

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 februari 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, 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, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert Delanoëije, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

23. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis van de verkaveling Noordstraat ZN, in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

Procedure van de aanvraag:

- 16 februari 2018: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis en brengt, volgend voorafgaand voorwaardelijke gunstig advies uit:

"Feiten en context"

- *Aanvrager: Gronden Verelst bvba*
- *Kadaster: 2^e afdeling, sectie B, perceelnummer 403 K2, 403 L2 en 403 R2*
- *Oppervlaktes:*
 - *Bestaande bebouwde oppervlakte: circa 197m²*
 - *Oppervlakte terrein: 4.507m²*
 - *Nieuwe bebouwde oppervlakte: 90m²*
- *Aantal woongelegenheden: +3*
- *Gelegen in*
 - *Woongebied (Gewestplan Mechelen – 5 augustus 1976)*
 - *Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' – 12 augustus 2008*
- *Gelegen aan een gemeenteweg: Noordstraat*
- *Gelegen aan een waterloop (achterzijde perceel): Vrouwvliet*
- *Niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)*
- *Centraal gebied (zuiveringszone)*
- *De aanvraag voorziet een deel nieuwe wegenis, over te dragen aan het openbaar domein.*
- *Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.*

Juridische grond

- *Burgerlijk Wetboek: Boek II - Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten*
- *Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen*
- *Decreet van 3 maart 1976 (en latere wijzigingen) tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten*
- *Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid*
- *Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid*
- *Decreet van 5 april 1995 (en latere wijzigingen) betreffende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)*

- 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
- 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
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid
- 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

Openbaar onderzoek

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

Aangehaalde punten:

Vragen met betrekking tot de bestaande bomen op het terrein. De vraag wordt gesteld of deze behouden blijven en wie de te behouden bomen gaat onderhouden.

Adviezen

Proximus: 24 november 2017 - gunstig (ref. BND-IDE 2.1 / 8939)

Eandis: 25 oktober 2017 - gunstig met voorwaarden (ref. NLAN/1710/2504)

Politie: Advies gevraagd op 26 januari 2018. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag aan dit advies worden voorbijgegaan (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel. 4.7.16)

Aquafin: Advies gevraagd op 26 januari 2018. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag aan dit advies worden voorbijgegaan (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel. 4.7.16)

Toegankelijk Vlaanderen: 1 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (ref. 20180408)

Brandweer: Advies gevraagd op 26 januari 2018. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. De verkavelingsvergunning (definitieve beslissing) kan enkel verleend worden mits een (voorwaardelijk) gunstig advies van de brandweer. Eventuele voorwaarden die worden geformuleerd door de brandweer, zullen opgelegd worden in de definitieve vergunning.

Agentschap voor Natuur en Bos: 1 februari 2018 - gunstig (ref. 18-201947)

Pidpa: Advies gevraagd op 16 oktober 2017. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag aan dit advies worden voorbijgegaan (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel. 4.7.16)

Telenet: 24 oktober 2017 - gunstig (ref. 25018218)

VMM (hoofdzetel): 7 november 2017 - gunstig onder voorwaarden (ref. WT 2017 OL 0129)

Argumentatie

Omschrijving

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein in het verlengde van de Noordstraat. Op het terrein bevindt zich een bestaande (vergunde) eengezinswoning in open bebouwing. Het terrein grenst aan het Tivoli-park en de Vrouwvliet.

De aanvrager wenst de grond te verkavelen, waarbij lot 5 de bestaande woning betreft en lot 4 de nieuwe wegenis die zal worden overgedragen aan het openbaar domein. Lot 4 en lot 5 worden uit de verkaveling gesloten. Loten 1-3 voorzien de bouw van telkens één eengezinswoning in open bebouwing (per lot). De te bebouwen loten hebben een straatbreedte van circa 15m75 en 16m. De bouwzones hebben een breedte en een diepte van respectievelijk 10m en 15m, en worden ingeplant op 6m uit de nieuwe rooilijn.

De aanvrager voorziet tevens in het verlengen van de Noordstraat. Ter hoogte van huisnummer 11 wordt de straat heraangelegd (te beginnen vanaf het kruispunt). De rijbaan versmalt ter hoogte van lot 1 (breedte: 5m inclusief

boord). Naast de rijbaan wordt ook een groenzone aangelegd en drie parkeervakken. Ter hoogte van lot 3 wordt een keerpunt voorzien.

De volgende verkavelingsvoorschriften worden voorgesteld:

1. Voorschriften bestemming

1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Het goed voorziet het oprichten van drie open bebouwingen op de loten 1, 2 en 3 voor een residentiële eengezinswoning met familiaal karakter.

Het gebouw telt maximum 2 woonlagen.

Op de loten kan een bijgebouw voorzien worden.

Op lot 4 wordt een nieuwe wegenis aangelegd, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 5 is reeds bebouwd en wordt eveneens uit de verkaveling gesloten.

1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, en niet verkeersgenererende activiteiten kunnen toegelaten worden, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de complementaire bedrijvigheid is beperkt tot 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers.

1.2. Bestemming niet bebouwd gedeelte

Private tuinen

2. Voorschriften gebouwen

2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.A. Typologie

Open bebouwingen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. Inplanting

De woningen worden op 6.00m achter de rooilijn ingeplant.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 15.00m op het gelijkvloers en maximaal 12.00m op de verdieping voor het hoofdgebouw.

2.1.C. Bouwvolume

GABARIT

De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het bestaande maaiveld en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 5.00 (+/-1.00)m. De helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 50°.

Wanneer er met een plat dak wordt gewerkt is de kroonlijsthoogte max. 6.50m.

VLOERPEIL

De inkomdorpel wordt voorzien op minimaal 30cm en maximaal 50cm boven het oorspronkelijk maaiveld of boven de as van de voorliggende weg, gemeten in het midden van de bouwlijn.

2.1.D. Verschijningsvorm

GEVELMATERIALEN

Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken in gevelsteen en/of crepi en/of hout.

Duurzame materialen waarvan de textuur en de kleuren een harmonische integratie in de omgeving verzekeren.

DAKVORM

Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

2.2. Voorschriften aanbouw(en)

2.2.A. Inplanting

De aanbouw heeft een maximale diepte van 3.00m.

2.2.B. Bouwvolume

De maximale hoogte van de aanbouw is 3.50m.

2.2.C. Verschijningsvorm

De hoofd- en aanbouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Het materiaal van de aanbouw is idem aan het hoofdgebouw of in hout.

2.3. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen of zonneboilers is toegestaan op alle dakvlakken van het hoofdgebouw en het vrijstaande bijgebouw.

3. Niet-bebouwd gedeelte

3.1. Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

Wel kan het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil.

De overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeuren met een hellingsgraad van 30°.

3.2. Verhardingen

Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.

Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 40m² worden aangelegd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte worden verhard. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

3.3. Afsluitingen

De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2.00m hoogte of uit een paal en draadafsluiting, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0.40m hoogte.

Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0.80m hoogte.

3.4. Voorschriften bijgebouw(en)

3.4.A. Inplanting

Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30m².

Het bijgebouw wordt ingeplant op minimum 5.00m achter de maximale achtergevelbouwlijn en op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen (behoudens de koppeling van bijgebouwen op de perceelsgrens).

De bijgebouwen mogen gekoppeld worden op de perceelsgrens, voor zover de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken.

3.4.B. Bouwvolume

De maximale hoogte van het bijgebouw is 4.00m.

3.4.C. Verschijningsvorm

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Het materiaal van het bijgebouw is idem aan het hoofdgebouw of in hout.

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

- in overeenstemming met bestemming gewestplan
- in overeenstemming met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
- in overeenstemming met voorschriften gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid
- in overeenstemming met voorschriften gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid > zie bij het advies van het Adviesbureau Toegankelijke Omgeving (gunstig onder voorwaarden)
- overeenstemming met het gewestelijk Onroerendgoeddecreet > De brief van het Agentschap Onroerend Erfgoed waarin wordt aangegeven dat de archeologienota bekrachtigd werd, is bijgevoegd. De archeologienota zelf ontbreekt echter. Deze kan wel worden teruggevonden op het digitaal loket van het Agentschap. Uit de archeologienota blijkt dat een uitgesteld vooronderzoek met ingreep in de bodem (proefsleuven) vereist is. De archeologienota en het Onroerendgoeddecreet moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerendgoeddecreet van 12 juli 2013). Een afschrift van de vergunning waarin het naleven van de bekrachtigde archeologienota als voorwaarde is opgenomen moet binnen een termijn van 10 dagen per beveiligde zending aan het Agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Dit zal worden opgenomen in de voorwaarden.

Bespreking bezwaren

Ter hoogte van de nieuwe wegenis zullen enkele bomen worden gerooid. Het dient te worden beaamd dat de plannen niet duidelijk zijn over welke bomen precies worden gerooid. Dit impliceert niet dat het niet is toegestaan om bomen te rooien. Wel dient duidelijk te zijn over welke bomen het dan precies gaat. Zie hiervoor ook bij de rubriek 'Argumentatie' – 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

Het spreekt voor zich dat het onderhoud van de kavels de verantwoordelijkheid is van de eigenaar(s) van de kavel(s). Het onderhoud van het openbaar domein behoort toe aan de gemeente.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige regelgeving. Het terrein is gelegen in 'woongebied' (Gewestplan Mechelen) en, mits uitbreiding van het openbaar domein, zijn alle drie de loten gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. Op het terrein bevinden zich geen te slopen constructies.

Het creëren van drie loten voor grondgebonden eengezinswoningen in open bebouwing past zich in binnen de plaatselijke context. In de omgeving bevinden zich meerdere eengezinswoningen in open bebouwing. De inplanting en de bouwdiepte die worden voorgesteld zijn gangbaar voor panden in open bebouwing.

De plannen over de aanleg van het openbaar domein zijn niet geheel duidelijk. Er werd geen beplantingsplan toegevoegd, waarop de groenaanplanting van het openbaar domein wordt verduidelijkt. Hierdoor is ook het bestek onvolledig. Onderstaande opmerkingen worden gemaakt aangaande het bestek en de riolering:

- De RWA (wadi/gracht) en DWA riolering die nu ontworpen is, is niet voldoende uitgewerkt. De RWA riolering is te beperkt. Een combinatie van wadi/gracht en riolering tot aan het kruispunt dient te worden onderzocht, waarbij de overloop van de RWA riolering/wadi met een overloop put met terugslagklep wordt voorzien, zodoende dat er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk infiltratie van het regenwater op eigen terrein.
- De DWA riolering moet ook vernieuwd worden tot aan het kruispunt en daar aangesloten op de bestaande riolering. Deze riolering moet gravitair aangesloten worden. De pompput waar in het bestek sprake van is, kan niet toegestaan worden.

Wat betreft de groenaanplanting van het openbaar domein, het rooien van de bomen en de riolering dienen nieuwe plannen, een nieuw bestek en details voorgelegd te worden vóór de definitieve goedkeuring van de verkavelingsaanvraag door het college van burgemeester en schepenen. Indien bovenstaande bijkomende documenten/plannen niet worden aangeleverd (aangepast aan de gemaakte opmerkingen), kan geen vergunning verleend worden.

Wat betreft de wegenis dienen de volgende opmerkingen in acht te worden genomen (deze worden ook opgenomen in de voorwaarden en de lasten):

- 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 as-buult dossier GRB gekeurd afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.
- As-buult huisaansluitingen: per aansluiting worden 5 digitale foto's genomen en een huisaansluitfiche opgemaakt die een duidelijk zicht geven hoe de buizen geplaatst zijn.
- De fundering en/of omhulling van RWA moet gebeuren met drainage zand volgens hoofdstuk 3 6.2.1.
- Geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.
- Bij de aanleg van de verkaveling mag de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.
- De verkavelaar/aanvrager dient in te staan voor de aanleg van de 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 legt hiervan een bewijs voor. Vóór 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 uitzonderingen voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).
- Alvorens de start der werken dient de bouwheer een authentieke akte, de zogenaamde "afstand van meerwaarde", in te dienen op de Bouwdienst. Dit is een document dat je als bouwheer dient te ondertekenen, en waarmee je verklaart afstand te doen van de meerwaarde die jouw onroerend goed heeft verkregen door het uitvoeren van de aangevraagde bouw- of verbouwwerken, voor het deel dat bezwaard of getroffen is met de rooilijn. Bij een eventuele latere onteigening zal je geen vergoeding krijgen voor de waardevermeerdering die je hebt gerealiseerd door de uitgevoerde bouw- of verbouwwerken.
- Een strook van 1m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.

Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften, in rood gewijzigd volgens onderstaande voorwaarden, dienen te worden toegepast:

1. Voorschriften bestemming

1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Het goed voorziet het oprichten van drie open bebouwingen op de loten 1, 2 en 3 voor een residentiële eengezinswoning met familiaal karakter.

Het gebouw telt maximum 2 woonlagen.

Op elk van de loten kan een één bijgebouw voorzien worden.

Op lot 4 wordt een nieuwe wegenis aangelegd, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Lot 5 is reeds bebouwd en wordt eveneens uit de verkaveling gesloten.

2. Voorschriften gebouwen

2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.B. Inplanting

De woningen worden op 6.00m achter de rooilijn ingeplant.

De bouwdiepte bedraagt maximaal 15.00m op het gelijkvloers en maximaal 12.00m op de verdieping voor het hoofdgebouw. **De bouwdiepte dient op de gelijkvloerse verdieping gelijk te zijn aan deze op de eerste verdieping.**

2.1.C. Bouwvolume

GABARIT

De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het bestaande maaiveld en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 5.00 (+/- 1.00)m **maximaal 6.50m**. De helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 50°. **Een plat dak is tevens toegestaan.**

~~Wanneer er met een plat dak wordt gewerkt is de kroonlijsthoogte max. 6.50m.~~

VLOERPEIL

De inkomdorpel wordt voorzien op minimaal 30cm en maximaal 50cm boven het oorspronkelijk maaiveld of boven de as van de voorliggende weg, gemeten in het midden van de bouwlijn.

2.1.D. Verschijningsvorm

GEVELMATERIALEN

Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken in gevelsteen en/of crepie en/of hout.

Duurzame materialen waarvan de textuur en de kleuren een harmonische integratie in de omgeving verzekeren.

DAKVORM

Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

2.2. Voorschriften aanbouw(en)

2.2.A. Inplanting

De aanbouw heeft een maximale diepte van 3.00m.

2.2.B. Bouwvolume

De maximale hoogte van de aanbouw is 3.50m.

2.2.C. Verschijningsvorm

De hoofd- en aanbouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Het materiaal van de aanbouw is idem aan het hoofdgebouw of in hout.

3. Niet-bebouwd gedeelte

3.4. Voorschriften bijgebouw(en)

3.4.A. Inplanting

Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30m².

Het bijgebouw wordt ingeplant op minimum 5.00m achter de maximale achtergevelbouwlijn en op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen (behoudens de koppeling van bijgebouwen op de perceelsgrens).

De bijgebouwen mogen gekoppeld worden op de perceelsgrens, voor zover de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken **volgens het verkavelingsplan**.

3.4.B. Bouwvolume

Het bijgebouw wordt opgetrokken onder plat dak met een De maximale hoogte van het bijgebouw is 4.00m **3.50m.**

3.4.C. Verschijningsvorm

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Het materiaal van het bijgebouw is idem aan het hoofdgebouw of in hout.

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem en de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid. Het voorliggende project heeft een zekere oppervlakte maar ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

Mer-screening

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

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden en lasten, en onder voorbehoud van een aangepast plan (groenaanplanting van het openbaar domein, het rooien van de bomen en de riolering) dat wordt voorgelegd/ingediend vóór de definitieve goedkeuring van de verkaveling door het college van burgemeester en schepenen. Indien deze bijkomende documenten/plannen niet worden aangeleverd (aangepast aan de gemaakte opmerkingen), kan geen vergunning verleend worden.

Voorwaarden:

- 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 as-built dossier GRB gekeurd afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.
- As-built huisaansluitingen: per aansluiting worden 5 digitale foto's genomen en een huisaansluitfiche opgemaakt die een duidelijk zicht geven hoe de buizen geplaatst zijn.
- De fundering en/of omhulling van RWA moet gebeuren met drainage zand volgens hoofdstuk 3 6.2.1.
- Geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.
- Bij de aanleg van de verkaveling mag de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.
- Bijgaande stedenbouwkundige voorschriften, in rood gewijzigd, dienen te worden toegepast.
- Het advies van Eandis van 25 oktober 2017 (ref. NLAN/1710/2504) dient te worden nageleefd.

- Het advies van het Adviesbureau Toegankelijke Omgeving van 1 februari 2018 (ref. 20180408) dient te worden nageleefd.
- Het advies van VMM van 7 november 2017 (ref. WT 2017 OL 0129) dient te worden nageleefd.
- De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013). Een afschrift van de vergunning waarin het naleven van de bekrachtigde archeologienota als voorwaarde is opgenomen moet binnen een termijn van 10 dagen per beveiligde zending aan het Agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd.
- Het ontwerp van het rioleringsplan voor de latere gebouwen dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid' goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; aangevuld met gewestelijke bouwverordening gepubliceerd in B.S. van 8 november 2004 of eventuele aanvullingen of wijzigingen.
- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelven van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Het rioleringsstelsel dient volledig gescheiden in een afvoer voor vervuild water en een afvoer voor regenwater. Alle rioleringsbuizen dienen gelegen te zijn op privéterrein, uitgezonderd de verbindingen naar de straat. In de voetpaden liggen veel en belangrijke nutsleidingen. Voor het bepalen van de aansluitingen op de hoofdriolering dient rekening gehouden met de plaats en diepte van de kabels. De aansluitingen gebeuren in een nieuwe inspectieput op de hoofdriolering; de aanleg gebeurt door een aannemer aangesteld of erkend door de stad Mechelen. De kosten voor de aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.

Lasten:

- 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.
- 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.
- Voor de individuele aansluitingen van de woongelegenheden op de nutsleidingen op openbaar domein (gas, elektriciteit, water, teledistributie) dient contact te worden opgenomen met de verschillende bevoegde instanties.
- De verkavelaar/aanvrager dient in te staan voor de aanleg van de 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 legt hiervan een bewijs voor. Vóór 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 wegeniswerken 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 voltooien van de riolerings- en wegeniswerken (eventuele uitzonderingen voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).
- Alvorens de start der werken dient de bouwheer een authentieke akte, de zogenaamde "afstand van meerwaarde", in te dienen op de Bouwdienst. Dit is een document dat je als bouwheer dient te ondertekenen, en waarmee je verklaart afstand te doen van de meerwaarde die jouw onroerend goed heeft verkregen door het uitvoeren van de aangevraagde bouw- of verbouwingswerken, voor het deel dat bezwaard of getroffen is met de rooilijn. Bij een eventuele latere onteigening zal je geen vergoeding krijgen voor de waardevermeerdering die je hebt gerealiseerd door de uitgevoerde bouw- of verbouwingswerken.
- Een strook van 1m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.

Besluit

Artikel 1

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag ingediend door Gronden Verelst bvba voor het verkavelen van de grond gelegen aan de Noordstraat te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afd. 2, sectie B, nrs. 403 K2, 403 L2 en 403 R2.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- *Goedkeuring van de zaak van de wegenis van de verkaveling Noordstraat ZN, in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen."*

Feiten en context

- Aanvrager: Gronden Verelst bvba
- Kadaster: 2^e afdeling, sectie B, perceelnummer 403 K2, 403 L2 en 403 R2
- Oppervlaktes:
 - Bestaande bebouwde oppervlakte: circa 197m²
 - Oppervlakte terrein: 4.507m²
 - Nieuwe bebouwde oppervlakte: 90m²
- Aantal woonegelegenheden: +3
- Gelegen in
 - Woongebied (Gewestplan Mechelen – 5 augustus 1976)
 - Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' – 12 augustus 2008
- Gelegen aan een gemeenteweg: Noordstraat
- Gelegen aan een waterloop (achterzijde perceel): Vrouwvliet
- Niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
- Centraal gebied (zuiveringszone)
- De aanvraag voorziet een deel nieuwe wegenis, over te dragen aan het openbaar domein.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

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 23 oktober 2017 tot en met 21 november 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden twee bezwaren ingediend.

Argumentatie

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken (nieuw openbaar domein) in functie van het verkavelen van een terrein in het verlengde van de Noordstraat. Het verkavelingsontwerp omvat drie loten voor grondgebonden eengezinswoningen in open bebouwing. Er wordt een nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare weg voorzien in het verlengde van de Noordstraat. Het aanvraagdossier bevat een plan met aanduiding van nieuwe rooilijnen en wegenis (met kosteloze grondafstand).

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Gronden Verelst bvba,
- voor het aanleggen van nieuwe wegenis,
- op het terrein met als adres Noordstraat te Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, perceelnummers 403 K2, 403 L2 en 403 R2,

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek twee 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 16 februari 2018, dat werd uitgebracht onder voorbehoud van het verkrijgen van de goedkeuring van de gemeenteraad over de wegenis en de resultaten van het advies van de brandweer.

Artikel 3

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

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, 2 maart 2018

Christiaan Backx
/za voorzitter