

**Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad
donderdag 14 november 2024**

Aanwezigen:

Leo Nicolai, Voorzitter gemeenteraad

Sven Deckers, Burgemeester

Daan De Veuster, Frans Van Looveren, Charlotte Beyers, Kris Janssens, Schepenen

Luc Aerts, Voorzitter bijzonder comité voor de sociale dienst

Christel Van Akeleyen, Patrick Van Assche, Kris Kenis, Joziëna Slegers, Annemie Van Dyck, Luc Torfs,

Ben Van Riel, Marianne Van den Lemmer, Ludwig Anthonissen, Natalie Schoonbaert, Hans Verbeeck,

Roeland Ruelens, Gert Paulussen, Ilse Van Den Heuvel, Katrien Scheirs, Ilse De Beuckelaer, Ivan

Flebus, Pieter Poriau, Elly Oostvogels, Christel Covens, Gemeenteraadsleden

Annemie Marnef, Algemeen Directeur

Verontschuldigd:

Eline Peeters, Tweede schepen

Tatiana Vandekeere, Gemeenteraadslid

OMV2024/71 - Eikenlei 4-6-8 / Beukenlei 9 - niet goedkeuring dossier gemeenteweg - GR/2024/178**Beleids- en beheerscyclus**

Beleidsdoelstelling: D000002 - Brecht engageert zich om de leefbaarheid van onze gemeente te verbeteren.

Actieplan: AP000007 - Brecht voert een ruimtelijk beleid om in te spelen op de maatschappelijke behoeften, met aandacht voor de eigen identiteit van de gemeente.

Actie: A000043 - Dagelijkse werking omgeving.

Juridisch kader

De codex ruimtelijke ordening en zijn uitvoeringsbesluiten.

Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en haar bijlagen.

Decreet over het lokaal bestuur van 22 december: overeenkomstig artikel 41 is de beslissing over de overdracht van gronden aan de gemeente een exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad.

Voorliggende aanvraag dient dan ook voorgelegd te worden aan de gemeenteraad om een beslissing te nemen over de grondafstanden.

Decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019: overeenkomstig artikel 8 kan niemand een gemeenteweg aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad; en met toepassing van artikel 31§1 van dat decreet roept het college van burgemeester en schepenen de gemeenteraad samen om te beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14 november 2003) is van toepassing.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets.

Historiek

De aanvraag ingediend door Xavier Painblanc namens Bermaso NV gevestigd te Wijnegemsteenweg 22/1 te 2970 Schilde werd verzonden en ontvangen op 19 maart 2024. De aanvraag heeft betrekking op:

- onderwerp: het slopen van de bestaande constructies, het vellen van 14 bomen, het bouwen van een meergezinswoning met handelsruimte en 16 wooneenheden, het bouwen van een meergezinswoning met 14 wooneenheden, het bouwen van 3 eengezinswoningen, het oprichten van een overdekte fietsenstalling, het aanleggen van een nieuwe gemeenteweg met parking en het exploiteren van een bronbemaling en warmtepompen.
- adres: Eikenlei 4-6-8 / Beukenlei 9 te Brecht,
- kadastrnummer (afd. 5) sectie A 2 X32, (afd. 5) sectie A 2 M29, (afd. 5) sectie A 2 Y32, (afd. 5) sectie A 2 S34 en (afd. 5) sectie A 2 P34.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23 juli 2024 (projectversie 3).

De aanvraag volgde de gewone procedure. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 juli 2024 t.e.m. 30 augustus 2024.

Advies

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijke omgevingsambtenaar op 11 september 2024.

Motivatie

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag is gelegen in de kern van Sint-Job-in-'t-Goor, in de Beukenlei, Eikenlei en grenst tot aan de Meidoornlaan. Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is in huidige situatie bebouwd met een ééngesinswoning en een supermarkt met parking. Het terrein heeft ter hoogte van de Beukenlei een totale breedte van 53,90m en een diepte van 106,63m langsheen de rechter perceelsgrens. De perceelsbreedte ter hoogte van de Eikenlei bedraagt 41,26m en deze nabij Meidoornlaan 26,25m. De betreffende projectzone heeft een totale oppervlakte van 6.174,49m².

De omgeving maakt onderdeel uit van het lokale handelscentrum van de kern, en wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing van overwegend meergezinswoningen en handelwoningen in halfopen en gesloten bebouwing, van 2 tot 3 bouwlagen met hellend dak, langs de Beukenlei en Eikenlei. Het achterliggend bebouwd weefsel rond de Meidoornlaan heeft een residentieel karakter met overwegend eengezinswoningen van 1 tot 2 bouwlagen met hellende en platte daken in open, halfopen en gesloten bebouwing.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag omvat de afbraak van de bestaande bebouwing, verharding en kleine constructies en het rooien van bomen, dit in functie van het optrekken van een meergezinswoning met 16 appartementen en handelsruimte aan de Beukenlei, een meergezinswoning met 14 appartementen aan de Eikenlei en 3 eengezinswoningen aan het verlengde van de Meidoornlaan. In het projectgebied wordt tussen deze bebouwing een parkeerplein voorzien op maaiveldniveau met 30 openbare parkeerplaatsen en een aantal private parkeerplaatsen voor bezoekers van de bewoners en de handelsruimte. Deze zijn te bereiken via een insteekweg vanuit de Eikenlei. De meergezinswoningen worden voorzien van een gemeenschappelijke ondergrondse parking met overdekte in-/uitrijhelling die ook via die insteekweg wordt ontsloten. Onder de doorgetrokken overdekking van de in-/uitrijhelling komt een fietsenstalling. De meergezinswoning langsheen de Beukenlei is opgebouwd uit een volume van 2 bouwlagen met hellend dak (rechterkant van het gebouw, ca. 2/3de van de gebouwbreedte), en een gebouwdeel van 3 bouwlagen met teruggetrokken 4de bouwlaag aan de linkerkant. Het gebouw omvat 16 appartementen met een mix van 1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen en heeft een handelsruimte op het gelijkvloers. Een exacte invulling of uitbater voor de handelsruimte is nog niet gekend. Ten aanzien van de voorste perceelsgrens wordt een afstand van 5m behouden, zodanig dat de voorgevelbouwlijn aansluit bij deze van de aanpalende bestaande bebouwing, en wordt ingeplant op 3,12m, respectievelijk 3,59m van de linker perceelsgrens en 3m à 3,24m t.o.v. de rechter perceelsgrens. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt links 17m en rechts 15m. Op de eerste verdieping wordt een algemene bouwdiepte van 13m aangehouden ten opzichte van de voorgevelbouwlijn. De tweede verdieping kent verschillende bouwdiepten. Het gabarit wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een bouwdiepte van 9m, uiterst links wordt een diepte van 13m voorzien. De teruggesprongen dakverdieping komt tot op 3m van de voor- en achtergevel van het hoofdvolume. De kroonlijsthoogte van het volume met twee bouwlagen en hellend dak bedraagt 7m ten opzichte van het afgewerkte vloerpeil. Het hellend dak verloopt over een dakbasis van 9m onder 45°, waardoor de nokhoogte 11,50m bedraagt. De dakkapellen springen terug ten aanzien van de voorgevel en behouden zijdelings voldoende afstand. De kroonlijst loopt dan ook visueel door. Het volume met 3 bouwlagen en teruggesprongen dakverdieping heeft een kroonlijsthoogte van 9,70m en een totale hoogte van 12,70m.

De meergezinswoning in de Eikenlei bestaat uit 3 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping met plat dak. Er worden 14 woonentiteiten gecreëerd, in een mix van 1- en 2-slaapkamerappartementen. Het gebouw wordt ingeplant op 8m van de voorste perceelsgrens. Het nieuw op te trekken bouwvolume versmalt trapsgewijze aan de rechterzijde door een getrappt bouwvolume en ligt op 6,12m à 8,48m van de schuinlopende linker perceelsgrens en 3m tot 5,42m van de schuinlopende rechter perceelsgrens. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17m. Op de eerste en tweede verdieping wordt een diepte van 13m aangehouden. De teruggetrokken dakverdieping wordt voorzien op 3m van de voor- en achtergevel. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,70m ten opzichte van het afgewerkte vloerpeil. Het bouwvolume heeft een totale hoogte van 12,70m.

Langsheen de zijweg van de Eikenlei, in het verlengde van de Meidoornlaan, worden 3 gekoppelde ééngezinswoningen opgetrokken. Deze worden opgetrokken op 9m van de huidige verharding die als rijweg wordt gebruikt. Ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt de minimale afstand van 3m gerespecteerd. Het betreft bouwvolumes van twee bouwlagen met plat dak, met een bouwdiepte van 15m gelijkvloers en 10m op de verdieping. De woningen op de kop links en rechts hebben een zijgevel die naar achter getrappt inspringt (woning rechts) en verbreed (woning links). Bij de aanleg van de opritten naar de ééngezinswoningen is rekening gehouden met de bestaande verkeerspaaltjes ter hoogte van de overgang met de Meidoornlaan. In voorliggend project wordt voor de automobilisten de toegang tot woning 1 verleend vanuit de Meidoornlaan. Deze voor woningen 2 en 3 wordt voorzien vanuit de Eikenlei. Voorliggende aanvraag voorziet in de aanleg van een openbare wegenis welke valt onder het toepassingsgebied van het Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. Het betreft enerzijds de openbare buurtparking met toegangsweg vanuit de Eikenlei en anderzijds een verbreding van de bestaande doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan.

De buurtparking omvat 30 autostaanplaatsen, waarvan 2 voorbehouden voor mindervaliden. Deze wordt samen met de insteekweg vanuit de Eikenlei en de groenzone met wadi aansluitend op de parkings opgenomen binnen de rooilijn. In de aanvraag wordt gesteld dat deze wordt overgedragen aan de gemeente volgens de overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente. Het betreft een totale oppervlakte van ca. 1.519m². Volgens de inplantingsplannen en beschrijvingen worden de parkeerplaatsen aangelegd in grasdallen. Deze voor mindervaliden worden aangelegd in waterdoorlatende materialen (i.f.v. toegankelijkheid), alsook de wegen t.h.v. de parkeerzones waarbij het water op eigen terrein kan infiltreren. Deze verharding zal niet in helling worden aangelegd (minder dan 0,5%) en geplaatst op een waterdoorlatende funderingslaag. De verharde oppervlakken die onderhevig zijn aan zware belasting zullen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding en aangesloten op het infiltratiesysteem (gedeelte van de weg) of afwateren naar een naastgelegen groenstrook. Bij het verkrijgen van de vergunning, zal er voor de aanleg van de weg en publieke parkeerzone een wegenisdossier worden opgemaakt en dit volgens het typebestek en in overleg met de betreffende technische dienst.

Voor de verbreding van de bestaande doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan is een rooilijnplan toegevoegd waarin een strook grond van 3m breed in het projectgebied langsheen de bestaande verharding is opgenomen als over te dragen naar het openbaar domein. Het betreft een totale oppervlakte van ca. 79m². In het aanvraagdossier is geen sprake van een aanleg van verharding in deze strook of heraanleg en uitbreiding van de bestaande verharding. Uit de kadasterplannen wordt afgeleid dat - in tegenstelling tot aangegeven op het rooilijnplan in het aanvraagdossier - de doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan volledig op private eigendommen valt. Ter hoogte van het projectgebied omvat het kadastrale perceel ook de volledige breedte van de bestaande verharding. Ten zuiden van het projectgebied, richting Eikenlei, valt de bestaande verharding ook op een kadastrale private eigendom die geen onderdeel uitmaakt van het projectgebied. Deze doorsteek is niet opgenomen in de Atlas der buurtwegen en er is geen goedgekeurd rooilijnplan waardoor deze doorsteek het statuut van gemeenteweg zou hebben gekregen.

Conform artikel 31 § 1 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning dient de gemeenteraad te beslissen over de zaak der wegen. De bijhorende omgevingsvergunningaanvraag voor infrastructuur omvat documenten hiervoor. De aanvraag omvat een belofte van gratis grondafstand van het gedeelte van de doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan. Voor de buurtparking en bijhorende ontsluiting wordt in de aanvraag gesteld dat deze volgens de overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente zal worden overgedragen.

2. HISTORIEK

Volgende dossiers zijn relevant:

- gelijklopend met voorliggende vergunningsaanvraag werd een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor het bouwen van een nieuwe supermarkt met bovenliggende appartementen aan de overzijde van de Beukenlei. Deze aanvraag volgt een afzonderlijke procedure en wordt niet beschouwd als een onlosmakelijk verbonden geheel met voorliggende aanvraag.

3. OPENBAAR ONDERZOEK

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

De **gewone vergunningsprocedure** werd gevolgd. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 31 juli 2024 t.e.m. 30 augustus 2024.

Er werden 8 bezwaarschriften ingediend.

Inhoud bezwaarschriften

De bezwaren handelen samengevat over:

1. Onduidelijke aanvraag / te weinig tijd om ten gronde te bekijken
 - Vakantieperiode.
 - Beschikbare informatie moeilijk vindbaar.
 - Niet voldoende info over de omvang, afmetingen en uitzicht van het gebouw.
 - Beschikbare info is onvoldoende om objectief realistisch beeld te vormen.
 - Niet duidelijk of omliggende gronden privéterrein zijn of is er ook plaats voor publiek gebruik?
2. Onduidelijke plannen
 - Waar komt toerit naar ondergrondse garage? Wordt toegang tot bestaande garageparkings van appartementsgebouw in Beukenlei 1-3-5 daardoor niet gehinderd?
 - Onduidelijk waar er ramen en terrassen komen.
 - Niet duidelijk waar de nieuwe weg komt waarvan sprake, met vraag te bevestigen dat dit geen sluipteg wordt om het te drukke kruispunt te ontlasten.
3. Bijkomend verkeer
 - Al chaotische mobiliteit in deze omgeving; overbelast kruispunt.
 - Bijkomende milieu-impact door uitstoot bijkomend verkeer.
 - Al veel verkeer/uitstoot ter hoogte van kruispunt Beukenlei/Eikenlei
4. Parkeerplaatsen
 - Voldoende bovengrondse parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers?
 - Voldoende bovengrondse parkeerplaatsen met publieke laadpalen?
 - Nu al hoge parkeerdruk in de buurt; het aantal parkeerplaatsen volstaat niet omdat bewoners vaak twee auto's hebben.
5. Groen verdwijnt
 - Rooien van bomen is not done.
 - Worden de gevelde bomen op eigen terrein gecompenseerd? Het kan niet de bedoeling zijn dat het weinige groen in het bebouwd weefsel rond het kruispunt verdwijnt.
6. Appartementen maakt omgeving onaantrekkelijk
 - Overmatige appartementen beter spreiden en niet steeds in reeds druk bewoonde kernen.
 - Overmatige appartementsbouw maakt het wonen in Brecht steeds meer en meer onaantrekkelijk.
7. Geen studio's
 - studio's horen in een stad, niet in een landelijke gemeente.
 - te veel bewoners op een te kleine ruimte zorgt voor overlast.
8. Verlies privacy, bezonning, uitzicht en mogelijkheid plaatsing verhuislift Beukenlei 1-3-5
 - Inkijk en geluidsoverlast vanuit nieuwe appartementen (ramen, terrassen) in appartementen Beukenlei 1-3-5.
 - Hoog appartementsblok verminderd zon- en lichtinval voor alle verdiepingen in Beukenlei 1-3-5.
 - Nieuw appartementsblok veroorzaakt een prangend gevoel en zichtbelemmering voor het bestaande gebouw "Beukenlei 1-3 en 5 ". Hierdoor vergaat het landelijk gevoel verloren, wat had vermeden kunnen worden door een minder hoog gebouw.
 - Kan er voor de bovenste verdieping nog een verhuislift worden geplaatst aan de achterkant van het gebouw (gebouw Beukenlei 1-3-5)?
9. Waardevermindering bestaand appartementen Beukenlei 1-3-5
 - waardevermindering door zichtbelemmering, schaduwwerping, verlies privacy.
10. Alternatieve mogelijkheden i.p.v. appartementsblok achter Beukenlei 1-3-5

- De meest geschikte oplossing zou zijn, de ruimte niet vol te bouwen maar een klein parkje te voorzien.
 - Het complex kleiner, minder hoog en verder van het gebouw Beukenlei 1 te plaatsen; bv. vervangen door eengezinswoningen
11. Vellen boom
- Boom bij appartement 3 GLV (beukenlei 1-3-5) mag niet geveld worden, gelet op eerdere discussie.
12. Toerit naar eengezinswoningen 2 en 3 te smal
- Bewoners tegenoverliggende woningen mogen rechtmatig hun voertuig voor hun garages parkeren op de aangelegde en aangekochte eigendom in klinkers; daardoor is er niet genoeg ruimte om de opritten van de nieuwe woningen in te draaien.
 - De perceelgrens van de nieuwe woningen moet verder naar achter worden gelegd of de woningen moeten georiënteerd worden naar de centrale parkeermogelijkheden in het project om toegang te nemen.

Evaluatie bezwaren

De bezwaren 1 t.e.m. 5 en 12 hebben relevantie voor de beslissing aangaande de gemeentewegen.

1. Onduidelijke aanvraag / te weinig tijd om ten gronde te bekijken

De duurtijd van het openbaar onderzoek en uiterste startdatum na indiening en volledigverklaring van het dossier zijn wettelijk vastgelegd.

Het aanvraagdossier voldoet aan de vereisten qua inhoud en opbouw van de plannen die in een normenboek van de Vlaamse overheid worden vooropgesteld. Het dossier bevat zowel de inplantingsplannen, grondplannen, snedes, gevels en terreinprofielen, waarin de omvang, afmetingen en uitzicht van de gebouwen kunnen worden nagegaan.

De beschikbare plannen en documenten die ter inzage liggen worden gepubliceerd op het digitale inzageoket. Dat is een systeem dat door de Vlaamse overheid wordt beheerd en ingericht, en waaraan noch de gemeente noch de aanvrager wijzigingen i.f.v. gebruiksvriendelijkheid kan aanbrengen. Het aanvraagdossier is tijdens de periode van het openbaar onderzoek evenwel ook in te kijken in het gemeentehuis, waarbij begeleiding wordt voorzien door de gemeente. Van deze mogelijkheid is niet of nauwelijks gebruik gemaakt.

Het rooilijnplan dat bij het dossier is gevoegd, maakt duidelijk welke gronden privéterrein blijven en welke gronden opgenomen (kunnen) worden in het openbaar domein.

Conclusie: het bezwaar is ongegrond.

2. Onduidelijke plannen

De nieuwe gemeenteweg waarvan sprake betreft de toegang tot de parkeerzone die in het projectgebied wordt aangelegd. Dit is zo beschreven in de verantwoordingsnota die bij het dossier is gevoegd. De ligging van deze weg is duidelijk af te lezen uit het inplantingsplan en het rooilijnplan. De toerit naar de ondergrondse garage verloopt via deze nieuwe wegenis naar de buurtparking in het projectgebied. De toerit is aangeduid op het inplantingsplan en duidelijk af te lezen op de grondplannen niveau kelder en gelijkvloers niveau. Het betreft een doodlopende wegenis die enkel toegang geeft naar de nieuw aan te leggen buurtparking in het projectgebied. Hierdoor kan er geen sluipteg ontstaan.

Conclusie: het bezwaar is ongegrond.

3. Bijkomend verkeer

Uit de mobiliteitsstudie die bij de aanvraag is gevoegd, blijkt dat het aangevraagde project met meergezinswoningen, eengezinswoningen, kleinhandelsruimte en een buurtparking minder verkeer zal genereren dan het verkeer van en naar de supermarkt in de huidige situatie. De ontsluiting van het projectgebied ligt ongeveer op de zelfde plaats – iets verder van het kruispunt Eikenlei/Beukenlei – dan de toerit naar de parking van de supermarkt in de huidige situatie. Het project leidt dus niet tot grotere chaos of overbelasting van het kruispunt, noch tot bijkomende milieu-impact en uitstoot dan in de huidige situatie.

Conclusie: het bezwaar is ongegrond.

4. Parkeerplaatsen

Het project voorziet in totaal 62 parkeerplaatsen voor bewoners, bezoekers en de handelsfuncties. Volgens de geldende gemeentelijke parkeerverordening dienen minimaal 60 parkeerplaatsen te worden voorzien. Daarnaast worden 30 publieke parkeerplaatsen voorzien op de buurtparking. Het gemiddeld autobezit per huishouden in Brecht bedraagt 1,36, waarbij ervan uit gegaan kan worden dat dit voor bewoners van appartementen (veelal kleinere gezinnen) nog lager zal liggen. De in de gemeentelijke

verordening vooropgestelde parkeernorm wordt dus als ruim voldoende beschouwd, zodat geen bijkomende parkeerdruk in de buurt n.a.v. het project te verwachten is. Bovendien is in het project een openbare parking met 30 plaatsen voorzien, die de huidige parkeerdruk in de omgeving voor een deeltje kan opvangen.

De parkeerplaatsen voor de bewoners worden ondergronds voorzien. Vanuit het oogpunt van het beperken van verharding, is het veeleer wenselijk dat parkeerplaatsen voor bewoners ondergronds worden voorzien dan bovengronds.

In de aanvraag wordt niet expliciet melding gemaakt van de plaatsing van laadpalen voor elektrische wagens. Vanuit het energiedecreet geldt evenwel hoe dan ook een verplichting tot installatie van oplaadpunten of wachtleidingen op parkeerterreinen bij gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw wordt verleend, zelfs als dit niet in de aanvraag voor de omgevingsvergunning is vermeld.

Conclusie: het bezwaar is ongegrond.

5. Groen verdwijnt

Het projectgebied heeft op vandaag een overwegend verhard en bebouwd karakter. De te vellen bomen betreffen veelal jonge aanplanten. In de aanvraag zijn geen heraanplanten opgenomen op de plannen. In de verantwoordingsnota is wel sprake dat het terrein aangelegd zal worden met onderhoudsvriendelijke beplanting, waarbij wordt ingezet op inheemse en streekeigen soorten; dat ter hoogte van de wadi's boom- en plantensoorten zullen worden aangeplant dewelke droogtetolerant en goed bestand zijn tegen natte bodems; en dat de aanplanting van het terrein in overleg met de gemeente nader kan worden bepaald. De gemeentelijke verordening betreffende de aanplant, het rooien, vellen, kappen en snoeien van hoogstambomen omvat principieel een heraanplantplicht.

Conclusie: het bezwaar is gegrond.

12. Toerit naar eengezinswoningen 2 en 3 te smal

De verharding die gebruikt wordt als rijweg is ca. 4m breed.(excl. het beklinkerde deel van de aansluitende eigendom met de bestaande woningen) ligt volledig binnen het kadastrale eigendom van het te ontwikkelen project in aanvraag. De kavels van de eengezinswoningen worden ingetekend op 3m van de rand van deze verharding. Hierdoor wordt de breedte om in te draaien naar de haakse private opritten ca. 7m breed. Dit is ruim voldoende om in te kunnen draaien, zoals ook blijkt uit de draaicirkels die op het inplantingsplan zijn aangeduid. De gemeentelijke parkeerverordening stelt dat de toeritten voor haakse parkeerplaatsen min. 6m breed moeten zijn.

Conclusie: het bezwaar is ongegrond.

BEOORDELING AANVRAAG

4. ADVIEZEN

Op 23 juli 2024 werd advies gevraagd aan:

- Inter.**
Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 5 augustus 2024. De voorwaarden hebben geen betrekking op de wegenis.
- Fluvius.**
Het ongunstig advies werd ontvangen op 25 juli 2024. Het advies is ongunstig wegens het ontbreken van een ruimte voor een bijkomende distributiecabine op het gelijkvloers van één van de gebouwen of grond om het standaardvermogen te kunnen leveren voor het project.
- Pidpa Distributie leidingen.**
Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 21 juni 2024. De voorwaarden betrekking op de uitbreiding van het drinkwaternet langs de Meidoornlaan en onduidelijkheid of het drinkwaternet langs de Beukenlei en Eikenlei moet uitgebreid worden wegens ontbrekende info.
- Pidpa Riolering.**
Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 24 juli 2024. Het advies stelt dat het onderhoud en beheer van de wadi gelegen op het binnengebied dat zal worden overgedragen naar de gemeente (parking) zal niet worden overgenomen door Pidpa. De wadi voldoet qua inhoud en infiltratieoppervlakte wel aan de hemelwaterverordening. Daarnaast stelt het advies dat de infiltratievoorzieningen voor de meergezinswoningen niet voldoen aan de hemelwaterverordening.

- **Proximus.**
Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 8 augustus 2024. De voorwaarden stellen dat uitbreiding van de telecominfrastructuur ten laste van de aanvrager is.
- **Wyre.**
Het voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 24 juli 2024. De voorwaarden stellen dat netuitbreiding nodig is en de kosten ervan ten laste van de aanvrager zijn.
- **Brandweer.**
Er werd (nog) geen advies ontvangen op 11 september 2024 (uiterste datum advies: 11 september 2024).
- **Gemeentelijke dienst Integrale veiligheid en mobiliteit**
Er werd (nog) geen advies ontvangen op 11 september 2024.
- **Gemeentelijke dienst Wegen**
Er werd (nog) geen advies ontvangen op 11 september 2024.
- **Gemeentelijke milieuambtenaar - watertoets**
Er werd (nog) geen advies ontvangen op 11 september 2024.
- **Gemeentelijke dienst lokale economie en landbouw**
Het ongunstig advies werd ontvangen op 4 september 2024. Het advies stelt: Het projectgebied in dit dossier wordt in de beleidsvisie detailhandel, goedgekeurd in de gemeenteraad van 14 december 2023, aangeduid als winkelarm gebied. Dit houdt in dat detailhandel op deze locatie strikt beperkt wordt en dat het totale aanbod van detailhandel niet of nauwelijks verhoogt. De beperking geldt zowel voor het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlakte als voor de productcategorieën. Er worden geen winkels toegestaan in nieuwe panden of bestaande met een andere functie. Voedingswinkels met een netto wvo >100m² zijn toegelaten wanneer volgende voorwaarden zijn voldaan: wijkverzorgend karakter; ontwikkeling op maat van het beoogde verzorgingsgebied; dichtbij concentratie van inwoners; maximale concentratie van activiteiten; multimodaal bereikbaar; geen negatieve impact op de bestaande mobiliteitssituatie. In het dossier wordt gesproken van een wijkverzorgend karakter van de handelszaak. Er is echter nog geen invulling gekend. De oppervlakte van de handelszaak bedraagt meer dan 100m². Dit betekent dat de invulling door een voedingszaak zou moeten ingevuld worden die wijkverzorgend is. Een voedingszaak heeft eerder een aanzuigend karakter qua verkeer. Advies om de oppervlakte van de handelszaak te beperken tot 100m². De mobiliteitssituatie is hierbij toch een kritiek aandachtspunt. Het kruispunt Brechtsebaan- Handelslei-Eikenlei-Beukenlei heeft zijn verzadigingspunt bereikt. De supermarkt die momenteel gelegen is op de projectzone, verhuist naar de overkant van de Beukenlei. De verkeersbelasting van de supermarkt blijft dus op het kruispunt liggen. Naast de supermarkt worden nog 15 woonegelegenheden toegevoegd. Op deze locatie bevinden zich momenteel 6 woningen. Dit dossier vervangt 1 woning en 1 supermarkt in 33 woonegelegenheden en 1 handelspand. Aan de overkant worden 6 eengezinswoningen vervangen door een supermarkt en 15 woonegelegenheden. Netto is er dus een toename van 41 woonegelegenheden en een handelszaak rond dit kruispunt. Dit overschrijdt duidelijk de draagkracht.
- **Agentschap Wegen en Verkeer**
Het gedeeltelijk voorwaardelijk gunstig advies werd ontvangen op 11 september 2024. Het advies stelt: In voorliggend geval worden de doelstellingen en zorgplichten inzake verkeersveiligheid en inzake een vlotte verkeersdoorstroming geschonden. Het is de bevoegdheid van het Agentschap Wegen en Verkeer om te allen tijde het veilig en vlot verkeer te waarborgen. Het Agentschap Wegen en Verkeer streeft de beperking van de toegangen tot een gewestweg, zoals de N115, na met het oog op het vergroten van de vlotte verkeersdoorstroming, het bevorderen van de verkeersveiligheid en het verlagen van de conflictpunten met de zwakke weggebruiker. De vergunningsaanvraag is onwenselijk om volgende redenen: Langs de N115 en op de locatie van de vergunningsaanvraag moet het aantal toegangen worden beperkt, want het betreft hier een zeer druk gebruikte gewestweg die filegevoelig is, de toegang bevindt zich vlakbij een bushalte en té dicht tegen het kruispunt. Het zicht op het aankomende gemotoriseerd verkeer is beperkt, er wordt niet gerept over een verplichte rechtsaf (indien ook linksaf zouden bestuurders (in het slechtste geval) 3 stroken op korte afstand moeten overbruggen), bij het inrijden is ook het zicht op het aankomende kwetsbare verkeer zeer beperkt. Kwetsbaar verkeer dat op deze locatie nog meer present is gezien de aanwezigheid van een veelvuldig gebruikte bushalte. Deze bushalte zal trouwens bij de heraanleg van het kruispunt aangepast worden (toegankelijke halte dus een

verhoogd aangelegd perron). Het gegeven dat er sprake is van een reeds bestaande toegang, houdt geen 'recht' in op een toegang tot de openbare weg op die locatie en onder die modaliteiten. De modaliteiten van de toegang tot de openbare weg zijn precair en kunnen door de wegbeheerder worden gewijzigd met het oog op het algemeen belang. Er kan niet worden betwist dat de bestaande situatie een gevaarlijk situatie creëert (zie hieronder voor verdere toelichting) Gelet op de nieuwe vergunningsaanvraag is het de verplichting van een normaal en zorgvuldig vergunningverlenende overheid en van een zorgvuldig wegbeheerder om dit gevaarlijk conflictpunt te verhelpen. De in de huidige vergunningsaanvraag voorziene ontsluiting zal dus onuitvoerbaar zijn, bij gebreke aan een akkoord hieromtrent door de wegbeheerder. Elke normaal en zorgvuldige vergunningverlenende overheid zal een project met een dergelijke ontsluiting niet vergunnen. Het getuigt immers van onzorgvuldig en kennelijk onredelijk bestuur om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren die niet uitvoerbaar zal zijn bij gebreke aan de mogelijkheid om te ontsluiten naar de openbare weg. De paadjes aan de zijde van de Beukenlei zijn 1m80 breed, de rest van het perceel dient afgeschermd te worden door een niet overrijdbare afscherming, volgens onze voorwaarden betreffende afsluitingen (zie onder). Anders bestaat het risico dat mensen hier haaks zullen parkeren. Hetzelfde geldt voor de groenzone aan de zijde van de Eikenlei. Centraal op de projectzone wordt een gedeelte overgedragen aan de gemeente om als openbare (centrale) parkeerruimte te fungeren (30 parkeerplaatsen) wat gunstig is gezien deze het verlies van de openbare langspaarplaatsen (die verloren zullen gaan ten gevolge van de herinrichting van het kruispunt) kan compenseren. Centrumparkings zijn een prima oplossing, op voorwaarde dat de ontsluiting goed gepositioneerd wordt. Een openbare parking betekent namelijk behoorlijk wat in/uitrij-bewegingen - het is dus belangrijk voor de verkeersveiligheid en de doorstroming dat de toerit zo ideaal mogelijk geplaatst wordt. De ontsluiting van de parkeerzone verloopt langs de Eikenlei, wat om verschillende redenen af te raden is:

- gezien ze nog net binnen de 70 meter van het snijpunt van de N115 en N117, wat in het kader van de verkeersveiligheid niet wenselijk is;

- volgens de mobiliteitstoets wordt de toerit verder weggetrokken van de bushalte. Dat klopt, maar het verschil in ligging is klein (een 5-tal meter, zeker niet meer) De aanwezigheid en hinder van halterende bussen blijft dus wel een aandachtspunt (en er halteren op deze locatie veel bussen (412, 443, 600, 601, 602, 607, 608, 620, 621, 629!). Dit vormt niet enkel een probleem bij het uitrijden (geen zicht op het gemotoriseerd verkeer dan van links komt), maar ook (en misschien zelfs belangrijker) een probleem bij het inrijden. Zeker gezien het publieke karakter van die 30 parkeerplaatsen. Als er een bus staat en je wil daar inrijden, heb je géén zicht op aankomende fietsers of voetgangers die net uit of achter die bus vandaan komen. Wat niet wenselijk is naar verkeersveiligheid toe;

- er staat niets in de toets over het - nochtans besproken - verplicht rechtsaf. Veilig linksaf is op deze locatie geen optie: dan moet een autobestuurder in het slechtste geval 3 rijstroken dwarsen op zo'n korte afstand. Dat is onveilig en gewoon niet realistisch vlakbij een VRI. Een verplicht rechtsaf lijkt ons een minimum voorwaarde - er kan veilig gekeerd worden aan het Lochtenbergplein.

- volgens ons dienstorder dient het perceel ontsloten te worden via de weg van lagere categorie, in dit geval de Meidoornlaan (inrijden) en verderop via de Winkelhaakstraat (uitrijden).

De aangevraagde toegang via de gewestweg kan niet toegestaan worden De sloopwerken kunnen wel gunstig geadviseerd worden. Er dient vóór de start van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt te worden. Bij het ontbreken van een dergelijke plaatsbeschrijving wordt het openbaar domein geacht zich in perfecte staat te bevinden. Het bouwen van zoveel woningen, appartementen en de openbare parkeerzone in combinatie met de geplande uitbreiding van de Delhaize zal een negatieve impact hebben op de vlotte doorstroming ter hoogte van het kruispunt N115/N117.

- IGEAN milieudienst**

Er werd (nog) geen advies ontvangen op 11 september 2024.

- Provincie Antwerpen Integraal waterbeleid**

Heeft op 24 juli 2024 laten weten geen advies uit te brengen.

- VMM Watertoets**

Heeft op 8 augustus 2024 laten weten geen advies uit te brengen.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar treedt deze adviezen bij en maakt ze zich eigen, met uitzondering van het advies van de dienst lokale economie en landbouw. Het RUP verplicht voor deze locatie immers dat de gelijkvloerse bouwlaag bestemd wordt voor handel.

5. TOETSING AAN DE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag is volgens het gemeentelijk RUP Herziening Afbakening dorpsassen Sint-Job (definitief vastgesteld op 9 april 2015) gelegen in art. 1 zone voor centrumfuncties en deels in overdruk 'verplicht handel en horeca'.

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften

De aanvraag kijkt af van de voorschriften van het RUP op volgende vlakken:

- Het ontwerp is, voor wat betreft de meergezinswoning Eikenlei niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften. Er wordt geen handelsfunctie voorzien op het gelijkvloers. Afwijken op de bestemmingsvoorschriften is niet mogelijk. Art. 4.4.1 VCRO stelt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:
 - 1° de bestemming;
 - 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
 - 3° het aantal bouwlagen.
- Een openbare buurtparking is niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van de zone voor centrumfuncties. De algemene voorschriften van het RUP stellen dat het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur (wegenis) voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Door het voorzien van alle parkeerplaatsen bovengronds wordt de niet-bebouwde ruimte aanzienlijk verhard. Maximaal 10% van de niet bebouwde ruimte mag volgens art. 1 van het RUP ingevuld worden met terrassen en parkeerplaatsen voor woningen. Ook indien de parking een openbare bestemming krijgt, dienen deze voorschriften te worden gevolgd. Art. 4.4.1 VCRO stelt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Toepassing van art. 4.4.1. VCRO is in deze niet te overwegen omdat de totale verharde oppervlakte veel meer is dan 10% van de niet bebouwde ruimte en niet als een beperkte afwijking kan worden beschouwd. Art. 4.4.7 VCRO stelt dat in een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. In het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.4.7 van de VCRO opgeijst in art. 3 §1 en §2. Daar wordt een buurtparking niet genoemd. In art. 3§3 van dat besluit wordt gesteld dat op gemotiveerd verzoek van de aanvrager de bevoegde overheid kan vaststellen dat een handeling van algemeen belang die niet in paragraaf 1 of 2 is vermeld, een ruimtelijk beperkte impact als vermeld in artikel 4.4.7, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft. De bevoegde overheid, vermeld in het eerste lid, oordeelt en beslist daarover nadat een projectvergadering werd gehouden en voor de vergunningsaanvraag werd ingediend. Het document waaruit die beslissing blijkt, wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd. Er werd hieromtrent geen projectvergadering aangevraagd door de aanvrager en geen beslissing toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.
- De ontworpen bouwvolumes vallen binnen het toegestane gabariet maar hebben uitsprongen. Buiten het gabariet kunnen uitsprongen in functie van architecturale accenten worden toegestaan. Het appartementsgebouw aan de Beukenlei heeft: een uitsprong van de eerste en tweede bouwlaag over de volledige voorgevelbouwlijn, en terrassen aan de achterzijde. Het appartementsgebouw aan de Beukenlei heeft: een uitsprong van de eerste en tweede bouwlaag over een deel van de voorgevelbouwlijn en een uitsprong van de eerste en tweede

bouwlaag over een deel van de achter gevelbouwlijn De uitsprongen t.o.v. de voorgevelbouwlijn zijn in strijd met art. 1.2.1 van het RUP dat enkel achteruitbouwstroken t.a.v. de verlichte voorbouwlijn toelaat. Deze uitsprongen zijn niet in functie van architecturale accenten, maar in het vergroten van de V/T-index. Afwijkingen in functie van de maximale V/T-index zijn geen beperkte afwijkingen en kunnen niet toegekend worden in functie van art. 4.4.1 VCRO. Doordat de uitsprongen t.o.v. de achtergevelbouwlijn niet over de volledige bouwbreedte doorlopen geven ze een speels karakter aan de gevels. In die zin kunnen zij wel opgevat worden als architecturale accenten. De afwijking dient evenwel te worden gemotiveerd door de aanvrager om toepassing te kunnen maken van art. 4.4.1 VCRO.

- De dakkapellen in de achtergevel van de appartementsgebouwen voldoen niet aan de voorschriften van het RUP. Een afwijking op deze voorschriften dient afdoende te worden gemotiveerd door de aanvrager om toepassing te kunnen maken van art. 4.4.1 VCRO.

5.2. Verordeningen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijk groenverordening; er wordt geen heraanplant aangetoond op eigen terrein.

De aanvraag is niet geheel in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening (zie 'watertoets'). De infiltratievoorziening voor de bebouwing en verharding van de bebouwing en privatieve verhardingen voldoet niet. De aanvraag geeft geen inzicht in eventuele bijkomende verharding aan de doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan - wat wel nodig lijkt i.f.v. de toeritten naar de te bouwen eengezinswoningen - waardoor ook niet kan afgetoetst worden of deze verharding voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid; het ontwerp is in overeenstemming met de verordening mits rekening wordt gehouden met een aantal opmerkingen uit het advies van Inter, die als voorwaarde bij een vergunning kunnen worden opgelegd.

De aanvraag is - zoals nu aangevraagd - in overeenstemming met de gemeentelijke parkeerverordening. Het gelijkvloers van de meergezinswoning in de Eikenlei dient volgens het RUP echter verplicht te worden ingericht met een handelsruimte. Bij een oppervlakte van ca 400 m² dienen er min. 8 parkeerplaatsen te worden voorzien.

Voor de overige 10 woonentiteiten dienen er 15 parkeerplaatsen en 2 bezoekersparkeerplaatsen te worden aangelegd.

De voorziene invulling van de ondergrondse parkeergarage (met 21 autostaanplaatsen) volstaat niet om de parkeerbehoefte zoals voorgeschreven volgens de verordening op te vangen.

5.3. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen langsheen twee voldoende uitgeruste gewestwegen (Eikenlei en Beukenlei) en sluit aan op een voldoende uitgeruste gemeenteweg (Meidoornlaan). Twee woningen worden evenwel ontsloten via een weg in private eigendom (doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan). Minstens het waterleidingnet dient uitgebreid om deze woningen aan te kunnen sluiten.

6. WATERTOETS

6.1 Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van de Vlaamse Milieumaatschappij.

Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

De percelen zijn gelegen in *centraal gebied (gemengde riolering)*, waar voorbehandeling van het afvalwater nodig is: een voorzuivering via een individuele voorbehandelingsinstallatie (septische put) met Benor-certificaat.

6.2 Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater getoetst.

Het hemelwater op openbaar domein en de overloop van de woningen en private verhardingen infiltreert op natuurlijke wijze in de onverharde delen op eigen terrein en wordt deels in open wadi's (respectievelijk openbaar en privaat) gebufferd en geïnfiltreerd. De ontworpen infiltratievoorziening voor de buurtparking en toegangsweg voldoet, maar deze voor de gebouwen en verhardingen op privaat terrein voldoen niet aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Uit de aanvraag kan niet afgeleid worden of de verharding van de doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan wordt uitgebreid en/of aangepast en of daarmee nog aan de gewestelijke hemelwaterverordening.

Voor de bouw van de meergezinswoningen (parkeerkelder en liftputten) is een grondwaterbemaling noodzakelijk en onderwerp van de aanvraag (IIOA rubriek 53.2). In deze bemalingsnota wordt de grondwaterverlaging besproken, nodig voor de uitvoering van een nieuwbouwproject. Hier wordt een grondwateronttrekking met gravitaire onttrekkingsfilters voorzien vermits de ontgraving van de bouwput dient te geschieden tot 4,6 m beneden maaiveld. Het grondwater wordt onttrokken uit de kwartaire laag HCV0100. Een maximaal onttrekkingsdebiet 18 m³/h werd berekend bij aanvang van de onttrekking. Na een periode van 6 maanden (duurtijd bemaling) neemt dit debiet af tot 9,8 m³/h. Rekening houdend met de regenneerslag worden deze debieten 18,2 m³/h tot 10,0 m³/h. Het berekende totale onttrekkingsdebiet, met inbegrip van de neerslag bedraagt 68.870 m³ + 738 m³ = 69.608 m³. Ten behoeve van de uitvoering van de liftputten zal lokaal (voor iedere liftput) en tijdelijk één onttrekkingsfilter dienen geplaatst te worden om het water bijkomend te verlagen met 1m. Men kan hiervoor een lokaal onttrekkingsdebiet 1m³/h begroten. Dit bijkomend debiet zal onttrokken worden gedurende één week. De impact op het totale onttrekkingsdebiet zal zeer klein zijn. De infiltratie gebeurt in de nieuw uit te voeren wadi op de site. De overloop hiervan wordt aangesloten op de riolering in de Eikenlei. De infiltratiecapaciteit van de grond is immers te laag. Dit is het gevolg van het leemhoudend karakter van de toplaag tot diepte +/- 2 à 2,5 m. De zettingen voor deze filterbemaling ter plaatse van de bestaande woningen wordt begroot op 4mm, wat kleiner is dan de toegelaten grenswaarde 15mm en bijgevolg aanvaardbaar. Deze zettingen zijn bijgevolg toelaatbaar, maar sluiten het optreden van architectonische schade niet uit.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht mits voldaan aan de GSV hemelwater.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

De DWA-riolering kan gravitair aansluiten op de bestaande riolering.

In de invloedszone van de bemaling zijn er 2 sites waar Zink en Nikkel werd vastgesteld telkens in 1 peilbuis, doch waar geen noodzaak was voor sanering. We wijzen verder naar de hoge retardatiefactoren voor zware metalen zodat bij aanwezigheid hiervan de verplaatsing zeer beperkt zal zijn en geen risico inhoudt.

6.3. Conclusie watertoets

Op basis van de beschikbare gegevens kan gesteld worden dat er geen nadelige gevolgen op het watersysteem te verwachten zijn door het project. De aanvraag voldoet aan het integraal waterbeleid, en komt op dit vlak voor vergunning in aanmerking.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. SLOOPVOLGINGSPLAN

De aanvraag heeft betrekking op sloop, renovatie- of ontmantelingswerken bij gebouwen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is en waarvan het totale bouwvolume groter is dan 1.000m³ voor alle niet-residentiële gebouwen waarop de vergunning betrekking heeft, of groter dan 5.000m³ voor alle in hoofdzaak residentiële gebouwen, met uitzondering van eengezinswoningen, waarop de vergunning betrekking heeft.

Er werd een sloopvolgingsplan bij de aanvraag gevoegd.

9. ARCHEOLOGIENOTA

Het dossier bevat een archeologienota (ID: 29136). Er is akte genomen van deze nota door het agentschap Onroerend Erfgoed.

De archeologienota adviseert om verder onderzoek uit te voeren.

10. GEMEENTERAAD GEMEENTEWEG

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Bij beslissingen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van gemeentewegen wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader. Hieromtrent wordt het volgende gesteld:

- 1. De uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau*

Uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer blijkt dat de ontsluiting van de buurtparking niet bijdraagt aan de uitbouw van een veilig wegennet.

Een (plaatselijke) verbreding van de doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan houdt op zich slechts een beperkte verbetering in van de veiligheid, omdat plaatselijk de ruimte waarin traag verkeer en autoverkeer van aangelanden wordt verbreed. Het voorste deel vanuit de Eikenlei blijft evenwel op de huidige breedte behouden en is smaller.
- 2. De herwaardering en bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen, zowel op recreatief als op functioneel vlak*

De buurtparking en bijhorende ontsluiting houden geen doorgaande verbindingen voor traag verkeer in tussen de Eikenlei, Beukenlei en/of Meidoornlaan. De doorsteek tussen de Eikenlei en Meidoornlaan vormt op vandaag als een trage verbinding tussen het handelscentrum van Sint-Job-in-'t-Goor en de residentiële wijk rond de Meidoornlaan. Het betreft echter een private weg overheen twee eigendommen. Een opname in het openbaar domein als gemeenteweg zou een betere bescherming van dit deel van het netwerk van trage wegen inhouden. De voorgestelde rooilijn omvat echter slechts een klein deel van deze doorsteek, zodat een goedkeuring van de voorgestelde rooilijn op zich geen betere bescherming van het fijnmazig netwerk van trage wegen inhoudt.
- 3. Ten dienste van het algemeen belang*

De voorziene buurtparking mildert de hoge parkeerdruk in de omgeving en compenseert ruimschoots de parkeerplaatsen die door herinrichting van voorliggende gewestweg verdwijnen. Een opname als gemeenteweg staat dan ook ten dienste van het algemeen belang. De plaatselijke verbreding van de doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan heeft voor het algemeen belang enkel zin als de verbreding ook effectief wordt verhard en ook het aansluitende reeds verharde deel op het kadastraal perceel van de aanvraag en het voorliggende deel (op een ander kadastrale eigendom) worden opgenomen binnen de rooilijn als gemeenteweg.
- 4. De verkeersveiligheid en ontsluiting van aangrenzende percelen*

Uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en de gemeentelijke dienst lokale economie blijkt dat de locatie van de ontsluiting van de buurtparking onwenselijk is vanuit de impact op de verkeersveiligheid, en het totale project samen met de herlocalisatie van de supermarkt naar de overzijde van de Beukenlei de verkeersafwikkeling in de directe omgeving verder bezwaard. De plaatselijke verbreding van de doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan vergroot de manoeuvreerruimte voor het plaatselijke autoverkeer van aangelanden bij het in/uitrijden van hun garage.

5. *Beoordeling in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief*
De ontworpen wegenissen hebben geen rol in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief.
6. *Afweging t.o.v. de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.*

De buurtparking met insteekweg ter ontsluiting betreft een volledig nieuwe gemeenteweg. De doorsteek tussen de Eikenlei en Meidoornlaan betreft op vandaag géén gemeenteweg (private eigendom, geen voet- of buurtweg volgens de Atlas der buurtwegen, geen eerder goedgekeurd rooilijnplan). Deze doorsteek wordt wel publiek gebruikt voor traag verkeer als verbinding tussen Eikenlei en Meidoornlaan, en wordt gebruikt voor plaatselijk gemotoriseerd verkeer voor aangelanden. Deze functie blijft behouden. Het bijkomend gemotoriseerd verkeer van de drie geplande eengezinswoningen die via deze weg ontsluiten, houdt geen aanzienlijke bijkomende verkeersbewegingen in die het blijvend en veilig gebruik als trage doorsteek significant zou beïnvloeden. In het rooilijnplan dat bij de aanvraag is gevoegd wordt evenwel slechts een beperkt deel van deze doorsteek opgenomen. Dit deel kan niet afzonderlijk van de overige delen van de bestaande doorsteek op privaat terrein functioneren. Het aanvraagdossier biedt ook geen inzicht in de inrichting van (dit deel van) de doorsteek.

Er is geen gemeentelijk beleidskader en afwegingskader voor gemeentewegen.

Uit de adviezen en een toetsing aan de wettelijke voorschriften blijkt dat het project niet in aanmerking komt voor vergunning omdat op niet-wettelijke wijze wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften. Dit geldt niet enkel voor het bouwproject op zich - wat geheel tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen behoort om daarover een beslissing te nemen - maar ook voor de aanleg van de buurtparking. Bovendien wordt vastgesteld dat slechts een deel van de doorsteek tussen Eikenlei en Meidoornlaan wordt aangeboden om als gemeenteweg op te nemen in het openbaar domein maar dat dit deel niet afzonderlijk van de rest van de doorsteek op privaat terrein kan functioneren.

CONCLUSIE

Ongunstig, voor de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen en de opname ervan in het openbaar domein.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot zijn eigen motivatie.

Toelichting wordt gegeven door burgemeester S. Deckers.

Voor het verslag tijdens de zitting wordt verwezen naar de geluidsopname van 00.16.40 uur tot 00.23.28 uur.

Stemming:

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad keurt - op voorstel van het college van burgemeester en schepenen - de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de omgevingsvergunningsaanvraag OMV_2023103512, gelegen Eikenlei 4-6-8 / Beukenlei 9 te Brecht, kadastraal gekend (afd. 5) sectie A 2 X32, (afd. 5) sectie A 2 M29, (afd. 5) sectie A 2 Y32, (afd. 5) sectie A 2 S34 en (afd. 5) sectie A 2 P34 **niet** goed.

Namens de gemeenteraad

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Leo Nicolai
Voorzitter gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel

Annemie Marnef
Algemeen Directeur

Leo Nicolai
Raadslid