

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

56. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de wijziging van de rooilijn, voor het verbouwen van een woning Boterstraat 43 - 2811 Mechelen-Hombeek, 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 98: 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

- 9 oktober 2009: stedenbouwkundige vergunning - renovatie vrijstaande woning - boerderij (2009/0076)
- 25 augustus 2017: weigering stedenbouwkundige vergunning – verbouwen woning (2017/0287)

Feiten en context

- Aanvrager: de heer CAMMAER en mevrouw SUY
- Periode van oprichting: 1900-1918
- Oppervlakte: 486,72m² → 405,59m² (afname 81,13 m²)
- Volume: 2.025,28m³ → 1.871,9m³ (afname 153,38 m³)
- Aantal woongelegenheden: ongewijzigd (één)
- Gelegen in
 - agrarische gebieden (gewestplan Mechelen – 5 augustus 1976)
 - Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Zonevreemde woningen - perimeterplannen – zone voor plateaugebied
 - niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
 - collectief te optimaliseren buitengebied (zuiveringszone)
- Gelegen aan een gemeenteweg: Boterstraat
- De hoeve is getroffen door een rooilijn, goedgekeurd door de gemeenteraad van Hombeek in de zitting van 25 januari 1967 en gewijzigd op 22 december 1967.
- Over de wijziging van de rooilijn, dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

Juridische grond

- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
- Decreet van 8 mei 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen

- Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015)
- Gemeentelijke bouwverordening op de publiciteit goedgekeurd bij ministerieel besluit van 17 januari 1989
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Reglement van 28 februari 2012 voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 22 januari 2018 tot en met 20 februari 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaren ingediend.

Advies

- Departement Landbouw en Visserij: Advies gevraagd op 12 januari 2018. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag er aan worden voorbijgegaan (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel. 4.7.16.).
- Beheer Openbaar domein: 4 mei 2018 – voorwaardelijk gunstig
"Akkoord met voorstel gelijk het nieuwe gewijzigde rooilijnplan van landmeterskantoor Platteau. De strook voor de nieuwe rooilijn is op het ogenblik ingericht als (private) parkings maar dit kan nooit toegeëigend worden als privaat."

Argumentatie

Omschrijving:

De aanvraag betreft het verbouwen van een vrijstaande hoevewoning met een gekoppelde stalling.

Het terrein heeft een straatbreedte van circa 50m en een diepte van circa 30m. Parallel met de straatzijde, bevindt zich het woongedeelte van de hoeve, bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak. Haaks op de straat en gekoppeld aan de woning is een stalling aanwezig, die loodrecht staat ingeplant op het woongedeelte. Het stalgedeelte bestaat uit één bouwlaag onder zadeldak. Rechts van de hoeve bevinden zich twee vrijstaande bijgebouwen, die mede vermeld staan op het inplantingsplan van het bouwdoossier 2009/0076. Het volume dat zich op de binnenplaats van de hoeve bevindt, werd reeds gesloopt.

In het woongedeelte bevinden zich reeds de volgende functies:

- gelijkvloerse verdieping: eethoek en keuken voor woongedeelte, 3 verschillende praktijkruimten, een aparte inkom voor de praktijk.
- eerste verdieping: twee slaapkamers, een badkamer en een wasplaats, een berging en een bergruimte bij de praktijk
- De dakverdieping is niet ingericht.

Het stalgedeelte is opgedeeld in 5 verschillende stallen met een hooizolder in de dakverdieping. Het bestaande volume van de stalling is getroffen door de rooilijn.

De gevels van het woongedeelte zijn uitgevoerd in een roodbruine gevelsteen. Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in groen geschilderd hout. Het dak is bedekt met grijze dakpannen. De gevels van de stalling zijn uitgevoerd in roodbruin genuanceerde gevelsteen, met uitzondering van de straatgevel die grijs gecementeerd is. Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in roodbruin en groen geschilderd hout en roodbruin metaal. Het dak is bedekt met grijze leien. Er worden twee parkeerplaatsen voor het vrijstaande bijgebouw onder zadeldak voorzien.

In onderhavige aanvraag worden volgende wijzigingen en verbouwingswerken voorzien:

- De aangebouwde bijbouwen in de binnenhoek van de hoeve worden verwijderd.
- Het woongedeelte wordt uitgebreid in het bestaand volume van het stalgedeelte:
 - Op de gelijkvloerse verdieping worden een woonkamer, inkom, toilet en technische ruimte georganiseerd. De inkom van de woning bevindt zich hierdoor aan de zijgevel van het stalgedeelte. Er wordt een deuropening tussen de bestaande keuken/eethoek van het woonhuis en de woonkamer van de stalling gecreëerd.
 - Er wordt geen verbinding gemaakt tussen het dakvolume van de stalling en het bestaande woonhuis; de overige dakverdieping wordt behouden als hooizolder.
 - Een gedeelte van de stalling, dat zich overigens vóór de bestaande rooilijn bevindt, wordt gesloopt. De voorgevel van de stalling wordt gepositioneerd in lijn met de voorgevel van het hoofdvolume/woonhuis.

- De indeling en functies van het hoofdvolume blijven ongewijzigd.
- De gevels (afwerking en buitenschrijnwerk) van het hoofdvolume blijven ongewijzigd.
- De nieuwe voorgevel van de stalling wordt opgebouwd in roodbruin genuanceerde gevelsteen (idem als de bestaande gevels van de stalling). Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in groen PVC. Het dak van de stalling wordt bedekt met antracietkleurige dakpannen (idem als de dakbedekking van het woonhuis).

Het aanvraagdossier voorziet een aanpassing van de rooilijn, waardoor de nieuwe rooilijn zal samenvallen met de voorgevel van het woonhuis en de stalling.

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

- niet in overeenstemming met bestemming gewestplan:
 - De woning met zijn woningbijgebouwen hebben geen betrekking meer op een actief landbouwbedrijf. De constructies kunnen bijgevolg als zonevreemd worden beschouwd. > zie bespreking 'Argumentatie', punt 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'
- overeenstemming met voorschriften RUP Zonevreemde woningen > zie bespreking 'Argumentatie', punt 'Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'
- in overeenstemming met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Op 9 oktober 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend voor het verbouwen van deze hoeve en stalling tot woonhuis met praktijkruimte (cfr. bouwdoossier met nummer 2009/0076). De vergunning werd niet volledig uitgevoerd. De verbouwingswerken van het hoofdgebouw werden uitgevoerd; de verbouwingswerken van de stalling, in functie van de uitbreiding van de woning, werden niet uitgevoerd. Op 25 april 2017 werd een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor verbouwings- en uitbreidingswerken (volgens een gewijzigd plan), welke op 25 augustus 2017 werd geweigerd gelet op de bestaande situatie waarbij de woning zich deels vóór de rooilijn bevindt (cfr. bouwdoossier met nummer 2017/0287).

Het uitbreiden van het bestaande woonhuis naar het gedeelte van het woningbijgebouw werd reeds gunstig beoordeeld in de voorgaande bouwdoSSIERS, gezien hierdoor het wooncomfort en de woonkwaliteit van de woonentiteit wordt verbeterd. In het voorgaande bouwdoSSIERS 2017/0287 werd het bestendigen en verbeteren van de bestaande toestand vóór de rooilijn niet mogelijk geacht. Er werd gevraagd de voorgevel te positioneren gelijk of achter de rooilijn. In onderhavige aanvraag wordt de rooilijn verlegd in lijn met de voorgevel van het woonhuis, waardoor de geplande verbouwingswerken zich beperken tot de nieuwe vastgelegde rooilijn. Het voorliggende planontwerp maakt het voorwerp uit van een voortraject met de betrokken stadsdiensten. De dienst Beheer Openbaar Domein heeft op 4 mei 2018 de aanvraag voorwaardelijk gunstig beoordeeld. Door het positioneren van de voorgevel van de stalling in eenzelfde bouwlijn als de voorgevel van het woonhuis, met identieke afwerking, wordt eenvormigheid in verschijningsvorm nagestreefd.

Watertoets:

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

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.

Voorwaarden:

- Het nieuwe gewijzigde rooilijnplan van landmeterskantoor Platteau, te Vilvoorde van 30 oktober 2017 dient strikt te worden gevolgd.
- Het perceel privé grond dat bestemd is voor de inlijving bij de openbare wegenis, volgens de aangepaste rooilijn van het landmeterskantoor Platteau, te Vilvoorde, dient op eerste verzoek kosteloos en zonder kosten voor de stad, te worden afgestaan aan de stad Mechelen.
- De strook vóór de nieuwe rooilijn, ingericht met private parkings, kan nooit toegeëigend worden als private eigendom.
- 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' moeten 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.
- De werken dienen zo uitgevoerd dat geen sporen van de verbouwing zichtbaar blijven in de gevels.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ 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 250m³ 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 of 015/28.44.58.

Last:

- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; het perceel privé grond dat bestemd is voor de inlijving bij de openbare wegenis, volgens de aangepaste rooilijn van het landmeterskantoor Plateau, te Vilvoorde, dient op eerste verzoek kosteloos en zonder kosten voor de stad, te worden afgestaan aan de stad Mechelen."

BESLUIT:

Artikel 1

Het college brengt – onder voorbehoud van de goedkeuring door de gemeenteraad van de wijziging van de rooilijn - een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag ingediend door CAMMAER Tom en SUY Jorinde, voor het verbouwen van een woning met als adres Boterstraat 43 te 2811 Mechelen-Hombeek en met als kadastrale omschrijving afd. 5, sectie B, nummer 497 P.

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 rooilijnenplan door naar de gemeenteraad."

Feiten en context

- Aanvrager: de heer CAMMAER en mevrouw SUY
- Periode van oprichting: 1900-1918
- Oppervlakte: 486,72m² → 405,59m² (afname 81,13 m²)
- Volume: 2.025,28m³ → 1.871,9m³ (afname 153,38 m³)
- Aantal woonegelegenheden: ongewijzigd (één)
- Gelegen in
 - agrarische gebieden (gewestplan Mechelen – 5 augustus 1976)
 - Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Zonevreedde woningen - perimeterplannen – zone voor plateaugebied
 - niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
 - collectief te optimaliseren buitengebied (zuiveringszone)
- Gelegen aan een gemeenteweg: Boterstraat
- De hoeve is getroffen door een rooilijn, goedgekeurd door de gemeenteraad van Hombeek in de zitting van 25 januari 1967 en gewijzigd op 22 december 1967.
- Over de wijziging van de rooilijn, 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 221 januari 2018 tot en met 20 februari 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Het project voorziet de verbouwing van een woning, die getroffen wordt door de rooilijn. Een gedeelte van de stalling, dat zich vóór de bestaande rooilijn bevindt, wordt gesloopt. De voorgevel van de stalling wordt gepositioneerd in lijn met de voorgevel van het hoofdvolume/woonhuis. De rooilijn wordt hierbij verlegd in lijn met de voorgevel van het woonhuis, waardoor de geplande verbouwingen zich beperken tot de nieuwe vastgelegde rooilijn. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Dhr. CAMMAER en Mevr. SUY,
- voor het verbouwen van een woning,
- met als adres Boterstraat 43, te 2811 Mechelen (Hombeek) en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 497 P,

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 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