

**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 Delanoeijs, 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

---

**54. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring zaak van de wegen en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de bouw van zes eensgezinswoningen met nieuwe wegenis Battelsesteenweg, 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 Delanoeijs, 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 47: 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:*

- 14 juli 1967: stedenbouwkundige vergunning - bouwen van een afdak aan een houtstapelplaats (1967/0304)
- 16 februari 2018: stedenbouwkundige vergunning - bouwen 13 appartementen (2017/0751)

##### *> Historiek voortraject:*

- Aan de indiening van de aanvraag ging een voortraject vooraf.  
Voor de site zijn diverse voorstellen gedaan in opdracht van diverse ontwikkelaars/architecten.
- In de Bouwcommissie van 27 januari 2017 werd een voorstel gedaan voor 22 woongelegenheden (in opdracht van andere ontwikkelaar/architect).
- Het huidige project werd voorgesteld aan de Bouwcommissie van 23 juni 2017 en het voorstel werd gesteund.
- Voorstel Bouwcommissie van 23 juni 2017:

*"(...)*

- o 19 woongelegenheden:
  - 13 appartementen bouwvolume vooraan;
  - 6 woningen in binnengebied;
- o Ondergrondse parking;
- o Nieuw openbaar domein: insteek aan de straatzijde (vooraan) 8m00 – pleintje in het binnengebied (= afwijking verordening);

- o *Bouwwolume in het binnengebied twee bouwlagen onder plat dak – zes geschakelde woningen (met tuin) – 150m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte;*
- o *Bouwwolume aan de straatzijde: drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag onder plat dak. (...)*
- *Een eerste fase van het project, met name het bouwen van 13 appartementen in een bouwwolume aan de Battelsesteenweg, werd reeds vergund op 16 februari 2018 (2017/0751).*
- *De huidige aanvraag omhelst de verdere bouwfase, met name de vraag tot aanleg van het nieuw openbaar domein (insteek aan de straatzijde naar het binnengebied) en het bouwen van de zes geschakelde woningen.*

#### Feiten en context

> *Stedenbouwkundige basisgegevens:*

*Aanvrager: de heer Stefan Kucin*

*De aanvraag is gelegen in:*

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

*De aanvraag is niet gelegen in:*

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

*Het betreffende perceel is opgenomen in de afbakening (regionaalstedelijk gebied Mechelen) van het gewestelijk RUP maar maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen verdere specifieke (inrichtings)voorschriften op. De voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.*

*Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:*

- *gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid;*
- *gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;*
- *gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015);*
- *gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.*

> *Verdere feiten en context:*

- *Gelegen aan:*
  - o *gewestweg (Battelsesteenweg)*
- *Gelegen in:*
  - o *niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)*
  - o *centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)*
- *Gelegen naast een schoolgebouw: 'Basisschool De Spreuwen'*
- *Aantal gevraagde woongelegenheden: 6*
- *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.*
- *Het aanvraagdossier omvat een bekrachtigde archeologienota.*

#### 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

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 2 november 2018 tot 2 december 2018. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

#### Advies

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 12 november 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie P01085-003/01)
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter): 29 oktober 2018 - advies niet van toepassing (referentie 20182492)
- Agentschap Wegen en Verkeer: 21 november 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie AV/112/2018/00524)
- Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal: 26 november 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie U20181126027)
- Eandis: 27 november 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie SSOL/1811/2002)
- Proximus: 22 november 2018 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Telenet: 13 november 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 25032127)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan Pidpa. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het niet werd uitgebracht binnen de vervaltermijn, mag er aan worden voorbijgegaan (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet).

#### Argumentatie

A. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van zes eengezinswoningen;
- de aanleg van een deel wegenis die de woonprojectzone ontsluit.

Het bouwterrein is gelegen aan de Battelsesteenweg. Het terrein bestaat uit verschillende percelen die samen ongeveer 37m50 breed en gemiddeld circa 89m00 diep zijn. Het was origineel bebouwd met een vrijstaande woning aan de straatkant; met achter deze woning (leegstaande) bedrijfsgebouwen/constructies van een voormalige houtzagerij.

De omliggende bebouwing aan de Battelsesteenweg is gedifferentieerd. Links van en achteraan grenzend aan het terrein, bevindt zich een schoolgebouw (kroonlijsthoogte 6m28). De woning rechts naast het terrein betreft een ééngesinswoning in halfopen bebouwing van twee bouwlagen onder plat dak. De directe omgeving bestaat uit bebouwing van gemiddeld twee tot drie bouwlagen onder hellend of plat dak.

Er zijn in voortrajectfase (aan de stad) voorstellen tot ontwikkeling gepresenteerd. De huidige aanvraag betreft een deel van een project dat werd voorgesteld aan de Bouwcommissie van 23 juni 2017.

Op 16 februari 2018 werd reeds een eerste fase vergund, met name de integrale afbraak van de bestaande op het terrein aanwezige bebouwing en constructies en het bouwen van een nieuwbouwwolume met 13 appartementen met een ondergrondse parkeergarage aan de Battelsesteenweg (2017/0751). In de ondergrondse parkeergarage van dit bouwwolume zijn hierbij 20 parkeerplaatsen voor wagens voorzien. De ontwikkeling van het achterin gelegen terreindeel maakt deel uit van voorliggende aanvraag tot vergunning. Met name de vraag tot het aanleggen van nieuwe wegenis (insteek van de Battelsesteenweg naar het binnengebied) en het bouwen van zes geschakelde eengezinswoningen achteraan in het binnengebied.

De zes woningen worden met een verspringende voorgevelbouwlijn ingeplant parallel met (de achtergevel van) het volume aan de straatzijde (met de 13 appartementen). Dit met een tussenafstand van gemiddeld circa 35m00 ten aanzien van elkaar. De (centrale) tussenruimte wordt ingericht als een gemeenschappelijke tuin.

Elk van de woningen wordt voorzien van een voortuinstrook die in diepte varieert (gaande van circa 6m00 diepte tot circa 3m00 diepte).

De bouwdiepte van de woningen bedraagt telkens 15m00 en de breedte 6m00 (en 6m10 voor de uiterste woning rechts).

Ook achter de woningen situeert zich een tuinstrook (toegankelijk via een kruiwagenpad, parallel met de achterste perceelgrens). De woningen beschikken telkens over een open tuinstrook van circa 10m00 en vervolgens over een tuinberging (3m00 diep) met hierachter het kruiwagenpad (dat toegang geeft naar de tuinbergingen).

De woningen tellen twee bouwlagen onder een plat dak. Vijf van de zes wooneenheden (woningen 2 - 3 - 4 - 5 en 6) beschikken over een netto-vloeroppervlakte van circa 160m<sup>2</sup> (en een tuinberging van 14m<sup>2</sup>) en bevatten drie slaapkamers, plus een extra kamer (met een oppervlakte van 9,60m<sup>2</sup>) die bijvoorbeeld kan fungeren als bijkomende slaapkamer of badkamer, als bureau of als dressing. De uiterste woning links (woning 1) heeft een netto-oppervlakte van circa 130m<sup>2</sup> (en een tuinberging van 14m<sup>2</sup>) en beschikt over twee slaapkamers.

De gevels van de woningen worden afgewerkt met een gevelsteen in een lichte kleur in combinatie met donkerkleurig aluminium schrijnwerk.

Het deel wegenis, dat men wenst over te dragen aan het openbaar domein, situeert zich rechts op het terrein en loopt van de Battelsesteenweg tot aan de woningen. In de (zij)strook, rechts naast de woningen, wordt

een pad voorzien (van op het nieuwe openbaar domein tot de achterste perceelgrens). Deze zijstrook (breedte 3m00), met het pad (breedte 2m08), wordt (als een doorsteekzone) mee overgedragen aan het domein van de stad (privaat perceel van de stad met een publiek toegankelijke doorgang). Het pad geeft toegang naar het kruiwagenpad achter de gevraagde woningen; en maakt het mogelijk om een doorsteek te maken naar het achterin gelegen gebied met het schooldomein van basisschool 'De Spreeuwen'. Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

De woningen 5 en 6 beschikken over een staanplaats (voor een wagen) in de voortuinstrook. Verder worden er acht bezoekersparkeerplaatsen ingericht (op het nieuw openbaar domein). Deze plaatsen zijn links en rechts geschrinkt van het rijgedeelte ingeplant.

Er worden septische putten (2000 liter) en hemelwaterputten (5000 liter) voorzien bij elk van de woningen. Het hemelwater afkomstig van de verhardingen van het openbaar domein kan infiltreren via een geperforeerde buis.

### C. Inhoudelijke beoordeling van het dossier

#### a. Planologische toets

##### - Gewestplan:

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

##### - Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- o Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:  
De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'.

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

- o De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling.
- o Conform artikel 4.1.1, 14° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) juncto artikel 4.2.15, §1 van de VCRO is een verkavelingsvergunning vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht op opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.
- o Om van verkavelen te kunnen spreken moet van een grond die aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, dus ten minste een deel juridisch worden afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend stuk grond, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.
- o Wanneer de grond waarop de woningen worden gebouwd na verkoop in onverdeelde mede-eigendom zal toebehoren aan alle eigenaars van de woningen en niet wordt opgesplitst in kavels, is evenwel geen sprake van het verkavelen van gronden. Er worden in dat geval geen kavels verkocht, maar enkel woningen.
- o Voor het realiseren van de woningen is geen verkavelingsvergunning vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels worden verkocht of verhuurd voor meer dan 9 jaar. Met de term 'oprichting' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de omgevingsvergunning niet meer kan vervallen.
- o De woningen kunnen als een groepswoningbouwproject worden opgericht. De wooneenheden kunnen pas afzonderlijk verkocht worden na de oprichting.

##### - Verordeningen:

##### o Gewestelijke verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:  
Zie rubriek 'Argumentatie', paragraaf 'C. Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:  
Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 29 oktober 2018 werd door Inter vastgesteld dat de aanvraag buiten het toepassingsgebied van de verordening valt.

##### o Gemeentelijke verordeningen:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:  
Zie rubriek 'Argumentatie', paragraaf 'C. Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:  
Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit' (opgenomen in 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) zijn van toepassing.  
Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van 'Deel 2':  
⇒ Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht  
(artikel 2)
  - o Overeenkomstig 'Artikel 2' van de stedenbouwkundige verordening, 'Hoofdstuk 1', dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de

- omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project, dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.
- De bebouwing aan de Battelsesteenweg is niet echt homogeen te noemen. Er komen in de omgeving zowel woongebouwen, een school, bedrijfsgebouwen, handelszaken, een grootwarenhuis, garages en dergelijk voor. De bebouwing telt hoofdzakelijk/gemiddeld gezien twee tot drie bouwlagen onder plat of hellend dak.
  - De aanvraag richt zich op wonen en de gevraagde bebouwing telt twee bouwlagen onder plat dak. De aanvraag respecteert dus de draagkracht van de 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. (artikels 8, 11 en 47)
  - Het profiel van de gevraagde bebouwing richt zich naar / valt binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel volgens de verordening (maximale bouwdiepte van 15m00 voor zover er minstens 10m00 tuinzone overblijft).
  - De bebouwing in het binnengebied is ondergeschikt aan die van de randen.
  - De inrichting gebeurt 'tuin tegen tuin'.
  - De tussenaafstand 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 tussenaafstand wordt gerespecteerd in het aanvraagdossier.
  - De perceelbreedtes/woningbreedtes stemmen overeen met de bepalingen overeenkomstig de verordening (woningbreedtes van minimaal 6m00). (Artikel 23)
  - Het materiaalgebruik (volgens de ingediende legende) kan algemeen worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief en esthetisch verantwoord. Dit gegeven zal meer gedetailleerd worden afgewogen in de rubriek 'Argumentatie', paragraaf 'C. Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'f) Goede ruimtelijke ordening'.
- ⇒ Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken (artikels 24, 25, 26, 27, 28 en 29)
- Elke woongelegenheden beschikt over de noodzakelijke functies (zoals een inkomruimte, leefruimte, slaapruiimte(n), bergruimte, badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlaktenormen vermeld in de, binnen de verordening, bijgevoegde tabel.
  - De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.
- ⇒ Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (artikels 58, 59, 60, 61 en 62)
- De verordening legt specifieke parkeernormen op voor woongebouwen. De aanvraag voorziet het nodige aantal plaatsen voor wagens en voor fietsen volgens de normen van de verordening:
    - wagens: 6 woningen x 1,5 parkeerplaatsen => minimaal 9 plaatsen.
      - ⇒ Er worden in de aanvraag 10 plaatsen voorzien (waarvan twee private en acht openbare plaatsen) waarmee de normen worden gehaald.
      - ⇒ Binnen het gehele project (reeds vergunde fase + huidig gevraagde fase) zijn (13 appartementen + 6 woningen) 19 woongelegenheden voorzien en 30 parkeerplaatsen voor wagens (waarvan 20 private plaatsen in de ondergrondse parking van het appartementsgebouw, twee private plaatsen in de voortuinstrook van twee woningen en acht bezoekersplaatsen op het openbaar domein). De norm van 1,5 plaatsen per woning wordt dus ook binnen het gehele project verwezenlijkt (19 X 1,5 -> minimum 29 plaatsen). Iedere van de 19 woongelegenheden kan hierbij beschikken over minstens één van de 22 private parkeerplaatsen op de site en het project voorziet ook in bezoekersparkeren.
    - fietsen: 6 X 2 fietsenstallingen + 16 extra fietsenstallingen per extra kamer => minimaal 28 plaatsen.

⇒ De woningen beschikken allemaal over een tuinberging (die bereikbaar is via een toegangsweg/kruiwagenpad) waar (tot 8) fietsen kunnen worden gestald.

-> Conclusie:

De aanvraag voldoet aan de doelstellingen en bepalingen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

**Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last:**

- o De bescheiden last is van toepassing op groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden. Er worden binnen de huidige aanvraag slechts zes woongelegenheden gevraagd.
- o Eveneens is een bescheiden last van toepassing op groepswooningbouwprojecten waarvoor een vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of bouwheer wiens project aansluit op andere, door de verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.  
In casu moet worden vastgesteld dat de aanvraag aansluit op een reeds vergunde fase die in zijn geheel beantwoordt aan de definitie van 'groepswooningbouw' conform art. 1.1.2 DG&P-beleid vallen: "het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn".  
De terreinoppervlakte (3.497,71m<sup>2</sup>) van het volledige project (twee fases samen) bedraagt evenwel minder dan een halve hectare.
- o De bescheiden last is niet van toepassing.

**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:

- o De signalisatie ("P"-aanduiding van de parkeerplaatsen) dient, voor de parkeerplaatsen aan de rechterzijde van de rijrichting, ook in die rijrichting te worden aangeduid.
- o Niet gewenst autoverkeer dient te worden vermeden op plaatsen waar het autoverkeer niet noodzakelijk is, door een fysieke afsluiting te voorzien (bijvoorbeeld door de plaatsing van paaltjes).

**c. Watertoets**

Het voorliggende project heeft een redelijk omvangrijke oppervlakte. Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. Het terrein stroomt af naar het kanaal Leuven-Dijle in beheer van 'De Vlaamse Waterweg nv, afdeling Zeeschelde-Zeekanaal'.

In zijn huidige toestand is het terrein reeds aanzienlijk bebouwd en/of verhard (zonder dat hiervoor speciale maatregelen worden getroffen). Ook door de gevraagde nieuwbouw zal de infiltratie plaatselijk worden beperkt. Het aanvraagdossier voorziet voor de woningen de plaatsing van een hemelwaterput (van 5.000 liter) met hergebruik en een geperforeerde infiltratiebuis ter opvang van het hemelwater dat afkomstig is van de verhardingen van het openbaar domein.

De Vlaamse Waterweg nv heeft de aanvraag onderzocht en geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

"(...) In de aanstijplijst van de verordening wordt gesteld dat er geen infiltratievoorziening noodzakelijk is omdat het goed (per woning) telkens kleiner is dan 250m<sup>2</sup>. Dit is echter een foute interpretatie van de verordening. Vermits het gaat om een aanvraag voor verschillende woningen kan de aanvraag ofwel geïnterpreteerd worden als groepswooningbouw ofwel als nieuwe verkaveling. In beide gevallen is de aanleg van infiltratievoorziening verplicht. Uit het inplantingsplan van de terreinaanleg blijkt ook dat voldoende gemeenschappelijke groenruimte aanwezig is om deze te voorzien. De infiltratievoorziening kan als ondiepe gracht voorzien worden met overloop naar het rwa-stelsel

(...)

Er dient rekening te worden gehouden met volgende bijzondere voorwaarden:

De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Een infiltratievoorziening dient bijgevolg aangelegd volgens de principes van de verordening.(...)"

Er wordt geconcludeerd dat de gevraagde werken geen nadelige invloed zullen hebben op de waterhuishouding en dat het schadelijk effect beperkt is; mits naleving van:

- o de voorwaarden in het advies van de waterbeheerder;
- o de geldende verordeningen (hemelwater en rioleringsbeleid).

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 er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). 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. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

e. Erfgoed-/archeologietoets

De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 4345 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/4345>). In deze nota wordt het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag uitgebreid onderzocht zodat er kan worden verwezen naar de bevindingen van deze bekrachtigde nota. De voorwaarden en de opgelegde maatregelen uit deze bekrachtigde nota dienen te worden nageleefd.

f. Goede ruimtelijke ordening

> Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan.

De gebruikelijke te hanteren uitgangsprincipes bij ontwikkeling van binnengebieden worden gerespecteerd. Het project sluit aan bij een open ruimte, de inrichting aan de randen is voorzien volgens het tuin tegen tuin principe, het parkeren gebeurt ondergronds, onder de volumes.

> Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Het ontwerp respecteert de draagkracht van de bouwplaats en van de omgeving, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft.

Het project voorziet volumes van maximaal twee bouwlagen onder plat dak. Deze schaal respecteert de schaal van de woongebouwen in de omgeving. De woningen hebben een functionele indeling. Er is aandacht gegeven aan de voorziening van tuinbergingen alsook fietsenstallingen. Er wordt voldoende ruimte gelaten tussen reeds aanwezige bebouwing en de nieuw gevraagde woningen (afstand van meer dan 20m00 tussen bestaande schoolgebouw en de achtergevels van de gevraagde woningen – tuinen met minimale diepte van 10m00).

Het project kadert hiermee binnen de gehanteerde principes voor inbreiding (zoals vastgesteld door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). Zo ook voor wat betreft de principes van het autoluw houden van woonsites voor gezinnen.

> Mobiliteitsimpact

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 Battelsesteenweg 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. Het terrein van de aanvraag is gelegen aan een bushalte, alsook op fietsafstand van het centrum van Mechelen.

De ontsluitingsstructuur in onderhavig dossier werd mee bekeken door de wegbeheerder (Agentschap Wegen en Verkeer). De aanvraag werd gunstig beoordeeld door de wegbeheerder (zie rubriek 'Adviezen').

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.

> Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf:

Samen met het bouwdoossier werd een archeologienota ingediend. De bekrachtiging is terug te vinden op het digitaal loket van Onroerend Erfgoed (<https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/4687>). De in de archeologienota beschreven ingrepen komen (minstens in grote lijnen) overeen met de ingrepen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. De opsteller van de archeologienota adviseert om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven. Bij vergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

De gezondheids- en veiligheidsaspecten worden hoofdzakelijk geregeld in het advies van de brandweer (brandweergebied Rivierenland).

De voorwaarden in het advies van de brandweer (brandweerzone Rivierenland) van 12 november 2018 (met referentie P01085-003/01) dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van het project. De binneninrichting van de woningen voldoet aan de woonkwaliteitseisen volgens de stedenbouwkundige verordening.

De woningen kunnen als een groepswoonbouwproject worden opgericht. De wooneenheden kunnen pas afzonderlijk verkocht worden na de oprichting. Met de term 'oprichting' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet meer kan vervallen.

De aanvrager dient in te staan voor de aanleg van de wegenis, 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.

D. 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.

Vergunning kan worden verleend onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

Voorwaarden:

- De adviezen van:

- o Brandweer Hulpverleningszone Rivierenland van 12 november 2018 (referentie P01085-003/01);
  - o Agentschap Wegen en Verkeer van 21 november 2018 (referentie AV/112/2018/00524);
  - o Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal van 26 november 2018 (referentie U20181126027);
  - o Eandis van 27 november 2018 (referentie SSOL/1811/2002);
  - o Telenet van 13 november 2018 (referentie 25032127);
  - o Proximus van 22 november 2018 (zonder referentie);
- dienen nageleefd te worden.

- Overeenkomstig het advies van de waterbeheerder (Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal) en de dienst Beheer Openbaar Domein, dient een infiltratievoorziening aangelegd te worden bij de woningen volgens de principes van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 31 januari 2019 dient te worden nageleefd.

- De signalisatie van de parkeerplaatsen op het aan te leggen openbaar domein ("P"-aanduiding van de parkeerplaatsen) dient, voor de parkeerplaatsen aan de rechterzijde van de rijrichting, ook in die rijrichting te worden aangeduid. Niet gewenst autoverkeer dient te worden vermeden op plaatsen waar het autoverkeer niet noodzakelijk is, door een fysieke afsluiting te voorzien (bijvoorbeeld door de plaatsing van paaltjes).

- De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).

- De woningen kunnen als een groepswoonbouwproject worden opgericht. De wooneenheden kunnen pas afzonderlijk verkocht worden na de oprichting. Met de term 'oprichting' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de omgevingsvergunning niet meer kan vervallen.

- 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 voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.

Lasten:

- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de vergunninghouder.

- De stad (dienst Beheer Openbaar Domein) moet betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én de uitvoering van het openbaar domein, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.

- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ 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 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/wooneenheden.



- 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 verkavelaar 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 erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

**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 een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag, ingediend door de heer Stefan Kucin voor het bouwen van zes woongelegenheden en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Battelsesteenweg ZN te 2800 Mechelen, en met als kadastrale omschrijving Afdeling 4, sectie F, perceel 128 C3.

**Artikel 2**

Het college verwijst in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet 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 en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan door naar de gemeenteraad."

**Feiten en context**

- Aanvrager: de heer Stefan Kucin
- Gelegen aan:
  - o gewestweg (Battelsesteenweg)
- 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)
- Gelegen naast een schoolgebouw: 'Basischool De Spreeuwen'
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 6
- 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 gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

## **Openbaar onderzoek**

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 november 2018 tot 2 december 2018. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

## **Argumentatie**

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van zes eengezinswoningen;
- de aanleg van een deel wegnis die de woonprojectzone ontsluit.

Het project voorziet dus de uitvoering van wegniswerken.

Het bouwterrein is gelegen aan de Battelsesteenweg. Op 16 februari 2018 werd reeds een eerste fase vergund, met name de integrale afbraak van de bestaande op het terrein aanwezige bebouwing en constructies en het bouwen van een nieuwbouwwolume met 13 appartementen met een ondergrondse parkeergarage aan de Battelsesteenweg (2017/0751). De ontwikkeling van het achterin gelegen terreindeel maakt deel uit van voorliggende aanvraag tot vergunning. Met name de vraag tot het aanleggen van nieuwe wegnis (insteek van de Battelsesteenweg naar het binnengebied) en het bouwen van zes geschakelde eengezinswoningen achteraan in het binnengebied.

Het deel wegnis, dat men wenst over te dragen aan het openbaar domein, situeert zich rechts op het terrein en loopt van de Battelsesteenweg tot aan de woningen. In de (zij)strook, rechts naast de woningen, wordt een pad voorzien (van op het nieuwe openbaar domein tot de achterste perceelgrens). Deze zijstrook (breedte 3m00), met het pad (breedte 2m08), wordt (als een doorsteekzone) mee overgedragen aan het domein van de stad (privaat perceel van de stad met een publiek toegankelijke doorgang). Het pad geeft toegang naar het kruiwagenpad achter de gevraagde woningen; en maakt het mogelijk om een doorsteek te maken naar het achterin gelegen binnengebied met het schooldomein van basisschool 'De Spreeuwen'.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegnis en perceelgrenzen 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 wegnis 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 de heer Stefan Kucin,
- voor het bouwen van zes woongelegenheden en de aanleg van nieuwe wegnis,
- op een terrein met als adres Battelsesteenweg ZN te 2800 Mechelen, en met als kadastrale omschrijving Afdeling 4, sectie F, perceel 128 C3,

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 wegnis, 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