

Addendum B26

MOTIVATIENOTA

MOTIVATIENOTA
BIJ EEN OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG
VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

Locatie

Papendonk

2547 Lint

Datum

4 oktober 2024



Veldkant 29, 2550 Kontich - T. +32 3 877 78 60

Kerkakkerstraat 10
9971 Lembeke

Kapellebergstraat 2
9290 Berlare

Goudstraat 2a
1830 Machelen

Milsenstraat 11
2800 Mechelen

ADMTPO ■ ADM VALUE ■ ADMEXPERT ■ ADMINFRA ■ ADMLAW ■ ADMBIM

ADMGROUP.BE

MOTIVATIENOTA OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN - PAPENDONK

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

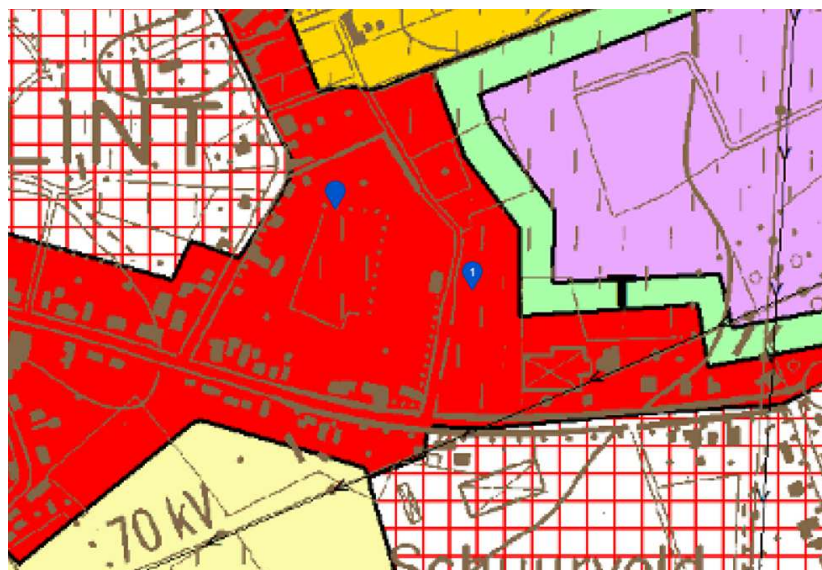
De omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 65 loten waarvan 39 loten voor woningbouw, 3 loten voor stapelwoningen, 2 loten voor meergezinswoningen, 5 loten voor collectieve uitbreiding tuinzones, 8 loten voor bovengrondse parkeerplaatsen, 1 lot voor collectief groen, 6 loten in functie van de ondergrondse parking en 1 lot voor de plaatsing van een nutscabine.

ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED - RUIMTELIJKE CONTEXT

Het verkavelingsvoorstel houdt rekening met onderstaande bepalingen:

- **Gewestplan**

De projectsite is overeenkomstig het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979 volledig gelegen in woongebied. Dit woongebied wordt in het noorden omsloten door gebieden voor dagrecreatie, in het oosten door bufferzones, in het zuiden door woonuitbreidingsgebied en agrarische gebieden en tot slot in het noordwesten door woonuitbreidingsgebieden.



- **GRUP Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen**

De site bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Antwerpen. In de nabije omgeving is er één gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) aanwezig, namelijk het GRUP Woongebied Zeven Huysen, op slechts 53 meter afstand van de site.

De projectsite is verder niet gelegen binnen de omschrijving van een ander RUP, een BPA of een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

De site waarop het project zich bevindt, valt niet binnen een gebied dat is aangewezen als gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Echter, het is belangrijk op te merken dat er twee gemeentelijke RUP's aanwezig zijn in de nabije omgeving, wat de ruimtelijke context van het gebied beïnvloedt:

-

-

- **Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten**

In zitting van 19 december 2023 werd door de gemeenteraad van de gemeente Lint de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen goedgekeurd.

Verder in deze nota wordt de conformiteit met voormelde verordening nog uiteengezet.

- **Biodiversiteit**

De site is niet gelegen binnen de Habitatrichtlijngebieden, evenmin binnen de gebieden van het VEN en het IVON. Echter, is de site wel gelegen in de nabijheid van habitatrichtlijngebieden, zoals de Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen op 432 meter afstand en gebieden van het VEN en het IVON, zoals de Bossen van de Lauwerijk- en Lachenenbeek op 430 meter afstand.

Wat betreft ecotoopkwetsbaarheid, moet worden opgemerkt dat 36% van de site binnen de categorie 'nauwelijks kwetsbaar' voor droogte, eutrofiëring en verzuring valt, terwijl de overige 62% als niet kwetsbaar wordt beschouwd.

Bovendien kwamen er geen verdere meldingen of bijzonderheden naar boven bij de omgevingscheck. Dit benadrukt de afwezigheid van andere significante milieu- en/of ecologische kwesties waar aandacht aan moet worden besteed bij voorliggende vergunningsaanvraag.

Uit de afstapping van de milieudeskundige ter plaatse is overigens gebleken dat er geen vleermuizen teruggevonden werden in de gebouwen, er evenmin sporen zijn van uitwerpselen, en weinig tot geen openingen in de te slopen gebouwen, evenmin in de spouwmuur of achter rolluiken aanwezig zijn. Er is geen sprake van bomen met holtes, geen meststrepen, loshangende schors of diep schorsgroeven.

- **Onroerend erfgoed**

De ingediende aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of een inventarisatie. De projectsite bevindt zich evenmin in de nabijheid of het zichtveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

Hoewel de projectsite zelf geen beschermde status heeft, is het belangrijk op te merken dat er zich ten noorden van de projectsite een geïnventariseerd pand bevindt, nl. een langgestrekte hoeve, en dit op slechts 26m van de site (Zevenhuizenstraat 48). De hoeve is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Deze hoeve vormt een waardevol historisch en architectonisch element in de omgeving.

BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN OMGEVING VAN HET GOED

- **Beschrijving van de bouwplaats**

Het project Papendonk is gelegen in de gemeente Lint, in de provincie Antwerpen, België.

De projectsite betreft een binnengebied gelegen tussen de Liersesteenweg, Papendonk en Zevenhuizenstraat en bevindt zich op slechts 800m van het centrum van de gemeente Lint.

De aanvraagpercelen hebben een maximale breedte van ongeveer 150 meter op het breedste punt en strekken zich uit over een lengte van 190 meter op het langste punt, waardoor de totale oppervlakte van de projectsite 19.223,60m² bedraagt.

Momenteel staan er op de percelen twee ééngezinswoningen met tuinzone en aanwezige beplanting.

- **Beschrijving van de omgeving**

De projectsite bevindt zich langs de Liersesteenweg, een belangrijke verkeersader die Lint verbindt met omliggende gemeenten en steden, waaronder Lier.

De ligging van de projectsite biedt een strategische positie met uitstekende bereikbaarheid met verschillende vervoersmiddelen. Voor automobilisten is de Liersesteenweg een belangrijke route die gemakkelijke toegang biedt tot de E19 autosnelweg, die op korte afstand ligt en verbindingen biedt naar steden zoals Antwerpen, Brussel en Mechelen. De nabijgelegen bushalte bij de projectsite zorgt voor uitstekende bereikbaarheid met het

openbaar vervoer. Deze halte biedt regelmatige verbindingen naar het treinstation van Lint en het centrum, dat overigens ook gemakkelijk te bereiken is per fiets of te voet.

In het centrum van Lint zijn alle benodigde voorzieningen aanwezig, waaronder winkels (bakker, slager, kruidenier, supermarkt, bank, apotheek, dokter, kinesist, ...), restaurants, scholen en kinderopvang en andere belangrijke diensten. Door de gunstige ligging op loopafstand van deze voorzieningen biedt de projectsite een hoge levenskwaliteit met veel gemak.

Met de combinatie van goede openbaarvervoersverbindingen en de nabijheid van essentiële voorzieningen, biedt deze locatie een ideale omgeving voor bewoners om te genieten van een comfortabel en gemakkelijk leven waarbij de verplaatsingen met de wagen tot een minimum beperkt kunnen worden.

De aanvraagpercelen zijn gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door voornamelijk halfopen, maar soms ook vrijstaande bebouwing. De omliggende bebouwing betreffen vooral eengezinswoningen.

Ten noordoosten van de site bevindt zich een bedrijvenszone en kmo-zone.

VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSPROJECT

Functionele inpasbaarheid

Het project, begrensd door de Liersesteenweg en Papendonk, voorziet het verkavelen van gronden in 65 loten voor de realisatie van een residentieel wooncomplex met maximum 72 woonentiteiten waarvan 27 appartementen en 45 woningen. Verder voorziet het verkavelingsontwerp in loten voor het oprichten van twee ondergrondse parkeergarages, de aanleg van een collectieve buitenruimte, het plaatsen van een nutscabine, collectief goren en collectieve uitbreiding van tuinzones..

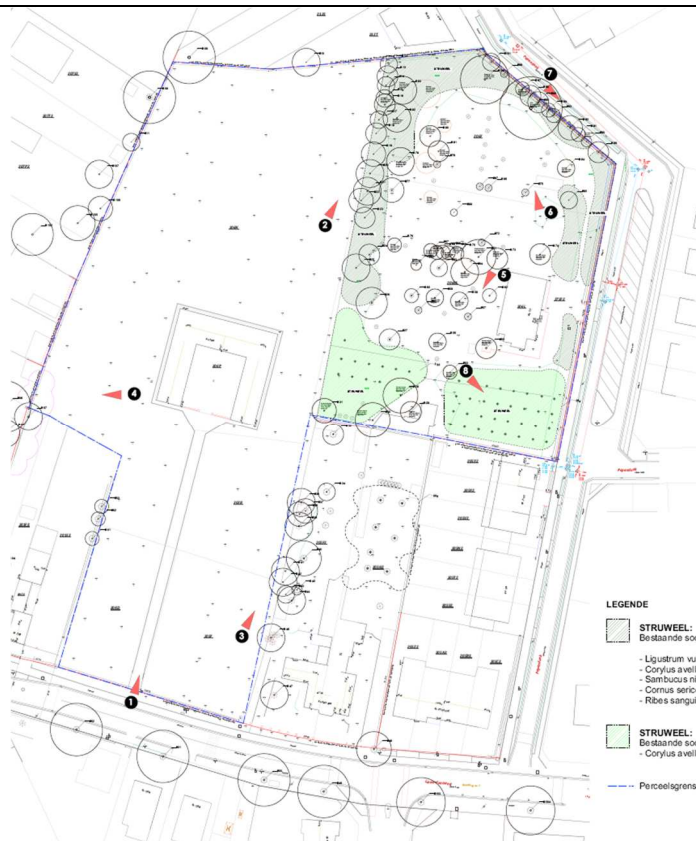
De aanvraagpercelen zijn gelegen binnen een residentiële omgeving, nabij de kern van de gemeente en dit in een omgeving waar de woonfunctie erg aanwezig is. Bovendien worden de aanvraagpercelen reeds gekenmerkt door een woonfunctie. Voorliggende aanvraag is dan ook duidelijk functioneel inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag zal voldoen aan de last bescheiden wonen. De last wordt in natura uitgevoerd door 20% van de woonentiteiten bescheiden te voorzien (in deze max. 15 woonentiteiten). Addendum B29 wordt gevoegd alsook een aankoopoptie aan vzw Thuisrand.

Visueel- Vormelijke elementen – concept

landschap – inventarisatie bestaande toestand

In het projectgebied werden de bestaande vegetatie en landschappelijke elementen in kaart gebracht. We onderscheiden in het gebied 2 zones. Deze worden gekenmerkt door 2 bestaande woningen met hierrond een tuinperceel.



Bestaande woning Liersesteenweg

Het perceel grenzend aan de Liersesteenweg heeft met uitzondering van enkele haagstructuren weinig noemenswaardige landschappelijke elementen aangezien dit grotendeels uit een gazonvlakte bestaat.

Bestaande woning Papendonk

De meest waardevolle landschappelijke elementen zijn terug te vinden op dit deel van de site.

Het centrale gebied rondom de bestaande woning bestaat hoofdzakelijk uit een soortenarm grasland dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van enkele tientallen fruit- en naaldbomen (pruim, appel, peer & kers) die zich bijgevolg in een niet zo gezonde staat bevinden.

Ten zuiden van de bestaande woning en gescheiden door een tuinpoort bevindt zich een aangeplante populatie van hazelaars van behoorlijke omvang. Deze zijn aangeplant in een 4x8 raster en verhullen een achterliggend bijgebouw dat fungeert als tuinhuis.

Op de grens tussen de twee percelen bevindt zich een volumineus struweel bestaande uit meerdere volwassen bomen en struiken. Langs de randen van dit volume vinden we tevens enkele Hazelaars en fruitbomen terug. Vastgestelde soorten zijn onder andere Esdoorn, Kastanje, Boswilg, Den en Es.

Het struweel trekt zich door tot het noordelijk gedeelte van de site en bestaat richting de grens met de Papendonk, hoofdzakelijk uit grote struikvolumes. We merken volgende soorten op: gewone liguster, Hazelaar, gewone vlier en rode ribes.

Het meest waardevolle landschappelijk element op de site is de bomenrij die zich in het noordoosten van de site bevindt, grenzend aan de Papendonk.

We noteren hierbij de aanwezigheid van een waardevolle Zomereik en Wilg van behoorlijke omvang. De bomenrij bestaat verder uit een combinatie van diverse soorten met verschillende kruinhoogten.

Deze visuele groenbuffer vormt een gepaste inkom tot het project en wordt volledig behouden in het nieuwe landschapsontwerp.

De resterende waardevolle bomen worden behouden waar mogelijk, rekening houdende met de inplanting van de woonclusters en de overstromingsgevoelige aard van de site. Tijdens de uitvoering zullen er gepaste

boombeschermingsmaatregelen genomen worden om de te behouden bomen te behoeden voor eventuele schade door uitvoeringswerken.

We noteren bijgevolg de afwezigheid van enige noemenswaardige fauna op de projectsite zelf.

Een kap- en boombeschermingsplan werd opgemaakt en wordt gevoegd bij voorliggende omgevingsvergunningsaanvraag.

Een volledig overzicht van de geïnventariseerde soorten kan worden teruggevonden in bijlage "Papendonk 2024 02 08 Boominventarisatie" bijgevoegd in de omgevingsvergunningsaanvraag.

masterplan – landschap

Het opgemaakte masterplan is gevormd en verfijnd doorheen het afgelegde voortraject in de voorbije vijf jaar met het bouwteam en de gemeente Lint (dienst omgeving en Gecoro) en externe partners. Op die manier wordt niet alleen voldaan aan de doelstellingen en de geldende voorschriften inzake woonkwaliteit en mobiliteit, maar heeft men ook de ambitie om deze bepalingen ruimschoots te overschrijden.

Het resultaat is een kwalitatief residentieel binnengebied dat als woonerf fungeert waarbij een duurzaam en groenblauw woonlandschap centraal staat voor iedereen dat connecteert met de buurt en dit op zowel het niveau van de gemeenschap als van de bewoner.

Circulatie

Er is bewust gekozen om een autoluw projectgebied te realiseren. De site wordt op 2 plaatsen ontsloten voor gemotoriseerd verkeer, namelijk ter hoogte van de Liersesteenweg enerzijds en de Papendonk anderzijds. Motorisch verkeer wordt ofwel direct afgeleid naar één van de twee ondergrondse parkings dan wel opgevangen op de twee bovengrondse parkeerpockets.

Er wordt ingezet op een systeem van primaire, secundaire en tertiaire circulatie voor voetgangers en fietsers teneinde de doorwaadbaarheid en connectiviteit van de site en de buurt te vergroten. Deze circulatiesystemen zijn voorzien in een gesloten of half verharding naar gelang de gebruiksfrequentie.

Daarnaast wordt er een tracé voor uitzonderlijk motorisch verkeer zoals brandweer en algemene nooddiensten uitgezet. Dit tracé en tevens een groot deel van het collectieve landschap behoort tot de erfgoedbaarheid (recht van doorgang). Het tracé werd voorbesproken en afgestemd met de brandweer.

Op verschillende plaatsen worden visuele en fysieke connecties gemaakt vanuit het openbaar domein naar het achterliggende collectieve binnengebied. Zo ontstaan enerzijds groene zichten vanuit het openbaar domein en wordt er anderzijds een betere doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers gerealiseerd door de vrije toegankelijkheid van het trage pad dat de Liersesteenweg met Papendonk verbindt.

Collectief landschap

De insteek voor dit project is gelegen in de creatie van een groene open ruimte in de kern van het projectgebied. Open en groene ruimte tot in het binnengebied levert visueel en letterlijk meer woonkwaliteit (licht, lucht, ruimte en natuur) op. Maar het betekent ook de creatie van een hoogwaardig gemeenschapsgevoel (dorpskarakter) en zo het vervullen van een collectieve functie. Doorheen de projectsite worden verschillende open ruimtes voorzien waar de toekomstige woningen en hun tuinen op aansluiten.

Het landschapsontwerp krijgt hierdoor een zachte en natuurlijke inrichting. Bovendien wordt maximaal ingezet op het behoud en het versterken van het open landschappelijke karakter dat wordt gecreëerd d.m.v. het centraal gelegen collectieve landschap.

De inrichting van het collectieve landschap zal zowel vegetatief als in materialisatie ondergeschikt zijn aan het overstromingsgevoelig gebied dat zich bevindt op de site. Dit aspect wordt uitgebreid toegelicht in de Hydraulische nota die wordt toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

Private tuinkavels & randzone

Het landschapsontwerp voorziet erin om langsheen alle private kavels een doorlopend, gemeenschappelijk pad te voorzien dat zich achteraan de tuin bevindt om elke kavel toegankelijk te maken. Dit pad is deel van een grotere gemeenschappelijke zone achteraan de tuinkavels dat tegelijk ook enkele functies voorziet zoals de gemeenschappelijke fiets- en tuinbergingen. Het betreft hier als het ware een collectieve uitbreiding van de private tuinzones die per cluster wordt georganiseerd.

Visueel wordt de gemeenschappelijke zone van de tuin afgescheiden door de infiltratiekommen die voorzien worden voor de opvang van het hemelwater dat afkomstig is van de overloop van de voorziene regenwaterputten.

Toegang tot deze zone wordt verzekerd door een centraal pad dat tussen de 2 clusters voorzien is. D.m.v. enkele toegangspoorten en haagstructuren is dit geheel volledig afsluitbaar van de rest van de site.

De randen van het project worden visueel van de buurpercelen afgescheiden door een natuurlijke volumineuze groenbuffer te voorzien die gerealiseerd wordt door struikvolumes die naar de toekomst toe een gesloten struweel zullen vormen.

Vegetatie

Het doorwaadbaar binnengebied van de projectsite dat van zuid naar noord loopt, wordt gekenmerkt door zijn open karakter. Om dit open karakter te bewaren en te versterken wordt er doorheen dit gebied en bij uitbreiding op de hele projectsite gebruik gemaakt van naturalistische beplantingstypes die inheems zijn en bijgevolg een lage onderhoudsgraad hebben. Rekening houdende met de inventarisatie van het bestaande groen zijn er enkele hoogstammen die een hoge ecologische waarde hebben en daardoor behouden en geïntegreerd zullen worden in het landschapsontwerp van de site.

De beplantingstypes zullen worden afgestemd op een natte ondergrond gezien de overstromingsgevoelige aard van het gebied. Het binnengebied zal bestaan uit een bloemrijk grasland dat wordt afgesteld aan de standplaats, bodemgesteldheid en een mix van de aanwezige soorten op de site. Een extensief beheer van deze zone garandeert de duurzaamheid van de verschillende soorten naar de toekomst toe.

Om enige verticaliteit en herkenbaarheid te introduceren in het centrale binnen gebied worden er enkele hoogstammen voorzien van 2de orde die bijgevolg ook een waterminnend karakter zullen hebben.



Referentiebeelden naturalistische beplantingstypes

Materialisatie

De naturalistische sfeer van de projectsite spiegelt zich ook in de materialisatie van het binnengebied en zijn centrale doorgang. We behouden de natuurlijke look & feel en beperken de diversiteit aan materiaalgebruik om een minimalistisch en duurzaam geheel te realiseren.

De meeste verhardingsmaterialen zullen waterdoorlatend voorzien worden, waarbij gesloten verhardingen afwateren naar de naastgelegen groenzone.

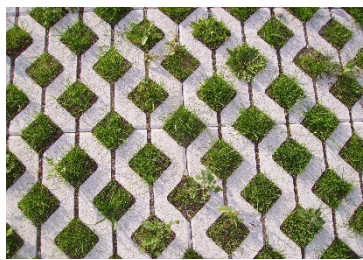
Om de impact van het brandweertracé visueel te reduceren en het gebruiksgemak te verhogen wordt deze uitgevoerd in een combinatie van grindgazon op de plaatsen waar de gebruikintensiteit het laagst is en

grasbetontegels waar de gebruiksintensiteit het hoogst is, zoals aan de inkom van de Liersesteenweg. De centrale toegangsweg die de doorwaadbaarheid van het gebied verzekerd, wordt uitgevoerd in een betonverharding om de duurzaamheid te garanderen.

De parkeerpocket aan de Liersesteenweg zal worden uitgevoerd in waterdoorlatende betonstraatstenen. Zowel de rijbaan als de parkeerplaatsen zelf.

Het verplaatsen van de bushalte en als gevolg hiervan, de heraanleg van deze halte zal gebeuren volgens de courante materialen die gebruikt worden in het openbaar domein. Op deze manier kunnen een groot deel van de materialen van de recent reeds aangelegde halte worden herbruikt.

Het project voorziet erin om voor bewoner en bezoeker enkele recreatieve elementen te voorzien. Deze zijn van natuurlijke aard en worden voorzien in het binnengebied. Langsheen de centrale circulatie worden periodiek voldoende zitbanken voorzien om enkele rustplekken te creëren.



Referentiebeelden materialisatie.

masterplan – gebouwen

De site situeert zich in woongebied, nabij de kern van Lint. De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk halfopen bebouwing (eengezinswoningen). Ten noordoosten van de site bevindt zich de bedrijven- en kmo-zone lerenveld. Ten zuiden van de site is agrarisch gebied gelegen. Al snoert de bebouwing aan de overzijde van de Liersesteenweg de site wel af van dit agrarisch gebied.

De projectzone voorziet uitsluitend in een woonfunctie, conform de gewestplanbestemming 'woongebied'. Er kunnen binnen de verkaveling maximaal 45 woningen (waarvan 3 gestapelde woningen) en maximaal 27 meergezinswoningen verspreid over twee gebouwen (A en B) worden voorzien. Dit brengt het maximaal aantal wooneenheden binnen de projectzone op 72 wooneenheden. De aanvraag zal voldoen aan de last bescheiden Woonaanbod en voorziet max. 15 woonentiteiten als bescheiden woningen.

De loten voor meergezinswoningen voorzien twee volumes, die geschrinkt worden gepositioneerd aan de kant van de Liersesteenweg. De woningen grenzen achteraan tuin-aan-tuin met de aangrenzende percelen en de straat Papendonk. De woonclusters zijn zo georiënteerd dat deze allen uitkijken op het centrale gebied. Om 'defensable space' te creëren voor de woningen en de ruimte multifunctioneel in te richten zijn er in deze zone moestuinen voorzien die kunnen gebruikt worden door de bewoners. De gemeente was hier tevens vragende partij voor.



woonaanbod en typologie

Het woonaanbod is opgemaakt uit enkele types: grondgebonden woningen, stapelwoningen en meergezinswoningen.

Binnen de **loten voor grondgebonden woningen** zijn er meerdere types voorzien om zowel te kunnen diversifiëren in het gevelbeeld, als in gewenst aantal slaapkamers. Zo zullen er in de toekomst woningen worden voorzien met twee bouwlagen en plat dak die doorgaans 3 en soms ook 2 slaapkamers huisvesten, maar ook woningen met drie bouwlagen en plat dak die 4 slaapkamers voorzien. Er wordt o.a. gespeeld met inspruingen in de gevel of terugliggende verdiepingen, om zo een divers gevelbeeld te bekomen en zodoende voldoende identiteit bij elke wooncluster te bekomen.

De loten voor grondgebonden woningen bevinden zich in het noorden van de site, waar ze enerzijds grenzen aan Papendonk en anderzijds volgens het tuin-aan-tuin-principe de randen van de site afwerken. Ze zijn doorgaans voorzien in clusters van 3 à 4 entiteiten, m.u.v. cluster G aan Papendonk, die uit 7 entiteiten bestaat, weliswaar met verspruing in de voorgevel om het wat langere volume te breken. De centrale cluster I, bestaat uit een aaneenschakeling van 3 en 4 woonentiteiten, onderling verbonden met een terugliggend volume dat dienst doet als stijppunt voor de parking eronder.

De **loten voor gestapelde woningen**, die eerder centraal op de site worden gesitueerd, spelen in op de vraag naar iets kleinere typologieën met 1 of 2 slaapkamers. In totaal beslaat deze typologie drie bovengrondse bouwlagen en wordt deze afgewerkt met een plat dak. De eerste wooneenheid bevindt zich op het maaiveld en geniet van een eigen tuin. De tweede wooneenheid heeft ook een voordeur op maaiveldniveau, maar heeft dan zijn leef- en slaapvertrekken op de eerste en tweede verdieping met een ruim terras op het dak van het gelijkvloers.

De **loten voor meergezinswoningen** bevinden zich in het zuiden van de site, aan de kant van de Liersesteenweg. De gebouwen springen wat terug ten opzichte van de straat en respecteren ook de nodige afstand met de zijdelingse perceelsgrens van de burens.

De appartementen worden opgedeeld in twee volumes met maximaal 13 en 14 entiteiten. Het betreffen twee gebouwen met drie bouwlagen en een optopping op de vierde verdieping. Deze optopping is zo voorzien dat er telkens 3 gevels terugspringen t.o.v. het hoofdvolume. Het gaat om de gevels aan de kant van de dichtstbijzijnde perceelsgrens en waar de afstand tot het naburige gebouw het kleinst is.

architectuur en materialisatie

Binnen de loten voor de meergezinswoningen wordt er een verscheidenheid aan appartementen voorzien met de focus op appartementen met 2 slaapkamers. Door de schikking van 4 entiteiten rondom 1 centrale circulatiekern ontstaan geen architecturale minderwaardige achtergevels. De totale bruto vloeroppervlakte van de appartementen samen bedraagt maximaal 3.700 m² (excl. inpandige terrassen). Een kwalitatieve indeling met voldoende levenscomfort, ruimte voor berging en een flexibele kamerindeling zal worden gerealiseerd.

De loten voor eengezinswoningen worden voorzien tuin-aan-tuin aansluitend bij de aangrenzende percelen en aan Papendonk. Bijna elke woning heeft minimum 3 slaapkamers en de totale bruto vloeroppervlakte van een grondgebonden eengezinswoning bedraagt maximaal 200m². Een kwalitatieve indeling met voldoende levenscomfort, ruimte voor berging en een flexibele kamerindeling zal hierdoor worden gerealiseerd. De loten voor gestapelde woningen spelen in op de vraag naar iets kleinere typologieën met 1 of 2 slaapkamers. De totale bruto vloeroppervlakte van deze woningen bedraagt maximaal 140m².

Bij de uitwerking van dergelijke volumes dient de architectuur op zich de stedenbouwkundige visie te versterken. Het afbouwen van het bouwblok en het creëren van een collectief centraal groengebied is een planmatige/stedenbouwkundige benadering. De architectuur is de volumetrische uitwerking waarbij de korrel van het project moet aansluiten bij het dorps karakter en de reeds aanwezige stedenbouwkundige korrel. Om dit te bekomen zullen er verschillende ontwerpmethodieken worden gebruikt om de schaal van het project te verkleinen tot een dorps stedenbouwkundige korrel:

- Verspringing in de voorgevellijn;
- Diversiteit in Kroonlijst/Gabarit;
- Divers materiaalgebruik;
- Verticaliteit benadrukken;
- Leesbaarheid van de gevels/ inkompartijen door geveldetailering.

Bouwdichtheid

Het project voorziet maximaal 72 woontentiteiten op een projectzone van 19.223,60m². Dit komt overeen met een woondichtheid van +/- 37,5 units/hectare. Binnen de visie van een kwalitatieve ontwikkeling op een perceel in de nabijheid van een dorpskern is dit aanvaardbaar.

Ruimtegebruik

visie omgevingsaanleg

Zowel de collectieve buitenruimte als de privatieve buitenruimten worden voldoende ruim voorzien. De gemiddelde privatieve buitenruimte (voor de woningen) per wooneenheid in het project zal +/-70m² bedragen. De totale oppervlakte van de collectieve buitenruimte bedraagt +/-9.835m² voor lot 1. Deze oppervlakte betreft de effectieve oppervlakte van de buitenruimte die centraal gelegen is. De doorsteken naar de Liersesteenweg en Papendonk, de groenzone aan de voorzijde van het project en de ruimte van de parkeerzone zijn hierbij niet meegerekend.

Op een deel van de collectieve groene buitenruimte zal een publiekrechtelijke erfdienstbaarheid van doorgang worden gevestigd. Deze zone krijgt een publiek karakter, maar het onderhoud is ten laste van de eigenaars (VME). De collectieve buitenruimte wordt ingericht als een plek waar spontane sociale contacten mogelijk zijn over de verschillende generaties heen.

De gradiënt tussen privatieve delen en publieke delen wordt gerealiseerd door een geleidelijk invulling van inheemse aanplantingen en lineaire wadstructuren en niet op een harde manier met paal en draad. De collectieve groene ruimte moet een verlengstuk zijn van elke privatieve woontentiteit en de doorwaadbaarheid van de buurt versterken.

De aanvraag voorziet in voldoende open ruimte en een aanvaardbare verhouding tussen bebouwde, verharde en open ruimte.

privatieve terrassen (meergezinswoningen)

De privatieve terrassen worden voldoende ruim voorzien. De afgelopen periode (Covid-19) heeft nogmaals blootgelegd dat een voldoende ruime kwalitatieve buitenruimte noodzakelijk is. Hier wordt dan ook maximaal op ingespeeld. Elk appartement en/of gestapelde woning zal over een terras beschikken van minimaal 12m² groot. De grondgebonden woningen hebben een terras met een minimale grootte van 20m².

ONROEREND ERFGOED

Archeologienota is vereist. Deze werd ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed en wordt bijgevoegd aan dit dossier.

De aanvraag heeft geen betrekking op beschermd erfgoed en is verder ook niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

De aanvraag omvat geen gebouwen die zijn opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Er bevindt zich daarentegen wel een langgestrekte hoeve op een afstand van 26m van de site, die wel opgenomen is op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De aanvraag heeft daarop evenwel geen ongunstige invloed.

MOBILITEIT

ontsluiting

Voor gemotoriseerd verkeer zijn er twee toegangen voorzien. Enerzijds is er een toegang aan de Liersesteenweg, die ontsluit zowel het lot van de bovengrondse parkeerpocket als het lot van de ondergrondse parkeergarage voor de meergezinswoningen. Anderzijds zijn er twee toegangen aan de Papendonk, één ontsluit een tweede lot voor een bovengrondse parkeerpocket en de andere ontsluit het lot van de tweede ondergrondse parkeergarage voor de eengezinswoningen.

Voor voetgangers en fietsers is het projectgebied doorwaadbaar.

parkeervoorzieningen

Er worden twee loten voorzien voor ondergrondse parkeergarages, één voor de meergezinswoningen en één voor de eengezinswoningen, waar in totaal 75 parkeerplaatsen kunnen worden voorzien. Daarenboven worden er ook nog loten voor twee bovengrondse parkeerclusters voorzien, waar max. 22 parkeerplaatsen kunnen worden voorzien.

mobiliteitstoets/MOBER

In het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 27-11-2015 en bijlagen is bepaald wanneer er een zogenaamde "mobiliteitsstudie" moet worden opgemaakt in kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning. In dat BVR is overigens nergens sprake van een "Mobiliteitseffectenrapport" of MOBER. Deze termen zijn echter de gangbare praktijk om een dergelijke mobiliteitsstudie aan te duiden. Ze geven ook duidelijker aan wat de inhoud en bedoeling is, nl. het in beeld brengen van verkeers- en mobiliteitseffecten van een geplande ingreep. Daarmee wordt ook voorkomen dat er verwarring zou kunnen ontstaan met andere soorten mobiliteitsstudies of -plannen.

Mobiliteitstoets vereist: ja, want er worden meer dan 50 parkeerplaatsen voorzien. Dit document werd toegevoegd aan dit dossier.

MOBER vereist: nee, want er worden niet meer dan 250 woongelegenheden / 200 parkeerplaatsen voorzien. Teneinde de mobiliteitseffecten toch voldoende in te schatten werd ervoor gekozen om vrijblijvend toch een MOBER bij te voegen aan dit dossier.

Uit de MOBER kan geconcludeerd worden dat het project voorziet in voldoende parkeervoorzieningen (zowel fietsstapplaatsen als autostapplaatsen) en de effecten op de verkeersleefbaarheid (oversteekbaarheid en capaciteit in functie van leefbaarheid) te verwaarlozen zijn.

DUURZAAMHEID

De toekomstige woonentiteiten zullen voorzien worden van de nieuwste technieken op het gebied van verwarming en koeling. Ze zullen uitgerust worden met vloerverwarming en vloerkoeling d.m.v. geothermische installatie in combinatie met zonnepanelen. De entiteiten worden eveneens voorzien van een ventilatie-unit type D. Het streefdoel van het E-peil ligt onder de E20.

MILIEUEFFECTEN – PROJECT-M.E.R SCREENINGSNOTA

De aanvraag heeft betrekking op een project uit bijlage III van het besluit van 10 december 2004 inzake projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER). De aanvraag betreft een stadsontwikkelingsproject dat valt onder rubriek 10b waardoor een project-m.e.r.-screening vereist is.

Deze wordt toegevoegd aan dit dossier.

Uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat van de aanvraag geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten zijn.

BODEMRELIËF

Het projectgebied kent in de huidige toestand een gemiddeld hoogteverschil van 100 cm. Centraal gelegen in het gebied bevindt zich een depressie. De complexe waterhuishouding is hier het gevolg van.

In het landschapsonwerp van de site is rekening gehouden met het behoud van het niveau van het huidige maaiveld waar mogelijk (in pluviaal overstromingsgebied). Door de complexe waterhuishouding is het echter noodzakelijk om een gedeelte van de site beperkt op te hogen om zo meer buffercapaciteit te realiseren voor de infiltratiebekkens.

Tevens zullen er voor de afzonderlijke loten ook ophogingen toegestaan worden nu e.e.a. noodzakelijk is om woningen te realiseren die voldoen aan het veilig bouwpeil. Mogelijke inname van overstromingsgebied wordt gecompenseerd.

Terreinprofielen en de toelichting omtrent de waterhuishouding zijn terug te vinden in bijlage "Papendonk 2024 03 20 Profielen" en "Papendonk 2024 03 22 Hydraulische nota".

HINDERASPECTEN

Privacy

Door de ruime afstand van de bouwzone tot de perceelsgrenzen en het maximaal toegestane gabarit van de toekomstige woningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inblik (privacy).

De loten van de ééngezinswoningen omvatten nagenoeg allemaal een minimale tuinzone van 10m. Ook naar de achterliggende percelen is maximaal ingezet om de privacy te garanderen.

Bij de loten voor meergezinswoningen is er maximaal ingezet op inpandig terrassen en beperkt uitpandig, waardoor de onderlinge privacy gegarandeerd is. T.o.v. van de achterliggende aangrenzende burens is een voldoende kwalitatieve groenbuffer voorzien om hun privacy en groen zicht te garanderen.

Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

Geluid en trillingen

De uitvoering van gans het project zal aansluitend gebeuren om de uitvoeringstermijn zo kort mogelijk te houden en de hinder naar de omgeving zo kort mogelijk te voorzien.

Er zijn geen extra bijkomende geluiden of trillingen te verwachten, buiten de standaard die te verwachten zijn bij de oprichting van gebouwen met ondergrondse parking en de geluiden die bij elk residentieel project te verwachten zijn.

Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

Gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben. Op basis van de ingediende stukken mag in alle redelijkheid aangenomen worden dat er

voldoende maatregelen worden genomen om die invloed tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

Veiligheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben. Tijdens de uitvoering van de werken zelf, zal de uitvoerder het binnen gebied maximaal benutten voor werfinrichting en werfverkeer zodat het openbaar domein minimaal moet belast/ingenomen worden.

Na uitvoering project

De functie is louter residentieel. Omwille van bovenstaande wordt er geen aanzienlijke hinder verwacht.

VOORBESPREKINGEN

Voorliggend project kent een lange historie van voorbesprekingen en overleg. Alvorens de aanvraag in te dienen vonden veelvuldige besprekingen plaats met zowel de gemeentediensten, lokale politiek, adviesinstanties, ... In wat volgt een overzicht van de overlegmomenten.

Gemeente Lint, GOA, Schepen RO, CBS en GECORO

- 26.04.2019 Eerste voorstelling project aan de Schepen van RO dhr. Rudy Verhoeven
- 01.06.2019 Toelichting project CBS
- 06.11.2019 Overleg met de GOA en Schepen RO
- 05.03.2020 Verzoek tot aanpassen tijdshorizon door CBS ifv ontwikkeling Zevenhuizen
- 07.05.2020 Verzoek tot overleg m.b.t. mobiliteitsafwikkeling op mesoniveau en opmaak van een masterplan
- 05.10.2020 Aanstelling Studio Levier i.h.k.v. de uitwerking van een gezamenlijk gedragen Masterplan
- 08.03.2021 Samenstelling stuurgroep die tot taak had een concreet programma en uitgangspunten te bepalen
- 14.04.2021 Designsprint
- 19.04.2021 Uitgangspunten voor het masterplan Papendonk' o.b.v. de designsprint CBS
- 17.05.2021 Toelichting startnota CBS
- 25.06.2021 Ruimtelijk onderzoek door Studio Levier o.b.v. terugkoppeling CBS 17.05.2021
- 06.12.2021 Toelichting masterplan Papendonk CBS
- 17.01.2022 Terugkoppeling van het CBS op de toelichting van 06.12.2021
- 15.02.2022 Overleg met de GOA en Schepen RO
- 08.03.2022 Toelichting masterplan Papendonk GECORO
- 12.04.2022 Verslag GECORO
- 28.04.2022 Toelichting masterplan Papendonk GECORO
- 12.06.2022 Standpunt CBS Lint
- 13.06.2022 Verslag GECORO
- 29.06.2022 Overleg met de GOA en Schepen RO
- 02.09.2022 Overleg met de GOA en Schepen RO
- 19.10.2022 Overleg met de GOA en Schepen RO in voorbereiding van GECORO
- 15.11.2022 GECORO Lint
- 07.12.2022 Verslag GECORO
- 21.12.2022 Overleg met de GOA en Schepen RO
- 27.02.2023 Toelichting CBS aangepast masterplan Papendonk o.b.v. finaal advies GECORO – principepsakkoord
- 16.08.2023 Aftoetsen en toelichting masterplan i.f.v. verdere uitwerking omgevingsvergunning
- 10.11.2023 Verplaatsen bushalte Zevenhuizenstraat - Lint
- 06.02.2024 Overleg met de GOA en Schepen RO i.f.v. verdere uitwerking omgevingsvergunning
- 20.03.2024 Overleg met de GOA en Schepen RO i.f.v. verdere uitwerking omgevingsvergunning
- 22.05.2024 Overleg met de gemeente Lint met Dhr. Peters Geerts (GOA)
- 29.05.2024 Verzoek van de gemeente tot gewijzigde projectinhoud
- 26.06.2024 Overleg met Dhr. Peters Geerts (GOA) en mevr. Véronique De Jonghe (dienst omgeving) m.b.t. gewijzigde projectinhoud

Externe partijen

- Brandweer: Hulpverlening zone rand
 - dd. 23/01/2024 - Voorbespreking bereikbaarheid en brandveiligheid appartementen en ondergrondse parkeergarages, met dhr. Dave Schols - Technicus brandvoorkoming Brandweer Zone Rand
- DIW : departement Leefmilieu – Dienst integraal waterbeleid provincie Antwerpen
 - dd. 23/02/2024 - Eerste principeoverleg gewijzigde situatie waterkaarten, met dhr. Stijn Van Herck – Districtverantwoordelijke Nete
 - dd. 05.04.2024 – Telefonisch overleg, met dhr. Stijn Van Herck i.f.v. hermodulering i.f.v. 'grote kans'
 - dd. 24.04.2024 – Bijkomend overleg/toelichting 'grote kans', met mevr. Marijke Achten
 - dd. 30.05.2024 – Overleg met mevr. Marijke Achten (DIW) aanvullingen pré-advies
- IGEAN: afvalophaling - mogelijkheden en voorwaarden tot integratie van ondergrondse afvalcontainers
 - dd. 27.02.2024 – overleg m.b.t. aantal en posities met mevr. Kathleen Van Goylen
- Nutsmaatschappijen Fluvius, Pidpa, Wyre, Proximus
 - dd. 19.03.2024 Gezamenlijke coördinatievergadering i.f.v. verdere uitwerking omgevingsvergunning

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

Er is de uitvoering van het gelijklopend verkavelingsproject Zevenhuizen (OMV_2023083488). De uitvoering van beide projecten zullen geen nadelige invloed hebben op de omgeving, zie MOBER en project-m.e.r.-screeningsnota.

STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN INZAKE LASTEN

Hoger werd reeds verwezen naar het feit dat de gemeenteraad van de gemeente Lint in zitting van 19 december 2023 de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen heeft goedgekeurd. Voorliggend project voldoet aan de bepalingen uit de verordening.

Het residentieel inbreidingsproject met zijn focus op energie-efficiënte meer- en eengezinswoningen, de aanleg van een autoluw binnengebied en nadruk op groenblauwe infrastructuur, duurzaamheid, publieke doorwaadbaarheid, kind- en gezinsvriendelijkheid, en maatregelen ter bevordering van biodiversiteit wil een voorbeeld zijn van hoe de verordening inzake lasten bij omgevingsvergunningen kan worden toegepast en gemotiveerd en hoe dit project bijdraagt aan een duurzame en verbeterde leefomgeving voor de gemeenschap.

Financiële rechtvaardigheid

Overeenkomstig hoofdstuk 6 Financiële stedenbouwkundige last – hoogte en in toepassing van artikel 6 wordt de financiële stedenbouwkundige last berekend in functie van de omvang van het project en bedraagt 10.000 € per bijkomende kavel of wooneenheid. Het project voorziet in de afbraak van de 2 bestaande woningen en de realisatie van max. 27 meergezinswoningen en max. 45 eengezinswoningen, hetzij een totaal van max. 72 wooneenheden of 70 bijkomende wooneenheden hetgeen resulteert in een totale financiële stedenbouwkundige last van 700.000 €.

De verordening en de lasten zijn bedoeld om bij te dragen aan ruimtelijke orderingsdoelstellingen en maatschappelijke behoeften en om een maatschappelijke meerwaarde te bieden aan de buurt en gemeente, waarbij wordt de voorkeur gegeven aan een last in natura. Dit kan gaan om openbare groenzone, publiek toegankelijke passage, maatschappelijke- en/of buurt ondersteunende functies, waaronder aspecten zoals mobiliteit, groen- en openbare voorzieningen en infrastructuur deel van uit maken.

Conclusie taxatieverslag

Op basis van de informatie uit het taxatieverslag meent de aanvrager afdoende maatregelen ter bevordering van de maatschappelijke meerwaarde aan de buurt en de gemeente te hebben opgenomen en verwerkt in zijn aanvraag. De bevoegde overheid wordt dan ook verzocht om een gehele of gedeeltelijke afwijking van de financiële last op basis hiervan te rechtvaardigen.

Bijkomend aan de stedenbouwkundig last in natura, die inherent is aan het project, worden in huidig project bijkomende inspanningen geleverd. Doorgaans zou een trage verbinding worden voorzien met een zone die publiek toegankelijk is. De aanvrager voorziet echter een grotere publiek toegankelijke ruimte waar plaats is voor o.a. een speeltuin met speeltuigen in meerdere opstellingen, een petanquebaan en een BBQ. Er wordt 1

parkeerplaats ter beschikking gesteld voor autodelen. De openbare vervoersvoorziening worden niet enkel verplaatst, maar ook verbeterd door extra initiatieven. Het extra kombergend vermogen komt bovendien de buurt ten goede. Conclusie: De totale waarde van de inname wordt afgrond begroot op € 500.000.

CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag bestaanbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag komt in alle redelijkheid voor vergunning in aanmerking.