

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 februari 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeiye, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

53. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring zaak van de wegen en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de verkaveling met nieuwe wegenis en vaststellen rooilijn Galgestraat, 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 29 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeiye, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) en 8 onthoudingen (Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 11 februari 2019 – punt 46: 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:

- 4 november 2003: stedenbouwkundig attest – bouwen woningen (2002SA0097)
- 12 oktober 2012: stedenbouwkundige vergunning – regularisatie terreinaanlegwerken (2012/0494)
- 13 november 2015: stedenbouwkundig attest – verkavelen grond (2015SA001)
- 17 maart 2017: stedenbouwkundig attest – verkavelen (2016SA021)
- Op 21 december 2017 werd een verkaveling aangevraagd (2017V048). Het dossier werd door de aanvrager ingetrokken op 8 mei 2018.
- 13 november 2018: volledig- en ontvankelijkheidsverklaring van de voorliggende vergunningsaanvraag

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: mevrouw Ingrid van den Borg en de heer Jan Bryssinck

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: Galgestraat

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'

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 23 november 2018 tot 23 december 2018. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Advies

- Vlaamse Milleumaatschappij: 29 november 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. WT 2018 OL 0150)
- Brandweer: 6 december 2018 – geen bezwaar (ref. P14913-005/01)
- Adviesbureau Toegankelijke Omgeving (Inter): 7 januari 2019 – voorwaardelijk gunstig (ref. 20182710)
- Fluvius: 15 november 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. SSOL/1810/0914)
- Pidpa: het advies werd opgevraagd op 13 november 2018. Gezien niet binnen de 50 dagen een advies werd uitgebracht, kan aan het advies voorbij worden gegaan.
- Telenet: 30 november 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. 25022723)
- Proximus: 7 december 2018 – voorwaardelijk gunstig (geen referentie)

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein, aantakend op de Galgestraat. Op het terrein bevindt zich een bestaande eengezinswoning in open bebouwing. Aan de achterzijde van het terrein bevinden zich

verschillende woonwagens. Voor de woonwagens werden sinds 1979 verschillende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.

De aanvrager wenst de grond te verkavelen in 7 loten, waarbij lot 7 de nieuwe wegenis betreft die zal worden overgedragen aan het openbaar domein. De nieuwe weg sluit aan bij de bestaande Galgestraat. Lot 1 bevindt zich aan de bestaande Galgestraat en voorziet de bouw van één eengezinswoning in open bebouwing. De bouwzone heeft een breedte van 7m à 9m en een bouwdiepte van 12m50.

Op de loten 2-5 worden bouwzones voor woningen in halfopen bebouwing voorzien, gericht naar de nieuwe wegenis. In de zijtuinstroken wordt de mogelijkheid gegeven om gekoppeld telkens een carport per lot te bouwen. De bouwzones hebben een breedte en een diepte van respectievelijk 6m50 en 15m.

Lot 6 bevindt zich aan de achterzijde van het terrein en voorziet de bouw van één eengezinswoning in open bebouwing. De woning richt zich met de voorgevel naar de nieuwe wegenis. In de linker zijtuinstrook kan een carport worden gebouwd. De bouwzone heeft een breedte en een diepte van respectievelijk 8m en 15m.

De aanvrager voorziet tevens in de aanleg van nieuwe wegenis, aansluitend bij de Galgestraat. De rijbaan heeft een breedte van 4m80. Aan de rechterzijde van de rijbaan worden groenzones aangelegd en drie langspaarkeervakken.

De volgende verkavelingsvoorschriften worden voorgesteld:

1. Voorschriften bestemming

1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. Bestemming bijgebouw(en)

Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.

1.3. Bestemming niet bebouwd gedeelte

Private tuinen.

2. Voorschriften gebouwen

2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.A. Typologie

Voor de loten 1 en 6: open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Voor loten 2, 3, 4 en 5: halfopen bebouwing zoals weergegevens op het verkavelingsplan. Hierbij dient de footprint en het maximale bouwvolume als maximum contour beschouwd te worden. Een compactere constructie is toegelaten met inachtnaam van de voorschriften in verband met woonkwaliteit zoals beschreven in de verordeningen. De gekoppelde woningen dienen wel dezelfde bouwdieptes te volgen.

2.1.B. Inplanting

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw met zijn maximale footprint vastgesteld:

Voor de halfopen bebouwing (loten 2,3,4,5): 15 meter diep en 6,5 meter breed, gesitueerd op de perceelsgrens, verplicht volledig te bebouwen.

Voor de open bebouwing lot 1: 12,5 meter diep en 9 meter breed (zoals weergegeven op verkavelingsontwerp) op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Voor de open bebouwing lot 6: 15 meter diep en 8 meter breed (zoals weergegeven op verkavelingsontwerp) op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

2.1.C. Bouwvolume

GABARIT

Bouwhoogte 6,5m.

VLOERPEIL

Max. 0.3 meter boven straatniveau.

2.1.D. Verschijningsvorm

GEVELMATERIALEN

Vrij te kiezen in functie van de architecturale samenhang van de naburige gebouwen.

DAKVORM

Plat groendak.

2.2. Voorschriften bijgebouw(en)

2.2.A. Inplanting

Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de daartoe bestemde zone, met een maximale oppervlakte van 12m².

2.2.B. Bouwvolume

Plat dak, kroonlijsthoogte max. 2m80.

2.2.C. Verschijningsvorm

Zelfde verschijningsvorm als het hoofdgebouw.

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. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. Niet-bebouwd gedeelte

3.1. Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. Verhardingen

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd.

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. Inrichtingselementen

Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (12 m²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor uitbreidingen of het hoofdvolume.

3.4. Afsluitingen

AARD

Voor loten 2, 3, 4 en 5 kan er als scheiding tussen de gekoppelde woningen een muur worden opgetrokken over de ganse diepte van terras met een maximale hoogte van 2m50.

Achter voornoemde zone mag een draadafsluiting of groene haag worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte.

Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).

AFMETINGEN

Draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

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) Wegenis

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Het wegenisgedeelte om de woningen te kunnen bereiken, wordt mee aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het aanvraagdossier toont de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

Bij uitvoering van de wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (na te leven advies dienst Beheer Openbaar Domein van 31 januari 2019).

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

Ook onderstaande voorwaarden dienen te worden nageleefd bij uitvoering van de werken:

- De hoeken van de langspaarkeerplaatsen dienen onder een hoek van 45° afgeschuind te worden. Zoniet zijn de groenstroken eenvoudig overrijdbaar, met beschadigingen tot gevolg.
- In de plantput van de bomen dienen bodemverbeterende middelen ter verbetering van de waterhuishouding nl. hydro-absorberende polymeren (met o.a. toevoeging van wateroplosbare humuszuren om de waterretentie, de bodemstructuur en het microbieel leven te optimaliseren) te worden toegevoegd.
- De teelaarde in de plantput van de bomen dient bomengrond te zijn (verrijkte teelaarde). Deze verrijkte en beter gebalanceerde samenstelling van teelgrond wordt rond de kluit of boomspiegel aangebracht in combinatie met bovenstaande (polymeren) of dergelijke.

c) Waternoets (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.

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 diende aan voorliggende aanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota te worden toegevoegd. Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Besluit: zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en 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. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

e) 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 loten gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De bestaande woning die zich op het terrein bevindt, dient te worden gesloopt alvorens de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. De houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloop, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit wordt opgenomen in de lasten.

Het creëren van zes bouwloten voor grondgebonden eengezinswoningen in open en in halfopen bebouwing past zich in binnen de plaatselijke context. In de omgeving bevinden zich meerdere eengezinswoningen in (half)open bebouwing. De inplanting en de bouwdiepte die worden voorgesteld zijn gangbaar voor panden in open bebouwing. Het voorgestelde aantal bouwlagen komt nog voor in de omgeving. De aanvraag is inpasbaar binnen de plaatselijke context.

De voorgestelde inplanting van de bouwzones is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige regelgeving, en in het bijzoneder met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag houdt rekening met de plaatselijke ruimtelijke context. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

De inplanting van de zones voor bijgebouwen gebeurt op een ruimtelijk weinig logische manier. Een deel van de bijgebouwen wordt gekoppeld op de gemeenschappelijke perceelgrens ingeplant, terwijl anderen op een afstand van 1m ten opzichte van de perceelgrenzen voorzien worden. De zones dienen te worden aangepast, zoals in rood aangeduid op de plannen. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Gelet op het aantal woningen worden slechts lage intensiteiten en geen noemenswaardige afwikkelingsproblemen verwacht. De bijkomende autobewegingen in een spitsuur naar de Galgestraat en de Antwerpsesteenweg toe, zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen zeer weinig invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. De ligging in stedelijk gebied verantwoordt mee de vraag tot ontwikkeling. De aanvraag voorziet in parkeervoorzieningen. De capaciteit zoals vooropgesteld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt gerealiseerd. De aanvraag voldoet dus aan de opgelegde parkeernormen, zodat in alle redelijkheid geen mobiliteitshinder verwacht kan worden.

De voorschriften dienen als volgt te worden aangepast:

1. Voorschriften bestemming

1.2. Bestemming bijgebouw(en)

Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Bergruimte en fietsenstalling zijn toegelaten. Garages in de tuinzone zijn niet toegelaten. In de zijtuinstrook kan binnen de zone voor uitbreiding een carport, gekoppeld op de gemeenschappelijke perceelgrens, gebouwd worden.

2. Voorschriften gebouwen
2.2. Voorschriften bijgebouw(en)
2.2.A. Inplanting

Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de daartoe bestemde zone, met een maximale oppervlakte van 12m^2 . **In de zijtuinstrook kan binnen de zone voor uitbreiding een carport, gekoppeld op de gemeenschappelijke perceelgrens, gebouwd worden.**

2.2.B. Bouwvolume
Plat dak, kroonlijsthoogte max. ~~2m80~~ **3m**.

3. Niet-bebouwd gedeelte
3.3. Inrichtingselementen

Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (12m^2) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, ~~hout of metaal~~ **of hout**. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. ~~Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor uitbreidingen of het hoofdvolume.~~

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 zones voor bijgebouwen dienen te worden aangepast, zoals in rood aangeduid op de plannen.
- De adviezen van:
 - Vlaamse Milieumaatschappij: 29 november 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. WT 2018 OL 0150)
 - Adviesbureau Toegankelijke Omgeving (Inter): 7 januari 2019 – voorwaardelijk gunstig (ref. 20182710)
 - Fluvius: 15 november 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. SSOL/1810/0914)
 - Telenet: 30 november 2018 – voorwaardelijk gunstig (ref. 25022723)
 - Proximus: 7 december 2018 – voorwaardelijk gunstig (geen referentie)

dienen te worden nageleefd.

- Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 31 januari 2019 dient te worden nageleefd.
- De hoeken van de langsparkeerplaatsen dienen onder een hoek van 45° afgeschuind te worden. Zoniet zijn de groenstroken eenvoudig overrijdbaar, met beschadigingen tot gevolg.
- In de plantput van de bomen dienen bodemverbeterende middelen ter verbetering van de waterhuishouding nl. hydro-absorberende polymeren (met o.a. toevoeging van wateroplosbare humuszuren om de waterretentie, de bodemstructuur en het microbieel leven te optimaliseren) te worden toegevoegd.
- De teelaarde in de plantput van de bomen dient bomengrond te zijn (verrijkte teelaarde). Deze verrijkte en beter gebalanceerde samenstelling van teelgrond wordt rond de kluit of boomspiegel aangebracht in combinatie met bovenstaande (polymeren) of dergelijke.
- 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^3 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^3 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 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 10m³ 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 > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

> Lasten:

- *De bestaande woning die zich op het terrein bevindt, dient te worden gesloopt alvorens de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. De houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloop, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot de verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*
- *De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de vergunninghouder. De aanleg van het openbaar domein, inclusief rioleringen, dient te worden verzorgd door de ontwikkelaar, die hiervoor beroep dient te doen op een geregistreerd aannemer.*
- *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/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.eandis.be.*
- *De 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 1m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid 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 mevrouw Ingrid van den Borg en de heer Jan Bryssinck voor het verkavelen van een grond in zes loten, te Galgestraat zn, 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B perceelnummers 636W5 en 641W.

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 door naar de gemeenteraad."

Feiten en context

- Aanvrager: mevrouw Ingrid van den Borg en de heer Jan Bryssinck
- Gelegen aan:
 - o Gemeenteweg (Galgestraat)

- Gelegen in:
 - o woongebied (gewestplan)
 - o het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

Juridische grond

- Zaak van de wegen – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

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

Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadzitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 november 2018 tot 23 december 2018. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het verkavelen van een terrein in zeven loten, waarbij lot 7 de nieuwe wegenis betreft;
- de aanleg van een deel wegenis die de woonprojectzone ontsluit.

Het project voorziet dus de uitvoering van wegeniswerken.

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein, aantakkend op de Galgestraat. Op het terrein bevindt zich een bestaande eengezinswoning in open bebouwing. Aan de achterzijde van het terrein bevinden zich verschillende woonwagens. Voor de woonwagens werden sinds 1979 verschillende stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.

De aanvrager wenst de grond te verkavelen in 7 loten, waarbij lot 7 de nieuwe wegenis betreft die zal worden overgedragen aan het openbaar domein. De nieuwe weg sluit aan bij de bestaande Galgestraat.

Lot 1 bevindt zich aan de bestaande Galgestraat en voorziet de bouw van één eengezinswoning in open bebouwing. De bouwzone heeft een breedte van 7m à 9m en een bouwdiepte van 12m50.

Op de loten 2-5 worden bouwzones voor woningen in halfopen bebouwing voorzien, gericht naar de nieuwe wegenis. In de zijtuinstroken wordt de mogelijkheid gegeven om gekoppeld telkens een carport per lot te bouwen. De bouwzones hebben een breedte en een diepte van respectievelijk 6m50 en 15m.

Lot 6 bevindt zich aan de achterzijde van het terrein en voorziet de bouw van één eengezinswoning in open bebouwing. De woning richt zich met de voorgevel naar de nieuwe wegenis. In de linker zijtuinstrook kan een carport worden gebouwd. De bouwzone heeft een breedte en een diepte van respectievelijk 8m en 15m.

De aanvrager voorziet tevens in de aanleg van nieuwe wegenis, aansluitend bij de Galgestraat. De rijbaan heeft een breedte van 4m80. Aan de rechterzijde van de rijbaan worden groenzones aangelegd en drie langspaarvakken.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

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 mevrouw Ingrid van den Borg en de heer Jan Bryssinck,
- voor het verkavelen van een terrein in zeven loten, waarbij lot zeven de nieuwe wegenis betreft, en de aanleg van nieuwe wegenis,
- op een terrein met als adres Galgestraat ZN te 2800 Mechelen, en met als kadastrale omschrijving Afdeling 2, sectie B, perceelnummers 636W5 en 641W,

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 11 februari 2019.

Artikel 3

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

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 27 februari 2019

Fabienne Blavier
voorzitter