

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 23 oktober 2018 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Christiaan Backx, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Indrani Muyltermans, Jamel Ibrahim, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur

---

**18. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan inzake de aanvraag voor het realiseren van een verkaveling met 14 loten en het aanleggen van nieuw openbaar domein met als adres Perelaarstraat, Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.**

---

De beslissing wordt genomen met 26 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Jamel Ibrahim) en 8 stemmen tegen (Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyltermans).

## Motivering

### Voorgeschiedenis

- 14 september 2018 – punt 67: 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**

##### *Historiek vergunningen:*

- 24 juni 2016: stedenbouwkundige vergunning - afbreken woningen (2016/0185)
- 2 maart 2018: weigering verkavelingsvergunning (2017V025)

##### *Historiek van het aanvraagdossier:*

- Aan de indiening van het huidige dossier is een voortraject vooraf gegaan. Het project werd voorgesteld aan de bouwcommissie (op 27 mei 2016 en 26 Januari 2018).
- Een eerdere aanvraag voor een verkaveling (voor eveneens 14 loten) werd op 2 maart 2018 geweigerd gezien deze aanvraag strijdig werd bevonden met de regels rond ontbossen.

##### *Feiten en context*

##### Stedenbouwkundige basisgegevens

##### *Gelegen in:*

- Woongebied (gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, bij koninklijk besluit goedgekeurd op 7 maart 1977)  
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:  
"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."

Niet gelegen in:

- een goedgekeurde verkaveling;
- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een 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 bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende stedenbouwkundige verordeningen:

- 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;
- 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.

Verdere feiten en context:

- Jan Foqué, Landmeters en Schattingsbureau in opdracht van NV BRUMMO
- Gelegen in:
  - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
  - o collectief te optimaliseren buitengebied (waterzuiveringszone zoneringsplan Mechelen - VMM)
- Gelegen aan:
  - o een gemeenteweg (Perelaarstraat)
- Aantal gevraagde loten: 14
- Het gebied is volgens de biologische waarderingskaart (BWK) aangeduid als 'biologisch minder waardevol'.
- De aanvraag voorziet het kappen van een aantal bomen.
- 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: 1.992m<sup>2</sup>.

### **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'

### **Advies**

- Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland: 14 juni 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie P15652-002/01)
- Inter – Agentschap Toegankelijk Vlaanderen: 12 juni 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 20181508)
- Agentschap voor Natuur en Bos: 12 juli 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 18-210511)
- Eandis: 19 juni 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie NLAN/1711/0918; cfr advies van 9 november 2017)
- Telenet: 29 juni 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 25018289)
- Proximus: 11 juli 2018 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Onroerend Erfgoed: 12 juni 2018 – advies niet vereist
- VMM (hoofdzetel): 12 juni 2018 – advies niet vereist
- Aquafin: 31 juli 2018 - gunstig (referentie GD/mt/181063)

- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
  - o de Politie,
  - o Pidpa.

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien ze niet werden uitgebracht binnen de vervaltermijn mag er aan worden voorbijgegaan (volgens artikel 26 van het omgevingsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsdecreet).

### **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 21 juni 2018 tot en met 21 juli 2018.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 8 bezwaarschriften ingediend (getekend door samen 13 verschillende personen).

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 'f. Resultaten openbaar onderzoek'.

Argumentatie

### **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:**

Er wordt vergunning gevraagd voor het verkavelen van een terrein dat deel uitmaakt van een binnengebied dat wordt begrensd door de Perelaarstraat, Vlierstraat, Laurierlaan en Berkenlaan te Muizen (Mechelen). Tot voor kort waren op het terrein twee woningen aanwezig. Deze gebouwen (en hun bijgebouwen) werden gesloopt (vergunning 2016/0185). Het terrein is momenteel braakliggend en omvat verschillende kadastrale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 0,9ha. Er zijn bomen aanwezig die men wenst te kappen.

De bebouwing aan de Perelaarstraat en omgeving (ter hoogte van het terrein in aanvraag) kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen in vrijstaande bebouwing met achterin gelegen tuinen. De Perelaarstraat loopt parallel met de Leuvensesteenweg, waar de bebouwing zich kenmerkt door woongebouwen in gekoppelde en aaneengesloten bebouwing (woningen aan de overzijde van het terrein in aanvraag). Het verkavelingsontwerp omvat 14 loten met het oog op de realisatie van 14 eengezinswoningen, waarvan vier loten voor halfopen bebouwing (kavels 1, 2, 13 en 14) die zich situeren aan de Perelaarstraat en tien loten voor vrijstaande bebouwing (langs een nieuw gevraagde insteekweg in het binnengebied). Er wordt een nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare weg voorzien die een aftakking vormt van de Perelaarstraat.

Het aanvraagdossier bevat een plan met aanduiding van nieuwe rooilijnen en wegenis (met kosteloze grondafstand).

De gevraagde bebouwing en inrichting van de verkaveling worden verder bepaald overeenkomstig het ingediende verkavelingsplan en voorstel van voorschriften. Deze voorzien onder meer de volgende bepalingen:

> Voorschriften loten voor woningen in halfopen bebouwing ('geschakelde woningen'):  
(loten 1, 2, 13 en 14)

- typologie:
  - o gekoppelde bebouwing (groepjes van twee aan elkaar geschakelde driegevelwoningen)
- bestemming:
  - o hoofdbestemming = wonen, ééngesinswoningen
  - o nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte
  - o voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning (zorgwoningen conform gedefinieerd volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)
- inplanting:
  - o binnen de zone voor hoofdbebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan
  - o de voorgevel bevindt zich voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn, eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn
  - o ter hoogte van de perceelgrens dient de voorgevel zich ten allen tijde op de voorgevelbouwlijn te bevinden
  - o de vrijstaande zijgevel ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het verkavelingsplan
- afmetingen:
  - o er worden minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd
  - o kroonlijsthoogte voorgevel /achtergevel:
    - maximaal 6m50 in de eerste 12m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
    - eventuele overige bouwdiepte (12-15m00 vanaf de voorgevelbouwlijn): maximaal 3m50
  - o bouwdiepte gelijkvloerse verdieping: minimaal 9m00 en maximaal 15m00
  - o bouwdiepte verdieping: minimaal 9m00 en maximaal 12m00
  - o breedte: minimum breedte 6m50 meter en maximumbreedte zoals weergegeven op het verkavelingsplan
  - o uitbouwen: maximaal 0m60 uit voorgevelvlak, op minimaal 2m50 hoogte en minimaal 0m60 van de zijdelingse perceelgrenzen
  - o dakvorm / gabarit:
    - dakbasis van 9m00
    - zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevellijn en dakhelling van maximaal 45°

- eventuele uitbouwen worden voorzien van een plat dak
- binnen een bouwblok is de eerstbouwende of vergunde woning bepalend voor het gabarit
- het bouwvolume en het dak sluit harmonisch aan bij de naburige woning
- nokhoogte: maximaal 11m00
- veranda
  - een eventuele veranda kan worden opgetrokken indien binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw
  - maximale hoogte 3m50 meter
- materiaalgebruik
  - binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt
  - gevelsteen, eventueel geschilderd of gekleurd of gevelbepaling
  - natuursteen, hout en zink, met een maximum van 25% van het geveloppervlak
- parkeervoorzieningen voor bewoners:
  - een inpandige garage is toegelaten
  - een carport oprichten is toegestaan
- tuinzones:
  - bestemming:
    - het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
    - In de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...
  - verhardingen:
    - in waterdoorlatende of half-doorlatende verhardingen
    - niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken
    - voortuin: maximaal 50% verharding
    - de totale oppervlakte aan verharding is maximaal 20% van de totale perceeloppervlakte
    - rondom de woningen dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen - een pad van 1 meter breed kan rondom de woning worden voorzien
    - een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning
  - afsluitingen:
    - voortuin: een groene haag met een maximale hoogte van 1m00 in streekeigen heester- of boomsoorten
    - achtertuinen:
      - draadafsluiting, houten tuinafsluiting of hagen (betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten) - maximale hoogte van 2m00
  - bijgebouwen:
    - aard: tuinhuis, tuinberging, poolhouse ... (bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie)
    - inplanting:
      - de voorgevel op minstens 5m00 achter de zone voor hoofdgebouwen of overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan
      - de achtergevel en zijgevels op minimaal 1m00 van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen
    - materialisatie: in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of niet-herbruikt hout
    - afmetingen: de bijgebouwen hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup> - hoogte van maximaal 3m50
    - dakvorm: hellende daken of platte daken
  - zwembad/zwembadvijver
    - op minimaal 2m00 van de perceelgrenzen
    - op minimaal 2m00 achter de zone voor hoofdgebouwen
    - maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>

> Voorschriften loten voor 'vrijstaande erfwooningen'  
(loten 5-12)

- typologie/inplanting:
  - overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan
  - viergevelwoningen waarvan een zijgevel op de perceelgrens wordt gebouwd zoals weergegeven op het verkavelingsplan
  - aansluitend aan de overstaande zijgevel, worden carport en berging verplicht voorzien binnen de hiertoe voorziene zones zoals eveneens weergegeven op verkavelingsplan.
- bestemming:
  - hoofdbestemming = wonen, ééngezinwoningen
  - nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte

- voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning
  - afmetingen:
    - kroonlijsthoogte voorgevel/achtergevel: maximaal 7m00
    - minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen
    - bouwdiepte:
      - minimaal 9m00 en maximaal 13m00 voor alle verdiepingen
      - uitgezonderd 'kavel 9' maximaal 10m00 voor alle verdiepingen
    - breedte: minimaal 7m00
    - plat dak verplicht (de aanvraag vermeld ook een maximale nokhoogte van 11m00)
    - gevelbreedte: minimaal 7m00 en maximaal zoals weergegeven op plan
  - veranda:
    - een eventuele veranda kan worden opgetrokken indien binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw
    - maximale hoogte 3m50
  - materiaalgebruik
    - gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepleistering
    - natuursteen, hout en zink, met een maximum van 25% van het geveloppervlak
    - binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt
    - de materialisatie en bouwstijl van de verschillende erfwoningen dienen op elkaar te worden afgestemd zodat een samenhangend globaal geheel ontstaat
  - parkeervoorzieningen voor bewoners:
    - een inpandige garage is niet toegestaan
    - er dient verplicht een carport te worden opgetrokken overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan
  - tuinzones:
    - bestemming:
      - het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
      - in de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...
    - bijgebouwen:
      - aard: tuinhuis, tuinberging, poolhouse ... (bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie)
      - Inplanting: enkel mogelijk binnen de op het verkavelingsplan aangeduide specifieke zone (gekoppelde berging/carport)
      - materialisatie: in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of niet-herbruikt hout
      - afmetingen: hoogte van maximaal 3m50
      - dakvorm: verplicht plat dak
    - verhardingen: cfr loten 1, 2, 13 en 14
    - afsluitingen: cfr loten 1, 2, 13 en 14
    - zwembad/zwemvijver: cfr loten 1, 2, 13 en 14
- > Voorschriften loten voor 'vrijstaande woningen':  
(loten 3-4)
- typologie / inplanting:
    - overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan
    - vrijstaande viergevelwoningen
    - voorgevel bevindt zich voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn
    - eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn
  - bestemming:
    - hoofdbestemming = wonen, ééngezinswoningen
    - nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte
    - voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning (volgens definitie van zorgwoningen Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)
  - afmetingen:
    - binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan
    - kavel 3:
      - minimaal 9m00 en maximaal 15m00 breed
    - kavel 4:
      - minimaal 8m00 en maximaal 8m00 diep
      - maximaal 11m00 breed
    - minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen
    - kroonlijsthoogte voorgevel / achtergevel: minimaal 3m50, maximaal 6m50
    - hellend dak (met een dakhelling van 35-45°) of plat dak
    - nokhoogte bedraagt maximaal 11m00
    - uitbouwen: maximaal 0m60 uit het voorgevelvlak, op minimaal 2m50 hoogte en minimaal 0m60 van de zijdelingse perceelgrenzen
  - veranda:

- een eventuele veranda kan worden opgetrokken indien binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw
  - maximale hoogte 3m50
  - **materiaalgebruik**
    - gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepleistering
    - natuursteen, hout en zink, met een maximum van 25% van het geveleppervlak
    - binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt
  - **parkeervoorzieningen voor bewoners:**
    - binnen de bouwzone van het hoofdgebouw kan een inpandige garage worden voorzien
    - kavel3: een carport oprichten is toegestaan
    - kavel 4: een carport en berging dient verplicht te worden opgericht binnen de op plan voorziene zone - buiten deze zone kunnen geen bijkomende bergingen of tuinhuisen worden opgericht
  - **tuinzones:**
    - **bestemming:**
      - het niet-bebouwde gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
      - alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient zodanig te gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt verkregen
      - in de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...
    - **verhardingen:**
      - in waterdoorlatende of half-doorlatende verhardingen
      - voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, .... en onmiddellijk kunnen bezinken
      - rondom de woningen dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen - een pad van 1 meter breed kan rondom de woning worden voorzien
      - het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning
      - voortuinen: maximaal 50% verharding
      - de totale oppervlakte aan verharding is maximaal 20% van de totale perceeloppervlakte
    - **afsluitingen:**
      - voortuin: een groene haag met een maximale hoogte van 1m00 in streekeigen heester- of boomsoorten
      - achtertuin: draadafsluiting, houten tuinafsluiting of hagen (betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten) - maximale hoogte van 2m00
    - **bijgebouwen:**
      - kavel 3: conform kavels voor geschakelde eengezinswoningen (kavels 1, 2, 13 en 14)
      - kavel 4: voorschriften conform kavels voor vrijstaande erfwoningen (kavels 5 t.e.m. 12)
    - **zwembad / zwembad / zwembad**
      - op minimaal 2m00 van de perceelgrenzen
      - op minimaal 2m00 achter de zone voor hoofdgebouwen
      - maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>
- > **Terreinaanlegwerken:**
- De verkavelingsaanvraag voorziet nieuw openbaar domein dat men (kosteloos) wenst over te dragen aan de stad. Hierin is een nieuwe ontsluitingsweg opgenomen (uitgeruste weg voor verkeer en voorzien van nutsvoorzieningen). In de aanleg van het openbaar domein worden 9 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 10m00 tot 15m00 (volledige wegprofiel).

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

#### a) Planologische toets

##### - Gewestplan:

De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

##### - Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling.

##### - Gemeentelijke verordeningen:

###### ○ Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

-> Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit' (opgenomen in 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) zijn van toepassing. De aanvraag dient te worden getoetst aan de bepalingen van:

- 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, Kelder verdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen, Uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik)
- **Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken**  
(Afdeling 1, versterken van de woonkwaliteit en Afdeling 5, Appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, het ontwikkelen van binnengebieden)
- **Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg**
- > **Toetsing van de aanvraag aan deze voorschriften:**
- **Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht (artikel 2)**
  - **Overeenkomstig 'Artikel 2' van de stedenbouwkundige verordening, 'Hoofdstuk 1', dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogeen 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 één tot twee bouwlagen onder hellend dak. De aanvraag richt zich eveneens op wonen en de gevraagde bebouwing telt twee bouwlagen onder plat of hellend dak en sluit hiermee aan bij zijn omgeving.**
- **Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken (artikels 6 en 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 richt zich naar / valt binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel volgens de verordening (maximale bouwdiepte van 15m00).**
  - Opmerkingen / voorwaarden:**
    - **Het gabarit dat in de tabel met voorschriften staat aangegeven voor de loten 1, 2, 13 en 14, is strenger dan de verordening (met een maximale bouwdiepte van 12m00 voor de eerste verdieping). Bij vergunning zal dit voorschrift worden aangepast in de tabel met voorschriften en zal als voorwaarde worden gesteld dat een bouwdiepte van 15m00 mogelijk is voor (zowel de gelijkvloerse als) de eerste verdieping voor deze loten. Bovendien zal een voorwaarde worden opgenomen voor alle loten tot verplichting van minimaal twee bouwlagen voor de hoofdgebouwen (woningen).**
  - **De tussenafstand tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd, parallel aan een bestaande rij gebouwen ('rug aan rug') moet overeenkomstig de verordening een minimum afstand van 20m00 tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen respecteren. Deze tussenafstand wordt gerespecteerd in het verkavelingsontwerp.**
  - **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, woningbreedtes van minimaal 6m00).**
- (artikels 14, 15 en 16)
- **De dakvorm is overeenkomstig de verordening (wanneer niet moet worden aangesloten tegen een bestaande wachtgevel -> vrij voor open bebouwing).**
  - Opmerkingen / voorwaarden:**
    - **Voor de loten 5 tot en met 12 geldt volgens de ingediende voorschriften de verplichting voor een plat dak. In de tabel met voorschriften is echter ook sprake van een maximale nokhoogte. Deze maximale nokhoogte is niet relevant en zal worden geschrapt. Enkel de voorwaarden met betrekking tot de maximale kroonlijsthoogte worden aangehouden.**
- (Artikel 23)
- **De bepalingen rond materiaalgebruik die staan opgenomen in de tabel met voorschriften hebben een duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord materiaalgebruik voor ogen.**
- **Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken (artikels 24 t.e.m.36)**

- o Bij indiening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen de uiteindelijke woningen verder worden getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening zoals deze rond het versterken van de woonkwaliteit (afdeling 1, artikels 24 t.e.m. 30).
- o 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 4 en 9 hebben de tuinzones (achter de woningen) volgens het ingediende verkavelingsplan effectief een diepte van minimaal 10m00.  
De kavels 4 en 9 hebben evenwel een tuinzone, naast de woning, van minimaal 10m00. De minimale tussenafstand van 20m00 (die voortkomt uit een optelsom van telkens 10m00 private buitenruimte achter woningen) tussen nieuwe en bestaande bebouwing wordt bovendien gerespecteerd in het verkavelingsontwerp.
- o Artikel 35 bepaalt dat voortuinen minimaal 50% onverhard moeten blijven. Dit staat gespecificeerd in de voorgestelde verkavelingsvoorschriften. (artikel 49)
- o In 'Afdeling 6' van 'Hoofdstuk 4' van de verordening worden bepalingen opgelegd aangaande het openbaar domein. Het aanvraagdossier bevat nieuw openbaar domein.
- o De wegenis is voorzien om te worden uitgerust als openbaar domein (voorzien van riolering en alle nodige nutsleidingen) overeenkomstig artikel 49.
- o Het openbaar domein heeft steeds de minimale breedte van 10m00 die wordt opgelegd volgens de verordening.
- o Er wordt binnen de voorziene stroken ruimte voorzien voor bovengronds, op openbaar domein gelegen, bezoekersparkeerplaatsen alsook groenaanleg. Het ontwerp van de wegenis richt zich op de realisatie van een openbare ruimte waarin de gebruikers (parkeren, verkeer, zwakke weggebruiker, bewoner, hulpdiensten, huisvuilophaling, ...) gefaciliteerd worden.
- Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen (artikels 58, 59, 60, 61 en 62)
  - o De verordening legt specifieke normen op voor woonprojecten. Voor groepswooningbouw geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid.
  - o Er worden in het project 9 bezoekersparkeerplaatsen voorzien (openbaar domein).
  - o De voorschriften en het verkavelingsplan laten het bovendien mogelijk om het bewonersparkeren op de desbetreffende kavels op te vangen (een parkeerplaats per woongelegenheid).
  - o Dit geeft een mogelijk aantal van 23 plaatsen. Hiermee wordt de norm van 1,5 plaatsen per woongelegenheid dus gehaald (minstens 21 plaatsen).
  - o Bij indiening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen de uiteindelijke parkeervoorzieningen bij de woningen 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 vastgelegd.
- > Conclusie:  
De aanvraag is (mits voorwaarden) in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
- o Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:
  - Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
- Gewestelijke verordeningen:
  - o Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:
    - Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
  - o Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:
    - Het dossier werd voor advies over gemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 12 juni 2018 werd door Inter een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken, moeten de voorwaarden in dit advies worden gerespecteerd.
- Grond- en pandendecreet - Bescheiden last:
  - o De bescheiden last is van toepassing voor groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden.  
De aanvraag is in overeenstemming met de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten. Minstens drie van de gevraagde woongelegenheden (met name minimaal 20% op 14 eenheden (> 2,8 en dus afgerond 3 woningen) van het aanbod aan kavels en woningen, bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>.  
De loten 1, 2, 5, 6, 7, 8 en 14 (> samen meer dan 3 loten) op het verkavelingsplan; hebben ieder een oppervlakte kleiner dan 500m<sup>2</sup>.
- Regels rond ontbossen:
  - o Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het advies van het Agentschap van 12 juli 2018 is voorwaardelijk gunstig. De



voorwaarden van het Agentschap zullen worden gekoppeld aan het besluit over de vergunning en luiden als volgt:

- 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: '18-210511'.
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2.851m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De compenserende bebossing op het perceel EVERGEM 4 AFD/Ertvelde, A, 729e, over een oppervlakte van 1.300 m<sup>2</sup> dient uitgevoerd te worden binnen twee jaar vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van de vergunning.
- De compenserende bebossing zal uitgevoerd worden door de aanvrager van de vergunning. Deze verbindt er zich toe om minstens binnen 30 dagen voordat de compenserende bebossing wordt uitgevoerd dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos te melden.
- Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan men hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en Bos.
- 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 1 maart tot 1 juli moet men er zich - voor 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 voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient contact genomen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

b) Wegenis en terreinaanlegwerken

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad. De gemeenteraad dient de zaak van de wegen (met en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan) goed te keuren in toepassing van art 42 §1 van het gemeentedecreet, artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten.

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 publiek toegankelijk domein. Bij uitvoering van publiek toegankelijke 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. Bij uitvoering van de werken dient de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar de stad (diensten Openbaar Domein en Natuur en Groenontwikkeling) vooraf te contacteren om verdere afspraken te maken. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling nog een aantal zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (naleven adviezen dienst Beheer Openbaar Domein van 10 september 2018 en dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 26 juni 2018).

Ook het Agentschap Toegankelijkheid Vlaanderen – Inter, heeft voorwaarden gesteld met betrekking tot het openbaar domein (zie rubriek 'Adviezen' en bijhorend advies met referentie 20181508) die als voorwaarden aan de verkaveling worden gekoppeld.

c) Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 Juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

Het voorliggende project ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem evenwel plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

In het kader van het verkavelingsproject en de geplande riolerings- en wegeniswerken in de aan te leggen verkaveling is een hydraulische studie opgemaakt (die mee vevat zit in het aanvraagdossier) met betrekking tot de impact van de woongelegenheden en de bestrating op het huidige afwateringssysteem (afvalwater en hemelwater) in de omgeving van het project.

Binnen de afwatering worden zowel het afvalwater als het regenwater behandeld, evenals hun aansluitmogelijkheden op de bestaande infrastructuur rondom de site (buffering/infiltratie, gemeentelijke riolering, waterlopen,...).

De hydraulische berekeningen zijn uitgevoerd conform de "Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid; Code van Goede Praktijk" versie augustus 2012, en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

Het project paalt niet onmiddellijk aan een geklasseerde waterloop. In het plangebied bevindt zich geen geklasseerde of niet-geklasseerde waterloop. Het projectgebied maakt

deel uit van het Dijlebekken en het deelbekken Barebeek – Benedendijle en situeert zich centraal tussen Barebeek-Tweede Arm, Zwarte Beek en het kanaal Leuven-Dijle. Van de 14 nieuw gevraagde kavels die worden gevormd, wenst men drie kavels aan te sluiten op het rioleringsstelsel van de Perelaarstraat en 11 kavels aan te sluiten op een nieuw rioleringsstelsel (nieuwe wegenis). Dit geeft een bijkomende vuilvrucht van 26,4 IE (2,4 IE/kavel). Rekening houdend met een aflopend maaiveldpeil richting Laurierlaan (en een gewenst verval van 5mm/m) blijkt een gravitaire afwatering (van de nieuwe wegenis/rioleringsstelsel in de vekaveling) richting Perelaarstraat niet mogelijk. Er wordt daarom (een alternatieve afwatering) richting Laurierlaan voorgesteld (gemengd stelsel aanwezig; groter gedimensioneerd dan de Perelaarstraat). Hiertoe is een ondergrondse erfdiensbaarheid gevestigd op het aanpalende perceel (overeenkomst is gevoegd aan het dossier).

Het hemelwater van het project afkomstig van het openbaar domein en het overstortwater van de individuele woningen zal worden aangesloten op een nieuw aan te leggen hemelwaterriolering in gewapend beton met diameter 400 mm.

Deze hemelwaterriolering watert af richting een nieuw te graven infiltratiebekken.

Het infiltratiebekken wordt voorzien van een overstortconstructie en doorvoeropening met schuifafsluiter. De schuifafsluiter is in normale toestand gesloten. Het ontwerp is dan ook volledig op infiltratie voorzien.

De totaal aangesloten oppervlakte bedraagt 1.933m<sup>2</sup>, waarvan 1.053m<sup>2</sup> afkomstig is van de nieuw aan te leggen wegenis en 880m<sup>2</sup> afkomstig van de 11 kavels (80m<sup>2</sup> per kavel, conform de gewestelijke verordening). Het overzicht van de oppervlaktes wordt weergegeven in het aanvraagdossier.

Het ontworpen infiltratie-oppervlak voldoet aan de vereisten van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. De ontworpen oppervlakte overschrijdt het noodzakelijke oppervlak (met 61m<sup>2</sup>).

Er worden in het dossier geen afwijkingen gevraagd van de verplichtingen van de gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De projectzone stroomt af naar de Barebeek. De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, VMM – AOW Leuven en ook aan Aquafin.

Er werden naar aanleiding van deze adviesvragen geen voorwaarden gesteld door de waterbeheerder of door Aquafin.

Verhardingen voor opritten, toegangspaden en terrassen dienen overeenkomstig de ingediende verkavelingsvoorschriften te worden voorzien in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen.

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De in het bezwaarschrift aangehaalde punten rond waterhuishouding worden niet weerhouden.

Met het oog op de waterhuishouding worden wel een aantal bijkomende voorwaarden gesteld bij vergunning:

- De bepalingen over het maximale verhardingspercentage tot 20% van de totale perceeloppervlakte en de mogelijkheid tot het aanleggen van een pad rondom de woning worden geschrapt.
- Verhardingen dienen te worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen:
  - o de oppervlakte van terrassen mag maximaal 25m<sup>2</sup> bedragen;
  - o tuinbergingen zijn beperkt in oppervlakte tot maximaal 18m<sup>2</sup>;
  - o een carport oprichten is enkel toegestaan:
    - > op de loten 4 tot en met 12:
      - in de daartoe voorziene zones volgens het verkavelingsplan;
    - > op de loten 1, 2, 3, 13 en 14:
      - in de zijtuinstroken;
      - op minimaal 5m00 uit de voorgevelbouwlijn;
      - tot een diepte van maximaal 6m00.
- Reliëfwijzigingen moeten worden beperkt tot de strikt noodzakelijke wijzigingen (in functie van de gebouwen en toegang tot de gebouwen) en zijn op te vangen op het eigen terrein, zonder invloed uit te oefenen op de waterhuishouding. Al het regenwater dient dus op het eigen terrein te worden opgevangen en afgevoerd te worden.

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' 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. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Er werd een project-MER-screening bij het dossier gevoegd.

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.

- Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt evenwel onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning.

- Tevens dienen de voorwaarden van Vlare II, VLAREMA en VLAREBO 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 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, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e) Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

e.1. Functionele inpasbaarheid

De omgeving bestaat uit eengezinswoningen binnen een klassieke verkavelingsstructuur. De aanvraag betreft eveneens een verkavelingsproject in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemming.

Het project sluit aan bij een nieuw voorziene openbare weg, de inrichting aan de randen is voorzien volgens het tuin-tegen-tuinprincipe. Ten opzichte van de bestaande bebouwing wordt (met de nieuw voorziene woningen) een minimale afstand gerespecteerd van 20m00 (overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening).

De tabel met voorschriften laat als nevenbestemming binnen de woningen privédiensten en vrije beroepen toe. Dit voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen en met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte. Bij vergunning zal hier als bijkomende voorwaarde worden gesteld dat de nevenbestemming de gebruikelijke maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> niet mag overschrijden. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.

e.2. Schaal /ruimtegebruik en bouwdichtheid / hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Het terrein heeft een totale oppervlakte van circa 0,9ha. Er worden binnen deze terreinoppervlakte 14 woonegelegenheden voorzien. Dit geeft een dichtheid van circa 15 woningen per hectare wat aansluit bij het gegeven van de ligging van het terrein in het buitengebied (minimum 15 woningen per ha tot 25 woningen per ha).

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 14 woningen en het bebouwingspercentage laten 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.

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 (geen resterende of nieuw wachtgevels).

Binnen de typologie van de eengezinswoningen wordt een bepaalde mix van bebouwingsvormen aangeboden. De afmetingen en het gabarit zijn hierbij telkens vastgelegd per type, in de tabel met voorschriften.

De vorm van de loten en bouwzones voor de woningen laten een functionele indeling (met zuiver vormgegeven ruimtes) mogelijk. Er zijn, met uitzondering van de kavels 1, 2, 3, 13 en 14, stroken op het verkavelingsplan voorzien voor tuinbergingen bij de eengezinswoningen (in combinatie met het oprichten van een carport).

Op de kavels 1, 2, 3, 13 en 14 kunnen (volgens de tabel met voorschriften) bijgebouwen worden geplaatst op minstens 5m00 achter de zone voor hoofdgebouwen (en met de achtergevel en zijgevels op minimaal 1m00 van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen) met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup>. Bij vergunning zal als voorwaarde worden gesteld dat in de zone achter het hoofdgebouw een open tuin met een diepte van minimaal 10m00 moet worden gerespecteerd (conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). Met het oog op de waterhuishouding zal de maximale oppervlakte van de bergingen bovendien gelimiteerd worden tot 18m<sup>2</sup> (conform de oppervlakte van de zones die staan aangegeven op het verkavelingsplan voor de loten 4 t.e.m. 12).

Een carport oprichten, wordt volgens de ingediende voorschriften ook toegestaan. Voor de loten 4 tot en met 12 zijn hiertoe zones afgebakend op het verkavelingsplan. Voor de loten 1, 2, 3, 13 en 14 zijn geen verdere specificaties opgenomen (op plan of in de tabel met voorschriften). Bij vergunning worden hierover bijkomende voorwaarden opgenomen:

- o plaatsing kan enkel in de zijtuinstroken, op minimaal 5m00 uit de voorgevelbouwlijn (en niet voorbij de achtergevelbouwlijn),
- o afmetingen zijn beperkt tot een diepte van maximaal 6m00, een kroonlijsthoogte van maximaal 3m50, en er geldt een verplichte dakvorm onder plat dak.

Verder dienen de veiligheidsaspecten, die worden geregeld in het advies van de brandweer, te worden opgevolgd en 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 (voor de verkoop ervan).

#### e.3. Visueel-vormelijke elementen

De voorschriften beogen een duurzaam materiaalgebruik en laten een volumewerking toe die zich afdoende integreert binnen de omgeving. De gevraagde bestemming, bebouwing en afmetingen van de voorgestelde bebouwing en percelen zijn verenigbaar met de omliggende percelen.

#### e.4. Mobiliteitsimpact

De impact van het bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg – zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'f. Resultaten openbaar onderzoek', paragraaf 'f.4.b. Overlast ten gevolge van verkeerstoename'.

De terreinaanlegwerken voorzien een nieuw wegenstracé dat voorziet in parkeermogelijkheid op het openbaar domein. De parkeerplaatsen op het openbaar domein zijn duidelijk aangegeven.

De geldende parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden kan worden gerealiseerd.

#### e.5. Cultuurhistorische aspecten

In het aanvraagdossier is de archeologienota aanwezig en de daarin opgenomen ingrepen stemmen (minstens in grote lijnen) overeen met de ingrepen waarvoor vergunning wordt gevraagd. De archeologienota werd bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed (bekrachtigingsbrief van 19 september 2017) en gepubliceerd op het digitaal loket van Onroerend Erfgoed (zie

<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/4704> – onderwerp Vooronderzoek\_Mechelen\_Muizen-Mechelen, Perelaarstraat) ter bewijs van bekrachtiging. Bij vergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

#### e.6. Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen gevraagd. In de ingediende voorschriften wordt aangegeven dat eventuele reliëfwijzigingen dienen te worden opgevangen door een natuurlijke overgangshelling van maximaal 30° naar het aanpalend maaiveldpeil, in respect met de aangrenzende percelen en de bestaande waterhuishouding.

Bij vergunning wordt hierbij als voorwaarde gesteld dat reliëfwijzigingen moeten worden beperkt tot de strikt noodzakelijke wijzigingen (in functie van de gebouwen en toegang tot de gebouwen) en zijn op te vangen op het eigen terrein, zonder invloed uit te oefenen op de waterhuishouding. Eventuele niveauverschillen met de aanpalende terreinen dienen op eigen terrein te worden overbrugd. Het vloerpeil van de woningen kan zich minimaal 0m10 en maximaal 0m30 boven het aansluitend (gemiddelde) straatniveau bevinden.

Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt 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)

#### f) Resultaten openbaar onderzoek

De behandeling van de bezwaarschriften door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

##### f.1. Bezwaarpunten over de organisatie van het openbaar onderzoek:

- In bezwaar wordt gesteld dat niet alle buurtbewoners (oneven huisnummers Vlierstraat) zijn verwittigd per aangetekend schrijven.

Bespreking:

- De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- 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 verkavelingsvergunning.  
Het vormt hierbij geen verplichting om andere dan de eigenaars van alle aanpalende percelen op deze wijze in kennis te stellen.
- In de gebruikelijke aangetekende brieven werd melding gedaan van de noodzakelijke info over de duur van het onderzoek en het feit 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 openbaar onderzoek werd gevoerd van 21 juni 2018 tot en met 21 juli 2018.
- 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 de vergunningsaanvraag wordt bekendgemaakt door de publicatie op de website van de gemeente.
- De plannen en documenten van het aanvraagdossier 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 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.

**Conclusie:**

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

**f.2. Bezwaarpunten tegen het algemeen inbreiden en aansnijden van het binnengebied:**

Er wordt algemeen bezwaar/verzet gemaakt tegen:

- het verdwijnen van:
  - o een groen binnengebied (laatste stukje groen en bebossing van de oude Willendrieswijk);
  - o een groene long (en daarmee het verminderen van de luchtkwaliteit);
  - o een natuurlijke omgeving met waardevolle bomen (als habitat van vele dieren zoals verschillende vogelsoorten, egels, vleermuizen en eekhoorns);
- het verkavelen van het binnengebied, wat niet valt te rijmen met de aangekondigde betonstop, het (weliswaar afgevoerde) bosplan en de verstrengde regels omtrent kapvergunningen door de Vlaamse overheid;
- het verkavelen van het binnengebied gezien dit impliceert dat de privacy van omwonenden in het gedrang komt door mogelijke inkijk;
- de toevloed van 14 gezinnen zonder extra voorzieningen in een reeds dichtbevolkte wijk.

**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, is een inbreidingsproject in het binnengebied principieel wel degelijk mogelijk gezien de ligging binnen woongebied (volgens het gewestplan).  
De directe omgeving is vandaag reeds grotendeels ingenomen door verkavelingsprojecten. Er wordt hier geen woonuitbreidingsgebied/reservegebied aangesneden en er is vandaag geen vergoeding gekend, of een ruil voor bouwrechten op een andere locatie (in het kader van de aangekondigde betonstop / beleidsplan ruimte Vlaanderen (BRV) om tegen 2040 geen nieuwe/verdere open ruimte in te nemen).  
Het aanwezige groen staat niet gekend of aangeduid als biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart, noch als een relictzone op de landschapskaart.  
De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het Agentschap heeft een plaatsbezoek gedaan (februari 2018). De bevindingen en het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos worden mee afgewogen bij de uiteindelijke beslissing over het dossier.  
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; alsook om het project aansluiting te geven bij de omgeving. Dit laatste gegeven zal verder worden beoordeeld in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'e) Goede ruimtelijke ordening'. 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 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 mogelijke hinder voor de buurt, privacy, inktijk, bouwdiepte, terreinbezetting en zo meer). Eventuele voorwaarden en/of lasten die hieruit 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 indien 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.

**f.3. Bezwaarpunten over strijdigheden met de planologische bestemming van het gebied:**

- Volgens bezwaarindieners(s) maken de percelen in aanvraag volgens het gewestplan deel uit van een bufferzone en wordt er geen verwijzing gemaakt naar een RUP of dergelijke die het tot bouwzone heeft omgevormd.

**Bespreking:**

- De toetsing en het nazicht op de overeenstemming van de aanvraag met de planologische bestemming volgens het gewestplan (en eventueel van toepassing zijnde RUP's, BPA's, verkavelingen, verordeningen ...) gebeurt onder de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a) Planologische toets'. Uit deze toetsing blijkt dat de aanvraag gelegen is binnen woongebied en dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming volgens het gewestplan. Het bezwaar wordt bijgevolg als niet-gegrond beschouwd.

**f.4. Bezwaarpunten rond overlast:**

**f.4.a. Vrees voor wateroverlast:**

De bezwaarindieners maken zich zorgen over en vrezen schade door wateroverlast voor de buurt. Aangehaalde punten:

- Door de verkaveling zal er extra regenwater en afvalwater van 14 huizen in de bestaande riolering (in de Laurierlaan) komen, waar de bestaande opvang reeds onvoldoende is.
- De bestaande riolering volstaat momenteel niet bij stortbuien om het regenwater voldoende snel te draineren. De pompinstallatie in de Laurierlaan (verderop en dichter tegen de spoorweg) kan, in die omstandigheden, met onvoldoende debiet het water wegpompen richting Dijle. De hele buurt ondervindt in die omstandigheden ernstige hinder zoals overlopende toiletten.
- De infrastructuur moet aangepast worden. Er zijn bijkomende en afdoende maatregelen nodig zoals een afzonderlijke rioleringsinstallatie voor de 14 nieuwe kavels of voldoende en goed bestudeerde uitbreiding van de capaciteit van de bestaande installaties.
- Er wordt niet begrepen waarom de riolering van de 14 nieuwe kavels niet naar de Leuvensteenweg of de nieuwe gescheiden riolering van de Stationsstraat te Boortmeerbeek of de Willendriesstraat en Kerkenbos te Mechelen wordt afgevoerd. Aquafin heeft in 2016 zware investeringen gedaan om nieuwe gescheiden riolering aan te leggen op het grensgebied Mechelen en Boortmeerbeek.
- Daar dit dossier vorig jaar werd geweigerd en er onvoldoende nieuwe elementen zijn toegevoegd, gaan bezwaarindieners ervan uit dat deze nieuwe aanvraag ook geweigerd wordt. Als het stadsbestuur deze verkaveling toch zou goedkeuren, betekent dat volgens de bezwaarindieners ook dat zij de volledige aansprakelijkheid voor de gevolgen van deze beslissing aanvaarden.
- De berekeningen die worden gemaakt zijn schattingen. Bezwaarindieners stellen de vraag of er wel voldoende rekening is gehouden met het feit dat het klimaat aan het veranderen is?
- Bezwaarindieners zijn van mening dat de vergunningsaanvraag nog steeds niet kan worden goedgekeurd zonder bijkomende en afdoende maatregelen.

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

**f.4.b. Overlast ten gevolge van verkeerstoename:**

De bezwaarindieners maken zich zorgen over de verkeerstoename voor de buurt.

Volgende vragen/bezorgdheden worden gesteld/geuit:

- of de rust in de woonwijk/omgeving gegarandeerd blijft?
- welke verkeersinfrastructuur er wordt voorzien nu er een extra straat wordt gecreëerd?
- hoe wordt er voor gezorgd dat het extra (werf)verkeer in de wijk niet voor overlast zorgt?
- of de toegangsweg ook hier wordt beperkt tot 'zone 30'?
- de Pereelaarstraat, die een smalle straat is en nu vooral een fiets- en wandelstraat, is niet geschikt om het extra autoverkeer van de 14 geplande kavels op te vangen. In de

Perelaarstraat is het onmogelijk voor het autoverkeer om elkaar te kruisen zonder op de onverharde berm te rijden.

- de buurt is niet geschikt voor bijkomend autoverkeer en zeker niet voor zwaar transportverkeer tijdens de eventuele verkavelings- en bouwactiviteiten.
- de verkeerstoename zorgt voor overlast (lawaai door auto's/fijn stof).

Bespreking:

- De vrees van de bezwaarindieners voor verkeerstoename in de buurt kan worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en het is relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen enigszins toenemen, 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 of voor wat betreft de luchtkwaliteit.  
De gevraagde verkaveling is gelegen op wandel- en fietsafstand van het station van Hever en de bushalte ('Muizen - Willendries'). De te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur op de Perelaarstraat (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. De inrichting van het openbaar domein is opgevat als een woonerf (maximaal toegelaten snelheid 20 km/uur) en overgemaakt aan diverse adviesinstanties (Brandweer, Inter (toegankelijkheid), stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein). Bij vergunning zullen de voorwaarden in de adviezen van de betrokken instanties moeten worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

Conclusie:

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

f.5. Algemene conclusie:

- De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt de bezwaarschriften niet in aanmerking. Het college van burgemeester en schepenen stemt in met de behandeling en maakt ze zich eigen.

#### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten**

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden en mits lasten.

Vergunning kan worden verleend:

- o onder voorbehoud van de goedkeuring door de gemeenteraad over de zaak van de wegenis;
- o onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

Voorwaarden:

- o De adviezen van:
  - Inter - Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 12 juni 2018 (referentie 20181508),
  - Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 14 juni 2018 (referentie P15652-002/01),
  - Telenet van 29 juni 2018 (referentie 25018289),
  - Eandis van 19 juni 2018 (referentie NLAN/1711/0918),
  - Proximus van 11 juli 2018 (zonder referentie),
  - Aquafin van 31 juli 2018 (referentie GD/mt/181063),dienen nageleefd te worden.
- o Ook het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 12 juli 2018 (referentie 18-210511) dient te worden nageleefd:
  - 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: '18-210511'.
  - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2.851m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
  - De compenserende bebossing op het perceel EVERGEM 4 AFD/Ertvelde, A, 729e, over een oppervlakte van 1.300 m<sup>2</sup> dient uitgevoerd te worden binnen twee jaar vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van de vergunning.
  - De compenserende bebossing zal uitgevoerd worden door de aanvrager van de vergunning. Deze verbindt er zich toe om minstens binnen 30 dagen voordat de compenserende bebossing wordt uitgevoerd dit aan het Agentschap voor Natuur en Bos te melden.
  - Wanneer de compenserende bebossing volledig is uitgevoerd, kan men hiervan een attest bekomen bij de provinciale afdeling van het Agentschap voor Natuur en Bos.
  - 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 1 maart tot 1 juli moet men er zich - voor 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 voor de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen, dient contact genomen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden door de stedelijke diensten Natuur en Groenontwikkeling en Beheer Openbaar Domein nog een aantal 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 (na te leven adviezen van dienst Beheer Openbaar Domein van 10 september 2018 en dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 26 juni 2018).

- De ingediende verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast met inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften, in rood gewijzigd volgens onderstaande voorwaarden:

⇒ Voor alle loten:

- De hoofgebouwen bestaan steeds uit volumes van twee bouwlagen onder dak (alle woningen).
- Het vloerpeil van de woningen kan zich minimaal 0m10 en maximaal 0m30 boven het aansluitend (gemiddelde) straatniveau bevinden.
- 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 op het eigen terrein te worden opgevangen en afgevoerd te worden. Eventuele niveauverschillen met de aanpalende terreinen dienen op eigen terrein te worden overbrugd.
- De bepalingen over het maximale verhardingspercentage tot 20% van de totale perceeloppervlakte en de mogelijkheid tot het aanleggen van een pad rondom de woning worden geschrapt.
- Verhardingen voor opritten, toegangspaden en terrassen dienen te worden voorzien in waterdoorlatende materialen.
- Verhardingen dienen te worden beperkt tot de strikt noodzakelijke toegangen:
  - de oppervlakte van terrassen mag maximaal 25m<sup>2</sup> bedragen;
  - tuinbergingen zijn beperkt in oppervlakte tot maximaal 18m<sup>2</sup>;
  - een carport oprichten is enkel toegestaan:
    - > op de loten 4 tot en met 12:
      - in de daartoe voorziene zones volgens het verkavelingsplan;
    - > op de loten 1, 2, 3, 13 en 14:
      - in de zijtuinstroken;
      - op minimaal 5m00 uit de voorgevelbouwlijn;
      - tot een diepte van maximaal 6m00.
- De oppervlakte van een eventuele nevenbestemming (zoals aangegeven in de tabel met voorschriften) mag de maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> niet overschrijden.

⇒ Voor de loten 1, 2, 13 en 14:

- Een bouwdiepte van 15m00 is mogelijk voor (zowel de gelijkvloerse als) de eerste verdieping.

⇒ Voor de loten 1, 2, 3, 13 en 14:

- In de tuinstrook dient, achter het hoofdgebouw, een open tuin met een diepte van minimaal 10m00 te worden gerespecteerd (conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). Met het oog op de waterhuishouding zal de maximale oppervlakte van bijgebouwen (tuinbergingen) bovendien gelimiteerd worden tot 18m<sup>2</sup> (conform de oppervlakte van de zones die staan aangegeven op het verkavelingsplan voor de loten 4 t. e. m. 12.
- Een carport oprichten, is mogelijk, mits:
  - plaatsing in de zijtuinstroken, op minimaal 5m00 uit de voorgevelbouwlijn (en niet voorbij de achtergevelbouwlijn);
  - de afmetingen beperkt zijn tot een diepte van maximaal 6m00, een kroonlijsthoogte van maximaal 3m50, onder plat dak.

⇒ Voor de loten 5 tot en met 12:

- Het hoofdgebouw heeft verplicht een plat dak. De maximale nokhoogte die in de ingediende tabel met voorschriften wordt vermeld is niet relevant en wordt geschrapt.



- 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 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'.  
Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - 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 stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd. Het advies van de stedelijke dienst Milieu en Landbouw geeft hierover uitvoeriger richtlijnen (advies van 7 juni 2016 met referentie AE/16/0668/ae).
- 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, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([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 op kosten van de vergunninghouder/verkavelaar.
- De aanvrager/verkavelaar 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](http://www.iverlek.be) en [www.eandis.be](http://www.eandis.be).
- De aanvrager/verkavelaar 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 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 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 vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor.

*Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, 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.*
- *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 college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt zich de inhoud van diens verslag eigen.*

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 Jan Foqué, Landmeters en Schattingsbureel in opdracht van NV BRUMMO, voor het verkavelen en het aanleggen van nieuw openbaar domein op een terrein met als adres Perelaarstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, perceelnummers 99N2, 99M2, 99L2, 99A2 (deel) en 99P2 (deel).*

Artikel 2

*Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:*

- *goedkeuring van de zaak van de wegenis en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan inzake de aanvraag voor het realiseren van een verkaveling met 14 loten en het aanleggen van nieuw openbaar domein, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.*

## **Feiten en context**

- Jan Foqué, Landmeters en Schattingsbureel in opdracht van NV BRUMMO
- Gelegen in:
  - woongebied (gewestplan)
  - niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
  - collectief te optimaliseren buitengebied (waterzuiveringszone zoneringsplan Mechelen - VMM)
- Gelegen aan:
  - een gemeenteweg (Perelaarstraat)
- Aantal gevraagde loten: 14
- 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: 1.992m<sup>2</sup>.

## **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.

## **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 21 juni 2018 tot en met 21 juli 2018.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 8 bezwaarschriften ingediend (getekend door samen 13 verschillende personen).

### **Argumentatie**

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken in functie van het verkavelen van een terrein dat deel uitmaakt van een binnengebied dat wordt begrensd door de Perelaarstraat, Vlierstraat, Laurierlaan en Berkenlaan te Muizen (Mechelen).

Het verkavelingsontwerp omvat 14 loten met het oog op de realisatie van 14 eengezinswoningen, waarvan vier loten voor halfopen bebouwing die zich situeren aan de Perelaarstraat en tien loten voor vrijstaande bebouwing langs een nieuw gevraagde insteekweg in het binnengebied. Er wordt hiervoor een nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare weg voorzien die een aftakking vormt van de Perelaarstraat.

Het aanvraagdossier bevat een plan met aanduiding van nieuwe rooilijnen en wegenis. De aanvraag voorziet in de kosteloze afstand van dit deel grond (strook van 10m00 breed die men wenst over te dragen aan de stad als openbaar domein). Hierin zijn verhardingen, nutsvoorzieningen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen.

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 wegenis goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan.

### **Besluit:**

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Jan Focué, Landmeters en Schattingsbureel in opdracht van NV BRUMMO,
- voor het verkavelen en het aanleggen van nieuw openbaar domein op een terrein met als adres Perelaarstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie C, perceelnummers 99N2, 99M2, 99L2, 99A2 (deel) en 99P2 (deel),

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 8 bezwaarschriften werden ingediend.

#### **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 14 september 2018.

#### **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.) Christiaan Backx

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening.

Erik Laga

algemeen directeur



Mechelen, 26 oktober 2018

Christiaan Backx  
voorzitter