



**UITTREKSEL**  
**van de vergadering van het college van burgemeester en schepenen**  
**van 4 juli 2022**

---

Aanwezig: Sophie De Wit, burgemeester-voorzitter  
Mark Vanhecke, Bart Lambrecht, Eddy Vermoesen, Hans Cops, Hilde Heyman, schepenen  
Marc De Weerd, Waarnemend Algemeen Directeur  
Verontschuldigd: Peter van Mechelen, Algemeen directeur

**Gedeeltelijk voorwaardelijke vergunning voor het verkavelen van gronden ingediend door Hans Destoop, vertegenwoordiger van ALTA BUILD NV voor een perceel gelegen, Buerstedelei 35, te 2630 Aartselaar, en kadastraal bekend als afdeling 2 sectie A nrs. 153A2, 153Z2, 153V2, 153C3 en 154C - 11001/2021/01009 - OMV\_2021189621 - projectinhoudversie 3**

**Het college van burgemeester en schepenen,**

**RECHTSGROND:**

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

**AANLEIDING:**

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door ALTA BUILD NV met als contactadres Kronenburgstraat 51/001 te 2000 Antwerpen ontvangen.

De aanvraag werd per beveiligde zending verzonden op 24/12/2021.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 25/01/2022.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen Buerstedelei 35 te 2630 Aartselaar, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie A nrs. 153A2, 153Z2, 153V2, 153C3 en 154C.

Het betreft een aanvraag tot een verkaveling voor de realisatie van een woonproject (28 wooneenheden = 12 MGW waarvan 1 met praktijkruimte (blok A), 3 EGW (blok B), 4 EGW (blok C), 4 EGW en 5 MGW (blok D) inclusief ondergrondse parkeergarage en achterliggende fietsenstalling - (lot 1 deel 1,2,3) over de dragen wegenis (lot 0), het aanpassen van de bestaande vijver, het vellen van bomen met nieuwe heraanplant, het slopen van een bouwvallige garage en magazijn - Buerstedelei tussen 21 en 39 Nieuw Wijkmanshof - 001/262.

**MOTIVERING:**

## **1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

### **Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.**

Het perceel is volgens het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij K.B. van 3.10.1979, 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.

De aanvraag is gelegen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “**Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen**”, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19.06.2009. Binnen de afbakeningslijn gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

“Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.”

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een deelplan.

De aanvraag is niet gesitueerd in een algemeen plan van aanleg.

De aanvraag is niet gesitueerd in een bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gesitueerd in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het perceel is niet gelegen in een goedgekeurde, niet-vernietigde verkaveling.

### **Afwijkingen**

Niet van toepassing

### **Gemeentelijke verordeningen**

- De gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening van 22.09.1994 (M.B. 24.11.1997).
- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 oktober 2015 en bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 december 2016 (B.S. 09.02.16).

## **2. Historiek**

### **Stedenbouw:**

- Vergunning bouwen van een woning en aanleggen vijver, nummer 3632, d.d. 23/01/1984
- Vergunning slopen eengezinswoning met tuinhuis en berging met serre, nummer 2018/00116, d.d. 8/10/2018
- Weigering verkaveling terrein in 14 loten, nummer 001/245, d.d. 2/10/2017

### **Milieu:**

Er zijn geen relevante voorgaande dossiers gekend voor het betrokken perceel.

## **3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

### **Stedenbouw:**

De aanvraag is gelegen in de Buerstedelei, in de wijk Buerstede, ten noordwesten van de gemeente en aan de westkant van de A12. De wijk kenmerkt zich door verschillende verkavelingen vanaf de jaren 1960. In het oosten grenst de wijk aan de A12 en is deze ingericht met verschillende grotere panden met uiteenlopende bestemmingen. In het westen grenst de wijk aan agrarisch en natuurgebied. Ten noorden en ten zuiden van de verkavelingen zijn KMO gebieden ingericht.

De bebouwing rondom de percelen kenmerkt zich hoofdzakelijk door woningen, in zowel open,

halfopen en gesloten bebouwing, van zowel één bouwlaag onder dakverdieping, twee bouwlagen onder dakverdieping als drie bouwlagen onder plat dak. Aan de zuidkant en de zuidoostkant bevinden zich bedrijfsgebouwen.

De percelen zijn onbebouwd, met uitzondering van een poort met ommuring vooraan op het terrein, draadafsluitingen op en rondom het terrein, een opslagplaats (96 m<sup>2</sup>), een container (31 m<sup>2</sup>) en een afdak (62 m<sup>2</sup>) rechts achter op het terrein. Vooraan op het terrein bevindt zich een vijver van ca. 600 m<sup>2</sup> groot. Op het terrein bevinden zich verder zowel een groot aantal hoogstammige bomen als struikgewas en grassen.

De bestaande gebouwen en constructies (een poort met ommuring vooraan op het terrein, draadafsluitingen op en rondom het terrein, een opslagplaats, een container en een afdak rechts achter op het terrein) worden afgebroken.

De aanvraag voorziet in het bouwen van 28 gekoppelde wooneenheden verspreid over vier gebouwen van gedeeltelijk twee, drie en vier bouwlagen onder plat dak (muv. een praktijkwoning met twee bouwlagen onder kap). Er worden 11 eengezinswoningen en 17 appartementen voorzien. Het terrein wordt autovrij ingericht; ter hoogte van de Buerstedelei wordt een toegang tot een ondergrondse garage opgelegd voor minimaal 48 autostaanplaatsen, waarvan 2 voor (elektrische) deelwagens. Er dienen fietsenstaanplaatsen te worden ingericht van minimaal 1 per slaapkamer + 1 per wooneenheid.

Links vooraan wordt een oppervlakte van 3.260 m<sup>2</sup> ingericht als een publieke groene ruimte (= lot 0) welke aan het openbaar domein zal worden overgedragen. Lot 0 (toekomstig openbaar domein) voorziet tevens in de ontsluiting van de woningen op lot 1 (voor traag verkeer, uitzonderlijk vervoer toegankelijk). De huidige vijver krijgt een aangepaste en grotere vorm en wordt onderdeel van het toekomstige openbaar domein. De vijver wordt ingezet voor hemelwaterinfiltratie en er wordt aansluitend waterzuivering voorzien voor hergebruik van huishoudelijk afvalwater van de woningen op lot 1. De inrichting is gericht op het verblijven in een groene publieke ruimte. Vooraan aan de straat is ruimte gereserveerd voor een sorteerstraat.

Lot 1 wordt opgedeeld in drie delen met vier gebouwen:

- Deel 1: gebouw A: maximaal 12 wooneenheden, in de vorm van 11 appartementen en 1 praktijkwoning, daarnaast een collectieve binnenruimte voor alle woningen en een ondergrondse parkeergarage voor alle woningen binnen de verkaveling
- Deel 2: gebouwen B en C: maximaal 7 wooneenheden, in de vorm van eengezinswoningen, collectieve fietsenstallingen of collectieve bergingen
- Deel 3: gebouw D: maximaal 9 wooneenheden, in de vorm van 4 eengezinswoningen en 5 appartementen, collectieve fietsenstallingen of collectieve bergingen

Het zuidelijke gedeelte van gebouw A, gelegen aan de straat, voorziet 3 bouwlagen onder plat dak. Het centrale gedeelte van gebouw D (enkel een centrale beuk in het gebouw), gelegen in het verlengde van de publieke groene ruimte, voorziet 4 bouwlagen onder plat dak. De overige delen voorzien twee bouwlagen onder plat dak, muv. een praktijkwoning met twee bouwlagen onder kap, aansluitend aan het aanpalende gebouw Buerstedelei 39.

De minimale grootte van een wooneenheid is vastgelegd op 70 m<sup>2</sup>, exclusief een verplichte private buitenruimte. De gebouwen mogen maximaal een E-peil van 10 behalen.

De inrichting van lot 1 voorziet in zowel collectief toegankelijke private buitenruimtes (gezamenlijk gebruik voor de betrokken bewoners binnen het bouwdeel) als private buitenruimtes horend bij een specifieke wooneenheid: iedere wooneenheid dient te worden voorzien van een private buitenruimte. Tussen de gebouwen B en C en tussen de gebouwen C en D is een erfdiensbaarheid voorzien, om binnen het bouwblok toekomstige verbindingen voor voetgangers- en fietsverkeer mogelijk te maken.

Op het verkavelingsplan is de maximale grondinname van de gebouwen vastgelegd. De inplanting van collectieve fietsenstallingen of collectieve bergingen werd eveneens bepaald op plan. Private bijgebouwen zijn uitgesloten.

### **Vellen van bomen:**

De aanvraag voorziet in het verwijderen van hagen en het vellen van bomen.

De soorten en afmetingen van de hagen zijn niet verder benoemd op de plannen en in de teksten.

De bomen, welke op plan aangeduid worden om te kappen, betreft: 4x taxus, 2x acasia, 5x beuk, 2x

berk, 1x treurwilg, 1x populier, 4x wilde kastanje en 27x knotwilg.

De volgende heraanplant wordt voorzien: 3x tilia cordata, 18x prunus padus, 41x corylus avellana, 4x liriodendron tulipifera, 5x salix alba, 1x alnus cordata, 1x prunus avium, 1x malva domestica en 1x juglans regia.

#### **4. Openbaar onderzoek**

De aanvragen die de vereenvoudigde procedure doorlopen, zijn limitatief opgesomd in de artikelen 11 tot en met 14 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Het project komt niet in deze artikelen voor. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd.

Dit houdt in dat er een openbaar onderzoek georganiseerd werd van 01/02/2022 tot en met 02/03/2022.

De aanplakking werd uitgevoerd door het lokaal bestuur d.d. 26/01/2022.

#### **Resultaten openbaar onderzoek –verslag opgemaakt d.d. 03/03/2022**

Reden: verkaveling

Informatievergadering: neen

**Er werd vastgesteld dat er 6 digitale, 1 analoog bezwaar en 2 petitie lijsten werden ingediend :**

- **6 digitale bezwaren met 9 ondertekeningen,**
- **1 analoog bezwaar met 443 ondertekeningen**
- **1 petitie lijst met 107 ondertekeningen**
- **1 petitie lijst met 176 indieners**

1. Punten in verband met het voorzien van **appartementen**:

- Het project past niet in de wijk door zoveel appartementen in de wijk te bouwen.
- Het landelijke karakter van de wijk verdwijnt aangezien de wijk hoofdzakelijk bestaat uit open, half open en gesloten bebouwingen, geen grote appartementsgebouwen.
- Het zogenaamde park bestaat hoofdzakelijk uit de vijver met wat bomen rond, en vooral veel appartementen errond.
- Verder zijn 4 verdiepen voor boven de maximale huidige verdiepingen van de wijk. Dit zal een storend visueel effect geven van de buurt. Inkijk op de omliggende tuinen kan niet vermeden worden door de hoge gebouwen.
- Een bouwproject als deze heeft geen plaats in een wijk als Buerstede. Dit zal het karakter van onze wijk volledig veranderen en een gevaarlijk precedent vormen voor de toekomst. Ik ben uit het stadscentrum naar Buerstede verhuisd voor kalmte, openheid, het groen en minimaal verkeersdoorgang. Ik zou graag deze wijk dan ook zijn karakter zien behouden.
- Ik ben van mening dat gezien het residentiële karakter van de Buerstedewijk, het toelaten van een appartementsgebouw bestaande uit 4 bouwlagen niet overeen komt met het karakter van deze wijk. Er staan in de wijk voornamelijk individuele woningen en laagbouw. Een appartementsblok met 4 bouwlagen brengt verandering te weeg in het karakter van de wijk. Als maximale bouwhoogte kan ik me aansluiten bij 3 bouwlagen maar niet bij de vierde, Hiervoor dien ik graag een bezwaarschrift in. Om vergelijkbare redenen roept ook de omvang van het gehele project weerstand op. Het zijn erg veel appartementen.
- Gezien het residentiële karakter van de Buerstedewijk vinden we het voorzien van een appartementsgebouw bestaande uit 4 bouwlagen niet thuis horen in de wijk. Er staan in de wijk voornamelijk individuele woningen en laagbouw. Het zou prettig zijn mocht dit karakter behouden kunnen blijven. Een appartementsblok met 4 bouwlagen brengt verandering te weeg in dit karakter van de wijk. Als maximale bouwhoogte kunnen wij ons aansluiten bij 3 bouwlagen maar niet bij een vierde.
- De bomen die grenzen aan ons perceel worden in hun volledigheid behouden, dat vinden we erg fijn. Echter missen we aandeel “park” in het ontwerp. Het verkavelingsplan oogt erg zwaar vanwege de grote aantallen woningen en appartementen. Er zal een groot stuk natuur ten koste gaan van die woonproject. Dit betreuren wij sterk.
- Het project strookt niet met onze ‘woonwijk met landelijk karakter’:
  - De woonwijk bestaat voor 92,5% eengezinswoningen en 7,5% appartementen

(meergezinswoningen). Hiervan zijn er 48,5% open bebouwingen, en 29% halfopenbebouwingen. Dit toont aan dat grote meergezinswoningen geen deel uitmaken van de woonwijk. Waar appartementen aanwezig zijn, zijn deze nergens hoger dan twee verdiepingen. De nok van woningen in de wijk gaat tot het niveau van 3 verdiepingen, maar hier gaat het steeds over puntdaken waarbij steeds dakvlakramen aanwezig zijn. Aan de linker-, rechter-, en achterkant van de kavel zijn er enkel open bebouwingen. Deze omvorming naar 28 wooneenheden, met appartementen tot 4 verdiepingen hoog, overstijgt ruimschoots de draagkracht van het perceel en wijzigt het karakter van de wijk definitief. De goede ruimtelijke ordening komt hierdoor in het gedrang. We vragen het college expliciet om het huidige karakter van de wijk hiertegen te beschermen.

- Huidig project voorziet een overmaat aan meergezinswoningen – van de 28 wooneenheden worden er 17 appartementen voorzien waarvan 1 prominent blok van 4 bouwlagen achteraan op het perceel. Bij de keuze in dit project zou bouwlaag 4 dus 1 verdieping hoger komen dan de rest van de woonwijk en zodoende te veel inkijk veroorzaken bij naastgelegen burens, voornamelijk bewoners van de Gebroeders Van Der Elstlaan nr 5. De inkijk kan evenmin opgelost worden door aanplanting met bomen: zo zou de tuin die zuidwest gericht is, volledig in de schaduw komen te liggen.
- De gemeente behoort tot grootstedelijk gebied, maar deze woonwijk behoort niet tot het kerngebied. Het kerngebied van een gemeente is prioritair gebied om aan verdichting te doen. Momenteel zijn er 717 inwoners in de wijk Buerstede.
- De bijkomende 28 wooneenheden, gerekend met het gemiddelde van de wijk van 2,63 bewoners per wooneenheid, zorgt voor 74 bijkomende bewoners (791) of een stijging met 10%. De woondichtheid in het betrokken gebied zou twee tot drie keer hoger zijn dan het gemiddelde van de woonwijk.

#### Bespreking:

Het perceel is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. Het is in het verleden reeds bebouwd geweest en nieuwe ontwikkelingen zijn volgens de planologische bestemming steeds mogelijk. Dit blijft zo, ongeacht het huidige gebruik.

Het perceel is gelegen binnen de afbakingslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”, en behoort daardoor tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Deze grenslijn is een beleidslijn, die aangeeft waar een stedelijk gebiedbeleid gevoerd zal worden (waar stedelijke ontwikkelingen wenselijk zijn en waar niet). Binnen deze contouren, is verdere ontwikkeling dan ook principieel opportuun.

Het perceel is gelegen in een woonwijk met diverse bebouwingstypes. De hoofdtoon van de gebouwen betreft wonen, toch komen ook andere functies voor. De meerderheid van de gebouwen is opgebouwd volgens de klassieke verkavelingstypologie. Deze vorm van bouwen is in Vlaanderen lange tijd gebruikelijk, of de algemene standaard, geweest. Door de grote ruimte inname van dergelijke bouwvormen en de hoge maatschappelijke kost voor het onderhoud van de bijhorende infrastructuur, is het Vlaams beleid sinds enige tijd van oordeel dat het verder uitbreiden van dergelijke bebouwingvormen niet langer wenselijk is en dat nieuwe ontwikkelingen dienen uit te gaan van een meer zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het opdelen van de ruimte tot individuele kavels dient daarbij vermeden te worden in functie van toekomstige invullingen. Het voorliggende project is in die zin dan ook volledig in lijn met de hedendaagse stedenbouwkundige inzichten:

- Er wordt geen nieuwe straat en geen uitbreiding van het openbare infrastructuurnetwerk voorzien; alle woningen sluiten aan op de huidige voorzieningen in de huidige straat.
- Een gedeelte van de oppervlakte wordt ingericht als een groene en ontharde ruimte ten dienste van de omgeving.
- De wooneenheden worden compact voorzien.
- Er wordt een evenwicht voorzien tussen verschillende woonvormen: gekoppelde eengezinswoningen en meergezinswoningen worden gecombineerd om een gedifferentieerd woningaanbod te creëren.

Ook de dichtheid die op het perceel wordt voorzien is in overeenstemming met gangbare hedendaagse inrichtingsprincipes. In de straat recht tegenover het perceel zijn bovendien grofweg beschouwd reeds

vergelijkbare dichtheden aanwezig. De stelling dat de woondichtheid in het betrokken gebied twee tot drie keer hoger is dan het gemiddelde van de woonwijk is dan ook niet correct, maar doet verder niet geheel ter zake aangezien de invulling in de wijk grotendeels nog is opgebouwd volgens achterhaalde stedenbouwkundige principes. In de Buerstedelei zelf is er reeds een mix van perceelgroottes en invullingen. Door woongelegenheden te voorzien van een kwalitatieve grootte en met de nodige bijhorende buitenruimte, en daarnaast een gedeelte van de ruimte te reserveren voor een openbare groene verblijfsruimte van een realistische grootte (3.260 m<sup>2</sup> oftewel 43% van de totale grondoppervlakte), kan niet worden gesteld dat het perceel gemaximaliseerd of overbelast wordt. Hierbij dient er vermeld te worden dat het geen doelstelling is om het bestaande patrimonium van eengezinswoningen in verkavelingen te vervangen door nieuwe typologieën, toch is het niet verantwoord om voor nieuwe projecten deze typologie nog verder toe te passen.

Er wordt meermaals het woord appartementsblok vernoemd in de bezwaren, wat lijkt te verwijzen naar grootschalige gebouwen van ettelijke bouwlagen hoog. Het voorliggende project voorziet voornamelijk twee lagen (zone in totaal 100 meter breed), plaatselijk drie lagen (zone van 19-20 meter breed) en plaatselijk vier lagen (zone van 18 meter breed). Beide hoogte accenten zijn beperkt in omvang en zijn op weloverwogen locaties geplaatst. De zone van drie bouwlagen bevindt zich aan de straatkant in de reguliere bouwzone langsheen de openbare weg. De zone van vier bouwlagen bevindt zich in het verlengde van de Azalealaan en op de kop van de nieuw voorziene openbare groene verblijfsruimte. Door op deze zones hogere volumes te voorzien (en enkel op deze zones; de verkavelingsvoorschriften laten elders slechts twee lagen toe), worden leesbare ruimtes gecreëerd welke door weloverwogen volumes worden afgebakend. De perceptie van appartementsblokken zal in realiteit niet zo ervaren worden. Het betreft immers slechts twee 'hoogte' accenten (hoogte is hierbij relatief) welke ten dienste staan van de ontworpen ruimtes. Om deze reden kunnen de hoogte accenten ook niet gepercipieerd worden als een precedent voor toekomstige hoogbouw projecten aangezien het slechts plaatselijke accenten betreft met een aanvaardbare hoogte. Het karakter van de lage bebouwing uit de omgeving werd voor het merendeel overgenomen in dit project.

Het voorliggende project voorziet een mix van woongelegenheden verdeeld over vier gebouwen. In de bezwaren wordt er gesteld dat appartementen niet wenselijk zijn in deze residentiële wijk. Er wordt verklaard dat het ontbreken van appartementen in de residentiële wijk tot gevolg zou hebben dat er in nieuwe projecten geen appartementen passen in deze omgeving. Binnen de hedendaagse stedenbouwkundige visies is dit evenwel net het tegenovergestelde. Door de verdunning van de gezinnen, de vergrijzing van de bevolking en de hoge woningprijzen is er steeds meer en meer nood aan appartementen en kleine woongelegenheden. Het creëren van appartementen en compacte woningen binnen residentiële woonwijken laat bewoners toe om bij een eerste woning of bij het pensioen in de eigen omgeving terecht te kunnen. Het Vlaams beleid streeft naar een grotere differentiatie van woninggroottes en woningtypes. Op deze manier wordt er tegemoet gekomen aan de toenemende verdunning van de gezinssamenstelling, en wordt de schaarse ruimte optimaal ontwikkeld.

#### Conclusie:

De aanvraag is gelegen in stedelijk gebied, en voorziet een programma dat is afgestemd op de hedendaagse stedenbouwkundige visies en reglementeringen. De hoogte accenten zijn beperkt in omvang en ondersteunen de ontworpen ruimtes. Het karakter van de lage bebouwing uit de omgeving werd voor het merendeel overgenomen. Het feit dat er nauwelijks appartementen in de wijk aanwezig zijn, is des te meer een motivatie om deze woonvorm te voorzien en op die manier een meer gedifferentieerd woningaanbod uit te bouwen, wat noodzakelijk is door onder andere de toename van kleinere gezinnen, hogere vastgoedprijzen, optimalisatie van de beschikbare ruimte. Dit zal eveneens de cohesie binnen woonwijken net versterken doordat bewoners langer in hun gekende wijken terecht kunnen voor een nieuwe woning. De bezwaren worden niet bijgetreden.

#### 2. Punten in verband met **privacy** en **inkijk**:

- Onze privacy zal volledig weg zijn aangezien het appartementsgebouw over volledige diepte van ons perceel loopt. Het appartementsgebouw is 3 bouwlagen hoog en heeft volledige inkijk in onze tuin. De terrassen van de appartementen die inkijk hebben op onze tuin zijn 45° gedraaid en hebben juist dan meer inkijk over lengte van onze tuin. Het argument dat er extra bomen worden gepland om deze inkijk te beperken zullen niet meteen het gewenste effect

hebben als dit jonge bomen/twijggies zijn die nog moeten volgroeien tot een boom met volwaardige kruin. Dit betreft de inkijk van de bewoners op onze mooie groene tuin, ons buitenzicht daarentegen wordt vervangen door aan bakstenen muur van 40m lang met weinig architecturale meerwaarde.

- Het uitzicht vanuit onze tuin zal wijzigen door deze appartementsblok. Er zal minder natuur zichtbaar zijn. Er zal veel extra inkijk zijn in onze tuin vanwege de terrassen aan de achterzijde van het appartementsgebouw. Een vierde bouwlaag zou onze privacy te veel schaden. Hiervoor dienen we graag een bezwaarschrift in.

#### Bespreking:

Zichten en geluid is eigen aan de woonomgeving. Deze elementen kunnen niet volledig worden uitgesloten. Er dient enkel een beoordeling te gebeuren of de inkijk en het lawaai proportioneel blijft in de omgeving.

Het gedeelte van het gebouw met drie bouwlagen is beperkt tot 19-20 meter vanaf de voorgevel. Dit volume reikt niet verder dan het hoofdgebouw op het aanpalende perceel Buerstedelei 39. De overige diepte is 2 bouwlagen en bevindt zich op 8,50 meter uit de perceelgrens met Buerstedelei 39.

Eventuele terrassen dienen zich conform de voorliggende verkavelingsvoorschriften binnen de contour van het hoofdgebouw te bevinden. Door de oriëntatie van de terrassen 45° te draaien, worden deze net meer naar de éigen tuin gericht, in plaats van naar de aanpalende tuin. De focus wordt met andere woorden net verlegd weg van de aanpalende tuin in plaats van naar de aanpalende tuin toe. Ook in de omgekeerde richting. Zelfs indien de nieuwe aanplantingen ter hoogte van de perceelgrens niet volgroeid zullen zijn bij de aanvang, wordt de privacy door de bovenstaande elementen voldoende gewaarborgd.

Het gedeelte van het gebouw met vier bouwlagen behoudt een afstand van 12 meter ten opzichte van het perceel Gebroeders vander Elstlaan 5 en een afstand van 18 meter ten opzichte van het perceel Helststraat 26. De bebouwing behoudt hiermee een afstand van (meer dan) 45° ten opzichte van de perceelgrenzen. In de uitwerking van de gebouwen binnen het wedstrijdontwerp zijn er naar de Gebroeders vander Elstlaan in totaal twee terrassen voorzien op deze afstand (3m x 1,8m groot). Daarnaast vier terrassen op een grotere afstand. Naar de Helststraat toe één terras per verdieping (en nog één terras per laag achter het bedrijfsgebouw). Het project betreft dan ook geen grootschalig appartementsgebouw.

Aan de voorzijde van het gebouw is voorzien om enkele nieuwe bomen te laten groeien welke, behalve het groene karakter van het openbare gedeelte, ook zullen zorgen voor een visuele afscheiding van de terrassen in het gebouw en inkijk naar de Gebroeders vander Elstlaan onmogelijk zullen maken. Deze bomen dienen een afstand tot de perceelgrenzen te behouden conform het Veldwetboek, wat in de zomer dan ook niet tot een disproportionele schaduwvorming kan leiden bij de aanpalende percelen. De aanplantingen zijn dan immers conform de geldende regelgeving.

De aanwezige bomenrij welke het zicht op het perceel Helststraat 26 deels wegnemen, blijft behouden. Behalve dat de minimale afstand van 18 meter reeds ruim is in relatie tot inkijk, zal de bestaande bomenrij voldoende hoog zijn om het rechtstreeks zicht weg te nemen. In de winter zal het volume van het gebouw door de bomen zichtbaar blijven, toch zullen de bomen rechtstreekse inkijk verhinderen. In de verkavelingsvoorschriften is opgenomen dat afsluitingen op de perceelgrenzen in principe dienen te worden uitgevoerd met groenaanplantingen. Hierover werd er geen bezwaar gemaakt.

Er zou in de voorschriften extra aandacht kunnen worden besteed aan de concrete invulling van de (visuele) afscheiding naar de omgeving toe, in overeenstemming met de regelgeving uit het Veldwetboek. Hierover werden echter geen voorstellen of verzoeken gedaan.

#### Conclusie:

Zichten en geluid is eigen aan de woonomgeving. De zichten en het geluid welke de voorliggende aanvraag zal genereren is niet disproportioneel en blijft aanvaardbaar binnen de overwegend residentiële woonomgeving.

### 3. Punten in verband met **mobilititeit**:

- Er zal nog meer verkeer door onze wijk rijden die al erg verzadigd is. Een verkeersinfarct dreigt en de verkeersveiligheid komt zo in het gedrang.
- Het reeds bestaande parkeerprobleem in onze wijk zal nog groter worden.
- Het project zal zorgen voor meer mobiliteit in de residentiële wijk, hierdoor zal er meer stof,

geluid en de buurt zal minder veilig zijn voor kinderen die zich nu veilig verplaatsen in de wijk.

- Mobiliteit en parkeerproblematiek in de wijk wordt vergroot door dit te grote project:
  - De bouwpromotor voorziet een ondergrondse parkeergarage voor 48 parkeerplaatsen + 4 deelwagens. In een woonwijk gelegen tussen Aartselaar en Hemiksem met nu reeds veel doorgaand verkeer en sluiptverkeer, betekent dit een significante verhoging van het aantal voertuigen die in de wijk moeten zijn. De ondergrondse parking is voorzien om de voertuigen van de bewoners te plaatsen, maar niet voor bezoekers. Wanneer de eigenaars thuis zijn, kunnen hun bezoekers dus niet parkeren in het projectgebied maar dienen zij de omliggende straten te gebruiken, die nu reeds verzadigd zijn. Bovendien komen er in de Buerstedelei nog 3 extra wooneenheden bij die eveneens hun parkeerplek nodig zullen hebben en gebruik zullen maken van de openbare weg. Dit zal dus nog meer parkeer- en doorgangsproblemen veroorzaken bovenop de huidige tussen Azalealaan en A12, alsook de doorgang van hulpdiensten en huisvuilophaling bemoeilijken. Voor leveranciers (gezien e-commerce meer aanwezig in woonwijken) die in onze wijk moeten zijn, zal het problematisch worden op een veilige manier te kunnen leveren, of zonder verkeershinder te veroorzaken. Informatie in het ingediende bouw dossier dat alle voertuigen steeds de Buerstedelei zouden nemen richting A12 is niet juist. Voor vertrek richting Hemiksem wordt naar de andere kant richting golf gereden en voor richting Antwerpen wordt Azalealaan, Tulpenlaan, Rozenlaan naar de Cleydaallaan genomen. In het project is tevens een praktijkruimte voorzien, niet gedefinieerd welke bestemming. Dit zal de parkeerdruk nog verhogen; voor deze klanten/patiënten is er geen extra parking voorzien op de projectsite en ze zullen genooddakt zijn in de reeds verzadigde wijk te parkeren. Tot slot wordt de kleuterschool in de Buerstedelei vergroot, met vermoedelijk groter aantal kleuters in school tot gevolg die allen gebracht/gehaald moeten worden. (meestal met de wagen terwijl men onderweg is naar het werk) Dit alles leidt onvermijdelijk tot meer verkeer en onveiligheid in de wijk op de spitsuren en zal leiden tot ongeziene verkeersproblemen in de ganse Buerstedewijk – tijdens de spitsuren mogelijk zelfs verkeersinfarct. De infrastructuur van de wijk laat dergelijke toename van bewoners niet toe en werd hier ook niet voor ontworpen. Het voorgestelde project overschrijdt ruimschoots de draagkracht van de wijk.
  - Voorziene doorgangen en uitwegen op de aanvraag doen het ergste vermoeden.
    - De aanvraag voorziet 3 uitgangen waarvan 2 naar de Helststraat. 1 loopt naar perceel van de Volkswelvaart, het andere naar de chocoladefabriek Choc And Co. De derde uitgang loopt naar een bouwgrond in de Buerstedelei, waarbij wordt geïmpliceerd dat hier gelijkaardige grootschalige meergezinswoningen (kunnen) komen. De grootschaligheid van het project wordt hiermee benadrukt alsook dat het project nog zal uitgebreid worden in de toekomst.

#### Bespreking:

De Buerstedelei is een gemeenteweg in asfalt met een voldoende en gangbare breedte en is voorzien van de noodzakelijke infrastructuur om de aanpalende kavels te voorzien van alle nutsvoorzieningen en riolering. De functies welke aanwezig zijn in de wijk, zijn typerend voor een woonwijk. Ook binnen woonwijken is er bij voorkeur steeds een differentiatie aan functies en voorzieningen. In de loop van de tijd zullen een aantal voorzieningen verdwijnen, maar er zullen er ook worden toegevoegd. De maatschappij en de bijhorende fysieke inrichting ervan is een evoluerend en veranderend gegeven. Dit alles staat los van de voorliggende aanvraag, welke een programma hanteert wat in overeenstemming is met de hedendaagse stedenbouwkundige visies en in die zin in overeenstemming kan worden gebracht met de draagkracht van een typische woonwijk zoals de Buerstede. Eventuele noodzakelijke aanpassingen om in de wijk verkeersopstoppingen te voorkomen of verkeersveiligheid te garanderen, staan eveneens los van de voorliggende aanvraag. De grootte van het project is niet van die aard dat een mobiliteitsstudie dient te worden opgemaakt. Dat impliceert dat projecten met deze grootte, welke ver onder de grens blijven voor het opmaken van

een dergelijke studie, slechts een beperkte invloed zullen hebben op de mobiliteit binnen een wijk. De huidige mobiliteitsproblematiek kan niet afgewimpeld worden op nieuwe ontwikkelingen. Deze twee zaken staan los van elkaar, voor zover nieuwe ontwikkelingen gangbare mobiliteitspatronen vertonen. De huidige verkeersdruk is gekend bij de gemeentelijke diensten. Dit is geen direct gevolg van de activiteiten binnen de wijk zelf, maar in de eerste plaats een gevolg van sluipverkeer doorheen de wijk. De gemeente onderneemt hiervoor reeds stappen om het probleem eerst nader te onderzoeken en vervolgens gepaste maatregelen te treffen. Dit alles staat geheel los van de voorliggende aanvraag. De gemeentelijke stedenbouwkundige parkeerverordening verplicht twee autostaanplaatsen per wooneenheid. Het voorliggende project voldoet hieraan. In het reglement wordt er geen onderscheid gemaakt tussen bewoners en bezoekers plaatsen. Aangezien het gemeentelijk reglement al veel ruimer is dan de gangbare parkeervoorschriften van andere gemeentes, kan worden geoordeeld dat er voldoende stallingsplaatsen worden opgelegd en voorzien. De huidige parkeerproblematiek kan niet afgewimpeld worden op nieuwe ontwikkelingen. Deze twee zaken staan los van elkaar, voor zover nieuwe ontwikkelingen de gebruikelijke voorzieningen treffen in het project. Indien er in de huidige situatie een verzadiging aanwezig zou zijn, is het zinvol om de parkeergewoontes van de huidige bewoners nader te onderzoeken. Dit staat echter geheel los van de voorliggende aanvraag. Op het plan staan geen uitgangen naar de achterliggende percelen, maar slechts de mogelijkheid om in de toekomst eventueel verbindingen voor zachte weggebruikers te kunnen realiseren, op precies dezelfde manier zoals er nu ook reeds al enkele doorsteken aanwezig zijn in de wijk.

#### Conclusie:

De verschillende voorzieningen binnen woonwijken zijn eigen aan de woonomgeving. Deze voorzieningen zullen in de loop van de tijd verdwijnen alsook nieuw verschijnen. Dit aspect staat los van de voorliggende aanvraag, welke een programma hanteert wat in overeenstemming is met de hedendaagse stedenbouwkundige visies en in die zin in overeenstemming kan worden gebracht met de draagkracht van een typische woonwijk zoals de Buerstede.

De grootte van het project is niet van die aard dat een mobiliteitsstudie dient te worden opgemaakt, waaruit kan worden afgeleid dat het slechts een beperkte invloed zal hebben op de mobiliteit binnen een wijk. Aangezien het programma van de aanvraag in overeenstemming is met de geldende planologische bestemming en de hedendaagse stedenbouwkundige invulling ervan. Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening, welke meer voorzieningen oplegt dan vergelijkbare verordeningen, waaruit kan worden afgeleid dat er voldoende stallingsplaatsen worden opgelegd en voorzien. De bezwaren worden niet bijgetreden.

#### 4. Punten in verband met **wateroverlast**:

- Meer verharding in de wijk leidt tot meer wateroverlast met gevaar voor overstroming, wat nu al voorkomt.
- Wateroverlast
  - Door de grote oppervlakte van garages ondergronds en de wooneenheden bovengronds zal een groot stuk van het perceel gebetonneerd worden. Dit brengt de afvloeiing van het water in gevaar met overlast tot gevolg. Het projectgebied is immers een zeer nat gebied dat nu bij gewone regenval reeds zeer nat is. De geplande hoeveelheid verharding zal nog minder water kunnen vasthouden dan nu reeds het geval is. Is onderzocht of het betrokken gebied en de omliggende percelen deze hoeveelheid water kunnen verwerken? Het regenwater moet aflopen in de vijver, alsook al het afvalwater van de 28 wooneenheden. Er zal dus een overloop van de vijver in de regenwaterafvoer moeten worden voorzien. Is onderzocht of deze riolering de extra hoeveelheid water kan verwerken? Ook bij hevige regenval?
  - Algemeen genomen is het gemeentebestuur veel te gul met het bijkomend verharderen van open ruimte en bijbouwen. Volgende bouwprojecten zijn onlangs vergund in effectief overstromingsgevoelig gebied: in de bocht van de James Ensorlaan (achter apple store), in de Guido Gezellestraat (meergezinswoningen) schuin tegenover de Beukenhoflaan, in de Kapellestraat tegenover de Dr Cuypersstraat. Ook de geplande nieuwe verkaveling in de Lindelei tussen het kerkhof en de Solhofdreef ligt deels in effectief overstromingsgebied en staat ingetekend als signaalgebied met een verscherpte watertoets. Volgens de watertoetskaart van de VMM is er een zeer groot

risico op overstromingen. Het effectief overstromingsgevoelig gebied start achter het kasteel Solhof helemaal tot aan het Kontichhof. Hierdoor is de Kleibeek een groot risico om buiten zijn oevers te treden. Deze beek mondt samen met de Edegemse Beek uit in de Grote Struisbeek op de grens met Edegem en Kontich. Deze passeert dan langs het containerpark van Aartselaar dat gebouwd is in signaalgebied als bouwvrije opgave. Verderop stroomt de Grote Struisbeek onder de A12 verder richting de golf en het kasteel Cleydaal. Op deze plaats is er een samenvloeiing met de Zinkvalbeek en de Helstbeek. Dit gebied is nu reeds effectief overstromingsgevoelig gebied. Alle geplande bouwwerken zullen verder bijdragen op een nog groter overstromingsrisico in de toekomst.

- De pluviale overstromingskaarten van VMM tonen voor de wijk Buerstede een groter risico op wateroverlast. In het huidige klimaat is er effectief overstromingsrisico voor het kruispunt van de A12 met de Cleydaallaan waarbij ook de Rozenlaan en het eerste deel van de Tulpenlaan een reële kans op overstroming kennen. Aan de andere kant van de wijk langs de Helstbeek en de industriezone maar ook de Helststraat en het Neerhof kunnen nu reeds wateroverlast kennen.
- Op de toekomstige pluviale overstromingskaarten van VMM (toenemende zware regenval) toont dat voor de wijk Buerstede de volledige Rozenlaan, bijna de volledige Tulpenlaan en de Ahornelaan middelgrote tot grote kans hebben tot overstromingen. Hetzelfde geldt voor de Helststraat van de A12 tot aan de Molenberg inclusief het Neerhof.
- De plaatsing van grotere collectoren voor regenwater op de A12 zal tijdelijk minder overlast bezorgen op het kruispunt van de A12 en enkele straten in het centrum maar zijn geen oplossing voor toekomstige grote regenval aangezien de ontvangende waterloop de Grote Struisbeek verder stroomafwaarts richting Cleydaal de hoeveelheid water niet kan verwerken.
- Met het vooropgestelde BEO-veld en de ondergrondse garage en de bijkomende verharding zoals wegen en terrassen wordt het grootste deel van de waterinfiltratiecapaciteit van het gebied weggenomen.
- Is onderzocht of het geplande BEO-veld geen nadelige invloed heeft voor bestaande en/of toekomstige te plaatsen geothermische warmtepompen van omliggende percelen?

#### Bespreking:

De ontwikkelingen op het perceel dienen in overeenstemming te zijn met het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid. De aanvraag dient te worden getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan. Hiertoe werd advies gevraagd aan de provinciale Dienst Integraal Waterbeleid. De Dienst neemt daarbij ook de beschikbare pluviale kaarten in overweging. De vergunning wordt slechts verleend mits de voorwaarde dat het advies in kwestie volledig nageleefd wordt. Op die manier ontstaan er immers geen nadelige effecten op de omgeving.

De aansluiting van de gebouwen op het rioleringsnetwerk is bekeken door Pidpa, welke door de gemeente is aangesteld als de beheerder van de gemeentelijke openbare rioleringen. Het advies van Pidpa vormt eveneens een voorwaarde voor een vergunning, wat betekent dat de aanvraag in overeenstemming is met de regelgeving en geen problemen op het netwerk kan veroorzaken.

De huidige problematiek inzake wateroverlast binnen de gemeente staat los van deze aanvraag en kan daardoor niet mee in overweging worden genomen binnen de voorliggende aanvraag. Hierover kan worden meegedeeld dat in opdracht van de gemeente momenteel een hemelwater- en droogteplan wordt opgesteld om huidige en toekomstige wateroverlast teniet te doen. Ook het Agentschap Wegen en Verkeer doet studies naar de heraanleg van de A12. Binnen de voorliggende aanvraag heeft dit alles echter geen gevolgen. Ook is de ligging in watergevoelig gebied geen weigeringsgrond voor het bebouwen van percelen, voor zover is voldaan aan de voorwaarden van het advies van de betrokken waterbeheerder. Dat is geen gemeentelijke beslissing, maar een gewestelijke richtlijn.

#### Conclusie:

Mits de voorwaarden van de verkregen adviezen van de betrokken diensten worden nageleefd, wordt voldaan aan het integraal waterbeleid en het rioleringsreglement waaruit kan worden geconcludeerd

dat geen wateroverlast ontstaat ten gevolge van deze aanvraag.

5. **Andere punten:**

- Ik ben zeer blij dat de bomenrij die grenst aan mijn perceel in zijn volledigheid behouden zal blijven.
- Ook het behoud van de vijver op het terrein en het idee van een publiek toegankelijk park vind ik fijn. Dat de vijver verplaatst zou worden om praktische redenen kan ik begrijpen.
- Het behoud van een vijver elders op het terrein vinden we erg positief.
- Niemand in de wijk (ook de wijkraad niet) werd betrokken bij de bestemming van de grond of de keuze van het ontwerp.
- Gebrek aan participatie van de wijk aan dit project
  - De verschillende overheden zijn vol van “participatie” van de burger. Dit is in dit dossier spijtig genoeg ver te zoeken. Voor een project met zulke impact op de wijk werd geen vertegenwoordiging van de Buerstedewijk voorzien in de jury die de projecten moest beoordelen, en een laureaat kiezen/goedkeuren. De burgemeester zegt zelf tijdens de infoavond, dit is het project; fundamenteel niet te wijzigen; er kan enkel hier en daar een detail worden aangepast zoals de groenaanplanting of een paadje.
  - De gemeente had beloofd om de groene oase in de wijk te behouden door er een toegankelijk park voor de wijkbewoner van te maken. In plaats daarvan wordt het perceel grotendeels volgebouwd met meersgezinswoningen en het ‘groene aspect’ betreft vooral de vijver. De verhouding bewoonde oppervlakte/groene ruimte is ver te zoeken. In een park horen geen appartementen met 4 bouwlagen te staan. Het vorig project ingediend door een andere promotor waarbij er 14 eensgezinswoningen voorzien werden, maar de vijver niet meer ingepland werd, werd verworpen wegens te weinig groene oppervlakte, te grote impact op verkeer in de wijk en geen doorgang mogelijk van de hulpdiensten in de toen voorziene straat. Dit probleem blijft bestaan en is zelfs groter in het huidige voorgestelde project door de parkeerproblematiek te verleggen naar gans de wijk.
  - “Kleiner, dichter en hoger bouwen wordt dan gezien als een nieuwe trend. Op een slimme manier kleiner, dichter en hoger wonen, als een nieuwe manier van stadsontwikkeling met een gedifferentieerd aanbod, wordt gezien als beleidsversterkend. Vanuit een streven naar winstmaximalisatie zo veel mogelijk wooneenheden realiseren in naam van verdichting en de ‘verappartementisering’ van dorpskernen sluit niet aan bij de doelstellingen uit de SVBRV en wordt aangeduid als beleidsverzwakkend.”
  - Bovenstaande komt uit een studie van Vlaanderen. Bronverwijzing: Elke Matthyssen, Eva De Vrij, Jeroen Bastiaans, Stien Van Rompuy, (SWEVO) i.s.m. Hans Leinfelder (KuLeuven) Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact. Onderzoek vanuit een transitieperspectief op basis van stakeholdersgesprekken, uitgevoerd in opdracht van het Vlaams Planbureau voor Omgeving.
- Op de verkavelingsplannen wordt ons perceel niet benoemd. Ons perceel is gelegen naast Helststraat 24 en grenst achteraan aan het perceel waarvoor momenteel een verkavelingsaanvraag lopende is. Op het plan wordt ons perceel echter benoemd als “Helststraat 36 Industrie”. Dit is foutief. Graag wensen we correcte benaming van ons perceel.

Bespreking:

Het perceel Helststraat 26, welke is gelegen tussen perceel Helststraat 24 en Helststraat 36, en diens inrichting en functie, zal correct worden mee genomen bij de beoordeling van de aanvraag.

Door de vastgelegde procedures is er bij iedere ontwikkeling beperkte inspraak mogelijk gemaakt vanuit de omgeving. De procedures voorzien dit in de vorm van een openbaar onderzoek tijdens de aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of verkavelen van gronden. Voorafgaand aan de opmaak van het voorliggende plan, werd de opdracht tot ontwikkeling reeds voorgelegd en gestemd op de gemeenteraad. De doelstellingen en de krijtlijnen werden vastgelegd en de gevolgde procedure werd uitgeschreven in de vorm van een wedstrijdformule. Dit is niet hetzelfde als inspraak rechtstreeks door de buurtbewoners, maar is desalniettemin inspraak vanuit de volledige

politieke autoriteit, welke een brede vertegenwoordiging van de gemeente dient te zijn. De beoordeling van de uiteindelijk ingediende projecten, werd gedaan door zowel afgevaardigden van de gemeente, van Igean en daarnaast door externe onafhankelijke deskundigen.

De buurtbewoners zelf werden via de wijkraad rechtstreeks geïnformeerd over het resultaat van de gekozen inzending, het project werd door de aanvragers voorgesteld in het gemeentelijke cultuurcentrum, voorafgaand aan het openbaar onderzoek van de voorliggende aanvraag. Het klopt dat er geen rechtstreeks inspraak vanuit de wijk is gefaciliteerd, toch betreft het uiteindelijk enkel de invulling van een woonperceel, en niet een uitbreiding of aanpassing van de wijk of diens indeling of functies. Er wordt verwezen naar eerdere beloftes vanuit de gemeente, uit onder andere nieuwsberichten, wat impliceert dat er reeds vooraf kennis was van de intentie om een woonproject te laten ontwikkelen in overeenstemming met de huidige stedenbouwkundige richtlijnen, mits behoud van de vijver en het groene karakter van het perceel.

De referentie uit de publicatie 'Veranderingsprocessen en hun ruimtelijke impact' is uit haar context getrokken. Het betreft slechts een tabel horend bij de volgende tekst: *“Kleiner, dichter en hoger bouwen is een trend die aansluit bij de beleidsdoelstellingen uit de SVBRV. Algemeen komen er tegen 2050 in Vlaanderen 450.000 huishoudens bij. Om een antwoord te bieden op deze bijkomende vraag naar woonegelegenheid wordt ingezet op verdichten in de kernen en de randen. Uitgangspunt hierbij is dat op een slimme manier wordt verdicht, met aandacht voor voldoende groen en een gedifferentieerd aanbod, rekening houdend met de aanwezigheid van een kritische massa wanneer het gaat om het verdichten van dorpskernen. Het verdichtingsbeleid en de recent gegroeide bereidwilligheid vanuit de overheid t.o.v. hoger bouwen wordt door sommige ontwikkelaars echter aangegrepen om elke open plek binnen de kernen vol te bouwen. Door hun hogere opbrengst per m<sup>2</sup> wordt hierbij vaak gekozen voor monotone appartementsgebouwen, zowel met het oog op verhuur als verkoop. Om toch kwalitatieve kleinere, dichtere en hogere ontwikkelingen te realiseren nemen vooral steden steeds meer zelf de regie in handen in plaats van de markt te laten spelen.”* Indien de geciteerde paragraaf wordt gelezen samen met de initiële tekst, wordt duidelijk dat kleiner, dichter en hoger bouwen volledig aansluit bij de beleidsdoelstellingen van het SVBRV en als beleidsversterkend wordt gezien. Enkel indien een project vanuit winstmaximalisatie zo veel als mogelijk wooneenheden tracht te realiseren in de vorm van monotone appartementsgebouwen, wordt de trend als beleidsverzwakkend beschouwd. Het voorliggende project is niet opgebouwd vanuit winstmaximalisatie; een gedeelte van de oppervlakte wordt groen en publiek ingericht (43% van het totaal, exclusief de private en semi-private groene ruimte), de bouwhoogte wordt afgestemd op het ruimtelijk ontwerp in plaats van op maximalisatie.

#### Conclusie:

Het perceel Helststraat 26 zal correct worden mee genomen bij de beoordeling van de aanvraag.

De decretale procedure in verband met inspraak werd correct gevolgd, en daarnaast zijn de gemeenteraad en externe onafhankelijke deskundigen betrokken geweest tijdens het wedstrijdtraject. De buurt zelf werd vooraf aan de aanvraag volledig op de hoogte gebracht via een toelichting in het Cultureel Centrum.

De aanvraag voorziet wel degelijk een realistische groene ruimte; de verhouding tussen bewoonde oppervlakte/groene ruimte bedraagt 57%/43%.

De geciteerde tekst bevestigt precies dat het doorlopen traject van het voorliggende project op alle vlakken in overeenstemming is met de recente trends en beleidsdoelstellingen.

## **6. Adviezen**

De omgevingsambtenaar heeft kennis genomen van volgende adviezen:

- Het advies van **Fluvius System Operator**, afgeleverd op 27 januari 2022 met referentie 364212/ONT/JVW, is voorwaardelijk gunstig.
  - *“De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door N.V. AltaBuild werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn.”*
- Het advies van **TELENET**, afgeleverd op 15 februari 2022 met referentie 25083468, is voorwaardelijk gunstig.
  - *“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.*
  - *De aftak- en aansluitkosten van de abonnee worden met de latere abonnee verrekend.”*
- Het advies van **PROXIMUS**, afgeleverd op 18 maart 2022, is voorwaardelijk gunstig.
  - *“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*
    - *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.”*
- Het advies van **Pidpa**, afgeleverd op 20 juni 2022 met referentie L-17-663/ 197364, is voorwaardelijk gunstig.
  - *“Het advies is voorwaardelijk gunstig, er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving. Pidpa zal niet verantwoordelijk kunnen gesteld worden voor het onderhoud of beheer van de vijver die later openbaar domein zal worden. In het kader van het hergebruik van regenwater is het ten zeerste aangeraden om zo veel mogelijk toiletten aan te sluiten voor hergebruik.”*
  - Voorafgaand aan dit advies werd er op 28 januari 2022 met referentie L-17-663/ 196272 ongunstig advies verleend.
    - *“Ongunstig. Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving. Er dient een volledig ontwerpdossier opgemaakt te worden voor het ontwerp van DWA en RWA. De nodige infiltratieproeven en grondwaterstanden dienen aan het dossier te worden toegevoegd. Het plaatsen van een eigen zuivering is niet toegestaan.”*
    - *Volgend op het ongunstig advies heeft een overleg plaats gevonden tussen de aanvrager, de betrokken architect en Pidpa. Er werden nieuwe plannen opgemaakt welke tegemoet komen aan het initiële advies. Vervolgens werd op 20 juni 2022 een nieuw en voorwaardelijk gunstig advies bezorgd door Pidpa.*
- Het advies van **Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid**, afgeleverd op 24 maart 2022 met referentie WAAD-2022-0189, is voorwaardelijk gunstig.
  - *“Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden met betrekking tot waterdoorlatende verhardingen, hergebruik, groendaken en infiltratiesystemen.”*
- Het advies van **Agentschap voor Natuur en Bos**, afgeleverd op 18 februari 2022 met referentie 22-201786, is voorwaardelijk gunstig.
  - *“Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarden:*
    1. *Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar*

voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 22- 201786.
  - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 850 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
  - De bosbehoudsbijdrage van € 6.290,00 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.
2. De bestaande waterpartij dient in de huidige vormgeving behouden te worden. Enkel verwijderen van de betuining kan toegelaten worden. Indien er noodzaak is tot bijkomende waterbergfunctie (bv. in kader van infiltratie van hemelwater van de verhardingen en de daken van de nieuwe gebouwen) kan men elders in het park een tweede waterpartij en/of infiltratiegracht voorzien, die enkel via een overloopvoorziening kan gekoppeld worden met de bestaande waterpartij.”

○ **BESPREKING**

- Het Agentschap stelt in zijn advies dat “De bestaande waterpartij kan heden gekarteerd worden als eutrofe plas (verboden te wijzigen vegetatie), onder meer door het historisch karakter. De ecologische waarde wordt weliswaar beperkt door de aanwezigheid van betuinde oevers (met rondom rond parkaanleg met onder meer bamboe en wilgcultivar).
- Afgaande op historisch kaartmateriaal kan vastgesteld worden dat de huidige contour in de huidige vormgeving al zeker aanwezig is sinds de kaart van Ferraris (18de eeuw). Het betreft bijgevolg een historisch artefact, die met voorliggende plan een hedendaagse landschappelijke vorm wordt aangemeten (zonder rekening te houden met historisch aspect). In deze dient betreurd te worden dat de huidige vormgeving niet als historisch relict en met de nodige communicatie in het park wordt behouden.”
- Bij de opmaak van het advies over de waterpartij werd er door het Agentschap slechts rekening gehouden met de aanduiding van een waterpartij op de Ferraris kaarten, en met de huidige situatie (welke als niet waardevol wordt gecategoriseerd).
- De contour van de waterpartij op de Ferraris kaarten stemt niet overeen met de contour op latere historische kaarten: Op de Ferraris kaarten zijn er twee waterpartijen opgetekend, met een vorm die mogelijks zou kunnen overeenstemmen met de huidige situatie. Dit kan door de beperkte detaillering niet met zekerheid nagegaan worden. Op zowel de Atlas der Buurtwegen als de Vandermaelen kaarten als de Popp kaarten, welke alle drie werden opgetekend na de Ferraris kaarten, is een heel andere waterpartij opgetekend; groter dan de huidige waterpartij en met een sterk afwijkende vorm. De contouren opgetekend op alle drie deze kaarten stemmen met elkaar overeen, maar wijken sterk af van de huidige contour.
- Ook al zouden de drie historische kaarten foutief zijn in hun optekening, dan nog zijn er in de voorbijgaande decennia ingrepen aan de vijver gebeurd welke nu resulteren in de huidige beperkte ecologische waarde door betuinde oevers en niet waardevolle flora, zoals ook door het Agentschap zelf gesteld. Deze vertuining op het perceel en het ontbreken van waardevolle flora, zijn reeds terug te vinden op de foto’s welke werden toegevoegd aan de vergunning van 23 januari 1984 tot het bouwen van een woning.
- Al deze aspecten hebben waarschijnlijk geresulteerd om de waterpartij niet als

een eutrofe plas te karteren op de biologische waarderingskaart. De vijver werd niet afzonderlijk gekarteerd, het perceel in zijn geheel is aangeduid als 'minder dichte bebouwing'.

- Voor zover er effectief sprake zou zijn van historische elementen op het terrein, blijkt dit niet uit het advies van het Agentschap en wordt het tegengesproken door alle andere beschikbare informatie. De voorwaarde om de waterpartij in zijn huidige vorm te behouden, wordt weerlegd en wordt niet weerhouden door onvoldoende aangetoond.

## **7. Project-MER**

De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage meer bepaald op rubriek 10a - industrieontwikkeling. Bijgevolg moet een m.e.r.-screening gebeuren.

Een m.e.r.-screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

***Ieder project veroorzaakt milieueffecten. Op basis van de ingediende m.e.r.-screenings-nota kan evenwel geoordeeld worden dat uit de gekende gegevens blijkt dat de milieueffecten aanvaardbaar blijven en er geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd. De aanvraag moet bijgevolg niet vergezeld gaan van een milieueffectrapport.***

## **8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier**

### **De gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening van 22/09/1994**

Deel 1 artikel 1 stelt dat de lasten die de bevoegde overheid aan de verkavelingsvergunning verbindt teneinde bouwrijpe kavels te bekomen, in een verkavelingsovereenkomst tussen het gemeentebestuur en de verkavelaar worden vastgelegd. Deze lasten hebben conform deel 1 artikel 2 betrekking op het aanleggen van:

§1 wegenis, voetpaden, riolering en bijhorigheden

§2 beplantingen

§3 nutsleidingen

§4 groene ruimten

§5 grondafstand

De voorliggende aanvraag voorziet niet in een uitbreiding van de huidige straat met nutsvoorzieningen (Buerstedelei), maar voorziet wel in de ontwikkeling van een openbare groene ruimte (= lot 0) welke zal worden overgedragen naar het openbaar domein, na uitvoering ervan.

Aangezien in de voorliggende aanvraag nog geen definitieve inrichting van lot 0 is opgenomen, zal enkel als voorwaarde voor de vergunning worden opgenomen dat **de aanvrager instaat voor de aanleg van de eventueel te ontbreken nutsleidingen: elektriciteit, water, gas, en alle beschikbare tv- en telefonie infrastructuur, met inbegrip van de universele dienstverlener tot de woningen.**

***Op deze manier voldoet de aanvraag aan de voorschriften van de verordening.***

**De ontwikkeling van lot 0 is inherent verbonden aan de ontwikkeling op lot 1 en zal daardoor in eenzelfde vergunning worden gegund. Bij de vergunning voor de bouw van lot 0 en lot 1, zullen de nodige waarborgen voor de goede uitvoering van de werken op het toekomstige openbaar domein worden opgenomen.**

### **De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 19 oktober 2015 en bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 december 2016 (B.S. 09.02.16).**

Conform de verordening dienen minimum 2 parkeerplaatsen en 2 fietsenstaanplaatsen per wooneenheid.

Er worden in totaal 28 woongelegenheden voorzien. Alle woningen krijgen toegang tot de ondergrondse garage waar 48 parkeerplaatsen worden voorzien. Twee van deze plaatsen zullen

ingericht worden voor deelwagens.

Aangezien het principe van het autodelen nog maar recentelijk aanvaard en aangemoedigd wordt in het Vlaamse (en Europese) wagenpark, zijn er nog geen algemeen gehanteerde cijfers voor het quoteren van het aantal reguliere wagens dat er per deelwagen kunnen worden vervangen. De cijfers hierover schommelen meestal van 4 tot 15 auto's (autodelen.net). Op basis van de gekende onderzoeken, kan er worden aangenomen dat één deelwagen minimaal 5 reguliere wagens kan vervangen.

Conform de voorschriften van de verordening dienen er twee autostaanplaatsen per woongegelegenheid te worden ingericht, dit bedraagt in totaal 56 autostaanplaatsen. Rekening houdend met de gehanteerde aanname van een gelijkstelling van 5 reguliere auto's voor 1 deelauto, wordt dan ook voldaan aan de voorschriften van de verordening.

De voorziene fietsenstaanplaatsen bedragen minimaal plaats 1 per slaapkamer + 1 per wooneenheid. Conform de voorschriften van de verordening dienen er twee fietsenstaanplaatsen per woongegelegenheid te worden ingericht, dit bedraagt in totaal 56 fietsenstaanplaatsen. Uiteindelijk zullen er met andere woorden meer fietsenstaanplaatsen worden voorzien dan bepaald in de verordening.

***De aanvraag voldoet aan bovenvermelde verordening. In de verkavelingsvoorschriften zal worden aangevuld dat de fietsenstaanplaatsen overdekt en in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen of gekoppeld en vlot bereikbaar in de tuinzones dienen te worden ingeplant.***

#### **De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater**

***De aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.***

#### **Watertoets**

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

***Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden er geen grachten gedempt, overwelfd, ingebuisd of beschoeid, 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 en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.***

***Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.***

***Het advies van de Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid, afgeleverd op 24 maart 2022 en met referentie WAAD-2022-0189, legt de nodige voorwaarden op om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het Integraal Waterbeleid.***

#### **Planologische toets**

Het perceel is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen", en behoort daardoor tot het grootstedelijk gebied Antwerpen.

***De aanvraag voorziet een woonproject met een voldoende woningdichtheid en open ruimte en is daarmee in overeenstemming met de planologische bestemming.***

#### **Goede ruimtelijke ordening**

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke

ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

1. Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving: De bebouwing rondom de percelen kenmerkt zich hoofdzakelijk door woningen, in zowel open, halfopen en gesloten bebouwing, van zowel één bouwlaag onder dakverdieping, twee bouwlagen onder dakverdieping als drie bouwlagen onder plat dak. Aan de zuidkant en de zuidoostkant bevinden zich bedrijfsgebouwen. Het aantal gebouwen ingericht met meerdere woonegelegenheden is slechts beperkt aanwezig. De wijk kenmerkt zich door een residentieel karakter, wat overeenstemt met het programma van de aanvraag.

2. Mobiliteitsimpact:

De aanvraag voorziet een programma wat in overeenstemming is met de hedendaagse stedenbouwkundige visies en in die zin in overeenstemming kan worden gebracht met de draagkracht van een typische woonwijk zoals de Buerstede. De grootte van het project is niet van die aard dat een mobiliteitsstudie dient te worden opgemaakt, waaruit kan worden afgeleid dat het slechts een beperkte invloed zal hebben op de mobiliteit binnen een wijk. Aangezien het programma van de aanvraag in overeenstemming is met de geldende planologische bestemming en de hedendaagse stedenbouwkundige invulling ervan. Het project voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening, welke meer voorzieningen oplegt dan vergelijkbare verordeningen, waaruit kan worden afgeleid dat er voldoende stallingsplaatsen worden opgelegd en voorzien.

3. Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Het terrein is 7.454 m<sup>2</sup> of 0,74 ha groot. Er worden 28 wooneenheden voorzien, en er wordt een oppervlakte van 3.260 m<sup>2</sup> of 0,32 ha als een publieke groene ruimte ingericht (overgedragen aan het openbaar domein). De totale maximale grondinname van de gebouwen bedraagt ca. 1.848 m<sup>2</sup> (exclusief de fietsenstallingen en de overkraging van de ondergrondse garage, welke zal worden afgedekt met een grondlaag van minimaal 0,80 m). 43% van de totale oppervlakte zal worden overgedragen aan het openbaar domein, 25% van de totale oppervlakte zal worden bebouwd. De bebouwing bedraagt 44% van het lot 1. Dit percentage stemt overeen met gehanteerde quota in hedendaagse bestemmingsplannen.

De gebouwen welke in de verkaveling worden voorzien, worden geschikt rondom de publieke groene ruimte. De inplanting van de gebouwen beperkt zich hierdoor niet tot de klassieke bouwstrook langsheen de openbare weg, maar reikt dieper in het bouwblok. Op deze manier is er getracht om het bestaande waardevolle groene karakter van op het straatbeeld te behouden bij de ontwikkeling van het perceel. De hoogte van de gebouwen is beperkt tot twee bouwlagen, met uitzondering van twee hoogteaccenten: ter hoogte van de straat zijn over een breedte van 19-20 meter drie bouwlagen onder plat dak voorzien (ter hoogte van het hoofdgebouw van het aanpalende perceel) + in het verlengde van de Azalealaan en van de publieke groene ruimte worden over een breedte van 18 meter vier bouwlagen voorzien. Er wordt bij het hoogteaccent van blok D een afstand van 12 meter tot de aanpalende percelen gevrijwaard, op die manier wordt het zogenoemde 45°-principe gerespecteerd. Deze hogere volumes dragen bij aan de beleving van de ruimtes welke op het terrein werden ontworpen, en worden positief beoordeeld. Dit heeft geenszins tot gevolg dat er over het volledige project en in de volledige wijk zonder meer vier bouwlagen kunnen worden toegestaan, maar is zoals gezegd een resultaat van de gecreëerde ruimtes.

De gebouwen voorzien een combinatie van eengezinswoningen en appartementen. Aangezien er vandaag slechts een beperkt aanbod van appartementen aanwezig is in de wijk, kan het project een zinvolle aanvulling betekenen voor het plaatselijke woningaanbod. Door de verdunning van de gezinnen, de vergrijzing van de bevolking en de hoge woningprijzen is er steeds meer nood aan appartementen en kleine woonegelegenheden. Het creëren van appartementen en compacte woningen binnen residentiële woonwijken laat bewoners toe om bij een eerste woning of bij het pensioen in de eigen omgeving terecht te kunnen. Dit heeft geenszins tot gevolg dat het bestaande patrimonium in de wijk zal omgevormd worden tot appartementen en appartementsgebouwen op individuele kavels, het betreft een aanvulling op het bestaande patrimonium.

De afstand van de gebouwen A, B en C ten opzichte van de aanpalende woning Buerstedelei 39 is minimaal (8,5 meter). De hoogte van de gebouwen houdt echter rekening met de indeling van het aanpalende perceel: ter hoogte van de tuinzone wordt de bebouwing beperkt tot twee bouwlagen onder

plat dak. Enkel ter hoogte van het hoofdgebouw op het aanpalende perceel, worden drie bouwlagen toegestaan. De bebouwing wordt op het plan ook 45° naar achteren gekanteld, wat de inkijk naar het aanpalende perceel verder zal verminderen. Omwille van de minimale afstand tot de perceelgrenzen, wordt in de verkavelingsvoorschriften aangevuld dat er geen uitkragende terrassen en dergelijke kunnen voorzien worden aan de achterzijde van deze gebouwen.

Door het respecteren van het 45°-principe op de relevante punten en het voorzien van een royaal aantal (hoogstammige) groenaanplantingen, kan worden geoordeeld dat de impact van het project op de omgeving beperkt wordt tot de aanvaardbare normen binnen het woongebied.

Er is een discrepantie tussen de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan: op het plan staan in deel 2 7 woningen ingetekend, toch vermelden de voorschriften een maximum van 6 woningen. De voorschriften worden zoals op het plan aangepast: gebouw C bestaat uit 4 woningen ipv 3.

#### 4. Visueel-vormelijke elementen:

De voorgestelde voorschriften verplichten het gebruik van duurzame en esthetische materialen. De voorgestelde materialen zijn courante materialen welke inpasbaar zijn in een residentiële omgeving. Deze toets zal opnieuw uitgevoerd worden bij de aanvraag van de gebouwen en verhardingen zelf.

#### 5. Cultuurhistorische aspecten:

De huidige vertuining rondom de vijver zal worden verwijderd, en er wordt rondom opnieuw inheemse landschappelijke beplanting voorzien. Dit betekent een meerwaarde voor het perceel en de omgeving. De waterpartij en het groene karakter van het perceel zijn sinds mensenheugenis aanwezig op het perceel. Het lokale herkenningspunt zal met de voorliggende aanvraag worden gevaloriseerd. De contour van de huidige vijver wijkt sterk af van de waterpartij welke was opgetekend op de Atlas der Buurtwegen, de Vandermaelen kaarten en de Popp kaarten; groter dan de huidige waterpartij en met een sterk afwijkende vorm. Ook zijn er in de voorbijgaande decennia ingrepen aan de vijver gebeurd welke nu resulteren in de huidige beperkte ecologische waarde door betuinde oevers en niet waardevolle flora, zoals mede door het Agentschap Natuur en Bos gesteld. Deze vertuining op het perceel en het ontbreken van waardevolle flora, zijn reeds terug te vinden op de foto's welke werden toegevoegd aan de vergunning van 23 januari 1984 tot het bouwen van een woning.

Al deze aspecten hebben waarschijnlijk geresulteerd om de waterpartij niet als een eutrofe plas te karteren op de biologische waarderingskaart. De vijver werd niet afzonderlijk gekarteerd, het perceel in zijn geheel is aangeduid als 'minder dichte bebouwing'.

De voorwaarde van het Agentschap Natuur en Bos om de waterpartij in zijn huidige vorm te behouden, wordt weerlegd en wordt niet weerhouden door de hoeveelheid tegensprekende informatie en door onvoldoende aangetoond.

#### 6. Het bodemreliëf:

Het reliëf wordt niet substantieel gewijzigd, en genereert bijgevolg geen nadelige effecten. De verhardingen welke nodig zijn voor de bouw van het woonproject, dienen te worden gecompenseerd volgens de regelgeving van het Integraal Waterbeleid. Deze toets zal opnieuw uitgevoerd worden bij de aanvraag van de gebouwen en verhardingen zelf.

#### 7. Andere hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:

De functies en de inrichting voorzien in de verkaveling zijn niet van die aard dat deze aanzienlijke effecten op de gezondheid en de veiligheid veroorzaken. Het gebruiksgenot werd besproken onder het punt 3.

***De goede ruimtelijke ordening wordt derhalve door het gevraagde niet in het gedrang gebracht, mits het opleggen van voorwaarden.***

### **Wegenis - Beslissing gemeenteraad inzake gemeentewegen**

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De gemeenteraad heeft in zitting van 27 juni 2022 het volgende beslist:

- **Goedkeuring te hechten aan de ligging van lot 0 en de toekomstige opname van lot 0 in het openbaar domein met een oppervlakte van 3.260 m<sup>2</sup> zoals weergegeven op het verkavelingsplan en omschreven in de motivatienota.**
- **De volgende voorwaarden en lasten op te leggen in de eventuele vergunning met betrekking tot het wegtracé:**
  - **Het lot 1 kan slechts worden ontwikkeld voor zover lot 0 tezamen wordt ontwikkeld.**
  - **De goedkeuring van de ligging van de wegenis en van de opname in het openbaar domein van lot 0 betreft nog geen vaststelling van het definitieve rooilijnplan en geen goedkeuring van de uitrusting van lot 0, welke zullen worden beslist op basis van een aanvraag tot omgevingsvergunning houdende de uiteindelijke inrichting. Deze aanvraag zal opnieuw worden voorgelegd aan de gemeenteraad.**
  - **Alle kosten voor de inrichting van lot 0 zijn ten laste van de aanvrager.**
  - **Alle kosten die voortvloeien uit de voormelde adviezen zijn volledig ten laste van de aanvrager. De aanvrager staat in voor de aanleg van de eventueel te ontbreken nutsleidingen: elektriciteit, water, gas, en alle beschikbare tv- en telefonie infrastructuur met inbegrip van de universele dienstverlener tot de woningen.**
  - **Na de realisatie van lot 0 dient deze kosteloos aan de gemeente te worden overgedragen.**

### **Mobiliteit - MOBER**

**Niet van toepassing**

### **Archeologietoets**

De maatregelen in de archeologienota met referentienummer [<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/20730>] moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in deze archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

### **Vellen van bomen**

Volgens het advies van Agentschap Natuur en Bos is er 850 m<sup>2</sup> bos aanwezig op het terrein:

*“De boomsoortenstelling bestaat uit onder meer wilgensoorten, hazeleer en vlier (struweelbos). Meer dan 80% van het bos bestaat uit inheems loofbos. Op basis van vergelijking van diverse luchtfoto’s vanaf 1995 en een terreinbezoek, blijkt dat op dit perceel de bebossing al meer dan 22 jaar onafgebroken aanwezig is op dit perceel.”*

Deze oppervlakte stemt overeen met de zone van de wilgen welke op plan zijn weergegeven. Voor deze zone wordt er een boscompensatie voorzien, dat in het advies van Agentschap Natuur en Bos van 18 februari 2022, met referentie 22-201786, als voorwaarde voor vergunning is opgenomen.

De overige hoogstammen vereisen een voorafgaande vergunning vooraleer deze kunnen gekapt worden. Het betreft: 4x taxus, 2x acasia, 5x beuk, 2x berk, 1x treurwilg, 1x populier en 4x wilde kastanje.

**Enkel de bomen welke onderdeel uitmaken van het boscompensatievoorstel dienen gekapt te worden. De overige hoogstammen (4x taxus, 2x acasia, 5x beuk, 2x berk, 1x treurwilg, 1x populier en 4x wilde kastanje) welke op plan zijn aangeduid om te kappen, dienen behouden te blijven. Het vellen van deze bomen dient geïntegreerd te worden in de latere aanvraag tot vergunning voor het oprichten van de woningen met toevoeging van een plan tot heraanplanting.**

BESLUIT:

Het college heeft kennis genomen van het uitgebreid verslag en omstandig advies tot voorwaardelijke vergunning van de omgevingsambtenaar. Dit dossier werd ook uitgebreid besproken op de gemeenteraad van 27 juni 2022 naar aanleiding van de toen te nemen beslissing over de gemeentewegen

en toekomstige opname van lot 0 in het openbaar domein. Uit het hierboven geformuleerde advies van de omgevingsambtenaar noteert het college vooreerst dezelfde verduidelijkingen als die de omgevingsambtenaar heeft gegeven op de gemeenteraad van 27 juni ll naar aanleiding van de aldaar gestelde vragen, in het bijzonder dat het volledige grondgebied van de gemeente Aartselaar tot het grootstedelijk gebied behoort (d.w.z. niet enkel de dorpskern maar ook de woonwijken in de rand). Op de voorbije gemeenteraad van 27 juni ll werd door de omgevingsambtenaar in antwoord op de gestelde vragen verduidelijkt: dat binnen dat grootstedelijk gebied door de hogere overheid (ingevolge diens huidige stedenbouwkundige visie) principieel een intensivering of slimme verdichting van de woongebieden (richtlijn van minimaal 25 woningen /hectare) wordt gestimuleerd, zodat een antwoord kan geboden worden op de vraag naar bijkomende woongelegenheden; dat dit aldus ook van toepassing is op de woonwijken; dat hierbij ook gestreefd wordt naar een gedifferentieerd woningaanbod dat tegemoet kan komen aan hedendaagse woonwensen van verschillende doelgroepen, ook rekening houdend met de steeds toenemende vraag naar kleinere eengezinswoningen én naar meergezinswoningen, zij het met aandacht voor voldoende groen;

Het college beseft dat veranderingen in de omgeving en de wijzigende stedenbouwkundige visies tot ongenoegen en ongerustheid leidt bij omwonenden. Dat is in dit dossier niet anders. Het college heeft daar ook begrip voor. Anderzijds heeft het college de verantwoordelijkheid om het algemeen belang te dienen, waardoor niet altijd tegemoet gekomen kan worden aan individuele vragen van buurtbewoners. Het college is bovendien verplicht om de regelgeving en de stedenbouwkundige visies van Vlaanderen na te leven, ook wanneer deze in tijd wijzigen. Daarvoor laat het college zich bijstaan door interne en externe experts. Ook voor dit specifiek project werd verschillende experts betrokken. In deze werden de voorliggende bezwaren voorts grondig onderzocht en ook beantwoord door de bevoegde omgevingsambtenaar, zoals blijkt uit het verslag van de omgevingsambtenaar.

**Het college stelt zich aldus akkoord met dat verslag en advies, zij met uitzondering van de beoordeling over het voorzien van vier bouwlagen op één van de gebouwen op de voorgestelde locatie.**

Hoewel het college inziet dat de vierde bouwlaag daar is voorzien om de ruimtes op het terrein mee te vormen en dit slechts twee accenten zijn (en dus niet het volledige gebouw of project voorzien is van vier bouwlagen zoals in sommige bezwaren wordt geopperd), merkt het college anderzijds op dat het desbetreffende gebouw niet ingepland is langs een (bovenlokale) straat en zich op relatief korte afstand bevindt van de omliggende woonkavels. Het college is het project genegen door het voorzien van een kwalitatieve groene ruimte met behoud van de gekende vijver en tevens de hedendaagse invulling van woonkavels, maar beslist dat de vierde bouwlaag niet in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door de achterliggende inplanting nabij omliggende tuinzones. Om de impact binnen het bouwblok tot een minimum te reduceren, staat het college aldus slechts drie bouwlagen toe op de plek waar er vier zijn voorzien.

Het verkavelingsplan wordt als dusdanig aangepast. Het college wenst ook nu reeds mee te geven dat bij de plaatsing van de terrassen, de perceelafscheiding en andere maatregelen de inkijk naar de aanpalende woonpercelen beperkt dient te blijven tot een niveau dat eigen is aan een residentiële woonomgeving.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het voorwaardelijk gunstig advies van de omgevingsambtenaar, maakt zich dit gedeeltelijk eigen en besluit:

#### **Artikel 1**

De aanvraag ingediend door ALTA BUILD NV met als contactadres Kronenburgstraat 51/001 te 2000 Antwerpen, wordt **gedeeltelijk voorwaardelijk vergund**.

- **Er wordt geen vergunning verleend voor een vierde bouwlaag. De voorschriften en het verkavelingsplan worden als dusdanig aangepast.**

#### **Artikel 2**

De projectinhoudversie zoals vermeld in de referentie van het OMV-loket maakt integraal deel uit van dit besluit.

### **Artikel 3**

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

#### **Voorwaarden:**

- **Bij de plaatsing van de terrassen, de perceelafscheiding en andere maatregelen dient de inblik naar de aanpalende woonpercelen beperkt te blijven tot een niveau dat eigen is aan een residentiële woonomgeving.**
- **Het lot 1 kan slechts worden ontwikkeld voor zover lot 0 tezamen wordt ontwikkeld.**
- **De voorwaarden en lasten, opgelegd in de beslissing van de gemeenteraad van 27 juni 2022, worden strikt nageleefd.**
  - **Het lot 1 kan slechts worden ontwikkeld voor zover lot 0 tezamen wordt ontwikkeld.**
  - **De goedkeuring van de ligging van de wegenis en van de opname in het openbaar domein van lot 0 betreft nog geen vaststelling van het definitieve rooilijnplan en geen goedkeuring van de uitrusting van lot 0, welke zullen worden beslist op basis van een aanvraag tot omgevingsvergunning houdende de uiteindelijke inrichting. Deze aanvraag zal opnieuw worden voorgelegd aan de gemeenteraad.**
  - **Alle kosten voor de inrichting van lot 0 zijn ten laste van de aanvrager.**
  - **Alle kosten die voortvloeien uit de voormelde adviezen zijn volledig ten laste van de aanvrager. De aanvrager staat in voor de aanleg van de eventueel te ontbreken nutsleidingen: elektriciteit, water, gas, en alle beschikbare tv- en telefonie infrastructuur met inbegrip van de universele dienstverlener tot de woningen.**
  - **Na de realisatie van lot 0 dient deze kosteloos aan de gemeente te worden overgedragen.**
- **De verkavelingsvoorschriften welke in rood werden aangevuld dienen strikt te worden nageleefd:**
  - **de fietsenstaanplaatsen dienen overdekt en in de nabijheid van de toegangen tot de gebouwen of gekoppeld en vlot bereikbaar in de tuinzones te worden ingeplant;**
  - **conform het verkavelingsplan wordt gebouw C ingericht voor 4 eengezinswoningen;**
  - **erkers en balkons boven de gelijkvloerse verdieping aan gebouwen B, C en D zijn enkel mogelijk aan de voorgevel;**
  - **indien de ondergrondse delen de contouren van het bovenliggende gebouw overschrijden dient er een minimaal grondpakket van 80 cm te worden voorzien.**
- **Het advies van Fluvius System Operator afgeleverd op 27 januari 2022 met referentie 364212/ONT/JVW dient strikt te worden nageleefd.**
- **Het advies van TELENET afgeleverd op 15 februari 2022 met referentie 25083468 dient strikt te worden nageleefd.**
- **Het advies van PROXIMUS afgeleverd op 18 maart 2022 dient strikt te worden nageleefd.**
- **Het advies van Pidpa afgeleverd op 20 juni 2022 met referentie L-17-663/ 197364 dient strikt te worden nageleefd.**
- **Het advies van Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid afgeleverd op 24 maart 2022 met referentie WAAD-2022-0189 dient strikt te worden nageleefd.**
- **Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 18 februari 2022 met referentie 22-201786 dient strikt te worden nageleefd. *De***

*voorwaarde in het advies van ANB in verband met het behoud van de huidige contour van de waterpartij wordt niet weerhouden en niet opgelegd als voorwaarde in de vergunning.*

- Enkel de bomen welke onderdeel uitmaken van het boscompensatievoorstel (referentie 22-201786) dienen gekapt te worden. De overige hoogstammen (4x taxus, 2x acasia, 5x beuk, 2x berk, 1x treurwilg, 1x populier en 4x wilde kastanje) welke op plan zijn aangeduid om te kappen, dienen behouden te blijven. Het vellen van deze bomen dient geïntegreerd te worden in de latere aanvraag tot vergunning voor het oprichten van de woningen met toevoeging van een plan tot heraanplanting.
- De aansluiting van de riolering dient volledig gescheiden en conform de bepalingen van Pidpa HidroRio te gebeuren, hiervoor dient een aanvraag te worden ingediend bij Pidpa via volgende contactgegevens [www.pidpa.be](http://www.pidpa.be), [rioleringen@pidpa.be](mailto:rioleringen@pidpa.be) klantenservice 0800 - 90300.
- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer [<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/20730>] moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- De gemeentelijke bouw- en verkavelingsverordening d.d. 22/09/1994 dient te worden nageleefd.
- De gemeentelijke parkeerverordening dient te worden nageleefd.
- Bij het verlenen van de latere vergunning voor het oprichten van de woningen dient de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening strikt nageleefd te worden: door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.
- De aannemer van de afbraakwerken moet erkend zijn en voldoen aan de regelgeving omtrent asbestverwijdering. Hiervan dient bewijs afgeleverd te worden voor aanvang der werken. (ook wanneer er geen asbest aanwezig is).

### Lasten:

Voor het verkrijgen van het verkavelingsattest dienen de volgende lasten te zijn uitgevoerd:

- De aanvrager staat in voor de aanleg van de eventueel te ontbreken nutsleidingen: elektriciteit, water, gas, en alle beschikbare TV - en telefonie infrastructuur met inbegrip van de universele dienstverlener tot de woning. Alle kosten die hiermee gepaard gaan zijn ten laste van de verkavelaar. De adviezen van Fluvius, Telenet, Proximus, Pidpa dienen te worden nageleefd.
- De gebouwen en constructies, welke aanwezig zijn op de percelen en volgens de plannen van de voorliggende vergunning worden afgebroken, dienen te zijn afgebroken.
- De maatregelen in de archeologienota met referentienummer [<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/20730>] moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma geformuleerd in die archeologienota, inclusief de opgelegde voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen van Agentschap voor Natuur en Bos afgeleverd op 18 februari 2022 met referentie 22-201786 dient strikt te worden nageleefd.
- Enkel de bomen welke onderdeel uitmaken van het boscompensatievoorstel (referentie 22-201786) dienen gekapt te zijn. De overige hoogstammen (4x taxus, 2x acasia, 5x beuk,

**2x berk, 1x treurwilg, 1x populier en 4x wilde kastanje) welke op plan zijn aangeduid om te kappen, dienen behouden te blijven.**

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

‘Het omgevingsdecreet bepaalt dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Het is niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten.’

### **Uitvoerbaarheid**

#### Artikel 35 OVD

Van een omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van 35 dagen die ingaat op de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, schorst het indienen van het beroepschrift de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de in beroep genomen beslissing aan de aanvrager.

### **Aanplakking**

Een affiche dient te worden aangeplakt, zoals beschreven in artikel 59 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de Omgevingsvergunning.

Dit artikel bevat de nadere regels die de vergunningsaanvrager moet naleven bij de aanplakking van een affiche. Deze aanplakking gebeurt op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden.

Paragraaf 1, tweede lid, legt voorwaarden op ten aanzien van de te gebruiken affiche. De door het omgevingsloket gegenereerde tekst moet met zwarte letters op een gele affiche van minimaal A2-formaat afgedrukt worden. Aan deze vereiste wordt ook voldaan wanneer de tekst op A3-formaat afgedrukt wordt en deze tekst vervolgens op een gele affiche van A2-formaat aangebracht wordt. Bovenaan de gele affiche moet het opschrift "bekendmaking beslissing omgevingsvergunning" vermeld worden.

Paragraaf 2 zet verder uiteen dat de affiche uiterlijk tien dagen na ontvangst van de beslissing wordt aangeplakt en dat de affiche aangeplakt moet blijven gedurende dertig dagen te rekenen vanaf de eerste dag volgend op de dag van de aanplakking.

De aanvrager stelt de gemeente in kennis van de start- en einddatum van de aanplakking. Er gelden geen formaliteiten voor deze kennisgeving aan de gemeente. Niettemin zal de aanvrager er goed aan doen om dit met een beveiligde zending te doen om discussie over de begindatum van de aanplakking te vermijden. De start- en einddatum van de aanplakking worden vervolgens in het omgevingsloket ingevoerd. ( § 2, eerste lid)

Zoals bij de bekendmaking van het openbaar onderzoek via aanplakking, wordt voorzien dat de aanplakking dient te gebeuren op de plaats waar - in dit geval - het voorwerp van de beslissing paalt aan een openbare weg, of als dit aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. In het derde lid wordt vervolgens bepaald dat als de beslissing betrekking heeft op het openbaar domein, de aanplakking moet gebeuren aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van het voorwerp van de beslissing bereikt. ( § 2, tweede en derde lid).

Eveneens naar analogie met de aanplakking van de bekendmaking van het openbaar onderzoek moet de aanplakking ook hier gebeuren op een schutting, op een muur of op een aan een paal bevestigd bord, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg ( § 2, vierde lid).

Met 'toegang tot het terrein' wordt bedoeld op terreinen die niet aan de openbare weg gelegen zijn, maar wel beschikken over een private toegangsweg tot de openbare weg en dit ongeacht het zakelijk of persoonlijk op basis waarvan deze toegang verkregen is. Ook aanvragers voor projecten die niet aan een openbare weg gelegen zijn, moeten dus overgaan tot een aanplakking op de plaats waar de private toegangsweg uitkomt op de openbare weg.

Ook hier is het zo dat de affiche gedurende de duur van de aanplakking steeds goed leesbaar moet zijn vanaf de openbare weg.

De bewijslast wordt door zowel de gemeente als de vergunningsaanvrager gedragen. Zij dienen immers in geval van betwistingen over de bekendmaking de nodige verklaringen of bewijsstukken ter beschikking te stellen van het bevoegde bestuur als deze hierom verzoekt (zie artikel 57).

De vergunningsaanvrager moet de begin- en einddatum van de aanplakking laten weten aan de gemeente. Dit kan doordat hijzelf deze data in het omgevingsloket invoert, waardoor de gemeente op de hoogte is van de data, dan wel door de gemeente deze data te bezorgen, waarop de gemeente de data in het omgevingsloket invoert.

### **Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 99.** § 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt;

5° als de kleinhandelsactiviteiten niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangen.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;

2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of

meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 2/1. De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van kleinhandelsactiviteiten vervalt van rechtswege als de kleinhandelsactiviteiten meer dan vijf opeenvolgende jaren worden onderbroken.

§ 2/2. De omgevingsvergunning voor het wijzigen van de vegetatie vervalt van rechtswege als het wijzigen van de vegetatie niet binnen twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

**Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheids sanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

**Artikel 57/1.** Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

**Artikel 58.** Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindieners binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepsschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindieners;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepsschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden

overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindienaar, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindienaar geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindienaar is.

**Beroepsmogelijkheden – regeling 'wegenberoep'** (het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen)

(enkel te vermelden als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat):

**Artikel 31/1.** §1. Tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg kan in het kader van een schorsend administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de Vlaamse Regering door de personen of instanties, vermeld in artikel 53. De vereiste, vermeld in artikel 53, tweede lid, is ook van toepassing op het beroep tegen het besluit van de gemeenteraad.

Het beroep leidt tot de vernietiging van het bestreden besluit of tot de afwijzing van het beroep op grond van de onontvankelijkheid of de ongegrondheid ervan.

§ 2. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid met een beveiligde zending ingediend bij de Vlaamse Regering binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat op:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

De indiener van het beroep bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig met de beveiligde zending van het beroep aan de Vlaamse Regering, een afschrift van het beroepschrift met een beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen en aan de bevoegde beroepsinstantie, vermeld in artikel 52.

§ 3. Het college van burgemeester en schepenen bezorgt het volledige dossier of een afschrift daarvan onmiddellijk na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift, aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

§ 4. De Vlaamse Regering neemt een beslissing over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, die ingaat de dag na de ontvangst van het dossier, vermeld in paragraaf 3. Die termijn is een termijn van orde.

De Vlaamse Regering brengt de indiener van het beroepschrift, de bevoegde overheid en de gemeente onmiddellijk op de hoogte van haar beslissing.

§ 5. Het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een

gemeenteweg kan alleen worden vernietigd:

1° wegens strijdigheid met het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen;

2° wegens strijdigheid met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van hetzelfde decreet;

3° wegens de niet-naleving van een substantiële vormvereiste.

(NVDR: Ingevolge het delegatiebesluit (BVR 25/7/2014) is de minister, bevoegd voor Mobiliteit en Openbare Werken, bevoegd voor dit “wegenberoep”. Dit beroep kan niet digitaal worden ingesteld.)

### **Mededeling**

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gedaan te Aartselaar in bovenvermelde vergadering

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Op bevel:

De Waarnemend Algemeen Directeur,  
Marc De Weerd

De burgemeester-voorzitter,  
Sophie De Wit