

**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

---

**19. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen met vaststelling van de rooilijn voor het verkavelen van een grond in drie loten, te Noordstraat zn, 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 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

- 12 oktober 2018 – punt 72: 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:

- 9 maart 2018: weigering verkavelingsaanvraag (2017V023)
- 12 juni 2018: aanvraag wordt ingediend bij de stad
- 3 juli 2018: volledig- en ontvankelijkheidsverklaring van de aanvraag

**Feiten en context**

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: Gronden Verelst BVBA

Gelegen in:

- woongebied (gewestplan Mechelen, bij koninklijk besluit goedgekeurd op 5 augustus 1976) Artikel 5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:

"Artikel 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' (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.

Niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De voorschriften van het gewestplan 'Mechelen' (woongebied) zijn van toepassing op de aangevraagde werken. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende 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).
- 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 van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.

Verdere feiten en context:

- Gelegen in:
  - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
  - o centraal gebied (waterzuiveringszone – zoneringsplan VMM Mechelen)
- Gelegen aan een gemeenteweg: Noordstraat

**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 daarvoor 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'

**Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 13 juli 2018 tot 12 augustus 2018. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

**Advies**

- Vlaamse Milieumaatschappij: 1 augustus 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. WT 2018 OL 0074)
- Fluvius: 20 juli 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. SSOL/1807/2007)
- Pidpa: het advies werd opgevraagd op 3 juli 2018. Gezien niet binnen de 30 dagen een advies werd uitgebracht, kan aan het advies voorbij worden gegaan.
- Telenet: 13 augustus 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. 25028560)
- Proximus: 23 juli 2018 – gunstig (geen referentie)
- Adviesbureau Toegankelijke Omgeving: 10 september 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. 20182131)
- Brandweer: 11 september 2018 – geen bezwaar (ref. P15691-002/01)
- Agentschap voor Natuur en Bos: 1 oktober – geen advies vereist

**Argumentatie**

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in het verlengde van de Noordstraat. Op het terrein bevindt zich een bestaande (vergunde) eengezinswoning in open bebouwing. Het terrein grenst aan het Tivoli-park en de Vrouwvliet.

De aanvrager wenst de grond te verkavelen, waarbij lot 5 de bestaande woning betreft en lot 4 de nieuwe wegenis die zal worden overgedragen aan het openbaar domein. Lot 4 en lot 5 worden uit de verkaveling gesloten. Loten 1-3 voorzien de bouw van telkens één eengezinswoning in open bebouwing (per lot). De te bebouwen loten hebben een straatbreedte van circa 15m75 en 16m. De bouwzones hebben een breedte en een diepte van respectievelijk 10m en 15m, en worden ingeplant op 6m uit de nieuwe rooilijn.

De aanvrager voorziet tevens het verlengen van de Noordstraat. Ter hoogte van huisnummer 11 wordt de straat heraangelegd (te beginnen vanaf het kruispunt). De rijbaan heeft een breedte van 5m20, inclusief boord. Naast de rijbaan worden groenzones aangelegd, drie langspaarkeervakken en opritten naar de woonerven. Aan de zuidelijke zijde van de rijbaan wordt een groenzone aangelegd met een wadi. Ter hoogte van lot 3 wordt een keerpunt voorzien.

De volgende verkavelingsvoorschriften worden voorgesteld:

## 1. Voorschriften bestemming

### 1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

#### 1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Het goed voorziet het oprichten van drie open bebouwingen op de loten 1, 2 en 3 voor een residentiële eengezinswoning met familiaal karakter.

Het gebouw telt maximum 2 woonlagen.

Op de loten kan een bijgebouw voorzien worden.

Op lot 4 wordt een nieuwe wegenis aangelegd, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 5 is reeds bebouwd en wordt eveneens uit de verkaveling gesloten.

#### 1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, en niet verkeersgenererende activiteiten kunnen toegelaten worden, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de complementaire bedrijvigheid is beperkt tot 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers.

#### 1.2. Bestemming niet bebouwd gedeelte

Private tuinen

## 2. Voorschriften gebouwen

### 2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)

#### 2.1.A. Typologie

Open bebouwingen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

#### 2.1.B. Inplanting

De woningen worden op 6.00m achter de rooilijn ingeplant.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 15.00m op het gelijkvloers op de verdieping voor het hoofdgebouw. De bouwdiepte dient op het gelijkvloers en op de verdieping gelijk te zijn.

#### 2.1.C. Bouwvolume

GABARIT

De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het bestaande maaiveld en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 6.50m. De helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 50°. Platte daken zijn eveneens toegelaten.

VLOERPEIL

De inkomdorpel wordt voorzien op minimaal 30cm en maximaal 50cm boven het oorspronkelijk maaiveld of boven de as van de voorliggende weg, gemeten in het midden van de bouwlijn.

#### 2.1.D. Verschijningsvorm

GEVELMATERIALEN

Duurzame materialen waarvan de textuur en de kleuren een harmonische integratie in de omgeving verzekeren.

DAKVORM

Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

### 2.3. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers is toegestaan op alle dakvlakken van het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw.

## 3. Niet-bebouwd gedeelte

### 3.1. Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

Wel kan het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil.

De overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeuren met een hellingsgraad van 30°.

### 3.2. Verhardingen

Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.

Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 30m<sup>2</sup> worden aangelegd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte worden verhard. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

### 3.3. Afsluitingen

De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2.00m hoogte of uit een paal en draadafsluiting, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0.40m hoogte.

Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0.80m hoogte.

### 3.4. Voorschriften bijgebouw(en)

#### 3.4.A. Inplanting

Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30m<sup>2</sup>.

Het bijgebouw wordt ingeplant op minimum 5.00m achter de maximale achtergevelbouwlijn en op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen (behoudens de koppeling van bijgebouwen op de perceelsgrens).

De bijgebouwen mogen gekoppeld worden op de perceelsgrens, voor zover de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken.

#### 3.4.B. Bouwvolume

De maximale hoogte van het bijgebouw is 3.50m.

#### 3.4.C. Verschijningsvorm

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Het materiaal van het bijgebouw is idem aan het hoofdgebouw of in hout.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

- a) Planologische toets
- o Gewestplan:  
De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan.
- b) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)  
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 Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem en de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid. Het voorliggende project heeft een zekere oppervlakte maar ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.  
Bij de uiteindelijke bouwaanvragen dient de gewestelijke hemelwaterverordening te worden gerespecteerd. In het kader van voorliggende aanvraag werd in toepassing van de watertoets een advies gevraagd aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM). Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij in het voorliggende dossier luidt voorwaardelijke gunstig. Dit advies dient te worden nageleefd. Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat er geen schadelijke effecten veroorzaakt worden op voorwaarde dat het advies van VMM strikt wordt nageleefd.
- c) Mer-screening  
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.
- d) Goede ruimtelijke ordening  
De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige regelgeving. Het terrein is gelegen in 'woongebied' (Gewestplan Mechelen) en, mits uitbreiding van het openbaar domein, zijn alle drie de loten gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Op het terrein bevinden zich geen te slopen constructies.  
Het creëren van drie loten voor grondgebonden eengezinswoningen in open bebouwing past zich in binnen de plaatselijke context. In de omgeving bevinden zich meerdere eengezinswoningen in open bebouwing. De inplanting en de bouwdiepte die worden voorgesteld zijn gangbaar voor panden in open bebouwing.  
Op 9 maart 2018 werd een vorige gelijkaardige verkavelingsaanvraag door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. Dit omwille van de onduidelijkheid over de aanleg van het openbaar domein (ontbreken van een beplantingsplan, onvolledig bestek, onduidelijkheid over de aanleg van de riolering).

De plannen werden opnieuw besproken met de Bouwdienst, de dienst Natuur- en Groenontwikkeling en met de dienst Beheer Openbaar Domein. De voorliggende plannen zijn conform de besprekingen met de stedelijke diensten en worden gunstig beoordeeld, onder voorwaarden (zie verder).

Vanuit de dienst Openbaar Domein worden nog de volgende opmerkingen meegegeven:  
"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.

De verkavelaar dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer. Een bestek voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:

+ Wegen- en rioleringsdossier:

Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag. Vóór de vastlegging van de borgstelling en vóór de aanbestedingsprocedure van de werken, dient het technische dossier nog ter goedkeuring voorgelegd te worden aan afdeling openbaar domein van de stad Mechelen met de gevraagde aanpassingen van onderhavig advies. 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 volledig asbuilt dossier GRB gekeurd afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.

Asbuilt huisaansluitingen: per aansluiting worden 5 digitale foto's genomen en een huisaansluitfiche opgemaakt die een duidelijk zicht geven hoe de buizen geplaatst zijn. Ook alle proeven en cameraonderzoek moeten bijgevoegd worden bij het asbuilt dossier. Geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter. In het bestek moeten er posten voorzien.

De RWA (wadi/gracht) mag aansluiten op het bestaande gemengde stelsel maar hiervoor moet een terugslagklep geplaatst worden. De DWA riolering moet ook vernieuwd worden tot aan het kruispunt en daar aangesloten op de bestaande riolering. Deze riolering moet gravitair aangesloten worden. Bij de aanleg van de verkaveling mag de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.

De vergunning is pas effectief zodra aanvullend volgende positieve én bindende adviezen zijn verworven en voorgelegd aan de Afdeling Openbaar Domein van stad Mechelen:

- 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, vrij, 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 1m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.  
Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande plannen met 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.
- Vóór 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 voor het deel van de nutsmaatschappijen; de verkavelaar legt hiervan een bewijs voor. Vóór het storten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de percelen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken."

De voorschriften dienen als volgt te worden aangepast:

#### 1. Voorschriften bestemming

##### 1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

##### 1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Het goed voorziet het oprichten van drie open bebouwingen op de loten 1, 2 en 3 voor een residentiële eengezinswoning met familiaal karakter.

Het gebouw telt maximum 2 woonlagen **bouwlagen**.

Op de loten kan een bijgebouw voorzien worden.

Op lot 4 wordt een nieuwe wegenis aangelegd, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 5 is reeds bebouwd en wordt eveneens uit de verkaveling gesloten.

##### 1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, en niet verkeersgenererende activiteiten kunnen toegelaten worden, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de complementaire bedrijvigheid **functie** is beperkt tot 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers **en heeft een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>**.

##### 2.1.C. Bouwvolume

##### GABARIT

De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het bestaande maaiveld en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt max. 6.50m. De helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 50° **bedraagt 45°**.

Platte daken zijn eveneens toegelaten.

##### VLOERPEIL

De inkomdorpel wordt voorzien op minimaal 30cm en maximaal 50cm boven het oorspronkelijk maaiveld of boven de as van de voorliggende weg, gemeten in het midden van de bouwlijn.

##### 3.4. Voorschriften bijgebouw(en)

##### 3.4.A. Inplanting

Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30m<sup>2</sup>.

Het bijgebouw wordt ingeplant op minimum 5.00m **10m** achter de maximale achtergevelbouwlijn en op minstens 2.00m **1m** van de perceelsgrenzen (behoudens de koppeling van bijgebouwen op de perceelsgrens).

De bijgebouwen mogen gekoppeld worden op de perceelsgrens, voor zover de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken **en voor zover het bijgebouw wordt opgericht onder plat dak**.

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. De vergunning kan worden verleend mits het naleven van onderstaande voorwaarden en lasten.

> Voorwaarden:

- Bijgaande verkavelingsvoorschriften, gewijzigd en aangeduid in de rubriek 'd) Goede ruimtelijke ordening', dienen te worden toegepast.
- De adviezen van:
  - Vlaamse Milieumaatschappij: 1 augustus 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. WT 2018 OL 0074)
  - Fluvius: 20 juli 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. SSOL/1807/2007)
  - Telenet: 13 augustus 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. 25028560)

- Adviesbureau Toegankelijke Omgeving: 10 september 2018 –  
voorwaardelijk gunstig (ref. 20182131)

- dienen te worden nageleefd.
  - De voorwaarden van de dienst Openbaar Domein (die vermeld staan onder punt 'd) Goede ruimtelijke ordening') dienen nageleefd te worden.
  - De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet 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.
  - 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 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, 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.
  - 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 het dossier.
  - De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementengebouwen 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 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 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.*

***Besluit:***

***Artikel 1***

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag, ingediend door GRONDEN VERELST BVBA voor het verkavelen van een grond in drie loten, te Noordstraat zn, 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B perceelnummers 403L2, 403R2 en 403K2.*

***Artikel 2***

*Het college verwijst in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning het voorstel houdende de goedkeuring van de zaak van de wegen met vaststelling van de rooilijn door naar de gemeenteraad."*

**Feiten en context**

- Gelegen in:
  - o woongebied (gewestplan)
  - o het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
  - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
  - o centraal gebied (waterzuiveringszone zoneringsplan Mechelen - VMM)
- Gelegen aan:
  - o een gemeenteweg (Noordstraat)
- Aantal gevraagde loten voor bebouwing: 3
- 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.

**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 13 juli 2018 tot 12 augustus 2018. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

**Argumentatie**

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in het verlengde van de Noordstraat. Op het terrein bevindt zich een bestaande (vergunde) eengezinswoning in open bebouwing. Het terrein grenst aan het Tivoli-park en de Vrouwvliet.

De aanvrager wenst de grond te verkavelen, waarbij lot 5 de bestaande woning betreft en lot 4 de nieuwe wegenis die zal worden overgedragen aan het openbaar domein. Lot 4 en lot 5 worden uit de verkaveling gesloten. Loten 1-3 voorzien de bouw van telkens één eengezinswoning in open bebouwing (per lot).

De aanvrager voorziet tevens het verlengen van de Noordstraat. Ter hoogte van huisnummer 11 wordt de straat heraangelegd (te beginnen vanaf het kruispunt). De rijbaan heeft een breedte van 5m20, inclusief boord. Naast de rijbaan worden groenzones aangelegd, drie langspaarkeervakken en opritten naar de woonerven. Aan de zuidelijke zijde van de rijbaan wordt een groenzone aangelegd met een wadi. Ter hoogte van lot 3 wordt een keerpunt voorzien.

Het aanvraagdossier bevat een plan met aanduiding van nieuwe rooilijnen en wegenis. De aanvraag voorziet in de kosteloze afstand van dit deel grond.

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 Gronden Verelst BVBA;
- voor het verkavelen en het aanleggen van nieuw openbaar domein op een terrein met als adres Noordstraat zn, 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B perceelnummers 403L2, 403R2 en 403K2;

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen 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 12 oktober 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