

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 29 mei 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn,
schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid
Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker,
Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Indrani Muyldermans,
Patrick Riguelle, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

53. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan van de verkaveling Hogeweg - in toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 18 mei 2018 – punt 94: 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

Aanvraagdossier:

- *Aan de indiening van het project is een voortraject vooraf gegaan. Het project werd voorgelegd aan de Bouwcommissie van de stad Mechelen op 20 februari 2015 (goedkeuring verslag door het college van 27 februari 2018).*
- *Onderhavige vergunningsprocedure impliceert een vaststelling van een nieuwe rooilijn voor een nieuw gevraagde weg, waarbij (samen met de zaak van de wegenis) ook het rooilijn- en innemingsplan door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld en goedgekeurd.*

Historiek van het perceel:

- *18 juli 2014: stedenbouwkundige vergunning - slopen hoeve met schuur (2014/0226)*

Feiten en context

- *Aanvraag ingediend door Jan Belmans*
- *Kadaster: 4^e afdeling, sectie G, perceelnummers 125 A, 126 K, 126 L, 126 M/deel, 127 D, 133 E (deel) en 134 C.*
- *Terreinoppervlakte: circa 11.586m²*
- *Aantal loten in de verkaveling:*
 - *12 loten voor telkens een eengezinswoning (in vrijstaande bebouwing)*
- *De gevraagde woningdichtheid bedraagt circa 10,35 wooneenheden per ha.*
- *Gelegen in:*
 - *woongebied (gewestplan)*
 - *gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied'*
 - *'niet overstromingsgevoelig gebied' en 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied'(watertoetskaart)*
 - *'collectief te optimaliseren buitengebied' (waterzuiveringszone zoneringsplan Mechelen - VMM)*
- *Gelegen aan een gemeenteweg: Hogeweg*

- *Gelegen in de nabijheid van een waterloop:*
 - *Dijle (categorie 1)*
 - *langs de randen van het terrein bevinden zich private grachten (Bessemloop – Empainloop)*
- *Het gebied heeft volgens de biologische waarderingskaart (BWK) volgende types biotopen:*
 - *Hr: verruigd grasland*
 - *Sz: struwelen, opslag van allerlei aard*
 - *Ua: urbane bebouwing*
- *De aanvraag voorziet het kappen van bomen. Er is een compensatievoorstel toegevoegd aan het dossier.*
- *De aanvraag omvat nieuwe wegenis.*
- *Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.*
- *Oppervlakte van aan het openbaar domein en aan de stad over te dragen terreindelen: 855m².*
- *In het structuurplan Mechelen is het binnengebied opgenomen (als gebied nummer 30), meer bepaald als: 'binnengebied Baron Empainlaan – Hoge Weg (Dijle)'. In de bindende bepalingen (29) van het structuurplan neemt de gemeente het binnengebied in aanmerking voor de realisatie van bijkomende woningen.*

Juridische grond

- *Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen*
- *Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid*
- *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*
- *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater*
- *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid*
- *Algemene bouwverordening van de Vlaamse regering van 29 april 1997 (en latere wijzigingen) inzake wegen voor voetgangersverkeer, aan te leggen of aan te passen in de bebouwde kom*
- *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*
- *Reglement van 28 februari 2012 voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen*
- *Koninklijk Besluit van 28 december 1972 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen*
- *Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging*
- *Besluit van de Vlaamse regering van 17 november 2006 (en latere wijzigingen) inzake de minimale weguitrusting*
- *Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen*
- *Besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning*
- *Omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen*
- *Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten*
- *Veldwetboek: Hoofdstuk 5 – Afsluiting eigendommen. Afstand voor beplantingen*
- *Artikel 90 bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 (in het kader van ontbossing)*

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 7 februari 2018 tot en met 8 maart 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden drie bezwaarschriften ingediend.

De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek'.

Advies

- *Inter – Agentschap Toegankelijk Vlaanderen: 8 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 20180517)*
- *Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland: 16 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie P15699-001/01)*
- *VMM (hoofdzetel): 2 maart 2018 – ongunstig (referentie WT 2018 G 0185)
'Het project wordt ongunstig geadviseerd en is niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het*

aspect grondwater. Een gunstig advies kan enkel worden verleend indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- er moet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voldaan zijn; wanneer infiltratie onmogelijk is, moet dit effectief gestaafd worden aan de hand van infiltratiemetingen of metingen van de grondwaterstand;
- als infiltratie wel mogelijk is, moet er geïnfilteerd worden in plaats van gebufferd en vertraagd afgevoerd.
Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:
- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlare II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen;
- de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlare II;
- er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.'

Op basis van het ongunstig advies van VMM zijn de plannen bijgewerkt.

Op 30 maart 2018 is een aangepaste nota (watertoets) ter nazicht overgemaakt aan VMM. Op 11 april 2018 zijn aangepaste plannen (plannen 5-1, 5-2 en 8) overgemaakt aan VMM.

Op 17 april 2018 bevestigt VMM dat de stukken, met de aanpassingen en verduidelijkingen in functie van het advies van 2 maart 2018, in orde zijn (gunstig advies).

- Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Zeeschelde-Zeekanaal: 5 maart 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie U20180305035)
- Telenet: 21 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 25022548)
- Eandis: 19 maart 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie SSOL/1803/0806)
- Proximus: 13 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie CUO-CDR/JMS 408585)
- Agentschap voor Natuur en Bos (ANB): 7 maart 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 18-202742)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
 - de Politie,
 - Pidpa.

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien deze niet werden uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag er aan worden voorbijgegaan (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel. 4.7.16.).

Argumentatie

A. Omschrijving

Er wordt vergunning gevraagd voor het verkavelen van een terrein dat deel uitmaakt van een binnengebied dat wordt begrensd door de Hogeweg en de Baron Eduard Empainlaan te Mechelen. Op het terrein is een woning aanwezig (nummer 239). Deze woning blijft behouden en er wordt hiervoor een perceel (woning met tuin) gecreëerd dat uit de verkaveling wordt gesloten (reeds bebouwd perceel met een bestaande woning). Het omliggende terrein is momenteel braakliggend en omvat verschillende kadastrale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1 ha. Er worden op dit terrein bomen aangeduid die men wenst te kappen. Hiervoor is er een boscompensatievoorstel voorzien.

De bebouwing in de omgeving (Hogeweg en Baron Eduard Empainlaan) kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen in vrijstaande bebouwing met achterin gelegen tuinen. Aan de Hogeweg komt ook bebouwing voor die zich kenmerkt door gekoppelde en aaneengesloten bebouwing. Het verkavelingsontwerp omvat twaalf loten met het oog op de realisatie van eengezinswoningen voor vrijstaande bebouwing. Er wordt een nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare weg voorzien die een aftakking vormt van de Hogeweg. Het aanvraagdossier bevat een plan met aanduiding van nieuwe rooilijnen en wegenis (met kosteloze grondafstand). Vijf van de twaalf gevraagde loten richten zich naar de Hogeweg. In het binnengebied worden zeven loten gericht naar de nieuwe insteekweg. De gevraagde bebouwing en inrichting van de verkaveling worden verder bepaald overeenkomstig het verkavelingsplan en de ingediende tabel met voorschriften. Deze voorzien onder meer de volgende bepalingen:

Voorschriften loten voor woningen in open bebouwing:

(loten 1 tot en met 12)

> Hoofdgebouw:

- typologie:
 - vrijstaande woningen
- bestemming:
 - hoofdbestemming = wonen, ééngesinswoningen (met inbegrip van zorgwonen)
 - nevenbestemming = functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits voorwaarden (met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte en maximaal 100m²)
- inplanting:
 - binnen de zone voor hoofdbebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan
- afmetingen:
 - kroonlijsthoogte: maximaal 7m00
 - bouwdiepte: maximaal 15m00
 - breedte: minimaal 6m00 – maximaal 7m00

- uitbouwen: conform de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Mechelen
- **materiaalgebruik:**
 - gevels uit te voeren in duurzame materialen zoals gevelsteen, natuursteen, natuurlijk hout, sierbepleistering, eventueel te combineren met andere materialen (als ondergeschikt architecturaal harmonisch accent)
 - dakbedekking (verplicht platte daken) in bitumineuze dakbedekking, of dakvilt, of groendak
 - hedendaagse architecturale vormgeving
- **dakvorm:**
 - verplicht plat dak
- **vloerpeil:**
 - maximaal 0m40 boven het straatniveau
- > **bijgebouw:**
 - **bestemming:**
 - bijgebouwen worden niet toegelaten, met uitzondering van open carports, met inbegrip van een afsluitbaar deel voor fietsen en/of als tuinberging; deze kunnen facultatief worden geplaatst binnen de op het verkavelingsplan aangeduide zones in de zijtuinstroken
 - **afmetingen:**
 - maximaal 9m00 diep
 - maximaal 3m50 hoog
 - het achterste (mogelijks gesloten) gedeelte van de carport: maximaal 4m00 diep
 - dakvorm: niet gespecificeerd in de aanvraag
 - **materiaalgebruik:**
 - enkel hout is toegelaten; gemetste muren op de scheiding tussen twee bouwkvavels zijn mogelijk, mits afwerking
 - het achterste gedeelte van de carport (maximaal 4m00), mag als een gesloten houten fietsenberging / tuinberging ingericht worden
- > **tuinzones:**
 - **bestemming onbebouwde ruimte:**
 - private tuinen
 - **reliëfwijzigingen:**
 - enkel het maaiveldniveau van de niet verharde tuinstroken en van de groene stroken binnen de (op het verkavelingsplan aangeduide) zone gelegen tussen de rooilijn en de lijn F-G-H-I-J-K-L, mag maximaal tot op het niveau van de telkens voorliggende straat gebracht worden
 - reliëfwijzigingen in de tuinstroken voorbij deze lijn F-G-H-I-J-K-L zijn op geen enkele wijze toegestaan
 - in de zone gelegen tussen de lijn F-G-H-I-J-K-L en de 4m00 TAW-hoogtelijn, dient het niveauverschil met het gedeelte tuin, gelegen voorbij deze 4m00 TAW-hoogtelijn onder de vorm van een talud te worden overbrugd
 - de aanleg van deze talud valt ten laste van de verkavelaar
 - al het regenwater dient op eigen terrein opgevangen en afgevoerd te worden
 - eventuele niveauverschillen met de aanpalende terreinen dienen op eigen terrein te worden overbrugd
 - **verhardingen:**
 - terrassen dienen aansluitend bij de woning te worden ingericht, tot maximaal 4m00 achter de strook voor hoofdgebouwen en met een maximale oppervlakte van 20m²
 - verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen of de strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, oprit en/of terras
 - buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen
 - verhardingen kunnen uitsluitend worden geplaatst in waterdoorlatende materialen, omrand door groenaanleg
 - voortuin:
 - loten 1, 2, 3, 11 en 12:
 - met uitzondering van een toegangspad en een oprit in functie van een carport maximaal 1 bijkomende staanplaats voor een wagen
 - loten 4 t.e.m. 10:
 - met uitzondering van een toegangspad en een oprit in functie van een carport zijn bijkomende verhardingen niet toegestaan, enkel groene beplantingen zijn mogelijk
 - maximaal % verharding niet gespecificeerd in de aanvraag
 - **afsluitingen:**
 - op de zijdelingse en achterste perceelgrenzen:
 - enkel een afsluiting in de vorm van levende hagen, of levende hagen in combinatie met draadafsluiting is mogelijk
 - maximale hoogte 2m00
 - in de voortuinstrook: niet gespecificeerd in de aanvraag
- Terreinaanlegwerken:**

De verkavelingsaanvraag voorziet nieuw openbaar domein dat men (kosteloos) wenst over te dragen aan de stad. Hierin is een nieuwe ontsluitingsweg opgenomen (uitgeruste weg voor verkeer en voorzien van nutsvoorzieningen). In de aanleg van het openbaar domein worden 5 parkeerplaatsen voor wagens voorzien (met een openbaar karakter). Het weggedeelte dat toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer, is voorzien binnen een strook met een totaalbreedte die varieert van 8m00 tot 15m00 (volledige wegpfiel).

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

+ Gewestplan:

- De percelen in aanvraag zijn gelegen in woongebied.
- De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het woongebied.

+ Ruimtelijke uitvoeringsplannen / bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- Het projectgebied maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling of een bijzonder plan van aanleg.
- De site valt binnen de contouren van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen' (definitief vastgesteld op 18 juli 2008). Er worden in het GRUP geen specifieke bepalingen opgelegd voor dit projectgebied (geen deelzone).
-> De geplande werken zijn verenigbaar met het GRUP.

+ Verordeningen:

- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

> Bespreking en conclusie:

- Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 8 februari 2018 werd door Inter een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie:20180517) te worden gerespecteerd.

- 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.

> Bespreking en conclusie:

- Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

- Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

> Bespreking:

Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit', oftewel 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing, meer bepaald dient het gevraagde te worden getoetst aan de bepalingen van:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht
- Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken
 - (Inplanting en hoogte van gebouwen, profielen en volume van gebouwen, daken, uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld, kelderverdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen, uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik)
- Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken
 - (Afdeling 1, versterken van de woonkwaliteit; Afdeling 5, Appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, het ontwikkelen van binnengebieden; Afdeling 6, Bepalingen aangaande het openbaar domein)
- Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg

Toetsing van de aanvraag aan de van toepassing zijnde artikels van de verordening:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht (artikel 2)

- 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 omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door vrijstaande eengezinswoningen van hoofdzakelijk één tot twee bouwlagen onder hellend dak. Platte daken en lessenaarsdaken komen ook voor in de directe omgeving. De aanvraag richt zich eveneens op vrijstaande eengezinswoningen en de gevraagde bebouwing telt twee bouwlagen (onder plat dak) en sluit hiermee aan bij zijn omgeving. De grootte (oppervlakte en afmetingen) van de kavels en de strook voor hoofdgebouwen zijn vergelijkbaar aan de omliggende (reeds gevormde) percelen met bebouwing.

- Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken (artikels 6 en 7)

- Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het nieuwe project in harmonie zijn met het referentiebeeld.

- Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld, kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving.

- Deze aspecten werden reeds getoetst binnen 'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht' van onderhavige rubriek.

(artikel 9, artikel 11 en artikel 17)

- Het profiel van de gevraagde bebouwing richt zich naar / valt binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel volgens de verordening (maximale bouwdiepte van 15m00).
- De tussenafstand tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd, parallel aan een bestaande rij gebouwen ('rug aan rug') moet overeenkomstig de verordening een minimum afstand van 20m00 tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen respecteren. Deze tussenafstand wordt gerespecteerd in het verkavelingsontwerp.
- De perceelbreedtes en de (voorgevel)breedtes van de bouwzones en zijtuinstroken volgens het verkavelingsplan, stemmen in grote mate overeen met de bepalingen

overeenkomstig de verordening (voortuinstraken van minimaal 6m00, zijtuinstraken van minimaal 3m00, woningbreedtes van minimaal 6m00). Er zijn bepaalde zijtuinstraken die minder breedte hebben (minimaal 2m00) en langsheen de nieuwe insteekweg wordt er gewerkt met voortuintjes die een diepte hebben van slechts 3m00.

- Er zijn dus ook een aantal afwijkingen op de afmetingen van de verordening.
- Deze afwijkingen worden evenwel beschouwd als beperkte afwijkingen die de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen. De bepalingen van het burgerlijk wetboek (zichten en lichten) worden overal gerespecteerd (de zijgevels gericht naar de smallere zijtuinstraken kunnen worden voorzien van beglazing).
- De voortuinstraken van de woningen langsheen de Hogeweg (bestaande straat) hebben wel een diepte van minimaal 6m00 en liggen in lijn met de bestaande aanwezige bebouwing. Enkel in het achterin gelegen binnengebied, wordt geopteerd voor voortuinstraken van 3m00 diep. Ook hier worden alle woningen uitgezet op eenzelfde lijn. De ondiepe voortuinstraken (zone voor het hoofdgebouw) kunnen aan de nieuwe straat een groene aanblik geven (zijn te ondiep voor parkeren).

(artikels 14, 15 en 16)

- De dakvorm is overeenkomstig de verordening (wanneer niet moet worden aangesloten tegen een bestaande wachtgevel -> vrij voor open bebouwing).

(artikel 23)

- De bepalingen rond materiaalgebruik die staan opgenomen in de tabel met voorschriften hebben een duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord materiaalgebruik voor ogen.

o Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken

(artikels 24 tot en met 36)

- Bij indiening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen de uiteindelijke woningen verder worden getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening zoals deze rond het versterken van de woonkwaliteit (afdeling 1, artikels 24 tot en met 30).
- Artikel 31 bepaalt dat de tuinzones achter woningen een minimale diepte van 10m00 moeten hebben voor percelen die de morfologie bezitten van halfopen, open en gesloten bebouwing in stedelijk en buitenstedelijk gebied.
- De tuinzones (achter de woningen) volgens het ingediende verkavelingsplan hebben effectief een diepte van minimaal 10m00.
- De minimale tussenafstand van 20m00 (die voortkomt uit een optelsom van telkens 10m00 private buitenruimte achter woningen) tussen nieuwe en bestaande bebouwing wordt gerespecteerd in het verkavelingsontwerp.
- Artikel 35 bepaalt dat voortuinen minimaal 50% onverhard moeten blijven. Dit staat niet gespecificeerd in de tabel met voorschriften en zal bij vergunning als voorwaarde worden gesteld.
- De dakvorm van de bijgebouwen staat niet mee opgenomen in de tabel met voorschriften. Artikel 36 bepaalt dat bijgebouwen die worden opgericht tot op de perceelgrens, moeten worden voorzien worden onder plat dak.

(artikel 49)

- In 'Afdeling 6' van 'Hoofdstuk 4' van de verordening worden bepalingen opgelegd aangaande het openbaar domein. Het aanvraagdossier bevat nieuw openbaar domein.
- De wegenis is voorzien om te worden uitgerust als openbaar domein (voorzien van riolering en alle nodige nutsleidingen) overeenkomstig artikel 49.
- Het openbaar domein heeft niets steeds de minimale breedte van 10m00 die wordt opgelegd volgens de verordening.
- Ook deze afwijking brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang en wordt als een beperkte afwijking beschouwd. Het gaat hier over een klein woonerf met slechts enkele woningen dat aftakt van een straat (Hogeweg) die zelf een smalle breedte heeft. Binnen de strook van 8m00 kunnen alle noodzakelijke voorzieningen worden aangebracht. Achteraan de straat wordt een keerpunt voorzien (15m00).
- Er wordt binnen de voorziene stroken ruimte voorzien voor de noodzakelijke nutsleidingen en bovengronds, op openbaar domein gelegen, bezoekersparkeerplaatsen alsook groenaanleg. Het ontwerp van de wegenis richt zich op de realisatie van een openbare ruimte waarin de gebruikers (parkeren, verkeer, zwakke weggebruiker, bewoner, hulpdiensten, huisvuilophaling, ...) gefaciliteerd worden.

o Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen

(artikels 58, 59, 60, 61 en 62)

- De verordening legt specifieke normen op voor woonprojecten. Voor groepswoningbouw geldt een norm van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid.
- Er worden in het project 5 bezoekersparkeerplaatsen voorzien (openbaar domein).
- De voorschriften en het verkavelingsplan laten het bovendien mogelijk om het bewonersparkeren op de desbetreffende kavels op te vangen:
 - o een open staanplaats en een carport en dus maximaal 2 parkeerplaatsen per wooneenheid op de loten 1, 2, 3, 11 en 12 -> 10 plaatsen
 - o een carport bij de loten 4 tot en met 10 -> 7 plaatsen
- Dit geeft een mogelijk aantal van 5 + 10 + 7 = 22 plaatsen. Hiermee wordt de norm van 1,5 plaatsen per wooneenheid dus gehaald (minstens 18 plaatsen).
- Onder de carports, kunnen fietsenbergingen worden ingericht bij elk van de woningen.

- Bij indiening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zullen de uiteindelijke parkeervoorzieningen bij de woningen verder worden getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening, alsook aan 'Deel 5' (Definities) van de verordening waarin de afmetingen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen (overdekt of in open lucht) worden vastgelegd.

> Conclusie:

- De aanvraag is niet geheel in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er zijn in de aanvraag afwijkingen vast te stellen van bepaalde numerieke waarden van artikels en verordenende voorschriften; en niet steeds volgens de afwijkingmogelijkheden zoals voorzien binnen de artikels zoals geformuleerd in de verordening. De gevraagde afwijkingen (plaatselijke smallere zijtuinstroken, voortuinstroken en wegbreedte) worden evenwel beschouwd als beperkt en de aanvraag respecteert de goede ruimtelijke ordening (zie tevens rubriek 'Argumentatie', punt D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening). Van deze voorschriften kan bijgevolg afgeweken worden op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

+ Regels rond ontbossen:

> Bespreking:

Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Het advies van 21 februari 2018 van het Agentschap is gunstig (met voorwaarden):

'(...) De ontbossing en de voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het bos heeft een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde. Gelet op de ruimtelijke bestemming is er buiten het gegeven van goed- of afkeuring van het boscompensatievoorstel en beoordeling van de eigenlijke ontbossing geen verdere adviesvereiste aan ons Agentschap.

Conclusie:

De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden. Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing:

- Artikel 90 bis Decreet Bosdecreet van 13.06.1990
- Artikel 2 Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16.02.2001
Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen:
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 18-202742
- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3400m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
- De bosbehoudsbijdrage van € 17850.00 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt. (...)

> Conclusie:

De aanvraag is (mits voorwaarden) verenigbaar met de regels rond ontbossen. Bij vergunning dienen de voorwaarden in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (met referentie 18-202742) te worden gerespecteerd.

+ Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last:

- De bescheiden last is van toepassing voor groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden.

> Bespreking en conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten. Minstens drie van de gevraagde woonegelegenheden (met name minimaal 20% op 12 eenheden (> 2,4 en dus afgerond 2 woningen) van het aanbod aan kavels en woningen, bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m².

De loten 9, 10 en 11 (> samen meer dan 2 loten) op het verkavelingsplan; hebben ieder een oppervlakte kleiner dan 500m².

+ Onroerend Erfgoed:

- De percelen hebben een oppervlakte van meer dan 3000m². De initiële archeologienota, aanwezig in het aanvraagdossier, werd niet in orde bevonden door Onroerend Erfgoed. Het programma van maatregelen en het verslag van de resultaten van de nota werden bijgesteld. De (bijgestelde) archeologienota werd bekrachtigd door Onroerend Erfgoed op 17 april 2018. Het bewijs van bekrachtiging van de archeologienota werd door de aanvrager aan de stad over gemaakt op 20 april 2018.
Een archeologienota moet bekrachtigd zijn op het moment dat de vergunning verleend wordt. Dat de archeologienota bekrachtigd is, blijkt ook uit het feit dat deze terug te vinden is op <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/7139> (bekrachtigd op 17 april 2018). In de 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).

C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:

C. (1) Bezwaarpunten over de organisatie van het openbaar onderzoek:

> Omschrijving:

In bezwaar wordt gesteld dat:

- niet alle betrokken eigenaars verwittigd zouden zijn per aangetekend schrijven,
- de vermelding 'verkaveling voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen worden gebruikt', niet strookt met het karakter van de omliggende gronden en bestaande woningen.

> Bespreking:

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Daar de aanvraag betrekking heeft op percelen met een kadastraal nummer, werden de eigenaars van alle rechtstreeks aanpalende percelen zoals deze kadastraal gekend zijn bij de stad, voor de aanvraag van het openbaar onderzoek, bij een ter post aangetekende brief in kennis gesteld van de aanvraag tot verkavelingsvergunning (volgens artikel 7 van het besluit).

In de gebruikelijke aangetekende brieven werd melding gedaan van de noodzakelijke info over de duur van het onderzoek en het feit dat de aanvraag kan worden ingekeken bij de stad (tijdens de openingsuren van en in het 'Huis van de Mechelaar') tijdens de duur van het onderzoek.

Het openbaar onderzoek werd gevoerd van 7 februari 2018 tot en met 8 maart 2018. De voorgeschreven modellen van bekendmaking van de Vlaamse regering, met name de traditionele 'gele affiches', zijn aan de aanvrager bezorgd en op de plaats van de aanvraag uitgehangen. De terminologie voor het aangeven van de geplande werken en handelingen op deze affiches, zijn die volgens het model van de Vlaamse Overheid (Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging – Model II).

Ook het gemeentebestuur heeft een bekendmaking uitgehangen gedurende dertig dagen vanaf de aanvraag van het openbaar onderzoek.

De plannen en documenten van het aanvraagdossier werden door de stad ter inzage gelegd gedurende de noodzakelijke periode van dertig dagen, met mogelijkheid tot inzage tijdens de openingsuren van het 'Huis van de Mechelaar'.

Deze plannen en documenten tonen de aard van de gevraagde werken.

Gedurende de periode van de dertig dagen kon iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp ter kennis van het college van burgemeester en schepenen brengen.

Na afsluiten van het openbaar onderzoek werden de ingediende bezwaren en de bewijzen van bekendmaking aan het dossier toegevoegd, over de ingediende bezwaren wordt beraadslaagd.

Uit de ingediende bezwaarschriften en de aard van de aangehaalde punten van bezwaar, wordt afgeleid dat de bekendmaking zijn effect niet heeft gemist.

Hiermee wordt aangenomen dat de openbaarmaking is gevoerd op de manier waarop dit dient te gebeuren.

> Conclusie:

Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

C. (2) Bezwaarpunten tegen het algemeen inbreiden en aansnijden van het binnengebied:

> Omschrijving:

Er wordt algemeen bezwaar/verzet gemaakt tegen:

- het verdwijnen van:
 - een groen binnengebied (laatste groene long in Battel),
 - een natuurlijke omgeving met waardevolle water- en moerasplanten (zoals dotterbloem, moerasspirea, riet, ...) als habitat van vele dieren (zoals verschillende zeldzame vogelsoorten, padden, kikkers).

De vraag tot (minstens) het behoud van het groen ter hoogte van de kavels 7 & 8 wordt gesteld (vraag tot schrappen van deze kavels en behoud als groene zone, als een natuurlijk aanwezig park en groene buffer als win-win voor de natuur en voor de bewoners).

- het verkavelen van het binnengebied, wat volledig in contrast is met de idee van de Vlaams Bouwmeester en de Vlaamse overheid om steeds compacter en meer stedelijk te gaan wonen.
- het betalen van slechts 18.000 euro ter boscompensatie, wat onaanvaardbaar is.

> Bespreking:

Begrip kan worden opgebracht voor de bezorgdheid/weerstand van buurtbewoners, die ongevraagd geconfronteerd worden met een wijziging in hun leefomgeving.

Hoewel de aanwezigheid van het buurtgroen zeker niet te onderwaarden is, is een inbreidingsproject in het binnengebied principieel wel degelijk mogelijk gezien de ligging binnen woongebied (volgens het gewestplan). Het binnengebied is bovendien gelegen in stedelijk gebied en staat vermeld in de woonbehoeftestudie. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Mechelen staat dat het binnengebied in aanmerking komt voor ontwikkeling (op korte of middellange termijn; volgens de woningbouwprogrammatie – kaart 43). Het betreffende binnengebied (nummer 30) wordt in het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan opgenomen voor de realisatie van bijkomende woningen (bindend gedeelte kwantitatieve taakstelling bijkomende woningen). De directe omgeving is vandaag reeds grotendeels ingenomen door verkavelingsprojecten. Er wordt hier geen woonuitbreidingsgebied/reservegebied aangesneden en er is vandaag geen vergoeding gekend, of een ruil voor bouwrechten op een andere locatie (in het kader van de aangekondigde betonstop / beleidsplan ruimte Vlaanderen (BRV) om tegen 2040 geen nieuwe/verdere open ruimte in te nemen).

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB). Het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) heeft een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. Het compensatievoorstel is door ANB aangepast en goedgekeurd (te betalen bedrag 17.850 euro). Verder geeft ANB aan dat de ontbossing en de voorgestelde werken verenigbaar zijn met de bestemmingsvoorschriften en dat het bos een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde heeft. Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een positief advies mits naleving van het

goedgekeurde boscompensatievoorstel (dat met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen integraal deel dient uit te maken van de vergunning).

Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit; alsook om het project aansluiting te geven bij de omgeving. Dit laatste gegeven zal verder worden beoordeeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'. Zo ook de kwaliteit van de in de verkaveling voorziene onbebouwde open ruimte.

Gelet op het ingediende dossier voor een verkaveling, worden de noodzakelijke procedurele stappen doorlopen (volledigheidscontrole, openbaar onderzoek, inwinnen van adviezen...). Het college van burgemeester en schepenen zal overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, over de aanvraag oordelen, rekening houdend met onder meer de ingediende bezwaren en adviezen, de voorschriften van het gewestplan, stedenbouwkundige verordeningen en de principes van de goede ruimtelijke ordening (rekening houdende met aspecten van mogelijke hinder voor de buurt, privacy, inijk, bouwdiepte, terreinbezetting, waterhuishouding en zo meer). Eventuele voorwaarden en/of lasten die hieruit voortvloeien zullen mee deel uitmaken van de uiteindelijke beslissing.

> Conclusie:

Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1.) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
- enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning, geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

C. (3) Bezwaarpunten over strijdigheden met de planologische bestemming van het gebied:

> Omschrijving:

Volgens de bezwaarindiener(s) maken de percelen in aanvraag volgens het gewestplan deel uit van een zone die oorspronkelijk als groene zone werd ingekleurd op de gewestplannen en ook zo werd aangekocht door de oorspronkelijke eigenaar. De eigenaars van de aangrenzende loten werden volgens het bezwaarschrift nooit verwittigd over de wijzigingen aan het gewestplan.

> Bespreking:

De toetsing en het nazicht op de overeenstemming van de aanvraag met de planologische bestemming volgens het gewestplan (en eventueel van toepassing zijnde RUP's, BPA's, verkavelingen, ...) gebeurt in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen'. Uit deze toetsing blijkt dat de aanvraag gelegen is binnen woongebied en dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming volgens het gewestplan. Het bezwaar wordt bijgevolg als niet gegrond beschouwd.

C. (4) Bezwaarpunten rond overlast:

C. (4). a. Vrees voor wateroverlast:

> Omschrijving:

De bezwaarindieners maken zich zorgen over en vrezen schade door wateroverlast voor de buurt. De verkavelingsaanvraag heeft volgens het bezwaar geen rekening gehouden met alle waterhuishouding gerelateerde elementen, noch biedt deze aanvraag enige zekerheid naar de toekomst toe voor de huidige bewoners van de Baron Eduard Empainlaan.

Aangehaalde punten:

- Het niet in rekening brengen van een actief afwateringssysteem en hieraan verbonden risico's:
Er is in de verkaveling niets opgenomen over een private gracht (de Empainloop, die via een doorsteek onder de Baron Empainlaan, tussen de huisnummers 100 en 102 van de Baron Empainlaan, via perceel 125A en 156G stroomafwaarts op de Hogeweg, naar de Dijle stroomt) die toebehoort (tot in het midden van de gracht) aan de wederzijdse eigenaars van de respectievelijk oever. Om deze gracht machinaal te kunnen onderhouden dient een toegang open te blijven. Nu kan dit via het weiland achter het perceel van Hogeweg nummer 239. In het plan voor de nieuwe verkaveling is echter geen toegangsweg voor het ruimen van deze gracht meer voorzien.
Omdat over deze gracht niets is opgenomen in de verkaveling, zullen de toekomstige eigenaars van de kavels waarvan de tuin grenst aan deze gracht, niet op de hoogte zijn van de belangrijke afwateringsfunctie van deze gracht, noch van het feit dat zij moeten instaan voor het onderhoud van de gracht voor het stuk dat grenst aan hun kavel. Daarnaast is er een bijkomend risico dat deze gracht alsnog gedempt wordt omdat haar functie op geen enkele manier deel uitmaakt van het verkavelingsdossier. Mocht dit gebeuren, dan zal dit leiden tot wateroverlast en mogelijks overstroming voor de huidige bewoners van de Baron Eduard Empainlaan.
- Het herleiden van een effectief overstromingsgevoelig gebied tot een mogelijk overstromingsgevoelig gebied in combinatie met het reduceren van huidige waterbufferzone en de hieraan verbonden risico's:
In het bezwaar wordt gevraagd waarom het gebied (perceel 125A) niet meer als effectief overstromingsgevoelig wordt benoemd en waarom de huidige buffer voor het water wordt verkleind? In 2011 was dit gebied ingekleurd als 'effectief overstromingsgevoelig gebied', op de watertoetskaart. In het huidige plan wordt hetzelfde gebied echter als 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' aangeduid. Het is voor de bezwaarindiener niet duidelijk hoe deze plotse wijziging van 'effectief overstromingsgevoelig' naar 'mogelijk overstromingsgevoelig' is gemotiveerd.

Deze bufferzone, en soms ook een deel van de aangrenzende tuin, staat ook effectief onder water in geval zware neerslag (niet gecorreleerd aan hoog water) wat meer dan één keer per jaar gebeurt. Deze frequentie zal in de toekomst waarschijnlijk enkel toenemen. Op het huidige verkavelingsplan is er een waterbuffer voorzien, maar deze is veel kleiner dan de huidige buffer, waardoor de wateroverlast volgens het bezwaar alleen maar kan en zal toenemen.

- Het ophogen van de kavels en de hieraan verbonden risico's:
De verkavelingsaanvraag maakt melding van het ophogen van de kavels tot het niveau gelijk aan de straathoogte. Het ophogen van de kavels heeft volgens het bezwaar als consequentie dat het regenwater zich een weg zal banen naar het laagste punt (perceel 125A). De bufferzone in de nieuwe verkavelingsaanvraag wordt verkleind, maar de impact op deze zone zal enkel toenemen omwille van het ophogen van de nieuwe kavels en de stijging van het neerslagvolume in de winter.
In het bezwaar stelt men zich ook verdere vragen:
 - wat indien de eigenaars van de nieuwe kavels besluiten hun eigendom verder op te hogen?
 - welke garanties zijn er tegen de uitvoering van nog verdere ontbossing (achter de in het dossier opgenomen ontbossingsrand)?

> Bespreking:

De inhoudelijke aspecten rond de waterhuishouding in het gebied en de mogelijke gevolgen van de gevraagde werken op de waterhuishouding van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

C. (4). b. Overlast ten gevolge van verkeerstoename:

> Omschrijving:

De bezwaarindieners maken zich zorgen over de verkeerstoename voor de buurt. 12 kavels kunnen volgens het bezwaarschrift op termijn makkelijk 36 extra wagens geven die bijna allemaal via de Baron Empainlaan zullen rijden. Vele bewoners van de Hogeweg rijden nu ook al via Baron Empainlaan, gezien het bochtige karakter van de Hogeweg.

> Bespreking:

De vrees van de bezwaarindieners voor verkeerstoename in de buurt kan worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en het is relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen enigszins toenemen, maar kunnen worden afgewikkeld. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er significante hinder of problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg.

De te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur op de Hogeweg en de Baron Empainlaan (op basis van onderzoek op verplaatsingsgedrag Vlaanderen) zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen daarom weinig nadelige hinder of invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. De inrichting van het openbaar domein is opgevat als een woonerf en overgemaakt aan diverse adviesinstanties (Brandweer, Inter (toegankelijkheid), stedelijke diensten Mobiliteit en Beheer Openbaar Domein). Bij vergunning zullen de voorwaarden in de adviezen van de betrokken instanties moeten worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

> Conclusie:

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

C. (5). Bezwaarpunten rond overlast door inkijk/verminderde privacy en woongenot voor omwonenden en rond cultuurhistorisch erfgoed:

> Omschrijving:

De privacy van de woning Baron Empainlaan 108 wordt door het verkavelen (bosontginning en inrichten kavels 7 & 8) ernstig geschonden. Het terreindeel van de kavels 7 en 8 wordt door de bezwaarindiener beschouwd als een 'inkijk-privacy-groenzone'.

Vooraf de unieke inplanting van de woning gelegen aan de Baron Empainlaan 108, die ontworpen werd door bOb Van Reeth in 1968, en die opgenomen werd op de lijst van de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, wordt door de verdwijning van het groen ernstig geschaad. De achterbouw van deze woning is volledig beglaasd, waardoor de bestaande eigenaars totaal geen privacy meer zullen bekomen. Deze woning werd ontworpen in functie van de toen al reeds bestaande groene zone en is onlosmakelijk verbonden met dit bos en haar groene zones. Bovendien biedt het bos een natuurlijke beschutting tegen storm en koude in de winter en tegen de hitte in de zomer. Dit is technisch niet op te lossen gezien de woning is ingeschreven in de inventaris van het Bouwkundig erfgoed.

De bezwaarindiener vraagt om de kavels 7 en 8 te schrappen, om een strook bos/groene zone te behouden, dan wel om als voorwaarde te stellen dat de woningen op de kavel 7 & 8 geen ramen en deuren mogen hebben (op geen enkel verdiep), met zicht op de woning Baron Empainlaan 108.

> Bespreking:

- De aspecten over het aansnijden van het binnengebied en het verdwijnen van groen, komen aan bod en worden afgewogen onder bezwaarpunt C.(2).
- Het naast het terrein van de verkaveling gelegen 'Woonhuis Botte' dat als bouwkundig relict staat opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, staat hierin als volgt omschreven: 'L-vormige villa van 1968-1970, naar ontwerp van architect B. Van Reeth. Vrij gesloten voorbouw, met bergruimte, bureau, wasplaats, keuken, badkamer en sanitair, enkel doorbroken door de beglaasde inkom- en trappartij en schuin aflopende koepels. Ook in de leefruimten werd de intimistische sfeer bewaard door de zenitale verlichting aan de noordzijde en het ruime, overdekte terras aan de zuidzijde. Opengewerkte bovengevels gekenmerkt door verspringende vlakken, die

corresponderen met de slaapkamers. Opvallend in het grondplan is de schuine inplanting van verschillende elementen zoals onder meer de trap en de terraskoepel.'

De fotografische afbeelding van de inventaris toont de aanwezigheid van het overdekt terras aan de zuidzijde. Dit afdak is mee in het ontwerp vervat in functie van de privacy van de woonruimte en biedt bescherming tegen hitte in de zomerperiode.

De vraag voor het inlassen van een groene buffer tussen twee woonvormen is niet relevant. Een bufferstrook is slechts van toepassing tussen twee onverenigbare bestemmingen (bijvoorbeeld wonen en industrie). De schaal van de nieuwe woningen dient zich verder in te passen in de schaal van de omgeving zodat de privacy, lichtinval en het woongenot van de omwonenden niet wordt geschaad. De gevraagde bebouwing telt tot twee bouwlagen en weerspiegelt de schaal van de omgeving. De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de gevraagde bouwprofielen en inplanting van de bouwvolumes komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', 'Verordeningen (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening)'. Er zijn op de plannen geen strijdigheden vast te stellen met het Burgerlijk Wetboek. Ook de afstandsbepalingen (minimaal 20m00 tussen nieuwe en bestaande woningen die rug-aan-rug worden ingeplant en de minimale tuindieptes van 10m00) volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, worden gerespecteerd.

Het is voor het gebruiksgenot van de woningen, alsook ruimtelijk en esthetisch gezien, niet wenselijk om volledig blinde (achter)gevels te voorzien.

> Conclusie:

- De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde regelgeving (Burgerlijk Wetboek) inzake 'Lichten en Zichten' en afstandsbepalingen tussen achtergevels (gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen). In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden; er door de realisatie van dit project geen significante hinder zal worden gecreëerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

C. (6) Bezwaarpunten over de vorm, afmetingen, inplanting en typologie van de bouwvolumes:

> Omschrijving:

Volgens de bezwaarschriften:

- is de vermelding (in de tabel met voorschriften) dat de nieuwe woningen over een plat dak moeten beschikken, niet in overeenstemming met de eisen van de bestaande woningen, namelijk een verplicht schuin dak op de hoofdwooning.
- zouden aan de Hogeweg zelf, evenveel woningen kunnen worden gecreëerd door te opteren voor woningen in halfopen bebouwing.

> Bespreking en conclusie:

De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de gevraagde bouwprofielen en inplanting van de bouwvolumes komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', paragraaf 'Verordeningen (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening)'.

C. (7) Variapunt:

> Omschrijving:

Volgens de bezwaarindieners is de vermelding dat er geen extra gas- en elektriciteitscabines moeten worden voorzien voor de nieuwe kavels, onterecht vermits er regelmatig stroomstoringen zijn. De bestaande rioleringen zijn niet voorzien voor al deze bijkomende woningen.

> Bespreking:

Het dossier is voor advies overgemaakt aan de verschillende nutsmaatschappijen en aan VMM. De voorwaarden van de maatschappijen worden opgenomen bij vergunning en ten laste gelegd van de verkavelaar. De verkavelaar dient in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen en voor de verkoop ervan. Ook de volledige uitrusting van de wegenis (met inbegrip van de noodzakelijke rioleringen) valt ten laste van de verkavelaar.

De verdere inhoudelijke aspecten rond de waterhuishouding in het gebied en de mogelijke gevolgen van de gevraagde werken op de waterhuishouding van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

> Conclusie:

Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1.) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
- enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning, geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

> Functionele inpasbaarheid:

De omgeving bestaat uit eengezinswoningen binnen een klassieke verkavelingsstructuur. De aanvraag betreft eveneens een verkavelingsproject in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemming. Het binnengebied is gelegen in afgebakend stedelijk gebied. Het binnengebied is ook opgenomen in het structuurplan Mechelen als gebied nummer 30, meer bepaald: 'binnengebied Baron Empainlaan - Hoge Weg (Dijle)'. Het binnengebied is binnen de bindende bepalingen (29) van het structuurplan in aanmerking genomen voor de realisatie van bijkomende woningen.

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

- > **Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:**
Het terrein heeft een totale oppervlakte van circa 1,1ha. Er worden binnen deze terreinoppervlakte 12 woonegelegenheden voorzien. Dit geeft een dichtheid van circa 10 woningen per hectare wat een lage dichtheid betreft, bij het gegeven van de ligging van het terrein in het stedelijk gebied (minimum 25 woningen per ha). Deze lagere dichtheid komt enerzijds voor uit de bepalingen inzake harmonie en referentie (volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) die de typologie en de korrel (afmetingen) van de bebouwing en de loten mee hebben bepaald. En anderzijds uit het gegeven van de waterhuishouding. De bebouwing wordt geconcentreerd op het hoogst gelegen terreindeel. Onder het terreinniveau van 4m00 TAW worden geen bouwzones (hoofd/bijgebouwen) voorzien,
Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit.
Het ontwerp respecteert het draagkracht van de omgeving, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft. Het programma van 12 woningen en het bebouwingspercentage laten voldoende ruimte over voor private en gemeenschappelijke open ruimte. De gevraagde kavels en bebouwing stemmen in omvang, oppervlakte en in bouwhoogte, overeen met die van de bestaande woningen in de omgeving. De schaal van de eengezinswoningen - van maximaal twee bouwlagen onder een plat dak - weerspiegelt en respecteert de schaal van de woongebouwen in de omgeving. De gevraagde bebouwing in het binnengebied stemt dus in gebruik, omvang en in bouwhoogte, overeen met die van de bestaande woningen in de omgeving.
Er wordt voldoende ruimte gelaten tussen de reeds aanwezige en de nieuw te realiseren woningen. De smallere zijtuinstroken tussen bepaalde loten onderling (binnen de verkaveling) doen geen afbreuk aan dit gegeven en maken mee, dat de bebouwing zich maximaal concentreert in het terreindeel boven de 4m00 TAW.
Hiermee wordt geconcludeerd dat de gevraagde werken geen onaanvaardbare overlast of hinder voor de omgeving met zich meebrengen zoals onaanvaardbare geluidsoverlast, verminderde lichtinval of inkijk. Het project kadert binnen de geldende principes voor inbreiding. Er wordt ingespeeld op de randen (geen resterende of nieuw wachtgevels).
Binnen de typologie van de eengezinswoningen wordt een bepaalde eenheid nagestreefd.
De vorm van de loten en bouwzones voor de woningen laten een functionele indeling (met zuiver vormgegeven ruimtes) mogelijk. Er zijn stroken op het verkavelingsplan voorzien voor tuinbergingen bij de eengezinswoningen in combinatie met het oprichten van een carport. De dakvorm van de bijgebouwen staat niet mee opgenomen in de tabel met voorschriften. Bijgebouwen die worden opgericht tot op de perceelgrens moeten voorzien worden onder plat dak (artikel 36 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening).
Alle kavels beschikken over een open tuin met een diepte van minimaal 10m00 (conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening).
Verder dienen de veiligheidsaspecten, die worden geregeld in het advies van de brandweer, te worden opgevolgd en dient de aanvrager in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen (voor de verkoop ervan).
- > **Visueel-vormelijke elementen:**
De voorschriften beogen een duurzaam materiaalgebruik en laten een volumewerking toe die zich afdoende integreert binnen de omgeving. De gevraagde bestemming, bebouwing en afmetingen van de voorgestelde bebouwing en percelen zijn verenigbaar met de omliggende percelen.
- > **Mobiliteitsimpact – terreinaanlegwerken:**
De impact van het bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg – zie rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek', deel 'C.(4).b. Bezwaarpunten inzake verkeerstoename'.
De terreinaanlegwerken voorzien een nieuw wegenstracé dat voorziet in parkeermogelijkheid op het openbaar domein. De parkeerplaatsen op het openbaar domein zijn duidelijk aangegeven.
De geldende parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woonelegenheden kan worden gerealiseerd. Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes en het tracé van de nutsleidingen. Voor het tracé van het openbaar domein worden stroken van minimaal 8m00 (tot maximaal 15m00) breed gereserveerd (voor het geheel van de rijstroken, fiets- en voetgangerszones, groenstroken, nutsleidingentracés en dergelijke meer).
Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. De uiteindelijke uitvoering zal verder in detail worden gecontroleerd en opgevolgd door de dienst Beheer Openbaar Domein teneinde een goed eindresultaat te bekomen dat in aanmerking komt voor overdracht.
Met het oog op de 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. Deze aspecten worden als bijlage (advies van 8 mei 2018) bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld aan de verkaveling.
De dienst Natuur- en Groenontwikkeling stelt vast dat het 'grondplan ontworpen toestand' (T500716-5-2-Color) een andere soortkeuze van beplanting bevat dan weergegeven in de meetstaat van de raming. Zowel het beplantingsplan, de meetstaat als het bestek, dienen in overeenstemming met elkaar te zijn en dienen alle technische gegevens (soort, plantmaat,...) in verband met de beplanting te bevatten. Alvorens de werken worden gestart dienen een aangepast beplantingsplan, bestek en meetstaat ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.
Onderstaande gegevens dienen hierbij aangepast te worden:
Opritten:

- De grasdallen op het openbaar domein dienen vervangen te worden door waterdoorlatende klinkers.

Boomplantvakken langsparking:

- De boomplantvakken dienen minimum 1m00 breder te worden gemaakt.
- De boordsteen erachter dient verwijderd te worden ten voordele van de ondergrondse groeivoorzieningen. Het boomplantvak sluit hiermee aan op de gazonstrook.
- De onderbeplanting van de boomspiegels dient vervangen te worden door: *Hedera helix 'Arborescens'* (struikklimop)- plantmaat 40-50, plantdichtheid 5 stuks/m².
- In de boomplantput mogen zich geen nutsvoorzieningen (riolering, kabels,...) bevinden.
- De hoeken van de boomvakken dienen onder een hoek van 45° afgeschuind te worden ten voordele van de inrijbewegingen.
- In de boomplantput dient verrijkte teelaarde voorzien te worden. Er dient wortelgeleiding, een beluchtingsbuis en een gietbuis voorzien te worden.
- Het gieten van de bomen wordt mee als aparte post opgenomen in de meetstaat.
- Per boom worden drie boompalen voorzien, met elkaar verbonden door middel van een houten lattenconstructie. De boom wordt door middel van rubberen boombanden aan de boompaalconstructie bevestigd.

Keerlus:

- De draaicirkels dienen ingetekend te worden. De boomplantputten ter hoogte van de keerlus dienen ruimer gemaakt te worden, rekening houdende met de draaicirkels van de brandweer.

Grasstroken:

- Paaltjes voorzien om de 2m5m0 (anti-parkeren). Type te bespreken bij herwerking beplantingsplan.

Bijkomende voorwaarden:

- De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de bouwwerken.
- Eventuele uitval dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen om de nieuwe aanplanting te laten slagen.
- Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan, vóór de werken beginnen, of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos. "Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit).
- Bij het uitvoeren van werken moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
- De bomen dienen buiten het broedseizoen gekapt te worden. Dit loopt van half februari tot half augustus.

In de tabel met voorschriften staat de hoogte voor afsluitingen in de voortuinstrook niet. Hier kan een groene haag met een maximale hoogte van 1m00 in streekeigen heester- of boomsoorten worden voorzien.

Ook het Agentschap Toegankelijkheid Vlaanderen – Inter, heeft voorwaarden gesteld met betrekking tot het openbaar domein (zie rubriek 'Adviezen' en bijhorend advies met referentie 20180517) die, bij vergunning, als voorwaarden aan de verkaveling moeten worden gekoppeld.

> **Cultuurhistorische aspecten:**

Aan het aanvraagformulier is een archeologienota gekoppeld: zie rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', paragraaf 'Onroerend Erfgoed'. Het terrein van de verkaveling situeert zich naast een perceel met een bouwkundig relict: zie rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek', paragraaf 'C. (5). Bezwaarpunten rond overlast door inkijk/verminderde privacy en woongenot voor omwonenden en rond cultuurhistorisch erfgoed'.

E. Watertoets:

De projectzone stroomt af naar de Dijle en is volgens de actuele watertoetskaarten deels gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

- De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden krijgt regelmatig een update met informatie uit recente overstromingen en nieuwe modelberekeningen. Op de nieuwe kaart zijn de effectief overstromingsgevoelige gebieden geactualiseerd en geoptimaliseerd. Dat gebeurde op basis van recentere en accuratere modelgegevens en gegevens over de overstromingen in de periode 2014 - 2016. Aan de laag van de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn geen grote wijzigingen gebeurd. Op 1 juli 2017 trad een aanpassing aan het uitvoeringsbesluit rond de toepassing van de watertoets in werking. De aanpassingen aan het besluit werden door de Vlaamse Regering op 29 mei 2017 goedgekeurd. De kaart met de overstromingsgevoelige gebieden werd in het kader van dit besluit geactualiseerd.
- Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming. De aanvraag werd dan ook voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied.
- De Vlaamse Waterweg, Afdeling Zeeschelde – Zeekanaal adviseert de aanvraag als volgt: '(...) Voor de aanleg van de bouwzones voor de huizen wordt grond opgehoogd. De bouw van de huizen is waterveilig op palen gepland. De tuinen komen in het

overstromingsgevoelig gebied te liggen. De helling die tussen de opgraving en de tuinen komt te liggen ligt zelfs in het mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De afwatering van de percelen gebeurt via een gracht die over een bufferbekken in de Dijle uitwatert. Gezien de afwateringsproblematiek van de omgeving en het feit dat op lager niveau woningen liggen, moet de ophoging van grond gecompenseerd worden door het voorzien van een evenwaardige buffercapaciteit op het lagere gedeelte van de percelen.

Er dient bij de planning van de gebouwen maximaal worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater en voor bijkomende verhardingen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.

Ruimtelijke ordening en technische bepalingen:

Enkele percelen liggen dichtbij de waterkering.

Aangezien de werkzone in de buurt van de waterkering gelegen is, moeten alle noodzakelijke maatregelen ondernomen worden om de integriteit en de stabiliteit van de waterkering te vrijwaren. De verkrijger is aansprakelijk voor alle verzakkingen, incidenten en ongevallen die kunnen voortvloeien uit de aanleg, het bestaan, onderhoud, verandering of schorsing van de werken. Eventuele gebreken die optreden aan de waterkering na het beëindigen van de werken moeten onmiddellijk aan DVW gerapporteerd worden en in voorkomend geval direct hersteld worden tot de volledige voldoening van DVW, zo niet zullen deze herstellingswerken van ambtswege op kosten en risico's van de verkrijger worden uitgevoerd.

Terreinaanlegwerken (ophogen, afgraven en opslag van grond) binnen een afstand van 10m00 tot de waterkering zijn, rekening houdende met de stabiliteit en integriteit van de waterkering, niet toegestaan. Deze werken kunnen namelijk aanleiding geven tot afschuivingen, verzakkingen en andere stabiliteitsproblemen. Binnen de 10m00-zone mag geen grond gestapeld worden. Afwijkingen hiervan dienen, gemotiveerd door een stabiliteitsstudie, schriftelijk aangevraagd te worden bij DVW, afdeling Zeeschelde - Zeekanaal.

Beslissing:

Het advies is gunstig mits het naleven van bovenstaande voorwaarden. (...)'

- De aanvraag werd eveneens voor advies overgemaakt aan VMM.

In een initieel advies (van 2 maart 2018) wordt door VMM aangegeven dat het in het dossier onduidelijk is of er aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening is voldaan. De aanvrager/verkavelaar is daarom verzocht om bijkomende informatie (ter verduidelijking) aan te leveren. Op basis van het ongunstig advies van VMM zijn de plannen bijkomend verfijnd. Op 30 maart 2018 is een uitgebreide nota (watertoets) ter nazicht overgemaakt aan VMM. Op 11 april 2018 zijn aangepaste plannen (plannen 5-1, 5-2 en 8) overgemaakt aan VMM. Op 17 april 2018 bevestigt VMM dat de stukken, met de aanpassingen en verduidelijkingen in functie van het advies van 2 maart 2018, in orde zijn. De nota (met bijhorende plannen) in de versie die door VMM werd goedgekeurd, omschrijft alle voorzieningen, berekeningen en maatregelen voor de vuilwaterafvoer en het hemelwater. Er wordt (bij de nieuw wegenis) een gescheiden riolering aangelegd gebaseerd op de Code van de goed praktijk). De opvang van het hemelwater gebeurt conform de gewestelijke verordening voor hemelwater. Er zijn grondboringen en peilmetingen uitgevoerd en het grondwater bleek voldoende laag om te kunnen infiltreren. Er worden ondergrondse poreuze buizen voorzien (infiltratievoorzieningen) met een overstort naar het stelsel van de Hogeweg. De berekeningen voor de grootte van de infiltratievoorzieningen zit mee vervat in de nota.

Met het oog op de waterhuishouding worden een aantal voorwaarden gesteld in de tabel met voorschriften.

- In de tabel met voorschriften staan ondermeer onderstaande voorschriften opgenomen:

- Verhardingen:

- terrassen dienen aansluitend bij de woning te worden ingericht, tot maximaal 4m00 achter de strook voor hoofdgebouwen en met een maximale oppervlakte van 20m²,
- verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen of de strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, oprit en/of terras,
- buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen,
- verhardingen kunnen uitsluitend worden geplaatst in waterdoorlatende materialen, omrand door groenaanleg.

- Reliëfwijzigingen

- enkel het maaiveldniveau van de niet verharde tuinstroken en van de groene stroken binnen de (op het verkavelingsplan aangeduide) zone gelegen tussen de rooilijn en de lijn F-G-H-I-J-K-L, mag maximaal tot op het niveau van de telkens voorliggende straat gebracht worden,
- reliëfwijzigingen in de tuinstroken voorbij deze lijn F-G-H-I-J-K-L zijn op geen enkele wijze toegestaan,
- in de zone gelegen tussen de lijn F-G-H-I-J-K-L en de 4m00 TAW-hoogtelijn, dient het niveauverschil met het gedeelte tuin, gelegen voorbij deze 4m00 TAW-hoogtelijn onder de vorm van een talud te worden overbrugd. De aanleg van deze talud valt ten laste van de verkavelaar,
- al het regenwater dient op eigen terrein opgevangen en afgevoerd te worden,
- eventuele niveauverschillen met de aanpalende terreinen dienen op eigen terrein te worden overbrugd.

- *Langs de randen van het terrein bevinden zich private grachten (Bessemloop – Empainloop). Op het verkavelingsplan wordt de Bessemloop als een openbare gracht aangeduid. Volgens gegevens van de provincie Antwerpen (Dienst Integraal Waterbeleid) betreft het evenwel een private gracht. Bij vergunning wordt als voorwaarde gesteld dat de afmetingen van lot 1 (perceelgrens links) moeten worden bijgesteld.*

- *Dit werd in de loop van de procedure door gegeven aan de landmeter/verkavelaar. Deze sluit zich aan bij het gegeven dat de grenslijn dient bepaald te worden in het midden van de Bessemloop en bevestigt (per mail van 8 mei 2018) om bij het opmaken van het afbakeningsplan, de grenslijn op deze plaats aan te passen.*

- *Noot: ten aanzien van de bedding van de Bessemloop wordt op de kavel die hier aan grenst (lot 1) een bouwvrije strook met breedte van minimaal 5m00 voorzien wat het onderhoud van de gracht toelaat.*

Ook de Empainloop betreft een private gracht en vormt de scheidingslijn tussen de loten van de gevraagde verkaveling en de bestaande bebouwing aan de Baron Eduard Empainlaan. In bezwaar worden een aantal vragen gesteld en bezorgdheden geuit over het onderhoud van de gracht. Rond het onderhoud van private grachten bestaat er een juridisch kader (los van stedenbouwkundige regelgeving). Private grachten zijn niet-geklasseerde waterlopen die door de aangelanden dienen onderhouden te worden. De regelgeving met betrekking tot private grachten bevindt zich grotendeels in het Burgerlijk Wetboek en het Veldwetboek. Hierin wordt onder andere bepaald dat lager gelegen erven gehouden zijn om het water te ontvangen dat van hoger gelegen erven afwatert. Ze dienen er dus op toe te zien dat de gracht niet verstopt geraakt door bijvoorbeeld takken, wortels, afval. Bij discussies wordt meestal de vrederechter ingeschakeld.

Volgens de wet op de mede-eigendom draagt iedere mede-eigenaar bij in de nuttige uitgaven tot behoud en tot onderhoud van de gemeenschappelijke zaak, alsook in de kosten van beheer, belastingen en andere lasten betreffende de gemeenschappelijke zaak (art. 577-2, §7 Burgerlijk Wetboek).

In het provinciale reglement van 17 oktober 1955 wordt uitdrukkelijk bepaald dat het onderhoud van de gracht, de onderhouds- en herstellingswerken van bermen, dijken, muren,... ten laste vallen van de aangelanden, voor de halve breedte.

- *Conclusie:*

- *In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt / de noodzakelijke maatregelen worden genomen. Mits naleving van de adviezen van de waterbeheerder van het gebied (Vlaamse Waterweg, Afdeling Zeeschelde – Zeekanaal) en VMM en van de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke en gewestelijke verordeningen, worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht.*
- *De in het bezwaarschrift aangehaalde punten rond waterhuishouding worden daarom niet weerhouden.*
 - *Voor het ruimen van de Bessemloop wordt op de kavel die hier aan grenst (lot 1) een bouwvrije strook met breedte van minimaal 5m00 ten aanzien van de bedding voorzien.*
 - *Wie het onderhoud moet doen van private grachten, wordt bepaald door de ligging van de perceelgrens. Ligt die in het midden van de gracht, dan zijn beide eigenaars verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. Dit gegeven staat los van onderhavige aanvraag.*

F. Mer-screening:

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

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

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

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag wijkt af van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De gevraagde afwijkingen (plaatselijke smallere zijtuinstroken, voortuinstroken en wegbreedte) worden beschouwd als beperkt en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. 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).

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

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

> Voorwaarden:

- *De adviezen van:*
 - *Inter – Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 8 februari 2018 (referentie 20180517),*
 - *Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland van 16 februari 2018 (referentie P15699-001/01),*

- VMM (hoofdzetel) van 2 maart 2018 (referentie WT 2018 G 0185) en 17 april 2018 (de werken dienen te worden gerealiseerd overeenkomstig de door VMM goedgekeurde aangepaste watertoets-nota van 30 maart 2018 en plannen 5-1, 5-2 en 8 van 11 april 2018),
 - Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Zeeschelde-Zeekanaal: 5 maart 2018 (referentie U20180305035),
 - Telenet van 21 februari 2018 (referentie 25022548),
 - Eandis van 19 maart 2018 (referentie SSOL/1803/0806),
 - Proximus van 13 februari 2018 (referentie CUO-CDR/JMS 408585),
 - Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) van 7 maart 2018 (referentie 18-202742) dienen nageleefd te worden.
 - Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden door de stedelijk diensten Natuur- en Groenontwikkeling en Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als voorwaarden gekoppeld aan de verkaveling (adviezen van 18 april 2018 en 8 mei 2018 zonder referentie).
 - De verkavelingsvoorschriften volgens de ingediende tabel dienen te worden toegepast met inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften, in rood (door de vergunningverlenende overheid) gewijzigd volgens onderstaande voorwaarden:
 - tuinen:
 - voortuinstroken kunnen slechts tot maximaal 50% worden verhard,
 - afsluitingen in de voortuinstrook: hier kan een een groene haag met een maximale hoogte van 1m00 in streekeigen heester- of boomsoorten worden voorzien,
 - bijgebouwen:
 - bijgebouwen die worden opgericht tot op de perceelgrens moeten voorzien worden onder plat dak.
 - Op het verkavelingsplan wordt de Bessemloop als een openbare gracht aangeduid. Volgens gegevens van de provincie Antwerpen (Dienst Integraal Waterbeleid) betreft het evenwel een private gracht. Bij vergunning wordt als voorwaarde gesteld dat de afmetingen van lot 1 (perceelgrens links) moeten worden bijgesteld.
Het verkavelingsplan dient te worden toegepast met inachtneming van het gegeven dat de grenslijn dient bepaald te worden in het midden van de Bessemsloop. Bij het opmaken van het afbakeningsplan dient de grenslijn door de landmeter/verkavelaar op deze plaats te worden aangepast.
 - 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'.
 - Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
 - De bekrachtigde archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).
 - Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- > Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:
- De normen inzake het 'Grond- en Pandendecreet – Bescheiden Last' dienen te worden gerespecteerd.
 - De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het compensatieformulier van het Agentschap voor Natuur en Bos (met als kenmerk 18-202742). De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3400m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De bosbehoudsbijdrage van € 17850.00 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden (via overschrijving aan het Agentschap voor Natuur en Bos).
 - Alle op het terrein nog voorkomende bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit 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 verkavelaar/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 verkavelaar/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 verkavelaar/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.
- De verkavelaar/aanvrager dient in te staan voor de aanleg van de talud zoals deze staat aangegeven op het verkavelingsplan.
- De verkavelaar/aanvrager dient in te staan voor de aanleg van de nieuwe openbare wegenis. Voor de start van de werken aan de verkaveling 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 ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- Het storten van de bankwaarborg en het starten van de riolerings- en wegenwerken vormt een voorwaarde voor de verkoop van de loten binnen de verkaveling in de zin van artikel 4.2.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- 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).
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook bestemd 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 brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de verkavelingsaanvraag ingediend door Jan Belmans, voor het verkavelen van een terrein met als adres Hogeweg te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, perceelnummers 125 A, 126 K, 126 L, 126 M/deel, 127 D, 133 E/deel en 134 C.

Artikel 2

Het college verwijst in toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen het voorstel houdende de goedkeuring van de zaak van de wegenis en de vaststelling van het innemingsplan- en rooilijnenplan door naar de gemeenteraad."

Feiten en context

- Aanvraag ingediend door Jan Belmans
- Kadaster: 4^e afdeling, sectie G, perceelnummers 125 A, 126 K, 126 L, 126 M/deel, 127 D, 133 E (deel) en 134 C.
- Terreinoppervlakte: circa 11.586m²
- Aantal loten in de verkaveling:
 - 12 loten voor telkens een eengezinswoning (In vrijstaande bebouwing)
- De gevraagde woningdichtheid bedraagt circa 10,35 wooneenheden per ha.
- Gelegen in:
 - woongebied (gewestplan)
 - gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied'
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' en 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - 'collectief te optimaliseren buitengebied' (waterzuiveringszone zoneringsplan Mechelen - VMM)
- Gelegen aan een gemeenteweg: Hogeweg
- Gelegen in de nabijheid van een waterloop:
 - Dijle (categorie 1)
 - langs de randen van het terrein bevinden zich private grachten (Bessemloop - Empainloop)
- Het gebied heeft volgens de biologische waarderingskaart (BWK) volgende types biotopen:
 - Hr: verruigd grasland
 - Sz: struwelen, opslag van allerlei aard
 - Ua: urbane bebouwing
- De aanvraag voorziet het kappen van bomen. Er is een compensatievoorstel toegevoegd aan het dossier.
- De aanvraag omvat nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Oppervlakte van aan het openbaar domein en aan de stad over te dragen terreindelen: 855m².

- In het structuurplan Mechelen is het binnengebied opgenomen (als gebied nummer 30), meer bepaald als: 'binnengebied Baron Empainlaan – Hoge Weg (Dijle)'. In de bindende bepalingen (29) van het structuurplan neemt de gemeente het binnengebied in aanmerking voor de realisatie van bijkomende woningen.

Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Decreet Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen. Art. 4.2.25 van de VCRO stelt terzake: Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging van 5 mei 2000.
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.
- Artikel 41 van de Grondwet: 'De uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen worden door de gemeenteraden of de provincieraden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld.'
- Artikel 2 van het Gemeentedecreet: 'De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan ze alle initiatieven kunnen nemen.'

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 7 februari 2018 tot en met 8 maart 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden drie bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken (nieuw openbaar domein) in functie van het verkavelen van een terrein dat deel uitmaakt van een binnengebied dat wordt begrensd door de Hogeweg en de Baron Eduard Empainlaan (Mechelen).

Het verkavelingsontwerp omvat twaalf loten met het oog op de realisatie van twaalf eengezinswoningen in vrijstaande bebouwing, waarvan vijf loten die zich situeren aan de Hogeweg en zeven loten die zich situeren aan een nieuw gevraagde insteekweg (in het binnengebied). De nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare weg wordt voorzien als een aftakking van de Hogeweg. Het aanvraagdossier bevat de plannen voor de wegenis met inbegrip van een kostenraming, een bestek en een rooilijn- en innemingsplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen (en met kosteloze grondafstand).

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Jan Belmans,
- voor het verkavelen van een terrein met als adres Hogeweg te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, perceelnummers 125 A, 126 K, 126 L, 126 M/deel, 127 D, 133 E/deel en 134 C,

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek drie 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 18 mei 2018.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis (met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan) in deze verkavelingsaanvraag goed te keuren in toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 1 juni 2018


Christiaan Backx
voorzitter