

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 oktober 2016 - Openbare zitting

Aanwezig:

Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van
Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel
Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander
Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser,
Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer,
Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt,
Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

27. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis voor verkavelingsaanvraag De Bergen Zemstseweg ZN, in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

Motivering

Voorgeschiedenis

Historiek van het aanvraagdossier:

- Het aanvraagdossier voor verkaveling werd ingediend op 31 mei 2016 (ontvangstbewijs) en volledig en ontvankelijk bevonden op 29 juni 2016 (volledigheids- en ontvankelijkheidsattest).
- Aan de indiening van het project is een aanvraag voor een Principieel Akkoord (PRIAK) vooraf gegaan (bij de Provincie Antwerpen):
 - Op 14 juli 2014 werd de aanvraag tot principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied (WUG) 'De Bergen' in Hombeek ingediend bij de Provincie Antwerpen.
 - Een principieel akkoord geeft woonuitbreidingsgebied vrij voor ontwikkeling en wordt afgeleverd door de bestendige deputatie. Juridisch is voorzien dat de Provincie, in het kader van de beoordeling van dit akkoord, een adviesaanvraag indient bij de gemeenteraad. Dit advies is bindend voor zover het negatief is.
 - Op 16 september 2014 ontvangt de stad de officiële adviesvraag van de Provincie. De gemeenteraad dient binnen de 90 dagen advies uit te brengen.
 - Op 25 november 2014 verleent de gemeenteraad een positief advies aan de Provincie.
 - In zitting van 15 januari 2015 verleent de bestendige deputatie van de Provincie Antwerpen een principieel akkoord voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied (VARIA-2013-03137).
 - Op 13 februari 2015 neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van de goedkeuring van de bestendige deputatie aangaande het PRIAK.
- Samen met de onderhavige verkavelingsaanvraag loopt er een afzonderlijke, aanverwante procedure voor de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de nieuwe wegenis van de verkaveling met inbegrip van een afzonderlijk openbaar onderzoek (het 'commodo et incommodo onderzoek').
- 14 oktober 2016 punt 67: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis en neemt, volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

Voorgeschiedenis

Historiek van het aanvraagdossier:

- *Aanvrager: Brummo NV – Sint-Martens Latem*
- *Het aanvraagdossier voor verkaveling werd ingediend op 31 mei 2016 (ontvangstbewijs) en volledig en ontvankelijk bevonden op 29 juni 2016 (volledigheids- en ontvankelijkheidsattest).*
- *Aan de indiening van het project is een voortraject vooraf gegaan, in overleg met het bestuur en met inbegrip van diverse stuurgroepen, bewonersvergaderingen en zo meer.*

Het verkavelingsvoorstel werd, voorafgaandelijk aan de indiening, een laatste keer voorgelegd aan de Bouwcommissie van de stad Mechelen op 22 april 2016.

- Aan de indiening van het project is een aanvraag voor een Principieel Akkoord (PRIAK) vooraf gegaan (bij de Provincie Antwerpen):
 - Op 14 juli 2014 werd de aanvraag tot principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied (WUG) 'De Bergen' in Hombeek ingediend bij de Provincie Antwerpen.
 - Een principieel akkoord geeft woonuitbreidingsgebied vrij voor ontwikkeling en wordt afgeleverd door de bestendige deputatie. Juridisch is voorzien dat de Provincie, in het kader van de beoordeling van dit akkoord, een adviesaanvraag indient bij de gemeenteraad. Dit advies is bindend voor zover het negatief is.
 - Op 16 september 2014 ontvangt de stad de officiële adviesvraag van de Provincie. De gemeenteraad dient binnen de 90 dagen advies uit te brengen.
 - Op 25 november 2014 verleent de gemeenteraad een positief advies aan de Provincie.
 - In zitting van 15 januari 2015 verleent de bestendige deputatie van de Provincie Antwerpen een principieel akkoord voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied (VARIA-2013-03137).
 - Op 13 februari 2015 neemt het college van burgemeester en schepenen kennis van de goedkeuring van de bestendige deputatie aangaande het PRIAK.

Historiek van huidige aan het dossier gerelateerde dossiers:

- Samen met de onderhavige verkavelingsaanvraag loopt er een afzonderlijke, aanverwante procedure voor de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de nieuwe wegenis van de verkaveling met inbegrip van een afzonderlijk openbaar onderzoek (het 'commodo et incommodo onderzoek').

Feiten en context

- Terreinoppervlakte: circa 5 ha
- Aantal loten in de verkaveling bestemd voor woningbouw:
 - eenenzeventig loten (loten 1 - 67 en 71 - 74) voor telkens een eengezinswoning (waarvan twee loten, lot 71 en lot 72, worden aangeduid als uit de verkaveling te sluiten kavels)
 - twee loten (lot 68a en 68c) voor telkens een woongebouw (voor samen maximaal achtentwintig appartementen)
- Gelegen in:
 - woonuitbreidingsgebied en gebieden voor dagrecreatie (gewestplan)
 - deels in 'niet overstromingsgevoelig gebied' en deels in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' / 'een risicozone voor overstromingen' (Watertoetskaart)
 - deels in 'centraal gebied' en deels in 'collectief / individueel te optimaliseren buitengebied' (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen - VMM)
- Gelegen aan een gemeenteweg: Zemstseweg
- Gelegen langs:
 - een waterloop (Leybeek - 2^e categorie - in het beheer van de provincie)
- Het gebied is volgens de biologische waarderingskaart (BWK) aangeduid als 'biologisch minder waardevol'.
- De aanvraag omvat nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken..
- Oppervlakte van aan het openbaar domein en aan de stad over te dragen terreindelen: 10.162,80m².

Juridische grond

- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
 - "Art. 5.6.6. § 2. Buiten de gevallen, vermeld in § 1, en onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.
In een principieel akkoord bevestigt de deputatie dat de vooropgestelde ontwikkeling ingepast kan worden in het lokaal woonbeleid, zoals vormgegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en desgevallend in andere openbare beleidsdocumenten. De deputatie wint daaromtrent het voorafgaand advies van de gemeenteraad in. Dat advies is bindend in zoverre het negatief is. Indien de gemeenteraad geen advies aflevert binnen een termijn van negentig dagen, ingaande de dag na deze van de betekening van de adviesvraag, kan aan deze adviesverplichting worden voorbijgegaan.
Een principieel akkoord verplicht de gemeente ertoe om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg op te maken. De Vlaamse Regering kan nadere materiële en procedurele regelen bepalen voor de toepassing van deze paragraaf."
- Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid
- Decreet van 8 mei 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen
- Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid
- Algemene bouwverordening van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 (en latere wijzigingen) inzake wegen voor voetgangersverkeer, aan te leggen of aan te passen in de bebouwde kom
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de Deputatie van de

Provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015)

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid
- Reglement van 28 februari 2012 voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen
- Koninklijk besluit van 28 december 1972 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging
- Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 (en latere wijzigingen) inzake de minimale weguitrusting
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning
- Omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen): Betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen
- Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten
- Veldwetboek: Hoofdstuk 5 – Afsluiting eigendommen. Afstand voor beplantingen

Openbaar onderzoek

- Onderhavige aanvraag (2016V012) werd openbaar gemaakt van 9 juli 2016 tot en met 7 augustus 2016 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden acht bezwaarschriften ingediend. In deze bezwaarschriften worden diverse punten aangehaald.
- Naar aanleiding van de procedure voor het vaststellen van de rooilijn, oftewel de openbaarmaking van het rooilijn en innemingsplan voor de nieuwe wegenis van de verkaveling (het 'commodo et incommodo onderzoek'), werden vier bezwaarschriften ontvangen. De inhoud van deze bezwaarschriften heeft niet louter - of geen - betrekking op het vast stellen van de rooilijn. In deze bezwaarschriften worden eveneens punten aangehaald met betrekking tot het gevraagde verkavelingsontwerp. Deze punten worden bijgevolg mee behandeld binnen onderhavig besluit.

De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar (ook deze die naar aanleiding van het 'commodo et incommodo onderzoek' werden ingediend en betrekking hebben op de aanvraag) en de bespreking van deze punten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek'.

Adviezen

- Eandis: 22 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Pidpa: 25 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie D-20-378)
- Onroerend Erfgoed Antwerpen – Archeologie: 12 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie 4.002/12025/99.917)
- Politie: 26 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid: 29 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie WAMA-2016-0167 – uittreksel uit het advies: '(...) Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:
Voorwaarde: De 5m-zone naast de waterloop met bijhorende voorschriften dient opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.(...)'
- VMM Brussel: 18 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie WT 2016 G 0470)
- Agentschap voor Natuur en Bos: 29 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie VA/16-08735-AN)
- Agentschap Toegankelijk Vlaanderen: 5 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie B16194)
- Brandweer: 7 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie P14467-001/01)
- Aquafin: 20 juli 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie GD/hvdm/161133)
- Er werden eveneens adviezen gevraagd aan:
 - Provincie Antwerpen - Dienst Infrastructuur,
 - Telenet,
 - Proximus.

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien deze niet werden uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen mag er aan worden voorbij gegaan (Codex artikel. 4.7.16).

Argumentatie

A. Omschrijving:

A.1 Algemeen:

Er wordt vergunning gevraagd voor het verkavelen van een terrein dat deel uitmaakt van een ruimer binnengebied dat wordt begrensd door de Zemstseweg en de Leybeek en Eglegemvijver. Het terrein is momenteel (groten)deels braakliggend en omvat verschillende kadastrale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 5ha. De bebouwing aan de Zemstseweg (ter hoogte van het terrein in aanvraag) kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen in zowel gekoppelde als vrijstaande bebouwing met achterin gelegen tuinen. Het verkavelingsontwerp omvat zevenenzeventig loten (waarvan twee uit de verkaveling te sluiten loten) met het oog op de realisatie van 99 woningen (waarvan twee woningen op de loten die worden aangeduid als uit de verkaveling te sluiten loten) :

loten 1 - 67 en	eenenzeventig loten voor eengezinswoningen in open en aan elkaar
(71 - 72) 73 -	gekoppelde bebouwing
74:	(waarbij twee loten - 71 en 72 - worden aangeduid als uit de

verkaveling te sluiten kavels)

- lot 68a en lot 68c: twee loten voor twee afzonderlijke woongebouwen (meergezinswoningen voor samen maximaal achtentwintig woonegelegenheden)
- lot 68b: een lot als privaat domein met een publiek karakter als doorgang tussen de meergezinswoningen op de loten 68a en 68c
- lot 69 en lot 70: twee loten voor gemeenschapsvoorzieningen
- lot 75: een lot voor de aanleg van een groene zone die wordt overgedragen aan het domein van de stad

De bebouwing op de loten voor woningbouw en aanhorigheden is verdeeld in verschillende typologieën die worden omschreven als:

- 'semi-geschakelde woningen': loten 4-23, 51-58, 60-67 en (71-72) 73 -74
'geschakelde erfwooningen': loten 24 -31
'erfwooningen': loten 32 - 43
'vrijstaande woningen': loten 1-3 en 44-50 en lot 59
'meergezinswoningen': lot 68a en lot 68c

Er wordt een nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare weg voorzien die een zij-aftakking vormt van de Zemstseweg, met een hoofdontsluiting tussen de kadastrale percelen 53H een 55H. Het aanvraagdossier bevat een plan met aanduiding van nieuwe rooilijnen en wegenis (openbaar/publiek toegankelijk domein met kosteloze grondafstand).

A.2 Bebouwing en inrichting van de kavels:

De gevraagde bebouwing en inrichting van de verkaveling worden verder bepaald overeenkomstig het verkavelingsplan en de ingediende tabel met voorschriften (met bijhorend beeldkwaliteitsplan). Deze voorzien onder meer de volgende bepalingen:

- Voorschriften loten voor 'semi-geschakelde woningen': (loten 4-23, 51-58, 60-67 en 73-74)
 - typologie:
 - groepjes van twee tot drie aan elkaar geschakelde (twee- en driegevel)woningen
 - bestemming:
 - eengezinswoning (en functies complementair aan het wonen met een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en een maximale vloeroppervlakte van 100m²)
 - afmetingen van de hoofdgebouwen:
 - gabarit: twee bouwlagen onder een plat of hellend dak met maximale dakhelling van 45°
 - voorgevelbreedte:
 - tweegevelwoningen: minimaal 8m00
 - driegevelwoningen: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften
 - bouwdiepte: maximaal 15m00
 - diepte van de dakbasis voor hellende daken: maximaal 9m00
 - kroonlijsthoogte: maximaal 7m00
 - nokhoogte: maximaal 12m00
 - dakkappen/uitsprongen: maximaal 2/3 van de dakbreedte / 0m60 uit zijdelingse grenzen / maximaal over de halve hoogte van het dak
 - inplanting:
 - binnen de zone voor hoofdbebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan
 - minimale breedte van de bouwvrije zijtuinstroken driegevelwoningen: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften
 - vloerpeil:
 - minimaal 0m10 en maximaal 0m30 boven het aansluitend straatniveau
 - parkeervoorzieningen voor bewoners:
 - tweegevelwoningen:
 - verplicht inpandig binnen het hoofdvolume
 - bijkomende kan worden geparkeerd in de voortuin op de oprit naar de inpandige garage
 - driegevelwoningen:
 - verplicht binnen de hiertoe aangeduide zones op het verkavelingsplan > noot: bij de loten 73 en 74 is hiertoe geen zone aangeduid op het verkavelingsplan
 - bijkomende kan worden geparkeerd in de voortuin op de oprit naar de carport
 - tuinzones:
 - voortuinen:
 - maximaal 50% verharding – type van verharding niet gespecificeerd in de aanvraag
 - uniforme met haagbeuk begroeide draadafsluitingen per groep en tot maximaal 1m20 hoog
 - achtertuinten:
 - maximaal 30m² verharding in functie van paden, terrassen – type van verharding niet gespecificeerd in de aanvraag
 - uniforme met haagbeuk begroeide draadafsluitingen per groep en tot maximaal 2m20 hoog

- *reliëfwijzigingen: enkel de strikt noodzakelijke wijzigingen, in functie gebouwen en toegang tot gebouwen, op te vangen op het eigen terrein, zonder invloed uit te oefenen op de waterhuishouding*
- *bijgebouwen:*
 - *enkel toegelaten binnen de op het verkavelingsplan aangeduide zones*
 - *maximaal 3m50 hoog onder plat dak*
 - *carport steeds combineren met een berging*
- *realisatie:*
 - *verplichte realisatie van de woningen in groepen zoals aangeduid op het verkavelingsplan*
 - *materialisatie volgens het beeldkwaliteitsplan*
- *Voorschriften loten voor 'geschakelde erfwooningen' (loten 24 -31)*
 - *typologie:*
 - *groepjes van telkens twee aan elkaar geschakelde driegevelwoningen*
 - *bestemming:*
 - *eengezinswoning (en functies complementair aan het wonen met een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en een maximale vloeroppervlakte van 100m²)*
 - *afmetingen van de hoofdgebouwen:*
 - *gabarit: twee bouwlagen onder een plat dak (verplicht)*
 - *voorgevelbreedte: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften*
 - *bouwdiepte: maximaal 13m00*
 - *kroonlijsthoogte: maximaal 7m00*
 - *inplanting:*
 - *binnen de zone voor hoofdbebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan*
 - *minimale breedte van de bouwvrije zijtuinstroken: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften*
 - *vloerpeil:*
 - *minimaal 0m10 en maximaal 0m30 boven het aansluitend straatniveau*
 - *parkeervoorzieningen:*
 - *verplicht binnen de hiertoe aangeduide zones op het verkavelingsplan*
 - *tuinzones, reliëfwijzigingen en bijgebouwen: idem voorschriften loten voor 'semi-geschakelde woningen'*
 - *realisatie:*
 - *verplichte realisatie per twee aan elkaar geschakelde woningen*
 - *materialisatie volgens het beeldkwaliteitsplan*
- *Voorschriften loten voor 'erfwoningen': (loten 32 - 43)*
 - *typologie: driegevelwoningen*
 - *bestemming:*
 - *eengezinswoning (en functies complementair aan het wonen met een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en een maximale vloeroppervlakte van 100m²)*
 - *afmetingen van de hoofdgebouwen:*
 - *gabarit: twee bouwlagen onder een plat dak (verplicht)*
 - *voorgevelbreedte: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften*
 - *bouwdiepte: maximaal 13m00*
 - *kroonlijsthoogte: maximaal 7m00*
 - *inplanting:*
 - *binnen de zone voor hoofdbebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan*
 - *vloerpeil:*
 - *minimaal 0m10 en maximaal 0m30 boven het aansluitend straatniveau*
 - *parkeervoorzieningen:*
 - *verplicht binnen de hiertoe aangeduide zones op het verkavelingsplan*
 - *tuinzones, reliëfwijzigingen en bijgebouwen: idem voorschriften loten voor 'semi-geschakelde woningen'*
 - *realisatie:*
 - *verplichte realisatie per fase van minimaal 6 eenheden als een geheel materialisatie volgens het beeldkwaliteitsplan*
- *Voorschriften loten voor 'vrijstaande woningen': (loten 1-3 en 44-50 en lot 59)*
 - *typologie: open bebouwing*
 - *bestemming:*
 - *eengezinswoning (en functies complementair aan het wonen met een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en een maximale vloeroppervlakte van 100m²)*
 - *afmetingen van de hoofdgebouwen:*
 - *gabarit:*
 - *loten 44-50 en: twee bouwlagen onder een plat dak (verplicht)*
 - *loten 1-3: twee bouwlagen onder een plat dak of lessenaarsdak (met een maximale dakhelling van 30°)*
 - *lot 59: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften of aangeduid op het verkavelingsplan*
 - *voorgevelbreedte: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften*
 - *bouwdiepte:*
 - *loten 44 - 50: maximaal 13m00*
 - *loten 1-3 en lot 59: maximaal 13m00*
 - *kroonlijsthoogte: maximaal 7m00*
 - *nokhoogte bij lessenaarsdaken: maximaal 9m00*

- *inplanting:*
 - *binnen de zone voor hoofdbebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan*
 - *minimale breedte van de bouwvrije zijtuinstroken: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften*
- *vloerpeil:*
 - *minimaal 0m10 en maximaal 0m30 boven het aansluitend straatniveau*
- *parkeervoorzieningen:*
 - *verplicht binnen de hiertoe aangeduide zones op het verkavelingsplan*
 - *noot: bij lot 59 is hiertoe geen zone aangeduid op het verkavelingsplan*
- *tuinzones, reliëfwijzigingen en bijgebouwen: idem voorschriften loten voor 'semi-geschakelde woningen'*
- *realisatie:*
 - *verplichte materialisatie volgens het beeldkwaliteitsplan en met gelijkaardige dakvorm (loten 1-3)*
- *Voorschriften loten voor 'meergezinswoningen' (lot 68a en lot 68c)*
 - *Bestemming / programma / typologie:*
 - *meergezinswoning (en functies complementair aan het wonen met een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en een maximale vloeroppervlakte van 50m²)*
 - *maximaal 28 woningen verspreid over de twee loten in twee afzonderlijke gebouwen*
 - *terrassen op de verdiepingen: volgens artikel 2.1.2*
 - *afmetingen van de hoofdgebouwen:*
 - *gabarit: maximaal vier bouwlagen onder een plat dak (verplicht)*
 - *bouwdiepte: niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften*
 - *kroonlijsthoogte: maximaal 14m00*
 - *inplanting:*
 - *binnen de zone voor zoals aangeduid op het verkavelingsplan*
 - *vloerpeil:*
 - *volgens artikel 1.3*
 - *parkeervoorzieningen: ondergrondse parkeergarage*
 - *realisatie:*
 - *verplichte realisatie in één fase van de twee gebouwen*
- *Voorschriften loten voor gemeenschapsvoorzieningen (lot 69 en lot 70)*
 - *Lot 69: cabine nutsleidingen binnen de zone met een maximale hoogte van 3m50*
 - *Lot 70:*
 - *Bestemming: gemeenschapsvoorzieningen en aanverwanten zoals schoolgebouwen, sportvoorzieningen, met inbegrip van terreinaanlegwerken eigen aan de functie van het gebied*
 - *afmetingen:*
 - *gabarit: plat dak verplicht*
 - *bouwdiepte: maximaal 16m00*
 - *kroonlijsthoogte: maximaal 7m00*
 - *inplanting:*
 - *niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften vloerpeil (kleinschalige constructies kunnen mits akkoord tot op de perceelgrens worden ingericht mits maximale hoogte van 3m50)*

A.3 *Terreinaanlegwerken:*

De verkavelingsaanvraag voorziet nieuw openbaar domein dat men (kosteloos) wenst over te dragen aan de stad. Hierin zijn nieuwe ontsluitingswegen (uitgeruste wegen voor verkeer en voorzien van nutsvoorzieningen) opgenomen. In de aanleg van het openbaar domein worden 34 parkeerplaatsen voor wagens voorzien (met een openbaar karakter). Het weggedeelte dat toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer is voorzien binnen een strook met een totaalbreedte die varieert van 8m00 tot 15m00 (volledige wegprofiel).

B. *Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen:*

+ *Gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976):*

- *De percelen in aanvraag zijn hoofdzakelijk gelegen in woonuitbreidingsgebied (WUG).*
 - > *Bespreking:*
 - *In zitting van 15 januari 2015 verleent de bestendige deputatie van de Provincie Antwerpen een principieel akkoord (referentie VARIA-2013-03137) voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'De Bergen' op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).*
 - *Het principieel akkoord, genomen in beslissing door de Bestendige Deputatie, geeft het woonuitbreidingsgebied vrij voor ontwikkeling en aan dat het vanuit planologisch oogpunt opportuun en wenselijk is het gebied voor woningbouw te ontwikkelen.*
 - *Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad is de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied mogelijk (opname in de woningbouwprogrammatie). Binnen de aanvraag is er een aandeel van het terrein dat wordt bestemd als 'te bebouwen' alsook een aandeel dat wordt bestemd als 'niet te bebouwen'. Het oostelijk deel aan de Eglegemvijver wordt volgens de aanvraagdocumenten effectief gevrijwaard van bebouwing. Zo wordt de nodige landschappelijke inkleding van het project gegarandeerd en wordt*

rekening gehouden met de natuurlijke grenzen van het gebied (de Eglegemvijver en de aansluiting op het open ruimte gebied aan de kant van de hockey- en tennisclub).

> Conclusie:

- Aangezien de bestendige deputatie van de Provincie Antwerpen een principieel akkoord in zitting van 15 januari 2015 heeft verleent (referentie VARIA-2013-03137) voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied en gezien de aanvraag conform is met de woningbouwprogrammatie opgenomen in het gemeentelijk structuurplan van de stad, is de aanvraag verenigbaar met de planologisch bestemming van het woonuitbreidingsgebied.
- Een deel van het kadastrale perceel 55 L en het perceel 56B (die mee deel uitmaken van de aanvraag) zijn gelegen in gebieden voor dagrecreatie. Op deze delen wordt de aanleg van een secundaire ontsluitingsweg gevraagd. Deze ontsluitingsweg is voorzien om overgedragen te worden aan het openbaar domein (als gemeenteweg). Een gedeelte van de zuidelijke ontsluitingswegenis van de aanvraag loopt dus in gebied voor dagrecreatie volgens het gewestplan.

> Bespreking:

- Overeenkomstig Artikel 4.4.7. §2. Van de VCRO mag in een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuur of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied vallen.

- De aanleg van 'gemeentelijke verkeerswegen met maximaal twee rijstroken die over een lengte van maximaal 1 kilometer afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften'; is opgenomen in de lijst van handelingen van algemeen belang met een beperkte impact zoals bepaald door de Vlaamse Regering (Artikel 3, § 1, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

- Tot op heden vormt het hierbij een wettelijke vereiste aan deze werken aan te vragen via een bijzondere procedure en dient hiertoe een projectvergadering te worden georganiseerd. Voor handelingen van algemeen belang geldt tot op heden dus de 'bijzondere vergunningsprocedure', waarbij de vergunning wordt afgegeven op het gewestelijke niveau. Onderhavig dossier valt evenwel onder de reguliere procedure.

Echter speelt ook het feit dat de weg niet louter zal worden benut als (secundaire) ontsluitingsweg voor de verkaveling, maar tevens bestemd is voor het toekomstig medegebruik van de tennis- en hockeyclub. Het gegeven dat de ontsluitingsweg voor de verkaveling tevens als een volwaardige bedieningsweg voor het recreatiegebied zal fungeren, is wel degelijk in overeenstemming met de planologische bestemming van dit gebied.

De ontsluiting van de tennis- en hockeyclub gebeurt vandaag via een weg parallel aan de Eglegemvijver en het spoor. Deze situatie is – te meer het groeiende ledenaantal van de club – niet (langer) wenselijk. De huidige toegangsweg en ook de parkeervoorzieningen zijn niet / onvoldoende toereikend. Deze problematiek, hoewel ze deels mee verweven zit in het onderhavige dossier, zal verder worden opgenomen in een afzonderlijk dossier voor de inrichting van een nieuwe parking voor de club die zal aan takken op de in het huidige dossier gevraagde ontsluitingsweg.

De stad ondersteunt vanuit ruimtelijk oogpunt alleszins de keuze van de aanleg van een nieuwe (volwaardige en niet langer langsheen de vijver gelegen ontsluitingsweg) en het feit dat deze dubbel zal worden gebruikt (als secundaire ontsluitingsweg van de verkaveling en in functie van de recreatie) in plaats van afzonderlijke naast elkaar gelegen wegenis te voorzien. De keuze om de ontsluiting te bundelen voor dubbel gebruik wordt, ruimtelijke gezien, als opportuun beschouwd.

De gevraagde handelingen sluiten hiermee dus aan bij het ruimtelijk functioneren en de planologische bestemming van het ruimere gebied (woongebied en omliggende recreatiegebied).

> Conclusie:

- In het recreatiegebied worden geen werken of handelingen gevraagd die puur (of louter en alleen) betrekking hebben op het wonen. De handelingen die zich afspelen in het gebied voor recreatie hebben enkel betrekking op een deel van de wegenis (als secundaire ontsluiting en sorterend onder de noemer van handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben waarvoor desgevallend kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften). Daar deze ontsluiting tevens zal fungeren voor het toekomstig medegebruik van de tennis en hockeyclub (recreatiedoeleinden) sluit deze aan bij het ruimtelijk functioneren en de planologische bestemming van het ruimere gebied (woongebied en omliggende recreatiegebied).

+ Ruimtelijke uitvoeringsplannen / bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- Het projectgebied maakt geen deel uit van een ruimtelijk uitvoeringsplan een goedgekeurde verkaveling of een bijzonder plan van aanleg.

+ Verordeningen:

- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

> Bespreking en conclusie:

- Het dossier werd voor advies over gemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (zie rubriek 'Adviezen'). Op 5 juli 2016 werd door het Agentschap een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie: B16194) te worden gerespecteerd.

- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid en de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
> Bespreking en conclusie:
 - Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.
- Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
> Bespreking:
Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit', oftewel 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing, meer bepaald dient het gevraagde te worden getoetst aan de bepalingen van hoofdzakelijk:
 - Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht
 - Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken
(Inplanting en hoogte van gebouwen, Profielen en volume van gebouwen, Daken, Uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld, Kelderverdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen, Uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik)
 - Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken
(Afdeling 1, versterken van de woonkwaliteit; Afdeling 5, Appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, het ontwikkelen van binnengebieden; Afdeling 6, Bepalingen aangaande het openbaar domein)
 - Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg

Van de voorschriften zoals opgenomen in de verordening, kan desgevallend afgeweken worden op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. Er zijn in de aanvraag afwijkingen vast te stellen van bepaalde numerieke waarden van artikels en verordenende voorschriften; en niet steeds volgens de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien binnen de artikels zoals geformuleerd in de verordening. De aanvraag respecteert evenwel de geest en de opzet van de artikels zoals verder opgenomen in het toelichtend gedeelte van de verordening.

Dit gegeven kan worden afgeleid uit onderstaande argumentatie:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht (artikel 2)
 - *Overeenkomstig Artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening, Hoofdstuk 1, dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.*
 - *De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen van hoofdzakelijk twee bouwlagen onder hellend dak. De aanvraag richt zich eveneens op wonen en het merendeel van de gevraagde bebouwing telt eveneens twee bouwlagen onder plat of hellend dak en sluit hiermee aan bij zijn omgeving. Meer oostelijk op het terrein worden evenwel twee hogere bouwvolumes (meergezinswoningen) gevraagd tot maximaal vier bouwlagen.*
 - *In sommige gevallen, is het (overeenkomstig de toelichting van Hoofdstuk 1) ook denkbaar dat een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van bebouwing met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Een gebouw wordt namelijk steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Harmonie is een interpretabel gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.*
 - *Ter hoogte van de Eglegemvijver blijft in het ontwerp open ruimte gevrijwaard. Het terrein wordt hier ingericht als een parkzone (toegankelijk voor publiek). Deze open ruimte heeft een breed profiel (grootteorde van 50m00), wat de inbreng van volumes met een plaatselijk accent in hoogte op deze locatie verantwoordt (gezien de beschikbare ruimte). Het beeldkwaliteitsplan toont ook dat de vierde bouwlaag van deze volumes niet volledig wordt doorgetrokken over de volledige bouwzones (van lot 68a en lot 68c voor de meergezinswoningen), maar slechts plaatselijk als accent wordt genomen. Dit gegeven werd echter niet mee als verordenend ingebed in de tabel met voorschriften en zal als voorwaarde worden mee genomen ter beslissing). Door het plaatselijk terugbrengen van het bouwvolume van de meergezinswoningen tot drie of twee bouwlagen zoekt de bebouwing immers aansluiting bij de overige woningen in het omliggende verkavelingsontwerp en bij het omliggende dorpsweefsel. De vierde bouwlaag neemt hiermee ook afstand ten aanzien van de overige voorziene kavels en ten aanzien van de grenzen met naburige eigendommen waardoor rekening wordt gehouden met de bezonning en de lichtinval van de aanpalende eigendommen. Het beeldkwaliteitsplan en de voorschriften inzake realisatie van de bebouwing waken er verder over dat er een samenhang zal ontstaan binnen de gehele verkaveling. Tussen en naast de meergezinswoningen worden bovendien ook door doorgangen en doorzichten gelaten die de link maken tussen het binnengebied en het park aan de vijver. Het streven naar een project met een vlotte doorwaadbaarheid en een materialisatie met een onderlinge harmonie en een hedendaagse uitstraling, wordt als uitgangspunten naar waarde geschat /vormt een belangrijke meerwaarde.*

- **Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken**
(artikels 6, 7)

- Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het nieuwe project in harmonie zijn met het referentiebeeld. Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld, kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving.
- Deze aspecten werden reeds getoetst binnen 'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht' van onderhavige rubriek.

- (artikel 9, artikel 11 en artikel 17)

- Het profiel van de gevraagde bebouwing (voor de loten voor de eengezinswoningen) richt zich naar / valt binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel volgens de verordening (maximale bouwdiepte van 15m00).
- De bouwzones van de meergezinswoningen hebben een ruimere diepte dan de volgens de verordening maximale diepte van 15m00. De tabel met voorschriften geeft binnen deze bouwzones geen maximale diepte aan.
- Voor de gemeenschapsvoorzieningen die kunnen worden opgericht op het lot 70, voorzien de voorschriften van de aanvraag een maximale diepte van 16m00.
- De tussenafstand tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd, parallel aan een bestaande rij gebouwen ('rug aan rug') moeten overeenkomstig de verordening een minimum afstand van 20m00 tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen respecteren. Deze tussenafstand wordt gerespecteerd in het verkavelingsontwerp. De 20m00 waarvan sprake in de verordening, komt onder meer voort uit een optelsom van telkens 10m00 private buitenruimte achter woningen.
- De perceelbreedtes en de (voorgevel)breedtes van de bouwzones en zijtuinstroken volgens het verkavelingsplan stemmen overeen met de bepalingen overeenkomstig de verordening (zoals zijtuinstroken van minimaal 3m00, voorgevelbreedtes van minimaal 6m00). De minimale breedtes worden niet overal in de tabel met voorschriften mee bevestigd.
Dakkapellen in hellende dakvlakken kunnen volgens de verordening slechts worden toegestaan over maximum 1/3de van de gevelbreedte; waar in de tabel met voorschriften een breedte van 2/3de wordt toegestaan.
- Niet alle voorschriften van de verordening vinden dus integraal hun doorvertaling in de tabel met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsaanvraag. De voorschriften volgens de ingediende tabel dienen daarom te worden toegepast met inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften, in rood gewijzigd en aangevuld; zodat deze identiek blijven met de bepalingen volgens de gemeentelijke verordening. De bouwdiepte voor de meergezinswoningen mag bijgevolg maximaal 15m00 bedragen (inclusief terrassen op verdiepingen). Eventuele afwijkingen kunnen enkel plaatselijke worden genomen en dienen ondergeschikt te blijven aan het geheel, bij wijze van accent en vallen onder voorbehoud van architecturale kwaliteit.

- (artikels 14, 15 en 16)

- De dakvorm is overeenkomstig de verordening - wanneer niet moet worden aangesloten tegen een bestaande wachtgevel - vrij, zowel voor gesloten bebouwing (bij afwezigheid van eenheidsbebouwing) alsook voor open en half open bebouwing.

- (Artikel 23)

- De bepalingen zoals opgenomen in de tabel met voorschriften (met verankering van het beeldkwaliteitsplan) hebben een duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord materiaalgebruik voor ogen.

- **Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken**
(artikels 24 t.e.m.30 - artikel 45)

- Bij indiening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen de uiteindelijke woningen verder worden getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening zoals aan:
 - deze rond het versterken van de woonkwaliteit (afdeling 1, artikels 24 t.e.m.30),
 - deze over de bouw van appartementen in binnengebieden (afdeling 5, artikel 45 en 47, doorzonprincipe, ondergrondse parkeergarage, inpandige terrassen)Artikel 31 bepaalt dat de tuinzones achter woningen een minimale diepte van 10m00 moeten hebben voor percelen die de morfologie bezitten van halfopen, open en gesloten bebouwing in stedelijk en buitenstedelijk gebied.
Met uitzondering van de kavels 44 tot 50, hebben de tuinzones volgens het ingediende verkavelingsplan effectief een diepte van minimaal 10m00.
De kavels 44 tot 50 grenzen niet tegen een bestaand woonlint maar situeren zich aan de rand van de verkaveling (aan het recreatiegebied). Dit verantwoordt de geringere tuindiepte op deze locatie.
De minimale tussenafstand van 20m00 - tussen nieuwe en bestaande bebouwing - wordt alleszins gerespecteerd in het verkavelingsontwerp. De 20m00 waarvan sprake in de verordening, komt onder meer voort uit een optelsom van telkens 10m00 private buitenruimte achter woningen.

- (artikels 49,50 en 51)

- In 'Afdeling 6' van 'Hoofdstuk 4' van de verordening worden bepalingen opgelegd aangaande het openbaar domein. Het aanvraagdossier bevat nieuw openbaar domein.
- De wegenis is voorzien om te worden uitgerust als openbare wegenis (voorzien van riolering en alle nodige nutsleidingen) overeenkomstig artikel 49.
- Het openbaar domein dient volgens de verordening steeds een minimale breedte van 10m00 te hebben, behoudens uitzonderingen, schriftelijk toegestaan in de vergunning. Het opnemen van een dergelijke afwijking (ter uitzondering) is binnen de huidige aanvraag motiveerbaar. De aanvraag voorziet een tracé waarbij wordt gevarieerd qua

breedte, afhankelijk van de positie binnen de verkaveling. De wegenis die de doorsteek en het doorzicht maakt naar de zone met de parkaanleg aan de vijver heeft het breedste profiel (15m00). Er wordt binnen de voorziene stroken overal ruimte voorzien en ingericht voor bovengronds, op openbaar domein gelegen, bezoekersparkeerplaatsen en fietsenstallplaatsen alsook groenaanleg. Het ontwerp van de wegenis richt zich op de realisatie van een kwaliteitsvolle openbare ruimte waarin alle gebruikers (parkeren, verkeer, zwakke weggebruiker, bewoner, hulpdiensten, huisvuilophaling, ...) optimaal gefaciliteerd worden (functioneel) enerzijds, en anderzijds is het conceptueel zo opgevat dat een duurzame, groene en aangename leefomgeving wordt gecreëerd.

- o Binnen de verkaveling is er 6.240m² oppervlakte (lot 75) aaneengesloten open, groen ingerichte en voor publiek toegankelijke ruimte voorzien die kan worden aangewend als speelruimte (waar de minimale norm hier 1.000m² bedraagt in verhouding tot het aantal woningen). De speelruimte sluit aan bij het openbaar domein.
- Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen (artikels 58, 59, 60, 61, 62)
 - o De verordening legt specifieke normen op voor woonprojecten. Voor groepswoonbouw geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid.
 - o De aanvraag voorziet bezoekersparkeerplaatsen op het openbaar domein die verhoudingsgewijs kaderen binnen de vereisten van de norm (aan een verhouding van circa 0,3 plaatsen per woongelegenheid).
De voorschriften en het verkavelingsplan laten het bovendien mogelijk om het bewonersparkeren op de desbetreffende kavels op te vangen volgens de resterende aantallen overeenkomstig de norm (aan een verhouding van circa 1,2 parkeerplaatsen per woongelegenheid).
 - o Een mobiliteitstoets vormt een vereiste. De aanvraag omvat een dergelijke toets.
 - o Bij indiening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen de uiteindelijke parkeervoorzieningen bij de woningen (zoals de ondergrondse parkeergarage van de meergezinswoningen) verder worden getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening, alsook aan 'Deel 5' (Definities) van de verordening waarin de afmetingen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen (overdekt of in open lucht) worden vast gelegd.

> Conclusie:

De aanvraag is niet geheel in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er zijn in de aanvraag afwijkingen vast te stellen van bepaalde numerieke waarden van artikels en verordenende voorschriften; en niet steeds volgens de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien binnen de artikels zoals geformuleerd in de verordening. De gevraagde bebouwing respecteert evenwel de goede ruimtelijke ordening. Van deze voorschriften kan bijgevolg afgeweken worden op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening; mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zullen gekoppeld worden aan de beslissing en mee opgenomen worden in de tabel met voorschriften door de vergunningverlenende overheid.

+ Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last:

- De bescheiden last is van toepassing voor groepswoonbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden.

> Bespreking en conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten. Minstens twintig van de gevraagde woongelegenheden (met name minimaal 20% op 99 eenheden > 19,8 en dus afgerond 20 woningen) van het aanbod aan kavels en woningen, bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m². Op het verkavelingsplan zijn de loten 11-23 en 51 -58 (> samen 21 loten) aangeduid als bescheiden kavels; deze loten hebben ieder een oppervlakte kleiner dan 500m².

C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:

C. (0) bezwaarpunten over de procedure en dossiersamenstelling:

C. (0) a. bezwaarpunten over de onvolledigheid van het dossier:

> Omschrijving van de bezwaarpunten:

Het bezwaar stelt dat het aanvraagdossier op verschillende punten onvolledig is en niet beantwoordt aan alle vereisten zoals voorgeschreven door het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

Bezwaarindiener geeft aan dat er meerdere gebreken zijn in het aanvraagdossier die maken dat een zorgvuldige beoordeling onmogelijk is. Meer specifiek wordt aangegeven dat:

- o het aanvraagformulier niet behoorlijk werd ingevuld aangezien het 'punt 1' 'persoonlijke gegevens' van het formulier niet werd ingevuld. Enkel het 'punt 2' werd ingevuld met de vermelding NV BRUMMO en het ondernemingsnummer. Bezwaarindiener geeft aan dat wanneer het 'punt 2' wordt ingevuld, dit betekent dat de persoon onder het 'punt 1' de aanvraag indient namens de (rechts)persoon vermeld in het 'punt 2'. En dat volgens de orgaantheorie het 'punt 1' de persoonlijke gegevens van de vertegenwoordiger diende te vermelden.
- o er iets schort met de volmachten van de eigenaars waarvan de aanvrager zelf niet de eigenaar is en waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft.
Zo wordt gesteld in bezwaar dat de volmacht:
 - voor de percelen 50E en 50D slechts door één persoon werd ondertekend, zonder de vermelding van de naam van de houder van de handtekening, terwijl deze percelen in mede-eigendom zijn van twee personen.
 - er voor de percelen 51 en 52F zich twee volmachten in het dossier bevinden.

De eerste volmacht vermeldt vijf mede-eigenaars, waarvan er slechts twee handtekenen 'met sterkmaking' voor de anderen. De tweede volmacht werd ondertekend op 1 juni 2016. Bezwaarindieners geeft hierbij aan dat de tweede volmacht dateert van 1 juni 2016, na het indienen van het dossier. Alsook dat een sterkmaking inhoudt dat men belooft dat een andere persoon, waarvoor men zich 'sterk maakt', iets zal doen. Bijgevolg impliceert de figuur van de sterkmaking nog een andere handeling. Derhalve volstaat een loutere sterkmaking volgens het bezwaar niet.

- de volmacht voor de percelen 50C en 50H eveneens werd ondertekend op 1 juni 2016, na het indienen van het dossier.
- de volmacht voor het perceel 49S, met vermelding van vijf mede-eigenaars, slechts één handtekening bevat, zonder enige vermelding van een naam bij deze handtekening, maar met de zinsnede "zich sterkmakend voor het geheel".
- de volmacht voor het perceel 55L (over hetwelk de hoofdontsluiting van de gehele verkaveling wordt voorzien) zich nergens in het dossier bevindt. Bezwaarindieners concludeert hiermee dat het perceel 55L, over hetwelk de hoofdontsluiting van de gehele verkaveling wordt voorzien, eigenlijk geen deel kan uitmaken van de verkavelingsaanvraag; er voor essentiële percelen een volmacht ontbreekt zodat het absoluut onduidelijk is of de aanvrager de huidige verkavelingsaanvraag wel kan en mag indienen en dat een normaal zorgvuldig handelende vergunningverlenende overheid een dergelijke aanvraag niet kan honoreren.
- er in het dossier een bekrachtigde archeologienota ontbreekt (voortgaande op de data van de volmachten dewelke dateren van 1 juni 2016, neemt de bezwaarindieners aan dat de verkavelingsaanvraag ten vroegste kon worden ingediend op 1 juni 2016, en dus vanaf de datum dewelke het voegen van een bekrachtigde archeologienota bij een aanvraagdossier tot verkavelen verplichtend werd gesteld.
- de aanvraag een MOBER ontbeert. Zo wordt gesteld dat volgens artikel 61, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening er een MOBER dient te worden opgemaakt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning onder bepaalde gevallen. Een verkavelingsaanvraag wordt niet opgenomen in de opsomming onder deze bepaling. Daarentegen bepaalt artikel 61, §2 van de bouwverordening dat voor de projecten die niet vallen onder §1 een mobiliteitstoets moet opgemaakt worden in een aantal gevallen, waaronder 'vanaf 20 woongelegenheden'. Bij gebrek aan een concrete definitie van het begrip 'project' moet een verkavelingsaanvraag volgens het bezwaar ook worden beschouwd als 'een project'. Doordat de huidige aanvraag meer dan twintig woongelegenheden voorziet, betekent dit volgens het bezwaar dat het artikel 61, §2 van de bouwverordening onverkort van toepassing is.

> Bespreking:

De vergunningsaanvraag werd op 31 mei 2016, op straffe van onontvankelijkheid (afgifte tegen ontvangstbewijs), bezorgd aan de stad. Er gebeurt hierbij geen onmiddellijke controle van dossiersamenstelling. Het dossier wordt gewoon in ontvangst genomen. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (of gemachtigde) gaat vervolgens na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden omtrent de opbouw van een aanvraagdossier en indien de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten. De samenstelling van het aanvraagdossier mag door de aanvrager zelf worden opgesteld. Meestal wordt gekozen om dit over te laten aan een gespecialiseerd persoon, zo ook bij onderhavig aanvraagdossier dat werd samengesteld door gespecialiseerde studiebureaus. Voorliggende aanvraag werd zorgvuldig getoetst aan de vereisten van dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning. Een beperkte onvolledigheid of hiaat in het dossier betekent niet dat de aanvraag daardoor ook onontvankelijk en/of onvolledig wordt bevonden. De gegevens in het aanvraagdossier dienen echter voldoende duidelijk te zijn om de aanvraag correct en zorgvuldig te kunnen beoordelen. De datum van het aanvraagformulier (30 mei 2016) hoeft niet gelijk te zijn aan de datum van effectieve indiening van het dossier (in dit geval 31 mei 2016). Het gebeurt in de praktijk dat, na indiening van een dossier, in de periode van het nazicht op de volledigheid en ontvankelijkheid van een dossier, er communicatie is tussen de aanvrager en de administratie; te meer bij aanvragen voor grotere projecten die een voortraject hebben doorlopen. Het klopt dat voor deze aanvraag, extra aantallen en bijkomende stukken (volmachten) werden opgevraagd na indiening van het dossier. En dit gebaseerd op artikel 7, §1 van het besluit over de dossiersamenstelling waarin wordt aangegeven dat de vergunningverlenende instantie, in het kader van de inhoudelijke behandeling van het dossier, extra aantallen van welbepaalde dossierstukken of andere vermelde documenten of dossierstukken kan eisen. Daar de aanvraag werd ingediend voor 1 juni 2016, was er geen verplichting om een bekrachtigde archeologienota toe te voegen bij de vergunningsaanvraag. Na volledig-verklaring van het dossier, werden geen bijkomende stukken meer opgevraagd of ontvangen. Het dossier werd pas volledig en ontvankelijk verklaard na ontvangst van alle dossierstukken en voorafgaand aan de start van het openbaar onderzoek. Bezwaarschriften konden worden ingediend met kennis van alle dossierstukken. De gegevens van de aanvrager zijn ingevuld op de daartoe bestemde invulvelden van het aanvraagformulier van de verkavelingsvergunning, onder de rubriek 'persoonlijke gegevens, 'punt 2' (indiening door firma/organisatie - modelformulier van het Vlaams Ministerie van

Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed). Het niet bijkomend invullen door de aanvrager van 'punt 1' (persoonlijke gegevens), is op zich niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag. In alle redelijkheid is geoordeeld dat het hier niet gaat over essentiële informatie die, door te ontbreken, een zorgvuldige beoordeling van het dossier zou beletten.

De aanvrager, NV BRUMMO, is niet de eigenaar van alle percelen in de aanvraag. De aanvrager dient bijgevolg gemachtigd te zijn door alle eigenaars van de te verkavelen percelen en dit dient in het dossier te worden aangetoond via documenten waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaars gemachtigd is.

Deze volmachten werden effectief gevoegd aan het dossier.

Het klopt dat bepaalde volmachten werden ondertekend in naam van één der beide eigenaars of door (slechts) een eigenaar "zich sterk makend voor het geheel". In zekere zin ontbreekt hier een essentieel onderdeel, noodzakelijk voor een verkavelingsdossier. Echter de bezwaarindieners die de punten van kritiek uitoefenen over de volmachten, hebben geen belang bij het beweerd gebrek. Hun eigendomsrechten komen niet in het gedrang.

De volmachten (essentiële stukken) bestaan dus wel. In het licht van de vaststelling van de ontbrekende handtekeningen dient hierbij wel gesteld dat het verlenen van een vergunning enkel geldt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - bijgevolg geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

Dit gegeven legt in die zin geen beperkingen op aan de verdere inhoudelijk beoordeling over de aanvraag. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.

Volgens artikel 61 van de gemeentelijke verordening (dat handelt over de verplichting van een MOBER bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) dient een mobiliteitsstudie (MOBER) te worden opgemaakt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning als de verplichting tot opmaak van een MOBER voort vloeit uit het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 3 juli 2009 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

De grenswaarden voor de opmaak van een MOBER zijn inderdaad bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009. In het Besluit wordt bepaald dat een mobiliteitsstudie moet worden toegevoegd aan aanvragen die betrekking hebben op één of meer van de volgende projecten: '(...)

- het bouwen van 250 woongelegenheden of meer;
- (...)
- het aanleggen van ten minste 200 parkeerplaatsen, of het wijzigen van een bestaande parkeergelegenheid als het aantal parkeerplaatsen door de wijziging de drempel van 200 parkeerplaatsen of een veelvoud ervan overschrijdt. (...)

Onderhavige aanvraag heeft hierop geen betrekking. Een MOBER is niet noodzakelijk.

Eveneens volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dient, voor projecten die niet vallen onder de verplichting van een MOBER, in bepaalde gevallen een mobiliteitstoets te worden opgemaakt, zoals voor aanvragen vanaf 20 woongelegenheden. Het aanvraagdossier omvat een dergelijke mobiliteitstoets (pagina's 29 tem 37 van de 'verkavelingsaanvraag').

> Conclusie:

Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- het dossier op het moment van de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring, alle noodzakelijke stukken en essentiële informatie bevat, om een zorgvuldige stedenbouwkundige en ruimtelijke beoordeling toe te laten,
- een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1) oftewel de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
- enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning,

geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd. Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - evenwel geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.

C. (0) b. bezwaarpunten over de organisatie van het openbaar onderzoek:

> Omschrijving van de bezwaarpunten:

- o Bezwaarpunt waarin wordt gesteld dat de openbaarmaking van de vergunningsaanvraag op minimalistische wijze is uitgevoerd omdat enkel de onmiddellijke omwonenden werden aangeschreven, hoewel het duidelijk is dat de mobiliteitsimpact van een dergelijke verkaveling deze van de onmiddellijke omwonenden alleen ver overstijgt.

- o *Bezwaarpunten over het slecht gekozen moment van de openbaarmaking, namelijk midden in de vakantie, waardoor een aantal betrokkenen de kans wordt ontnomen om een degelijk verweer te formuleren. Volgens bezwaar, maakt het samenvallen van de openbaarmaking met het begin van de vakantieperiode, dat het aantal bezwaarschriften gevoelig lager ligt dan indien men dit tijdens het normale werkjaar zou doen. Dit is, volgens bezwaar, een schending van de rechten van de betrokkenen, in casu de Hombekenaars en hierbij wordt verwezen naar een recent oordeel van de Raad van State waarin wordt gesteld dat een openbaar onderzoek volgens de Raad zo moet worden georganiseerd, dat het nuttig effect heeft, wat veronderstelt dat de aankondiging zeker de buurtbewoners redelijkerwijze kan bereiken.*

> *Bespreking:*

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Daar de aanvraag betrekking heeft op percelen met een kadastraal nummer, werden de eigenaars van alle aanpalende percelen, voor de aanvang van het openbaar onderzoek, bij een ter post aangetekende brief in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (volgens artikel 7 van het besluit).

Het vormt hierbij geen verplichting om andere dan de eigenaars van alle aanpalende percelen in kennis te stellen.

In de gebruikelijke aangetekende brieven werd de melding gedaan van de noodzakelijke info over de duur van het onderzoek en dat de aanvraag kan worden ingekeken bij de stad (tijdens de openingsuren van en in het 'Huis van de Mechelaar') tijdens de duur van het onderzoek.

Het tijdstip van organisatie van een openbaar onderzoek hangt af van de moment van indiening en volledig-verklaring van een dossier.

Het staat aanvragers (juridisch gezien) vrij om een aanvraag in te dienen op het tijdstip van hun keuze. De timing van de organisatie van het openbaar onderzoek gebeurt verder volgens de richtlijnen die zijn vast gesteld in artikel 8 van het Besluit, dat stelt dat naar gelang van het geval, het openbaar onderzoek minstens 5 dagen en maximaal 10 dagen aanvangt na de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs in de zin van artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het dossier, dat werd ontvangen op 31 mei 2016 en volledig en ontvankelijk verklaard op 29 juni 2016 (binnen de ordetermin van dertig dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend).

Het openbaar onderzoek werd gevoerd van 9 juli 2016 (tot en met 7 augustus 2016), oftewel 10 dagen na verzending van het volledig- en ontvankelijkheidsattest. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg geldt alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen. Naast de richtdata van het besluit ten aanzien van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs, dient de maximale behandelingstermijnen van dossiers hierbij te worden bewaakt. Een snelle opstart van een openbaar onderzoek bij opstart van het dossier is hierbij van groot belang.

De voorgeschreven modellen van bekendmaking van de Vlaamse Regering, met name de traditionele 'gele affiches', zijn aan de aanvrager bezorgd en op de plaats van de aanvraag uitgehangen.

Ook het gemeentebestuur heeft een bekendmaking uitgehangen gedurende dertig dagen vanaf de aanvang van het openbaar onderzoek.

De duur van een openbaar onderzoek is wettelijk vastgesteld op 30 dagen (of, indien een milieueffectrapport moet worden opgemaakt, zestig dagen).

De plannen en documenten van het aanvraagdocumenten werden door de stad ter inzage gelegd gedurende de noodzakelijke periode van dertig dagen, met mogelijkheid tot inzage tijdens de openingsuren van het 'Huis van de Mechelaar'. Deze uren zijn redelijk uitgebreid. Het is niet verplicht om het aanvraagdossier 24 op 24 uur ter inzage te leggen.

Deze plannen en documenten tonen de aard van de gevraagde werken.

Gedurende de periode van de dertig dagen kon iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis van het college van burgemeester en schepenen brengen.

Na afsluiten van het openbaar onderzoek werden de ingediende bezwaren en de bewijzen van bekendmaking aan het dossier toegevoegd, over de ingediende bezwaren wordt beraadslaagd.

Uit de ingediende bezwaarschriften en de aard van de aangehaalde punten van bezwaar, wordt afgeleid dat de bekendmaking zijn effect niet heeft gemist.

Hiermee wordt aangenomen dat de openbaarmaking is gevoerd op de manier waarop dit dient te gebeuren.

Noot: Bijkomstig, los van de onderhavige effectieve procedure, werd het project gepresenteerd tijdens bewonersvergaderingen, georganiseerd door de stad (tijdens een eerste bewonersvergadering op 10 maart 2015 en een tweede bewonersvergadering op 4 juli 2016), in functie van het participatietraject 'Hart voor Hombeek'. Met telkens de uitnodiging voor heel Hombeek, werd hierbij een stand van zaken van diverse geplande werken en projecten in de gemeente gegeven, meer bepaald de projecten:

- *Dorpshart (dorpshuis, dorpsplein, hoeve, Diepestraat, pastorij),*
- *Bankstraat,*
- *Chiro/jeugdhuis/KMTHC,*
- *Woonuitbreidingsgebied 'De Bergen'.*

> *Conclusie:*

Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

C. (1) bezwaarpunten tegen het algemeen inbreiden en aansnijden van het binnengebied:

> Omschrijving:

Er wordt algemeen bezwaar/verzet gemaakt tegen:

- de bouw van 100 woningen in het gebied de Bergen.
- het verdwijnen van een van de groene longen van Hombeek; van een rustige, groene, natuurlijke omgeving met een landelijk en recreatief (wandelingen, natuuruitstappen) karakter en met educatieve mogelijkheden (zoals natuuruitstappen van de school).
- de inplanting van de verkaveling in de onmiddellijke omgeving van een school, zonder enige vorm van groene buffer.
- de verstedelijking van de gemeente Hombeek, wat de levenskwaliteit van de volledige dorpsgemeenschap zal aantasten.

> Bespreking:

Begrip kan worden opgebracht voor de bezorgdheid/weerstand van de buurtbewoners, die ongevraagd geconfronteerd worden met een wijziging in hun leefomgeving.

Hoewel de aanwezigheid van het buurtgroen zeker niet is te onderwaarden en het terrein waardevolle elementen omvat (zoals een houtkant met oude knoteik en een oude knotwilgenrij), wordt het aanwezige groen op het terrein niet erkend als een bosstructuur (geen vereiste tot boscompensatie, zie advies Agentschap voor Natuur en Bos van 29 juli 2016 met referentie VA/16-08735-AN). Het aanwezige groen staat niet gekend of aangeduid als biologisch waardevol op de biologische waardeeringskaart, noch als een relictzone op de landschapskaart.

Naast duurzaamheidsprincipes is het beleid van de stad er tevens op gericht om het woonaanbod op peil te houden. Experts zijn het er over eens dat de stad Mechelen de komende jaren afstevent op een groot tekort aan woningen onder meer door de demografische evolutie en de aangroei van het aantal inwoners. Voor dit tekort aan woningen en de bijhorende voorzieningen wordt naar een oplossing gezocht via diverse scenario's en strategieën zoals kernversterking door renovatie- en vervangingsprojecten, inbreidingsprojecten, het aanpakken van leegstand... en zo meer.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Mechelen staat dat het woonuitbreidingsgebied 'De Bergen' in aanmerking komt voor ontwikkeling (op korte of middellange termijn; volgens de woningbouwprogrammatie).

De woningbouwprogrammatie van de stad richt zich naar de taakstellingen verbonden aan het ruimtelijk beleid van de Vlaamse Overheid. Om de taakstelling opgelegd door de Vlaamse Overheid inzake het creëren van bijkomende woonegelegenheden te kunnen realiseren, volgt de stad meerdere sporen. Deze sporen sluiten elkaar niet uit, maar zijn integendeel complementair. Naast het opwaarderen en herbestemmen, van bijvoorbeeld industriële sites zoals in de wijk Guldendal, wordt dus ook via inbreidingsprojecten binnen bestaande woonwijken en het stedelijke woonweefsel, in en nabij de dorpskernen gezocht naar nieuwe invullingen, zowel door de stad als door particulieren. Het vormt hierbij uiteraard een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Alsook om het project aansluiting te geven bij de omgeving (context van de school, de omliggende woningen, het water). Dit laatste gegeven zal verder worden beoordeeld in de rubriek 'Argumentatie'. Zo ook de kwaliteit van de in de verkaveling voorziene onbebouwde open ruimte.

Gelet op het ingediende dossier voor een verkaveling, worden de noodzakelijke procedurele stappen doorlopen (volledigheidscontrole, openbaar onderzoek, inwinnen van adviezen...). Het college van burgemeester en schepenen zal overeenkomstig de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening, over de aanvraag oordelen, rekening houdend met onder meer de ingediende bezwaren en adviezen, de voorschriften van het gewestplan, stedenbouwkundige verordeningen en de principes van de goede ruimtelijke ordening (rekening houdende met aspecten van mogelijke hinder voor de buurt, privacy, inkijk, bouwdiepte, terreinbezetting en zo meer). Eventuele voorwaarden en/of lasten die hier uit voortvloeien zullen mee deel uitmaken van de uiteindelijke beslissing.

> Conclusie:

Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- o een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1) oftewel de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
- o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning,

geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

C. (2) bezwaarpunten over strijdigheden met de regelgeving (wettigheidstoets): strijdigheden met de planologische bestemming volgens het gewestplan / over de discrepantie van de aanvraag met het PRIAK / over het niet in overeenstemming zijn van de aanvraag met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:

C. (2) a. bezwaarpunten over strijdigheden met de planologische bestemming volgens het gewestplan:

> Omschrijving:

Volgens bezwaar is de aanvraag strijdig met de planologische bestemming van 'woonuitbreidingsgebied', meer bepaald worden hierbij volgende redenen aangehaald:

- Het KB van 28/12/1972 is formeel: "De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor."
- De voorgestelde verkaveling valt in een woonuitbreidingsgebied en het is een klassieke verkaveling, omdat er geen bouwverplichting voorzien is en omdat ook niet voorzien is dat gelijktijdig gebouwd wordt. Deze vormen van verkavelen zijn expliciet uitgesloten.
- Een woonuitbreidingsgebied kan enkel verkaveld worden indien geen andere bouwgronden op het grondgebied ter beschikking zijn. Dit is zeker niet het geval. Het is ook niet aangetoond of

als dusdanig op geldige wijze gemotiveerd in de verkavelingsaanvraag. Zonder volledigheid na te willen streven, zijn er nog voldoende rood of rood gearceerde plekken op het gewestplan aangeduid waar indien nodig gebouwd kan worden. Als voorbeelden bekijkt men de Lakenmakerstraat en zijstraten in de wijk Nekkerspoel, het gedeelte tussen de Spreuwenhoek en de Venne, bij de grens met Hofstade. Er zijn ook nog talrijke individuele percelen te koop, zowel in Hombeek en Leest, op de Hombeeksesteenweg enzovoort. Het aansnijden van een woonuitbreidingsgebied zoals voorgesteld is dan ook niet te verantwoorden onder een opportuniteitsbeoordeling.

Volgens bezwaar is de aanvraag strijdig met de planologische bestemming van 'dagrecreatie', meer bepaald worden hierbij volgende redenen aangehaald:

- Uit het aanvraagdossier blijkt dat er een secundaire ontsluitingsweg wordt voorzien langsheen de rechter perceelgrens van het perceel van de heer Paul TASSENOY over de percelen 56B en 57. Deze beide percelen worden (deels) beheerst door de bestemming 'dagrecreatie' volgens het gewestplan Mechelen.
- De rechtspraak oordeelt dat de ontsluitingsweg voor een residentiële woning of verkaveling strikt verband houdt met het aangevraagde en derhalve niet als een 'bestemmingsongevoelig' voorwerp kan worden gekwalificeerd.
- Het wegenisplan duidt uitdrukkelijk aan dat zowel de hoofdontsluiting als de secundaire ontsluiting enkel de verkaveling zullen dienen. Elke verdere aspiratie in het aanvraagdossier dat deze ontsluiting in een toekomstig stadium dienstig kan zijn voor het bereiken van de KMTHC kan geen argument vormen ter ontkrachting van de huidige grief. Men mag immers niet op de toekomstige zaken vooruit lopen. De KMTHC heeft zelf nog een stedenbouwkundige vergunning nodig om haar eigen uitbreiding en vernieuwing te bewerkstelligen. Deze aanvraag moet op haar eigen merites worden beoordeeld en kan absoluut geen referentie, laat staan een houvast, vormen om hic et nunc te veronderstellen dat de voorgestelde ontsluiting eveneens de recreatieve bestemming zal dienen, zeker wanneer het aangevraagde wegenisplan iets anders voorstelt.
- Bijgevolg strijdt de aanvraag op dat punt met de bestemming van recreatiegebied, waardoor er - opnieuw - een legaliteitsbelemmering bestaat voor de afgifte van de verkavelingsvergunning.

> Bespreking:

De toetsing en het nazicht op de overeenstemming van de aanvraag met de planologisch bestemming volgens het gewestplan gebeurt onder de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen'. Dit gegeven zal worden beoordeeld in deze rubriek.

C. (2) b. bezwaarpunten over de discrepantie van de aanvraag met het PRIAK

> Omschrijving:

In bezwaar wordt gesteld dat de aanvrager op datum van 15 januari 2015 het principiële akkoord van de deputatie van de provincie Antwerpen heeft verkregen voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied 'De Bergen', voor wat betreft de percelen 45V, 49S, 50C, 50D, 50E, 50N, 50L, 50M, 50H, 51, 52F, 54, SS3, 56B, 57C en 97.

Hierbij wordt aangehaald dat wanneer men het deputatiebesluit van 15 januari 2015 houdende de afgifte van het principiële akkoord naast de huidige verkavelingsaanvraag legt, men enkel kan vaststellen dat het aanvraagdossier vier percelen omvat waaromtrent de deputatie geen principiële akkoord heeft verleend. Deze percelen zijn de volgende: 50R, 41M, 40F en 55L.

Bijgevolg kan volgens het bezwaar, voor wat betreft deze percelen, de bepalingen van het artikel 5.6.6, §2 VCRO geen rechtsgrondslag inhouden voor het indienen van de verkavelingsaanvraag en moet men terugvallen op de voorwaarden uit het artikel 5.1.1. KB dewelke in casu niet vervuld zijn. Bijgevolg wordt in bezwaar geoordeeld dat er een legaliteitsbelemmering bestaat voor de afgifte van de verkavelingsvergunning.

> Bespreking:

Een PRIAK wordt normaliter niet verleend tot op perceelniveau. In dit geval is dit wel gebeurd (wegens de ligging van twee woonuitbreidingsgebieden, vlak naast elkaar en naast een gebied voor recreatie).

Van de vier in het bezwaarschrift aangehaalde percelen, 50R, 41M, 40F en 55L, geeft de verkavelingsaanvraag duidelijk aan dat percelen 41M en 40F uit de verkavelingsaanvraag worden gesloten. Deze maken dus geen deel uit van onderhavige aanvraag.

Het klopt dat perceel 50R (dat wel onderdeel maakt van de aanvraag) niet vermeld staat in de numerieke lijst van percelen in het besluit van de Deputatie. Het perceel 50E, dat wel vermeld staat in het PRIAK-besluit werd evenwel opgesplitst in twee afzonderlijke percelen met de nummers 50P en 50R (kenmerk stad Mechelen voor de melding van de verdeling conform artikel 5.2.2 van de VCRO: 2014S054).

Het perceel 55L wordt inderdaad niet numeriek vermeld in het besluit van de deputatie. Echter in de aanvraag voor het PRIAK, op alle stukken en op het plannetje (met aanduiding van de contouren van het woonuitbreidingsgebied) waarop het besluit is genomen, wordt het perceel 55L wel degelijk aangeduid en vermeld. Er kan geen discussie over bestaan dat dit perceel uitgesloten zou zijn.

Noot: Het besluit vermeldt wel het perceel SS3. 'SS3' betreft geen perceelnummer. Mogelijkerwijze heeft de deputatie in haar besluit een typefout gemaakt.

Conclusie:

Alle percelen die deel uitmaken van onderhavige verkavelingsaanvraag zijn uit de stukken van het PRAK-dossier af te leiden.

Een materiele vergissing of verkeerde/gewijzigde benaming van een nummer, verandert niets aan het besluit in het PRIAK om alle percelen in het WUG goed te keuren.

Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

C. (2) c. bezwaarpunten over het niet in overeenstemming zijn van de aanvraag met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS):

> Omschrijving:

De aanvraag is volgens het bezwaar niet in overeenstemming met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Mechelen, meer bepaald met het bindend gedeelte waarin het woonuitbreidingsgebied 'De Bergen' te Hombeek werd herbestemd tot open ruimte.

Bijgevolg kan het woonuitbreidingsgebied volgens het bezwaar niet in aanmerking komen voor woningbouw. Een goedkeuring van de vergunningsaanvraag gaat in tegen het eigen beleid en schendt het vertrouwen als beginsel van behoorlijk bestuur. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vormt de eerste en belangrijkste houvast inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Een beslissing in die zin zou absoluut niet getuigen van een zorgvuldige besluitvorming, rekening houdend met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Het bezwaar oordeelt dat het gunstige advies van de gemeenteraad in het kader van de aanvraag tot het PRIAK niet als een valabele, zelfs wettige, referentie kan dienen, aangezien het advies van de gemeenteraad niet als een vergunningsbeslissing kan worden aangemerkt en de gemeenteraad onverkort het bindend gedeelte van het GRS had moeten volgen, en dus een bindend negatief advies had moeten afleveren.

> Bespreking:

Het GRS verplicht niet het geheel of specifiek dit woonuitbreidingsgebied te herbestemmen naar open ruimte en voorziet hier duidelijk een woonontwikkeling (opname in de woningbouwprogrammatie). De verkavelingsaanvraag snijdt bovendien niet het volledige woonuitbreidingsgebied aan. Binnen de aanvraag is er een aandeel van het terrein dat wordt bestemd als 'te bebouwen' alsook een aandeel dat wordt bestemd als 'niet te bebouwen'. Het oostelijk deel aan de Eglegemvijver dient volgens de aanvraagdocumenten effectief gevrijwaard te blijven van bebouwing.

De aanvraag is gelegen binnen de contouren van het PRIAK zoals dit werd goedgekeurd en momenteel van kracht is. Voor de goedkeuring van het PRIAK werd een afzonderlijke procedure gehouden. De inhoudelijke aspecten van deze procedure maken geen deel uit van onderhavige aanvraag.

Het behoort verder tot de taak van de vergunningverlenende overheid om de aanvraag af te toetsen aan de geldende regelgeving en aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Dit gegeven zal verder worden beoordeeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

Zo ook het aandeel en de kwaliteit van de in de verkavelingsaanvraag voorziene onbebouwde, open ruimte.

> Conclusie:

Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- o een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1) oftewel de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
- o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning,

geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

C. (3) bezwaarpunten over het niet in overeenstemming zijn van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (de aanvraag doorstaat de zogenaamde 'opportuiniteitsbeoordeling' niet, volgens de criteria van artikel 4.3.1. §1 van de VCRO en met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO):

> Omschrijving:

Volgens bezwaar kan niet anders dan vastgesteld worden dat er verschillende legaliteitsbelemmeringen bestaan voor de vergunbaarheid van het project. Meer bepaald wordt geoordeeld dat:

- o de bestaande onmiddellijke omgeving zich absoluut niet leent om een dergelijk project in te passen qua schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten,
- o het project een negatieve mobiliteitsimpact heeft,
- o dat het project talloze hinderaspecten met zich mee brengt,
- o de aanvraag niet strookt met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, het bindend ruimtelijk beleid van de stad,

zodat dit onmogelijk als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd.

Volgens bezwaar is de aanvraag niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving en is de verkaveling, behoudens met betrekking tot de mogelijke uitbreiding van de school en de uitbreiding van de parking van de KMTHC, volledig op zich zelf gericht, zonder dat er enige aansluiting wordt gevonden met de in de onmiddellijke omgeving aanwezige residentiële bebouwing.

In bezwaar wordt gesteld dat de aanvraag (die wordt geconcentreerd met verbindingssassen dewelke loodrecht op elkaar staan, met langs elke as de voorziening van een langgerekt bouwblok en op het einde, aan de zijde van de Eglegemvijver twee hoge bouwblokken als meergezinswoningen) haaks staat op het landelijk karakter van een deelgemeente zoals Hombeek en veel meer thuis hoort in een verstedelijkt gebied / betekent dat men het groene en landelijke karakter, dewelke kenmerkend is voor de kouter tussen de Bergenstraat, Eglegemvijver en de Zemstseweg volledig wordt weggevaagd.

Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften schrijven volgens het bezwaar namelijk voor dat er:

- evenwijdig met de Zemstseweg en achter de huizenrijen aan deze weg, één langgerekt bouwblok kan worden ingericht. De woningen worden hier geconcentreerd als halfopen woningen, maar op de keper beschouwd, creëert men eigenlijk één gesloten bebouwing aangezien in de vrije zijtuinstrook het oprichten van een berging of carport is toegelaten. Dit komt volgens bezwaar derhalve neer op een gesloten bebouwing en impliceert dat er geen enkele doorkijk meer bestaat op het achterliggende groen.

- Dit gegeven correspondeert volgens bezwaar niet met de bebouwing aan de Zemstseweg waar er zich maximaal twee aaneengesloten woningen bevinden, op één uitzondering na van drie woningen dewelke net de regel bevestigt.
- dichter tegen de Eglegemvijver twee blokken voor meergezinswoningen met vier bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 14 meter kunnen worden opgericht.
 - Dit gegeven correspondeert volgens bezwaar opnieuw niet met de omgeving, komt er niet voor. De meergezinswoningen mogen volgens bezwaar niet worden uitgevoerd.
- een uitgebreide waaier aan bebouwingsmogelijkheden kunnen worden uitgevoerd. In de verkavelingsvoorschriften artikelen 2.3.2. en 2.3.3. wordt nergens iets opgenomen over de aan te nemen dakvorm. Enkel wordt als voorwaarde gesteld dat de woningen uit hetzelfde blok de vorm van de eerste bouwer moeten aannemen. Dit gegeven kan volgens bezwaar zorgen voor een kakofonie aan vormen, indelingen en uitzichten van de op te richten woningen / dat het ene blok wordt uitgevoerd met een plat dak en in het belendend blok alle huizen worden uitgevoerd met een hellend dak.
 - Dit gegeven correspondeert volgens bezwaar opnieuw niet met de omgeving waar kan worden vastgesteld dat alle woningen aan dezelfde zijde van de Zemstseweg enkel uitgerust zijn met een hellend dak.

Ook het gegeven dat het project een negatieve mobiliteitsimpact heeft, talloze hinderaspecten met zich mee brengt, niet strookt met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, het bindend ruimtelijk beleid van de stad, wordt in het bezwaar (rond de strijdigheden met de goede ruimtelijke ordening) verder uiteen gezet. De punten uit deze uiteenzetting zijn mee opgenomen in de punten C. (2) c., C (4) en C (5) van onderhavige rubriek ter bespreking van het openbaar onderzoek.

> Bespreking:

Het behoort tot de taak van de vergunningverlenende overheid om de aanvraag af te toetsen aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Dit gegeven zal verder worden beoordeeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

C. (4) Bezwaarpunten inzake mobiliteit / verkeersveiligheid:

> Omschrijving:

Volgens bezwaar zijn de gevolgen van de voorgestelde verkaveling nefast voor de lokale mobiliteit waardoor deze onmogelijk aan de opportuniteitstoets kan voldoen. De aansnijding van dit woonuitbreidingsgebied wordt omwille van de mobiliteitsproblematiek onaanvaardbaar geacht.

- Bezwaarindieners oordelen dat de de gevraagde werken een onaanvaardbare verkeerstoename impliceren; dat de huidige verkeerssituatie in het centrum van Hombeek een uitbreiding met 99 woningen niet toelaat.
Naar schatting of berekening zouden volgens bezwaar 150 extra voertuigen elke ochtend via de zemstseweg hetzij over het kruispunt met de Bankstraat, hetzij over de Zemstseweg naar het dorp van Zemst moeten. Omwille van de gebrekkige ontsluiting die in de verkavelingsaanvraag voorzien is, zal het bouwen van deze wijk volgens bezwaar tot een onaanvaardbare ochtendspits leiden (hierbij worden schattingen gemaakt van een gemiddeld bijkomend tijdverlies van de betrokken Hombekenaren op 15 minuten per werkdag wat met een gemiddeld uurloon van 20 EUR, een totale impact geeft van ongeveer 1000 EUR per persoon per jaar).
Ook het verkeer buiten de spits en langs de Esdoornschool zal volgens bezwaar toenemen.
- De verkeerstoename zal geur- en lawaaihinder veroorzaken, zeker voor de aanpalende bewoners van de hoofdontsluitingsweg die geconfronteerd zullen worden met het aan en af rijden van personenwagens.
- De voorgestelde werken komen de verkeersveiligheid van de buurt en van buurt van de Esdoornschool niet ten goede.
- Eveneens volgens bezwaar biedt de huidige aanvraag geen enkel antwoord op het mobiliteitsvraagstuk. Meer nog, wordt er in de aanvraag duidelijk geanticipeerd, of gespeculeerd, op een latere aanvraag door de KMTHC zonder dat er een gedegen en zorgvuldig MOBER op tafel ligt. De voorgestelde ontsluiting zal volgens de aanvraag niet enkel de verkaveling dienen, maar ook de KMTHC, de school en de Chiro. Met andere woorden, tracht men met de huidige aanvraag, getuige het wegenisplan, reeds te anticiperen op de toekomstige ontsluiting van de KMTHC aangezien de Zemstseweg alsdan minstens 609 bijkomende voertuigbewegingen dient te verteren.

> Bespreking:

De vrees van bezwaarindieners voor verkeerstoename in de buurt kan worden gereduceerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen uiteraard toenemen op de Zemstseweg, maar kunnen worden afgewikkeld. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er significante hinder of problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. De gevraagde verkaveling is gelegen op wandel- en fietsafstand van het dorp en bushaltes, alsook op fietsafstand van het centrum en het station van Mechelen. De te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur op de Zemstseweg (op basis van onderzoek op verplaatsingsgedrag Vlaanderen) zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen daarom weinig nadelige hinder of invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling.

Elders in het dossier aangegeven argumenten verantwoordt een beleidskeuze om het woongebied aan te snijden. De verkeersdruk op de Zemstseweg en mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen hierbij moeilijk op het huidige woonproject worden afgeschoven.

De hockey en tennisclub, alsook de school zijn vandaag reeds aanwezig op de site en genereren op zich geen extra verkeer. De ontsluitingsstructuur in onderhavig dossier werd inderdaad bekeken in het kader van de ruimere omgeving en afgestemd op omliggende aanwezige functies en in de buurt voorkomende (op til zijnde) projecten (zoals voor de chiro) om finaal te resulteren in een optimale

en veilige(re) wegnisstructuur. Ook de verbindingen voor de zachte weggebruikers tussen de gebieden en functies werden ruimtelijk op elkaar afgestemd.
Mogelijke vergunningplichtige wijzigingen die betrekking hebben op de mobiliteit op omliggende terreinen, bijvoorbeeld op het terrein van de hockey en tennisclub, zullen verder worden beoordeeld in deze afzonderlijke dossiers; maken geen expliciet onderdeel uit van huidige aanvraag.
De adviezen van Politie en Brandweer zijn voorwaardelijk gunstig, waaruit wordt afgeleid dat - mits naleving van de voorwaarden ervan - het project vanuit het oogpunt preventie veilig is. De aansluiting op de Zemstseweg moet wel zodanig gemaakt worden dat het duidelijk en zichtbaar om een kruispunt gaat. De signalisatie op de Zemstseweg moet dan aangepast worden (er komt een kruispunt bij).
De mobiliteitsnota is een nota die wordt toegevoegd aan het dossier door de indiener. Dat er hieromtrent bemerkingen zijn, is dus zeker mogelijk. De stedelijke dienst Mobiliteit beoordeelt het project op basis van het ingediende dossier met de nota, maar ook op basis van onder meer de terreinkennis, de beleidsvisies, algemene richtcijfers en kencijfers, en objectief relevant mobiliteitsonderzoek.

> Conclusie:

Volgens de algemene richtcijfers en bestaand onderzoek naar verkeersgeneratie en de situatie in de omgeving, oordeelt de stedelijke dienst Mobiliteit dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden; er door de realisatie van dit project geen significante bijkomende mobiliteitshinder zal worden gecreëerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

C. (5) Bezwaarpunten rond overlast en hinderaspecten (het verdwijnen van rust en groen en de aansnijding van het gebied generen zichthinder, verminderde privacy, een waardevermindering voor omliggende eigendommen, problemen inzake waterhuishouding, overlast ten gevolge van verkeerstoename):

C. (5) a. Overlast ten gevolge van verminderde privacy en zichthinder:

> Omschrijving:

De gevraagde bebouwing houdt geen rekening met de huidige bewoners, ontnemt de privacy en het zicht (naar het achterin liggende groen), en genereert inkijk bij de aanpalende woningen (en omgekeerd bij de geplande woningen).

Er ontbreekt een groene (buffer)zone of strook om hinder tussen de nieuwe wijk en de bestaande kavels te vermijden, temeer er wel een park voorzien is aan de kant van het water.

Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften laten bijvoorbeeld:

- de bouw van woningen mogelijk (op geringe afstand - van plaatselijk slechts 14m00 - ten aanzien van de perceelgrenzen van bestaande woningen en onder een lessenaarsdak met een kroonlijsthoogte tot 9m00).
- de uitbreiding van het schoolgebouw toe, onder andere tot tegen de perceelgrens mits toelating van de aanpalende eigenaars, ..., (op het lot 70, bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen).

> Bespreking:

De plaatsing van de kavels 'rug-aan-rug' / de inrichting aan de randen 'tuin tegen tuin', vormt een algemeen gehanteerd uitgangsprincipe dat bij elke ontwikkeling in tweede orde of bij ontwikkeling in binnengebieden wordt gehanteerd en bovendien is opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (artikel 47). De minimale te respecteren afstanden tussen bebouwing en minimale te voorziene dieptes van tuinstroken zijn eveneens vast gelegd in de stedenbouwkundige verordening (artikels 11 en 31). De aanvraag zal worden getoetst aan de geldende regelgeving in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen'. De vraag naar een groene buffer tussen twee woonvormen is hierbij niet relevant. Een buffer is immers slechts van toepassing tussen twee onverenigbare bestemmingen (bv. wonen en industrie).

De mogelijke inkijk, afname van zicht en privacyhinder vormen verder belangrijke aspecten binnen de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, opgenomen in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

> Conclusie:

Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- o een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1) oftewel de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
 - o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning,
- geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

C. (5) b. Vrees voor waardevermindering van omliggende eigendommen:

> Bespreking en conclusie:

Dit gegeven vormt op zich geen stedenbouwkundig argument, tenzij onrechtstreeks, vanuit de redenering dat een project enkel wordt vergund indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft, waardoor kan worden afgeleid dat de financiële waarde van de eigendommen in die omgeving niet onaanvaardbaar kan worden beïnvloed. Het bezwaarpunt wordt daarom niet weerhouden.

C. (5) c. Overlast ten gevolge van verkeerstoename:

> Omschrijving:

Het verkeer zal door de geplande ontwikkelingen toenemen met als bijkomend gevolg geur- en lawaaihinder, niet in het minst voor de aanpalende bewoners van de hoofdontsluitingsweg die geconfronteerd zullen worden met het aan en af rijden van personenwagens.

> *Bespreking: dit bezwaarpunt is mee opgenomen in punt C.(4) van onderhavige rubriek ter bespreking van het openbaar onderzoek.*

C. (5) d. *Overlast ten gevolge van wateroverlast:*

> *Omschrijving:*

In bezwaar wordt aangehaald dat een deel van het verkavelingsproject gelegen is in mogelijk overstromingsgebied waarbij wordt aangegeven dat de motivering voor de realisatie van dit project, gezien de klimatologische veranderingen, hierdoor helemaal niet te begrijpen valt.

In bezwaar wordt hierbij tevens verwezen naar uitspraken van oppositie (raadslid) en bestuur (burgemeester) inzake de problematiek rond wateroverlast.

> *Bespreking:*

De inhoudelijke aspecten rond de waterhuishouding in het gebied en de mogelijke gevolgen van de gevraagde werken op de waterhuishouding van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

Informatie vanwege derden of (beleidsmatige) communicatie van de stad, maken niet rechtstreeks deel uit van een stedenbouwkundige/verkavelingsaanvraag en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan.

C. (6) *Diverse punten en vragen:*

C. (6) a. *Vraag naar garantie om een doorgang te behouden van het perceel 55L:*

> *Omschrijving:*

In bezwaar word gevraagd naar de garantie tot het behoud van een doorgang van het perceel 55L (een perceel dat volgens de aanvraag wordt over gedragen aan het openbaar domein en als toegangsweg zal fungeren) en het perceel 53H (privaat bestaand perceel met een woning dat grenst aan de verkavelingsaanvraag) en dit om toegang te verlenen tot de tuin van dit perceel (voor het plaatsen van een aanhangwagen en fietsen). Er wordt gevraagd om de tuintoegang (die nu aanwezig is) te kunnen behouden van uit de nieuwe straat en om de aanleg van de straat hier op af te stemmen (bezwaarindienere vreest dat volgens de ingediende plannen de groenaanleg - voorziene graszone, talud, boomperk en verlichtingspaal - deels voor de huidige toegang komt te liggen). Er wordt bezwaar gemaakt tegen de gevraagde omgevingsaanleg; indien deze aanleg (openbaar domein) geen rekening houdt met het gebruik van de toegang.

> *Bespreking:*

Voor het perceel 53 H is een verkavelingsvergunning van toepassing (dossier 2010V025) en is een stedenbouwkundige vergunning gekend voor het bouwen van een woning (dossier 2012/0368). De vergunningsdocumenten van dossier 2012/0368 omvatten de bouw van de woning met inbegrip van de aanleg van verhardingen in functie van een terras (30m²) bij de woning en een oprit in de voortuinstrook (50% van de voortuin). Er is geen vergunning gekend voor de aanleg van verhardingen in de tuinstrook achteraan bij de woning/voor het stallen van voertuigen achteraan op het perceel.

Volgens het vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering zijn enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen; vrijgesteld van vergunning.

Ten aanzien van private eigendommen kan, overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek geen rechtstreekse doorgang worden genomen. Hiervoor dienen eerst de noodzakelijke notariële stappen te worden genomen. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en het gebruik ervan, betreffen evenwel evenmin stedenbouwkundige materie. Deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

Ten aanzien van het openbaar domein kan principieel gezien steeds uitwegenis worden genomen. Een vergunning voor het plaatsen van een doorgang en het aanleggen van bijkomende verharding is enkel mogelijk voor zover dit geen strijdigheden met zich meebrengt met de bepalingen van de van toepassing zijnde wetgeving (zoals de van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften, voorschriften volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening).

> *Conclusie:*

Er is tot op heden geen vergunning gekend voor de aanleg van verhardingen in de tuinstrook achteraan bij de woning/voor het stallen van voertuigen achteraan op het perceel. Het gebruik van de tuinstrook en de huidig aanwezige doorgang/verharding, doen hierover dan ook geen verdere rechten ontstaan. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

C. (6) b. *Bezwaarpunten rond het gebruik van een private weg / afspraken met Brummo*

> *Omschrijving:*

In bezwaar wordt aan gegeven dat de weg die zich situeert tussen de huisnummers van de woningen aan Zemststeweg 11 en 13 bekend staat als een private (los)weg (de Bergenstraat, met een breedte van 3 meter) en dienaangaande niet toegankelijk is voor niet-bewoners. Alsook dat tijdens gesprekken en in overeenkomst met de aanvrager (Brummo) is vastgelegd dat er via deze private weg geen toegang mag gegeven worden aan de verkaveling.

In bezwaar wordt:

- de bevestiging gevraagd dat met deze bemerkingen rekening is gehouden en indien dit niet het geval zou zijn dat de plannen in die richting worden aangepast.*
- gestipuleerd dat door betrokkenen geen toelating wordt gegeven (op geen enkele manier) om via de private weg een doorgang te maken naar de verkaveling (niet voor voertuigen, niet voor fietsen en niet voor voetgangers).*

De vrees bestaat dat:

- in de verkaveling een verbinding wordt gemaakt tussen (het blauw ingekleurde lot 70 van) de verkavelingsaanvraag en de private weg.*
- de weg zal worden gesupprimeerd ingevolge het voorgenomen verkavelingsplan.*
- dat de rechten op het gebruik van de losweg worden ingeperkt.*
- dat er hinder zal ontstaan doordat de private weg niet langer toegankelijk en bruikbaar zal zijn.*

Er word gevraagd naar de garantie tot het gebruik en het statuut van de weg.

> **Bespreking:**

De weg tussen de woningen aan Zemstseweg 11 en 13 is niet mee opgenomen in de verkavelingsaanvraag (valt buiten de contouren van de aanvraag), de weg vormt geen onderdeel van het in de aanvraag voorziene openbaar domein; de weg betreft geen ontsluitingsweg van de gevraagde verkaveling. De vraag tot verkaveling heeft geen enkele invloed op het statuut van de weg. Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - bovendien geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

> **Conclusie:**

De vraag tot verkaveling heeft geen enkele invloed op het statuut of het gebruik van de weg. Een eventuele verkavelingsvergunning is/blijft bovendien uitvoerbaar, ongeacht de burgerrechtelijke kwestie rond het gebruik van de weg. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

> **Functionele inpasbaarheid:**

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met het principiële akkoord, genomen in beslissing door de Bestendige Deputatie dat het woonuitbreidingsgebied vrijgeeft voor ontwikkeling en aantoon dat het vanuit planologisch oogpunt opportuun en wenselijk is het gebied voor woningbouw te ontwikkelen. De gebruikelijke te hanteren uitgangsprincipes bij ontwikkeling van binnengebieden worden gerespecteerd. Het project sluit aan bij een open publieke ruimte, de inrichting aan de randen is voorzien volgens het tuin-tegen-tuinprincipe. Ten opzichte van de rand met de Eglegenvijver wordt een open, groene zone ingelast. Het parkeren kan ondergronds gebeuren voor wat betreft de meergezinswoningen.

> **Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:**

Het terrein heeft een totale oppervlakte van circa 5ha. Er worden binnen deze terreinoppervlakte 99 (waarvan 97 in de huidige aanvraag en twee, in een latere fase, nog te realiseren) woongelegenheden voorzien. Dit geeft een dichtheid van circa 20 woningen per hectare wat enerzijds aansluit bij het gegeven van de ligging van het terrein in het buitengebied en bij de dorpskern anderzijds.

Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Het ontwerp respecteert de draagkracht van de omgeving, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft. Het programma van 99 woningen en het bebouwingspercentage laten immers voldoende ruimte over voor private en gemeenschappelijke open ruimte. De gevraagde kavels en bebouwing stemmen in omvang, oppervlakte en in bouwhoogte, overeen met die van de bestaande woningen in de omgeving. De schaal van de eengezinswoningen - van maximaal twee bouwlagen onder een plat of hellend dak - weerspiegelt en respecteert de schaal van de woongebouwen in de omgeving. De gevraagde bebouwing in het binnengebied stemt dus in gebruik, omvang en in bouwhoogte, overeen met die van de bestaande woningen in de omgeving.

De twee gevraagde meergezinswoningen aan de Eglegenvijver hebben een hoogteaccent tot vier bouwlagen wat niet voorkomt in de directe omgeving. Deze twee bouwblokken situeren zich echter aan de rand van het gebied en houden ruim afstand ten aanzien van de eigendomsgrenzen met naburige private eigendommen. Ten aanzien van deze twee volumes wordt bovendien open ruimte ingelast / behouden. De verdere toetsing en argumentatie ter verantwoording van het hoogteaccent komen aan bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', 'Verordeningen (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening)'.

Er wordt voldoende ruimte gelaten tussen de reeds aanwezige en de nieuw te realiseren woningen met een afstand van meer dan 20m00 tussen de achter/zijgevels van de nieuwe woningen en van de bestaande woonlinten. Hiermee wordt geconcludeerd dat de gevraagde werken geen onaanvaardbare overlast of hinder voor de omgeving met zich meebrengen zoals onaanvaardbare geluidsoverlast, verminderde lichtinval of inkijk. Het project kadert binnen de geldende principes voor inbreiding. Er wordt ingespeeld op de randen en overal wordt een verzorgde afwerking gegeven (geen resterende of nieuw wachtgevels, uniforme afscheidingen zichtbaar van op de openbare weg).

De aanvraag combineert de inlassing van een voldoende hoge dichtheid (om enerzijds een programma te kunnen realiseren volgens de woonbehoefte en om anderzijds voldoende open ruimte te kunnen vrijwaren), en grijpt desondanks overwegend terug naar de typologie van eengezinswoningen zoals die voorkomt in de omgeving. Binnen de typologie van de eengezinswoningen wordt desondanks een mix van bebouwingsvormen aangeboden per bouwzone / huizenrij. De dakvorm is hierbij telkens vastgelegd per zone / huizenrij (staat aangeduid op het verkavelingsplan). In de tabel met voorschriften zijn bovendien bepalingen opgenomen rond de realisatie per groep van naast elkaar en aan elkaar grenzende loten. Ook het beeldkwaliteitsplan waakt er verder over dat er ondanks deze diversiteit toch tot een samenhangend en harmonisch geheel wordt gekomen. Door de mix van typologieën wordt woongelegenheden geboden aan een verscheiden publiek.

De vorm van de loten en bouwzones voor de woningen maken een functionele indeling (met zuiver vormgegeven ruimtes) mogelijk. Er is aandacht gegeven aan de voorziening van tuinbergingen bij de eengezinswoningen. De aanvraag voorziet dat delen van de tuinstroken (vooraan of in de zijtuinstrook) van de woningen kunnen worden aangewend voor het inrichten van een carport. De voorschriften voorzien dit in combinatie met het oprichten van een afgesloten berging. Om de openheid en het groene karakter (de beleving) van de wijk optimaal te houden, wordt dit laatste gegeven niet opportuun bevonden. Als voorwaarde zal bijgevolg worden opgenomen dat er geen gesloten bergingen kunnen worden ingericht onder de carports. Te meer hiertoe ruimte aanwezig is (en ook voorzien op het verkavelingsplan) in de tuinstroken achteraan bij de woningen.

Verder dienen de veiligheidsaspecten die worden geregeld in het advies van de brandweer te worden opgevolgd, dient de aanvrager in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen en voor de verkoop ervan.

> Visueel-vormelijke elementen:

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd (via het beeldkwaliteitsplan) alsook een hedendaagse architecturale vormgeving (binnen rechtmatige bouwzones). Dit laatste gegeven sluit niet uit dat het project zich afdoende integreert binnen zijn omgeving. De gevraagde bestemming, bebouwing en afmetingen van de voorgestelde bebouwing en percelen zijn verenigbaar met de omliggende percelen.

> Mobiliteitsimpact – terreinaanlegwerken:

De impact van het bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg – zie rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek', deel 'C. (4) Bezwaarpunten inzake mobiliteit / verkeersveiligheid'. De terreinaanlegwerken voorzien een tracé met een hoge doorwaadbaarheid. Het wegenistracé laat doorzichten toe tot aan de groene open ruimte aan de Eglegemvijver.

De aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid op het openbaar domein en op het privaat domein voor zowel bewoners als bezoekers. De geldende parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenschap kan worden gerealiseerd en wordt ook afgedwongen in de tabel met voorschriften van de verkaveling. De parkeerplaatsen op het openbaar domein zijn duidelijk aangegeven. Ook de nodige fietsstalplaatsen kunnen worden voorzien. De voorziene parkeer capaciteit is met andere woorden toereikend daar kan worden voldaan aan (volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) geldende norm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woongelegenschap. Om hierover voldoende zekerheid te hebben bij realisatie van de woningen zal deze norm dus als verordening worden opgenomen in de tabel met voorschriften van de verkaveling. Voor de meergezinswoningen op de loten 68a en 68c dient het parkeren ondergronds te worden voorzien. De toegang tot deze ondergrondse parking dient geïntegreerd te worden in het bouwvolume.

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden op geregelde tijdstippen, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein, Planning en Mobiliteit en Natuur en Groenontwikkeling.

Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen. Voor het tracé van het openbaar domein worden een stroken van 15m00 tot (voor een plaatselijke insteek) minimaal 8m00 breed gereserveerd (voor het geheel van de rijstroken, fiets- en voetgangerszones, groenstroken, nutsleidingentracé's...).

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. De uiteindelijke uitvoering zal verder in detail worden gecontroleerd en opgevolgd door de dienst Beheer Openbaar Domein ten einde een goed eindresultaat te bekomen dat in aanmerking komt voor overdracht.

De dienst Natuur- en Groenontwikkeling stelt vast dat de beplanting rondom de meergezinswoningen nog onvoldoende kwalitatief is en vraagt om deze – conform zoals aangehaald tijdens het voortraject – aan te passen.

Voorafgaand aan de werken dient hiertoe een aangepast beplantingsplan ter goedkeuring voor te worden gelegd met aanduiding van de keuze met Nederlandse en Latijnse namen, plantmaten en dichtheden. Dit plan dient vooraf besproken met en goedgekeurd te worden door de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden ook door de stedelijke diensten Planning en Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld aan de verkaveling.

Ook het Agentschap Toegankelijkheid Vlaanderen heeft voorwaarden gesteld met betrekking tot het openbaar domein (zie rubriek 'Adviezen' en bijhorend advies met referentie B16194) die als voorwaarden aan de verkaveling worden gekoppeld.

Reliëfwijzigingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en worden enkel toegestaan voor het oprichten van en het toegang nemen tot de op te richten gebouwen. Al het regenwater dient dus eigen terrein te worden opgevangen en afgevoerd te worden. Eventuele niveauverschillen met de aanpalende terreinen dienen op eigen terrein te worden overbrugd.

> Cultuurhistorische aspecten:

Het ruim 5ha grote plangebied loopt van aan de rand van het Hombeeks Plateau (Middenveld) tot aan de bedding van de Zenne. De overgang van hoog naar laag verloopt geleidelijk. Het grootste deel van het plangebied wordt ingenomen door droge lemig zandbodems met sterk gevlekte, verbrokkelde textuur B horizont (Sbc). Het hoge archeologische potentieel wordt duidelijk geïllustreerd door de aanwezigheid van CAI*-locaties 102258 "Bergenstraat 1" en 103410 "Liefkensvroeyhoeve", beide (deels) gelegen in het plangebied. Op de eerste locatie werden de resten aangetroffen van een Romeinse villa met vierkante houten waterput, op de tweede zou volgens de Ferrariskaart een alleenstaande hoeve hebben gestaan. Verder zijn er ook aanwijzingen voor bewoning in de vroegmiddeleeuwse periode, cf. de aanwezigheid van een Willibrordkapel op de hoek van de huidige Zemstseweg en Willibrordusweg. Het plangebied is van oudsher in gebruik als akkerland. Volgens de plannen zal het plangebied verkaveld worden om er woningen te bouwen. De geplande ingrepen zullen dieper reiken dan de ingrepen die hier tot op heden hebben plaatsgevonden (akkerbouw).

Gezien deze impact, het archeologisch potentieel en de oppervlakte van het terrein, adviseert de stedelijke dienst Archeologie de verkavelaar om voorafgaand aan het bouwproces een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een bureauonderzoek aangevuld met hetzij boringen, zo nodig gevolgd door proefsleuven, hetzij meteen proefsleuven. Uit dit vooronderzoek

moet blijken of de geplande bodemingrepen een bedreiging vormen voor aanwezige archeologische waarden en zo ja, hoe een behoud van deze waarden kan worden gerealiseerd, zo nodig ex situ in de vorm van een opgravingsarchief. De bouwheer voorziet de nodige tijd en middelen om het onderzoek uit te laten voeren en stelt hiervoor een archeologisch studiebureau aan. Dit gebeurt in samenspraak met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Archeologie van Mechelen.

> **Conclusie:**

De verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast volgens de ingediende tabel (qua bestemming, typologie, inplanting, bouwvolume, verschijningsvorm...).

Er worden een aantal aanvullingen en wijzigingen aan deze voorschriften - als bijkomende voorwaarden - noodzakelijk geacht met het oog op de goede ruimtelijke ordening. Deze zullen in rood worden gewijzigd en aangeduid door de vergunningverlenende overheid bij aflevering van het dossier.

E. Watertoets:

Op de Watertoetskaart zijn de percelen deels gelegen in 'niet overstromingsgevoelig gebied' en deels in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' / 'een risicozone voor overstromingen'.

Het dossier werd voor advies over gemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, Provincie Antwerpen, dienst Waterbeleid. De provincie oordeelt in haar advies:

(...)Het project betreft een verkaveling met aanleg wegeis. Hemelwater wordt opgevangen in open grachten/wadi's en (infiltratie)buizen, en afgevoerd naar een infiltratie-/bufferbekken. Dit bekken loopt over naar de Leybeek m.b.v. een uitstroomconstructie. De voorziene maatregelen qua hemelwater zijn voldoende gedimensioneerd, zowel qua oppervlakte als qua volume. Het mogelijk overstromingsgevoelig gebied aan de kant van de Leybeek wordt ingericht als groen gebied (deels tuin, deels openbaar domein).

Als gevolg van het project worden er daarom geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Gezien het risico beperkt is tot het gevraagde project, dient de eigenaar zelf alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om eventuele waterschade te voorkomen. (...)

Op de zoneringsplannen van VMM ligt het terrein deels in 'centraal gebied' en deels in 'collectief / individueel te optimaliseren buitengebied'.

Het dossier werd voor advies overgemaakt aan VMM en voorwaardelijk gunstig beoordeeld.

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordeningen. De aanvraag is gebaseerd op de principes van de gewestelijke hemelwaterverordening en voorziet infiltratievoorzieningen. Bij het hemelwaterformulier is de berekening van het programma versus de infiltratievoorzieningen opgenomen. Er worden hierbij geen afwijking gevraagd van de bepalingen van de verordening.

Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe het infiltreren van regenwater in de ondergrond. Mits naleven van de stedelijke en gewestelijke verordeningen hemelwater en rioleringsbeleid en de voorwaarden gekoppeld aan het vergunningbesluit, dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat, in de huidige fase, geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De watertoets zal opnieuw worden beoordeeld bij de aanvragen voor het bouwen van de woningen. De verharde oppervlakte op het terrein wordt verder door de verkavelingsvoorschriften geregeld. Zo wordt het verhardingspercentage per kavel gelimiteerd. De impact op de waterhuishouding dient hiervoor nog verder te worden bijgestuurd. De voorwaarde wordt hierbij gesteld om uitsluitend waterdoorlatende verhardingen toe te staan.

F. Mer-screening:

- Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben.
- Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be of 015/28.44.58.
- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratie-grachten. Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de

uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient de aanvrager het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen). Indien de aanvrager niet over internet beschikt, dan kan hij/zij het Support Center telefonisch contacteren op 03 450 48 48.

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag wijkt af van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, maar is (onder voorwaarden) wel verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg wordt een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid).

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Vergunning kan worden verleend onder voorwaarden en mits te voldoen aan de opgelegde lasten en onder voorbehoud van de goedkeuring over de nieuwe wegenis door de gemeenteraad.

Voorwaarden:

- De adviezen van:
 - Eandis van 22 juli 2016 (zonder referentie);
 - Pidpa van 25 juli 2016 (referentie D-20-378);
 - Onroerend Erfgoed Antwerpen – Archeologie van 12 juli 2016 (referentie 4.002/12025/99.917);
 - Politie van 26 juli 2016 (zonder referentie);
 - Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid van 29 juli 2016 (referentie WAMA-2016-0167);
 - VMM Brussel van 18 juli 2016 (referentie WT 2016 G 0470);
 - Agentschap voor Natuur en Bos van 29 juli 2016 (referentie VA/16-08735-AN);
 - Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 5 juli 2016 (referentie B16194);
 - Brandweer van 7 juli 2016 (referentie P14467-001/01);
 - Aquafin van 20 juli 2016 (referentie GD/hvdm/161133);
 - de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 10 oktober 2016 (zonder referentie);dienen nageleefd te worden.
- Voorafgaand aan de werken dient een aangepast beplantingsplan ter goedkeuring voor te worden gelegd met aanduiding van de keuze met Nederlandse en Latijnse namen, plantmaten en dichtheden. Dit plan dient vooraf besproken met en goedgekeurd te worden door de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden ook door de stedelijke diensten Planning en Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld aan de verkaveling (advies van 10 oktober 2016, zonder referentie).
- De aansluiting op de Zemstseweg moet zodanig gemaakt worden dat het duidelijk en zichtbaar om een kruispunt gaat. De signalisatie op de Zemstseweg moet dan aangepast worden (er komt een kruispunt bij).
- De vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.
Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.
Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.
- Bijgaande verkavelingsvoorschriften volgens de ingediende tabel dienen te worden toegepast met inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften, in rood gewijzigd volgens onderstaande voorwaarden:
 - Op de loten voor de 'semi-geschakelde woningen' (4-23, 51-58, 60-67 en 73-74):
 - dienen de driegevelwoningen een minimale voorgevelbreedte te hebben van 6m00;
 - kunnen in het hellend dak dakkappen/uitsprongen worden gemaakt met een maximale breedte van 1/3 van de totale gevelbreedte en op een afstand van minimaal 1m00 uit zijdelingse grenzen;
 - dient de minimale breedte van bouwrijpe zijtuinstroken bij de driegevelwoningen minimaal 3m00 breed te zijn.
 - Is bij de loten 73 en 74 geen zone aangeduid voor een carport op het verkavelingsplan. Hier kan een open staanplaats voor het stallen van een wagen per lot worden ingericht in de voor- / zijtuinstrook.
 - Op de loten voor 'geschakelde erf woningen' (loten 24 -31):
 - dienen de woningen een minimale voorgevelbreedte te hebben van 6m00;
 - dient de minimale breedte van bouwrijpe zijtuinstroken minimaal 3m00 breed te zijn
 - Op de loten voor 'erf woningen' (loten 32 - 43):
 - dienen de woningen een minimale voorgevelbreedte te hebben van 6m00;
 - Op de loten voor 'vrijstaande woningen' (loten 1-3 en 44-50 en lot 59):

- dienen de woningen een minimale voorgevelbreedte te hebben van 6m00.
- dient de minimale breedte van bouwrijke zijtuinstroken minimaal 3m00 breed te zijn.
- is voor lot 59 het gabarit niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften of aangeduid op het verkavelingsplan. Hier kan een volume van twee bouwlagen onder een plat dak worden gerealiseerd.
- bij lot 59 geen zone aangeduid voor een carport. Hier kan een open staanplaats voor het stallen van een wagen worden ingericht in de voortuinstrook.
- Op de loten voor 'meergezinswoningen' (lot 68a en lot 68c):
 - kan de maximale bouwhoogte van 14m00 en het maximale aantal van vier bouwlagen niet worden toegepast binnen de volledige bouwzone. De maximale hoogte kan enkel worden aangewend als accent. Het volume dient bijgevolg plaatselijk te worden teruggebracht (voor naar twee en/of drie bouwlagen) waarbij de volumes zoals opgegeven in het beeldkwaliteitsplan gelden als te hanteren referentie.
 - Mag de bouwdiepte maximaal 15m00 bedragen (inclusief terrassen op verdiepingen). Eventuele afwijkingen kunnen enkel plaatselijke worden genomen en dienen ondergeschikt te blijven aan het geheel, bij wijze van accent en vallen onder voorbehoud van architecturale kwaliteit.
 - dient het parkeren ondergronds te worden voorzien. De toegang tot deze ondergrondse parking dient geïntegreerd te worden in het bouwvolume.
- Op lot 70 (voor gemeenschapsvoorzieningen):
 - kan een maximale bouwdiepte worden gehanteerd van 15m00.
 - Dient de bebouwing op minimaal 3m00 afstand uit de eigendomsgrenzen met de aanpalende percelen aan de Zemstseweg te worden geplaatst (kleinschalige constructies kunnen mits akkoord tot op de perceelgrens worden ingericht mits maximale hoogte van 3m50).
- Op lot 75 (privaat stadsdomein in te richten als groen park):
 - De 5m-zone naast de waterloop met bijhorende voorschriften dient opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.(...)
- Tuinen:
 - Voortuinstroken kunnen tot maximaal 50% worden verhard.
 - Uitsluitend waterdoorlatende verhardingen zijn mogelijk en het verhardingspercentage dient tot het strikt noodzakelijke te worden gelimiteerd per kavel
 - De plaatsing van de erfscheidingen valt te laste van de verkavelaar en dient per zone in een fase te worden gerealiseerd (uniforme met haagbeuk begroeide draadafsluitingen per groep). In de op het verkavelingsplan aangeduide zones voor de carports kunnen geen afgesloten delen / bergplaatsen worden ingericht.
- De parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid dient te worden gerealiseerd binnen het geheel van de verkaveling.
- Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".
Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be of 015/28.44.58.
- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.
Volumes hoger dan 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient de aanvrager het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen). Indien de aanvrager niet over internet beschikt, dan kan hij/zij het Support Center telefonisch contacteren op 03 450 48 48.

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.

Lasten:

- Voorafgaand aan het bouwproces dient de verkavelaar een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een bureauonderzoek aangevuld met hetzij boringen, zo nodig gevolgd door proefsleuven, hetzij meteen proefsleuven. Uit dit vooronderzoek moet blijken of de geplande bodemingrepen een bedreiging vormen voor aanwezige archeologische waarden en zo ja, hoe een behoud van deze waarden kan worden gerealiseerd, zo nodig ex situ in de vorm van een opgravingsarchief. De bouwheer voorziet de nodige tijd en middelen om het onderzoek uit te laten voeren en stelt hiervoor een archeologisch studiebureau aan. Dit gebeurt in samenspraak met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Archeologie van Mechelen.
- De normen inzake het Grond- en Pandendecreet – Bescheiden Last dienen te worden gerespecteerd.
- Alle op het terrein nog voorkomende bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloop, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De verkavelaar/aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.eandis.be.
- De verkavelaar/aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
- De verkavelaar/aanvrager neemt na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling/het woonproject.
- Het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Eandis.
- Voor de start van de werken aan de verkaveling moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de verkavelaar ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- Het storten van de bankwaarborg en het starten van de riolerings- en wegenwerken vormt een voorwaarde voor de verkoop van de loten binnen de verkaveling in de zin van artikel 4.2.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook bestemd is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
- Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.

Besluit:

Artikel 1

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de verkavelingsaanvraag ingediend door Brummo voor het verkavelen van een terrein met als adres Zemstseweg ZN, Bergenstraat te 2811 Mechelen (Hombeek) en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, perceelnummers 50M, 50N, 51, 50H, 50R, 50L, 41M, 49S, 50C, 50D, 40F, 54, 56B, 97, 57C, 55L, 52F en 45V.

Artikel 2

Het college verwijst in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen het voorstel houdende de goedkeuring van de zaak van de wegenis van de verkaveling door naar de gemeenteraad.

Feiten en context

- Terreinoppervlakte: circa 5 ha
- Aantal loten in de verkaveling bestemd voor woningbouw:
 - eenenzeventig loten (loten 1 - 67 en 71 - 74) voor telkens een eengezinswoning (waarvan twee loten, lot 71 en lot 72, worden aangeduid als uit de verkaveling te sluiten kavels)
 - twee loten (lot 68a en 68c) voor telkens een woongebouw (voor samen maximaal achtentwintig appartementen)
- Gelegen in:
 - woonuitbreidingsgebied en gebieden voor dagrecreatie (gewestplan)
 - deels in 'niet overstromingsgevoelig gebied' en deels in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' / 'een risicozone voor overstromingen' (Watertoetskaart)
 - deels in 'centraal gebied' en deels in 'collectief / individueel te optimaliseren buitengebied' (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen - VMM)
- Gelegen aan een gemeenteweg: Zemstseweg
- Gelegen langs:
 - een waterloop (Leybeek - 2^e categorie - in het beheer van de provincie)
- Het gebied is volgens de biologische waarderingskaart (BWK) aangeduid als 'biologisch minder waardevol'.
- De aanvraag omvat nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Oppervlakte van aan het openbaar domein en aan de stad over te dragen terreindelen: 10.162,80m².

Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Decreet Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen. Art. 4.2.25 van de VCRO stelt terzake: Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging van 5 mei 2000.
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.
- Artikel 41 van de Grondwet: 'De uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen worden door de gemeenteraden of de provincieraden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld.'
- Artikel 2 van het Gemeentedecreet: 'De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan ze alle initiatieven kunnen nemen.'

Openbaar onderzoek

- De aanvraag (2016V012) werd openbaar gemaakt van 9 juli 2016 tot en met 7 augustus 2016 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden acht bezwaarschriften ingediend.
- Naar aanleiding van de procedure voor het vaststellen van de rooilijn, oftewel de openbaarmaking van het rooilijn en innemingsplan voor de nieuwe wegenis van de verkaveling (het 'commodo et incommodo onderzoek'), werden vier bezwaarschriften ontvangen. De inhoud van deze bezwaarschriften heeft niet louter - of geen - betrekking op het vast stellen van de rooilijn. In deze bezwaarschriften worden eveneens punten aangehaald met betrekking tot het gevraagde verkavelingsontwerp.

- De punten in de bezwaarschriften, die naar aanleiding van het 'commodo et incommodo onderzoek', zijn gemaakt maar betrekking hebben op het ontwerp van de verkaveling, worden mee behandeld in de procedure van de verkavelingsaanvraag.

Argumentatie

Het project stelt de inlijving voor van nieuwe wegenis bij in het openbaar domein in functie van de realisatie van het verkavelingsproject 'De Bergen' in Hombeek. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag ingediend door door Brummo voor het verkavelen van een terrein met als adres Zemstseweg ZN , Bergenstraat te 2811 Mechelen (Hombeek) en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, perceelnummers 50M, 50N , 51, 50H, 50R, 50L, 41M, 49S, 50C, 50D, 40F, 54, 56B, 97, 57C, 55L, 52F en 45V, kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek bezwaarschriften werden ingediend en ondersteunt het in zitting van 14 oktober 2016 ingenomen standpunt van het college.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies, onder voorbehoud van het verkrijgen van de goedkeuring van de gemeenteraad over de wegenis, van het college van burgemeester en schepenen van 14 oktober 2016.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis in deze verkavelingsaanvraag goed te keuren in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen en onder de voorwaarden en lasten zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van 14 oktober 2016.

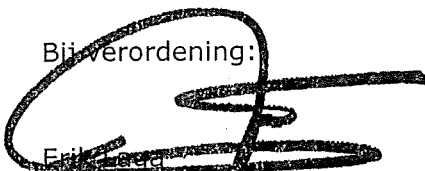
Namens de gemeenteraad:

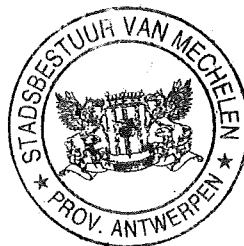
De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

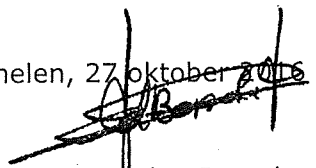
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bijverordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 27 oktober 2016


Rita Van den Bossche
voorzitter