

gemeenteraad

uittreksel uit de notulen

Zitting van maandag 31 mei 2021 om 20:00 uur
raadzaal, Verhoevenlei 11, 2930 Brasschaat

Aanwezig: Tom Versompeel - voorzitter
Philip Cools - waarnemend burgemeester
Adinda Van Gerven, Myriam Van Honste, Goele Fonteyn, Inez Ven, Carla
Pantens, Karina Hans en Bruno Heirman - schepenen
Dirk de Kort, Dimitri Hoegaerts, Bart Brughmans, Jef Konings, André Van
Mechelen, Niels de Kort, Luc Van der Schoepen, Rudi Pauwels, Karin Willemen-
Beyers, Robrecht Eeman, Bart Thijs, Walter Vermeulen, Erwin Callens, Hedwig
van Baarle, Joris Van Cauwelaert, Dieter Heughebaert, Ingeborg Hermans,
Greet Verbert, Kasper Vanpoucke, Cathy Mallentjer, Anne Van Aperen en Johan
Caluwé - raadsleden
Ward Schevernels - algemeen directeur

Afwezig: Jan Jambon en Shana Claessens - raadsleden

OPENBARE ZITTING

**26. Wijziging rooilijn Schoolstraat en aanleg nieuwe openbare wegenis op de site in
omgevingsvergunning 2020/OVK/0009. Goedkeuring.**

Feiten en motivering

Het decreet van 1 september 2019 over de gemeentewegen legt alle bevoegdheden omtrent gemeentewegen bij de gemeenteraad.

In het omgevingsdossier 2020/OVK/0009, het verkavelen van gronden, het aanleggen van nieuwe wegen en het uitvoeren van de bijhorende stedenbouwkundige handelingen, werd een rooilijnplan toegevoegd. Het dossier werd ingediend op 25 november 2020. Op 30 april 2021 werd een wijzigingsaanvraag ingediend. Het wijzigingsverzoek werd ingediend om tegemoet te komen aan de gegronde bezwaarschriften en bevat een aangepast rooilijnplan en wegenisontwerp. Op 5 mei werd een tweede wijzigingsverzoek ingediend waarbij op het verkavelingsplan de zone van tijdelijke constructies werd gewijzigd. De zone voldoet nu terug aan de oorspronkelijk zone van de aanvraag, horende bij het openbaar onderzoek. In het eerste wijzigingsverzoek werd deze zone uitgebreid. Het wijzigingsverzoek werd goedgekeurd op het college van 10 mei 2021. Op het rooilijnplan wordt de rooilijn aan Schoolstraat deels gewijzigd en er wordt een zone bepaald voor het toekomstig openbare wegenis ter ontsluiting van de verschillende loten. In deze nota worden zowel de wijziging van de rooilijn als het nieuwe openbare wegenis geëvalueerd op grond van de criteria aangegeven in artikel 31, lid 2 Omgevingsvergunningsdecreet."

De verkaveling situeert zich op de percelen te Brasschaat, 3de afdeling sectie F nrs 278K2, 339H2, 341S, 341T, 341V, 341W en een deel van het openbare wegenis Schoolstraat. De verkaveling wordt omsloten door de bestaande wegen Middelkaart, Lage Kaart, Veldstraat, Leeuwenstraat,

Schoolstraat. De percelen worden momenteel ingevuld met schoolgebouwen van de gemeentelijke scholen GIKO en GILLO De Kaart en de vrije basisschool De Vlinder evenals zaal Berkenhof. In voorliggende verkaveling wordt ingezet op de realisatie van een compactere herontwikkeling van het gebied. De verouderde schoolgebouwen zullen worden vervangen door nieuwe gebouwen, die opgetrokken zullen worden in loten 1B en lot 4. Lot 1A, het schoolgebouw van De Vlinder, blijft behouden, zoals het BPA voorschrijft. Lot 3 zal bestaan uit een gedeelde sporthal en paviljoen. Er wordt veel aandacht besteed aan het efficiënter ruimtegebruik, waarbij de ruimte en enkele gebouwen maximaal gedeeld zullen worden tussen de scholen. Na de schooluren zal de ruimte en enkele gebouwen eveneens toegankelijk zijn voor de burger/sportclubs/verenigingen. Door de herschikking en compactere herontwikkeling van de schoolgebouwen is het mogelijk om een aantal woongelegenheden te ontwikkelen op de site. Hierbij wordt ingezet op een mix van generaties en woonvormen. Dit alles gaat gepaard met een nieuwe openbare wegenis ter ontsluiting van de schoolruimtes en de privatieve loten voor woongelegenheden.

Het verkrijgen van de omgevingsvergunning vereist volgende zaken:

- kennisneming van de bezwaarschriften en de goedkeuring van de weerlegging ervan door de gemeenteraad. De gemeenteraad is hierbij enkel bevoegd voor de bezwaren die handelen over de wegenis.
- goedkeuring wijziging rooilijn van Schoolstraat en de aanleg van nieuwe gemeentewegen op de projectsite door de gemeenteraad.

Er werden 660 bezwaarschriften op unieke adressen ingediend. Hiervan zijn 611 bezwaarschriften afkomstig uit Brasschaat, 36 bezwaarschriften van buiten de gemeente en 13 bezwaarschriften zonder adres. De bezwaarschriften zijn ontvankelijk.

De bezwaarschriften mbt de wegenis handelen over:

Financieel luik:

- Brasschatenaren zullen nog jaren achteraf betalen voor een niet-onderhandeld onderhoudscontract van het openbaar domein.

Zoals in elke verkaveling met nieuw openbare wegenis zal het toekomstig openbaar domein aangelegd worden op kosten van de verkavelaar. Na realisatie volgt de overdracht van de wegenis naar het openbaar domein en start de onderhoudsperiode van de weg. De hele gemeenschap draagt bij tot het toekomstig onderhoud van het openbaar domein, zowel binnen als buiten de projectsite. Hiervoor betaalt iedere burger gemeentebelastingen.

Het verkavelingsplan voorziet in kwalitatieve openbare ruimte, zoals het middenplein, die een meerwaarde kan betekenen voor alle Brasschatenaren, zodat de opname in het openbaar domein wenselijk is. De bezwaarschriften zijn niet van stedenbouwkundige aard en raken evenmin aan de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg. Hierdoor zijn de bezwaarschriften over het financiële luik ongegrond.

Functie van het middenplein:

- De functie van het middenplein is niet duidelijk. Deze zone wordt opgeofferd en nadele van de speelplaatsen

Het centrale / middenplein wordt een ontmoetingsplek voor de buurt. Dit zowel voor de bewoners van de site, als de ouders van de schoolgaande kinderen. De toegangen van de scholen, sporthal en polyvalente ruimte geven uit op het plein. De ouders kunnen hun kinderen in een veilige, autovrije zone afzetten en ophalen. Dit plein bevordert de sociale contacten.

Deze zone werd om deze redenen niet mee opgenomen in een zone voor speelplaatsen. Bij de berekening van de nodige ruimte voor speelplaatsen werden de maximumnormen van de regelgeving van AGION (Besluit van de Vlaamse Regering van 5 oktober 2007 houdende vaststelling van de regels die de behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding bepalen en van de fysische en financiële normen voor de schoolgebouwen, internaten en centra voor leerlingenbegeleiding.) gebruikt, rekening houdend met een maximum aantal leerlingen. Deze maximumnormen werden dus berekend op basis van het maximaal aantal leerlingen en de maximale ruimte per leerling. De richtlijnen uit het instrument duurzame scholenbouw, opgesteld door Agion i.s.m. het GO! werden eveneens gevolgd. De oppervlakte van het speelbos valt buiten de berekening en komt als extra speelruimte bovenop de maximumnormen.

De geplande speelplaatsen voldoen dus aan de maximumnormen, zodat het middenplein is ingetekend als openbaar domein en geen deel uitmaakt van de school.
De bezwaarschriften over de functie van het middenplein zijn ongegrond.

Publiek groen:

- Buiten de schooluren wordt het bosje publiek toegankelijk gemaakt
- Verwijderen van bestaand groen in de toegangsweg is in strijd met het BPA.

Het parkbos wordt weliswaar publiek toegankelijk gemaakt, maar kan bezwaarlijk worden beschouwd als een openbare weg. Het parkbos is bedoeld als groene ontspanningsruimte en kwalificeert daarom niet als gemeenteweg. Het bosje valt bijgevolg niet binnen de bevoegdheid van de gemeenteraad zodat zij geen uitspraak kan doen over de inrichting van het parkbos.

De groenstrook, grenzend aan de openbare wegenis Schoolstraat, aangeduid op het BPA betreft een voortuinstrook en is niet te kwalificeren als openbaar groen in de zin van artikel 4.4.9/1 VCRO.

De gemeenteraad is enkel bevoegd voor de openbare wegenis. De bezwaarschriften over het publiek groen zijn ongegrond.

Schoolstraat:

- Ligging/breedte en toegankelijkheid van de huidige Schoolstraat:
- loten B1 en B3 worden privaat
- afsluiten van Schoolstraat tijdens de schooluren voor opname als speelplaats
- Voorschriften/afwijkingen BPA: Schoolstraat verandert van loop, breedte en functie, BPA is nog wel bindend.

Schoolstraat is opgenomen in het geldende BPA als openbare weg. Hier kan en wordt niet van afgeweken. De ligging van de weg blijft behouden. Het afsluiten van de weg tijdens de schooltijd is geen stedenbouwkundig element, maar een maatregel in functie van de verkeersveiligheid. Bij de realisatie en ingebruikname van de school wordt een aanvullend reglement opgesteld, zodat de straat tijdelijk afgesloten kan worden. De weg blijft bestaan als weg met een beperkte toegankelijkheid. De openbare weg heeft een aparte visuele afbakening door een verschil in materiaalgebruik, zodat de openbare weg na de schooluren door iedereen gebruikt kan worden.

In de eerste aanvraag wordt ter hoogte van lot 16 de Schoolstraat breder voorzien, dan opgenomen in het BPA.

De bezwaarschriften rond de openbare wegenis ter hoogte van lot 16 zijn gegrond. Er kan geen afwijking tov het BPA worden toegekend. Op 30 april 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend via het omgevingsloket. Het wijzigingsverzoek voorziet in een aangepast rooilijnplan. Dit wijzigingsverzoek werd goedgekeurd door het college op 10 mei 2021. De rooilijn ter hoogte van lot 16, zijde Schoolstraat werd herleid naar een breedte van 5.00m, zoals het BPA voorziet. Hierdoor wordt de zone B1 uitgebreid en ingekleurd als voortuinstrook, zoals voorzien in het BPA. Er werd tegemoet gekomen aan het gegronde bezwaarschrift.

Het Artikel 4.4.9/1 VCRO verhindert niet dat er bijkomend openbare wegenis wordt bijgemaakt. De ligging van Schoolstraat blijft behouden. Zone B1 en B3 worden hierdoor opgenomen in het privéterrein. De verlegging van de rooilijn heeft geen gevolgen naar toekomstige aanvragen.

Schoolstraat is een uitgeruste weg. Het privéterrein heeft de mogelijkheid om te ontwikkelen, ook al wordt de rooilijn verlegd.

De bezwaarschriften over het openbaar domein Schoolstraat zijn ongegrond, rekening houdend met het gewijzigde rooilijnplan, onderdeel van het wijzigingsverzoek.

"Nieuwe Dreef":

- de "dreef" komt erbij als openbare weg tussen Middelkaart en Leeuwenstraat. Dit is in strijd met het geldende BPA.

De Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening beschrijft de stedenbouwkundige mogelijkheden. Het artikel 4.4.9/1 VCRO verhindert niet dat er bijkomend openbare wegenis wordt bijgemaakt. De ligging van Schoolstraat blijft behouden.

In de aanvraag wordt een beroep gedaan op artikel 4.4.9 /1 VCRO om te kunnen afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Dit heeft evenwel betrekking op een toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften, waarvoor de gemeenteraad niet bevoegd is.

Verkeersdrukke en parkeerdruk:

- verkeersdruk:
 - verkeersdrukke door extra verkeersbewegingen (woningen, crèche, sporthal, polyvalente ruimte, scholen)
 - files
- Geluidsoverlast
- Parkeerdruk:
 - geen afzonderlijke parking voor de sporthal
 - dubbelparkeren
 - te weinig parkeerplaatsen op de site, parkeerverordening wordt niet gevolgd
 - parkeren in de naastliggende straten
- geen onderzoek naar mobiliteitseffecten voor de competities in de sporthal
- Mober voldoet niet

De bezwaarschriften over verkeersdrukke en parkeerdruk zijn niet de bevoegdheid van de gemeenteraad, maar van de vergunningverlenend instantie, namelijk het college van burgemeester en schepenen.

De bezwaarschriften over de verkeersdrukke en parkeerdruk zijn ongegrond.

Toegangen:

- De doorgangen voor hulpdiensten zijn te beperkt, geen vlotte doorgang

Het openbaar domein op de projectsite wordt als enkelrichtingsstraat ingericht zodat incidenteel en periodiek autoverkeer/vrachtverkeer mogelijk is op de site. Hierbij denken we aan hulpdiensten, afvalophaling, verhuiswagens, dienstvoertuigen en voertuigen van andersvalide bewoners. De nieuwe dreef is toegankelijk via Middelkaart richting Leeuwenstraat. De twee zijstraten met de aangrenzende buurthoek en centraal plein zijn bereikbaar vanaf de nieuwe dreef richting Schoolstraat. Het verkeer verlaat via Schoolstraat richting Veldstraat de site.

In het advies van de brandweer worden onderstaande maten opgenomen:

- Een minimale vrije breedte van 4 m voor wijken waarin winkels en bedrijven gelegen zijn met een normaal risico;
- Een minimale draaistraal van 11 m aan de binnenkant en van 15 m aan de buitenkant;

De minimale afmetingen van de wegverharding bedraagt 4.00 m. Dit voldoet aan de voorwaarden van de brandweer.

De minimale draaistraal van 11m binnenkant en 15m buitenkant wordt in de eerste versie van het wegenisplan op één plaats niet gehaald. De bocht van de nieuwe dreef richting eerste zijstraat (straat met centraal plein) is onvoldoende. De bezwaarschriften rond de toegang zijn gegrond.

Om tegemoet te komen aan de bezwaarschriften werd in het wijzigingsverzoek een aangepast wegenisplan ingediend.

Hierop werd de weginrichting ter hoogte van het kruispunt nieuwe dreef/zijstraat met centraal plein aangepast aan de vereisten van de brandweer.

De brandweer geeft aan dat alle percelen toegankelijk zijn voor de brandweerwagens. Er is ter hoogte van de loten een opstelruimte voorzien. De opstelruimte bevindt zich op openbaar domein met uitzondering van de sporthal. De sporthal zal bereikbaar gemaakt worden via een rechtstreekse toegang vanaf Middelkaart over privéterrein.

De bezwaarschriften over de toegangen zijn ongegrond, rekening houdend met het wijzigingsverzoek van het wegenisplan.

Nieuw openbaar domein (lot A1)

Er wordt een nieuwe hoofdverbinding gemaakt tussen Middelkaart en Leeuwenstraat. Deze hoofdas wordt voorzien als 'dreef' met een breedte van 14,53 meter. De rijbaan wordt aangelegd in gebakken

kleiklinkers en heeft een breedte van 4 meter. De weg wordt aan beide zijden voorzien van laanbomen en wadi's. Schoolstraat blijft behouden als bestaande verbinding, volgens de ligging van het geldende BPA.

Tussen de nieuwe hoofdas en Schoolstraat komen twee interne verbindings-/bestemmingswegen ter ontsluiting van de woongelegenheden, de schoolfuncties en het bos. De eerste verbindingsweg heeft een breedte van 6.99m en sluit aan op het centraal plein. De rijbaan wordt hier 4.6m breed. De tweede verbindingsweg varieert in breedte tussen 7.82m en 10.23m. Deze weg sluit aan op de buurthoek. De rijbaan wordt hier 4.00m breed.

Op de projectsite wordt een enkelrichting ingevoerd. De wegenis is op basis van deze enkelrichting ontworpen. Vanuit Middelkaart wordt de nieuwe dreef berijdbaar tot Leeuwenstraat. De beide verbindings-/bestemmingswegen zijn vanuit de nieuwe dreef richting Schoolstraat berijdbaar. De site wordt hier verlaten via Schoolstraat/Veldstraat.

In de verkaveling wordt ook aandacht besteed aan het bevorderen van sociale contacten. Er wordt voorzien in een buurthoek en een centraal plein. De buurthoek en centrale plein worden kwalitatief ingevuld met een petanquebaan (buurthoek) en straatmeubilair. Er wordt door middel van de bomenrij een link gelegd tussen de buurthoek en het centraal plein. Deze zone krijgt zijn eigen identiteit naast de bestaande Schoolstraat. In deze zone wordt eveneens een wadi en een centraal sorteerstraatje voorzien. De buurthoek, centraal plein en de verbindingsstrook tussen beide pleinen worden eveneens toegevoegd tot het openbaar domein en maken deel uit van de openbare wegenis.

Algemeen belang:

Het bestaande binnengebied wordt gebruikt voor verschillende gemeenschapsfuncties. De verouderde scholen zijn dringend aan vernieuwing toe. Door een efficiëntere inrichting van het binnengebied kunnen bijkomende functies voorzien worden. Hierdoor wordt vermeden dat er bijkomende groene open ruimtes aangesneden moeten worden. Het verdichten van het bestaande gebied heeft het voordeel van de nabijheid van het centrum, gebruik van bestaande nutsvoorzieningen en de nabijheid van de openbare vervoersstromen. De toekomstige ontwikkeling zet in op compacter wonen, dichter bij elkaar met minder uitstoot en meer veiligheid. Generaties en doelgroepen worden op de site verbonden. Meervoudig ruimtegebruik wordt sterk gepromoot. De bestaande Schoolstraat en nieuwe wegenis geven toegang tot de verschillende loten. De bestaande Schoolstraat en de nieuwe wegenis zijn noodzakelijk voor de ontsluiting van de projectsite.

Verkeerveiligheid en ontsluiting van de aangrenzende percelen:

Aan de rand van de verkaveling wordt parkeergelegenheid voorzien. Aan de zijde van Leeuwenstraat wordt deelmobiliteit ontwikkeld. Aan de zijde van Middelkaart komt een zone voor parkeren. Onder het gebouw van lot 6 komen privaatieve parkeerplaatsen voor bewoners van de site. Hierdoor wordt het openbare domein bijna volledig ingezet als trage verbinding, waarbij de zwakke weggebruiker rustig kan vertoeven. De rijwegen zullen echter voldoende breed zijn om incidenteel en periodiek autoverkeer/vrachtverkeer mogelijk te maken op de site. Hierbij denken we aan hulpdiensten, afvalophaling, verhuishagens, dienstvoertuigen en voertuigen van andersvalide bewoners. Binnen de verschillende loten gaat er veel aandacht naar fietsparkeerplaatsen.

De aangrenzende percelen van het projectgebied blijven toegankelijk via de bestaande wegen Middelkaart, Lage Kaart, Veldstaat, Schoolstraat en Leeuwenstraat. De loten in het projectgebied worden toegankelijk gemaakt door het nieuwe openbare domein en de bestaande verbinding Schoolstraat. Op het openbare domein van het projectgebied primeert de zwakke weggebruiker. Er is bewust gekozen voor een verkeersarm openbare wegenis door de plaatsing van breekpalen, volgens de vereisten van de brandweer.

De modal split afkomstig uit de doelstelling Vlaams decreet basisbereikbaarheid zet in op 50% autogebruik en 50% alternatieve vervoersmodi. Het project wil een duurzaam verplaatsingsgedrag creëren door het plaatsen van fietsenstalling vlak bij de woongelegenheden en de scholen. De parkeerplaatsen worden naar de uithoek van de projectzone verplaatst, om zoveel als mogelijk alternatieven in de kijker te zetten. Hierdoor verbetert de verkeersleefbaarheid in de projectzone. Verder wordt er gefocust op combimobiliteit en hoogwaardig openbaar vervoer nabij de site.

In kader van de implementatie van het decreet basisbereikbaarheid wordt er namelijk momenteel door de vervoerregio een nieuw openbaar vervoerplan uitgewerkt. Hoewel het nieuwe plan nog niet definitief is vastgesteld, kan men er wel vanuit gaan dat een kernlijn via Lage Kaart het projectgebied zal bedienen, namelijk buslijn 1640 (P+R Luchtbal – Ekeren – Brasschaat – Maria-ter-Heide). De lijn 730, die momenteel het dichtst bij de site rijdt, zal verdwijnen. Lijn 1640 zal meer frequent rijden, en ook directer, waardoor ingeschat kan worden dat de aantrekkelijkheid van de bus voor het projectgebied sterk zal verhogen. Een halte zal voorzien worden ter hoogte van het Hendrik Luytenplein. Hierdoor zal de bus dan ook letterlijk aan de voordeur van het project stoppen.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling/ Grensoverschrijdend perspectief:

In de verkaveling is sterk nagedacht over het multifunctioneel ruimtegebruik. De nieuwe openbare ruimte zorgt voor de verbinding doorheen het volledige binnengebied. Het openbaar domein krijgt een eigen identiteit door het uniforme gebruik van kleiklinkers. De nieuwe hoofdas wordt voorzien van laanbomen en wadi's. De ruimte tussen de nieuwe hoofdas en het parkbos wordt opgevuld door een mix van bestaande en nieuwe bomen.

Er wordt voorzien in gescheiden riolering. Het regenwater zal in eerste instantie opgevangen worden door de groendaken en hemelwaterputten. De infiltratie van het resterende regenwater zal geoptimaliseerd worden door de aanleg van wadi's met grindkoffers op openbaar domein. In laatste instantie zal het regenwater afgevoerd worden.

Het centrale plein zorgt voor de verbinding tussen de verschillende functies van de verkaveling. Het zal als ontmoetingsplek functioneren. Dit zowel voor de bewoners van de site, als de ouders van de schoolgaande kinderen. De toegangen van de scholen, sporthal en polyvalente ruimte geven uit op het plein. De ouders kunnen hun kinderen in een veilige, autovrije zone afzetten en ophalen. Dit plein bevordert de sociale contacten.

Naast het centrale plein wordt eveneens een buurthoek voorzien. Deze buurthoek zal de burger aansporen tot spontane contacten. De buurthoek zal ingevuld worden met een petanquebaan en een afvalstraatje. Het afvalstraatje krijgt een centrale locatie en wordt omzoomd met een haag.

Het multifunctioneel ruimtegebruik ondersteunt de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Het parkbos wordt na de schooltijden opengesteld voor de burgers maar kwalificeert zelf niet als gemeenteweg. In de straten rond de projectsite is er niet veel buurtgroen aanwezig. Het openstellen van het parkbos geeft dan ook een grote meerwaarde voor de buurt.

In lot 3 wordt voorzien in de oprichting van een nieuwe sporthal en een multifunctioneel paviljoen. De sporthal zal door beide scholen gebruikt worden. Na schooltijd wordt de sporthal opengesteld voor de burgers, lokale sportclubs. In de vakanties en weekenden kan de handbalfederatie ook gebruik maken van de sporthal.

Het multifunctioneel paviljoen zal door de gemeentelijke school GIKO en GILO Kaart als refter en educatieve infrastructuur gebruikt worden. De voor- en naschoolse opvang zal hier ook plaatsvinden. Het multifunctioneel paviljoen zal eveneens opengesteld worden voor allerlei socio-culturele ontmoetingsactiviteiten voor de wijk. Een podiumzaal zal kansen bieden aan de verenigingen. De toegankelijkheid van de lot 3 is mogelijk via de openbare weg en Schoolstraat.

In lot 6 aan de zijde van Leeuwenstraat wordt een zone voor volkstuintjes voorzien. Deze zone wordt opengesteld voor alle inwoners van Brasschaat. Het biedt de kans om duurzame relaties op te bouwen tussen mens en natuur en mensen onderling.

Openbaar domein ter hoogte van Schoolstraat:

Schoolstraat is momenteel uitgerust als een trage verbinding door een bareel ter hoogte van Middelkaart.

Het geldende BPA nr36 Kaart 2 legt de ligging van het openbaar domein Schoolstraat vast. Hier wordt niet van afgeweken in de huidige aanvraag.

De rooilijn aan de zijde van de school De Vlinder en Veldstraat blijft integraal behouden.

Tijdens de schooluren wordt het openbaar domein ter hoogte van lot 4 mee betrokken in het schoolgebeuren. Schoolstraat zal hier de verbinding worden tussen het schoolgebouw, speelplaats

enerzijds en anderzijds het speelbos. Om de veiligheid van de kinderen te verhogen, zal deze verbinding tijdens de schooluren afgesloten worden door middel van een poort.

Geen behoud van de rooilijn Schoolstraat zijde GILO/GIKO De Kaart:

Door de ontwikkeling van het projectgebied met nieuwe openbare wegen, een centraal plein, de buurthoek en de zone met de afvalstraat raakt het toekomstig openbaar domein aan de bestaande grenslijn van Schoolstraat. Het openbaar domein wordt uitgebreid, waardoor de bestaande grenslijn van Schoolstraat hier deels opgeheven wordt. Er wordt één aaneengeschakeld openbaar domein voorzien. Het Artikel 4.4.9/1 VCRO verhindert niet dat er bijkomend openbare wegenis wordt bijgemaakt.

Lot B1 wordt overgedragen naar privaat eigendom.

Ter hoogte van lot 16 wordt Schoolstraat eveneens teruggebracht tot een breedte van 5 meter, zoals het BPA voorschrijft. Deze rooilijn werd aangepast in het wijzigingsverzoek, zodat de breedte voldoet aan het BPA. Een breedte van 5 meter is voldoende voor een uitgeruste enkelrichtingsstraat. Hierdoor wordt de reststrook, namelijk lot B1, opgenomen in het privaat perceel van lot 16. Deze zone wordt als voortuinstrook ingekleurd op het verkavelingsplan, zoals het BPA voorschrijft. De voortuinstrook is volgens artikel 4.4.9/1 VCRO geen openbaar groen.

Lot B2 wordt overgedragen naar private eigendom.

De bestaande grenslijn kan hier niet behouden worden door de invulling van de bouwzone van lot 18. De kleine overdracht maakt het mogelijk om een rechte hoek van het gebouw te vormen. Tussen de gebouwen van lot 18 wordt zo voldoende plaats gecreëerd (5.50 meter) richting de gemeenschappelijke tuin. Zo worden beide gebouwen op voldoende afstand van elkaar ingeplant. De bouwzone wordt verder omsloten door het nieuwe openbare domein. Het bestaande en nieuwe openbaar domein zorgen voor een rechte hoek ter hoogte van de bouwzone van lot 18.

Lot B3 wordt overgedragen naar het private eigendom van de school.

Ter hoogte van lot 4 wordt Schoolstraat teruggebracht naar een breedte van 5 meter, zoals het BPA voorschrijft. Een breedte van 5 meter is voldoende voor een uitgeruste enkelrichtingsstraat. De huidige breedte is momenteel 7.5m. Hierdoor wordt de restzone, namelijk lot B3 opgenomen in het privaat domein bestemd voor de school. Deze zone zal ingericht worden als verharde speelplaats van de lagere school GILO De Kaart. De verharde speelplaats voor de lagere school is niet breed. Door het toevoegen van 2.50 meter wordt hier extra ruimte gecreëerd. De speelplaats wordt voorzien van een afdak, dat deels in lot B3 valt. Dit afdak moet voldoende oppervlakte hebben om alle leerlingen van de lagere school een droge oplichtspeelruimte te geven tijdens regendagen. Tijdens de schooluren zal Schoolstraat opengesteld worden voor de schoolgaande kinderen, zodat de verharde ruimte van de speelplaats uitgebreid wordt met de wegbedding en het naastliggende speelbos veilig bereikbaar wordt. Hiervoor zal Schoolstraat ter hoogte van lot 4 tijdens de schooluren afgesloten worden met een poort.

Er wordt in de ontwikkeling een nieuwe verbindingsweg gemaakt tussen Middelkaart en Leeuwenstraat. Deze autoluwe verbinding ligt op 67 meter van Schoolstraat ter hoogte van Middelkaart en 55 meter ter hoogte van Leeuwenstraat. Deze nieuwe verbinding zorgt voor een goed alternatief. Tijdens de schooluren blijven de verschillende functies in het projectgebied toegankelijk via het nieuwe openbaar domein en het overige gedeelte van Schoolstraat.

Verplaatsing van de rooilijn:

Algemeen belang:

Door de ontwikkeling van het projectgebied met nieuwe openbare wegen, een centraal plein, de buurthoek en de zone met de afvalstraat raakt het toekomstig openbaar domein aan de bestaande grenslijn van Schoolstraat. Het openbaar domein wordt uitgebreid, waardoor de bestaande grenslijn van Schoolstraat hier deels opgeheven wordt. Er wordt één aaneengeschakeld openbaar domein voorzien. Het Artikel 4.4.9/1 VCRO verhindert niet dat er bijkomend openbare wegenis wordt bijgemaakt.

De rooilijn van loten B1, B2 en B3 worden gewijzigd, met motivering zoals beschreven in bovenstaand punt “Geen behoud van de rooilijn Schoolstraat zijde GILLO/GIKO De Kaart”.

Verkeersveiligheid/grensoverschrijdend perspectief:

Zie bovenstaande motivering onder punt “Verkeersveiligheid en ontsluiting van de aangrenzende percelen”.

De aangrenzende percelen van het projectgebied blijven toegankelijk via de bestaande wegen Middelkaart, Lage Kaart, Veldstaat, Schoolstraat en Leeuwenstraat. De loten in het projectgebied worden toegankelijk gemaakt door het nieuwe openbare domein en de bestaande verbinding Schoolstraat.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling:

Zie bovenstaande motivering onder punt “Duurzame ruimtelijke ontwikkeling”, inclusief de wijzingen van de bestaande grenslijn ter hoogte van Schoolstraat onder punt “Geen behoud van de rooilijn Schoolstraat zijde GILLO/GIKO De Kaart”.

Waardebepaling:

Er werd op 14 december 2020 een schattingsverslag opgemaakt, waarbij de waardevermeerdering/vermindering op NIHIL geschat wordt.

Conclusie:

Het nieuwe openbare domein wordt kwalitatief ingevuld. Er is oog voor het creëren van sociale contacten, groene invullingen, infiltratievoorzieningen,... De verschillende functies worden toegankelijk gemaakt door het nieuwe openbaar domein.

De bestaande grenslijn van Schoolstraat raakt het nieuwe openbare domein, waardoor er delen van de bestaande grenslijn opgeheven worden. Verder zijn er overdrachten voorzien van openbaar domein naar de privatieve loten. De overdrachten zijn het gevolg van het behoud van Schoolstraat volgens het BPA en een meer logische invulling en uniformiteit van de ruimte.

In de verkavelingsvergunning wordt onderstaande voorwaarde opgenomen:

- Bij de realisatie en ingebruikname van de school wordt een aanvullend reglement opgesteld, zodat de straat tijdens de schooluren afgesloten kan worden.

Juridisch kader

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018.

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.

Het decreet van 25 april 2014 betreffende omgevingsvergunning.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Artikel 3 van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, betreffende de doelstelling van het decreet.

Artikel 4 van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, betreffende de 5 principes van het referentiekader.

Artikel 8 van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, betreffende bevoegdheid van de gemeenteraad over de gemeentewegen.

Financiële gevolgen

Er zijn geen financiële gevolgen.

Na bespreking

BESLUIT:

Met 18 ja-stemmen (Philip Cools, Adinda Van Gerven, Myriam Van Honste, Goele Fonteyn, Inez Ven, Carla Pantens, Karina Hans, Bruno Heirman, Karin Willemen-Beyers, Bart Thijs, Walter Vermeulen, Erwin Callens, Hedwig van Baarle, Joris Van Cauwelaert, Dieter Heughebaert, Cathy Mallentjer, Anne Van Aperen en Tom Versompel), 13 neen-stemmen (Dirk de Kort, Dimitri Hoegaerts, Bart Brughmans, Jef Konings, André Van Mechelen, Niels de Kort, Luc Van der Schoepen, Rudi Pauwels, Robrecht Eeman, Ingeborg Hermans, Greet Verbert, Kasper Vanpoucke en Johan Caluwé).

Art.1.- Er wordt goedkeuring gegeven aan de wijziging van de bestaande grenslijn Schoolstraat en de uitbreiding van het openbaar domein op de projectsite zoals opgenomen in het rooilijnplan van Neefs & Roos landmeetbureau, opgemaakt op 30/04/2021 en ingediend als wijzigingsverzoek op 30/04/2021. Het rooilijnplan maakt deel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag met dossiernummer 2020/OVK/0009 op 25 november 2020 ingediend voor het verkavelen van gronden, het aanleggen van nieuwe wegen en het uitvoeren van de bijhorende stedenbouwkundige handelingen.

Art.2.- Tegen dit besluit van de gemeenteraad kan binnen de 30 dagen in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering. De procedure van dit beroep verloopt volgens art. 31/1 van het Omgevingsdecreet.

Art.3.- Dit besluit is nietig:

- wanneer de omgevingsvergunning met dossiernummer 2020/OVK/0009 op 25 november 2020 ingediend voor het verkavelen van gronden, het aanleggen van nieuwe wegen en het uitvoeren van de bijhorende stedenbouwkundige handelingen in Brasschaat niet wordt verleend, of wanneer deze in administratief of juridisch beroep wordt vernietigd;
- wanneer het voorwerp van de omgevingsvergunning niet binnen de in de vergunning voorziene of wettelijke termijn wordt gerealiseerd.

Gedaan in zitting datum als boven.

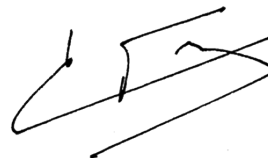
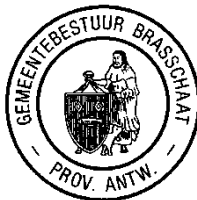
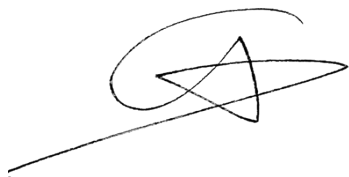
de algemeen directeur,
(w.g.) Ward Schevernels

de voorzitter,
(w.g.) Tom Versompel

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

de waarnemend algemeen
directeur,

de voorzitter,



Gigi De Schryver

Tom Versompel

Wijziging rooilijn Schoolstraat en aanleg nieuwe openbare wegen op de site in omgevingsvergunning 2020/OVK/0009. Goedkeuring.

Dossierverantwoordelijke: Cathy Jambon

Politiek verantwoordelijke: Goele Fonteyn