

## VERGADERING

## GEMEENTERAAD

datum gemeenteraad

**15 november 2021**

aanwezig

**Yolande Avontroodt**, voorzitter; **Dirk Bauwens**, burgemeester; **Olivier Verhulst**, **Kathleen Krekels**, **Peter Mendonck**, **Marian Van Alphen**, **Pascale Gielen**, schepenen; **Marijke Dillen**, **Valérie Van Genechten**, **Hendrik Bellens**, **Annemie Laforce-Vergote**, **Hans Hanssen**, **Leen Scholiers**, **Philippe Verschueren**, **Laurenz Van Ginneken**, **Pieter-Jan Fraussen**, **Marleen Struyf**, **Micheline Duysens**, **Tara Godts**, **Valerie Michel**, **Margot Van Overtveldt**, **Frederik Goemaere**, **Stefan Van den Heuvel**, **Rita Tutelaars**, raadsleden; **Tine Vervisch**, algemeen directeur;

verontschuldigd

**Kristof Droessaert**, raadslid;

onderwerp

**RUP De Vogelenzang - definitieve vaststelling - goedgekeurd**

## UITTREKSEL

### Voorgeschiedenis

- 4 september 2017 - goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen van de lijst van uit te nodigen firma's voor het bestek 2017-039 tot opmaak van het RUP De Vogelenzang
- 18 september 2017 - goedkeuring van het bestek 2017-039 door de gemeenteraad tot opmaak van het RUP De Vogelenzang
- 29 november 2017 - gunning van de opdracht opmaak Ruimtelijke Uitvoeringsplan (RUP) De Vogelenzang aan studiebureau Antea
- 12 november 2018 - goedkeuring start- en procesnota
- 25 februari 2019 - start publieke raadplegingsperiode
- 13 maart 2019 - participatiemoment Dorpshuis 's-Gravenwezel
- 27 maart 2019 - Gecoro - vergadering
- 26 april 2019 - einde publieke raadplegingsperiode
- 13 januari 2020 - het college van burgemeester en schepenen keurt de scopingnota goed
- 10 februari 2020 - vergadering planteam
- 17 augustus 2020 - het college van burgemeester en schepenen keurt het voorontwerp-RUP goed en beslist om het voor te leggen aan een schriftelijke adviesronde.
- 15 september 2020 - start schriftelijke adviesronde
- 29 september 2020 - Gecoro - vergadering
- 9 oktober 2020 - einde schriftelijke adviesronde
- 23 november 2020 - het college van burgemeester en schepenen beslist het ontwerp-RUP De Vogelenzang over te maken aan de gemeenteraad tot voorlopige vaststelling en het dossier voor te leggen aan de raadscommissie
- 7 december 2020 - raadscommissie
- 18 januari 2021 - de gemeenteraad stelt het ontwerp-RUP De Vogelenzang voorlopig vast.
- 1 februari 2021 - start openbaar onderzoek
- 1 april 2021 - einde openbaar onderzoek
- 22 juni 2021 - Gecoro - vergadering
- 29 juni 2021 - de Gecoro bezorgt het advies aan de gemeente

- 12 juli 2021 - het college van burgemeester en schepenen beslist om een beoordeling te laten uitvoeren en uitschrijven over de mobiliteitsstudie in het bedrijfsvervoersplan en de geluidsstudie waarbij de onderzoeksmethode van deze studies alsook de resultaten worden beoordeeld en naar aanleiding waarvan studiebureau Antea al dan niet bijkomende milderende maatregelen formuleert.
- 20 september 2021 - de gemeenteraad beslist om de termijn waarbinnen het RUP De Vogelenzang definitief moet worden vastgesteld, te verlengen met zestig dagen.
- 18 oktober 2021 - het college van burgemeester en schepenen beslist om het RUP De Vogelenzang voor te leggen aan de raadscommissie.
- 25 oktober 2021 - het college van burgemeester en schepenen beslist om het RUP De Vogelenzang over te maken aan de gemeenteraad tot definitieve vaststelling.
- 3 november 2021 - raadscommissie

### Feiten en context

- De Gecoro heeft de adviezen, opmerkingen en bezwaren, uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek, gebundeld en gemotiveerd advies uitgebracht binnen de wettelijke termijn.
- Het college van burgemeester en schepenen besliste om, in navolging van advies van de Gecoro, een beoordeling te laten uitvoeren door een erkend MER-deskundige van aanpak en methodologie van de twee bestaande studies:
  - akoestisch onderzoek - De Vogelenzang opgemaakt door Alpha Engineering van april 2017;
  - ontwerp bedrijfsvervoersplan opgemaakt door Witteveen en Bos en Buro Move van 6 juli 2020.
- Acoustical Engineering NV heeft, in opdracht van studiebureau Antea, volgend advies gegeven met betrekking tot de geluidsstudie: de studie is uitgevoerd door een erkend geluidsdeskundige. De erkenning staat borg voor een objectieve en onafhankelijk advies. De studie is een professionele studie.
- Een erkend Mer-deskundige van Antea heeft volgend advies gegeven met betrekking tot het bedrijfsvervoersplan. De deskundige concludeert dat er geen enkele reden is om aan te nemen dat de analyse omtrent de noodzakelijke parkeerbehoefte niet klopt. Volgende toevoegingen ten aanzien van het oorspronkelijk bedrijfsvervoersplan worden aangereikt:
  - Bereikbaarheidsprofiel: de Wijnegemsteenweg is binnen het bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk geselecteerd als functionele fietsroute.
  - Knelpunten: de geparkeerde voertuigen op de parking van de Vogelenzang laten meer plaats tussen twee voertuigen dan oorspronkelijk voorzien. Dit heeft een negatief effect op de totale capaciteit van de parking.
  - Potentie:
    - indien uitgegaan wordt van een parkeernorm die de maximale parkeerbehoefte (110 plaatsen) dekt is er sprake van een parkeernorm van 13 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (bvo) (afgerond van 12,2 per 100 m<sup>2</sup> bvo);
    - Indien er bovenop de maximaal berekende parkeerbehoefte ook rekening dient gehouden te worden met een comfortfactor van 80% (138 parkeerplaatsen), is er sprake van een parkeernorm van 16 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo (afgerond van 15,3 per 100 m<sup>2</sup> bvo).

- Het advies van de Gecoro en de beoordeling van de geluidsstudie en mobiliteitsstudie uit het bedrijfsvervoersplan door een onafhankelijk en erkend Mer-deskundige werden verwerkt in de definitieve versie van het RUP De Vogelenzang.

### Juridische gronden

- Decreet lokaal bestuur van 22 december 2017
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen betreffende de regelgeving rondom ruimtelijke ordening
- Besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen
- Decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) van 5 april 1995 en latere wijzigingen
- Decreet van 27 april 2007 inzake milieueffectenrapportage (m.e.r.) over plannen en programma's plan-m.e.r.-decreet
- Besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's
- Decreet tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten van 1 juli 2016
- Besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen
- Decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 en latere wijzigingen

### Inspraak en advies

De adviezen en bezwaren werden gebundeld door de Gecoro. Een gemotiveerd advies werd uitgebracht op 22 juni 2021 en overgemaakt op 29 juni 2021.

Er werden 16 bezwaarschriften ingediend en één advies uitgebracht door de deputatie van de provincie Antwerpen. De bezwaren en het advies van de deputatie maken integraal deel uit van het advies.

De Gecoro adviseert gunstig onder de volgende voorwaarden:

- Verenigbaarheid met het beleidskader: een omstandigere motivatie en onderbouwing van de noodzaak en de conformiteit van het RUP met het GRS.
- Verwijzing naar planologisch attest: het planologisch attest vormt niet de (rechts)basis van het RUP. Hoofdstuk 1.5 'Planvoornemen' in de toelichtingsnota schrappen en verplaatsen naar een nieuw hoofdstuk 2.6 'planologische historiek: planologisch attest'.
- Mobiliteit: de huidige parkeerbehoefte en de visie op mobiliteit en parkeren verder onderzoeken, aanvullen en verduidelijken. Daarbij wordt aangeraden om de resultaten van de mobiliteitsstudie uit het bedrijfsvervoersplan, na verificatie, te verwerken en de studie als bijlage op te nemen in de toelichtingsnota.
- Parkeren:
  - Het opleggen van een maximaal aantal parkeerplaatsen. Het aandeel parkeren dient verder onderbouwd te worden, zowel voor De Vogelenzang als The Old Birdy aan de hand van de (geverifieerde) mobiliteitsstudie.
  - De parkeernood verder onderzoeken van The Old Birdy aan de hand van de resultaten van de mobiliteitsstudie en het aandeel dat kan worden opgevangen door De Vogelenzang.
  - Het verder specificeren van de fietsenstalling in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Geluid: de geverifieerde, geobjectiveerde en geactualiseerde geluidsstudie toevoegen als bijlage aan de toelichtingsnota, de conclusies op nemen in de toelichtingsnota en aanvullende voorschriften hieromtrent opnemen.

- Opnemen van een landschappelijke overgangszone / groenbuffer in de stedenbouwkundige voorschriften / grafisch plan.
- Het schrappen van vloerarmaturen uit de stedenbouwkundige voorschriften.
- De stedenbouwkundige voorschriften aanpassen met betrekking tot het autochtoon plantgoed.
- Watertoets:
  - Omstandiger motiveren van de watertoets / waterhuishouding in de toelichtingsnota.
  - Een omstandige en zorgvuldige motivering van de watertoets in het besluit tot definitieve vaststelling (waterparagraaf).

### Argumentatie

- De gemeenteraad gaat akkoord met het standpunt en de argumentatie van de Gecoro en sluit zich aan bij het advies.
  - De opmerkingen werden verwerkt in het RUP De Vogelenzang.
  - De bestaande studies met betrekking tot geluid en mobiliteit werden bijkomend beoordeeld door een erkend en onafhankelijk MER-deskundige:
    - de studies werden als bijlage toegevoegd aan de toelichtingsnota;
    - de bijkomende opmerkingen met betrekking tot de mobiliteit werden verwerkt in de toelichtingsnota.
- De deputatie heeft in zitting van 25 maart 2021 een voorwaardelijk gunstig advies gegeven: De provincie gaat akkoord met het voorliggend ontwerp-RUP, onder voorwaarden vanuit de ambitie om de horecazaak in te passen in haar omgeving:
  - De provincie adviseert om voor De Vogelenzang te werken met een maximumnorm voor parkeren: maximum 10 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften.
  - De provincie adviseert om akoestisch onderzoek uit te voeren om, voor wat betreft de discipline geluid, ten gronde een uitspraak te kunnen doen over afstemming op de draagkracht van de (residentiële) omgeving.

Verder verwijst de provincie naar de aanbevelingen geformuleerd in hoofdstuk 2.2. 'Inhoudelijke bespreking'.

De Gecoro heeft volgend advies uitgebracht met betrekking tot het maximaal aantal parkeerplaatsen: de Gecoro stelt voor om in de stedenbouwkundige voorschriften een maximaal aantal parkeerplaatsen op te leggen. Indien de gemeente oordeelt dat 10 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo niet wordt opgenomen aangezien zulks onvoldoende wordt geacht, dient dit bijkomend concreet te worden onderbouwd in de toelichtingsnota.

Het aandeel parkeren dient hoe dan ook verder onderbouwd te worden zowel voor De Vogelenzang als The Old Birdy aan de hand van de (geverifieerde) mobiliteitsstudie. Daarbij vraagt de Gecoro om de overlast naar de buurt, in deze woonparkomgeving, te vermijden. Het aanbieden van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein doch met respect voor de groen- en open ruimtestructuur vormt hierbij voor de Gecoro het belangrijkste uitgangspunt.

Op basis van de resultaten van de geverifieerde mobiliteitsstudie werden de stedenbouwkundige voorschriften onder 1.2. als volgt aangepast: De opvang van de parkeerbehoefte moet worden voorzien op de eigen bedrijfskavels. Hiertoe moet de aanvraag tot omgevingsvergunning aantonen dat de nodige parkeerplaatsen voorzien worden om in de opvang van de parkeerbehoefte van de activiteiten te voorzien, waarbij het maximum aantal parkeerplaatsen 110 bedraagt. Van dit maximum kan slechts worden afgeweken voor zover een hogere

parkeerbehoefte wordt aangetoond door middel van een mobiliteitsstudie. De parkeerplaatsen moeten voorzien worden in deelzone B.

Er wordt een maximaal aantal parkeerplaatsen opgelegd in de voorschriften. Het maximale cijfer van 110 parkeerplaatsen komt neer op circa 13 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>

brutovloerooppervlakte en wijkt hiermee af van het advies van de deputatie. Het maximale cijfer en de afwijkingmogelijkheid worden onderbouwd in het bedrijfsvervoersplan opgemaakt door Witteveen en Bos en Buro Move van 6 juli 2020 en het aanvullende advies van de erkende Merdeskundige van Antea.

- Relatie met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan: het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan De Vogelenzang wordt conform artikel 2.2.18, §1, tweede lid VCRO opgemaakt op grond van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het plangebied is overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gelegen in de hoofdruimte 'Groengordel - deel I'. Het plangebied maakt deel uit van het woonlint langs de Wijnegemsteenweg en op zijn beurt sluit het zo aan bij het woonpark ten noorden van het kasteeldomein Pulhof. In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt als algemeen beginsel het volgende bepaald: "Binnen woonparken moet er een maximale verwevenheid zijn met andere – met wonen aanvaardbare – bestaande functies mits deze zodanig ingeplant en uitgewerkt zijn dat ze niet storen in het residentiële karakter: het gaat hier over bestaande (lokale) scholen, tennisbanen, restaurants, ... Deze bestaande elementen worden beschouwd als een meerwaarde, verrijking van de woonparken en zullen optimale (indien het wonen aanvaardbare) kansen krijgen." Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan De Vogelenzang wordt opgemaakt op grond van bovenstaande algemene opzet uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De horecazaken De Vogelenzang en The Old Birdy betreffen beiden bestaande functies. Er is op het kruispunt Wijnegemsteenweg - Broekstraat reeds sinds de 19e eeuw horeca aanwezig. De ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande horecazaken worden met dit RUP bekeken. Om tegemoet te komen aan de vraag naar bezoekers dient een voldoende capaciteit en (parkeer)voorzieningen te worden ingericht. Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan, strekt tot het instandhouden van twee bestaande horecazaken, op een manier die voor de omgeving geen, minstens geen onaanvaardbare, hinder teweeg brengt.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat de gemeenteraad op 23 augustus 2016 een planologisch attest afleverde voor de horecazaak De Vogelenzang. Bij arrest van 25 augustus 2020 oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat voormeld planologisch attest onwettig is. Voormeld planologisch attest, hoewel niet vernietigd, dient dan ook niet (langer) als rechtsgrond voor de opmaak van onderhavig gemeentelijk RUP. De redenen op basis waarvan de Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft geoordeeld dat het planologisch attest onwettig is, werden ter harte genomen bij de opmaak van het RUP (zie ook §2.7.). Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State is de gebeurlijke onwettigheid van een planologisch attest niet van aard om een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te vitiëren, voor zover de rechtsgrond hiervan evenzeer genomen kan worden uit de toepassing van artikel 2.2.18, §1 VCRO zoals in casu: "Een gemeentelijk RUP kan, gelet op art. 4.4.24 VCRO e.v., rechtsgrond vinden in een positief planologisch attest. Evenzeer kan het evenwel genomen worden in toepassing van de artikel 2.1.19 en 2.2.18, §1, tweede lid VCRO, ter uitvoering van het GRS. Uit het dossier blijkt dat het GRS de enige rechtsgrond is. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat in de toelichtingsnota melding wordt gemaakt van het kwestieuze planologisch attest. Een zorgvuldig

plannende overheid was daartoe ook gehouden. De gebeurlijke onwettigheid van het kwestieuze planologisch attest is dan ook niet van aard om het gemeentelijk RUP te vitiëren.

- Waterparagraaf: het plangebied is deels aangeduid als infiltratiegevoelig gebied. het plangebied is gedeeltelijk matig (type 2) en gedeeltelijk zeer (type 1) gevoelig voor grondwaterstroming. Het plangebied is volledig gelegen binnen een zone die zeer kwetsbaar is (Ca1) op de grondwaterkwetsbaarheidskaart. Er zijn geen waterlopen binnen of in de nabije omgeving van het plangebied aanwezig. Het plangebied is voor een groot gedeelte gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. Het plangebied is wat betreft de bebouwing langs de Wijnegemsteenweg gelegen in centraal gebied (oranje arcering). De achterliggende zone ter hoogte van de parking, landbouwzone en tuinzone is niet aangeduid. Enkel beperkt ondergrondse constructies/ruimtes worden verwacht.

Gezien de mogelijke overstromingsproblematiek in het plangebied, kan ervan uit gegaan worden dat het extra verhardten in functie van parking in deze zone een effect kan hebben op de overstromingsgevoeligheid van het gebied. Gezien het gebied ter hoogte van de parkinguitbreiding niet infiltratiegevoelig is, zal het effect op de infiltratiegevoeligheid van de bodem eerder beperkt zijn. Dit houdt in dat de maatregelen die moeten worden genomen eerder zullen kaderen in het opvangen en bufferen van afvloeiend hemelwater. Hierbij dient te worden gefocust op zowel hergebruik als op een vertraagde afvoer van overtollig hemelwater.

In het plan/RUP wordt ervan uitgegaan dat elke omgevingsvergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (5 juli 2013, B.S. 8 oktober 2013 en wijziging) en technisch achtergronddocumenten (en wijzigingen).

Volgende aanbevelingen werden meegenomen binnen het RUP:

- oppervlakte verharding wordt strikt beperkt;
- het plangebied is gelegen in 'potentieel' overstromingsgevoelig gebied. In het plan zal hier mee rekening worden gehouden door 'het vrijwaren van voldoende ruimte dewelke 'mag' overstromen' door beperken van oppervlakte verharding en beperken oppervlakte bebouwing;
- de parkeervakken moeten in het kerngedeelte in grasdallen worden uitgevoerd;
- de circulatiezones in het eerste deel van de parking moet voorzien worden in waterdoorlatend materiaal;
- het tweede deel (overloopgedeelte) van de parking moet geheel in waterdoorlatend materiaal worden uitgevoerd, zowel de parkeervakken als de circulatiezones;
- Verkavelingen: binnen de plangrenzen van het RUP De Vogelenzang bevinden zich geen verkavelingen die volledig of gedeeltelijk dienen te worden opgeheven.
- Het RUP De Vogelenzang is in overeenstemming met de geldende structuurplannen en de relevante regelgeving.

## BESLUIT

Stemming: 19 stemmen voor: Dirk Bauwens, Olivier Verhulst, Peter Mendonck, Marian Van Alphen, Pascale Gielen, Marijke Dillen, Valérie Van Genechten, Hendrik Bellens, Annemie Laforce-Vergote, Leen Scholiers, Philippe Verschueren, Laurenz Van Ginneken, Micheline Duysens, Tara Godts, Valerie Michel, Yolande Avontroodt, Frederik Goemaere, Stefan Van den Heuvel en Rita Tutelaars  
5 stemmen tegen: Kathleen Krekels, Hans Hanssen, Pieter-Jan Fraussen, Marleen Struyf en Margot

## VERGADERING

## GEMEENTERAAD

datum gemeenteraad  
onderwerp

15 november 2021

RUP De Vogelenzang - definitieve vaststelling - goedgekeurd

Van Overtveldt

Artikel 1. De gemeenteraad stelt het RUP De Vogelenzang definitief vast.

Voor eensluidend afschrift



Tine Vervisch  
Algemeen directeur



Yolande Avontroodt  
Voorzitter