

**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, Anne Delvoye, Indrani  
Muyldermans, Patrick Riguelle, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris  
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

---

**55. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis en de vaststelling van het innemingsplan- en rooilijnenplan Karperstraat - Ernest Wijnantstraat, 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 97: 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*

*Aan de indiening van het huidige project ging een voortraject vooraf met de verschillende stadsdiensten en het project werd besproken op de Bouwcommissie van 23 maart 2018 (afwijking parkeernorm). Onderhavige vergunningsprocedure impliceert een wijziging van de bestaande rooilijn, waarbij het rooilijn- en innemingsplan door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld.*

#### *Feiten en context*

- *Aanvrager: Woonpunt Mechelen*
- *Kadaster: afd. 4, sectie F nrs. 17V28 en 17E28 (deel)*
- *Gelegen in:*

#### *Gelegen in:*

- *woonuitbreidingsgebied (gewestplan)*
- *mogelijk overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)*
- *deels centraal gebied, deels geen zoning (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen)*

#### *Gelegen aan gemeentewegen: Karperstraat en Ernest Wijnantsstraat*

- *Gelegen aan waterloop: Bethaniënloop, waterloop nr. 27 (in beheer van de stad)*
- *Oppervlakte van het terrein: 2.571,82m<sup>2</sup>*
- *Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID '<https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/5611>') en onderwerp 'Vooronderzoek\_Mechelen\_Ernest Wijnantsstraat'). De archeologienota werd bekrachtigd op 11 december 2017 (ref. bekrachtigingsbrief 4.004/12025/52.74);*
- *De aanvraag impliceert een ontbossing van het terrein.*
- *Over de zaak van het inlijven van een uitbreiding van de bestaande wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.*

- Oppervlakte van het terreindeel dat men aan het openbaar domein en de stad wenst over te dragen: 232,19m<sup>2</sup>.
- Aantal woongelegenheden: + 11 eengezinswoningen
- BLOK A: 4 woningen aan de Karperstraat
- BLOK B: 7 woningen aan de Ernest Wijantsstraat
- Aantal bouwlagen: 4 geschakelde volumes met drie bouwlagen onder plat dak (BLOK A) en 7 geschakelde volumes met twee bouwlagen onder plat dak (BLOK B)
- Aantal parkeerplaatsen: 11 (private staanplaatsen) en 5 bezoekersparkeerplaatsen (op openbaar domein)

#### Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV – Erfdienstbaarheden of grondlasten
- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen 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
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid
- 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
- Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer
- 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 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen
- Omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen
- Rooilijn, ingetekend en aangeduid op het inplantingsplan, volgens het landmetersplan van Chris Claes dd. 31 juli 2013.

#### Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 25 januari 2018 tot en met 23 februari 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werden 28 bezwaarschriften ingediend binnen de vooropgestelde termijn, waarbij 26 bezwaarschriften identiek zijn;

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

- Agentschap Natuur en Bos: 14 maart 2018 – voorwaardelijk gunstig (referentie 18-203629)
- Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland: 18 juli 2017 – geen bezwaar (referentie P15644-001/01)
- Politie: 15 januari 2018 - gunstig (zonder referentie)
- Telenet: 18 januari 2018 – voorwaardelijk gunstig (referentie 25021299)
- Onroerend Erfgoed – geen advies vereist (zonder referentie)
- Eandis: 14 maart 2018 – voorwaardelijk gunstig (NLAN/1803/1402)
- Proximus: 1 februari 2018 – voorwaardelijk gunstig (zonder referentie)
- Pidpa: 2 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Vlaamse Waterweg: 13 april 2018 – gunstig met voorwaarden (U20180413017)
- Agentschap Toegankelijk Vlaanderen: 9 april 2018 – geen advies vereist (referentie 2017053715)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
- Aquafin

Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen, mag er aan voorbij worden gegaan (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.7.16)

## Argumentatie

### A. Omschrijving:

De aanvraag betreft het bouwen van 11 grondgebonden eengezinswoningen en terreinaanlegwerken bij de woonwijk Bethaniënpolder.

Het terrein bevindt zich tussen de Battelsesteenweg en de Dijle en situeert zich aan de ingang van de woonwijk Bethaniënpolder. De woonwijk kenmerkt zich voornamelijk door gekoppelde grondgebonden woningen van twee bouwlagen onder hellend dak. Het desbetreffende terrein bevindt zich op de hoek van de Karperstraat met de Ernest Wijnantsstraat. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het woon- en zorgcentrum De Polder. Op het hoekperceel aan de Battelsesteenweg werd in 2013 een meergezinswoning vergund met ondergrondse parking (bouwdossier met nummer 2012/0980).

Het terrein is heden bebost en vormt het sluitstuk van een groene zone die breder uitloopt richting Dijle. Ten zuidwesten grenst het terrein aan een waterloop, de 'Bethaniënpolder'. Parallel met deze waterloop ligt een privé bospad/wandelpad, waarop een aantal achtertuinen van de woningen aan de Battelsesteenweg ontsluiting vinden. De bosweg doorkruist plaatselijk het terrein richting Ernest Wijnantsstraat.

Onderhavige aanvraag gaat uit van de ontbossing van het terrein. Voor de ontbossing werd een compensatievoorstel toegevoegd. Er wordt een nieuw woonproject voorgesteld met 11 grondgebonden eengezinswoningen. De tuinzones van de woningen respecteren een minimale afstand van circa 4m ten opzichte van de achterliggende beek.

Aan de Karperstraat worden 4 woningen van drie bouwlagen onder plat dak (BLOK A) ontworpen. De totale bouwbreedte bedraagt circa 26m; de voorgevel van de woningen wordt ingeplant op de bestaande rooilijn. De woningen hebben een gemiddelde breedte van circa 6m50. De kroonlijsthoogte van de woningen varieert van 9m tot 9m70. Het hoofdvolume reikt tot een bouwdiepte van 7m70. De gelijkvloerse verdieping reikt tot 11m (kroonlijsthoogte 3m20). Er rest een tuinzone met een diepte van circa 10m. De gelijkvloerse verdieping van de woningen wordt telkens ingericht met de leefruimten. Op de eerste verdieping van elke woning zijn twee slaapkamers en een badkamer aanwezig. Op de tweede verdieping worden telkens twee slaapkamers, een douchecel en een bergruimte georganiseerd.

Aan de Ernest Wijnantsstraat worden 7 woningen van twee bouwlagen onder plat dak (BLOK B) ontworpen. De totale bouwbreedte bedraagt circa 53m; de voorgevel van de woningen wordt ingeplant op 5m50 uit de nieuw ontworpen rooilijn. De woningen hebben een gemiddelde breedte van 7m15. De kroonlijsthoogte van de woningen varieert van 6m13 tot 6m43. De gelijkvloerse verdieping reikt tot een bouwdiepte van 11m90 (kroonlijsthoogte 3m20). Er rest een tuinzone met een diepte van 15m20. De eerste verdieping reikt tot een bouwdiepte van 9m15. De uiterst rechtse woning van BLOK B heeft een totale gevelbreedte van 9m95 (inclusief zijdelingse aanbouw) en een bouwdiepte van 9m. De leefruimten bevinden zich op de gelijkvloerse verdieping. De keuken situeert zich aan de voorgevel; de zitruimte bevindt zich aan de achtergevel, aansluitend op de tuin. Het slaapgedeelte met drie slaapkamers en een badkamer wordt ingericht op de verdieping.

De woningen van BLOK B beschikken over een inpandige carport (3m37 x 4m80 x 2m35) en een autostaanplaats in de voortuin (vóór de carport). De linker woning van BLOK A heeft een staanplaats in de zijtuinstrook; de overige woningen van BLOK A hebben ieder één staanplaats ter hoogte van de straathoek. Voor het bezoekersparkeren staan 5 parkeerplaatsen op het openbaar domein ingetekend. De bestaande rooilijn wordt aan de zijde Ernest Wijnantsstraat over een diepte van circa 2m50 verschoven, ter verbreding van het openbaar domein. Aan de zijde van de Karperstraat wordt de nieuw ontworpen rooilijn in het verlengde (rechte lijn) gelegd van de bestaande rooilijn. Het openbaar domein wordt deels aangelegd met grijze betonklinkers, deels met bodembedekkers.

De gevels van de woningen van BLOK A worden, samen met de eerste verdieping van de gevels van de woningen van BLOK B, wisselend opgebouwd in grijze en rode gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in antracietkleurig aluminium.

In de tuinzones worden gekoppelde tuinbergingen (3m x 3m x 2m15) voorzien. De tuinbergingen worden uitgevoerd in hout. De tuinzones worden afgesloten met een metalen draadafsluiting, ingebed in groen, en zijn bereikbaar via een private uitweg (breedte 1m90), die aan weerszijden wordt afgesloten met een hek.

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

#### + Gewestplan:

- De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan (woonuitbreidingsgebied).

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

- Het perceel is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan, verkaveling of een bijzonder plan van aanleg.

#### + Verordeningen:

A.) 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.

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

B.) Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. 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 hoofdzakelijk:

- 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. Gebruikskennmerken

(Afdeling 1: versterken van de woonkwaliteit; Afdeling 3: Het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen en Afdeling 5: Appartementen, meergezinswoningen, groepswoonbouw, het ontwikkelen van binnengebieden)

- Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg

-> Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften zoals opgenomen in de verordening:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht:

(artikel 2)

o Overeenkomstig Artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening, Hoofdstuk 1, dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie en de typologie en schaal van een project dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

O De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woningen van hoofdzakelijk twee bouwlagen onder hellend dak (sociale woonwijk). Aan de overzijde van de straat bevindt zich een gebouw van drie bouwlagen onder plat dak. Het hoekgebouw (Battelsesteenweg-Karperstraat) omvat een bouwvolume van drie bouwlagen onder plat dak met terugspringende vierde bouwlaag. De gevraagde eengezinswoningen tellen twee tot drie bouwlagen en sluiten hiermee op een gepaste wijze aan bij de omgeving.

- Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken

(Artikels 6, 7, 8 en 10 + artikel 52 van Hoofdstuk 4)

o 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.

O De volumewerking van de gevraagde eengezinswoningen sluit aan bij het referentiebeeld van de omliggende straten en directe omgeving. De woningen met drie bouwlagen bevinden zich aan de zijde van de Karperstraat. Zodoende wordt het project qua volumewerking vanaf de Battelsesteenweg afgebouwd naar de sociale woonwijk toe.

O De inplanting van de woningen is afgestemd op de plaatselijke context. Er wordt een logische, rechtlijnige aansluiting gevonden bij de overige bebouwing, waardoor de straathoek op een kwalitatieve manier kan worden ingevuld. De eengezinswoningen vinden aansluiting langsheen een reeds aangelegde insteekweg.

O De kroonlijsthoogtes van de eengezinswoningen zijn vergelijkbaar met de bebouwing in de omgeving. De inpasbaarheid binnen de plaatselijke context wordt hierbij gegarandeerd.

O De algemene tendens van de verordening is er op gericht om qua profiel de trapvorm, in de mate van het mogelijke, te weren uit de bebouwing, met inachtnaam van de plaatselijke context. Bij aaneengesloten bebouwing geldt normaliter nog steeds het bouwprofiel van maximaal 17 meter (bouwdiepte gelijkvloerse verdieping), 13 meter (bouwdiepte eerste en tweede, ... verdieping), 9 meter (als dakbasis) of dient aangesloten te worden bij bestaande vergunde profielen van de naburige gebouwen.

O Bij nieuwbouw dient gestreefd te worden naar het meer op één lijn brengen van voor- en achtergevels, overeenkomstig de toelichting in de verordening. In voorliggende aanvraag worden de achtergevels per bouwblok op eenzelfde lijn gepositioneerd. Op de gelijkvloerse verdieping wordt een diepere bouwdiepte aangenomen, in functie van de woonkwaliteit. De bouwdieptes bevinden zich binnen de maximale bouwprofielen, zoals gehanteerd door de stedenbouwkundige verordening. Zodoende kan worden geconcludeerd dat de plaatselijke ruimtelijke context gegarandeerd blijft.

(Artikel 14)

De gekozen dakvorm van de eengezinswoningen past zich voldoende in binnen de onmiddellijke en ruimere omgeving waar nog platte daken voorkomen.

(Artikel 23)

Het materiaalgebruik van alle onderdelen van de gebouwen en aanleg worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord.

- Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken

(artikels 24, 26, 27, 28 en 29)

O Elke woonelegenheden beschikt over de noodzakelijke functies (zoals een inkomruimte; leefruimte, slaapruimte(n); bergkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes

van deze ruimten voldoen aan de oppervlaktenormen vermeld in de binnen de verordening bijgevoegde tabel.

O De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruidten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.

O Het type doorzonwoningen wordt als woontype gehanteerd voor de eengezinswoningen.  
(artikels 45 en 47)

o Het project beantwoordt aan de voornaamste uitgangsprincipes die de basis moeten vormen voor de ontwikkeling van groepswooningbouw,

De groepswooningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving;

De eengezinswoningen beschikken over een private tuin;

Het aanvraagdossier omvat onvoldoende concrete gegevens omtrent de inrichting van de buitenaanleg (zie rubriek 'Argumentatie - Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening').

(artikels 49, 50 en 51)

o In 'Afdeling 6' van 'Hoofdstuk 4' van de verordening worden bepalingen opgelegd aangaande het openbaar domein. De bestaande rooilijn wordt aan de zijde Ernest Wijnantsstraat over een diepte van circa 2m50 verschoven, ter verbreding van het openbaar domein. Aan de zijde van de Karperstraat wordt de nieuw ontworpen rooilijn in het verlengde (rechte lijn) gelegd van de bestaande rooilijn. De dienst Beheer Openbaar Domein heeft de aanvraag op 4 mei 2018 (voorwaardelijk) gunstig geadviseerd.

> zie rubriek 'Argumentatie - D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening - Terreinaanleg - Zaak van de wegenis'

• Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (artikels 58, 59, 60, 61 en 62)

O De verordening legt specifieke normen op voor woongebouwen. Iedere woonentiteit beschikt over een individuele parkeerplaats. Voor het bezoekersparkeren zijn er 5 parkeerplaatsen in de Ernest Wijnantsstraat voorzien. Wat betreft de vereiste fietsenstallingen, doen de tuinbergingen mede dienst als voldoende bruikbare fietsenstaanplaatsen.

Conclusie:

De aanvraag richt zich globaal gezien naar de doelstellingen en beginselen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. (cfr. rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.)

C.) Burgerlijk Wetboek:

• De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, zoals de bepalingen rond 'Zichten en Lichten'.

• Er worden geen rechtstreekse zichten genomen op minder dan 1m90 of zijdelingse uitzichten op minder dan 60cm uit de eigendomsgrenzen.

C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:

(1) Bewaarpunt omtrent de organisatie van het openbaar onderzoek:

• Niet alle eigenaars werden op de hoogte gebracht van het project

De procedure aangaande het organiseren van een openbaar onderzoek staat uitgeschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000, laatst gewijzigd bij het Besluit van 9 september 2011. De geijkte procedure werd gevolgd. De gegevens van de eigenaars zijn de gegevens die bij het kadaster zijn gekend en aan de gemeente verstrekt worden.

Conclusie: het bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

(2) Bezwaarpunt omtrent hinderaspecten

• Het project belemmert het uitzicht van het nieuwbouwproject op de hoek Battelsesteenweg - Karperstraat

De gabarieten, bouwhoogten, inplanting, het programma, dichtheid en dergelijke meer, worden hoofdzakelijk geregeld via de regelgeving en opzet van de stedenbouwkundige verordening en anderzijds afgewogen volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen' alsook in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'. Voor zover de schaal van de nieuwe gebouwen zich inpast binnen de schaal van de omgeving, wordt geconcludeerd dat de privacy, lichtinval en het woongenot van de omwonenden niet wordt geschaad.

Conclusie: het bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

(3) Bezwaarpunten het ontbossen van het terrein en het verdwijnen van de bosweg:

• sociale en maatschappelijke functie van het bos wordt uitgehouden

• toegang tot het achterliggende bos vanuit de woonwijk wordt onmogelijk

• bereikbaarheid van achtertuinen van de percelen Battelsesteenweg 248 en 250 wordt onmogelijk

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

Het terrein wordt door het Agentschap voor Natuur en Bos erkend als bosstructuur en aanschouwd als inheems bos, waardoor aan de aanvraag een boscompensatievoorstel werd toegevoegd. Door het Agentschap voor Natuur en Bos werd op 14 maart 2018 een positief advies verleend (ref. 18-203629),

*mits een aanpassing van het ingediende boscompensatievoorstel. De voorwaarden van het Agentschap voor Natuur en Bos zullen integraal worden overgenomen bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Hoewel de aanwezigheid van het buurtgroen zeker niet te onderwaarden is, heeft het bos een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde. In combinatie met de ruimtelijke bestemming van het terrein kan, mits het naleven van voorwaarden, het kappen van de bosstructuur verantwoord worden geacht. Naast duurzaamheidsprincipes is het beleid van de stad er tevens op gericht om het woonaanbod op peil te houden. Het desbetreffende woonproject vindt een directe aansluiting bij de bestaande woonwijk en vormt het kopstuk voor de toegang tot de wijk 'Bethaniënpolder' en is hierdoor ruimtelijk verantwoord.*

*Er is geen officiële buurtweg achteraan het terrein. De grens tussen het desbetreffende terrein en de percelen die uitgeven op de Battelsesteenweg reikt officieel tot het midden van de beek/gracht. Er werd een belofte toegevoegd dat een gedeelte van het terrein, grenzend aan de beek, vrij en onbelast zal worden overgedragen aan de Stad, ter inrichting van de beek/gracht, in beheer van de Stad. Aan de beek/gracht of de wandelweg parallel met de beek /gracht worden door onderhavige aanvraag geen wijzigingen doorgevoerd. De wandelweg die centraal over het terrein loopt, wordt gesupprimeerd, zonder afbreuk te doen aan de toegankelijkheid van het achterliggende terrein.*

*Conclusie: De bezwaarpunten worden niet weerhouden.*

#### *D. 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 planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan.*

##### *> Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten:*

*Het terrein is gelegen binnen het afgebakend stedelijk gebied. Het terrein heeft een totale oppervlakte van circa 2.571,82m<sup>2</sup>. Er worden binnen deze terreinoppervlakte 11 woongelegenheden voorzien. De woningen worden voorzien langs reeds bestaande wegenis en vormen het kopstuk van de sociale woonwijk. De draagkracht van de omgeving wordt gerespecteerd, waardoor de leefbaarheid van de omliggende bebouwing gegarandeerd blijft. De typologie van eengezinswoningen met de vooropgestelde volumes passen zich in binnen de plaatselijke context, zowel qua programma als bouwdichtheid. De eengezinswoningen beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. De architecturale uitwerking en volumewerking is kwalitatief. De gelijkvloerse verdiepingen van de eengezinswoningen worden ingericht conform het doorzonprincipe. Het zitgedeelte wordt voorzien aan de voorgevel. De keukens worden georiënteerd naar de achterzijde, aansluitend bij de tuinzones.*

*Qua architectuur en vormgeving zijn de eengezinswoningen zo ontworpen dat een eenvormig uitgewerkt woonproject kan worden gerealiseerd. Een duurzaam materiaalgebruik wordt aangetoond. De architecturale uitwerking van het project is sober, gevarieerd en kwalitatief, zoals in voortraject werd meegegeven.*

##### *Groenaanleg*

*Het terrein wordt door het Agentschap voor Natuur en Bos erkend als bosstructuur en aanschouwd als inheems bos, waardoor als voorwaarde een boscompensatie dient te worden opgelegd voor het ontbossen van het terrein. De ontbossing kan enkel plaatsvinden buiten de schoontijd. Dit is de periode waarin het bos niet geëxploiteerd en geruimd mag worden omwille van o.a de broedperiode van vogels. Deze schoontijd loopt van 15 maart tot eind september. Het ontbossen wordt bij voorkeur uitgevoerd na de bladval of tijdens de winterperiode. De dienst Natuur- en Groenontwikkeling dient tijdens de werffase te worden betrokken wat betreft de opvolging en het beheer van de te behouden bomen. Er mag geen werf worden ingericht onder bestaande straatbomen en in groenstroken. De groenstroken en de te behouden bomen dienen tijdens de werffase beschermd te worden. Er mag niet gestapeld worden in deze te beschermen zones (cfr. Richtlijnen van het VVOG zakboekje). 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. Vóór de werken dient men na te gaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient men contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.*

##### *> Mobiliteitsimpact:*

*Iedere woonentiteit beschikt over een individuele parkeerplaats. De woningen aan de Ernest Wijnantsstraat beschikken over twee private parkeerplaatsen (carport + staanplaats vóór carport). Gelet op het gegeven dat de parkeernorm wordt nageleefd, worden geen significante implicaties verwacht.*

##### *> Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf:*

*Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed. De bekrachtigde archeologienota is aanwezig in het dossier en de werken waarvoor de vergunningsaanvraag is ingediend, komen overeen met de werken zoals die beschreven zijn in de*

archeologienota. Bij het verlenen van de vergunning geldt als voorwaarde dat de bekrachtigde archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd.

> *Terreinaanleg – zaak van de wegenis:*

*Voorafgaand aan de indiening van het dossier, werden summiere besprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten, wat betreft het verleggen van de rooilijn en de aanleg van (een beperkt gedeelte van) het openbaar domein.*

*Bij de uitvoering van aan het openbaar domein over te dragen 'wegenis' worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen. De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer. De uitvoering van de werken dient volgens de regels van de kunst te gebeuren en volgens SB 250. Vóór de start van de werken dient het meer gedetailleerde bestek van de uitvoering (voetpaden, opritten (voor wat betreft het openbaar gedeelte), boordstenen) aan de dienst Beheer Openbaar Domein ter goedkeuring te worden voorgelegd. De specificatie van de bodembedekkers dient aan de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling ter goedkeuring te worden voorgelegd. Er wordt bijkomend gevraagd de bodembedekkers door te trekken in de Karperstraat, achter het bestaande voetpad tot aan de rooilijn. Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen. Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein van de stad Mechelen. Geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.*

*Zone voor inlijving openbaar domein*

*De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk rooilijnenplan. Deze strook is bestemd om op het eerste verzoek gratis over te dragen aan de stad en 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 1 m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.*

*De stad moet ook betrokken worden bij het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.*

*Borgstelling*

*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 en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de aanvrager legt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.*

*Verkoop van de percelen*

*Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de wegenwerken mogen de percelen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).*

> *Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:*

*In het kader van onderhavige aanvraag werd het advies van de Brandweerzone Rivierenland opgevraagd. De Brandweer heeft op 18 juli 2017 geen bezwaar geformuleerd tegen de aanvraag.*

*De opmerkingen van de brandweer dienen evenwel te worden gerespecteerd bij de uitvoering van het project. Voor zover opmerkingen worden gerespecteerd worden geen significante negatieve implicaties verwacht.*

*Verder dient de aanvrager / ontwikkelaar 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.*

*E. Watertoets:*

*De percelen zijn niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in recent overstroomd gebied. Het terrein paalt rechtstreeks aan de Bethaniënloop (1ste categorie).*

*In de nieuw gevraagde situatie zal het terrein bestaan uit verharde oppervlaktes, wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt. Dit wordt gecompenseerd door:*

- de plaatsing van hemelwaterputten (11 x 5.000 liter)*
- het voorzien van infiltratievoorzieningen, waarvan de overloop wordt aangesloten op de beek/gracht, achteraan het terrein*

De aanvraag werd in het kader van de watertoets ook voor advies overgemaakt aan de Vlaamse Waterweg. Op 13 april 2018 heeft de Vlaamse Waterweg een voorwaardelijk gunstig advies verleend (U20180413017). Deze voorwaarden dienen te worden nageleefd.

Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht mits het naleven van de voorwaarden van de Vlaamse Waterweg en mits het voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Dit wordt als specifieke voorwaarden in de vergunning opgenomen. Voor de start van de werken dient men aan te geven welke recuperatie van het hemelwater wordt voorzien voor de privé percelen. De waterafvoer van de omliggende percelen mag niet verstoord worden; er mag geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar de omliggende percelen. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Er wordt een overloop van hemelwater voorzien naar de achterliggende beek. Deze overloop naar de beek mag geen overlast bezorgen aan de andere percelen. De overloop mag niet groter zijn dan een diameter van 110.

In het kader van de toekomstige werkzaamheden tot het optimaliseren van de waterhuishouding door het aanleggen van een gracht om afwatering van het hemelwater te garanderen naar de Dijle/ Bufferbekken Aquafi, werd een belofte tot kosteloze grondafstand toegevoegd voor het perceel, grenzend aan de beek en zich situerend achter de huizenrij aan de Gustave Van de Woestijnestraat (kadastraal nummer afd. 4 sectie F 17 C28). De belofte voor grondafstand voor de aanleg van de gracht moet uitgebreid worden met een belofte voor grondafstand van het aangrenzende perceel (kadastraal nummer afd. 4 sectie F 17 E28 – direct grenzend aan de huizenrij aan de Gustave Van de Woestijnestraat), volgens nota, als blijkt dat op delen van het perceel F17 C28 de realisatie van de gracht niet mogelijk is omwille van het behoud van bomen.

#### 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.

- Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt evenwel onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be)

Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:

"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van 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 10m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten



De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden en lasten.

#### Voorwaarden

- De adviezen van:
  - Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland: 18 juli 2017 – geen bezwaar, opmerkingen (referentie P15644-001/01)
  - Telenet: 18 januari 2018 – voorwaardelijk gunstig (referentie 25021299)
  - Eandis: 14 maart 2018 – voorwaardelijk gunstig (NLAN/1803/1402)
  - Proximus: 1 februari 2018 – voorwaardelijk gunstig (zonder referentie)
  - Pidpa: 2 februari 2018 – voorwaardelijk gunstig (zonder referentie)
  - Vlaamse Waterweg: 13 april 2018 – voorwaardelijk gunstig (U20180413017)) dienen te worden nageleefd;
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos: 14 maart 2018 – voorwaardelijk gunstig (referentie 18-203629) dient te worden nageleefd:
  - 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: 18-203629;
  - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1711m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet;
  - De bosbehoudsbijdrage van € 11977.00 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.
  - De ontbossing kan enkel plaatsvinden buiten de schoontijd. Dit is de periode waarin het bos niet geëxploiteerd en geruimd mag worden omwille van o.a de broedperiode van vogels. Deze schoontijd loopt van 15 maart tot eind september. Het ontbossen wordt bij voorkeur uitgevoerd na de bladval of tijdens de winterperiode.
  - De dienst Natuur- en Groenontwikkeling dient tijdens de werffase te worden betrokken wat betreft de opvolging en het beheer van de te behouden bomen.
  - Er mag geen werf worden ingericht onder bestaande straatbomen en in groenstroken. De groenstroken en de te behouden bomen dienen tijdens de werffase beschermd te worden. Er mag niet gestapeld worden in deze te beschermen zones (cfr. Richtlijnen van het VVOG zakboekje).
  - 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. Vóór de werken dient men na te gaan of er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient men contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.
  - De uitvoering van de wegeniswerken wordt in nauw overleg met de Stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein uitgevoerd.
  - De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
  - De uitvoering van de werken dient volgens de regels van de kunst te gebeuren en volgens SB 250.
  - Vóór de start van de werken dient het meer gedetailleerde bestek van de uitvoering (voetpaden, opritten (voor wat betreft het openbaar gedeelte), boordstenen) aan de dienst Beheer Openbaar Domein ter goedkeuring te worden voorgelegd. De specificatie van de bodembedekkers dient aan de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling ter goedkeuring te worden voorgelegd. Er wordt bijkomend gevraagd de bodembedekkers door te trekken in de Karperstraat, achter het bestaande voetpad tot aan de rooilijn.
  - Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.
  - Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein van de stad Mechelen.
  - Geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.
  - Voor de start van de werken dient men aan te geven welke recuperatie van het hemelwater wordt voorzien voor de privé percelen.
  - De waterafvoer van de omliggende percelen mag niet verstoord worden; er mag geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar de omliggende percelen.
  - Er wordt een overloop van hemelwater voorzien naar de achterliggende beek. Deze overloop naar de beek mag geen overlast bezorgen aan de andere percelen. De overloop mag niet groter zijn dan een diameter van 110.
  - In het kader van de toekomstige werkzaamheden tot het optimaliseren van de waterhuishouding door het aanleggen van een gracht om afwatering van het hemelwater te garanderen naar de Dijle/ Bufferbekken Aquafi, werd een belofte tot kosteloze grondafstand toegevoegd voor het perceel, grenzend aan de beek (perceel met kadastrale nummer afd. F17 C28). De belofte voor grondafstand voor de aanleg van de gracht moet uitgebreid worden met een belofte voor grondafstand van het perceel grenzend aan de huizenrij aan de Gustave van de Woestijnestraat (perceel met kadastrale nummer F17

E28) volgens nota, als blijkt dat op delen van perceel F17 C28 de realisatie van de gracht niet mogelijk is omwille van het behoud van bomen.

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

- De vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.

- 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.

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.

- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt 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.

De stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlare II Vlare II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd. Het advies van de stedelijke dienst Milieu en Landbouw geeft hierover uitvoerigere richtlijnen (advies van 7 juni 2016 met referentie AE/16/0668/ae).

- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be). Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlare 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.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- 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 verspreidende kavels/wooneenheden.

- 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.
- De aanvrager en/of zijn rechtsverkrijgende dient in te staan voor de aanleg van het openbaar domein.
- 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 voor de werken in het latere openbaar domein. Voor het storten van deze borg voor deze wegeniswerken en de betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten. Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de woningen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooien 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 bestemd om 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 de werken in deze zone.
- Een strook van 1 m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- De stad moet ook betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.

### **Besluit:**

#### **Artikel 1**

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag ingediend door Woonpunt Mechelen voor het bouwen van een woonproject (11 eengezinswoningen) met als adres Karperstraat – Ernest Wijnantsstraat te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afd. 4, sectie F, nrs. V28 en E28 (deel).

#### **Artikel 2**

Het college verwijst in toepassing van art. 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**

- Aanvrager: Woonpunt Mechelen
- Kadaster: afd. 4, sectie F nrs. 17V28 en 17E28 (deel)
- Gelegen in:
  - woonuitbreidingsgebied (gewestplan)
  - mogelijk overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
  - deels centraal gebied, deels geen zonering (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen)
- Gelegen aan gemeentewegen: Karperstraat en Ernest Wijnantsstraat
- Gelegen aan waterloop: Bethaniënloop, waterloop nr. 27 (in beheer van de stad)
- Oppervlakte van het terrein: 2.571,82m<sup>2</sup>
- Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID 'https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/5611' en onderwerp 'Vooronderzoek\_Mechelen\_Ernest Wijnantsstraat'). De archeologienota werd bekrachtigd op 11 december 2017 (ref. bekrachtigingsbrief 4.004/12025/52.74);
- De aanvraag impliceert een ontbossing van het terrein.
- Over de zaak van het inlijven van een uitbreiding van de bestaande wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Oppervlakte van het terreindeel dat men aan het openbaar domein en de stad wenst over te dragen: 232,19m<sup>2</sup>.
- Aantal woongelegenheden: + 11 eengezinswoningen
- BLOK A: 4 woningen aan de Karperstraat
- BLOK B: 7 woningen aan de Ernest Wijnantsstraat
- Aantal bouwlagen: 4 geschakelde volumes met drie bouwlagen onder plat dak (BLOK A) en 7 geschakelde volumes met twee bouwlagen onder plat dak (BLOK B)
- Aantal parkeerplaatsen: 11 (private staanplaatsen) en 5 bezoekersparkeerplaatsen (op openbaar domein)

## **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 wegniswerken 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 25 januari 2018 tot en met 23 februari 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 28 bezwaarschriften ingediend.

## **Argumentatie**

Het project voorziet het inlijven van een uitbreiding van de bestaande wegnis bij het openbaar domein in functie van het ontwikkelen van een terrein, gelegen op de hoek van de Karperstraat en de Ernest Wijnantstraat. Men wenst een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het bouwen van een woonproject met 11 eengezinswoningen. De bestaande rooilijn wordt aan de zijde Ernest Wijnantstraat over een diepte van circa 2m50 verschoven, ter verbreding van het openbaar domein. Aan de zijde van de Karperstraat wordt de nieuw ontworpen rooilijn in het verlengde (rechte lijn) gelegd van de bestaande rooilijn. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegnis 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 Woonpunt Mechelen
- voor het bouwen van een woonproject (11 eengezinswoningen)
- op een terrein met als adres Karperstraat – Ernest Wijnantstraat te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afd. 4, sectie F, nrs. V28 en E28 (deel), kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 28 bezwaarschriften werden ingediend, waarbij 26 bezwaarschriften identiek zijn.

### **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 aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning 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