

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 2 maart 2020 - Openbare zitting**

**Aanwezig:**

Fabienne Blavier, voorzitter  
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.  
Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen  
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur  
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

---

**28. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 8 woongelegenheden en de aanleg van nieuwe wegen op een terrein met als adres Stuivenbergbaan, Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.**

---

De beslissing wordt genomen met 22 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) 7 stemmen tegen (Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 10 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

- 3 februari 2020 – punt 31: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

#### *Voorgeschiedenis*

- 30 september 2019: volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring

#### *Historiek van de vergunningen*

*Afdeling 4, sectie F, perceelnummer 582 Y4*

*9 november 1999: het bouwen van een nieuwe rijwoning, het slopen van een oude hangar en het plaatsen van een tuinhuis (1999/0774)*

*Afdeling 4, sectie F, perceelnummer 582 F4*

*27 november 1969: stedenbouwkundige vergunning - het bouwen van een woning (1969/0556)*

#### *Feiten en context*

*Stedenbouwkundige basisgegevens:*

*Aanvragers: INOGO Bvba, vertegenwoordigd door mevrouw Magda Van den Broeck*

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)  
Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:  
"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.  
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-) voorschriften op.

De aanvraag is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (GV);
- een provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- 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.

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
  - Gemeenteweg: Stuivenbergbaan
- Gelegen in:
  - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
  - Individueel te optimaliseren buitengebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 8 eengezinswoningen
- De aanvraag omvat een woonproject met 8 eengezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

**Juridische grond**

- Zaak van de wegen – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning  
Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- Zaak van de wegen – regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning  
Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad

neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

- Verdere stedenbouwkundige juridische context waaraan het gevraagde moet worden getoetst: zie rubriek 'Feiten en context', punt 'Stedenbouwkundige basisgegevens'

#### **Adviezen**

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: op 6 november 2019 heeft de brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland, geen bezwaar geformuleerd (referentie P1552-003/01);
- Agentschap voor Natuur & Bos: 19 oktober 2019 - gunstig onder voorwaarden (referentie 19-218419)  
Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde:

"Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.

**Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:**

- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 19-218419.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 4.037 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage van € 13.683,60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing. Algemene opmerking soortenbesluit: Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES."

- Provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid: 20 november 2019 – gunstig met voorwaarden (DWAD-2019-01197);
- Politie: 7 januari 2020 – gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Fluvius: 14 oktober 2019 – gunstig onder voorwaarden (referentie 334936);
- Proximus: 4 oktober 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Telenet: 21 oktober 2019 - gunstig met voorwaarden (referentie 25004040);
- Inter heeft op 1 oktober 2019 laten weten geen advies te verlenen, gezien de aanvraag buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid valt (referentie 20192180)
- Pidpa: het advies van Pidpa werd opgevraagd op 30 september 2019. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de vastgestelde termijn, wordt het advies geacht gunstig te zijn (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet).

#### **Openbaar onderzoek**

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 oktober 2019 tot en met 8 november 2019. Er werden 27 bezwaarschriften ingediend, waarvan eenzelfde bezwaarschrift met 60 handtekeningen. De ingediende bezwaarschriften hebben deels betrekking op de wegenis. De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten, worden behandeld in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het

dossier', punt 'd) Resultaten openbaar onderzoek'. Thans zal de gemeenteraad louter kennis nemen van de bezwaarschriften die betrekking hebben op de wegenis.

### Argumentatie

#### Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 8 eengezinswoningen, in halfopen bebouwing;
- het rooien van bomen;
- de aanleg van nieuwe wegenis en infrastructuurwerken (verhardingen, riolering, groenaanleg).

Het projectgebied is gelegen in het binnengebied, begrensd door de Stuivenbergbaan, de Landbouwstraat, Turfbeemd en Terwenblok. Onderhavige aanvraag betreft het slopen van de woning Stuivenbergbaan 37, ter ontsluiting van het terrein, het rooien van bomen en de nieuwbouw van 8 eengezinswoningen, gecombineerd met de aanleg van nieuwe (doodlopende) wegenis en bijhorende infrastructuur. De aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een voortraject met de Bouwdienst (afdeling Omgeving).

De woning, Stuivenbergbaan 37, van twee bouwlagen onder zadeldak, gelegen binnen de bestaande huizenrij aan de Stuivenbergbaan wordt gesloopt. De vrijgekomen scheidingsmuren, aan weerszijden van de nieuwe ontsluiting, worden geïsoleerd (12cm) en afgewerkt met een bepleistering. Er wordt een nieuwe doodlopende wegenis aangelegd. Aan weerszijden van deze nieuwe wegenis worden telkens 4 gekoppelde eengezinswoningen opgericht. De woningen richten zich via het 'tuin--tegen--tuinprincipe' met de woningen aan de Landbouwstraat en Turfbeemd. De (zijgevels van de) woningen worden ingeplant op een gemiddelde afstand van circa 18m<sup>20</sup> uit de perceelgrenzen van de woningen/huizenrij aan de Stuivenbergbaan. De zijgevels van de kopwoningen (nrs. 4 en 5) bevinden zich op min. 3m uit de oostelijke perceelgrens. De nieuwbouwwoningen worden gekoppeld voorzien, enerzijds via aanpalende carports/tuinbergingen in de zijtuinstrook, anderzijds via aaneengesloten hoofdvolumes.

De bouwvolumes omvatten twee bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte 6m ten opzichte van de vloerpas van de woning). De gelijkvloerse en eerste verdieping reiken telkens tot een bouwdiepte van 13m. De achtergevels van de woningen liggen op eenzelfde bouwlijn. Er resteert telkens een tuinzone met een diepte van circa 11m. De voorgevels van de woningen bevinden zich op een afstand van circa 2m<sup>50</sup> ten opzichte van de nieuw ontworpen rooilijn. Als totaalproject worden de woningen telkens 2 aan 2 in eenzelfde gevelmaterialisatie opgericht (grijze gevelsteen, lichte en donkere variant). Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. Plaatselijk worden de gevels afgewerkt met accenten in zwart plaatmateriaal. Alle achtertuinten worden onderling en op de perceelgrenzen afgesloten met een ingegroende draadafsluiting, met een hoogte van 2m. Iedere woning beschikt over een terras aansluitend bij de achtergevel, afwaterend naar de tuinzone. De opritten worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal. De overige oppervlakte van de voortuinstrook wordt groen ingericht.

De woningen 1 en 2 hebben een voorgevelbreedte van 8m respectievelijk 7m<sup>30</sup>. Beide woningen beschikken over een carport in de zijtuinstrook. Bij woning nr. 2 wordt de carport teruggesprongen voorzien, en gecombineerd met een tuinberging. De oprit voorziet plaats voor het stallen van een bijkomende wagen. Woning nr. 1 kent een bijkomende open staanplaats (naast de carport, in lijn met de voorgevel) en een tuinberging in de achtertuin. Beide woningen worden opgevat als doorzonwoningen. De woningen beschikken over drie slaapkamers en twee badkamers.

De woningen 3 en 4 hebben een voorgevelbreedte van circa 7m<sup>30</sup> respectievelijk 8m. Beide woningen beschikken over een carport in de zijtuinstrook. De carport van de woning nr. 4 wordt deels inpandig voorzien; de carport van de woning nr. 3 is teruggesprongen ten opzichte van de voorgevel en wordt gecombineerd met een tuinberging. Op de oprit kan een extra wagen worden gestald. De woning nr. 3 is opgevat als een doorzonwoning. De woning nr. 4 toont het leefgedeelte (keuken en zitruimte) aan de achtergevel. Aan de voorgevel wordt voor woning nr. 4 een bureau ontworpen. De woningen beschikken over drie slaapkamers en twee badkamers.

De woningen 5 en 6 beschikken over een voorgevelbreedte van 8m respectievelijk 7m<sup>50</sup>. De woning nr. 6 beschikt over een carport in de zijtuinstrook, gecombineerd met een tuinberging en een extra autostaanplaats (op de oprit). De woning nr. 5 beschikt over een inpandige carport. Beide woningen hebben aan de voorgevel een bureauimte; het leefgedeelte bevindt zich aan de achtergevel. De woning nr. 5 heeft een tuinberging in de achtertuin. Beide woningen beschikken over een bureauimte aan de voorgevel. Het leefgedeelte (keuken en zitruimte) bevindt zich aan de achtergevel. Op de verdieping worden telkens drie slaapkamers en twee badkamers voorzien.

De woningen 7 en 8 beschikken over een voorgevelbreedte van 7m<sup>50</sup> respectievelijk 8m. De woning nr. 7 beschikt over een carport in de zijtuinstrook, gecombineerd met een tuinberging en een extra autostaanplaats (op de oprit). De woning nr. 8 kent een bijkomende open staanplaats (naast de carport, in lijn met de voorgevel) en een tuinberging in

de achtertuin. De woningen worden opgevat als doorzonwoningen. De woningen beschikken over drie slaapkamers en twee badkamers.

De inkom van het nieuwbouwproject wordt voorzien aan de Stuivenbergbaan (sloop woning Stuivenbergbaan 37). Er wordt een doodlopend woonerf ingericht, aangelegd in betonstraatstenen. Ter hoogte van de inkom - parallel met de wegenis/hoofdontsluiting (breedte rijbaan 4m60) - worden twee parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Centraal wordt een groenstructuur aangelegd met een wadi, mede voorzien van een spelelement. Achter de tuinzones van de woningen Stuivenbergbaan 29, 31, 33, 35, 39, 41 en 43 wordt een 1m50 brede achteruitweg voorzien, die de tuinzones van de huizenrij aan de straatzijde kan ontsluiten. De overige onbebouwde ruimte tussen de perceelgrenzen van de woningen aan de Stuivenbergbaan en de inplanting van de (zijgevels van de) nieuwbouwwolumes, wordt gevoegd bij de tuinzones van de nieuwbouwwoningen nrs. 1 en 8.

### **Inhoudelijke beoordeling van het dossier**

#### **a) Planologische toets**

##### **- Gewestplan:**

- o De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

Artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) bevat het stedenbouwkundig voorschrift voor woongebied, en luidt als volgt:

*"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."*

De aanvraag voorziet in een woningbouwproject dat tevens de aanleg van een nieuwe wegenis omvat. De aanvraag is dan ook onbetwistbaar in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

##### **- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:**

- o Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'. Het desbetreffende terrein is opgenomen in de afbakening (regionaalstedelijk gebied Mechelen) van het gewestelijk RUP maar maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen verdere specifieke (inrichtings)voorschriften op.

- o Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

##### **- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkaveling:**

- o De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

##### **- Verordeningen:**

- o Gewestelijke verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:

Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:

Inter heeft op 1 oktober 2019 laten weten geen advies te verlenen, gezien de aanvraag buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (referentie 20192180) valt.

- o Gemeentelijke verordeningen:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:

Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing op de voorliggende aanvraag. De aanvraag dient te worden getoetst aan alle relevante bepalingen.

'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht'

- o De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woningen van hoofdzakelijk twee bouwlagen onder plat dak. Het voorgestelde gabarit van twee bouwlagen onder plat dak past binnen het bestaande referentiebeeld. De bebouwing in het binnengebied blijft overigens ondergeschikt aan de bebouwing

van de woonlinten, die zich in hoofdzaak kenmerken als bebouwing van twee bouwlagen onder zadeldak.

De grijskleurige gevelsteen past binnen de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk met woningen opgebouwd in gevelsteen. De grijze tint heeft een neutrale kleur, die geen afbreuk doet aan de omliggende bebouwingen. De aanvraag is bijgevolg in harmonie met de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand (artikel 2).

#### *'Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken':*

De woningen worden opgericht in halfopen verband en voldoen aan de maximaal toegestane bouwdieptes (artikels 8-9).

- In bouwblokken die rug aan rug worden gecreëerd dient een tussenafstand van 20m tussen de gelijkvloerse verdiepingen gerespecteerd te worden. Deze afstand wordt door het nieuwbouwproject gerespecteerd ten opzichte van de woningen aan de Landbouwstraat en de Turfbeemd. De minimale afstand van 20m wordt niet gerespecteerd voor de woningen aan de Stuivenbergbaan. De percelen aan de Stuivenbergbaan hebben een beperkte perceeldiepte (minder dan 27m). De inplanting van de nieuwe zijgevels van de kopwoningen nrs. 1 en 8 bevinden zich op een benaderende afstand van circa 16m, ten opzichte van de achterste perceelgrens van de huizenrij. Evenwel worden de nieuwbouwwoningen niet volgens het 'tuin-tegen-tuinprincipe' met deze huizenrij ingeplant. De inplanting van de nieuwbouwwoningen wordt loodrecht voorzien ten opzichte van de huizenrij aan de Stuivenbergbaan. Deze loodrechte inplanting, in combinatie met de maximalisatie van de tussenafstand/onbebouwde ruimte tussen de achtergrenzen van de woningen aan de Stuivenbergbaan, maakt dat de impact en de hinder van het project naar de naburige panden eerder beperkt blijft.

Overeenkomstig artikel 4.4.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen na het organiseren van een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. **Dienaangaande wordt op basis van het voorgaande geoordeeld dat een afwijking op artikel 11 – tussenafstand 20 m - van de stedenbouwkundige verordening kan worden toegestaan.**

- De perceelbreedtes en de (voorgevel) breedtes van de nieuwbouwwoningen stemmen overeen met de bepalingen overeenkomstig de verordening (zijtuinstroken minimaal 3m, voorgevelbreedte minimaal 6m);
- De gelijkvloerse verdiepingen van de nieuwbouwwoningen beschikken aan de straatzijde steeds over een ruimte die regelmatig contact met de straat toelaat aangezien alle leefruimtes hier aan grenzen (artikel 14,§2).

#### *'Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken'*

De inrichting van de woningen moet voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 4 van de gemeentelijke verordening, zoals rond het versterken van de woonkwaliteit:

- De woongelegenheden beschikken telkens over alle noodzakelijke functies/ruimtes, en over voldoende oppervlakte per ruimte (artikel 26, tabel 1). Ook de daglichtnormen (artikel 27) en de oppervlaktenorm voor buitenruimtes (artikel 28) worden gerespecteerd.
- De eengezinswoningen beschikken over een tuinzone van minmaal 10m diepte. Ze voldoen wel aan de woonkwaliteitsnormen en beschikken over voldoende buitenruimte (artikel 31).
- De woningen beschikken over een voortuinstrook die voor maximaal 50% verhard wordt, in overeenstemming met artikel 35.
- De voorziene tuinbergingen voldoen aan de verschijningsvorm en oppervlaktenorm uit artikel 36.
- De groepswoningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving. Het ontwerp van de terreinaanleg maakt het voorwerp uit van een voortraject met de betrokken stadsdiensten. Alle eengezinswoningen beschikken over een private tuinzone. Verder wordt centraal in het woonerf een 'recreatieve' groene zone ingericht, in combinatie met een wadi. Zoals in artikel 47 van de stedenbouwkundige verordening gestipuleerd, dient – bij ontwikkeling van binnengebieden - als

uitgangspunt een aaneengesloten publieke ruimte van min. 50% als als uitgangspunt te worden gehanteerd. In deze wordt een totale oppervlakte van 1.745m<sup>2</sup> overgedragen naar het openbaar domein (cfr. rooilijn- en innemingsplan), wat een percentage van circa 38% ten opzichte van de totale oppervlakte van circa 4.950m<sup>2</sup> van het terrein betreft. Evenwel wordt de terreinaanleg voldoende kwalitatief aangelegd, met de vereiste aandacht voor de groenaanleg, die als centrale zone primeert en die de groene aanblik van het woonerf garandeert, in combinatie met de inrichting als ontmoetingsplaats/spelelement. Er wordt daarbij een voldoende ruime afstand ten opzichte van de woningen aan de Stuivenbergbaan gehanteerd, die als groene en niet verharde zone wordt ingericht. Overeenkomstig artikel 4.4.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen na het organiseren van een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. **Dienaangaande wordt op basis van het voorgaande geoordeeld dat een afwijking op artikel 47 – oppervlakte van de publieke ruimte - van de stedenbouwkundige verordening kan worden toegestaan.**

- 'Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg':
- Artikel 60, § 1.1 bepaalt voor groepswoningbouw – gelegen binnen 'overig gebied' – een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woonegelegenheid. Voor 8 woningen betreft dit een parkeernorm van 12 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). 6 van de 8 eengezinswoningen beschikken over twee private parkeerplaatsen. De overige 2 eengezinswoning beschikken over 1 parkeerplaats. Aan de ingang van het woonerf worden 2 parkeerplaatsen voor langsparkeren voorzien. In totaliteit worden voor het nieuwbouwproject 16 parkeerplaatsen voorzien. De carports zijn voor het overige voldoende ruim om het stallen van fietsen op privaat domein toe te staan. De aanvraag voldoet hiermee aan de vigerende parkeernorm.

b) Wegenis

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad. De gemeenteraad dient de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De nieuw aan te leggen wegenis wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning. Het aanvraagdossier toont de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Bij uitvoering van de wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken (na te leven advies dienst Beheer Openbaar Domein van 24 januari 2020). Volgende voorwaarden en lasten uit het advies worden opgenomen:

- De ontwikkelaar dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd wegenis aannemer;  
Wegen- en rioleringsdossier
  - Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag.
  - Er wordt aan herbruik gedaan en geïnfilterd met infiltratiekratten op privaat domein en ook nog geïnfilterd door poreuse betonbuizen en wadi op openbaar domein. De RWA en DWA riolering gaan voor een deel naar het gemengd rioleringsstelsel van de Stuivenbergbaan.
  - Voor de start van de werken moet er ook nog een coördinatievergadering komen met de verschillende nutsmaatschappijen alsook een bestek en raming voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring worden voorgelegd aangepast aan de besprekingen aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen.

- Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.

#### Bestek

- Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier aan de Afdeling Openbaar Domein stad Mechelen overhandigd. Het opmetingsplan in het as built dossier moet helemaal in GRB opgemeten zijn en goedgekeurd door het GRB.

#### Plannen

- Er moet zeker rekening gehouden worden met het feit dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord wordt of dat er geen water mag afvloeien naar de omliggende percelen.

#### Zone voor inlijving openbaar domein

- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook 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 1 m 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.

#### Borgstelling

- Voor de start van de werken 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. Alsook een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten; de aanvrager legt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.

#### Verkoop van de percelen.

- 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).

Aan de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein, dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen worden aan de voorwaarden gesteld in het advies dat door deze dienst is uitgebracht.

#### c) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het betrokken goed is volgens de watertoetskaarten (AGIV) niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Voor de nieuwbouw eengezinswoningen wordt telkens per woonentiteit een septische put van 2.000 liter en een hemelwaterput van 7.500 liter (voor herbruik) geïnstalleerd. Voorts wordt vastgesteld dat iedere woning over een infiltratieput beschikt van 3.000 liter. Daarnaast wordt er voorzien in het aanleggen van een wadi centraal op het terrein, waarop de overlopen van de infiltratieputten, samen met het overige hemelwater van de verhardingen van het openbaar domein worden aangesloten. De tuinbergingen en overige verhardingen (terrassen en opritten) wateren af op eigen terrein. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. Onderhavige aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, de provincie Antwerpen, dienst Integraal Waterbeleid, die op 20 november 2019 een gunstig advies heeft uitgebracht (referentie DWAD – 2019-1197). In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.



d) 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' en 'aanleg van wegen' zoals opgenomen in rubrieken 10b en 10e van bijlage III (projecten die niet onder bijlagen I of II vallen).

Bijgevolg dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). De project-m.e.r.-screeningsnota volgens de modaliteiten van het omgevingsloket maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en 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. Wel worden volgende voorwaarden geformuleerd:

- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> 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](http://www.ovam.be)
- 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 10m<sup>3</sup> 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 het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

• Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 10 oktober 2019 tot en met 8 november 2019. Er werden 27 bezwaarschriften ingediend, waarvan eenzelfde bezwaarschrift met 60 handtekeningen.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld en als volgt geëvalueerd:

Bezwaarpunten omtrent de procedure en dossiersamenstelling

Onvolledigheid dossier

- De aanvraag is onvoldoende duidelijk omtrent de aanleg van het openbaar domein, en meer specifiek de toegangsweg (aanwezigheid voetpad, rijrichtingen).
- De percellering van het inplantingsplan is niet integraal opgetekend, waardoor men doet uitschijnen dat slechts 1 optie tot ontsluiting (aan de zijde van de Stuivenbergbaan) mogelijk is.

Bespreking: De aanvraag omvat alle vereiste dossierstukken om de aanvraag ten gronde te beoordelen. Het bestek en de meetstaat betreffende de aanleg van het openbaar domein werden toegevoegd, en omvatten voldoende informatie omtrent de toekomstige infrastructuurwerken. Het openbaar domein wordt opgevat en ingericht als een woonerf, waarbij voetgangers mee de openbare weg in gebruik mogen nemen (er worden geen voetpaden aangelegd). De situering van het binnengebied is voldoende gekend op basis van het ingediende aanvraagdossier, waaruit alle stedenbouwkundige aspecten (inclusief het mobiliteitsaspect/de ontsluiting) op een objectieve wijze en op basis van de vigerende regelgeving kunnen worden beoordeeld. Alle

essentiële gegevens die nodig zijn voor de beoordeling van het voorliggende dossier zijn aanwezig, van enige misleiding door ontbrekende of onvoldoende duidelijke stukken is dan ook geen sprake.

→ Het bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

Organisatie openbaar onderzoek

- Er wordt betreurd dat het openbaar onderzoek op minimalistische wijze werd uitgevoerd omdat niet alle omwonenden werden aangeschreven (er wordt hierbij verwezen naar de bewoners van de Turfbeemd).
- Er wordt betreurd dat er geen voorafgaand (buurt)overleg heeft plaatsgevonden met de omwonenden.

Bespreking: Het openbaar onderzoek wordt georganiseerd, conform de geijkte procedure, opgenomen in de wetgeving (Decreet omgevingsvergunning en bijhorend uitvoeringsbesluit). Het is wettelijk geen verplichting om de omwonenden in de ruimere omgeving per aangetekend schrijven op de hoogte te brengen, en/of een voorafgaand buurtoverleg te organiseren. Enkel de eigenaars van de aanpalende kadastrale percelen worden aangeschreven, op basis van de beschikbare kadastragegevens. De ophanging van de gele affiche, daar waar het perceel grenst aan de openbare weg, maakt het mogelijk voor de buurtbewoners eventuele opmerkingen/bezwaarpunten/bezorgdheden schriftelijk te formuleren. Uit het aantal ingediende bezwaarschriften en de aard van de aangehaalde punten van bezwaar, kan worden afgeleid dat het openbaar onderzoek zijn effect niet heeft gemist. De omwonenden hebben immers hun bezwaren kenbaar gemaakt zodat aan de formaliteit van het openbaar onderzoek is voldaan. Er wordt in alle redelijkheid aangenomen dat de openbaarmaking is gevoerd op de manier waarop dit dient te gebeuren, conform de geijkte procedure.

→ De bezwaarpunten worden niet weerhouden.

Bezwaarschriften tegen het algemeen inbreiden en aansnijden van het binnengebied

- Het groene karakter van het binnengebied verdwijnt; de aansnijding van het binnengebied strookt niet met de groene beleidsvisie van de stad ('Boom zoekt grond') en de globale visie tot het beschermen van boscomplexen in de tijdsgeest van de klimaatsverandering.
- Het kappen van de bomen is vanuit ecologisch oogpunt niet te verantwoorden; niet alleen de bomen, maar ook de fauna (vogelsoorten) verdwijnen. Het project gaat ten koste van de biodiversiteit.
- De vermelding van 'te verwaarlozen bebossing, jonger dan 10 jaar' is onjuist.
- De aanvraag voldoet niet aan artikel 4.3.5, §1 (uitgeruste wegenis).
- De aanvraag is strijdig met artikel 36 van de stedenbouwkundige verordening, gezien de inplanting van de nieuwbouw zich in een private tuinzone bevindt en in een private tuinzone geen constructies worden toegestaan.

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 te onderwaarden is, werd bij het aanvraagdossier een formulier, ter compensatie van de ontbossing toegevoegd. Het boscompensatieformulier werd geadviseerd door het Agentschap voor Natuur en Bos, waarbij op 19 oktober 2019 – mits het naleven van aangepaste compensatiemaatregelen – een gunstig advies werd verleend (referentie 19-218419). Het Agentschap voor Natuur en Bos is de meest aangewezen instantie om de ouderdom, de oppervlakte en de duurzaamheid van de bebossing en de bosvegetatie in het algemeen op een correcte wijze in te schatten. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt als dusdanig gevolgd; het naleven van dit advies wordt als voorwaarde bij het verlenen van de vergunning opgenomen. Het Agentschap voor Natuur en Bos maakt bijkomend de opmerking dat alle van nature in het wild levende volgsoorten en vleermuizen beschermd zijn, op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap. Dit aspect is mee vervat in het advies van het Agentschap en zal mee deel uitmaken van de – na te leven – voorwaarden bij de vergunning.

Bijkomend kan gesteld worden dat - naast duurzaamheidsprincipes - het beleid van de stad er tevens op gericht is het woonaanbod op peil te houden. Via inbreidingsprojecten kan binnen bestaande woonwijken en het stedelijk woonweefsel gezocht worden naar nieuwe invullingen. Het binnengebied ligt volgens de gewestplanbestemming in 'woongebied' en bevindt zich binnen de perimeter van grootstedelijk gebied, conform het GRUP, wat een voorliggende ontwikkeling niet principieel uitsluit. Het vormt daarbij een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden niet ten koste te laten gaan van kwaliteit. Er wordt in het nieuwe woonproject voldoende onbebouwde en kwalitatieve open ruimte voorzien. Indien het project zich voor het overige inpast binnen de vigerende regelgeving en in het bijzonder de stedenbouwkundige verordening van de stad, wordt een inbreiding niet uitgesloten. Bijkomend kan gesteld worden dat het binnengebied reeds werd aangesneden door de verkaveling van Terwenblok (cfr. 2000V020).

Nieuwbouwwoningen dienen te worden opgericht langs een voldoende uitgeruste wegenis. Heden is geen wegenis aanwezig in het binnengebied, waar de nieuwe ontwikkeling wordt voorzien. Het voorliggende project betreft een groepswoonbouwproject en omvat naast de bouw van de woningen ook de aanleg van nieuwe wegenis en verdere aanhorigheden, zodat de nodige en vereiste infrastructuur aanwezig is om de nieuwe woningen op een voldoende wijze te kunnen aansluiten op de - nieuw aan te leggen - riolering en overige noodzakelijke nutsleidingen. De nieuw aan te leggen wegenis zal kosteloos worden overgedragen aan de stad, zodat de stad kan instaan voor het onderhoud.

→ De bezwaarpunten worden niet weerhouden.

#### Bezwaarpunten inzake mobiliteit/verkeersveiligheid

- De smalle ontsluiting op de Stuivenbergbaan is verkeersonveilig (zowel voor fiets- als autoverkeer), wegens het beperkt zicht tussen beide woningen, en wegens de beperkte breedte (geen tweerichtingsverkeer). De uitdraaicirkels zijn onvoldoende toereikend voor vrachtverkeer, hulpdiensten en vuilniswagens.
- Dit bezwaar wordt versterkt doordat de ontsluiting zich situeert op een beperkte afstand van de bestaande ontsluiting van de Turfbeemd – openbare wegenis.
- De suggestie wordt gedaan te ontsluiten via de Landbouwstraat.

Bespreking: De ontsluiting tussen beide vrijgekomen gevels heeft een totale breedte van circa 10m, de rijbaan van de hoofdontsluiting heeft een breedte van 4m60, aan weerszijden is een groenstrook van min. 1m50 aanwezig, wat maakt dat de zichtbaarheid naar de Stuivenbergbaan niet dermate beperkt wordt. De ontsluiting van het project op de Stuivenbergbaan is voldoende breed gedimensioneerd, waardoor er geen noemenswaardige negatieve gevolgen zullen rijzen naar zichtbaarheid en draaicirkels toe. Het zal mede afhankelijk zijn hoe de voorrangsregeling wordt georganiseerd, om de verkeersveiligheid te waarborgen. Individuele opritten naar garages/carports veroorzaken dienaangaande meer conflictpunten in de vooropgestelde ontsluiting. De brandweer en de politie hebben de aanvraag (voorwaardelijk) gunstig beoordeeld, waaruit blijkt dat de brandveiligheid van het project in totaliteit en meer specifiek de toegankelijkheid en de bereikbaarheid voor voertuigen voor de brandweer gegarandeerd is. Gelet op de omvang van een brandweerwagen impliceert het voorgaande dat ook vuilniswagens en/of ziekenwagens het woonproject eenvoudig kunnen bereiken. De afstand tussen de nieuwe ontsluiting en de Turfbeemd, reikt tot circa 80m. Deze afstand tussen beide ontsluitingswegen is ruimschoots voldoende om een negatieve impact op de verkeersveiligheid te vermijden. Er wordt gerefereerd naar een mogelijke ontsluiting in de Landbouwstraat als alternatief, maar deze ontsluiting heeft dezelfde consequenties als de voorliggende ontsluiting via de Stuivenbergbaan en kan dienaangaande niet als wezenlijk alternatief worden aangehaald. De densiteit van het verkeer in beide straten is vergelijkbaar. Ook hier dient alsdan een rijwoning te worden gesloopt die twee vrijgekomen gevels zou creëren, zonder aannemelijk verschil in perceelbreedte. De vooropgestelde ontsluiting zou zich overigens situeren ter hoogte van een bestaande bushalte.

→ De bezwaarpunten worden niet weerhouden.

#### Bezwaarpunten omtrent overlast en hinderaspecten (het verdwijnen van rust en groen en de aansnijding van het gebied genereren zichthinder, verminderde privacy, een waardevermindering van de omliggende eigendommen, problemen inzake waterhuishouding, overlast ten gevolge van verkeerstoename)

Overlast ten gevolge van verminderde privacy en zichthinder:

- Het project ontnemt de privacy, het genot en het zicht (naar achterin liggend groen) en genereert inijk bij de aanpalende woningen.
- De bestaande berken - die als bufferzone (privacy) blijven staan zoals aangegeven op de plannen – zijn in realiteit niet aanwezig op deze locaties en zullen daarenboven bij de uitvoering van de bouwwerken niet behouden kunnen blijven.
- De veiligheid van de aanpalende woningen wordt aangetast, gezien de toegankelijkheid van de achtertuinen, via de wegenis en achteruitweg wordt vergroot.

Bespreking: Het klopt dat de nieuwe bebouwing niet wordt ingeplant, conform het algemene uitgangspunt van rug aan rug bebouwing, bekeken vanuit de huizenrij aan de Stuivenbergbaan. De inplanting situeert zich haaks op deze bebouwing. Evenwel wordt een ruime afstand van circa 16m voorzien uit de achterste perceelgrenzen van deze woningen. De afstand tot de bebouwing bedraagt zelfs meer dan 20m. De oriëntatie van de tuinzones van het nieuwbouwproject, in combinatie met de maximale afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing, impliceert dat de impact op de aanpalende percelen beperkt blijft en niet onevenredig wordt verzwaard. Er wordt een bouwvrije groenbuffer ten opzichte van de tuinzones van de woningen in de Stuivenbergbaan voorzien, zodat er in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen overmatige privacy-hinder zal optreden. Het project beantwoordt voor het overige aan de minimale afstanden en de minimale voorziene dieptes van tuinstroken, eveneens

vastgelegd in de stedenbouwkundige verordening. De bezwaarindieners gaan er aan voorbij dat de percelen gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan en dat enige mate van inkijk eigen is aan een dens bebouwd gebied.

In de beschrijvende nota betreffende de ontbossing wordt gesteld dat men bij de uitvoering van het project zal trachten de bomen die de scheiding vormen tussen het nieuwe woonproject en de achtertuinen zo goed als mogelijk te behouden, en in samenspraak met een deskundige zal bekijken welke jonge bomen het meeste kans maken op een volwassen groei. De exacte locatie van deze bomen en de haalbaarheid ervan, is in deze fase als dusdanig nog niet gekend. Bijkomend wordt gewezen op het feit dat het terrein integraal kan worden ontbost, en waarbij een boscompensatie zal worden betaald (cfr. advies Agentschap voor Natuur en Bos, hierboven vermeld).

Voor zover de bezwaarindieners aanhalen dat de veiligheid wordt aangetast, wordt geoordeeld dat dit bezwaar niet van stedenbouwkundige aard en louter speculatief is. Er is voorlopig geen enkele reden om aan te nemen dat de veiligheid voor de bewoners en hun huizen zal worden aangetast. Het is evenmin duidelijk op welke wijze de toegang tot de tuinen en woningen wordt vergroot. Het aanleggen van een achteruitweg achter de woningen in de Stuivenbergbaan komt overigens het gebruiksgenot van de achterliggende tuinzones ten goede.

→ De bezwaarpunten worden niet weerhouden.

De uitvoering van het project genereert disproportionele hinder naar de omwonenden toe (geluidshinder, parkeergelegenheid,...).

Bespreking: Zonder de tijdelijke hinder als gevolg van dergelijke bouwwerken te minimaliseren, gaat het hier om uitvoeringsaspecten die geen deel uitmaken van het beoordelingskader van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (volumes, inplanting, programma,...).

→ Het bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

Vrees voor waardevermindering, bij het wegnemen van het groen.

Bespreking: Dit gegeven vormt op zich geen stedenbouwkundig argument, tenzij onrechtstreeks, vanuit de redenering dat het 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 niet weerhouden.

Overlast ten gevolge van verkeerstoename

- Er ontbreken parkeerplaatsen op de openbare weg voor bezoekers; er is heden reeds een grote parkeerdruk (omwille van het beperkt aantal ingetekende parkeervakken, in combinatie met de blauwe zone op de Stuivenbergvaart).
- Het project impliceert bijkomend dat 3 (minstens 2) – niet te compenseren - parkeerplaatsen op het openbaar domein van de Stuivenbergbaan sneuvelen en heeft een negatieve impact op de parkeergelegenheid in de straat, in het algemeen.
- Er is heden reeds een probleem omtrent verkeersafwikkeling (richting plaiissancebrug en richting Uilmolenweg). Het project voorziet in een toename van de verkeersdrukte, gezien deze wegenis in de huidige toestand reeds een moeilijk doorgangbare straat is naar grote verkeersassen (druk verkeer met wisselende parkeervakken).
- Het aanleggen van de nieuwe wegenis, genereert geluidshinder voor de aangrenzende percelen.

Bespreking: Het project is niet van die grootteorde dat er een noemenswaardige negatieve impact op het vlak van mobiliteit wordt verwacht. Hoogstens zal 1 parkeerplaats - ten opzichte van de bestaande toestand - verdwijnen. De geldende parkeernorm wordt nageleefd en het verkeer binnen het nieuw te ontwikkelen project betreft louter bestemmingsverkeer/bewonersverkeer. Er kan alleszins niet geparkeerd worden op de rijbaan bij een woonerf. De Stuivenbergbaan is heden niet als blauwe zone ingetekend. Indien het pendelgedrag van die grootteorde is dat het merendeel van de parkeerplaatsen wordt ingenomen door niet-bewoners, kan steeds een blauwe zone worden aangevraagd, naar analogie met de Stuivenbergvaart. Daarnaast kan gemeld worden dat men voor de Stuivenbergbaan de intentie heeft een zone 30 in te voeren, waardoor de verkeersveiligheid sterk wordt verhoogd, en ook de geluidshinder intrinsiek wordt beperkt.

Overlast ten gevolge van wateroverlast

- De riolering van het project sluit aan op de openbare riolering van de Stuivenbergbaan, waarvan de bestaande infrastructuur reeds ontoereikend is. Het huidige pompsysteem Stuivenbergbaan-Stuivenbergvaart pompt reeds een groot debiet naar de riolering van Stuivenbergvaart. Er is heden

reeds een reële wateroverlast bij zware regenval, die met het nieuwe project zal verergeren. Vraag naar infrastructurele ingrepen alvorens nieuwe aansluitingen op een ontoereikend rioleringsnet toe te staan.

- Het niet kunnen aanleggen van een kwalitatief en toereikend rioleringsnet, maakt de vergunning onuitvoerbaar, gezien de wegenis niet voldoende uitgerust kan worden uitgevoerd.
- De wadi dient voldoende toereikend te zijn. De opvang en infiltratie van het regenwater dient voorafgaandelijk aan het verlenen van de vergunning te worden onderzocht en beoordeeld; de resultaten aangaande de infiltratiecapaciteit dienen het voorwerp uit te maken van het openbaar onderzoek.
- Het natuurlijk maaiveldniveau dient behouden te blijven en mag niet worden opgehoogd.
- Het rooien van de bomen heeft een bepalende invloed op het waterbergend vermogen van het terrein, de grondwaterstand, uitdroging en insijpeling van hemelwater.

**Bespreking:** Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe het infiltreren van het hemelwater in de ondergrond, door middel van een wadi. De peilingen en onderzoeken aangaande de infiltratiemogelijkheden betreffen een uitvoeringsaspect en maken geen deel uit van het stedenbouwkundig beoordelingskader. De documenten dienen dienaangaande niet het voorwerp uit te maken van het openbaar onderzoek. Uiteraard dienen deze uitvoeringsaspecten, vooraleer tot uitvoering van de werken kan worden overgegaan, op een nauwgezette wijze te worden onderzocht en beoordeeld. In het onderdeel "c. Watertoets" werd reeds vastgesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de uitgangspunten van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek). De infiltratievoorziening heeft in overeenstemming met de geldende voorschriften een voldoende grote infiltratieoppervlakte en inhoud. Het terrein zal beperkt worden genivelleerd; een zekere glooiing zal worden behouden. Gezien de drassigheid van het terrein, en er maximaal wordt ingezet op infiltratie is het aangewezen een bodemonderzoek uit te voeren om de infiltratiecapaciteit van de grond te bepalen. Afhankelijk van de resultaten van dit bodemonderzoek, dient de oppervlakte van de bovengrondse infiltratievoorziening te worden aangepast conform de aanleg van de goede praktijk.

→ De bezwaarpunten worden niet weerhouden.

#### Diverse punten en vragen

- Het slopen van de bestaande woning – Stuivenbergbaan 37 – creëert twee wachtgevels en betekent een verbreking van het straatlint en een verarming van het straatlint. Dit aspect is strijdig met de goede ruimtelijk ordening.
- Eis tot een waterbestendige afwerking en isolatie van de vrijgekomen gevels van de aanpalende woningen, samen met kwalitatieve dakafwerkingen. Bij het plaatsen van gevelisolatie aan de buitenzijde wordt gevraagd een erfdiensbaarheid overeen te komen. Bijkomend wordt gevraagd deze gevel- en dakwerken uit te voeren onmiddellijk na afbraak, om waterschade te voorkomen.

**Bespreking:** Bij sloop van de bestaande woning dienen de gevels steeds een volwaardige en kwalitatieve afwerking te krijgen, om het bouwlint stedenbouwkundig af te werken. Voor zover deze gevels op een kwalitatieve manier worden afgewerkt, is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar. Dit aspect wordt opgenomen als voorwaarde bij het verlenen van de vergunning. Aangezien de vrijgekomen delen van de scheimuren in de nieuwe situatie buitengevels van de aanpalende woningen worden, is het logisch om deze thermisch te isoleren. In toepassing van artikel 1.1.4. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (duurzame ruimtelijke ontwikkeling) is deze vraag/bezorgdheid aanvaardbaar. In onderhavige aanvraag wordt voorzien in de isolatie en gevelafwerking met een bepleistering. Het is aan de burens onderling om terzake de nodige praktische en financiële afspraken te maken, ook naar tijdspanne van de uitvoering van de werken toe.

→ De bezwaarpunten worden weerhouden.

- Vraag tot de opmaak van een plaatsbeschrijving en een stabiliteitsonderzoek, op kosten van de aanvrager, voor de aanpalende woningen, inclusief de ontvangst van een afschrift van de verzekeringspolis.

**Bespreking:** Stabiliteitsonderzoek en maatregelen ter voorkoming van schade aan aanpalende eigendommen vormen bouwtechnische aspecten van de werken en geen stedenbouwkundige, en zijn bijgevolg niet bepalend in de inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag. Ze behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect, raadgevend ingenieur, aannemer(s) en/of bouwheer. Om de eventuele schade ten gevolge van de werken op een objectieve wijze te kunnen vaststellen is het steeds aangewezen om voor en na de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te maken van de aanpalende eigendommen. Het is aan de eigenaars van de aanpalende percelen onderling hieromtrent de nodige afspraken te maken.

→ Het bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

- Er dient meer aangemoedigd te worden bestaande woningen te verbouwen/renoveren, in plaats van nieuwbouw te realiseren. Het huidige woningaanbod is reeds toereikend.
- De optie werd niet aangereikt de tuin op te splitsen en te verkopen aan de burens, zodoende het groene karakter van het binnengebied te vrijwaren.

Deze bezwaarpunten zijn niet van stedenbouwkundige aard en in die zin niet beperkend voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

→ De bezwaarpunten worden niet weerhouden.

- De tuinhuisen dienen op een afstand van minimaal 1m ten opzichte van de private eigendomsgrenzen te worden ingepland (in functie van onderhoud/herstelling).

De tuinhuisen, opgericht onder plat dak in de tuinzone, bevinden zich op een afstand van 1m ten opzichte van de private eigendomsgrenzen.

→ Het bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

**Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.**

e) Erfgoed-/archeologietoets

De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 1826 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/1826>). In deze nota wordt het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag uitgebreid onderzocht zodat er kan worden verwezen naar de bevindingen van deze bekrachtigde nota. De voorwaarden en de opgelegde maatregelen uit deze bekrachtigde nota dienen te worden nageleefd. Het Onroerenderfgoeddecreet dient te worden nageleefd.

f) Goede ruimtelijke ordening

+ Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft een woonproject en is in overeenstemming met de planologische voorschriften en inrichtingsvoorschriften van het geldende gewestplan. Het gebied is planologisch gezien gelegen in stedelijk gebied en de aanvraag betreft een inbreidingsproject met gekoppelde eengezinswoningen. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar.

+ Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

De aanvraag respecteert de schaal en de bouwdichtheid, en de draagkracht van de percelen wordt geenszins overschreden, waardoor de leefbaarheid van de omliggende bebouwing gegarandeerd blijft. Het programma met 8 eengezinswoningen blijft beperkt. De typologie van eengezinswoningen met de vooropgestelde volumes passen zich in binnen de plaatselijke context, zowel qua programma als bouwdichtheid. Er wordt voldoende open ruimte nagestreefd tussen de bestaande bebouwing aan de Stuivenbergbaan en de inplanting van de nieuwe woningen, zodat mogelijke hinderaspecten (verminderde lichtinval, inkijk, geluid) tot een minimum herleid worden. Het project kadert binnen de geldende principes voor inbreiding. Er wordt bijkomend ingespeeld op de randen en overal wordt een zorgvuldige afwerking gegeven (geen resterende blinde gevels, uniforme erfscheidingen zichtbaar vanaf de openbare weg). De wooneenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. De gelijkvloerse verdiepingen van de eengezinswoningen worden grotendeels ingericht conform het doorzonprincipe. De leefruimtes sluiten aan op de tuinzone wat het gebruiksgenot optimaliseert.

+ Visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag voorziet in een duurzaam, kwalitatief en sober materiaalgebruik dat qua kleur aansluit bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De gevels worden opgetrokken in grijze gevelsteen in combinatie met buitenschrijnwerk in zwart aluminium. Het bouwprofiel van twee bouwlagen onder plat dak is in overeenstemming met (en ondergeschikt aan) het gangbare profiel van de eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving. Door de woningen op een uniforme wijze af te werken, wordt het totaalconcept van de aanvraag gerespecteerd.

+ Mobiliteitsimpact

De aanvraag betreft een nieuwbouwproject en voorziet eveneens in de aanleg van een nieuw openbaar domein, waarop de bebouwing ontsluit. Het aantal verkeersbewegingen blijft beperkt tot louter bestemmingsverkeer/bewoningsverkeer en de bestaande wegenis wordt met een groen en veilig karakter aangelegd, gezien de gunstig uitgebrachte adviezen door de Brandweer en de Politie. In alle redelijkheid wordt dan ook geoordeeld dat er geen significante verkeersproblemen te verwachten zijn. Met het oog op de

uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken wordt ook door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein een aantal (voornamelijk technische) aspecten opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij de uitvoering van de werken (advies van 24 januari 2020 – zie bij rubriek inhoudelijke beoordeling van het dossier, punt b)).

**+ Groenaanleg:**

De dienst Natuur- en Groenontwikkeling stelt vast dat de terreinaanleg voldoende kwalitatief gebeurt. Vanuit de dienst Natuur- en Groenontwikkeling worden alsnog volgende voorwaarden opgelegd naar groenaanleg en groeninrichting toe (advies van 21 januari 2020).

- Plantvlakken met bomen dienen gevrijwaard te worden van ondergrondse nutsinfrastructuren.
- De parking voorzien aan de ingang van de straat (Stuivenbergbaan) met langsparkeren (linkerzijde) moet aangelegd worden met afgesneden hoeken (gebruiksvriendelijker) en heeft opstaande boordstenen ter bescherming van het plantvak. 21 j
- De krokussen dienen enkel te worden voorzien onder de boom in de middenberm. 4 bomen (boomspiegel: 6m<sup>2</sup> per boom) totaal van 24m<sup>2</sup> crocus tommasinianus 30 bollen per m<sup>2</sup> voorzien.
- *Persicaria amplexicaulis 'Speciosa'* bij deze soort moeten er 5 planten per m<sup>2</sup> voorzien worden (op het beplantingsplan staan er nu maar 4 per m<sup>2</sup>).
- Rond groenvoorziening wordt er niets beschreven in het beperkte bestek.
  - Elke boomplantput op openbaar domein dient van verrijkte teelaarde, wortelgeleiding (indien de boom op minder dan 1,50 meter van verharding wordt aangeplant) en een gietrand te worden voorzien.
  - De teelaarde in het plantgat van de bomen dient bomengrond te zijn (= verrijkte teelaarde): deze verrijkte / beter gebalanceerde samenstelling van teelgrond wordt rond de kluit of boomspiegel aangebracht in combinatie met hydro-absorberende polymeren. Hydro-absorberende polymeren: toevoeging van wateroplosbare humuszuren om de waterretentie, de bodemstructuur en het microbieel leven te optimaliseren).
  - Het gieten van de bomen wordt mee als aparte post opgenomen in de meetstaat. (Vermoedelijke hoeveelheid 120 à 150 liter van 12 à 15 beurten per jaar)
  - Per boom worden drie boompalen voorzien, met elkaar verbonden door middel van een houten lattenconstructie. De boom wordt d.m.v. rubberen boombanden aan de boompaalconstructie bevestigd.
- De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de bouwwerken.
- Eventuele uitval dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen (zoals het beschermen van de plantvakken tegen betreding).
- Bij inplanting van nieuwe bomen dienen de wettelijke bepalingen betreffende plantafstanden ten opzichte van aanpalende percelen nageleefd te worden.
- Alle aanplantingen gebeuren met niet-invasieve, standplaatsgeschikte plantensoorten.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag wijkt af van de artikelen 11 en 47 voor wat betreft de afstand tussen gevels en de oppervlakte van de publieke ruimte. Deze afwijkingen zijn als beperkt te kwalificeren en zijn verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg worden de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1,§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 getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De zaak van de wegenis en het rooilijn- en innemingsplan dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Vergunning kan worden verleend (onder voorbehoud goedkeuring wegenis door de gemeenteraad), mits naleving van onderstaande voorwaarden, en mits te voldoen aan onderstaande opgelegde lasten.

**> Voorwaarden:**

- De adviezen van:

- Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid: 20 november 2019 – gunstig met voorwaarden (DWAD-2019- 01197);
- Politie: 7 januari 2020 – gunstig onder voorwaarden (zonder referentie);

- *Fluvius*: 14 oktober 2019 – gunstig onder voorwaarden (referentie 334936);
- *Proximus*: 4 oktober 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- *Telenet*: 21 oktober 2019 - gunstig met voorwaarden (referentie 25004040);

dienen nageleefd te worden.

- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 19 oktober 2019 (referentie 19-218419) dient te worden nageleefd.

*“Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.*

*Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:*

- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 19-218419.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 4037 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 13683.60 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.’*

*Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.*

*Algemene opmerking soortenbesluit: Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode van 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.”*

- Het advies van de stedelijke diensten Natuur- en Groenontwikkeling van 21 januari 2020 en Beheer Openbaar Domein van 24 januari 2020 dienen te worden nageleefd.
- De uitvoering van de wegeniswerken wordt in nauw overleg met de Stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein uitgevoerd. Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.
- 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.
- De ontwikkelaar dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd wegenis aannemer.
- Voor de start van de werken moet er ook nog een coördinatievergadering komen met de verschillende nutsmaatschappijen alsook een bestek en raming voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring worden voorgelegd aangepast aan de besprekingen met de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen.
- Er moet zeker rekening gehouden worden met het feit dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord wordt of dat er geen water mag afvloeien naar de omliggende percelen.
- Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier aan de Afdeling Openbaar Domein stad Mechelen overhandigd. Het opmetingsplan in het as built dossier moet helemaal in GRB opgemeten zijn en goedgekeurd door het GRB.
- 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.
- De archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).
- 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



'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen.

- 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'.  
Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor collectief te optimaliseren buitengebied - in acht worden genomen.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- De vrijgekomen scheidingsmuren dienen op een kwalitatieve en zorgvuldige manier te worden afgewerkt.
- De voorwaarden van Vlare II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
  - Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> 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](http://www.ovam.be)
  - Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlare 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 best 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 10m<sup>3</sup> 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 het aanvraagformulier op de website van Aquafin te worden ingevuld ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

> Lasten:

- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren in opdracht en op kosten van de vergunninghouder.
- De stad moet betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én de uitvoering van het openbaar domein, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius 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](http://www.iverlek.be) en [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).
- De 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 aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in 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 Fluvius.
- Voor de start van de werken 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. Alsook een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten; de aanvrager legt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.  
De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook 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.

- o Een strook van 1 m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen
- o 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.

## **BESLUIT**

### **Artikel 1**

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden en lasten, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag,

- ingediend door INOGO Bvba, vertegenwoordigd door mevrouw Magda Van den Broeck
- voor het bouwen van 8 wooneenheden en de aanleg van nieuwe wegenis,
- op een terrein met als adres Stuivenbergbaan, Mechelen
- en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie F, perceelnummers 582 F4, 582 E2, 582 T3 (deel) en 582 Y4 (deel).

### **Artikel 2**

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 8 wooneenheden en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Stuivenbergbaan, Mechelen en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie F, perceelnummers 582 F4, 582 E2, 582 T3 (deel) en 582 Y4 (deel), in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

### **Artikel 3**

Het college geeft opdracht aan de Bouwdienst om:

- aan de initiatiefnemer mee te geven dat bij de uitwerking van het project de bestaande bomen maximaal dienen behouden te blijven. Er dient ook bij voorkeur boscompensatie gerealiseerd te worden in de buurt;
- een overleg te organiseren met het Agentschap Natuur en Bos (ANB) naar toekomstige dossiers toe m.b.t. de houding t.a.v. boscompensaties.

## **Feiten en context**

- o Aanvrager: INOGO Bvba, vertegenwoordigd door mevrouw Magda Van den Broeck
- o Gelegen in:
  - o woongebied (gewestplan Mechelen);
  - o het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen';
  - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
  - o collectief te optimaliseren buitengebied (waterzuiveringszone – zoneringsplan VMM Mechelen).
- o Niet gelegen in:
  - o een goedgekeurde verkaveling;
  - o een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- o Gelegen aan:
  - o een gemeenteweg (Stuivenbergbaan);
- o Aantal woongelegenheden: 8
- o De aanvraag omvat een voorstel tot nieuwe wegenis met een publiek toegankelijk karakter die door de gemeenteraad dient te worden goedgekeurd.
- o De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 1826 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/1826>). In deze nota wordt het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag uitgebreid onderzocht zodat er kan worden verwezen naar de bevindingen van deze bekrachtigde nota. De voorwaarden en de opgelegde maatregelen uit deze bekrachtigde nota dienen te worden nageleefd.

## **Juridische grond**

- o Zaak van de wegen – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning  
Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- o Zaak van de wegen – regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning  
Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.  
Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

## **Openbaar onderzoek**

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassingen moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 oktober 2019 tot en met 8 november 2019. Er werden 27 bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit onderzoek, waaronder eenzelfde bezwaarschrift met 60 handtekeningen.

## **Argumentatie**

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken in functie van het bouwen van een woonproject in een binnengebied. Het projectgebied is gelegen in het binnengebied, begrensd door de Stuivenbergbaan, de Landbouwstraat, Turfbeemd en Terwenblok. De aanvraag betreft het slopen van de woning Stuivenbergbaan 37, ter ontsluiting van het terrein, het rooien van bomen en de nieuwbouw van 8 eengezinswoningen, gecombineerd met de aanleg van een nieuwe (doodlopende) wegenis en bijhorende infrastructuur. Aan weerszijden van deze nieuwe wegenis worden telkens 4 gekoppelde eengezinswoningen opgericht. De bouwvolumes omvatten twee bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte 6m ten opzichte van de vloer van de woning). De gelijkvloerse en eerste verdieping reiken telkens tot een bouwdiepte van 13m. De achtergevels van de woningen liggen op eenzelfde bouwlijn. Er resteert telkens een tuinzone met een diepte van circa 11m.

De inrichting van het openbaar domein betreft de nieuwe aan te leggen publieke ontsluitingsweg. De rioleringswerken en nutsvoorzieningen voor het project sluiten aan via de bestaande wegenis (Stuivenbergbaan). Ter hoogte van de inkom - parallel met de wegenis/hoofdontsluiting (breedte rijbaan 4m60) - worden twee parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Centraal wordt grote groene publieke ruimte voorzien die onder meer wordt ingericht met speeltoestellen en een wadi. Deze groene zone wordt eveneens overgedragen aan de stad.

De gemeenteraad dient de zaak van de wegen goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegen goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden door:

- de stedelijke afdeling Openbaar Domein;
- de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling;

een aantal voorwaarden en lasten gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegeniswerken.

## Besluit:

### Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door INOGO Bvba, vertegenwoordigd door mevrouw Magda Van den Broeck
- voor het bouwen van 8 wooneenheden en de aanleg van nieuwe wegenis,
- op een terrein met als adres Stuivenbergbaan, Mechelen
- en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie F, perceelnummers 582 F4, 582 E2, 582 T3 (deel) en 582 Y4 (deel).

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek 27 bezwaarschriften werden ingediend, welke deels betrekking hebben op de wegenis.

### Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 3 februari 2020. De gemeenteraad sluit zich aan bij de voorgestelde voorwaarden en lasten die betrekking hebben op de uitvoering van de wegenis.

### Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan in deze aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.


Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
algemeen directeur



Mechelen, 4 maart 2020

  
Fabienne Blavier  
voorzitter