

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 27 juni 2017 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Christiaan Backx, voorzitter wd.  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover,  
Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine  
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi,  
Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof  
Calvo, Tine Van den Brande, Tom Kestens, Melikan Kucam, Johan De  
Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans,  
Zineb El Boussaadani, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck,  
Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert Delanoëje, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris

---

**33. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis in de Jan Schoonjansstraat (Bonduellesite) in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.**

---

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

##### Historiek van het aanvraagdossier:

- Het aanvraagdossier werd ingediend door Vrouwevliet Invest NV op 15 februari 2017 en volledig en ontvankelijk bevonden op 13 maart 2017 (volledigheids- en ontvankelijkheidsattest).
- 16 juni 2017 punt 63: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis en brengt, volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

##### "Voorgeschiedenis

- 13 november 2009: stedenbouwkundige vergunning ontwikkeling Bonduelle site – zone 1 (93 woongelegenheden + wegeaanleg / kenmerk stad Mechelen 2008/0361 / kenmerk Ruimte Vlaanderen 8.00/12025/525406.3 525.40 / met gemeenteraadsbeslissing en vaststelling rooilijn)
- 9 april 2010: stedenbouwkundige vergunning bouwen 7 woningen en garages (2008/0362)

##### Feiten en context

- Kadaster: 2e Afdeling, sectie H, perceelnummer 77 M15, 77 L14
- Oppervlakte van het terrein: 1.935 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bebouwing: 1.063,02 m<sup>2</sup>
- Volume: 2.657,55 m<sup>3</sup>
- Aantal woongelegenheden: 7
- Gelegen in:
  - milieubelastende industrieën (Gewestplan)
  - Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
  - Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Bonduelle'
  - Niet-overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
  - Centraal gebied (zuiveringszone)
- Gelegen aan een gemeenteweg (Jan Schoonjansstraat)
- De aanvraag omvat de aanleg van wegenis.
- Over de zaak van de wegenis dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

##### Juridische grond

- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
- Decreet van 8 mei 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen
- Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid
- 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
- Reglement van 28 februari 2012 voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid

#### Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 23 maart 2017 tot en met 21 april 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaren ingediend.

#### Adviezen

- VMM (hoofdzetel): 21 maart 2017 – advies niet van toepassing (referentie WT 2017 G 0188)
- Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland: 20 maart 2017 - gunstig (referentie P15027-001/01)
- Eandis: 13 maart 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie SSOL/1702/0211)
- Proximus: 5 april 2017 - gunstig (referentie JMS 267284)
- Aquafin: 21 maart 2017 - gunstig (referentie GD/lib/170465)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
  - Telenet,
  - Pidpa,
  - het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen.

Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het niet werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag aan dit advies worden voorbij gegaan (Codex artikel. 4.7.16).

#### Argumentatie

##### Omschrijving:

De aanvraag betreft de bouw van zeven gekoppelde woningen op een braakliggend terrein.

Het perceel is onbebouwd en ongeveer 55m50 breed en 42m20 diep. Zowel aan de noord- als aan de westkant grenst het aan de gemeentelijke weg 'Jan Schoonjansstraat'.

De aanvrager wenst zeven gekoppelde en identieke eengezinswoningen te bouwen die aan de noordkant van het perceel zullen ontsluiten.

Aan de voorkant (noordzijde) van het perceel is een zone gelegen met een totale oppervlakte van 385m<sup>2</sup> die moet worden ingericht als openbaar domein (de rooilijn werd reeds vast gesteld door de gemeenteraad, goedkeuring 28 april 2009, vergunningsbesluit met als kenmerk van de gemeente 2008/0361). De inrichting van de strook wegens in het huidige dossier dient, conform artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, opnieuw te worden goedgekeurd door de gemeenteraad.

De woningen (netto oppervlakte 150m<sup>2</sup>) worden ingeplant op 6m00 uit de reeds vast gestelde rooilijn (grens met het openbaar domein). De woningen zijn allen 6m00 breed (as op as) en 12m00 diep. De woningen tellen twee bouwlagen plus een dakverdieping onder plat dak over de halve oppervlakte van de woning.

De gevels van de woningen worden afgewerkt in antracietgrijze gevelsteen en aluminium buitenschrijnwerk (kleur onbenoemd). De zijgevelvlakken (inkomzone, leefruimte, dakterrassen, exclusief de kopgevels) worden voorzien in witte bepleistering.

De voortuinstrook wordt ingericht met een toegang tot de woning en een autostaanplaats (in waterdoorlatende poreuze betonklinkers). De overige delen worden groen aangeplant.

In de tuin wordt, grenzend aan de woningen, een terras voorzien (in waterdoorlatende poreuze betontegels). De overige tuinzone wordt groen aangeplant.

Aan de zuid- en westkant wordt een strook van 3m00 breedte ingericht met een gemeenschappelijk toegankelijk, maar privaat pad (in dolomiet, waterdoorlatend) dat de achterkant van de tuinen verbindt met het openbaar domein. Grenzend aan het pad wordt in iedere tuin een berging voorzien van 3m x 3m (hoogte en materialisatie onbenoemd).

Rondom de woningen en rondom het pad wordt een draadafsluiting voorzien (hoogte en materialisatie onbenoemd).

Links en rechts van de huizenrij worden telkens twee bezoekersparkeerplaatsen voorzien (2m50x5m00, waterdoorlatende poreuze betonklinkers).

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen:

##### + Gewestplan:

- De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan ('zone voor milieubelastende industrie'). Gezien de ligging binnen een RUP, gelden echter de voorschriften hiervan.

##### + Ruimtelijk uitvoeringsplannen / bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- Het perceel is niet gelegen binnen een verkaveling of een bijzonder plan van aanleg.
- De site valt binnen de contouren van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (definitief vast gesteld op 18 juli 2008). De geplande werken zijn verenigbaar met het GRUP.
- De aanvraag is gelegen binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Bonduelle' (definitief vast gesteld op 12 januari 2006). Voor de aanvraag zijn algemene bepalingen en bijzondere bepalingen van toepassing.
  - > Er zijn in de aanvraag afwijkingen vast te stellen van bepaalde voorschriften van het RUP Bonduelle ('Woonzone voor gegroepeerde bebouwing') volgens artikel 5.

- Van de voorschriften zoals opgenomen in het RUP kan desgevallend worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, mits de organisatie van een openbaar onderzoek.
  - Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften geformuleerd (dus ook niet met betrekking tot de gevraagde afwijkingen). De aanvraag respecteert de geest en de opzet van de artikels alsook de goede ruimtelijke ordening. Dit kan worden afgeleid uit de motivering zoals opgenomen onder de rubriek 'Argumentatie', punt 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'

+ Verordeningen:

- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid en de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. → Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

Toetsing aan de 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 bestemmingsvoorschriften volgens het RUP 'Bonduelle'. Het project refereert naar en is gelijkaardig opgevat als het tegenover gelegen woonproject (vergunningsbesluit 2008/0362 voor het bouwen van 7 woningen en garages).

+ Schaal, ruimtegebruik, bebouwingsdichtheid, visueel-vormelijke elementen, programma en gebruiksgenot:

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 programma van zeven woningen laat voldoende ruimte over voor bebouwing versus open ruimte. Het project voorziet een volume van deels twee en deels drie bouwlagen onder plat dak. Deze hoogte voldoet aan de voorschriften van het RUP en respecteert de schaal van de woongebouwen in de omgeving.

De bestemming (eengezinswoningen), de wijze van bebouwing (aaneengesloten), de plaatsing en afmetingen van de bebouwing (6m00 voortuin, zijtuinstrook van minimaal 3m00, tuinstrook van 10m00, perceelbreedtes (van minimaal 6m00), stemmen overeen met de bepalingen van het RUP.

De materiaalkeuze sluit aan bij de omgeving en de huizenrij is opgevat als een geheel. Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd alsook een hedendaagse architecturale vormgeving.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP Bonduelle, met uitzondering van:

- artikel 5.2.7.2. Inzake de minimum diepte van de percelen:
  - > Indien een aanvraag voor verkaveling wordt ingediend, dienen de verkavelingsvoorschriften te voorzien dat, de diepte van de percelen (strook voor hoofdgebouwen gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn zijnde maximum 17m00 vermeerderd met 10m00 tuin, samen) 27m00 dient te bedragen.
  - > De diepte van het hoofdgebouw volgens aanvraag, bedraagt 12m00. De tuinstroken (privaat) hebben een diepte van circa 14m50 en hierachter situeert zich een gemeenschappelijke doorgang (ter ontsluiting van de tuinen) van 2m25. Opgeteld geeft dit een diepte van circa 28m75, waarvan 26m50 privaat en 2m25 gemeenschappelijke eigendom.
- artikel 5.2.7.3, inzake de oppervlakte van de percelen:
  - > Indien een aanvraag voor verkaveling wordt ingediend, dienen de verkavelingsvoorschriften te voorzien dat de grootte van de percelen minimum 400 m<sup>2</sup> en maximum 500 m<sup>2</sup> bedraagt (met uitzondering van de hoekpercelen, die groter kunnen zijn). De grootte van de nieuw gevormde percelen dient dus minimum 400 m<sup>2</sup> te bedragen.
  - > De groottes van de nieuwe private percelen (rijwoningen) zijn gemiddeld circa 190 m<sup>2</sup> (die van de hoekpercelen 328m<sup>2</sup> en 357m<sup>2</sup>).
- Conclusie: Het betreft hier, strikt gezien, geen aanvraag voor een verkaveling maar een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Meer belangrijk echter, is dat de nieuwe percelen voldoen aan al de overige bepalingen van het RUP (minimale breedte, diepte, vorm) die zijn opgenomen onder artikel 5.2.7 (verkavelingsvoorschriften), waardoor er wordt geoordeeld dat er om die reden ook geen strijdigheid kan zijn met de artikels 5.2.7.2 en 5.2.7.3 van het RUP, inzake de oppervlakte en (private) diepte van de percelen. Bovendien zijn de percelen voldoende ruim om een goede leefbaarheid te garanderen. Het project voorziet zeven identieke grondgebonden woningen. De netto oppervlakte van de woningen bedraagt circa 150m<sup>2</sup>, er worden telkens drie ruime slaapkamers voorzien. Grondgebonden woningen dienen in de eerste plaats geschikt te zijn voor de huisvesting van jonge gezinnen. Het project voldoet hieraan. Het gebruiksgenot van de nieuwe woongelegenheden is voldoende gegarandeerd. De woningen beschikken over alle noodzakelijke functies en over voldoende lichtinval. De woongelegenheden voldoen aan de woonkwaliteitsnormen zoals bepaald in de stedenbouwkundige verordening van Mechelen.

+Terreinaanleg:

Private delen:

Van de bergingen zijn geen plannen of gevels toegevoegd aan de aanvraag. Bij vergunning wordt in de voorwaarden om die reden opgelegd dat de kroonlijsthoogte van de bergingen conform artikel 4.2.4.2 van het RUP maximum



3m00 mag bedragen. De bergingen dienen volledig te worden afgewerkt in hout of in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en te worden voorzien van een plat dak. De naast elkaar geplaatste bergingen dienen volledig te worden gekoppeld zodat er geen opening ontstaat die niet kan worden onderhouden. Erfscheidingen moeten voldoen aan de algemene voorschriften van artikel 2.5 van het RUP. Afsluitingsmuren moeten tegelijkertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van maximum 2m00 en uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw. In de voor- en zijtuinstroken zijn er geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0m40) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1m50). In de strook voor binnenplaatsen en tuinen is een afsluitingsmuur in baksteen toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumdiepte van 4m00 achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2m00. Voor het overige is de bepaling van open bebouwing van toepassing dat stelt dat geen constructies zijn toegelaten, tenzij een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2m00 met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting. Op de plannen is een draadafsluiting voorzien. Het is op het plan niet eenduidig af te leiden waar er precies allemaal een draadafsluiting zal worden geplaatst, hoe hoog deze is en welke materialisatie deze heeft. Bij vergunning wordt in de voorwaarden opgelegd om de draadafsluiting te plaatsen conform de bepalingen van het RUP.

**Openbare wegenis:**

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden op geregelde tijdstippen, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken dienst Beheer Openbaar Domein. Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. De uiteindelijke uitvoering zal verder in detail worden gecontroleerd en opgevolgd door de dienst Beheer Openbaar Domein ten einde een goed eindresultaat te bekomen dat in aanmerking komt voor overdracht. Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 12 juni 2017 dient integraal te worden nageleefd. De stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling merkt op dat het beplantings/omgevingsplan op de volgende punten moet worden bijgestuurd:

- Bestek:
  - Geen bomenzand voorzien.
  - Per boom dienen de drie boompalen bovenaan afgewerkt te worden met houten latten.
  - Per boom dienen de nodige ondergrondse voorzieningen voor beluchting en begieten (drain) te worden voorzien.
  - Ter bescherming van de pas aangelegde plantvakken dienen rondom lage palen te komen. Tussen de palen dient te worden gewerkt met houten latten.
- Ondergrondse leidingen mogen niet onder de bomen lopen.
- De variëteit *Symphoricarpos chenaultii* 'Hancock' dient te worden gebruikt.
- De boomkeuze dient gewijzigd te worden naar *Amelanchier arborea* 'Robin Hill', minimale plantmaat 16/18.

De aanpassingen in het bestek en aan het plan dienen ter goedkeuring aan de dienst Natuur- en groenontwikkeling te worden voorgelegd binnen de drie maanden na goedkeuring van de vergunning.

**+ Mobiliteit:**

Het RUP schrijft een parkeernorm voor van minimaal één en maximaal 1,5 parkeerplaats per woning. De voorziene parkeercapaciteit is toereikend en voldoet aan de vastgelegde normering (1 parkeerplaats per woning -> totaal 7 plaatsen) en 4 bezoekersparkeerplaatsen. De grootte van de parkeerplaatsen en de bereikbaarheid is voldoende gebruiksvriendelijk en toegankelijk. Het RUP schrijft voor fietsen een minimale parkeernorm van 2 fietsen per woning voor. In de tuinzone werd telkens een berging voorzien die rechtstreeks van op het openbaar domein is te bereiken en voldoende ruim is om de nodige fietsstallingsplaatsen te voorzien. Er is eveneens voldoende ruimte beschikbaar om voor ieder bed (4 per woning) een fiets te kunnen stallen.

**+ Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf:**

Volgens de regelgeving van het Onroerendergoeddecreet en het Onroerendergoedbesluit is de opmaak van een archeologienota niet vereist. Gezien de relatief kleine oppervlakte van het plangebied (< 3.000m<sup>2</sup>) en het feit dat het geprangd ligt tussen bestaande bebouwing, gelden er voor dit dossier geen bijzondere voorwaarden. Indien er bij de geplande werken toch archeologische resten aan het licht zouden komen, dan geldt de meldingsplicht zoals bepaald in artikel 8 van het Decreet van 30 juni 1993

houdende bescherming van het archeologisch patrimonium, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006, 27 maart 2009 en 18 november 2011.

#### Watertoets:

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordeningen. Op het ingediende formulier (aanstijpt hemelwater volgens gewestelijke verordening) staat aangegeven dat er maar één regenwaterput van 5000 liter moet voorzien worden. Dit moet per woning zijn (volgens punt 6 -> dus  $7 \times 5000 = 35.000$  liter), conform het rioleringsplan in het dossier. Hierbij moet per woning herbruik worden aangetoond.

Voor de start moet er dus een nieuwe berekening worden voorgelegd voor herbruik en infiltratie.

Op het rioleringsplan staan de infiltratievoorzieningen niet aangegeven.

Voor de start moet er dus een nieuwe berekening en rioleringsplan ter goedkeuring aan de stad worden voorgelegd (met aanduiding van herbruik en infiltratie).

#### 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.

#### Advies en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het van toepassing zijnde RUP Bonduelle. De aanvraag wijkt af van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Bonduelle, maar is (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) wel verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg wordt een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid).

#### Voorwaarden:

- De adviezen van:
  - Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland van 20 maart 2017 (referentie P15027-001/01),
  - Eandis van 13 maart 2017 (referentie SSOL/1702/0211),
  - Proximus van 5 april 2017 (referentie JMS 267284),dienen nageleefd te worden.
- Het omliggende terrein mag niet worden opgehoogd. Al het regenwater dient op eigen terrein opgevangen en afgevoerd te worden.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. De uiteindelijke uitvoering zal verder in detail worden gecontroleerd en opgevolgd door de dienst Beheer Openbaar Domein ten einde een goed eindresultaat te bekomen dat in aanmerking komt voor overdracht. Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 12 juni 2017 dient integraal te worden nageleefd.
- De stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling merkt op dat het beplantings/omgevingsplan op de volgende punten moet worden bijgestuurd:
  - Bestek:
    - Geen bomenzand voorzien.
    - Per boom dienen de drie boompalen bovenaan afgewerkt te worden met houten latten.
    - Per boom dienen de nodige ondergrondse voorzieningen voor beluchting en begieten (drain) te worden voorzien.
  - Ter bescherming van de pas aangelegde plantvakken dienen rondom lage palen te komen. Tussen de palen dient te worden gewerkt met houten latten.
  - Ondergrondse leidingen mogen niet onder de bomen lopen.
  - De variëteit *Symphoricarpos chenaultii* 'Hancock' dient te worden gebruikt.
  - De boomkeuze dient gewijzigd te worden naar *Amelanchier arborea* 'Robin Hill', minimale plantmaat 16/18.
  - De aanpassingen in het bestek en aan het plan dienen ter goedkeuring aan de dienst Natuur- en groenontwikkeling te worden voorgelegd binnen de drie maanden na goedkeuring van de vergunning.
- Van de bergingen zijn geen plannen of gevels toegevoegd aan de aanvraag. De kroonlijsthoogte van de bergingen mag, conform artikel 4.2.4.2 van het RUP, maximum 3m00 bedragen. De bergingen dienen volledig te worden afgewerkt in hout of in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw en te worden voorzien van een plat dak. De naast elkaar geplaatste bergingen dienen volledig te worden gekoppeld zodat er geen opening ontstaat die niet kan worden onderhouden.
- De erfscheidingen moeten voldoen aan de algemene voorschriften van artikel 2.5 van het RUP. Afsluitingsmuren moeten tezelfdertijd als het hoofdgebouw worden opgericht met een hoogte van maximum 2m00 en uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw. In de voor- en zijtuinstroken zijn er geen constructies toegelaten, met uitzondering van een muurtje in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw (maximumhoogte 0m40) met geïntegreerde brievenbus of een vrijstaande brievenbus (maximumhoogte brievenbuskolom 1m50). In de strook voor binnenplaatsen en tuinen is een afsluitingsmuur in baksteen toegelaten in het verlengde van de scheidsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumdiepte van 4m00 achter de achtergevel en met een maximumhoogte van 2m00. Voor het overige is de bepaling van open bebouwing van toepassing dat stelt dat geen constructies zijn toegelaten, tenzij een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2m00 met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting.

- 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.  
Op het rioleringsplan staan de infiltratievoorzieningen en het herbruik van de regenwaterputten niet aangegeven.  
Voor de start moet er dus een nieuwe berekening en een aangepast rioleringsplan ter goedkeuring aan de stad worden voorgelegd (met aanduiding van herbruik en infiltratie).
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). 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) of 015/28.44.58.
- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlaamse Reglement II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.  
Volumes hoger dan 10 m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient de aanvrager het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen). Indien de aanvrager niet over internet beschikt, dan kan hij/zij het Support Center telefonisch contacteren op 03 450 48 48.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.

#### Lasten:

- De procedure voor de gratis grondafstand (deel wegenis) aan de stad Mechelen moet een feit zijn vóór de start van de werken (Dossier notaris Luyten – opdracht stad Mechelen van 8 mei 2017 voor de opmaak van de ontwerpakte van kosteloze grondafstand).
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de vergunninghouder.
- Aan de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling 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 de adviezen die door deze diensten zijn uitgebracht.
- 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/woongelegenheden.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling/het woonproject.
- Het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Eandis.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de woningen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de



- *riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).*
- *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 brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend door VROUWEVLIET INVEST NV voor het realiseren van zeven woongelegenheden en wegeniswerken op een terrein met als adres Jan Schoonjansstraat ZN, te 2800 MECHELEN en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie H, perceelnummers 77 L14 en 77 M15.*

### **Artikel 2**

*Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:  
Goedkeuring van de zaak van de wegenis in de Jan Schoonjansstraat (Bonduellesite) in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.*

## **Feiten en context**

- Kadaster: 2e Afdeling, sectie H, perceelnummer 77 M15, 77 L14
- Oppervlakte van het terrein: 1.935 m<sup>2</sup>
- Oppervlakte bebouwing: 1.063,02 m<sup>2</sup>
- Volume: 2.657,55 m<sup>3</sup>
- Aantal woongelegenheden: 7
- Gelegen in:
  - milieubelastende industrieën (Gewestplan)
  - Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
  - Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Bonduelle'
  - Niet-overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
  - Centraal gebied (zuiveringszone)
- Gelegen aan een gemeenteweg (Jan Schoonjansstraat)
- De aanvraag omvat de aanleg van wegenis.
- Over de zaak van de wegenis dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

## **Argumentatie**

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken (op het openbaar domein) in functie van de realisatie van een bouwproject op de Bonduelle-site; gelegen Jan Schoonjanstraat. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren.

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag,

- ingediend door VROUWEVLIET INVEST NV,
  - voor het realiseren van zeven woongelegenheden en wegeniswerken,
  - op een terrein met als adres Jan Schoonjansstraat ZN, te 2800 MECHELEN en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie H, perceelnummers 77 L14 en 77 M15,
- 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 voorbehoud van het verkrijgen van de goedkeuring van de gemeenteraad over de wegenis, van het college van burgemeester en schepenen van 16 juni 2017.

### **Artikel 3**

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis in deze aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning goed te keuren in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen en onder de voorwaarden en lasten zoals

weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van 16 juni 2017.

Namens de gemeenteraad:


De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter wd.  
(get.) Christiaan Backx

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 30 juni 2017

  
Christiaan Backx  
Voorzitter wd.