

Aanvrager:  
**de heer Thomas Jan Collin**  
**Gaston Fabrèlaan 46**  
**2610 Antwerpen**  
Ligging:  
**Jordaensstraat 17**  
Kadastraal:  
**(afd. 1) sectie B 310 W7 en (afd. 1) sectie B 310 Y5**  
Onderwerp:  
**het verkavelen van gronden.**

Gemeentelijk dossiernummer: **OMV\_2018012920**

Dossiernummer Omgeving : **OMV\_2018012920**

Datum indiening dossier: **5 maart 2018**

Datum volledig en ontvankelijk: **22 maart 2018.**

## OMGEVINGSVERGUNNING

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag onderzocht, rekening houdend met de geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

**Het college van burgemeester en schepenen in zitting van 2 JULI 2018 geeft de vergunning af onder de volgende voorwaarden en lasten:**

### Voorwaarden:

de in rood aangepaste voorschriften dienen nageleefd te worden.

### Lasten:

- Alle aanpassingen aan het openbaar domein zijn ten laste van de aanvrager.
- De aanvang van de werken moet ingegeven worden via het omgevingsloket ([www.omgevingsloket.be](http://www.omgevingsloket.be)).
- De kosten moeten ten laatste 30 dagen na factuurdatum aan het gemeentebestuur overgemaakt zijn op rekeningnummer BE66 0910 0009 8443 onder vermelding van het dossiernummer OMV\_2018012920
- Aanleg en aanpassing van nutsleidingen: De aanleg en de aanpassing van nutsvoorzieningen (elektriciteit-, gas-, water-, telecom- en waterleidingen) met inbegrip van de eventuele cabines en het aansluiten op het net, zijn ten laste van de verkavelaar. Indien de nodige nutsvoorzieningen reeds aanwezig zijn, moet dit blijken uit een attest afgeleverd door de betrokken nutsmaatschappijen.
- Het in artikel 4.2.16. §2 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening bedoelde attest van het college van burgemeester en schepenen kan slechts afgeleverd worden indien de

vergunninghouder alle hogergenoemde lasten heeft uitgevoerd. De storting van een afdoende financiële waarborg of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg wordt door het college van burgemeester en schepenen niet aanzien als een uitvoering van de hogergenoemde lasten.

De kosten bedragen:

verkavelen van gronden:	300,00	euro
<b>totaalbedrag</b>	<b>300,00</b>	<b>euro</b>

---

#### Project omschrijving

Het betreft een aanvraag voor het verkavelen van een bebouwd perceel in drie loten voor gesloten bebouwing.

De oppervlakte van lot 1 bedraagt 382,67m<sup>2</sup>, van lot 2: 370,94m<sup>2</sup> en van lot 3: 364,94m<sup>2</sup>.

De voorgevelbouwlijn van de drie woningen valt gelijk met de rooilijn en ligt in de lijn van de woningen aan de rechterzijde van het eigendom.

De loten zijn telkens 7,43m breed (lot 1), 7,54m (lot 2), en 7,53m (lot 3).

De bouwdiepte is 15.00 m op het gelijkvloers, 13.00 m op de eerste verdieping en 9.00 m op de verdieping onder schuin dak.

#### Beschrijving van het goed en de omgeving

Het perceel dat voorwerp van de aanvraag uitmaakt is op heden bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning met bijhorende garage, bijgebouw, veranda en afdak. De overige delen van het perceel zijn aangelegd als tuin, met een wandelpad, graszones, en beplante groenzones.

Het goed is gelegen aan een gemeenteweg in het centrum van Kontich, nabij diverse voorzieningen op buurtniveau en nabij de Expresweg. Aan de achterzijde paalt het terrein aan een schoolterrein.

De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door eengezinswoningen in gesloten bebouwing. Het betreft woningen met twee bouwlagen met een schuin dak.

#### JURIDISCHE GRONDEN

- Decreet Omgevingsvergunningen: Decreet van 25 april 2014 betreffende de 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: Hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.
- Hoofdstuk 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009.
- Integraal waterbeleid: Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.
- Gewestplan: Gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979.
- Openbaar onderzoek: Artikel 3, § 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.
- Volledigheid dossier: Besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

• Bouwreglement: De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'het algemeen bouwreglement v.3.1.', goedgekeurd door de deputatie in zitting van 28 januari 2010.

#### ADVIES EN INSPRAAK

##### Openbaar onderzoek

Een openbaar onderzoek is gehouden van 29 december 2017 tot en met 27 januari 2018, omdat het een nieuwe verkaveling betreft. Er werden geen bezwaren ingediend

#### ARGUMENTATIE

##### BEOORDELING JURIDISCHE GRONDEN

De aanvraag is niet 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.

##### Gewestplan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan wat betreft woongebieden. De aanvraag omvat immers het verkavelen van een stuk grond in 3 loten.

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 nutsbedrijven, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

##### Bouwreglement

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

De latere omgevingsaanvragen voor de realisatie van de woningen moeten voldoen aan het bouwreglement.

##### Integraal waterbeleid

De aanvraag is 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 voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

##### BEOORDELING GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

##### Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is functioneel inpasbaar. Het betreft de aanleg van een verkaveling voor eengezinswoningen binnen het woongebied. Hierdoor is de aanvraag functioneel inpasbaar.

Mobiliteitsimpact

Elke lot moet beschikken over een inpandige parkeervoorziening.

Schaal/Ruimtegebruik/Bouwdichtheid + Visueel-vormelijke elementen

Door de verkaveling zal het terrein een geoptimaliseerde invulling krijgen. De aangevraagde bouwzone blijft weliswaar binnen het maximaal toegelaten volume en wordt geïntegreerd binnen de bestaande context.

Cultuurhistorische aspecten

Er zijn geen cultuurhistorische elementen te verwachten op het terrein.

Bodemreliëf

Het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

Hinder

Er zijn geen bijkomende hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

---

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

#### **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;

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 uitvoet 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.

**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:

Luc Dom  
Algemeen Directeur

Bart Seldeslachts  
Burgemeester