

## Dienst omgeving

Aanvrager:	<b>ALTA BUILD NV</b> tav : Hans Destoop	Dossiernummer	<b>OMV_2019130007</b>
Ligging:	<b>Bautersemstraat 1, 3 en Hofstraat 23</b>	EPB nummer:	<b>11024-G_OMV_2019130007</b>
Kadastraal:	<b>(afd. 2) sectie C 462 H2</b>	Datum indiening dossier:	<b>23 januari 2020</b>
Onderwerp:	<b>het afbreken van een eengezinswoning, het oprichten van een eengezinswoning en een meergezinswoning met 13 wooneenheden.</b>	Datum volledig en ontvankelijk:	<b>18 februari 2020</b>

## OMGEVINGSVERGUNNING

**Beslist in het college van burgemeester en schepenen van 23 JULI 2020 onder de onderstaande voorwaarden en lasten:**

Een vergunning kan verleend worden voor de afbraak van een ééngesinswoning, oprichten van een ééngesinswoning met inpandige garage, een meergezinswoning met 13 wooneenheden met ondergrondse parking, de exploitatie van een bronbemaling IIOAKI2 van maximaal 81.714m<sup>3</sup>/jaar (rubriek 53.2.2°b) en het lozen van maximaal 63m<sup>3</sup>/u met verhoogde concentraties arseen (rubriek 3.4.2°) op de gemengde riolering.

En dit onder de algemene en sectorale milieuvorwaarden en volgende bijzondere milieu- en stedenbouwkundige voorwaarden en lasten:

### - § 1 Bijzondere milieuvorwaarden

#### §1.1 plaats en voorwaarden van lozing van het bemalingswater

Daar het technisch niet haalbaar is een retourbemaling, het water naar een RWA of oppervlaktewater te brengen is het toegelaten om het bemalingswater te lozen op de gemengde riolering mits voorafgaande machtiging van Aquafin. De lozing dient zodanig te gebeuren dat er geen zichtbaar water over het openbaar domein stroomt.

Nuttig gebruik zie voorwaarde §1.7

#### §1.2 afwijkende lozingsnormen

In afwijking of in aanvulling van de algemene lozingsnormen zijn volgende bijzondere lozingsnormen van toepassing: arseen: max 50 µg/l.

#### §1.3.verplichte monitoring

1° Het grondwaterpeil dient opgevolgd te worden in minstens één peilbuis. Hierin wordt voor de opstart, 1 week na de opstart van de bemaling en vervolgens maandelijks het grondwaterpeil opgemeten en genoteerd in een logboek dat steeds op de werf aanwezig is

# OMGEVINGSVERGUNNING

2° Gedurende de bemaling dient het bemalingswater gemonitord te worden en geanalyseerd te worden op het arseengehalte. Dit gebeurt als volgt:

Na opstart wordt een staal genomen en nadien wordt de bemaling opnieuw stil gelegd.

Indien blijkt dat de vastgestelde concentraties de aangevraagde lozingsnormen overschrijden, dient het bemalingswater ter hoogte van deze zone gezuiverd te worden alvorens het geloosd wordt opgelet het lozen via een waterzuiveringsinstallatie is ingedeeld onder rubriek 3.6 en dient dan ook eerst aangevraagd te worden alvorens te kunnen exploiteren.

Indien blijkt dat het bemalingswater voldoet aan de lozingsnormen, dient dit verder gemonitord te worden volgens het onderstaande schema:

- staalname bij start bemaling in deze zone;
- 3x per week gedurende week 1 t.e.m. week 3;
- indien geen overschrijdingen worden vastgesteld: maandelijkse staalname vanaf week 4

Al deze analyses worden ter beschikking gehouden in een logboek dat altijd beschikbaar is op de werf en op eenvoudig verzoek opgevraagd worden door de toezichthouders tot 12 maanden na de bronbemalingswerken.

§1.4 Enkel een Vlarel-gekeurde organisatie mag de bemalingswerken uitvoeren.

§1.5 Permanente meting van het debiet

Conform de sectorale milieuvorwaarden dient men permanent het debiet te meten en in een logboek bij te houden welke op de werf permanent beschikbaar is zodat toezichthouders dit op eenvoudig kunnen inkijken zo gewenst.

Bij de opstart van de exploitatie dient er een foto gemaakt te worden van de meterstand van de debietmeter vooraleer het oppompen kan starten, daarna dient de meterstand na één week, daarna maandelijks genoteerd te worden in het logboek. Bij stopzetting dient opnieuw een foto van de meterstand te worden genomen.

De aanvrager/exploitant deelt de start en de stopzetting (en de meterstanden) mee aan de dienst van de VMM bevoegd voor grondwater via [grondwater.ant@vmm.be](mailto:grondwater.ant@vmm.be) en aan de gemeente Kontich via [vergunningen@kontich.be](mailto:vergunningen@kontich.be)

§1.6 voorwaarden ter bescherming van de beeldbepalende Rode Beuk

Er dient een klein deel van het opgepompte water afgetapt te worden met een darm om permanente bevloeiing en begieting van de Rode Beuk toe te laten.

Onder de ganse kroonprojectie dient men deze begieting uit te voeren met een geperforeerde darm zodat druppelsgewijs de boom wordt begoten gedurende de ganse periode van de bronbemaling.

De aannemer dient dit met de eigenaar van de boom te bespreken hoe men deze voorwaarde in de praktijk kan brengen.

§1.7 gebruik van bronwater voor andere toepassingen

Er dient een opvangbak voorzien te worden waar het bemalingswater in kan stromen alvorens dat het naar de riolering wordt afgevoerd. Deze opvang dient op een bereikbare plaats te staan op de werf. Derden zoals land- en tuinbouwers of andere gebruikers moeten hier het water kunnen komen tanken in een mobiele citerne. Op die manier kan minstens een deel van het bemalingswater nuttig aangewend worden door diverse groot watergebruikers.

§2. Stedenbouwkundige voorwaarden:

§2.1 voorwaarden van de hemelwaterinstallatie

- Naast de voeding van een tuinkraantje en een kraantje in de garage dient de hemelwaterinstallatie ook de aanwezige toiletten in de woning te voeden. De hemelwaterput dient

# OMGEVINGSVERGUNNING

verplicht vergroot te worden tot 10.000 liter volume-inhoud. De overloop van de regenwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening met min. 753 liter (effectief 820 liter) infiltratievolume en min. 1,2m<sup>2</sup> (effectief 1,44m<sup>2</sup>) infiltratie oppervlakte. De overloop hiervan mag worden aangesloten op het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn. Men moet er wel aandacht aan besteden dat de infiltratievoorziening geplaatst wordt boven het grondwaterniveau.

- Naast de voeding van de tuinkraantjes van de gelijkvloerse appartementen en de gemeenschappelijke tuin dient de hemelwaterinstallatie van de meergezinswoning ook alle aanwezige toiletten in alle wooneenheden van de meergezinswoning te voeden. Het totaal op te vangen volume moet minimum 50.000 liter zijn bij voorkeur in 5 aparte hemelwaterputten van 10.000 liter en in cascade geplaatst. De overloop van de regenwaterputten wordt aangesloten op een infiltratievoorziening met min. 12.627 liter (effectief 13.120 liter) infiltratievolume en min. 20,2m<sup>2</sup> (effectief 23,04m<sup>2</sup>) infiltratie oppervlakte. De overloop hiervan mag worden aangesloten op het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn. Men moet er wel aandacht aan besteden dat de infiltratievoorziening geplaatst wordt boven het grondwaterniveau.

## §2.2 aanpassingen aan het plan

- Om te voldoen aan artikel 3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement versie 3.1.' dient elke uitsprong uit de gevel op de eerste verdieping langs de zijde van de Boutersemstraat ingekort te worden met 14,25cm.
- Om te voldoen aan artikel 23 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement versie 3.1.' dient de nokhoogte langs de Boutersemstraat over de volledige lengte van het project beperkt te worden tot 11m. De nok neemt dus de helling van de straat mee over.

## §2.3 Voorwaarden nutsleidingen en veiligheid

- Bij afbraak van het gebouw waarop een Telenet kabel is bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet op de hoogte te brengen.
- Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier ingevuld terug te sturen naar werf.a2@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- Het advies van de brandweer zone rand strikt dienen te worden nageleefd.
- Het advies van Pidpa dient strikt te worden nageleefd.

## §2.4 Periode waarin bestaande bomen niet gerooid mogen worden

Het is verboden bomen op het perceel te rooien in de periode van 1 maart tot en met 30 juni om te vermijden dat nesten van vogels worden vernield (schoontijd).

## §3. Lasten

- De kosten voor de uitbreiding van het net van Telenet op het complex aansluitbaar te kunnen maken zijn ten laste van de aanvrager.
- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- De kosten voor het plaatsen van de hydrant, zoals opgelegd in het advies van de brandweer zone Rand, zijn ten laste van de aanvrager. De hydrant dient geplaatst te worden binnen het projectgebied.

## §4. Termijn

- De vergunning wordt verleend voor en termijn van onbepaalde duur.
- De IIOA bronbemaling is echter beperkt tot max 160 kalenderdagen van zodra de activiteit opgestart en kan gemotiveerd verlengd worden met max 30 kalenderdagen mits heikracht kan aangetoond worden en mits het maximum vergund debiet niet wordt overschreden.

# OMGEVINGSVERGUNNING

---

## FEITEN EN CONTEXT

### Project omschrijving SH

De aanvraag betreft de vervanging van de bestaande eengezinswoning met garage door een nieuwe eengezinswoning met garage en de bouw van een meergezinswoning met 13 wooneenheden met ondergrondse parking.

De eengezinswoning heeft een breedte van 7m en een bouwdiepte van 12,50m voor de eerste twee bouwlagen en 9m voor de derde bouwlaag. De woning bestaat aldus uit twee bouwlagen en een dakbouwlaag. De woning heeft een kroonlijsthoogte van net iets meer van 7m die aansluit op deze van het naburige pand. De nokhoogte ligt net onder de 11m (10,90m). De gevel wordt voorzien van gevelmetselwerk in halfsteens verband in genuanceerd grijs. Het hellende dak wordt afgewerkt met kleidakpannen in zwartgrijs. De woning beschikt over een tuinzone met een diepte van 10,50m.

Het hemelwater afkomstig van het dak van de woning wordt opgevangen in een regenwaterput van 5.000liter. De hemelwaterput loopt over in een infiltratievoorziening van 1,20m<sup>2</sup> (of 753liter). Het opgevangen hemelwater voedt een tuinkraantje en een kraantje in de garage.

Op het resterende deel van het perceel wordt een meergezinswoning voorzien met 13 woonheden en bijhorende ondergrondse parkeerruimte. De toegang tot de ondergrondse parkeerruimte is gelegen in de Boutersemstraat. Deze meergezinswoning sluit qua kroonlijst (6,88m)- en nokhoogte (11,57m) aan bij de nieuwe eengezinswoning. Aan de kant van de Boutersemstraat wordt de meergezinswoning op 3m van de perceelsgrens ingeplant. Ze beschikt ook over een tuinzone met een diepte van 10m.

Het gebouw bevindt zich langsheen de Hofstraat op de rooilijn en langsheen de Boutersemstraat op 6m uit de rooilijn. De ruimte tussen de rooilijn en de bouwlijn wordt ingevuld als tuinzone voor de gelijkvloerse appartementen.

De meergezinswoning wordt afgewerkt in een gevelmetselwerk in wildverband in genuanceerd greige. Het dak wordt uitgevoerd in geprepatineerd zink met een staande naad en is antracietkleurig.

In de tuinzone wordt een gemeenschappelijke berging voorzien met een oppervlakte van 39,6m<sup>2</sup>. Ze wordt enerzijds ingeplant op 3m van de rechterperceelgrens en 1,22m van de achterperceelgrens. Ten opzichte van de tuin van de eengezinswoning blijft er een afstand van 2m over.

Het hemelwater afkomstig van de daken en terrassen van de appartementen wordt opgevangen in een hemelwaterput van 10.000liter. Deze loopt over in een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 20,20m<sup>2</sup> en een inhoud van 12.627liter. De hemelwaterput voedt de tuinkraantjes voor de gelijkvloerse appartementen en de gemeenschappelijke tuin.

In de ondergrondse bouwlaag worden 17 parkeerplaatsen voorzien. Voor het stallen van fietsen wordt er zowel ruimte voorzien in de gemeenschappelijke bergingruimte in de tuinzone. Hier is plaats voor het stallen van 16 fietsen. In de ondergrondse bouwlaag is er nog bijkomend plaats voor het stallen van 16 fietsen in 8 individuele bergingen.

# OMGEVINGSVERGUNNING

## Project omschrijving IIOA

Er is een bronbemaling zodat een kunstmatige grondwaterverlaging ontstaat nodig voor de aanleg van de parkeergarage en onderkeldering van het nieuwe gebouw in het algemeen. Er zal naar schatting maximaal 81.714 m<sup>3</sup>/jaar per jaar worden opgepompt (rubriek 53.2.2°b)<sup>2</sup> ruim meer dan 4 meter onder het maaiveld. Door gebrek aan nabijheid van een oppervlaktewater, RWA of de mogelijkheden voor een retourbemaling wordt het bemalingswater geloosd op de gemengde riolering. Er zal maximaal 63 m<sup>3</sup>/uur bemalingswater worden geloosd. Van nature uit zou dit bemalingswater weleens verhoogde arseenconcentratie kunnen bevatten (rubriek 3.4.2°). Er wordt maximaal een concentratie van 50 µg /liter toegestaan. Wanneer de concentratie hoger ligt zal het water moeten gezuiverd worden, lozen na zuivering is een bijkomende rubriek die niet wordt aangevraagd en dus indien het zo zou zijn apart moet aangevraagd worden.

## Beschrijving van het goed en de omgeving

Het perceel bevindt zich op het kruispunt van de Hofstraat met de Boutersemstraat en Duivenstraat. Het perceel bevindt zich op net meer dan 300m van de kerk en de gemeentelijke administratie. Het perceel is momenteel bebouwd met een bescheiden eengezinswoning langs de zijde van de Hofstraat omgeven met een minder bescheiden tuin. Van de totale oppervlakte van het perceel, 1150m<sup>2</sup>, is slechts 9% ingenomen door constructies. Het perceel heeft bijna een vierkante vorm van 34m op 34,60m.

Op de hoek is het perceel getroffen door een rooilijn. Hier verliest het perceel een hoek, net zoals de overige drie kavels op het kruispunt.

De omgeving wordt gekenmerkt door een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Deze laatste zijn voornamelijk terug te vinden in de Hofstraat. In de Boutersemstraat bevindt er zich een meergezinswoning over het betrokken perceel. De overige panden in deze straat in de directe omgeving van het project zijn eengezinswoningen.

De gebouwen in de Hofstraat langs de kant van het project bestaan allen uit twee bouwlagen afgewerkt met een hellen dak. Sporadisch komt er een dakuitbouw voor, de ene wat bescheidener dan de andere. Aan de overzijde is de homogeniteit beperkter van aard. Hier komen zowel gebouwen voor met twee bouwlagen plat dak, drie bouwlagen afgewerkt met een hellend dak uitgebreid met redelijk grote dakkapellen tot woongebouwen bestaande uit drie bouwlagen met plat dak.

In de Hofstraat heerst er ook minder homogeniteit. De direct omgeving wordt hier gekenmerkt door panden van één bouwlaag met hellend dak tot twee bouwlagen met hellend dak en een fors uitgewerkte dakkapel.

Het overgrote deel van de gebouwen zijn afgewerkt met gevelmetselwerk en dakpannen.

## Historiek

- Stedenbouwkundige aanvraag met kenmerk 227.1, tot het bouwen van een woning, werd vergund door CBS op 21 april 1972
- Stedenbouwkundige aanvraag met kenmerk 17.346, tot het bouwen van een meergezinswoning, werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 30 april 2018.

## JURIDISCHE GRONDEN

- Decreet Omgevingsvergunningen: Decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

# OMGEVINGSVERGUNNING

- Besluit Omgevingsvergunningen: Besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunningen haar bijlagen
- VCRO: Titel IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.
- DAMB: Titel V van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DAMB)
- VLAREM II: Besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende de algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne
- Integraal waterbeleid: Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.
- Natuurdecreet: Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu
- Gewestplan: Gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979.
- Adviesverlening brandweer: Vaststelling van de basisnormen voor preventie van brand en ontploffing goedgekeurd door K.B. van 7 juli 1994.
- Hemelwaterverordening: Besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Adviesverlening: Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, inzonderheid artikel 1, 2°.
- Bouwreglement: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement v.3.1.', goedgekeurd door de deputatie in zitting van 28 januari 2010.
- MER-rapport: besluit van de Vlaamse regering van 23 maart 1989 met wijzigingen, houdende bepaling voor het Vlaamse gewest van de categorieën van werken en handelingen, andere dan hinderlijke inrichtingen, waarvoor een milieueffectrapport is vereist voor de volledigheid van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- Toegankelijkheid: Wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek. KB van 9 mei 1977 genomen in uitvoering van de wet van 17 juli 1975 betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek. Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009, met wijzigingen, tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid..

## ADVIES EN INSPRAAK

### Bevraging / Openbaar onderzoek

De aanvraag valt niet onder toepassing van artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De aanvraag is tevens een IIOA klasse 2 inrichting en het volume van de aanvraag bedraagt meer dan 3.000m<sup>3</sup>. Een openbaar onderzoek werd gehouden van 28 februari 2020 tot en met 23 maart 2020 en van 4 mei 2020 tot en met 8 mei 2020 (ten gevolge van de schorsing van de OO in uitvoering van het nooddecreet).

De aanvraag valt niet onder toepassing van artikel 83 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Een bevraging is niet nodig.

### Adviesverlening

De aanvraag is voor advies voorgelegd aan volgende adviesinstanties: Brandweerzone rand, Pidpa, Telenet, Proximus, Fluvius, Igean, Departement Omgeving – milieu, Aquafin en VMM.

### Informatievergadering

Over de aanvraag is er een informatievergadering gehouden op 23 oktober 2019.

### Project-MER

# OMGEVINGSVERGUNNING

Het project valt niet onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan een milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

## ARGUMENTATIE

### BEOORDELING JURIDISCHE GRONDEN

De aanvraag is, mits het opleggen van voorwaarden, in overeenstemming met de juridische gronden, zoals uit onderstaande motivatie naar voren komt.

#### Volledigheid dossier

Het aanvraagdossier is volledig en ontvankelijk. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd per aangetekend schrijven aan de aanvrager verstuurd.

#### Toetsing één en ondeelbaarheid stedenbouw/milieu/natuur/kleinhandelsactiviteiten

De voorliggende aanvraag bevat zowel vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen als ingedeelde activiteiten. Ze bevat geen elementen met betrekking tot een natuurvergunning noch met betrekking tot kleinhandelsactiviteiten. Ze dient dit ook niet te bevatten.

#### Gewestplan

De aanvraag is gelegen in woongebied Het aangevraagde is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan wat betreft de woongebieden. De aanvraag omvat immers het herbouwen van een eengezinswoning en de oprichting van een meergezinswoning.

#### Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

#### RUP/BPA/verkaveling

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een BPA of verkaveling. Ze valt wel binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in binnen de afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen. Binnen de afbakeningslijn gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften: in artikel 0: afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen: de gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften worden vastgesteld, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen. De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een deelplan. Artikel 7.4.5. VCRO stelt dat de voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg vervangen,

# OMGEVINGSVERGUNNING

tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het van toepassing zijnde RUP.

## Bouwreglement

De aanvraag is niet overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1.'

De aanvraag is getoetst aan de voorschriften opgenomen in de verordening. Hieruit blijkt dat de aanvraag afwijkt van:

Artikel 23: de nokhoogte van een stedenbouwkundig vergunningsplichtige constructie mag maximum 11m zijn. In voorliggend project bedraagt de nokhoogte iets meer dan 11,50cm. Indien een vergunning wordt verleend zal in de voorwaarden worden opgelegd dat de nokhoogte langsheen de Bautersemstraat over de volledige lengte van het project beperkt dient te worden tot 11m. De nok neemt dus de helling van de straat mee over. Dit betreft een minimale aanpassing met een maximale impact op de inpasbaarheid van het project in de omgeving.

Artikel 3: De uitsprongen uit het gevelvlak dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte en tot een maximum van 6m. De gevelbreedte bedraagt langsheen de Bautersemstraat 31,58m. 2/3 hiervan komt neer op 21,05m. De geveluitsprongen zijn aldus in hun totaliteit 57cm te breed. Indien een vergunning wordt verleend zal als voorwaarde worden opgelegd dat elke uitsprong op de eerste verdieping langs de zijde van de Bautersemstraat ingekort wordt met 14,25cm.

## Openbaar onderzoek

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek werden volgende bezwaren ingediend:

1. Inbreuk tegen artikel 16 van het bouwreglement van de gemeente Kontich dd. 26 maart 2010: bijgebouw. De afstand van het bijgebouw tot de achtergevel van het hoofdgebouw moet minsten 10m zijn (bouwvrije zone) en de afstand tot de perceelsgrenzen moeten minsten 3m zijn behalve bij gesloten bebouwing. Bij een gesloten bebouwing moet de afstand tot de perceelsgrenzen minstens 1m zijn voor constructies opgetrokken in lichte materialen. Een constructie opgetrokken in andere materialen mag bij gesloten bebouwing op de perceelsgrens geplaatst worden indien bij de vergunningsaanvraag het akkoord van de eigenaars van de aanpalende percelen wordt gevoegd. Er is een uitzondering voor één tuinhuisje of een vergelijkbare constructie die niet vergunningsplichtig is, indien ze ingeplant wordt op ten minste 1m van de perceelsgrenzen, opgetrokken in de bouwvrije 10 m zone. Het betreft hier een halfopen bebouwing en de constructie wordt niet opgetrokken in lichte materialen maar in steen. De afstand van het bijgebouw tot de achtergevel van het hoofdgebouw langs de kant van de Hofstraat nr 21 bedraagt maar slechts 1,22m en de afstand tot de eengezinswoning 2m. De constructie valt niet onder de uitzonderingen. Het bijgebouw is een fietsenstalling met een constructie van 6,60 op 6,0 = 39,9 m<sup>2</sup> met muren in metselwerk (betonblokken), spouw en metselwerk in paramentsteen op een afstand van minder dan 3m van de perceelsscheiding. Er worden geen lichte materialen gebruikt waardoor de uitzonderingsregel wegvalt en het bijgebouw niet op 1m maar op 3m van de perceelsgrenzen moet staan. Het akkoord van de burens van Hofstraat 21 om de constructie op de perceelsgrens te plaatsen werd niet bij de aanvraag ingediend.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. De gemeenschappelijke berging valt onder toepassing van het vrijstellingenbesluit waarnaar in artikel 16 van het bouwreglement ook wordt verwezen. In artikel 2.1, 11° wordt gesteld dat de van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen in de zijtuin tot op 3m van de perceelsgrens of in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen vrijgesteld zijn van de vergunningsplicht.

De tuinberging wordt ingeplant op min. 1 meter van de perceelsgrenzen en niet ingeplant in de zijtuin. De berging bevindt zich in de achtertuin. Er wordt zo voldaan aan artikel 16 waar een uitzondering is opgenomen voor constructies opgenomen in het vrijstellingenbesluit.



# OMGEVINGSVERGUNNING

2. Inbreuk tegen bouwreglement van de gemeente Kontich dd. 26 maart 2010, artikel 23: toegelaten nokhoogte. De nokhoogte van een woongebouw mag overeenkomstig artikel 23 maximum 11m bedragen. Uit de aanvraag blijkt dat het deel van het gebouw gelegen in de Bautersemstraat een nokhoogte heeft van meer dan 11m. Er is geen harmonieuze overgang met de dichtsbijgelegen woning in de Bautersemstraat. Deze heeft slechts 1 bouwlaag met een hellend dak. Er is geen respect voor het buurpand. Het reglement bepaald indien de constructie grenst aan meer dan 1 weg en deze wegen op verschillende hoogte liggen dan geldt de maximale nokhoogte ten opzichte van de laagstgelegen weg. De nokhoogte van het gehele gebouw is 10,95m. Langs de kant van de Bautersemstraat moet het niveauverschil worden meegerekend. Het straatniveau ligt er meer dan 40cm onder het niveau van de Hofstraat. Daardoor komt de nokhoogte bijna een halve meter hoger liggen dan de toegestane 11 meter.

Het bezwaar aangaande de nokhoogte wordt weerhouden. De nokhoogte van het deel van het project langs de Bautersemstraat ligt inderdaad iets meer dan 50cm hoger dan toegelaten. Door het opleggen van een voorwaarde kan de voorliggende aanvraag in overeenstemming gebracht worden met artikel 23 van het bouwreglement. Zie bespreking bouwreglement.

Het bezwaar aangaande de harmonieuze overgang wordt niet weerhouden. Door de verschillende inplanting van de gebouwen ontstaat er een visuele harmonische aansluiting, zoals duidelijk is aangegeven op de 3d-simulaties. Het nieuwe gebouw wordt ingeplant op 6m van de rooilijn, het bestaande aanpalende gebouw staat op de rooilijn. Indien het dakvlak van dit gebouw denkbeeldig wordt doorgetrokken loopt dit quasi gelijk met deze van het nieuwe gebouw. Er is dus wel degelijk sprake van een harmonische overgang door gebruik te maken van de verschillende inplantingsposities.

3. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen: artikel 37 §5. Er worden 17 parkeerplaatsen voorzien in de ondergrondse garage. Volgens het reglement moeten er per woonentiteit van minder dan 100m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte 1 parkeerplaats worden voorzien en twee fietsenstallingen. Per begonnen schijf van drie woonentiteiten moet er tevens een extra parkeerplaats worden voorzien. Dit zijn 13 parkeerplaatsen + 5 bijkomende parkeerplaatsen = 18 parkeerplaatsen en 26 fietsenstallingen. Er is 1 parkeerplaats te weinig. De fietsenberging in de tuin biedt plaats voor 16 fietsen. De overige fietsen dienen geplaatst te worden in de ondergrondse garage. De helling van de garage bedraagt tussen de 4% en de 24%. Een hellingsgraad van 24% is te groot om gemakkelijk met een fiets naar boven te gaan. Tevens kan je stellen dat een hellende toegang voor zowel auto's als fietsen niet ideaal is. De doorgang via de voordeur, hal en de lift is ook niet ideaal voor de fiets. Berging 1.12 en 1.13 kunnen niet als fietsenstalling worden voorzien. Deze hebben geen vrije breedte van 90cm toegang. Van het aantal berging in de kelder, zijnde 13, dienen er 5 te moeten afgetrokken als berging en als fietsenstalling te worden benoemd. Er blijven dus slechts 8 bergingen over.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. De aanvraag voorziet in voldoende aantal parkeerplaatsen voor zowel de wagen als de fiets. In artikel 37 §5.3. wordt gesteld dat bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per woonentiteit van minder dan 100m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte voorzien dient te worden. Dit betekent aldus 13 parkeerplaatsen voor de auto. Per schijf van 3 woonentiteiten dient 1 extra parkeerplaats voorzien te worden. Het gaat hier over 13 wooneenheden dus 4 schijven van 3. Dwz + 4 parkeerplaatsen voor de auto. Dit geeft een totaal van 17 stalplaatsen. In de ondergrondse bouwlaag worden 17 parkeerplekken voorzien. Voor de auto wordt er aldus voldaan aan het bouwreglement. In datzelfde artikel wordt gesteld dat er dient voorzien te worden in 2 fietsstalplaatsen per woonentiteit. Voor voorliggende project betekent dit dus 26 fietsstalplaatsen. Het project voorziet in 16 bovengrondse en 16 ondergrondse fietsstalplaatsen. Meer dan voldoende. Door de spreiding tussen bovengronds en ondergronds bestaat er een keuze waar de fiets te stallen in functie van o.a. frequentie van gebruik, comfort van de stalplaats, veiligheid van de stalplaats... Voor zij die de fiets minder frequent gebruiken of mogelijks veiliger wensen te stallen kan een ondergrondse plaats meer geschikt zijn. Deze is zowel via de helling als de lift volt bereikbaar.

# OMGEVINGSVERGUNNING

4. Elk nieuwe gebouw met ten minste drie woonentiteiten moet een gemakkelijk toegankelijke bergruimte voorzien. De netto-vloeroppervlakte van dit lokaal zal ten minste gelijk zijn aan 1% van de gecumuleerde bruto-vloeroppervlakte van de woonentiteiten met een minimum van 6m<sup>2</sup>. Daarnaast dienen deze gebouwen te beschikken over een afzonderlijke voldoende verluchte ruimte voor afvalsortering die voldoende capaciteit biedt aan de bewoners om hun afval gescheiden, conform de geldende regels, op te slaan. Volgens de geldende regels zijn er de volgende huisvuilzakken: PMD-Huisvuil en GFT. Dit zijn 13 GFT-bakken, 13 huisvuilzakken en 13 PMD-zakken. De bergruimte bedraagt 8,9m<sup>2</sup> voor afvalsortering. De aparte bergruimtes zijn allemaal gemakkelijk bereikbaar. Als er een auto geparkeerd staat voor de berging moet die steeds verplaatst worden. Dit is zo voor berging 1.12 en 1.13. Er dienen vijf bergingen als fietsenstalling, daarom kunnen deze niet meegerekend worden in de oppervlakte voor bergruimte. De bergingen die effectief als berging kunnen dienen en gemakkelijk toegankelijk zijn bedraagt 90m<sup>2</sup>. Als we de afvalberging meerekenen is dit maximaal 98m<sup>2</sup>.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Het bezwaar somt bepaalde zaken op maar maakt niet duidelijk wat net het probleem is. De totale bruto-oppervlakte van de woonentiteiten blijkt 1.009,58m<sup>2</sup> te bedragen. 1% hiervan 10,0958m<sup>2</sup>. Zowel elk appartement beschikt over een gemakkelijk toegankelijke bergruimte. De som van de oppervlakte van deze bergingen ligt ruim boven de 10m<sup>2</sup>. Verder is er in de ondergrondse verdieping een gemeenschappelijke berging aanwezig met een oppervlakte van 7,64m<sup>2</sup> naast verscheidene individuele bergingen met een gemiddelde oppervlakte van 5m<sup>2</sup>. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde oppervlakte van min. 10,0958m<sup>2</sup> aan gemakkelijk toegankelijke bergruimte.

5. Uitsprongen uit het gevelvlak. De uitsprongen uit het gevelvlak mogen maximaal 2/3 bedragen van de gevelbreedte met een maximum van 6m vanaf 3m boven het peil van het trottoir. De uitsprong uit het gevelvlak op de eerste verdieping van de Hofstraat bevindt zich minder dan 3m boven het voetpad. Vermits de straat afloopt en de Boutersemstraat zich meer dan 40cm lager bevindt, liggen de uitsprongen uit dit gevelvlak meer dan 3m boven het voetpad. De uitsprongen uit het gevelvlak op de eerste verdieping langs de Boutersemstraat overschrijden de toegestane 2/3 gevelbreedte. De gevel is 29,44m breed. De uitsprongen zijn 21,62m en dus meer dan de toegestane 19,63m.

Het bezwaar aangaande de geveluitsprong langsheen de Hofstraat wordt niet weerhouden. Uit het gevelplan van zowel de Hofstraat als de Boutersemstraat blijkt duidelijk dat deze zich bevindt op minstens 3m boven het peil van het onderliggende trottoir.

Het bezwaar aangaande de geveluitsprongen langsheen de Boutersemstraat wordt weerhouden. De gevelbreedte bedraagt langsheen de Boutersemstraat 31,58m. 2/3 hiervan komt neer op 21,05m. De geveluitsprongen zijn aldus in hun totaliteit 57cm te breed. Elke uitsprong dient dus met 14,25cm ingekort te worden. Zie ook bespreking bouwreglement.

6. Uitsprongen uit het dakvlak. De uitsprongen uit het hellende dakvlak dienen zich te beperken tot 2/3 van de gevelbreedte en de 1/2 van de dakhoopte. De kroonlijst is niet duidelijk weergegeven op de percelen. De exacte kroonlijsthoogte is moeilijk te bepalen waardoor er niet kan worden nagekeken of er wordt voldaan aan artikel 4. Als men de kroonlijsthoogte van de eengezinswoning aanhoudt, is dit 7,24m. De helft van de dakhoopte is dan 1,85m. De hoogte van de dakkapellen nl 1,96 overschrijdt deze. Moeten we het hoekaccent als een aparte gevel beschouwen? Zo ja, dan kan deze geen dakkapel veroorloven. Als we een deel van de gevel meerekenen in zowel de gevel van de Boutersemstraat als deze van de Hofstraat, is de breedte nipt maar nog aanvaardbaar. Het bezwaar wordt niet weerhouden. De dakkapellen hebben een hoogte net gelijk aan de helft van de dakhoopte, nl.: 1,75m.

7. Hemelwateropvang. Er wordt een regenwaterput van 10.000l voorzien. Deze dient volgens de hemelwaterverordening enkel voor het besproeien van de gemeenschappelijke tuin en buitenkraantjes voor de gelijkvloerse appartementen. Is dit niet wat minimalistisch? Voor

# OMGEVINGSVERGUNNING

eengezinswoningen wordt er meestal een WC- en een kraan of wasmachine aangesloten op de regenwaterput. Kan dit hier ook niet voorzien worden?

Het bezwaar wordt weerhouden. Gebruik van hemelwater wordt onderbenut. Gewijzigde voorwaarden worden opgelegd in de vergunning zowel qua hergebruik als grootte van de hemelwaterputten. Zie bespreking hemelwaterverordening en integraal waterbeleid.

8. Verdichting. Nu staat er 1 woonentiteit op 1366m<sup>2</sup>. We gaan naar 14 woonentiteiten op dezelfde oppervlakte. De gemeente adviseert 25 woongebouwen per ha in het verstedelijkt gebied. Als we de regel nemen komen we op 3,415 woongebouwen op 1366m<sup>2</sup> ofwel 10 appartementen als we deze op 3 bouwlagen voorzien. Bij 14 woonentiteiten wordt het perceel overbelast.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Het projectgebied situeert zich in de kern van de gemeente Kontich waar voldoende openbaar vervoer en voorzieningen aanwezig zijn. Het is dus de plek om aan verdichting te doen. Bovendien komen er in de directe omgeving meergezinswoningen voor, soms op nog kleinere percelen. Het voorliggende project is redelijk bescheiden aangezien het quasi volledig beantwoord aan de voorschriften uit het bouwreglement. Niet het aantal entiteiten bepaalt of een project overbelast wordt wel het profiel, de footprint, de ligging, de omgeving,...

9. Ruimtelijke inpasbaarheid. Er wordt niet gekeken naar de kleinschaligheid van de Bautersemstraat en het tweede deel van de Hofstraat langs de onpare zijde. De woningen worden daar gekenmerkt door 1 bouwlaag – schuin dak.. Het gabarit van de appartementen langs de kant van de Bautersemstraat moet zo worden afgebouwd dat het harmonisch overgaat naar het kleinschalig buurpand met een kroonlijsthoogte van 4,9m.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Zoals blijkt uit de beschrijving van de omgeving bestaat deze vnl. uit zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen met twee bouwlagen en een dakbouwlaag. Ook de directe omgeving heeft deze kenmerken op uitzondering van het naburige pand. Maar gelet op de verschillende bouwlijn is het contrast beperkt.

10. Mobiliteitsimpact. Er worden 17 ondergrondse garages voorzien. De auto's worden meestal bovengronds geparkeerd. 13 appartementen houdt in dat er reële kans is op 26 auto's die in het straatbeeld opduiken. De Hofstraat is al overbelast met geparkeerde wagens door de nieuwbouwappartementen in de Beemdenlaan. Ook in de Bautersemstraat is dit reeds merkbaar. De Bautersemstraat wordt door veel kinderen gebruikt om naar school te gaan. Dit om niet terecht te komen in de overbelaste Antwerpsesteenweg. De uitrit van de ondergrondse parking nabij een kruispunt zal de veiligheid sterk doen dalen. Met de serviceflats van de Eglantier passeren de hulpdiensten (brandweer en ziekenwagens) regelmatig in de straat. Met de geparkeerde wagens zal dit de hulpverlening niet ten goede komen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Het project voorziet in het benodigd aantal parkeerplaatsen overeenkomstig de verordening. Het voorziet zelfs is meer ruimte voor het stallen van fietsen. Dit gecombineerd met de ligging in de kern van de gemeente waar alle voorzieningen op wandelafstand bereikbaar zijn en het openbaar vervoer goed vertegenwoordigd is zal het autogebruik en autobezit eerder beperkt van aard zijn. Indien er al een parkeerprobleem zou zijn zal dit stimuleren om de ondergrondse staanplaatsen te gebruiken.

De toegang tot de ondergrondse parkeerruimte ligt op voldoende afstand van het kruispunt om veilig gebruikt te kunnen worden en geen onveilige verkeerssituatie te creëren. Bovendien bevindt er zich nog een zes meter quasi vlak gedeelte tussen de inrit en het voetpad. Dit verhoogt het overzicht en komt aldus de verkeersveiligheid ten goede.

11. Veiligheid naar de woningen toe. Wij vragen dat er plaatsbeschrijvingen worden opgemaakt van de woningen rond het project en niet enkel de burens, de meeste woningen dateren van voor 1971 een bouwput met ondergrondse kelder en wegpompen van het grondwater zou wel voor verschuivingen kunnen zorgen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Dit betreft geen stedenbouwkundig element maar een burgerlijk. De vergunningverlenende overheid mag en kan hierover geen uitspraak doen. In eerste instantie

# OMGEVINGSVERGUNNING

dient dit tussen de burgerlijke partijen onderling geregeld te worden. Indien dit niet lukt kan de vrederechter mogelijks soelaas bieden.

12. De nokhoogte van het gebouw is niet in lijn met de nokhoogte van de naastgelegen woning in de Bautersemstraat.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Enerzijds voldoet de nokhoogte quasi aan de bepalingen van het bouwreglement. In het reglement wordt gesteld dat de nokhoogte 11m mag bedragen.

Anderzijds zijn er veel panden in de directe omgeving die een gelijkaardige dan wel hogere nokhoogte hebben, ook in de Bautersemstraat. Door de inplanting van het gebouw op een andere bouwlijn dan de bestaande aanpalende woning zal de nok ook visueel een aansluiting kunnen zoeken, aangezien deze in het verlengde ligt van het dakvlak van de bestaande woning.

13. Minder natuurlijk licht in de naastliggende woning door de massieve betonnen constructie van 11m diep, op 11m hoogte, op slechts 3 meter van de perceelsgrens. Deze muur van beton zal alle licht wegnemen en onze veranda in permanente schaduw zetten.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Het betreft geen betonnen gevel van 11m op 11m. Het gevelmateriaal betreft gevelmetselwerk in een lichte grijze kleur. De gevel heeft slechts over een hoogte van iets minder dan 7m de diepte van iets meer dan 10,50m. De dakbouwlaag heeft slechts een diepte van 9m en is driehoekvormig. Er zal natuurlijk een zekere hinder zijn, maar deze is niet meer in vergelijking met een eengezinswoning die ook op deze locatie zou kunnen worden opgericht binnen hetzelfde profiel. Bovendien is het perceel vandaag goed begroeit wat een gelijkaardige schaduwwerking geeft. De afstand tussen het gebouw en het aanpalende gebouw bedraagt meer ongeveer 9 meter. Hetgeen behoorlijk meer is dan de kroonlijsthoogte van het gebouw. Van een uitzonderlijke hinder is er in deze dan ook geen sprake.

14. De ligging van het gebouw (tot 17m diep vanaf het voetpad, 11m hoog en op 3m afstand grenzend aan de tuin van het aanpalende pand) belemmert al het zonlicht op het terras en in de tuin van de aanpalende woning.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Zie bespreking bezwaar 13.

15. De raampartijen aan de noordzijde van het appartementsgebouw kijken frontaal uit op de veranda/leefruimte en tuin van naburige pand, waardoor alle privacy verloren gaat.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. De hinder die mogelijks het project en zijn toekomstige bewoners met zich kan meebrengen is niet abnormaal voor een ligging in de kern van een gemeente. De raamopeningen zijn eerder bescheiden en vnl. in de passieve kamers voorzien. De schending van de privacy is dus vrij beperkt en zeker niet meer dan wat er kan verwacht worden van burens.

16. U begrijpt dat, als er ineens zoveel burens bijkomen, van rust geen sprake meer is. We zullen last ondervinden van lawaai.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. De actieve buitenruimten en kamers zijn hoofdzakelijk gericht naar de straatkant. Hier zal het lawaai van het verkeer overheersen ten opzichte van de aanwezige mensen op hun terras of tuin. Door de vorm van het gebouw zal mogelijks het geluid afkomstig van het autoverkeer in de Hofstraat sterk afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Het zal aldus stiller worden in de tuinzone van de naburige panden.

17. Parkeren in de straat. Wij vrezen een overbezetting van auto's in de Bautersemstraat. Aangezien er 17 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien zijn en de meeste gezinnen twee auto's hebben, zullen er veel auto's op straat belanden, waar nu reeds vaak een schaarste heerst.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Zie bespreking bezwaar 10.

18. Toegang ondergrondse parking. Gezien de geringe breedte van de Bautersemstraat waar tweerichtingsverkeer toegestaan is en er aan beide zijden van de straat geparkeerd mag worden, wordt met het toenemend aantal wagens op straat het in- en uitrijden van de ondergrondse parking een ware chaos en gevaar voor iedere weggebruiker.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Zie bespreking bezwaar 10.

# OMGEVINGSVERGUNNING

19. Mobiliteit en verkeersveiligheid. De Boutersemstraat wordt door de Kontichse scholen aangeraden als veilige fietsweg (evenwijdig met de Antwerpsesteenweg). Dit project met ondergrondse parking en de daaruit voortvloeiende toename van geparkeerde auto's in de straat, zal de veiligheid van onze schoolkinderen in het gedrang brengen.

20. Groene tuin wordt grijze betonblok. Momenteel is het perceel één groene tuinzone. Als de vergunning verleend wordt, zal er van een groene tuin geen sprake meer zijn. Omwille van een grote ondergrondse parking zal de groene tuin herschapen worden in een groot betonblok met wat zand er op. Dat is ook heel jammer voor de talrijke nesten van allerlei vogelsoorten die de tuin herbergt. Laat ons ook de jaarlijks weerkerende eekhoorns niet vergeten die hun buikjes hier komen vol-eten.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Natuurlijk verdwijnt er een stuk groene ruimte door de verdichting op een juiste locatie. Maar dat wilt niet zeggen dat de biodiversiteit naar beneden gaat. Dit is sterk afhankelijk van enerzijds de aankleding van de groendaken en anderzijds de inrichting (plantkeuze) van de tuinzones. Vogelnesten kunnen dus mogelijks ook na de oprichting van het gebouw terugkomen.

Niets belet natuurlijk om in eigen tuin voldoende kwalitatief groen te voorzien om het verloren groen gedeeltelijk te compenseren.

21. Afwatering. Aangezien de volledige kavel vol beton wordt gegoten, zijn wij bezorgd over de afwatering. Zullen de omliggende percelen niet overbelast worden voor de afvoer van regenwater. Het bezwaar wordt niet weerhouden. Er worden de nodige voorzieningen getroffen om de mogelijke hinder tot een minimum te beperken.

22. Veiligheid/stabiliteit woning. We stellen ons ook vragen bij de veiligheid/stabiliteit voor onze woning. Ons huis dateert van in de 19de eeuw. Als er ineens zo'n grote put naast ons gegraven zal worden, zal er dan niets met ons huis gebeuren? Wij zijn bang dat er verschuivingen of zo zullen zijn.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Zie bespreking bezwaar 11.

23. Warmtepompen lelijk en lawaaierig. We nemen begrepen te hebben dat er warmtepompen zullen worden geplaatst bij de appartementen. Waar zullen deze geplaatst worden? Aan de achterzijde van de appartementen? Gezien de geringe afstand tot de perceelsgrens is dit ook weer een extra bron van geluidsoverlast, om nog te zwijgen over het industriële uitzicht in wat een groene oase zou kunnen zijn.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Voorliggend dossier bevat geen informatie omtrent de technieken. Dit hoeft ook niet in een dossier vevat te zitten aangezien de plaatsing en het voorzien van technieken in de meeste gevallen vrijgesteld is van de vergunningsplicht. De decreetmaker heeft dus geoordeeld dat de mogelijke hinder zeer beperkt van aard is.

24. Minstens 2 jaar ellende en hinder. Als dit project doorgaat, zullen wij zeker 2 jaar hinder ondervinden van lawaai en werkzaamheden. Onze en andere studerende kinderen zullen elders een studeerplaats moeten zoeken

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Dit betreft enerzijds geen stedenbouwkundig element en anderzijds is dit, zoals in het bezwaarschrift aangehaald wordt, slechts beperkt in de tijd. Om omwonende te beschermen zijn er o.a. in het politiereglement de nodige maatregelen en beperkingen opgenomen waaraan men zich dient te houden.

25. Boutersemstraat=een straat vol eengezinswoning. Wij zijn in de Boutersemstraat komen wonen omdat dat het een rustige staat is. Ze is tevens het begin van een woonwijk. De Boutersemstraat is een straat voor eengezinswoningen, niet voor een appartementencomplex met 13 appartementen. Ons huisnummer is 5. Wij nemen aan dat de keuze van de huisnummers zo is gemaakt dat op het perceel naast ons ruimte is voor een eengezinswoning nummer 1 en eengezinswoning nummer 3. Het bezwaar wordt niet weerhouden. Niet het type van gebouw doet al dan niet afbreuk van een woonbeurt wel de bouwdichtheid, het profiel, de verschijningsvorm. Het voorliggende ontwerp zoekt

# OMGEVINGSVERGUNNING

qua vormgeving en profiel aansluiting bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Anderzijds betreft het een hoekproject dat aansluiting zoekt bij de vele dichte bebouwing in de Hofstraat.

26. Verdichting. Tot slot stellen wij ons de vraag of de verdichting niet te groot wordt voor Kontich. Bestaan er in dit verband richtlijnen en worden deze gerespecteerd? Er komen alsmaar appartementen bij en het groene karakter gaat steeds meer verloren. De Boutersemstraat is gezien het karakter van de eengezinswoningen vooralsnog gespaard gebleven van deze evolutie. Met de inplanting van een dergelijke project met zoveel wooneenheden per m<sup>2</sup>, gaat het karakter en het leefmilieu in de Boutersemstraat totaal veranderen en geeft dit aanleiding tot verdere verkaveling van nog niet bebouwde gronden voor soortgelijke projecten.

Het bezwaar wordt niet weerhouden. Zie bespreking bezwaren 25, 8 en 9.

## Integraal waterbeleid

Door het opleggen van een voorwaarde rond de hemelwaterinstallatie (zie §2.1) is de aanvraag in overeenstemming met het decreet integraal waterbeleid.

De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het aangevraagde voldoet niet volledig aan artikel 5, 6° dat luidt als volgt: “a) in het beheer van het hemelwater en het oppervlaktewater als prioriteitsvolgorde de volgende hiërarchie te hanteren: hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, hergebruikt, geïnfiltreerd en gescheiden van het afvalwater, alvorens het geborgen en vervolgens bij voorkeur op een vertraagde wijze afgevoerd wordt.”

In de voorliggende aanvraag wordt, rekening houdende dat quasi het volledige terrein in gebruik wordt genomen, goed ingezet in het vasthouden van het hemelwater. Echter het opvangen en hergebruik is eerder beperkt van aard rekening houdende met het aantal entiteiten, nl. 14. Om hieraan te voldoen dient enerzijds het volume aan hemelwaterputten voor de appartementsgebouwen gevoelig opgedreven te worden tot minimum 50.000l verdeeld over twee tot drie putten en anderzijds dient elk toilet van elk appartement bijkomend gevoed te worden met het opgevangen hemelwater naast de buitenkraantjes.

## Hemelwaterverordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de hemelwaterverordening. Er wordt voorzien in hergebruik van het hemelwater. Het hergebruik blijft echter zeer ondermaats. Daarom zal worden voorgesteld om in de voorwaarden op te nemen hetgeen gesteld is onder Integraal waterbeleid. Het hemelwater afkomstig van de daken van het gebouwencomplex wordt bij voorkeur opgevangen in vijf hemelwaterputten van elks 10.000 liter. In alle geval dient er minstens 50.000 liter opgevangen te worden. Minstens dienen alle toiletten aangesloten te worden op de hemelwaterputten zodoende deze, de toiletten, gevoed kunnen worden met hemelwater.

## Natuurtoets

Zonder bijzondere milieuvoorwaarden doorstaat de aanvraag de natuurtoets niet omdat een beeldbepalende Rode beuk op een aangelegen perceel sterk bedreigd wordt door de bronbemaling. Zonder bijkomende bescherming is het risico op afsterven erg groot.

Ter bescherming van eventuele nesten in de bestaande bomen wordt een verbod opgelegd om de bomen te rooien tussen 1 maart en 30 juni.

Op de toekomstige bouwterrein staan nu redelijk veel bomen (vertuind bosje). Het betreft minder waardevolle bomen die allemaal zullen verdwijnen om plaats te maken voor de bouw van het project. Er kan echter niet uitgesloten worden dat nesten van vogels en hun jongen worden beschadigd die

# OMGEVINGSVERGUNNING

onder de bescherming van het soortenbesluit van 2009 vallen. Conform de zorgplicht in het natuurdecreet dient men alle te vermijden schade aan de natuur of soorten effectief te vermijden of te voorkomen. Door de bomen te rooien op een moment dat dit geen kwaad kan en alle jonge vogels al uitgevlogen zijn kan schade met zekerheid vermeden worden. Daarom wordt er een verbod opgelegd om de aanwezige bomen te rooien tussen 1 maart en 30 juni, wat overeenkomst met de zogenaamde schoontijd, wanneer bosbeheer ook meestal verbiedt om bomen om te hakken. Deze voorwaarde wordt opgelegd in de stedenbouwkundige voorwaarden.

Verder is de tijdelijke inrichting gelegen op de hoek Boutersemstraat en Hofstraat op 170 m gelegen van een parkgebied (Altenapark). Ter hoogte van het parkgebied is de verlaging volgens het rapport maximaal 0,44 m. Volgens de verdrogingskaart valt het parkgebied in zones die 'niet kwetsbaar' en 'weinig kwetsbaar' zijn voor verdroging. De beperkte gesimuleerde grondwaterverlaging zou geen nefaste gevolgen hebben voor de fauna en flora in het parkgebied. In droge zomers heeft het Altenapark echter wel last van lage grondwaterstanden, ook te zien in lage waterstand van de aanwezige gracht. Het is wenselijk doch echter technisch niet mogelijk noch dit bemalingswater naar dit gebied te brengen.

In de achtertuin van de aangrenzende woning staat evenwel een Rode beuk die sterk zal leiden onder de tijdelijke grondwaterverlaging, zeker indien deze bronbemaling plaatsvindt in het volle groeiseizoen (zijnde vanaf maart tot en met juli-augustus). Hierover is niets in het rapport terug te vinden. Het behoud van deze beeldbepalende boom is belangrijk voor de leefbaar en om hitte-eilanden te voorkomen, niet op z'n minst voor de bewoners die in de meersgezinswoning zullen komen wonen; De aanvraag doorstaat de natuurtoets niet zonder bijkomende voorwaarden. Er wordt in de bijzondere milieuvoorwaarden dan ook opgelegd dat deze boom voldoende bevoeid moet worden om uitdrogingsschade te vermijden. Dit kan technisch perfect met het plaatsen van een geperforeerd darmstelsel onder de volledige kroonprojectie, zodat de boom permanent kan begoten worden met bemalingswater.

## Advies Proximus

Het advies wordt gevolgd. Zoals in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is opgenomen zijn alle kosten voor de aanpassing en/of aanleg van nutsvoorzieningen ten laste van de aanvrager. Proximus verleent een gunstig advies onder de volgende voorwaarden:

- Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het downloadbaar formulier ingevuld terug te sturen naar werf.a2@proximus.com.
- De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.

## Advies Telenet

Het advies wordt gevolgd. Zoals in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is opgenomen zijn alle kosten voor de aanpassing en/of aanleg van nutsvoorzieningen ten laste van de aanvrager. In de lasten zal dan ook worden opgelegd dat de kosten voor de netuitbreiding voor Telenet ten laste zijn van de aanvrager

Telenet brengt een voorwaardelijk advies uit. De kosten voor de uitbreiding van het net zijn ten laste van de aanvrager.

Bij afbraak van het gebouw waarop een Telenet kabel is bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet op de hoogte te brengen.

# OMGEVINGSVERGUNNING

## Advies Aquafin

Het advies wordt gevolgd daar zij geen bezwaar hebben.

Wij hebben geen bezwaar tegen deze werken aangezien er geen leidingen van Aquafin of in het beheer van Aquafin op dit perceel gelegen zijn.

In een vergunningsprocedure, in het kader van een tijdelijke bronbemaling, zal Aquafin geen advies verlenen in verband met lozing op riolering. We verwijzen hierbij naar de milieuwetgeving.

## Advies Fluvius

Het advies wordt gevolgd daar zij geen bezwaar of voorwaarden stellen.

Op deze locatie is er geen behoefte aan een lokaal voor de oprichting van een midden-spanningscabine. Wij kunnen de bijkomende wooneenheden aansluiten mits de uitbreiding van het laagspanningsnet. Er is een gasnet voor residentieel gebruik aanwezig.

## Bemerkingen m.b.t. de aangevraagde Vlareem rubrieken

Rubrieken 53.2.2.b.2 en 3.6.3.3

De grondwaterverlaging en de opgepompte debieten worden gemonitord gedurende de bemaling. Het retourneren van het bemalingswater is technisch niet haalbaar omdat er niet voldoende ruimte is om een retourbemaling te voorzien. Er is een regenwaterafvoer (RWA) op ca. 300 meter van de bronbemaling. De aansluiting tot deze regenwaterafvoer is niet mogelijk door de afstand tot de regenwaterafvoer en de drukke straten tussen de bronbemaling en het RWA-lozingspunt. De exploitant zal na het verkrijgen van de vergunning toelating aan Aquafin vragen om te lozen in de gemengde riolering gelegen in de Hofstraat en de Boutersemstraat.

Rubriek 3.4.2 en 3.6.3.3 - Lozingsnormen

Omwille van verhoogde arseenconcentraties die van nature voorkomen in Antwerpen worden er lozingsnormen aangevraagd voor arseen: arseen 50 µg/l.

Uit de analyse van de OVAM-onderzoeken in de buurt kan er aangenomen worden dat er in het grondwater ter hoogte van de site voor geen andere parameters overschrijdingen worden aangetroffen.

Gedurende de bemaling dient het bemalingswater gemonitord te worden en geanalyseerd te worden op bovenstaande parameter. Er wordt geadviseerd om de bemaling op te starten, een staal te nemen en nadien de bemaling opnieuw stil te leggen.

Indien blijkt dat de vastgestelde concentraties de aangevraagde lozingsnormen overschrijden, dient het bemalingswater ter hoogte van deze zone gezuiverd te worden alvorens het geloosd wordt.

Indien blijkt dat het bemalingswater voldoet aan de lozingsnormen, dient dit verder gemonitord te worden volgens het onderstaande schema:

- staalname bij start bemaling in deze zone;
- 3x per week gedurende week 1 t.e.m. week 3;
- indien geen overschrijdingen worden vastgesteld: maandelijkse staalname vanaf week 4.

Het lozen via een waterzuiveringsinstallatie is ingedeeld onder rubriek 3.6.3 en dient dan ook eerst aangevraagd te worden. Deze rubriek betreft een klasse 1 rubriek vanaf een lozingsdebiet van meer dan 50 m<sup>3</sup>/u waardoor de deputatie de vergunningverlenende overheid wordt.

## Advies Pidpa

Het advies wordt gevolgd. Indien een vergunning wordt verleend wordt gevraagd om de voorwaarden opgenomen in het advies strikt te laten naleven.

Het advies is voorwaardelijk gunstig, er dient voldaan te worden aan de vermelde te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving.

## Advies brandweer zone rand



# OMGEVINGSVERGUNNING

Het advies wordt gevolgd. Het betreft immers het nemen van de nodige maatregelen met betrekking tot de brandveiligheid. Het dossier werd correct beoordeeld. In de voorwaarden zal worden opgelegd dat het advies van de brandweer zone rand strikt dienen te worden nageleefd. De kosten voor het plaatsen van de hydrant zijn ten laste van de aanvrager. De hydrant dient geplaatst te worden binnen het projectgebied.

De hulpverleningszone geeft een gunstig brandpreventieverslag onder de voorwaarde dat er een bovengrondse hydrant met koppeling 2\*70mm en 1\*110mm geplaatst wordt in de buurt van de helling naar de ondergrondse parkeergarage.

## Advies van IGEAN

Het advies wordt gevolgd, ook de voorgestelde bijzondere milieuvorwaarden.

Op basis van alle gegevens opgenomen of verkregen in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag, geven wij gunstig advies, en kan de vergunning worden verleend voor de inrichting gelegen aan de de Hofstraat 23 (afdeling 2, sectie C, perceelnr.: 462H2), omvattende:

- 3.4.2: het lozen van max. 63 m<sup>3</sup>/u bedrijfsafvalwater in de openbare riolering
  - 53.2.2.b.2: een bronbemaling met 3 pompen voor het terugpompen van onbehandeld en niet-verontreinigd grondwater in dezelfde watervoerende laag met een debiet van max. 81.714 m<sup>3</sup>/jaar
- a. voor een periode van 5 maanden die aanvangt op datum van het besluit;
- b. naleving van de volgende algemene, sectorale en bijzondere milieuvorwaarden:

### A. Algemeen

#### Omschrijving Deel Artikels

##### Algemeen

Hfst. 4.1, Afd. 4.1.1 t/m 4.1.12 Art. 4.1.0.1 - Art. 4.1.12.5

Oppervlaktewater Hfst. 4.2, Afd. 4.2.1 t/m 4.2.8 Art. 4.2.1.1 - Art. 4.2.8.3.1

Bodem en grondwater Hfst. 4.3, Afd. 4.3.1 t/m 4.3.3 Art. 4.3.1.1 - Art. 4.3.3.1

Lucht Hfst. 4.4, Afd. 4.4.1 t/m 4.4.8 Art. 4.4.1.1 - Art. 4.4.8.4

Geluid Hfst. 4.5 , Afd. 4.5.1 t/m 4.5.7 Art. 4.5.1.1 - Art. 4.5.7.1.5

Licht Hfst. 4.6 Art. 4.6.0.1 - Art. 4.6.0.4

Asbest Hfst. 4.7 Art. 4.7.0.1 - Art. 4.7.0.3

### B. Sectoraal

#### Omschrijving Deel Artikels

Lozing van bedrijfsafvalwaters Afd. 5.3.2 Art. 5.3.2.1 - Art. 5.3.2.4

Winning van grondwater Hfst. 5.53 Art. 5.53.1.1 - Art. 5.53.6.4.5

### C. Bijzondere

- In afwijking of in aanvulling van de algemene lozingsnormen zijn volgende bijzondere lozingsnormen van toepassing:

- arseen: 50 µg/l

- Gedurende de bemaling dient het bemalingswater gemonitord te worden en geanalyseerd te worden

op bovenstaande parameter. Na opstart wordt een staal genomen en nadien wordt de bemaling opnieuw stil gelegd.

Indien blijkt dat de vastgestelde concentraties de aangevraagde lozingsnormen overschrijden, dient het bemalingswater ter hoogte van deze zone gezuiverd te worden alvorens het geloosd wordt (opgelet het lozen via een waterzuiveringsinstallatie is ingedeeld onder rubriek 3.6 en dient dan ook eerst aangevraagd te worden). Indien blijkt dat het bemalingswater voldoet aan de lozingsnormen, dient dit verder gemonitord te worden volgens het onderstaande schema:

- staalname bij start bemaling in deze zone;

# OMGEVINGSVERGUNNING

- 3x per week gedurende week 1 t.e.m. week 3;
- indien geen overschrijdingen worden vastgesteld: maandelijkse staalname vanaf week 4.

## Advies van de VMM, afdeling grondwater

Het advies wordt gevolgd, ook de voorgestelde bijzondere milieuvorwaarden.

De aangevraagde bemaling noodzakelijk voor de aanleg van een ondergrondse parking met liftputten bij een appartementsgebouw wordt aangevraagd voor een debiet van max. 1.515 m<sup>3</sup>/dag en 81.714 m<sup>3</sup>/jaar (m.i.v. 25 % marge) voor een periode van 5 maand. De benodigde verlaging van het grondwaterpeil bedraagt 4,6 m-mv voor de kelderverdieping en max. 5,6 m-mv voor de liftputten. Rubriek 53.2.2b2 is van toepassing.

Er werd een bemalingsnota opgemaakt. De maximaal berekende zetting blijft onder 15 mm. Het risico op schade door zettingen t.g.v. de bemaling wordt aanvaardbaar geacht.

Retourneren van het bemalingswater is technisch niet haalbaar omdat er niet voldoende ruimte is om een retourbemaling te voorzien. Het bemalingswater kan geloosd worden in de openbare riolering. De dichtstbijzijnde regenwaterafvoer (RWA) ligt op een afstand van ca. 300 meter, in de Volderij. Door de afstand tot de regenwaterafvoer en de drukke straten tussen de bouwput en de RWA-lozingspunt, wordt de lozing van het bemalingswater in deze waterafvoer niet haalbaar geacht. Wegens het gebrek aan alternatieven, zal het bemalingswater geloosd worden in de gemengde riolering.

De dienst van VMM bevoegd voor grondwater kan gunstig adviseren voor de aangevraagde bemaling (rubriek 53.2.2b2) voor een termijn van 5 maand en een debiet van max. 1.515 m<sup>3</sup>/dag en 81.714 m<sup>3</sup>/jaar uit filters in het Zand van Berchem (HCOV 0254) en het grondwaterlichaam CKS-0200\_GWL\_2 en een verlaging tot max. 5,6 m onder maaiveld voor een project gelegen aan de Hofstraat 23 te Kontich, mits naleving van de algemene en de sectorale voorwaarden van titel II van het VLAREM en onderstaande bijzondere voorwaarden:

1° De dienst van VMM bevoegd voor grondwater (grondwater.ant@vmm.be) dient op de hoogte gebracht te worden van de start en de stopzetting van de bemaling.

2° Het grondwaterpeil dient opgevolgd te worden in minstens één peilbuis. Hierin wordt voor de opstart, 1 week na opstart van de bemaling en vervolgens maandelijks het grondwaterpeil opgemeten en genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf.

3° De stand van elke debietmeter wordt, 1 week na opstart van de bemaling en vervolgens maandelijks, genoteerd in een logboek dat steeds ter inzage ligt op de werf.

Advies van de VMM, afdeling lozen van afvalwater en emissie van afvalgassen in de atmosfeer  
Het advies wordt gevolgd, ook de voorgestelde bijzondere milieuvorwaarden.

## Situatieschets:

Dit project betreft een bronbemaling ten behoeve van de uitvoering van bouwkundige werken op de hoek van de Hofstraat en de Boutersemstraat te Kontich. Hier wordt de bouw van een appartementsblok met ondergrondse parking gepland. De exploitant vraagt de lozing van bemalingswater aan gedurende een periode van 5 maanden. Het bemalingswater zal worden geloosd op de openbare riolering van de Hofstraat.

De exploitant vraagt een lozingsdebiet van bemalingswater met een debiet van 63 m<sup>3</sup>/uur, 1.515 m<sup>3</sup>/dag en 81.714 m<sup>3</sup>/jaar (R. 3.4.2) in de riolering.

De exploitant vraagt een verhoogde lozingsnorm voor Arseen (50 µg/l).

## Lozingssituatie:

De exploitatie is gelegen in centraal gebied. De lozing gebeurt in de gemengde riolering van de Hofstraat, de Duivenstraat en de Boutersemstraat. Deze rioleringen zijn aangesloten op de RWZI van Hove. Deze RWZI heeft een ontwerpcapaciteit van 25.200 IE, op basis van 60g BZV/IE.dag.

# OMGEVINGSVERGUNNING

Er is geen gescheiden rioleringsstelsel aanwezig, noch een waterloop in de omgeving van de exploitatie. De dichtstbijzijnde waterloop en regenwaterafvoer ligt op 230, respectievelijk 300 meter in vogelvlucht van het perceel. Hier liggen verschillende straten en woonhuizen tussen waardoor het onmogelijk is het bemalingswater hiernaartoe te leiden.

## Motivering:

De bemaling is technisch noodzakelijk voor het uitvoeren van de bouwwerken. De lozing zal plaatsvinden in de gemengde riolering.

De exploitant geeft aan dat zij zullen bemalen met klassieke gravitaire bemalingsfilters. Aangezien er Berlinerwanden geplaatst worden, worden de bemalingsfilters buiten de wanden geplaatst om zandinspoeling te vermijden. De filters worden vanaf 1 meter voorafgraving 10 meter diep geplaatst met een tussenafstand van ca. 3,5 meter. De diepere bemaling voor het uitgraven van de liftput kan uitgevoerd worden met een bijkomend lokaal filterkader geplaatst vanaf de kelderuitgraving.

Het bemalingswater zal worden geloosd in de gemengde riolering van de omliggende straten. Op het inplantingsplan in het dossier worden verschillende lozingspunten aangeduid in de Hofstraat, in de Duivenstraat en in de Boutersemstraat.

Aangezien het een bemaling betreft met een volume van meer dan 30.000 m<sup>3</sup>/jaar en het diepste bemalingspeil dieper ligt dan 4 meter onder de nulpas (maximale bemalingsdiepte 5,10 meter onder de nulpas), behoort de bemaling tot klasse 2.

Binnen de invloedstraal van de bemalingszone zijn 2 bodemonderzoeken bekend bij de OVAM. Ter hoogte van Ooststatiestraat 132 (OVAM-dossiernummer 34995), werden concentraties boven de bodemsaneringsnorm vastgesteld voor VOCl en minerale olie in het grondwater. In het oriënterend bodemonderzoek op de Antwerpsesteenweg 73-77 (OVAM-dossiernummer 19304) werd er een concentratie boven de bodemsaneringsnorm vastgesteld voor nikkel en zink in het grondwater.

Volgens het bemalingsadvies is er geen risico op een verplaatsing van de verontreinigingen binnen de invloedstraal. Het bemalingsadvies vermeldt ook dat er van nature een verhoogde Arseen concentratie aanwezig is in de streek van Antwerpen. Om die reden vraagt de exploitant een verhoogde lozingsvoorwaarde aan voor deze parameter:

Parameter (µg/l) IC gevraagd Voorstel

Arseen 5 50 (10\*IC) 50 (10\*IC)

Volgend uit het bemalingsadvies vraagt de exploitant ook een bemalingsvolume aan met een marge van 25% zodat rekening kan worden gehouden met variërende meteorologische omstandigheden en onzekerheden op de hydraulische parameters van de ondergrond. Dit resulteert in een aan te vragen volume van ongeveer 81.714 m<sup>3</sup> (=1,25 \* 65.371 m<sup>3</sup>). Het aan te vragen maximaal dagdebiet kan afgerond worden op 1.515 m<sup>3</sup>/dag (=1,25 \* 1211 m<sup>3</sup>/dag) of 63 m<sup>3</sup>/uur.

Artikel 5.53.6.1.1§1 van Vlarem II stelt dat bemalingsvolumes van meer dan 10 m<sup>3</sup>/uur niet mogen geloosd worden in een riolering, aangesloten op een RWZI zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Aquafin.

Het dossier vermeldt dat deze lozing niet werd aangevraagd aan Aquafin en dat deze toelating zal worden aangevraagd wanneer de vergunning wordt verkregen.

Hierdoor kan VMM slechts gunstig advies geven onder de voorwaarde dat deze goedkeuring wordt verkregen van de rioolbeheerder.

## ADVIES:

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert voorwaardelijk gunstig voor het lozen van bemalingswater met een

maximum debiet van 63 m<sup>3</sup>/uur, 1.515 m<sup>3</sup>/dag en 81.714 m<sup>3</sup>/jaar (R. 3.4.2) in de riolering.

De algemene voorwaarden voor lozing in de riolering en volgende bijzondere voorwaarde dient van toepassing gesteld: Arseen: 50 µg/l

# OMGEVINGSVERGUNNING

Dit advies is slechts gunstig op voorwaarde dat een uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Aquafin bekomen wordt voor de lozing van het bemalingswater op de riolering van de Hofstraat te Kontich en dit vóór de start van de werken.

## BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN ECOLOGISCHE DRAAGKRACHT

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, zoals uit onderstaande motivatie naar voren komt.

Bovendien kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de natuur, op de waterhuishouding en op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie mits naleving van de opgelegde algemene, sectorale en bijzondere milieuvoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen worden beperkt.

### Functionele inpasbaarheid

De aanvraag behelst de afbraak van een eengezinswoning, de oprichting van een eengezinswoning en de oprichting van een meergezinswoning binnen de gewestplanbestemming woongebied en in een omgeving die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar.

### Mobiliteitsimpact

Er is geen significante impact op de mobiliteit. Er wordt enerzijds voorzien in een eengezinswoning met een garage, en anderzijds in 13 woongelegenheden waarvoor 17 ondergrondse parkeerplaatsen worden voorzien. De ontsluiting wordt voorzien zo ver als mogelijk verwijderd van het kruispunt en in de straat met de laagste categorie. Zo wordt enerzijds de doorstroming in de Hofstraat niet gehinderd en anderzijds is er voldoende opstelzone om op een veilige manier in en uit te rijden. Ook wordt voorzien in het benodigd aantal fietsstapplaatsen.

Het parkeren wordt bijgevolg niet afgewenteld op het openbaar domein enerzijds, en anderzijds wordt een andere vervoersmiddel dan de auto gestimuleerd door het voorzien van een comfortabele fietsstapplaats die vlot bereikbaar is.

De bijkomende vervoersbewegingen zijn van die aard dat ze verwaarloosbaar zijn. Ze blijven zeer beperkt, en gelet op de ligging is ook veel te voet en met de fiets bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is in de directe omgeving voldoende aanwezig.

### Schaal/Ruimtegebruik/Bouwdichtheid

Er wordt aangebouwd op de bestaande gabariten langs de Hofstraat. Hierop wordt mooi aangesloten. Langs de zijde van de Boutersemstraat ontstaat de overgang o.a. door de meer achterwaartse inplanting. Zo lijkt het gebouw visueel een voortzetting van het gabarit van het aanpalende pand. De schaal van de aanvraag overschrijdt deze van de omgeving niet.

Wat betreft ruimtegebruik en bouwdichtheid, kan worden verwezen naar de gedetailleerde voorschriften van het bouwreglement. Deze regelt niet enkel de globale oppervlaktes van de woonentiteiten, maar ook die van de leefruimtes van deze entiteiten. Daarnaast zijn ook strikte normen op vlak van tuinzones voorzien. De aanvraag is quasi, op enkele details na, in overeenstemming met de geldende reglementering dat kan geoordeeld worden dat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, mede door de ligging in het centrum van de gemeente, aanvaardbaar zijn.

### Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag voorziet in verschillende materialen. Voor de meergezinswoning wordt de gevel voorzien in metselwerk (genuanceerd greige) en betonaccenten. Het dak is voorzien in gepatineerd zink. Het schrijnwerk is aluminium en de balustrades zijn in staal. De voorziene kleuren zijn hier

# OMGEVINGSVERGUNNING

grijsbruin, aansluitend op het greige. De eengezinswoning wordt opgetrokken in metselwerk in halfsteens verband, lichtgrijs.

Het toegepaste materiaal geeft een zachte en rustige indruk en zoeken aansluiting bij de materialen in de omgeving; De vormgeving is daarenboven zeer sec en ook deze zoekt aansluiting bij deze van de omgeving, nl. twee bouwlagen hellend dak.

## Cultuurhistorische aspecten

Er zijn op het perceel geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

## Bodemreliëf

Door de uitgravingen zal het bodemreliëf gewijzigd worden.

## Hinder

De hinder voor de omwonenden kan binnen de perken gehouden worden.

Specifiek voor de bronbemaling worden er geen noemenswaardige zetverschijnselen verwacht zoals blijkt uit het sonderingsonderzoek.

## Lucht

De enige bron van luchtverontreiniging kan de door diesel gevoede pomp zijn, maar men kiest voor een elektrisch aangedreven pomp. Mits het respecteren van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden kan de hinder binnen de perken blijven.

## Biodiversiteit

De bronbemaling zal voor een tijdelijke grondwaterverlaging zorgen, daar een retourbemaling technisch onhaalbaar is gaat alle water ook verloren in de riolering. Het kan dus even duren vooraleer de grondwatertafel zich herstelt. Zeker bomen zijn hier erg gevoelig voor. In de omgeving staat een beeldbepalende beuk die gevoelig is aan uitdroging en verlaging van de grondwaterstand. Er dienen dus maatregelen te worden genomen, zeker tijdens droogteperioden en/of het volle groeiseizoen (in de lente en zomer).

Het permanent gieten van de boom kan soelaas bieden om deze grondwaterverlaging te overleven. Een klein deel van het (gezuiverde) grondwater kan afgetapt worden en naar de boom worden gevoerd met een dunne geperforeerde darm. Deze darm dient minstens onder de volledige kroonprojectie te worden aangebracht zodat de boom permanent voldoende maar ook niet teveel water ontvangt.

Dit wordt opgelegd als bijzondere milieuvoorwaarde opgelegd. De aannemer zal met de buur hierover afspraken moeten maken daar de te beschermen Rode beuk bij de burens staat.

## Bodem en grondwaterverontreiniging

Mits het naleven van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden zal het risico op nieuwe bodem en grondwaterverontreiniging tot een absoluut minimum bepaald worden.

## Geluid en trillingen

De bronbemaling ligt in een woonwijk, bijgevolg kan er geluidshinder ontstaan voor de omwonenden, temeer omdat ze 7/7, 24h/24h draait. We stellen dan ook voor om een akoestische bekisting aan te brengen, tenzij er met een stille elektromotor wordt gewerkt. De geluidsnormen in het Vlare II van toepassing in woongebied dienen hier gehaald te worden. Er wordt daarbij geen rekening gehouden met het feit dat er op minder dan 500 meter andere bestemmingen liggen. Deze wijk is een stilte behoevende zone

De verstrengde geluidsnorm wordt opgenomen in de bijzondere milieuvoorwaarden.

# OMGEVINGSVERGUNNING

## Afvalwater- en hemelwaterbeheer

Er ontstaat bij de IIOA geen afvalwater, het enige water dat geloosd wordt is bronwater, maar het wordt als bedrijfsafvalwater aanzien daar het van nature waarschijnlijk verhoogde arseenconcentraties heeft. De maximale concentratie die we toelaten op de riolering is 50ug/liter. Wanneer dit hoger ligt moet men het bemalingswater vooraf zuiveren met een zuiveringsinstallatie. Men zal dus het bemalingswater moeten monitoren om dit te weten.

De concentratie en de verplichte monitoring en wijze wordt in de bijzondere milieuvoorwaarden opgenomen.

Door gebrek aan mogelijkheden ter plaatse of technisch haalbare bereikbaarheid van een RWA of oppervlaktewater dient het bemalingswater helaas geloosd te worden in de riolering, maar om verspilling en nuttige aanwending mogelijk te maken verplicht eveneens beschikbaar gesteld te worden voor afnemers van grootwaterverbruikers zoals de land- en tuinbouw.

Dit wordt in de bijzondere milieuvoorwaarden opgenomen.

Bij de bouw zelf is een absolute onderbenutting van hemelwatergebruik, nochtans is dit de prioriteit in de ladder van Lansink. Gewijzigde stedenbouwkundige voorwaarden worden opgelegd (zie ook onderdeel hemelwaterverordening en integraal waterbeheer)

## Afvalstoffen

Er komen geen afvalstoffen vrij. Tijdens de bouwwerken dient alle afval verzameld te worden in een afvalrecipient. Dit dient niet als voorwaarde opgenomen te worden, daar het politiereglement en de Vlaremwetgeving dient nageleefd te worden om alle zwerfvuil te vermijden.

## Grondwater

Er is een tijdelijke grondwaterverlaging op rond de bouwput (zie rapport) waarvan de invloed toch enkele 100 meter zichtbaar is (zie rapport).

Door gebrek aan mogelijkheden tot retour, dient het bemalingswater geloosd te worden op de riolering waardoor een tijdelijke grondwaterverlaging niet te vermijden valt.

## Externe en interne veiligheid, gezondheid

Mits het respecteren van de algemene en sectorale milieuvoorwaarden kan de veiligheid gegarandeerd worden en de negatieve impact op de gezondheid

## Straling en lichthinder

Er wordt geen straling of lichthinder verwacht. Men dient zich ten allen tijde aan de gestelde algemene Vlaremvorwaarden te houden

## Best beschikbare technieken

Bij te hoge grondwaterstand is er een bronbemaling noodzakelijk om de geplande bouwwerken uit te voeren

---

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijk bepalingen, in het bijzonder met het omgevingsdecreet en de uitvoeringsbesluiten.

---

De vergunning stelt de melder niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn:

Belangrijke bepalingen uit het omgevingsdecreet en besluiten:

# OMGEVINGSVERGUNNING

## **Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014**

### **Art. 35.**

Van een omgevingsvergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen een termijn van vijftig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep als vermeld in artikel 52.

De aanvrager mag onmiddellijk gebruikmaken van de omgevingsvergunning:

1° in de gevallen, vermeld in artikel 55, tweede lid;

2° als de Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar de omgevingsvergunning verleend heeft.

## **Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

### **Afdeling 2. Aanvang van de vergunningsduur**

**Art. 54.** De vergunningsduur neemt een aanvang op de dag dat conform artikel 35 en 49 van het decreet van 25 april 2014 mag worden gebruikgemaakt van de omgevingsvergunning. Als een schorsend administratief beroep wordt ingesteld tegen de beslissing of een onderdeel daarvan, neemt de vergunningsduur een aanvang op de dag na: 1° de dag van betekening van de definitieve beslissing; 2° het verstrijken van de termijn als er geen beslissing is genomen binnen de vastgestelde of in voorkomend geval verlengde termijn, conform artikel 66 van het decreet; 3° de dag van betekening van de onontvankelijk- of onvolledigverklaring, vermeld in artikel 58, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

In het geval meerdere schorsende administratieve beroepen zijn ingesteld tegen eenzelfde beslissing in eerste administratieve aanleg, neemt de vergunningsduur een aanvang op de laatste dag waarop uitspraak gedaan wordt over de ingestelde beroepen.

## **Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

### **Afdeling 3. Bekendmaking van de beslissing**

#### **Onderafdeling 1. Algemene bepalingen**

**Art. 55.** Tenzij het uitdrukkelijk anders is bepaald, wordt in deze afdeling verstaan onder beslissing: een uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing over een vergunningsaanvraag.

**Art. 56.** De beslissing over een omgevingsvergunning wordt bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 59; 2° de publicatie op de website van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 60; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden, conform artikel 63.

In afwijking van het eerste lid wordt een beslissing over vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen aan projecten die uitsluitend mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten omvatten, bekendgemaakt door: 1° in voorkomend geval, de aanplakking van een affiche aan: a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 59 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 59 van dit besluit; 2° de publicatie op de website van de bevoegde overheid, conform artikel 60 van dit besluit. Die publicatie geldt als aanplakking, als vermeld in artikel 35, eerste lid, artikel 49, eerste lid, en artikel 54, 3°, van het decreet van 25 april 2014; 3° in voorkomend geval, de publicatie in een dag- of weekblad, conform artikel 61 van dit besluit; 4° in voorkomend geval, de individuele kennisgeving, conform artikel 62 van dit besluit; 5° de analoge of digitale terinzagelegging van de beslissing in:

a) het gemeentehuis van de gemeente waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden in geval van mobiele of verplaatsbare inrichtingen of activiteiten in één gemeente, conform artikel 63 van dit besluit; b) het provinciehuis van de provincie of provincies waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag voor bovengemeentelijke mobiele of verplaatsbare projecten uitgevoerd zal worden, conform artikel 63 van dit besluit.

## **Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 (beroep)**

### **HOOFDSTUK 3 De vergunningsprocedure in laatste administratieve aanleg**

#### **Afdeling 1 Algemene bepalingen**

##### **Art. 52.**

De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

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

##### **Art. 53.**

Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

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

# OMGEVINGSVERGUNNING

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

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

## **Art. 54.**

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

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

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

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

## **Art. 55.**

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

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

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

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

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

## **Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014**

### **HOOFDSTUK 8 Verval en afstand van de omgevingsvergunning**

#### **Afdeling 1 Verval van de omgevingsvergunning voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen of de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit**

##### **Art. 99.**

§ 1. De omgevingsvergunning uitvoert van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

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

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

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

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

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

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

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

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

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

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

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



# OMGEVINGSVERGUNNING

**Art. 100.**

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

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

**Art. 101.**

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9.

Vanwege het schepencollege:

Getekend door: Luc Dom (Signature)  
Getekend op: 2020-07-29 15:47:39 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Luc Dom  
Algemeen Directeur

Getekend door: Bart Seldeslachts (Signatur)  
Getekend op: 2020-07-30 07:11:57 +01:00  
Reden: Ik keur dit document goed



Bart Seldeslachts  
Burgemeester