

Addendum B26

MOTIVATIENOTA

MOTIVATIENOTA

BIJ EEN OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG

Locatie

Binnengebied Kawlei
2550 Kontich

Datum

30 november 2020



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

Westhinderstraat 7 bus 3.1, B-8300 Knokke - T. +32 50 73 72 57
Kerkakkerstraat 10, B-9971 Lembeke - T. +32 9 278 91 49

ADMTPOO ■ ADMTECH ■ ADM VALUE ■ ADM EXPERT ■ ADMINFRA ■ ADMLAW



PRECISION MATTERS

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG EN DE OMGEVING

Aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Loten

De aanvraag omvat het verkavelen van het projectgebied in 16 loten:

- 4 voor vrijstaande meergezinswoningen;
- 2 clusters van 4 eengezinswoningen;
- Het ondergronds niveau;
- De inrit naar het ondergronds niveau en hoogspanningscabine
- De resterende ruimte binnen het te ontwikkelen gebied voor open ruimte en infrastructuur;
- Het natuurgebied.

De meergezinswoningen worden op het bijgevoegd verkavelingsplan benoemd als lot 1 tot en met lot 4 en omvatten maximaal 68 appartementen in totaal. De eengezinswoningen zijn benoemd als 7 tot en met 14. In totaal worden er dus maximaal 76 wooneenheden voorzien waarvan maximaal 68 appartementen, verdeeld over 4 hoofdgebouwen, en 8 grondgebonden eengezinswoningen.

Wegenis

De te creëren residentiële loten zijn nog niet gelegen aan een goed uitgeruste weg. Bijgevolg wordt er met huidige aanvraag eveneens alle infrastructuur voorzien, bestaande uit wegen, rioleringen en bijhorende infrastructuur. De ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer wordt voorzien tussen Kawwlei 60 en 62. Deze weg leidt meteen naar lot 6, de inrit naar het ondergronds niveau (lot 5).

Al het gemotoriseerd verkeer in functie van dit projectgebied zal moeten parkeren in het ondergronds niveau, evenals leveringsdiensten. Na de inrit naar het ondergronds niveau worden er breekpalen voorzien zodat er geen gemotoriseerd verkeer verder in het projectgebied kan rijden, behoudens de hulpdiensten. De vuilniswagen kan nog draaien voor deze breekpalen, ter hoogte van de collectieve afvalcontainers en drie bijhorende parkeerplaatsen.

Een tweede ontsluitingsweg bevindt zich tussen Kawwlei 32 en 34 en dient enkel voor zwakke weggebruikers en de hulpdiensten; er wordt dan ook een breekpaal voorzien ter hoogte van de Kawwlei.

De wegenis wordt voorzien in een betonverharding die zo beperkt mogelijk wordt gehouden. Langs deze verharding wordt een strook grindgazon en grasdals voorzien; dit in functie van de brandweeropstelling, op vraag van de brandweer. Alle verhardingen wateren af op eigen terrein. Bij hevige waterval zal het drainagesysteem en het microreliëf zijn dienst doen en het overvloedige water afvoeren naar het grachtensysteem.

Er wordt bewust gekozen om de wegenis niet in een rechte lijn maar in zachte glooiingen aan te leggen. Dit om het zicht te breken en om hoge fietssnelheden te vermijden. De nadruk ligt hier op een louter residentiële functie waar de voetgangers en fietsers centraal staan in een groene en rustige omgeving, veilig voor de bewoners. Achter de loten voor eengezinswoningen (lot 7-14) wordt nog een kleine ontsluitingsweg voorzien ten behoeve van deze woningen. Zo kunnen de bewoners hun fietsen rechtstreeks langs achteraan in de tuinberging opbergen.

Riolering

In het projectgebied is een bestaande rioleringsleiding aanwezig. De ligging ervan is echter niet compatibel met huidig verkavelingsontwerp. Bijgevolg wordt ervoor gekozen om de bestaande leiding tussen collector H8 en H13 te verleggen naar het zuidwesten richting het achtergelegen natuurgebied zoals in detail weergegeven op bijgevoegde wegenis- en rioleringsplannen.

Natuur

Het achtergelegen natuurgebied (perceel 2/C/113A) wordt gekenmerkt als lot 16 en wordt overgedragen aan de gemeente na oplevering van de geplande infrastructuurwerken. Hier worden dan ook geen enkele werken of wijzigingen voorzien.

Er wordt enkel niet vermijdbare schade aan de natuur uitgevoerd, namelijk tussen de linker perceelsgrens en de ontsluitingsweg voor zwakke weggebruikers. In deze zone wordt eerst de invasieve Japanse duizendknoop reuzenberenklauw verwijderd, waarna de nodige infrastructuur en bebouwing wordt voorzien. De opgelopen natuurschade binnen deze zone wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van een 10m brede groenbuffer langs de linker perceelsgrens en langs de achtertuinen van de Kawwlei 34-66 en door de aanplanting van nieuw groen onder de vorm van lage sierbeplanting, extensief grasland, hoge vegetatie en gazon conform bijgevoegd plan met landschapsinrichting. De zone tussen Kawwlei 24-32 blijft volledig onaangeroerd zodanig dat er geen vermijdbare schade aan de natuur wordt plaatsvindt. Hier wordt enkel de invasieve reuzenberenklauw verwijderd.

De zones met de te verwijderen invasieve exoten, zijnde reuzeberenklauw en Japanse duizendknoop, wordt weergegeven op bijgevoegd plan met bestaande invasieve exoten.

De aanvraag omvat:

- Stedenbouwkundige handelingen: ja, verkavelingsaanvraag met wegeniswerken en een reliëfwijziging
- Exploitatie van ingedeelde inrichtingen en/of activiteiten: nee, de tijdelijke bronbemaling in functie van de aanleg van de infrastructuur zal gebundeld worden aangevraagd met de bronbemaling die nodig is voor de bouw van het ondergronds niveau en de woningen aangezien de aanleg van de infrastructuur pas wordt gestart na het verkrijgen van een uitvoerbare vergunning voor de effectieve bouw van alle gebouwen.
- Kleinhandelsactiviteiten: nee want er worden enkel woonfuncties voorzien
- Vegetatiewijzigingen: nee want de te rooien beplanting is geen bos en is gelegen in woongebied

Omgeving

Projectgebied

De aanvraag is gelegen in het binnengebied tussen de Kauwlei en de Broekbosstraat in de gemeente Kontich. Er zijn geen bovengrondse constructies aanwezig in dit projectgebied dat een totale gemeten oppervlakte heeft van 45.125,91m² (44.729m² volgens het kadaster). Ondergronds is er wel een bestaande rioleringsleiding aanwezig die met huidige aanvraag zal worden verlegd naar het zuidwesten.

Het deel van het projectgebied dat volgens het GRUP bestemd is als woongebied, wordt gekenmerkt als een grasland met verspreid verschillende haarden van de invasieve Japanse duizendknoop, reuzenberenklauw en bramen en met enkele opgeschoten wilgen langs de gracht aan de achterzijde van de tuinen van de Broekbosstraat. Langs de zuidoostelijke grens tegen Kauwlei 84 is ook een zone aanwezig met opgeschoten wilgen en struikgewas die reikt tot in het achtergelegen natuurgebied op perceel 2/C/113A. De begroeiing in het natuurgebied wordt hoger en dichter richting het zuidwesten en gaat over in een moerassig bosgebied, gekend als het Broekbos.

Het terrein kent een aanzienlijk hoogteverschil tot 3,86m; van 18,83m TAW ter hoogte van de inspectieput langs de Kauwlei voor de nieuwe ontsluitingsweg naar 15,02m TAW in het noorden en naar 14,97m TAW in het natuurgebied. Het hoogteverschil van het zuidoosten naar het noorden gaat zeer geleidelijk aan, richting het natuurgebied is er een talud aanwezig met een hardere overgang.

Kauwlei

Het straatbeeld langs de Kauwlei wordt gekenmerkt als een hoofdbaan/doorgangsbahn tussen de wijken Kontich Kazerne en Driehoek en omvat verschillende bouwtypologieën:

- Langs de zijde van het projectgebied en langs de overzijde tussen de Liersebaan en de Elshagelaan: enkel vrijstaande eengezinswoningen, overwegend bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak en afgewerkt met klassieke bouwmaterialen zoals rode gevelsteen;
- Aan de overzijde tussen de Elshagelaan en de Gallo-Romeinenlaan: rijwoningen en halfopen woningen bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak (nrs 25-35) of drie bouwlagen met een plat dak (nrs 15-23);
- Aan de overzijde tussen de Gallo-Romeinenlaan en de Ooststatiestraat: brede meergezinswoningen bestaande uit drie volwaardige bouwlagen met een plat dak.

De rooilijn is gelegen op 9m vanaf de as van de weg en het openbaar domein omvat langs beide zijden een voet- en fietspad en een smalle groene berm met laanbomen. Langs de zijde van het projectgebied is nog een verharde parkeerstrook aanwezig tussen de groene berm en de rijbanen. De straat zelf bestaat uit twee rijbanen met dubbelrichtingsverkeer. Er zijn twee bushaltes met buslijnen 92 (Kontich station – Mortsel – Berchem station), 130 (UZA – Kontich – Lier), 132 (Boom – Kontich – Lier) en 135 (UZA – Kontich – Lier) aanwezig op minder dan 100m van de ontsluitingswegen naar het projectgebied.

Broekbosstraat

Het straatbeeld langs de Broekbosstraat wordt gekenmerkt als een landelijke smalle weg voor plaatselijk verkeer; het is een doodlopende straat die in het zuidoosten overgaat in een kiezelweg voor zwakke weggebruikers. De bebouwing wordt overwegend gekenmerkt door riante vrijstaande eengezinswoningen bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak op grote percelen. Hier zijn geen buslijnen aanwezig.

TOETSING AAN DE REGELGEVING

Vergunningverlenende overheid en procedure

Vergunningverlenende overheid:	Het college van burgemeester en schepenen
Vergunningsplichtig:	ja
Meldingsplichtig:	neen
Verplichte medewerking architect:	neen
Vergunningsprocedure:	gewone procedure
Principe van ondeelbaarheid stedenbouw/milieu/natuur/kleinhandel	De aanvraag werd getoetst aan het principe van ondeelbaarheid. Uit de toetsing is gebleken dat het principe niet wordt geschonden. De tijdelijke bronbemaling in functie van de aanleg van de infrastructuur zal gebundeld worden aangevraagd met de bronbemaling die nodig is

	voor de bouw van het ondergronds niveau en de woningen aangezien de aanleg van de infrastructuur pas wordt gestart na het verkrijgen van een uitvoerbare vergunning voor de effectieve bouw van alle gebouwen.
Openbaar onderzoek vereist:	ja
Aanschrijving burelen inzake werken aan scheidingsmuren (artikel 83 Omgevingsvergunningsdecreet):	neen

Stedenbouwkundige basisgegevens

	Plan:	Bestemming:
Gewestplan	Antwerpen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit op 25 oktober 1979	Te ontwikkelen zone in woonuitbreidingsgebied, zone voor natuurgebied in natuurgebied
GRUP	Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen", goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 juni 2009.	Te ontwikkelen zone in Artikel 1H.1. Woongebied, zone voor natuurgebied in artikel 1H.2. Natuurgebied
PRUP	/	/
RUP	/	/
BPA	/	/
Verkaveling	/	/
Verordening	Algemeen bouwreglement Kontich	Geen bestemmingswijziging, enkel aanvullende bouwvoorschriften

Planologische toets - Bepaling van het plan dat van toepassing is en de overeenstemming ermee.

De gewestplanbestemming is niet van toepassing gelet op de ligging in een GRUP.

Conclusie: het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen is van toepassing.

Artikel 1H.1. Woongebied

1H.1.1. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

→ In de projectzone worden enkel één- en meergezinswoningen voorzien. Er worden geen nevenbestemmingen toegestaan.

1H.1.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
 - er worden enkel woonfuncties voorzien naar analogie met de omliggende omgeving.
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
 - er wordt één ontsluiting voor wagens voorzien, tussen Kawlei 60 en 62, die rechtstreeks naar de ondergrondse ruimte met parking leidt, conform het grafisch plan van het GRUP. Voor het overige zijn er bovengronds enkel trage verbindingswegen aanwezig en ontsluiting voor hulpdiensten. Qua bebouwing wordt er rekening gehouden met de 45°-regel ten opzichte van de achtertuinen van de Broekbosstraat. De kortste afstand tussen de nieuwe en bestaande bebouwing bedraagt 36,38m en bevindt zich tussen de bouwzone van lot 14 en de bestaande woning van Kawlei 34. De kortste afstand tussen de meergezinswoningen en de bestaande bebouwing bedraagt 52,38m en bevindt zich tussen de bouwzone van lot 1 en de bestaande woning van Kawlei 66;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
 - er wordt één ontsluiting voor wagens voorzien, tussen Kawlei 60 en 62 conform het grafisch plan van het GRUP, die rechtstreeks naar de ondergrondse ruimte met parking leidt. Voor het overige zijn er bovengronds enkel trage verbindingswegen voorzien en ontsluiting voor hulpdiensten. Bij deze aanvraag werd een mobiliteitstoets toegevoegd. Indien de gemeente in de toekomst een fietsverbinding wenst aan te leggen richting de Broekbosstraat, is dit mogelijk. Hiervoor is ruimte vrijgelaten rond lot 4;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
 - zowel in het projectgebied als in de directe omgeving errond zijn enkel woonfuncties voorzien;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
 - er worden maximaal 76 woongelegenheden voorzien op een te ontwikkelen terrein van 30.615,61m² (oftewel 3,06 hectare). Dit komt neer op een woondichtheid van 25 woongelegenheden per hectare, conform de voorschriften van het GRUP. Door het voorzien van het merendeel van de woongelegenheden in de vier meergezinswoningen, blijft er veel

meer groene open ruimte gevrijwaard van constructies dan in een klassieke verkaveling met enkel grondgebonden eengezinswoningen op grote kavels.

- de inpassing in de omgeving.
 - er wordt gekozen om enkel woonfuncties te voorzien met hun bijhorende aanhorigheden, wat vanzelfsprekend zal inpassen in deze residentiële omgeving. Binnen deze projectontwikkeling wordt er enorm veel aandacht besteed aan de groene invulling van het terrein, wat zich dan ook vanzelfsprekend zal inpassen in deze omgeving, rekening houdend met het achtergelegen Broekbos.

1H.1.3. Bij vergunningsaanvragen voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 1 ha en/of 25 wooneenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

- Huidige aanvraag omvat een verkaveling welke het volledige projectgebied omvat, behoudens het gedeelte gelegen in natuurgebied dat ongewijzigd blijft en wordt overgedragen aan de gemeente. Op de bijgevoegde terreinprofielen wordt een visualisatie weergegeven van de mogelijke bebouwing welke past binnen de vooropgestelde verkavelingsvoorschriften. Hierdoor krijgt de gemeente een totaalbeeld van de ontwikkeling van dit binnengebied. Ter aanvulling worden eveneens de draft grondplannen van de meergezinswoningen toegevoegd en enkele 3D perspectieven.

1H.1.4. In dit gebied kan een verkavelingsvergunning voor woningbouw voor een totale oppervlakte van minstens een halve hectare, pas afgeleverd worden indien minstens de helft van de loten een kleine of middelgrote oppervlakte heeft en de verkavelingsvoorschriften bepalen dat op die loten een woning kan worden opgericht met een klein of middelgroot volume. Van het aandeel kleine en middelgrote loten of woningen bestaat minstens de helft uit kleine loten of woningen. Onder een kleine kavel wordt verstaan een kavel van maximum 500 m². Onder een middelgrote kavel wordt verstaan een kavel van maximaal 750 m². Onder een kleine woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 550 m³.

Onder een middelgrote woning wordt verstaan een woning met een maximaal bouwvolume van 650 m³.

Indien de verkavelingsvergunning voorziet in oprichting van één of meer gebouwen met verschillende wooneenheden, of in de oprichting van aaneengesloten woningen met gemeenschappelijke buitenruimte, wordt voor de toepassing van deze bepaling het aandeel van elke wooneenheid in de grondoppervlakte als kavel beschouwd (...).

- De meergezinswoningen hebben een bouwzone met een respectievelijke oppervlakte van 848,10m² en 1.042m² waarbij de appartementen een gemiddeld volume zullen hebben van 462m³. De eengezinswoningen hebben kaveloppervlaktes kleiner dan 250m² en maximale volumes kleiner dan 550m³. Bijgevolg zijn dus alle loten/wooneenheden voorzien voor kleine tot middelgrote woningen waardoor ruimschoots wordt voldaan aan dit artikel.

1H.1.5. In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

- Uit het rapport waterhuishouding is gebleken dat de ondergrond onvoldoende infiltratiecapaciteit heeft om wadi's en/of infiltratievoorzieningen te plaatsen. Bijgevolg wordt overgegaan tot buffering met vertraagde afvoer via een nieuw aan te leggen gracht met cascadesysteem in het zuidoosten van het projectgebied tussen lot 15 en lot 16. De nieuwe gracht wordt aangesloten op het bestaande grachtensysteem langs de percelen van de Broekbosstraat. Als extra bescherming tegen overstromingen bij de woningen langs de Kauwlei wordt er in lot 15 een microreliëf voorzien in het terreinniveau, zoals weergegeven op bijgevoegde plannen.

1H.1.6. Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

- Er zijn geen landbouwactiviteiten of dergelijke aanwezig binnen het projectgebied.

Artikel 1H.2. Natuurgebied

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;
 - perceel 2/C/113A dat volledig gelegen is binnen dit natuurgebied, blijft ongewijzigd en wordt aan de gemeente overgedragen na oplevering van de geplande infrastructuurwerken.
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.
 - Het te verleggen gedeelte van de rioleringsleiding is niet gelegen in het natuurgebied.

De aanvraag **voldoet** aan de geldende bestemmingsvoorschriften en de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP.



Bron: Departement Omgeving – GRUP Afbakening Grootstedelijk gebied Antwerpen

Stedenbouwkundige verordeningen

Algemeen bouwreglement Kontich

Verordening van toepassing: ja.

Deel 2 Voorschriften – Algemeen

Deze voorschriften zijn verwerkt in de verkavelingsvoorschriften en/of zullen verwerkt worden in de toekomstige aanvraag voor de effectieve bebouwing van de loten.

Deel 3 Voorschriften – Woongebouwen

Artikel 15 Hoofdgebouw. De afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen moet minstens 3m zijn voor de zijperceelsgrenzen (uitgezonderd langs de kant van de gemene muur) en 10m voor de achterperceelsgrenzen (uitgezonderd voor hoekgebouwen doch over geen grotere lengte dan 15 meter vertrekkend vanuit de hoek). In deze zones mogen geen constructies worden opgericht met uitzondering van de in artikel 16 opgesomde constructies. De zones worden als tuin aangelegd.

- De zijtuinstroken zijn minstens 3m breed (zelfs 6,25m breed tussen de meergezinswoningen onderling). De achtertuintzones van de eengezinswoningen zijn 10m diep en die van de meergezinswoningen zijn zelfs tussen de 15,05m en 15,25m diep. In de loten voor meergezinswoningen zijn geen bijgebouwen toegestaan, in deze voor de eengezinswoningen zijn beperkte tuinhuisjes conform artikel 16 toegestaan.

Artikel 16 Bijgebouw. (...) één tuinhuisje of een vergelijkbare constructies zoals een houten hok voor dieren, een houten duiventil, een volièrre of één serre die volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 en latere wijzigingen tot bepalingen van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, niet vergunningsplichtig zijn mogen, indien zij ingeplant worden op ten minste 1m van de perceelsgrenzen, opgetrokken worden in de bouwvrije 10m

zone. (...) De kroonlijsthoogte van de constructie mag niet meer bedragen dan 3m. De nokhoogte van de constructie mag niet meer bedragen dan 4,50m. (...)

- Enkel bij de loten voor eengezinswoningen wordt een zone voor één beperkt tuinhuisje voorzien. Deze zone heeft een beperkte oppervlakte van 3m op 3m en is gelegen op 1m van de perceelsgrenzen. De verkavelingsvoorschriften beperken de kroonlijsthoogte tot 3m en de nokhoogte tot 4,50m.

Artikel 17 Tuinzone. De bruto-oppervlakte ingenomen door alle constructies in de tuinzone dient beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte en tot 1/2 van de oppervlakte ingenomen door het hoofdgebouw.

- Bij de meergezinswoningen worden geen bijgebouwen toegestaan en bij de eengezinswoningen telkens slechts één tuinberging met een maximale oppervlakte van 9m².

Artikel 18 Voortuinstrook. Dit artikel werd zo overgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 19 Tuinafsluitingen. Dit artikel werd zo overgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 20 Perceelsbreedte. De minimumbreedte van een bebouwbaar perceel bedraagt 7m in een gesloten bebouwing, 10m in een halfopen bebouwing en 15m in open bebouwing

- De meergezinswoningen zijn overduidelijk breed genoeg. Lot 7 en 10, bestemd voor halfopen woningen, zijn 11m breed. Lot 8 en 9, bestemd voor rijwoningen, zijn 7m breed. Lot 11 en 14, bestemd voor halfopen woningen, zijn 11,38m breed. Lot 12 en 13, bestemd voor rijwoningen, zijn 8,10m breed.

Artikel 21 Achtergevelbouwlijn. De achtergevelbouwlijn is evenwijdig met de voorgevelbouwlijn en bevindt zich op een afstand van de voorgevelbouwlijn gelijk aan ¼ van de diepte van het bouwblok, doch op kleinere afstand van de voorgevelbouwlijn dan 15. Op de hoogste bouwlaag bedraagt de afstand van de voorgevelbouwlijn tot de achtergevelbouwlijn steeds maximum 9m, uitgezonderd voor open bebouwing. Bij open bebouwing geldt de regel opgenomen in het eerste lid van dit artikel ook voor de hoogste bouwlaag.

- Bij de meergezinswoningen wordt de bouwdiepte van de 1^{ste} en 2^{de} bouwlaag beperkt tot maximaal 15m. De 3^{de} bouwlaag heeft een oppervlakte en volume conform samenvoeging van artikel 3, 4 en 23 van dit bouwreglement. De bouwdiepte van de 1^{ste} en 2^{de} bouwlaag van de eengezinswoningen worden bij lot 7-10 beperkt tot 10m en bij lot 11-14 tot 8m. Deze woningen worden afgewerkt met een plat dak in plaats van een zadeldak dus de "hoogste bouwlaag" is hier niet van toepassing.

Artikel 22 Buitenruimte. Dit artikel werd zo overgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Artikel 23 Toegelaten hoogte. (...) In de overige delen van de gemeente mag de nokhoogte van een stedenbouwkundig vergunningsplichtige constructie maximum 11m zijn (= max. 3 bouwlagen). Onverminderd §1 mag de kroonlijsthoogte niet lager zijn dan de laagste referentiehoogte én niet hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte. Bovendien moet er steeds een harmonieuze aansluiting bestaan tussen de naastliggende gebouwen met verschillende hoogte.

- Dit artikel werd zo overgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Deel 4 Voorschriften – Meergezinswoningen

Artikel 24 – 28 pas van toepassing bij de aanvraag voor de effectieve bouw van de meergezinswoningen.

Deel 5 Voorschriften – Bereikbaarheid en reclame

Artikel 29 Bereikbaarheid van woonentiteiten. Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

- Dit werd zo voorzien in het ontwerp. Per woon(blok) worden opritten voorzien die aansluiten op de wegenis.

Artikel 30 Garage en garagepoorten. Niet van toepassing, alle wagens dienen in de ondergrondse ruimte te parkeren. Er zijn geen bovengronds garages toegestaan.

Artikel 31 Vrijstaande reclameconstructies. Niet van toepassing aangezien er enkel woonfuncties toegestaan zijn.

Deel 6 Voorschriften – Duurzaam bouwen

Artikel 32 – 35 pas van toepassing bij de aanvraag voor de effectieve bouw van de meergezinswoningen.

Artikel 36 Groendak. Alle nieuwe platte daken met een oppervlakte groter dan 50m² en waarvan het dakvlak zichtbaar is vanuit gebouwen zijn verplicht in te richten als groendak en aldus verder te onderhouden.

- Dit artikel werd zo overgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Deel 7 Voorschriften – Parkeerplaatsen

Artikel 37 Het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

- Alle parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers worden voorzien in het ondergronds niveau (lot 5). Bij de collectieve afvalcontainers worden 3 autostaanplaatsen voorzien. Bij de opritten naar de meergezinswoningen worden kiezelverhardingen voorzien in functie van open fietsenstallingen en bij de

eengezinswoningen dienen de fietsen gestald te worden in de tuinhuizen. Dit wordt verder geconcretiseerd in een latere fase bij de aanvraag van de effectieve bouw van de gebouwen.

Deel 8 Verkavelingen en globale bouwprojecten

Artikel 38 Landschapselementen. Het college kan ook andere bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen op het terrein aanduiden als maximaal door de verkavelaar of ontwikkelaar van het globaal bouwproject te behouden en/of in de verkaveling of globaal bouwproject te integreren elementen. Het kan gaan om, onder meer, voetwegen, waardevolle bomen, bomenrijen, bermen, hagen, houtkanten, aarden wallen, dijken, poelen, waterpartijen, bronnen, kwelzones, grachten, greppels, veldkapellen, bruggen, poorten, muren of dergelijke.

→ Bij deze aanvraag hoort een landschapsinrichtingsplan welke werd overlegd met het gemeentebestuur.

Artikel 39 Duurzaam verkavelen of duurzame globale bouwprojecten. Minimum 70% van de kavels (of gebouwen voor een globaal bouwproject) van elke nieuwe verkaveling (of globaal bouwproject) zijn zongericht georiënteerd. D.w.z. de kavels (of gebouwen) zijn als zodanig te oriënteren dat 1 gevel op het zuiden (met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 30°) gericht is. (...)

→ Er zijn 12 residentiële kavels binnen dit project, namelijk lot 1-4 en 7-14. 9 van de 12 residentiële kavels hebben 1 gevel die naar het zuiden is gericht met een maximale afwijking van 30°, namelijk lot 1-4 en 7-11. Dit komt neer op meer dan 70% van het totaal aantal residentiële loten. Dit wordt visueel weergegeven op bijgevoegd plan met oriëntatie gevels. De marge waarbinnen de gevellijn zich dient te bevinden is gemarkeerd in een gele kleur.

Artikel 40 Lasten. De aanvraag voldoet aan dit artikel; de infrastructuur wordt voorzien op kosten van de aanvrager en wordt na voorlopige oplevering overgedragen aan de gemeente.

De aanvraag **voldoet** aan de dit bouwreglement.

Hemelwaterverordening (besluit Vlaamse Regering 5 juli 2013)

Verordening van toepassing: ja, zie bijgevoegd addendum B25b

- Hemelwaterput verplicht: neen, deze zijn pas verplicht bij de bouw van de toekomstige woningen.
- Infiltratievoorziening verplicht: ja, want er wordt wegenis voorzien. Echter is uit het rapport waterhuishouding gebleken dat de ondergrond onvoldoende infiltratiecapaciteit heeft om wadi's en/of infiltratievoorzieningen te plaatsen. Bijgevolg wordt overgegaan tot buffering met vertraagde afvoer via een nieuw aan te leggen gracht in het zuidoosten. De nieuwe gracht wordt aangesloten op het bestaande grachtensysteem langs de percelen van de Broekbosstraat. Als extra bescherming tegen overstromingen bij de woningen langs de Kawlei wordt er in lot 15 een microreliëf voorzien in het terreinniveau, zoals weergegeven op bijgevoegde plannen. Er wordt echter zodanig veel herbruik van hemelwater voorzien bij de woonentiteiten, dat er nauwelijks water naar het grachtensysteem zal afvloeien.
- Conclusie: dankzij deze alternatieven **voldoet** de aanvraag aan deze verordening

Toegankelijkheidsverordening (Besluit Vlaamse Regering 5 juni 2009)

Verordening van toepassing: neen.

Deze zal wel van toepassing zijn in een volgende fase bij de aanvraag van de meergezinswoningen.

Decretale beoordelingselementen

Rooilijnen (Artikel 4.3.8. §1 van de VCRO en gemeentewegendecreet)

Rooiijnplan: gemeenteweg Kawlei en gemeenteweg Broekbosstraat.

Het projectgebied is **niet getroffen** door rooiijn. De ontworpen wegenis sluit aan op de bestaande wegenis van de Kawlei.

Zaak van de wegen (Artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet)

§1. Als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, roept het college van burgemeester en schepenen, in voorkomend geval op verzoek van de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, de gemeenteraad samen om te beslissen over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van de gemeenteweg. De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. (...).

→ Met de huidige aanvraag wordt er nieuwe wegenis voorzien in dit binnengebied welke cruciaal is voor de ontwikkeling ervan. Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de wegenis na oplevering op te nemen in het openbaar domein. Zie bijgevoegd rooiijnplan.

Vergunningsplicht verkavelen van gronden (Artikel 4.2.15. en 4.2.16. van de VCRO)

De aanvraag **voldoet** aan deze bepaling: de aanvraag omvat verkavelingsvoorschriften en de loten kunnen worden aangesloten op de voorzieningen van openbaar nut die eveneens worden voorzien met huidige aanvraag.

Vergunningsplicht verkavelen van gronden met stedenbouwkundige handelingen (Artikel 4.2.17. van de VCRO)

De aanvraag **voldoet** aan deze bepaling: de aanvraag omvat voldoende gegevens omtrent de nodige werken voor het bouwrijp maken van de gronden. Met de aanvraag wordt nieuwe wegenis voorzien, wordt de bestaande riolering verlegd en wordt het terreinniveau beperkt gewijzigd in functie van deze infrastructuurwerken.

Grond- en pandenbeleid (artikel 4.2.1. en 4.2.5. van het decreet van 27 maart 2009)

De aanvraag omvat een verkaveling met een grondoppervlakte groter dan een 5.000m².

In dergelijk project dient een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt te worden dat gelijk is aan 20% omdat de grond in eigendom is van een natuurlijke of rechtspersoon, andere dan een Vlaams bestuur of een Vlaams semipublieke rechtspersoon.

- alle loten voor eengezinswoningen hebben een oppervlakte kleiner dan 500m² en het bouwvolume ervan wordt beperkt tot maximaal 550m³. De aanvraag **voldoet** dus aan deze bepaling inzake het bescheiden woonaanbod.

Watertoets (decreet van 18 juli 2003 en 19 juli 2013 en besluit van 20 juli 2006 en 14 oktober 2011)

Dit decreet vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen en omvat de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

De bouw kavels liggen niet in een recent overstromd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd waaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Zoals hoger aangehaald voldoet het voorliggende ontwerp aan deze verordening. Het ontwerp is **verenigbaar** met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Het zuidoostelijke deel van het projectgebied is wel gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Behoudens het verleggen van de bestaande rioleringsleidingen zullen hier geen werken plaatsvinden. Na voltooiing van de werken aan de riolering, mag het gebied hier overstromen zonder dat dit een nadelige invloed heeft voor het geplande project of de omwonenden.

De aanvraag **doorstaat** de watertoets. Veer meer info, zie bijgevoegde studie Waterhuishouding.



Bron: geoloket watertoets – overstromingsgevoelige gebieden

Natuurtoets

De basisvoorwaarde van de natuurtoets is het stand-still principe, dat inhoudt dat de natuur in geen geval achteruit mag gaan. De algemene zorgplicht en de ecologische compensatie ondersteunen dit principe. Volgens de zorgplicht moet iedereen zorg dragen voor de natuur zodat die geen onherstelbare schade lijdt. Is er toch schade, dan moet de natuur volgens de ecologische compensatie hersteld worden.

- Gelegen in VEN/IVON/SBZ: neen
- Gecategoriseerd op biologische waarderingskaart: ja
- Hoogstammige bomen rooien: neen, er zijn geen hoogstammige bomen aanwezig
- Werken/afbraak oude constructies: neen

Biologische waarderingskaart

Categorie:

- Te ontwikkelen zone (lot 1-15): biologisch minder waardenvol, bestaande uit akker op lemige bodem, vastgesteld door een karteerder tijdens een terreinbezoek in april 2000;
- Te behouden natuurgebied (lot 16): complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, bestaande uit soortenarm permanent cultuurgrasland, vochtig grasland gedomineerd door russen en bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix* sp.).

Conclusie: het te ontwikkelen terrein is gelegen in woongebied en omvat veel invasieve Japanse duizendknoop, reuzenberenklauw en enkele opgeschoten wilgen. Er is nauwelijks waardevolle natuur aanwezig binnen het te ontwikkelen projectgebied.

Bomen

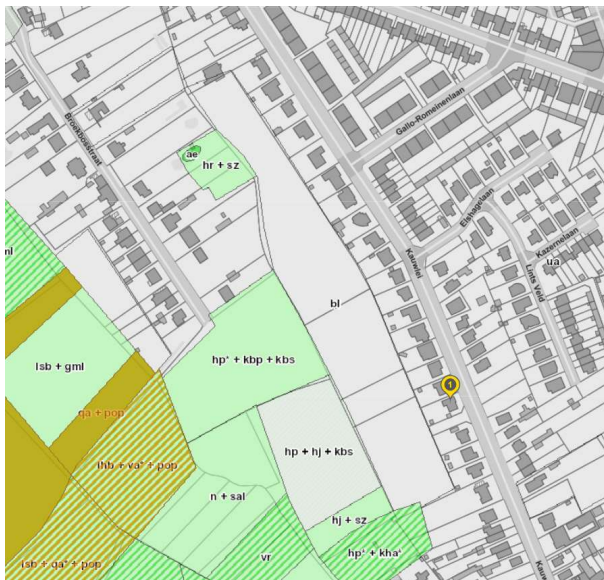
Er zijn geen hoogstammige bomen aanwezig welke gerooid dienen te worden. Er worden voldoende nieuwe bomen aangeplant zoals weergegeven op bijgevoegd plan met landschapsinrichting.

De waardevolle struiken die gelegen zijn binnen contouren van lot 1-15, van de wegenis en/of de erfdienstbare zone rondom de riolering worden zoveel mogelijk behouden door middel van verplaatsing.

Er wordt enkel niet vermijdbare schade aan de natuur uitgevoerd, namelijk tussen de linker perceelsgrens en de ontsluitingsweg voor zwakke weggebruikers. In deze zone wordt eerst de invasieve Japanse duizendknoop reuzenberenklauw verwijderd, waarna de nodige infrastructuur en bebouwing wordt voorzien. De opgelopen natuurschade binnen deze zone wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanleg van een 10m brede groenbuffer langs de linker perceelsgrens en langs de achtertuinen van de Kaullei 34-66 en door de aanplanting van nieuw groen onder de vorm van lage sierbeplanting, extensief grasland, hoge vegetatie en gazon conform bijgevoegd plan met landschapsinrichting. De zone tussen Kaullei 24-32 blijft volledig onaangeroerd zodanig dat er geen vermijdbare schade aan de natuur wordt plaatsvindt. Hier wordt enkel de invasieve reuzenberenklauw verwijderd.

De zones met de te verwijderen invasieve exoten, zijnde reuzeberenklauw en Japanse duizendknoop, wordt weergegeven op bijgevoegd plan met bestaande invasieve exoten.

Conclusie: er worden voldoende maatregelen genomen om de schade aan de natuur zoveel mogelijk te beperken en te herstellen conform bijgevoegd plan met landschapsinrichting. De aanvraag **doorstaat** de natuurtoets.



Bron: geoloket Geopunt.be – biologische waarderingskaart



Bron: printscreen Plan Landschap – zie bijgevoegd plan voor details

Onroerend Erfgoed

Archeologienota vereist: ja, deze werd ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed en werd bijgevoegd aan dit dossier
Beschermd erfgoed: neen

Mobiliteitstoets / Mobiliteitseffectenrapport (MOBER)

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

Mober vereist: neen want er worden minder dan 250 woongelegenheden en minder dan 200 parkeerplaatsen voorzien

MER (besluit van 10 december 2004)

Opmaak project-MER vereist: neen

Milieueffecten – project-m.e.r. screeningsnota (besluit van 10 december 2004 inzake MER)

Betrekking op project uit bijlage III van het besluit van 10 december 2004 inzake projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (MER): ja, rubriek 10b waardoor een project-m.e.r.-screening vereist is. Deze werd toegevoegd aan dit dossier.

Grondverzet

De aard en het geplande gebruik van de eventueel te verwijderen grond of materialen: de bestaande grond (ca. bovenste 2 meter) met uitzondering van teelaarde worden afgevoerd.

De aard en de herkomst van de eventueel te gebruiken aanvulmaterialen: de uitgegraven grond wordt gerecupereerd.

De eventueel geplande fasering: geen fasering gepland.

De wijze van afwerking van het terrein en de toestand na de werken: het terrein wordt terug aangeplant conform bijgevoegd plan met landschapsinrichting.

Voorbesprekingen

Het dossier werd voorbesproken met het gemeentebestuur (dienst Omgeving en Technische dienst) van Kontich, de omliggende eigenaars, de GECORO, de brandweer, Igean en de nutsmaatschappijen. Er werd, in de mate van het mogelijke, rekening gehouden met alle ontvangen opmerkingen en voorwaarden.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelegen in een RUP/ BPA/ verkaveling: ja, in een GRUP

Afwijkingen: neen

Dit plan bevat voorschriften die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1 §2 1° van de VCRO, behandelen en regelen. Deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Functionele inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruime omgeving

Lot 1 tot en met 4 zijn bestemd voor meergezinswoningen en lot 7 tot en met 14 zijn voor eengezinswoningen. Bij deze bestemmingen zijn geen nevenbestemmingen toegelaten. De functie is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende GRUP en is naar analogie met de omliggende functies in deze residentiële omgeving. De voorgestelde functies zijn dan ook vanzelfsprekend inpasbaar in deze omgeving.

De overige loten staan in functie van de één- en meergezinswoningen en omvatten volgende bestemmingen:

Lot 5 wordt bestemd als ondergronds niveau ten behoeve van alle woongelegenheden binnen dit projectgebied en hun bezoekers. Hierin worden onder andere alle parkeerplaatsen voorzien, fietsenbergingen, bergingen, technische installaties en dergelijke.

Lot 6 wordt bestemd als inrit naar ondergronds niveau en hoogspanningscabine.

Lot 15 wordt bestemd als zone voor open ruimte en infrastructuur. Het betreft het resterende gedeelte van het te ontwikkelen projectgebied exclusief loten 1-14. Hierin wordt onder andere de nieuwe wegenis met bijhorende infrastructuur voorzien evenals de rioleringen, welke na oplevering zal worden overgedragen aan het openbaar domein.

Lot 16 wordt bestemd als natuurgebied. Hier worden geen constructies toegestaan, enkel de werken om de bestaande natuur verder te ontwikkelen worden toegestaan.

Mobiliteitsimpact

Zwakke weggebruikers

Voor voetgangers en fietsers zal de projectsite bereikbaar zijn via de hoofdtoegang in de Kawlei (tussen huisnummer 60 en 62), alsook via een zachte doorsteek net ten noorden van de Gallo-Romeinenlaan (tussen huisnummer 32 en 34). De hoofdtoegang tot de projectsite grenst aan een verkeersplateau waarbij in beide oversteekrichtingen een zebepad aanwezig is. De projectsite is verder goed omsloten door het fietsnetwerk. In het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) Antwerpen is de Kawlei geselecteerd als functionele

fietsroute. Ook de Kapelstraat, Liersebaan en de Ooststatiestraat nabij de projectsite worden geselecteerd als functionele fietsroutes. Bovendien ligt de fietsnelweg (fietsostrade F1) die Brussel met Antwerpen verbindt op ongeveer 600 m van de projectsite (naast de spoorlijn).

Openbaar vervoer

Het treinstation Kontich-Lint bevindt zich op ongeveer 600 m (7 min wandelen, 2 min fietsen) van de projectsite. Van hieruit zijn Antwerpen (17 min), Mechelen (16 min) en Brussel (43 min) makkelijk bereikbaar.

In de Kawlei zijn er twee bushaltes met buslijnen 92 (Kontich station – Morsel – Berchem station), 130 (UZA – Kontich – Lier), 132 (Boom – Kontich – Lier) en 135 (UZA – Kontich – Lier) aanwezig op minder dan 100m van de ontsluitingswegen naar het projectgebied.

Gemotoriseerd verkeer

Voor het gemotoriseerd verkeer zal de projectsite enkel bereikbaar zijn via de hoofdtoegang in de Kawlei (tussen huisnummer 60 en 62). De parkeerplaatsen bevinden zich allen ondergronds, zowel voor de bewoners als voor de bezoekers. Het aantal parkeerplaatsen zal met de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bebouwing van de loten in overeenstemming zijn met het Algemeen Bouwreglement van Kontich. Langs de Kawlei is langsparkeren ook mogelijk.

Mobiliteitstoets

Bij dit dossier werd een uitvoerige mobiliteitstoets gevoegd. Hierin worden de effecten op de mobiliteit bestudeerd en berekend waaruit geconcludeerd dient te worden dat er geen significant mobiliteitseffect zal zijn op de verkeersafwikkeling van de Kawlei ten gevolge van de nieuwe woonontwikkeling. Door de ontwikkeling wordt geen filevorming verwacht op de aangrenzende kruispunten; er is nog voldoende restcapaciteit aanwezig. Als algemeen besluit kan gesteld worden dat de nieuwe woonontwikkeling te Kontich een beperkte impact zal hebben die aanvaardbaar is voor de omgeving zonder dat de verkeersleefbaarheid in het gedrang komt. De verkeersgeneratie die het geplande project met zich mee zal brengen is beperkt t.o.v. de bestaande verkeersstromen en heeft een te verwaarlozen impact op de bestaande verkeersafwikkeling en verzadigingsgraden. De mobiliteitseffecten van het woonproject in de Kawlei zijn verwaarloosbaar te noemen.

De schaal van de voorgenomen werken

Lot 1-4 – meergezinswoningen:

Lot 1 is bestemd voor een meergezinswoning van maximaal 14 appartementen en heeft een bouwzone van 51,40m op 16,50m.

Lot 2 is bestemd voor een meergezinswoning van maximaal 20 appartementen en heeft een bouwzone van 63,15m op 16,50m.

Lot 3 is identiek aan Lot 2.

Lot 4 is identiek aan Lot 1.

De loten staan onderling 12,50m uit elkaar.

De breedte van de bouwzone mag volledig benut worden, maar de bouwdiepte dient beperkt te blijven tot maximaal 15m. Op deze manier kan het gebouw inspringen binnen de bouwzone wat een massieve uitstraling kan voorkomen. De niet gebruikte bouwdiepte achteraan op het gelijkvloers mag ingericht worden als terras, aangezien hieronder zich nog de ondergrondse ruimte kan bevinden.

De gebouwen kunnen voorzien worden van maximaal 3 bouwlagen waarbij de 3^{de} bouwlaag deels dient in te springen en wordt afgewerkt met een plat dak om een massieve uitstraling te voorkomen. De bouwhoogtes zijn in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement van Kontich.

Rondom de zones voor hoofdgebouwen zijn tuinzones gelegen; een voortuinstrook met een diepte van 4m, zijtuinstroken met een breedte van 3m en een achtertuinstrook tot tegen achtergelegen lot 15. Op de achtertuinstrook wordt een overdrukzone gecreëerd waarbinnen de verschillende ondergrondse putten zoals hemelwaterputten, septische putten enzovoort kunnen voorzien worden.

Lot 5 – ondergrondse parking:

Lot 5 is bestemd als ondergronds niveau in functie van alle woongelegenheden binnen dit projectgebied. In deze ruimte dienen alle parkeerplaatsen voorzien te worden evenals fietsenbergingen, bergingen, technische installaties en dergelijke. De inrit wordt zo dicht mogelijk bij de ontsluitingsweg tussen Kawlei 60 en 62 voorzien en is grotendeels gelegen onder de 4 loten voor meergezinswoningen. Alle woongelegenheden binnen dit projectgebied dienen toegang te kunnen krijgen tot deze ondergrondse ruimte.

Lot 6 - inrit naar ondergronds niveau en hoogspanningscabine:

Lot 6 is bestemd voor de creatie van een afdakconstructie rond de hellende inrit naar het ondergronds niveau (lot 5) en voor de oprichting van een hoogspanningscabine. Deze constructies worden geclusterd tegen elkaar en volledig geïntegreerd in de parkomgeving aangezien het dak wordt afgewerkt met een groendak en de wanden worden bedekt met een groene talud die aansluit vanaf het dak tot aan het maaiveld.

Lot 7-14 – eengezinswoningen:

Lot 7 is bestemd voor een halfopen eengezinswoning en heeft een bouwzone van 8m op 10m en een zijtuinstrook van 3m.

Lot 8 is bestemd voor een rijwoning en heeft een bouwzone van 7m op 10m.
Lot 9 is identiek aan lot 8.
Lot 10 is identiek aan lot 7.
Lot 11 is bestemd voor een halfopen eengezinswoning en heeft een bouwzone van 8,38m op 8m en een zijtuinstrook van 3m.
Lot 12 is bestemd voor een rijwoning en heeft een bouwzone van 8,10m op 8.
Lot 13 is identiek aan lot 12.
Lot 14 is identiek aan lot 11.
Loten 7-10 zijn ook gekend als bouwblok X en loten 11-14 als bouwblok S.
De loten hebben een voortuinstrook van 2m diep en een achtertuinstrook van 10m diep. In de achtertuin worden er zones voor tuinhuisjes voorzien van maximaal 3m op 3m en op 1m uit de achterste en gemene perceelsgrens zoals weergegeven op het verkavelingsplan.
De gebouwen kunnen voorzien worden van 2 bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. De maximale kroonlijst- en nokhoogte De bouwhoogtes zijn in overeenstemming met het Algemeen Bouwreglement van Kontich.
Er wordt gekozen voor maximale hoogtes, maar per woonblok dienen ze wel identiek aan elkaar te zijn zodanig dat deze woningen qua profiel perfect op elkaar zullen aansluiten wat zorgt voor een harmonisch geheel.
Alle kenmerken van deze loten zijn in overeenstemming met artikel 3-4, 15-16 en 23 van het Algemeen Bouwreglement.

Lot 15 – zone voor open ruimte en infrastructuur:

Lot 15 omvat de ruimte binnen het projectgebied, exclusief lot 1-14 en lot 16.
In deze zone wordt alle infrastructuur voorzien om de loten 1-14 te bereiken en te ontsluiten, zoals wegenis richting de Kawlei en de ondergrondse ruimte, trage verbindingswegen, nooduitgangen voor hulpdiensten, doorgangen voor vuilniswagens en dergelijke. Ook aan de wegenis aanverwante constructies zoals verlichtingspalen, verkeersborden, spiegels, paaltjes, zitbanken en dergelijke kunnen hier voorzien worden en uiteraard ook de rioleringen voor vuil en regenwater.
Naast de infrastructuur dient de ruimte zo groen mogelijk ingepland te worden. Bij deze verkaveling hoort dan ook een plan met landschapsinrichting.

Lot 16 – natuurgebied:

Het gedeelte natuurgebied heeft een oppervlakte van 14.510,30m². Hier worden geen constructies voorzien; deze zone blijft ongewijzigd behouden en wordt overgedragen aan de gemeente na voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken. Hier zijn enkel werken toegestaan voor de instandhouding, herstel en verdere ontwikkeling van de natuur.

Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Rekening houdende met de huidige tendensen naar kleinere bouwgronden en de principes van betaalbaar wonen, kunnen de voorgestelde kavels aanvaard worden. Ze zijn voldoende ruim om een kwalitatieve woning en tuinzone in te richten zodat gesteld kan worden dat ze inpasbaar worden geacht in hun bebouwde omgeving. De meergezinswoningen beschikken over een tuinzone rondom de gebouwen en de eengezinswoningen beschikken over private achtertuinen met een diepte van 10m waarbinnen een beperkt tuinhuis kan opgericht worden van maximaal 9m². Er kan geconcludeerd worden dat er in alle tuinzones nog voldoende ruimte zal resteren om te kunnen inrichten als groene tuinzone.
De bouwdichtheid binnen de te ontwikkelen zone bedraagt 25 woningen per hectare, wat gangbaar is voor een residentiële wijk en conform het GRUP. Aangezien het overgrote deel van de woongelegenheden worden voorzien in meergezinswoningen, resteert er veel meer open ruimte dan bij een klassieke grondgebonden verkaveling.

Inplanting meergezinswoningen (lot 1-4)

De inplanting van de loten voor meergezinswoningen (lot 1-4) werden zo ver mogelijk voorzien van de achtertuinen langs de Kawlei.
Vanaf de grens tussen het natuurgebied (lot 16) werd een bufferzone met een diepte van 2,50m voorzien richting de Kawlei. Vanaf die bufferzone start de erfdienstbare zone rond de nieuwe riolering met een diepte van 10m en tot slot wordt er nog een zone voorzien voor de ondergrondse putten met een diepte van 2,50m. Opgeteld komt dit neer op een afstand van 15m tussen de bouwzones voor meergezinswoningen en de grens met het natuurgebied. Hiermee wordt dus ruimschoots voldaan aan de minimale achtertuinzone van 10m zoals opgelegd in het Algemeen Bouwreglement van Kontich. Door de meergezinswoningen op deze manier te positioneren wordt er een maximale privacy gegarandeerd ten opzichte van de achtertuinen van de woningen langs de Kawlei. Zie bijgevoegde terreindoorsnedes en 3D perspectieven ter verduidelijking.

Inplanting eengezinswoningen (loten 7-14)

De eengezinswoningen werden zo ver mogelijk van de achtertuinen van de woningen langs de Kawlei voorzien naar analogie met de loten voor meergezinswoningen (lot 1-4). Ten opzichte van de achtertuinen van de woningen langs de Broekbosstraat wordt de algemeen aanvaarde 45°-regel als minimale afstand gerespecteerd.

De zones voor hoofdgebouwen voldoen aan artikel 39 van het algemeen bouwreglement van Kontich dat stelt dat minimum 70% van de kavels van zongericht georiënteerd zijn. Dat wil zeggen dat de kavels zodanig worden georiënteerd dat 1 gevel op het zuiden (met een toegestane afwijking naar het westen of het oosten van maximum 30°) gericht is. Zie bijgevoegd plan Oriëntatie gevels ter verduidelijking.

Visueel-vormelijke elementen

De woningen kunnen afgewerkt worden met klassieke bouwmaterialen zoals al dan niet geschilderde gevelsteen of sierbepleistering, te combineren met andere materialen zoals onder andere aluminium, hout en architectonisch beton, wat tegenwoordig algemeen aanvaardbare afwerkingsmaterialen zijn die vaak voorkomen binnen deze gemeente. Hierdoor kan gesteld worden dat ze zich zullen inpassen in het straatbeeld.

Het projectgebied zal vooral gekenmerkt worden door zijn grote groene buffers en door de van constructies gevrijwaarde open ruimtes.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Bodemreliëf

Het bodemreliëf blijft nagenoeg behouden en wordt enkel plaatselijk genivelleerd in functie van de aanleg van de wegenis en de creatie van de bouwzones. De bouwhoogtes verschillen dan ook trapsgewijs per lot. Ter bescherming tegen overstromingen bij de woningen langs de Kauwlei wordt er in lot 15 ten noorden langs de wegenis een microreliëf voorzien in het terreinniveau welke de wegenis volgt, zoals weergegeven op bijgevoegde plannen.

Hinderaspecten met betrekking tot gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De bouwzones bevinden zich op ruim voldoende afstand van de perceelsgrenzen:

- De bouwzones van de meergezinswoningen (lot 1-4) bevinden zich op minstens 52,38m van de dichtstbijzijnde omliggende woningen;
- De bouwzones van de eengezinswoningen (lot 7-14) bevinden zich op minstens 36,38m van de dichtstbijzijnde woningen.

Het natuurlijk karakter binnen dit projectgebied zal blijven primeren.

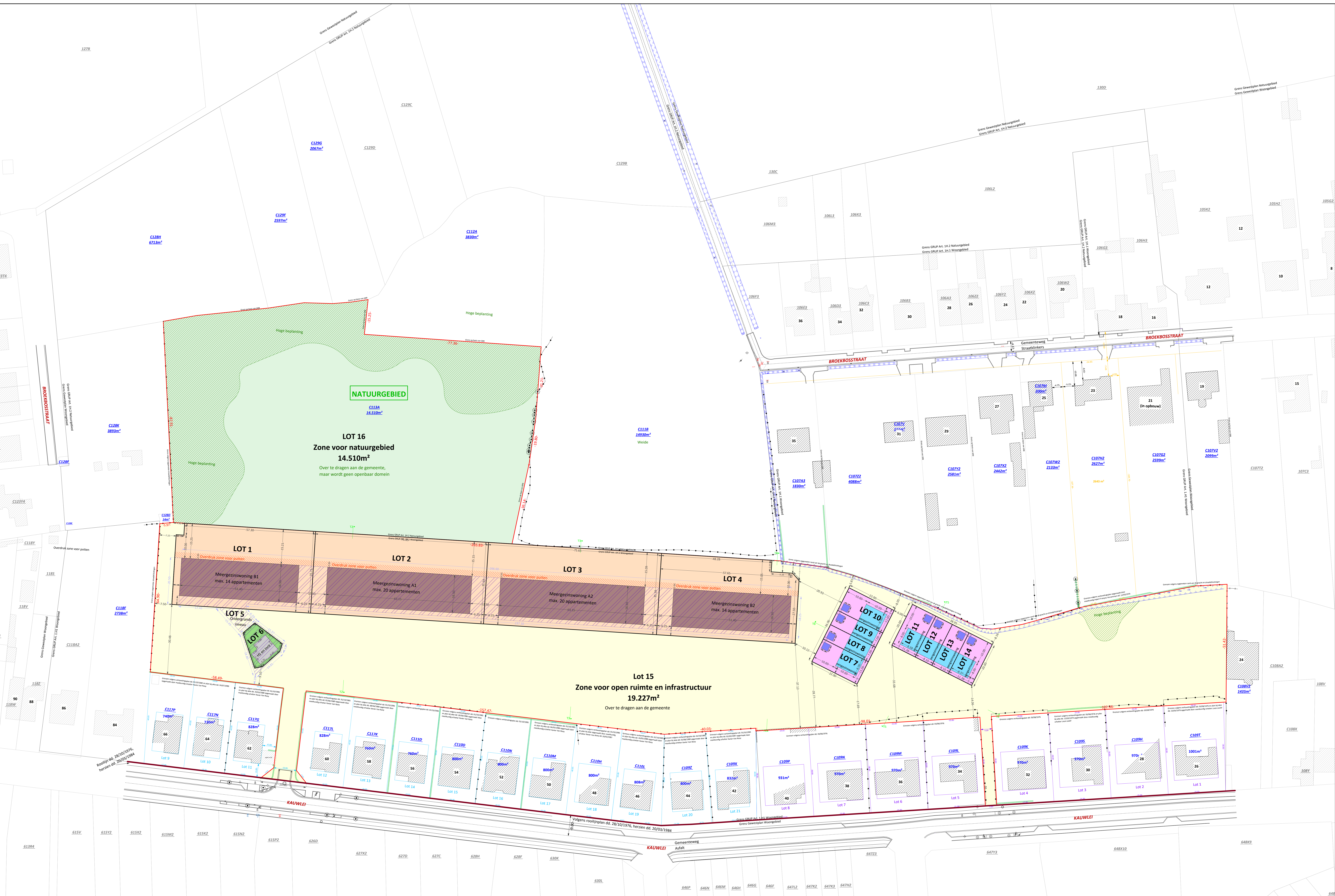
Er wordt 1 ontsluitingsweg voorzien voor gemotoriseerd verkeer langs Kauwlei 60 en 62 welke meteen aansluit op de ondergrondse ruimte met onder andere de parking. Voor het overige worden er bovengronds enkel trage wegen voorzien voor zwakke weggebruikers en de hulpdiensten. Bezoekers zullen eveneens in de ondergrondse ruimte kunnen parkeren waardoor de parkeerdruk volledig binnen de grenzen van het projectgebied zal opgevangen worden.

Langs de linker perceelsgrens (Kauwlei 84) en langs de achtertuinen van de Kauwlei nrs 34-66 wordt een 10m brede groenbuffer voorzien welke grotendeels het zicht zal wegnemen naar de nieuwe gebouwen.

Er worden dan ook geen bijkomende hindernisaspecten verwacht.

Conclusie

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag **verenigbaar** is met de goede ruimtelijke ordening.



NATUURGEBIED
C118A
26.510m²

LOT 16
Zone voor natuurgebied
14.510m²
Over te dragen aan gemeente,
maar wordt geen openbaar domein

Lot 15
Zone voor open ruimte en infrastructuur
19.227m²
Over te dragen aan gemeente

LOT 1
Meergezinswoning B1
max. 14 appartementen

LOT 2
Meergezinswoning A1
max. 20 appartementen

LOT 3
Meergezinswoning A2
max. 20 appartementen

LOT 4
Meergezinswoning B2
max. 14 appartementen

LOT 10
LOT 9
LOT 8
LOT 7

LOT 11
LOT 12
LOT 13
LOT 14

LOT 5
Ondergrondse
overeenkomst

LOT 6
Ondergrondse
overeenkomst

Lot 9
Lot 10
Lot 11

Lot 12
Lot 13
Lot 14

Lot 15
Lot 16
Lot 17

Lot 18
Lot 19
Lot 20

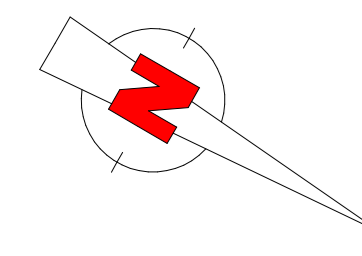
Lot 21
Lot 22
Lot 23

Lot 24
Lot 25
Lot 26

Lot 27
Lot 28
Lot 29

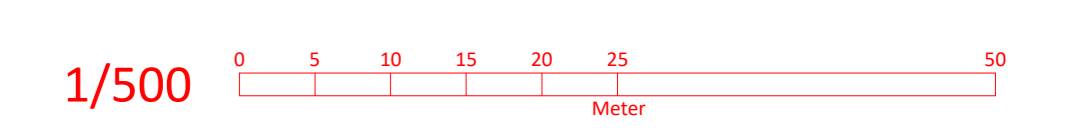
Lot 30
Lot 31
Lot 32

Lot 33
Lot 34
Lot 35



VERKAVELINGSPLAN

Datum: 30 november 2020



Door het afdrukken van een PDF op papier kan er verschuiving voorkomen.
Gelieve dit steeds te controleren.