

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OVER EEN OMGEVINGSVERGUNNING

Bij verordening:

Opdracht burgemeester
van 02-12-2024, bij toepassing
van artikel 280 decreet lokaal bestuur


Digitally signed
by Gert Eeraerts
(Signature)
Date:
2025.10.27
09:02:55 +01:00

Gert Eeraerts
Algemeen directeur


Digitally signed
by Greet Geypen
(Signature)
Date:
2025.10.23
12:51:49 +02:00

Greet Geypen
Schepen van ruimtelijke ordening

DOSSIERNUMMER OMGEVINGSLOKET	OMV_2025055461
DOSSIERNUMMER GEMEENTE	20250336_ONV
Ligging aanvraag	Neerstraat 5, 2812 Mechelen-Muizen
Kadastrale ligging aanvraag	MECHELEN 9 AFD/MUIZEN Sectie A nr. 0207X 2
OMSCHRIJVING AANVRAAG	De verkaveling van 1 lot voor open bebouwing en de daarbij horende stedenbouwkundige handelingen (sloop)
Aanvrager Adres aanvrager Ondernemingsnummer aanvrager	GRENS BV Ganzenplein 7 bus 201, 2200 Herentals 0760480493
Aanvrager 2 Adres aanvrager	Vincent Verbeeck Langegeer 2A, 2200 Herentals
DATUM INDIENING	02-05-2025
ONTVANKELIJKHEIDS- EN VOLLEDIGHEIDSVERKLARING	27-05-2025

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN DE ZITTING VAN 21-10-2025:

Artikel 1

De aanvraag met de bovenstaande gegevens en zoals hiernavolgend beschreven wordt
voorwaardelijk vergund, mits te voldoen aan de opgelegde lasten. Hierbij werd rekening
gehouden met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet
betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake

milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, het decreet Natuurbehoud en hun uitvoeringsbesluiten.

Deze omgevingsvergunning beperkt zich tot de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen. Eventueel onvergunde vergunningsplichtige stedenbouwkundige handelingen worden hiermee niet stilzwijgend goedgekeurd en dienen deel uit te maken van een afzonderlijke omgevingsvergunningsaanvraag.

Artikel 2

Bij de omgevingsvergunning worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Volgende adviezen en de daarin gestelde voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd:

Adviesinstantie	Datum van ontvangst	Referentie
Fluxys Belgium	03-06-2025	TPW-OL-2025248013
Pidpa Riolering	10-06-2025	L-28-315/20107965
Wyre	27-05-2025	25174120
Elia Asset Contact Center Noord	27-05-2025	457539

- De aangepaste verkavelingsvoorschriften, zoals toegevoegd in bijlage, dienen te worden toegepast. De aangebrachte wijzigingen werden gemotiveerd in rubriek '3.3. Toets van de verordeningen' en '4.1. Goede ruimtelijke ordening';
- 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 neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling;
- Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een omgevingsvergunning is pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen;
- Een 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;
- Als een werk niet kan uitgevoerd worden omdat een openbare verlichtingspaal in de weg staat, kan er toestemming gegeven worden om deze te laten verplaatsen. De netwerkbeheerder verplaatst palen en armaturen van de openbare verlichting op kosten van de aanvrager (bouwheer);
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden;
- De voorwaarden uit het besluit van de Vlaamse regering betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (VLAREMA-besluit) dienen te worden nageleefd.

Artikel 3

Bij de omgevingsvergunning worden volgende lasten opgelegd:

- De verkavelaar/aanvrager/vergunninghouder 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 bijkomende kavel/woongelegenheid. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, zijn ten laste van de aanvrager of diens rechtverkrijgende;
- De verkavelaar/aanvrager/vergunninghouder dient in te staan voor het bouwrijp maken van

het lot. Dit betekent dat:

- de offertes voor de verplichtingen voor de aanleg van de nutsleidingen zijn ondertekend en vervolgens de facturen m.b.t. deze offertes vereffend zijn;
 - de bestaande constructies (losstaande bijgebouwen) op het perceeldeel (lot 1) werden gesloopt, de afbraakmaterialen werden afgevoerd en het terrein werd genivelleerd;
 - de scheidingslijnen van de bouwpercelen zijn vastgelegd op het terrein door de landmeter.
- Pas wanneer voldaan is aan alle gestelde lasten kan de stad het verkoopbaarheidsattest afleveren. Er kan worden voldaan aan de gestelde lasten op volgende manieren:
 - De uitvoering van de lasten. De vergunninghouder of diens rechtverkrijgende dient hiervan bewijs voor te leggen;
 - Het storten van een financiële bankwaarborg ten voordele van stad Mechelen, met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan, voor een bedrag gelijk aan het totaal van de raming voor de sloop van de bestaande losstaande bijgebouwen, het afpalen en het nivelleren, zijnde 2.000 EUR;
 - Het ondertekenen van de offertes voor de verplichtingen voor de aanleg van de nutsleidingen en de vereffening van de facturen m.b.t. deze offertes.

Artikel 4

De omgevingsvergunning wordt verleend voor een termijn van onbepaalde duur.

Overeenstemming met het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen besluit dat het bovenstaande in overeenstemming is met het standpunt van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt zich de inhoud van diens verslag eigen, zoals hiernavolgend beschreven in 'Deel 3. Legaliteitsbeoordeling' en 'Deel 4. Opportuniteitsbeoordeling'.

Beroepsmogelijkheden

Tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kan een administratief beroep ingesteld worden bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is binnen een termijn van 30 dagen, die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Deze en de andere voorwaarden waaraan het beroep moet voldoen zijn na te lezen in art. 52 t.e.m. 58 uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, waarvan in dit besluit een uittreksel wordt meegegeven in 'Deel 7. Belangrijke bepalingen uit het omgevingsvergunningsdecreet en -besluit'.

1. BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

1.1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

1.1.1. Planologische context

De aanvraag ligt in:

- woongebied (Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 7 maart 1977)

Art. 5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:

"5.1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

- het deelplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' van het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
 - Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied;

De aanvraag ligt niet in:

- een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP);
- een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP);
- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling;

Het perceel maakt enkel deel uit van de afbakening van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' en werd niet opgenomen in een specifiek deelplan van het GRUP. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op.

De voorschriften van het gewestplan zijn bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

1.2. RELEVANTE VOORGESCHIEDENIS

Er zijn geen vergunningen gekend.

1.3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De aanvraag heeft betrekking op een terrein dat enerzijds grenst aan de Neerstraat en anderzijds aan de Brugstraat. Zowel de Neerstraat als de Brugstraat zijn gemeentewegen. Het perceel is bebouwd met een woning waarvan de voorgevel gericht is naar de Neerstraat. De Neerstraat wordt gekenmerkt door woningen in open, halfopen en gesloten bebouwing. De tuinzone van de woning grenst aan de Brugstraat. Deze wordt gekenmerkt door voornamelijk halfopen en open bebouwingen.

1.4. BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

1.4.1. Bestaande toestand

De bestaande toestand heeft volgende kenmerken:

- Een perceel met een oppervlakte van 572m² met een gemiddelde breedte van 11m50 en een diepte van 54m77. Het perceel paalt enerzijds aan de Brugstraat en anderzijds aan de Neerstraat. Op de rooilijn met de Neerstraat is op het perceel een woning gelegen met enkele losstaande bijgebouwen.

1.4.2. Nieuwe toestand

De aanvraag voorziet in het verkavelen van het terrein in 2 loten. Lot 1 is bestemd voor de oprichting van een grondgebonden eengezinswoning. De voorgevel van deze woning zal worden opgericht naar de Brugstraat. Het resterende deel van het perceel is lot 2 en wordt uit de verkaveling gesloten.

De bouwloten hebben volgende eigenschappen:

- Lot 1
 - Oppervlakte: 390m²;
 - Bestemd voor de oprichting van een woning in open bebouwingsverband;
 - Bouwzone:

- Gelegen op 6m00 van de rooilijn van de Brugstraat;
- Bouwbreedte: 6m92;
- Bouwdiepte 14m50;
- Bouwvrije stroken: 3m;
- Diepte tuinzone 10m13.

Voor het lot 1 werden verkavelingsvoorschriften opgemaakt en toegevoegd aan voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

Lot 2 betreft het overblijvende deel van het perceel, waarop een woning is gelegen die georiënteerd is naar de Neerstraat. Dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

Er dienen in functie van de verkaveling geen bomen te worden gerooid; dit blijkt ook uit de foto's die werden toegevoegd aan voorliggende aanvraag.

Voor lot 1 zijn de volgende voorschriften voorgesteld door de aanvrager:

1 Voorschriften Bestemming

1.1 Bestemming hoofdgebouwen

1.1.B Nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals bv. kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten & carports of gekoppelde garages in de voorziene ruimte, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 75m² . Deze mag niet tot verkeershinder leiden.

1.2 Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen te worden voorzien, om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Op het lot mag er een tuinhuis voorzien worden in de achtertuinstrook, geplaatst op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen. Verder zijn er geen bijgebouwen toegestaan.

2 Voorschriften gebouwen

2.1 Voorschriften hoofdgebouwen

2.1.A Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De opgegeven maten zorgen ervoor dat er kwaliteit wordt geboden binnen de grenzen van de verkaveling en de omgeving. Binnen bepaalde strikt vastgelegde grenzen kunnen de woningen tot stand komen.	Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone het hoofdgebouw aangeduid → LOT 1 - De voorgevelbouwlijn 11.00m uit de as van de weg. - Voorgevel: minimum 6.92m breed. - Rechtergevel: op minimum 3.00m van de rechtse perceelsgrens. - Linkergevel op minimum 3.00m van de linkse perceelsgrens. En verder zoals weergegeven op het

	verkavelingsontwerp.
--	----------------------

2.1.B Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet worden afgeweken zodoende eveneens voldoende privacy te kunnen garanderen.	GABARIT Kroonlijsthoogte - Maximaal 7.00m gemeten vanaf de dorpel van het gelijkvloers, gemeten ter hoogte van het midden van de voorgevelbouwlijn, tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek. DAK - hellend dak en/of plat dak of combinatie van beide. VLOERPEIL 20cm boven de as van de weg.

2.1.C Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrije keuze zolang deze duurzame materialen bevatten. Dakafwerking: dakpannen, leien, of verdere duurzame materialen.

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.B Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het tuinhuis wordt beperkt tot een maximaal aantal meter, zodat het hoger hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.	Een tuinhuis worden voorzien in metaal of houtwerk met een maximum oppervlakte van 12m ² . De kroonlijsthoogte mag max. 2.50m bedragen en de nokhoogte 3.00m.

3 Niet bebouwd gedeelte

3.1 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan of dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving daar waar mogelijk te bewaren. Gezien de perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen eenduidig vast te leggen.	Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang dient tot de gebouwen mag worden verhard. Dit eveneens voor de aanleg van een terras dat op zich een max. oppervlakte mag bedragen van 40m ² .

2. PROCEDURE

2.1. ONTVANKELIJKHEIDS- EN VOLLEDIGHEIDSONDERZOEK

Ontvangst van de aanvraag door de stad Mechelen:	02-05-2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring:	27-05-2025

2.2. GEWONE PROCEDURE

Overeenkomstig de criteria van de artikels 11 t.e.m. 14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing.

2.3. ADMINISTRATIEVE LUS / WIJZIGING VAN DE AANVRAAG

In toepassing van artikel 13 van het decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning werd op 10-06-2025 een administratieve lus ingesteld waarbij het openbaar onderzoek werd hernomen.

2.4. OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van artikel 23 van het decreet van 25/04/2014 betreffende de omgevingsvergunning en de artikels van hoofdstuk 5 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van voormeld decreet werd een openbaar onderzoek gehouden van 05-07-2025 t.e.m. 03-08-2025. Er werden geen bezwaren ontvangen.

2.5. ADVIEZEN

2.5.1. Adviezen (met datum en advies)

Adviesinstantie	Datum van ontvangst	Referentie	Eindconclusie
Fluxys Belgium	03-06-2025	TPW-OL-2025248013	Geen bezwaar
Pidpa Riolering	10-06-2025	L-28-315/20107965	Voorwaardelijk gunstig
Wyre	27-05-2025	25174120	Gunstig
Elia Asset Contact Center Noord	27-05-2025	457539	Gunstig
Pidpa Distributie leidingen	28-05-2025	2025055461	Voorwaardelijk gunstig

2.5.2. Adviezen (zonder datum en advies)

Het advies van onderstaande adviesinstantie(s) werden op 27-05-2025 opgevraagd.

- Fluvius System Operator Fluvius
- PROXIMUS Proximus

Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de vastgestelde termijn, mag er aan worden voorbijgegaan en wordt dit advies geacht gunstig te zijn.

2.6. ZAAK DER WEGEN

De aanvraag heeft geen betrekking op de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg.

3. LEGALITEITSBEOORDELING

3.1. VERKAVELINGSPLICHT

Artikel 4.2.15. uit de VCRO stelt dat; § 1. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voorbewoning kunnen worden gebruikt.

De definitie van verkavelen wordt in artikel 4.1.1.14° van de VCRO toegelicht; "14° verkavelen : een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste een van deze kavels te verkopen ofte verhuren voor meer dan negenjaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies."

Omwille van voorgaande reden werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ingediend.

3.2 VERMOEDEN VAN VERGUNNING

Uit de kadastrale gegevens ervan blijkt dat de constructie (de woning) werd opgericht in de periode 1875 tot 1899. In toepassing van artikel 4.2.14 van de VCRO kan / kunnen ze dus als geacht vergund worden beschouwd en verder beoordeeld.

3.2. PLANOLOGISCHE TOETS

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

3.3. TOETS VAN DE VERORDENINGEN

3.3.1. Gewestelijke verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening	Beoordeling
inzake hemelwater (10-02-2023)	Dit wordt verder besproken in punt '3.7. Watertoets'.

3.3.2. Gemeentelijke verordeningen

De algemene stedenbouwkundige verordening (ASV) is van toepassing.

De aanvraag is gelegen in verstedelijkt gebied.

De aanvraag wijkt af van de onderstaande artikels:

ARTIKEL ASV	BEOORDELING
ARTIKEL 12: BOUWLIJN Bij nieuwbouw of herbouw gebeurt de inplanting van de voorgevel van een gebouw als volgt: c) Open bebouwing: op minimaal 6 meter achter de voorste perceelsgrens. Als dit niet in harmonie is met de kenmerkende bouwlijn aan deze zijde van de straat, wordt de kenmerkende bouwlijn overgenomen. Deze bouwlijnen zijn slechts uitvoerbaar op voorwaarde dat ze in overeenstemming zijn met de bepalingen van artikel 4.3.8 van de VCRO en dat ze achter de rooilijn liggen of ermee samenvallen. Er wordt steeds achter of tot tegen de rooilijn gebouwd, ook als de bestaande aanpalende of naburige bebouwing voor de rooilijn staat. Langs gewestwegen en autosnelwegen kan het Agentschap Wegen en Verkeer andere specifieke voorschriften adviseren of opleggen voor de rooilijn en/of de bouwlijn.	De aanvraag voorziet in het verkavelen van een stuk grond in twee loten waarvan lot 2 uit de vergunning wordt gesloten. De verkavelingsvoorschriften vermelden een voorbouwlijn van 11m uit de as van de weg. De plannen vermelden een voorbouwlijn die ingeplant is op 6m uit de rooilijn. <u>Beoordeling:</u> De inplanting van 6m achter de rooilijn wordt mee opgenomen in de voorschriften. De verkavelingsvoorschriften worden hiertoe in het vet aangepast.

3.4. SLOOPOPVOLGINGSPLAN

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 4.3.3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. Hieruit werd geoordeeld

dat er geen verplichting is voor het toevoegen van een sloopopvolgingsplan aan de aanvraag.

3.5. WEGENIS EN ROOIWIJ

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De aanvraag situeert zich aan bestaande wegenis die voldoende uitgerust is.

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 neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling.

3.6. MILIEUEFFECTRAPPORT

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage (milieueffectrapport). Een project-m.e.r., een project-m.e.r.-onthefving of een project-m.e.r.-screening is bijgevolg niet vereist.

3.7. WATERTOETS

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18-07-2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15-06-2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het uitvoeringsbesluit watertoets (gewijzigd op 25-11-2022) geeft richtlijnen voor de toepassing van de watertoets aan de lokale, provinciale en gewestelijke overheden die vergunningen afleveren. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het betrokken goed wordt op de overstromingsgevoeligheidskaarten vermeld als:

- pluviaal: niet-overstromingsgevoelig;
- fluviaal: niet-overstromingsgevoelig.

Het goed wordt niet vermeld op de advieskaart.

De gewestelijke hemelwaterverordening is in het kader van voorliggende aanvraag niet van toepassing. Wel zal er bij de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag (voor stedenbouwkundige handelingen) voor het bouwen van de woningen moeten worden voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening waarbij de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening mogelijk verplicht zijn. Bijgevolg dient, mits naleving van de hierboven vermelde aandachtspunten, in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat er geen schadelijke effecten veroorzaakt worden op de waterhuishouding.

3.8. RIOLERINGSTOETS

Naar aanleiding van hoofdstuk III, artikel 4 van het Decreet tot wijziging van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 werd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, het laatst gewijzigd bij het decreet van 14 juli 2023, een artikel 4.3.9 toegevoegd met het oog op het verbeteren van de waterkwaliteit door het inzetten op meer en betere zuivering van het huishoudelijk afvalwater.

Overeenkomstig artikel 4.3.9, §3 VCRO kan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden alleen worden verleend als aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:
1° de aanvraag tot het verkavelen van gronden omvat de noodzakelijke handelingen voor de aanleg van riolering binnen het project, die wordt aangesloten op een operationele waterzuiveringsinstallatie

of waarbij de instantie die verantwoordelijk is voor de uitvoering van de gemeentelijke saneringsverplichting bevestigt dat de aanbesteding van een riolering die is aangesloten op een operationele openbare waterzuiveringsinstallatie, binnen de zes jaar gepland is en dat daarbij haar doelstellingen, overeenkomstig een meerjarenplan dat is opgemaakt ter uitvoering van de saneringsverplichting, vermeld in artikel 2.3.5, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal water- beleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, niet in het gedrang komen;

2° de aanvrager legt collectieve of individuele installatie(s) voor de zuivering van het huishoudelijk afvalwater aan waarop de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling aangesloten worden, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen, als een aansluiting als vermeld in punt 1° niet mogelijk is;

3° als het een verkaveling met maximaal één bijkomende bouwka­vel betreft, gelegen in het collectief nog te optimaliseren buitengebied, legt de vergunning de aanleg van een septische put op waarop het afvalwater wordt aangesloten;

4° als de aanvraag niet de handelingen, vermeld in punt 1° tot en met 3° bevat, worden in de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de nodige voorwaarden of lasten opgelegd opdat het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten gebouwen binnen de verkaveling terechtkomt in een riolering als vermeld in punt 1°, of aangesloten wordt op collectieve of individuele installatie(s) als vermeld in punt 2°, ongeacht of deze installatie nadien aan de instantie bevoegd voor de sanering van het afvalwater wordt overgedragen.

De rioolbeheerder Pidpa leverde op 10-06-2025 een voorwaardelijk gunstig advies af met referentie L-28-315/ 206112. Uit dit advies:

"2.a. Specifieke voorwaarden:

- *de DWA-afvoer dient aangesloten te worden op de gemengde riolering langs­heen de Brugstraat;*
- *de RWA-afvoer dient aangesloten te worden op het RWA-stelsel langs­heen de Brugstraat;*
- *het is steeds toegestaan de RWA volledig te laten infiltreren op eigen terrein indien het grondwater­niveau en de infiltratiecapaciteit van de bodem dit toelaten;*
- *ter hoogte van de rooilijn dient er per lot een afzonderlijk huisaansluitputje voor DWA en RWA voorzien te worden (een RWA-huisaansluitputje is niet nodig bij aansluiting op een open gracht);*
- *de huisaansluitputjes, de plaatsing ervan en de aansluiting op de riolering zijn ten laste van de ontwikkelaar. Deze werken worden uitgevoerd door Pidpa of een door Pidpa aangestelde aannemer;*
- *offerte voor de beperkte uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk ten behoeve van het aansluiten van de ontwikkeling:*
 - o *Pidpa bepaalt welke rioleringsinfrastructuur voorzien moet worden door de ontwikkelaar en maakt hiervoor offerte over aan de ontwikkelaar;*
 - o *Deze offerte aan de ontwikkelaar is als bijlage bij het advies toegevoegd of wordt door Pidpa zo snel mogelijk overgemaakt aan de aanvrager van het advies;*
 - o *Uitvoering van de werken kan slechts na betaling van de in de offerte vermelde geraamde kostprijs.*
- *realisatie van de uitbreiding van het openbaar rioleringsnetwerk voor het aansluiten van de ontwikkeling:*
 - o *Pidpa zal, vanaf het ogenblik dat ze kennis heeft van het feit dat er vuilvracht ontstaat en nadat door de ontwikkelaar de ontwikkeling is uitgezet, overgaan tot de aanleg van de vereiste infrastructuur;*
 - o *Indien tussen het tijdstip van het afleveren van de vergunning en het tijdstip waarop er op één van de kavels vuilvracht ontstaat reeds riolering zou aangelegd worden ter hoogte van de betrokken ontwikkeling dan blijven alle door de ontwikkelaar aan Pidpa betaalde bedragen verworven voor Pidpa.*

2.b. Algemene voorwaarden:

- de ontwikkelaar dient tegenover Pidpa volgende voorwaarden na te leven om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te verkrijgen:
 - o De opgemaakte offerte moet volledig door de ontwikkelaar aan Pidpa betaald zijn.
- voor elke aansluiting op de riolering (dus ook op bestaande wachtaansluitingen/ huisaansluitputjes) dient een aanvraag gericht te worden aan Pidpa-Riolering;
- bij een bemaling is het verplicht een zandvang en een debietsmeter te plaatsen;
- bij calamiteiten (vervuiling/verstopping/wateroverlast/...) ten gevolge van de lozing van bemalingswater zullen alle kosten worden verhaald op de veroorzaker.

3. Beoordeling:

Het advies is gunstig. Er dient voldaan te worden aan de bovenstaande te volgen richtlijnen, voorwaarden en regelgeving. (...)”

De aanvraag doorstaat de voorwaarden van de rioleringstoets.

3.9. NATUURTOETS

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 26 bis en artikel 36 ter §3 en §4 van het Natuurdecreet. Hieruit werd geoordeeld dat een passende beoordeling geen meerwaarde biedt. De inrichting is gelegen op voldoende afstand van een habitatrichtlijngebied of een VEN- en/of IVON-gebied. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de gegevens in het dossier blijkt dat in het kader van de omgevingsvergunning de natuurtoets niet relevant is.

In de aanvraag werden ook de mogelijke effecten met betrekking tot lucht (stikstofemissies en -deposities) op de biodiversiteit onderzocht. Ten gevolge van het project komen er immers stikstofemissies vrij die potentieel leiden tot een stikstofdepositie ter hoogte van stikstofgevoelige habitats binnen de Habitatrichtlijngebieden en dewelke een beoordeling vergen volgens het decreet over de programmatische aanpak stikstof (PAS - in werking getreden op 23-02-2024). Het betreft een project met verkeer als enige bron van stikstofoxide-emissies waarbij de 1%- de *minimis*-drempel niet overschreden wordt. Aan het dossier werd een berekening van de impactscore toegevoegd (aan de hand van de impactscoretool) waaruit blijkt dat de impactscore kleiner is dan 1%.

Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat er geen passende beoordeling dient te worden opgemaakt en dat er geen schade aan de natuur veroorzaakt wordt ten gevolge van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

3.10. ONROEREND ERFGOED

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument of dorps- of stadsgezicht, noch op een pand opgenomen in de vastgestelde inventaris voor onroerend erfgoed.

3.11. ARCHEOLOGIE

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 5.4.1 en 5.4.2 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2023. Hieruit werd geoordeeld dat er geen verplichting is voor het toevoegen van een bekrachtigde archeologienota.

3.12. GROND EN PANDENBELEID

De aanvraag werd getoetst aan artikel 5.93 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Hieruit werd geoordeeld dat er geen lasten inzake bescheiden woonaanbod op de aanvraag van toepassing zijn.

3.13. BURGERLIJK WETBOEK

De wet houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek (goedgekeurd op 4 februari 2020) bepaalt de regels omtrent de wettelijke erfdiensbaarheden van 'water', 'afstanden' en 'ingeslotenheid', zoals bepaald in Ondertitel 3. - 'Erfdiensbaarheden'.

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen verder geen

stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een omgevingsvergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële regelingen bestaan. Hierbij dient gesteld dat bij het verlenen van een vergunning het voorbehoud geldt van burgerlijke rechten. Een eventuele vergunning doet met andere woorden - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

4. OPPORTUNITEITSBEOORDELING

4.1. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Conform artikel 4.3.1, §2 VCRO, worden hieronder de aspecten van de goede ruimtelijke ordening besproken, voor zover noodzakelijk en relevant.

De aanvraag heeft betrekking op het voorzien van een residentiële bebouwing binnen de gewestplanbestemming woongebied, waardoor de aanvraag aangezien het louter gaat om één extra lot, bestemd voor een eengezinswoning in open bebouwing, ruimtelijk inpasbaar is in de omgeving. De hoofdbestemming van het lot wordt niet expliciet beschreven in de verkavelingsvoorschriften. Deze wordt bijgevolg toegevoegd in vet.

De bouwzone houdt rekening met de opgelegde minimale tuindiepte (10m00). Bijgevolg wordt voorliggende aanvraag beschouwd als een aanvaardbare verdichting van het terrein en heeft deze geen negatieve invloed op de omgeving.

De oppervlakte van het gecreëerde bouwlot (lot 1) is vergelijkbaar met de omliggende bebouwde percelen, en bijgevolg qua schaal in harmonie met de omgeving. De bouwzone (voorgevelbouwlijn) wordt ingeplant in lijn met de aanpalende bebouwingen. De voorgestelde inplanting is met andere woorden afgestemd op die van reeds bestaande bebouwing en bijgevolg in harmonie met het referentiebeeld.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften zijn niet helemaal in overeenstemming met de geldende bepalingen van de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen maar de afwijking kan, zoals reeds gemotiveerd in punt '3.2. Toets van de verordeningen' worden aanvaard.

Bijgevolg worden onderstaande aanpassingen (in bijlage de definitieve verkavelingsvoorschriften) voorgesteld:

1 Voorschriften Bestemming

1.1 Bestemming hoofdgebouwen

1.1.A Hoofdbestemming en nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.	Hoofdbestemming: De zone is bestemd voor een eengezinswoning. Nevenbestemming: Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals bv. kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten & carports of gekoppelde garages in de voorziene ruimte, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

	2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 75m². Deze mag niet tot verkeershinder leiden. 3° de complementaire functie mag niet verkeersgenererend zijn
--	--

1.2 Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen te worden voorzien, om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Op het lot mag er een tuinhuis voorzien worden in de achtertuinstrook, geplaatst op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen. Verder zijn er geen bijgebouwen toegestaan.

2 Voorschriften gebouwen

2.1 Voorschriften hoofdgebouwen

2.1.A Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De opgegeven maten zorgen ervoor dat er kwaliteit wordt geboden binnen de grenzen van de verkaveling en de omgeving. Binnen bepaalde strikt vastgelegde grenzen kunnen de woningen tot stand komen.	Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone het hoofdgebouw aangeduid → LOT 1 - De voorgevelbouwlijn 11.00m uit de as van de weg en op 6m uit de rooilijn; - Voorgevel: minimum 6.92m breed. - Rechtergevel: op minimum 3.00m van de rechtse perceelsgrens. - Linkergevel op minimum 3.00m van de linkse perceelsgrens. En verder zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

2.1.B Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet worden afgeweken zodoende eveneens voldoende privacy te kunnen garanderen.	GABARIT Kroonlijsthoogte - Maximaal 7.00m gemeten vanaf de dorpel van het gelijkvloers, gemeten ter hoogte van het midden van de voorgevelbouwlijn, tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek. DAK - hellend dak en/of plat dak of combinatie van beide. VLOERPEIL 20 cm boven de as van de weg.

2.1.C Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrije keuze zolang deze duurzame materialen eigen aan een residentiële omgeving bevatten. Dakafwerking: dakpannen, leien, of verdere duurzame materialen.

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.B Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het tuinhuis wordt beperkt tot een maximaal aantal meter, zodat het hoger hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.	Een tuinhuis worden voorzien in metaal of houtwerk met een maximum oppervlakte van 12m ² . De kroonlijsthoogte mag max. 2.50m bedragen en de nokhoogte 3.00m.

3 Niet bebouwd gedeelte

3.1 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan of dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving daar waar mogelijk te bewaren. Gezien de perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen eenduidig vast te leggen.	Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang dient tot de gebouwen mag worden verhard. (zie vrijstellingsbesluit voor strikt noodzakelijke verhardingen) Dit eveneens voor de aanleg van een terras dat op zich een max. oppervlakte mag bedragen van 40m² .

Voor zaken die niet opgenomen zijn in de verkavelingsvoorschriften wordt verwezen naar de verordening van de stad Mechelen die op dat moment van kracht is.

4.2. BEOORDELING VAN DE ONTVANGEN ADVIEZEN

ADVIESINSTANTIE	RELEVANTE INHOUD	BEOORDELING
Fluxys Belgium	Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.	Er wordt ingestemd met het advies.
Pidpa Riolering	Zie deel 3 (Legaliteitsbeoordeling), rubriek 3.8. 'Rioleringstoets'.	Zie deel 3 (Legaliteitsbeoordeling), rubriek 3.8. 'Rioleringstoets'.
Wyre Omgevingsloket	Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten. Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. Er wordt van ons geen	Er wordt ingestemd met het advies. De naleving van het advies en de daarin gestelde voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. Eventuele kosten ten behoeve van de aansluiting van het gevraagde project, zullen ten laste worden gelegd van de vergunninghouder.

	verdere voorwaarde opgelegd. Indien blijkt dat wij, binnen het jaar na het afleveren van de vergunning, een melding krijgen van de elektriciteitsmaatschappij dat de palen worden weggenomen dan zal bovenstaand advies komen te vervallen. Er zal een geactualiseerde offerte worden opgemaakt aan de aanvrager om het Wyre netwerk ondergronds te brengen, en dit in synergie met de elektriciteitsmaatschappij. Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend. Aanvragen tot het verplaatsen van bestaand apparatuur zullen aan de aanvrager aangerekend worden.	
Elia Asset Contact Center Noord	Naar aanleiding van uw vergunningsaanvraag van 27 mei 2025 via omgevingsloket, melden wij u dat we geen bezwaar hebben tegen bovenvermelde werken. Aangezien Elia geen installaties in beheer heeft in de betrokken werkzone.	Er wordt ingestemd met het advies.
Pidpa Distributie leidingen (drinkwater)	De ontwikkeling is niet aansluitbaar op ons bestaande drinkwaternet. Er is een uitbreiding noodzakelijk. Er werd een dossier opgestart met referentie D-28-175 Hierin zit enkel de uitbreiding van het drinkwaternet met een leiding diameter 90 mm vervat. Indien een grotere diameter noodzakelijk blijkt, zal dit een impact hebben op de offerteprijs. In voorkomend geval, vragen wij u deze te bezorgen aan infra@pidpa.be zodat de offerte kan worden aangepast en wij indien nodig een capaciteitsberekening kunnen uitvoeren. Gelieve in het onderwerp van uw e-mail het adres van de ontwikkeling, het archiefnummer en de OMV referentie te vermelden. Om een verkoopbaarheidsattest van de gemeente te kunnen verkrijgen, dient de offerte volledig betaald te zijn. De uitvoering kan ten vroegste 6 maanden na de betaling aanvangen,	Er wordt ingestemd met het advies. De naleving van het advies en de daarin gestelde voorwaarden wordt opgenomen als voorwaarde bij de vergunning. Eventuele kosten ten behoeve van de aansluiting van het gevraagde project, zullen ten laste worden gelegd van de vergunninghouder.

	na de nodige coördinatievergaderingen.	
--	---	--

Er wordt ingestemd met de adviezen. De naleving van deze adviezen en de daarin gestelde voorwaarden worden opgenomen als voorwaarden bij de vergunning.

5. TERMIJN EN FASERING

De omgevingsvergunning geldt voor een termijn van bepaalde duur. (zie "8.1 Verval van de omgevingsvergunning")

6. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

Artikel 75 OVD stelt dat de bevoegde overheid aan een omgevingsvergunning lasten kan verbinden. Die lasten vinden hun oorsprong in het voordeel dat de begunstigde van de omgevingsvergunning uit die vergunning haalt en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich neemt. De lasten moeten redelijk zijn in verhouding tot het vergunde project en kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager.

De lasten, vermeld in paragraaf 1, kunnen betrekking hebben op:

- 1° de verwezenlijking of de renovatie van groene ruimten, ruimten voor openbaar nut, openbare gebouwen, infrastructuur om de mobiliteit, nutsvoorzieningen of woningen op kosten van de vergunninghouder te verbeteren;
- 2° de bewerkstelling van een vermenging van kavels die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen op grond van de grootte van de kavels, respectievelijk de typologie, de kwaliteit, de vloeroppervlakte, het volume of de lokalenindeling van de woningen die erop opgericht worden, of van de op te stellen vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt;
- 3° de gratis, vrij en onbelaste grondafstand bij eigendomsoverdracht van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd;
- 4° de storting van een geldwaarde, bestemd voor het ruimtelijk beleid, op voorwaarde dat dit geregeld wordt in een stedenbouwkundige verordening als vermeld in artikel 2.3.1 en 2.3.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 77 OVD stelt dat voor de lasten in natura (punten 1° tot 3°) een financiële waarborg dient te worden verleend door de vergunninghouder voor er met de werken wordt gestart. De waarborg dekt de volledige geraamde kostprijs van de lasten, vermeld in het eerste lid, behalve als kan worden vastgesteld dat de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning dat niet toelaat. De bevoegde overheid kan die dekking verminderen tot een niveau dat aanvaardbaar is voor de financiële toestand van de begunstigde van de vergunning, maar de waarborg mag niet kleiner zijn dan de helft van de geraamde kosten van de lasten. De waarborg kan worden geleverd met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan voor het bedrag van het project. De waarborg kan worden vrijgemaakt naarmate de als lasten opgelegde handelingen en werken worden uitgevoerd, in verhouding tot de investeringen die in het kader van de lasten al zijn verricht, tegen maximaal 60% van de totale waarde, waarbij het saldo pas wordt vrijgemaakt als de bevoegde overheid of haar gemachtigde die handelingen en werken voorlopig opgeleverd heeft. Als de uitvoering van diverse lasten financieel wordt gewaarborgd, hanteert de bevoegde overheid één waarborg voor de totaliteit van de lasten in kwestie, waarbij aangegeven wordt welk waarborggedeelte betrekking heeft op elke last afzonderlijk.

Volgende lasten worden opgelegd bij de omgevingsvergunning:

- De verkavelaar/aanvrager/vergunninghouder 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 bijkomende kavel/woongelegenheid. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, zijn ten laste van de aanvrager of diens rechtverkrijgende;

- De verkavelaar/aanvrager/vergunninghouder dient in te staan voor het bouwrijp maken van het lot. Dit betekent dat:
 - de offertes voor de verplichtingen voor de aanleg van de nutsleidingen zijn ondertekend en vervolgens de facturen m.b.t. deze offertes vereffend zijn;
 - de bestaande constructies (losstaande bijgebouwen) op het perceeldeel (lot 1) werden gesloopt, de afbraakmaterialen werden afgevoerd en het terrein werd genivelleerd;
 - de scheidslijnen van de bouwpercelen zijn vastgelegd op het terrein door de landmeter.
- Pas wanneer voldaan is aan alle gestelde lasten kan de stad het verkoopbaarheidsattest afleveren. Er kan worden voldaan aan de gestelde lasten op volgende manieren:
 - De uitvoering van de lasten. De vergunninghouder of diens rechtverkrijgende dient hiervan bewijs voor te leggen;
 - Het storten van een financiële bankwaarborg ten voordele van stad Mechelen, met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan, voor een bedrag gelijk aan het totaal van de raming voor de sloop van de bestaande losstaande bijgebouwen, het afpalen en het nivelleren, zijnde 2.000 EUR;
 - Het ondertekenen van de offertes voor de verplichtingen voor de aanleg van de nutsleidingen en de vereffening van de facturen m.b.t. deze offertes.

7. ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR & VOORSTEL VAN VOORWAARDEN

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd, omwille van volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming;
- de aanvraag is in overeenstemming met de gekende voorschriften;
- het aangevraagde is verenigbaar met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Volgende voorwaarden m.b.t. de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen worden voorgesteld:

- Volgende adviezen en de daarin gestelde voorwaarden dienen strikt te worden nageleefd:

Adviesinstantie	Datum van ontvangst	Referentie
Fluxys Belgium	03-06-2025	TPW-OL-2025248013
Pidpa Riolering	10-06-2025	L-28-315/20107965
Wyre	27-05-2025	25174120
Elia Asset Contact Center Noord	27-05-2025	457539

- De aangepaste verkavelingsvoorschriften, zoals toegevoegd in bijlage, dienen te worden toegepast. De aangebrachte wijzigingen werden gemotiveerd in rubriek '3.3. Toets van de verordeningen' en '4.1. Goede ruimtelijke ordening';
- 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 neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling;
- Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een omgevingsvergunning is pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve

en/of notariële stappen zijn genomen;

- Een 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;
- Als een werk niet kan uitgevoerd worden omdat een openbare verlichtingspaal in de weg staat, kan er toestemming gegeven worden om deze te laten verplaatsen. De netwerkbeheerder verplaatst palen en armaturen van de openbare verlichting op kosten van de aanvrager (bouwheer);
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden;
- De voorwaarden uit het besluit van de Vlaamse regering betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (VLAREMA-besluit) dienen te worden nageleefd.

Volgende lasten m.b.t. de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen worden voorgesteld:

- De verkavelaar/aanvrager/vergunninghouder 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 bijkomende kavel/woongelegenheid. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, zijn ten laste van de aanvrager of diens rechtverkrijgende;
- De verkavelaar/aanvrager/vergunninghouder dient in te staan voor het bouwrijp maken van het lot. Dit betekent dat:
 - de offertes voor de verplichtingen voor de aanleg van de nutsleidingen zijn ondertekend en vervolgens de facturen m.b.t. deze offertes vereffend zijn;
 - de bestaande constructies (losstaande bijgebouwen) op het perceeldeel (lot 1) werden gesloopt, de afbraakmaterialen werden afgevoerd en het terrein werd genivelleerd;
 - de scheidingslijnen van de bouwpercelen zijn vastgelegd op het terrein door de landmeter.

Pas wanneer voldaan is aan alle gestelde lasten kan de stad het verkoopbaarheidsattest afleveren. Er kan worden voldaan aan de gestelde lasten op volgende manieren:

- De uitvoering van de lasten. De vergunninghouder of diens rechtverkrijgende dient hiervan bewijs voor te leggen;
- Het storten van een financiële bankwaarborg ten voordele van stad Mechelen, met een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas of door een financiële instelling borg te laten staan, voor een bedrag gelijk aan het totaal van de raming voor de sloop van de bestaande losstaande bijgebouwen, het afpalen en het nivelleren, zijnde 2.000 EUR;
- Het ondertekenen van de offertes voor de verplichtingen voor de aanleg van de nutsleidingen en de vereffening van de facturen m.b.t. deze offertes.

8. BELANGRIJKE BEPALINGEN UIT HET OMGEVINGSVERGUNNINGSDECREET EN -BESLUIT

8.1. VERVAL VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING

Uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

Artikel 102.

§ 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;

2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;

2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;

3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de

verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

8.2. BEROEPSMOGELIJKHEDEN

Uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

Artikel 52.

De Vlaamse Regering of de gewestelijke omgevingsambtenaar zijn bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De Vlaamse Regering bepaalt in welke gevallen de gewestelijke omgevingsambtenaar over het beroep kan beslissen.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53.

Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° ...;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Omgeving of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde;

7° de leidend ambtenaar van het Agentschap Innoveren en Ondernemen of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, als het project vergunningsplichtige kleinhandelsactiviteiten omvat;

8° de leidend ambtenaar van het agentschap, bevoegd voor natuur en bos, of, bij zijn afwezigheid, zijn gemachtigde als het project vergunningsplichtige wijzigingen van de vegetatie omvat.

[... vernietigd bij arrest Grondwettelijk Hof 46/2019 van 14 maart 2019].

Artikel 54.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55.

Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56.

Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Als met toepassing van artikel 31/1 bij de Vlaamse Regering een georganiseerd administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg, bevat het beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepsschrift bij de Vlaamse Regering.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepsschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;

2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;

3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt, eventueel met inbegrip van een onontvankelijkheidssanctie, nadere regels met betrekking tot de opbouw en de inhoud van het beroepsschrift en de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57.

De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de provinciale respectievelijk gewestelijke omgevingsambtenaar of de door hem gemachtigde de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Artikel 57/1.

Beroepen inzake omgevingsvergunningen die uitsluitend kleinhandelsactiviteiten omvatten en die louter gebaseerd zijn op economische criteria in functie van economische doelstellingen, zijn onontvankelijk.

Artikel 58.

Het resultaat van het onderzoek, vermeld in artikel 57, wordt aan de beroepsindiener binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de datum van de verzending van het beroepschrift per beveiligde zending meegedeeld.

De onvolledigheid of onontvankelijkheid heeft van rechtswege de stopzetting van de beroepsprocedure tot gevolg. De beslissing wordt ter kennis gebracht van:

- 1° de beroepsindiener;
- 2° de vergunningsaanvrager;
- 3° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 4° het college van burgemeester en schepenen.

8.3. BEROEPSMOGELIJKHEDEN – REGELING

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning:

Artikel 74.

§1. Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° minstens een van de volgende elementen als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending. Als het beroep via het omgevingsloket wordt ingediend, is aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, voldaan. Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

§2. De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk veertien dagen nadat hij een afschrift

van het beroepsschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

9. MEDEDELING

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Verkavelingsvoorschriften Brugstraat 20250360_ONV

1 Voorschriften Bestemming

1.1 Bestemming hoofdgebouwen

1.1.A Hoofdbestemming en nevenbestemming hoofdgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.	Hoofdbestemming: De zone is bestemd voor een eengezinswoning. Nevenbestemming: Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals bv. kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten & carports of gekoppelde garages in de voorziene ruimte, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m². 3° de complementaire functie mag niet verkeersgenererend zijn

1.2 Bestemming bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen te worden voorzien, om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Op het lot mag er een tuinhuis voorzien worden in de achtertuinstrook, geplaatst op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen. Verder zijn er geen bijgebouwen toegestaan.

2 Voorschriften gebouwen

2.1 Voorschriften hoofdgebouwen

2.1.A Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De opgegeven maten zorgen ervoor dat er kwaliteit wordt geboden binnen de grenzen van de verkaveling en de omgeving. Binnen bepaalde strikt vastgelegde grenzen kunnen de woningen tot stand komen.	Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone het hoofdgebouw aangeduid → LOT 1 - De voorgevelbouwlijn op 6m uit de rooilijn; - Voorgevel: minimum 6.92m breed. - Rechtergevel: op minimum 3.00m van de rechtse perceelsgrens. - Linkergevel: op minimum 3.00m van de linkse perceelsgrens. En verder zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

2.1.B Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet worden afgeweken zodoende eveneens voldoende privacy te kunnen garanderen.	GABARIT Kroonlijsthoogte

	-Maximaal 7.00m gemeten vanaf de dorpel van het gelijkvloers, gemeten ter hoogte van het midden van de voorgevelbouwlijn, tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek. DAK - hellend dak en/of plat dak of combinatie van beide.
--	---

2.1.C Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrije keuze zolang deze duurzame materialen eigen aan een residentiële omgeving bevatten . Dakafwerking: dakpannen, leien, of verdere duurzame materialen.

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.B Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het tuinhuis wordt beperkt tot een maximaal aantal meter, zodat het hoger hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.	Een tuinhuis worden voorzien in metaal of houtwerk met een maximum oppervlakte van 12m ² . De kroonlijsthoogte mag max. 2.50m bedragen en de nokhoogte 3.00m.

3 Niet bebouwd gedeelte

3.1 Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan of dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

3.2 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving daar waar mogelijk te bewaren. Gezien de perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen eenduidig vast te leggen.	Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang dient tot de gebouwen mag worden verhard. (zie vrijstellingsbesluit voor strikt noodzakelijke verhardingen) Dit eveneens voor de aanleg van een terras dat op zich een max. oppervlakte mag bedragen van 40m² .

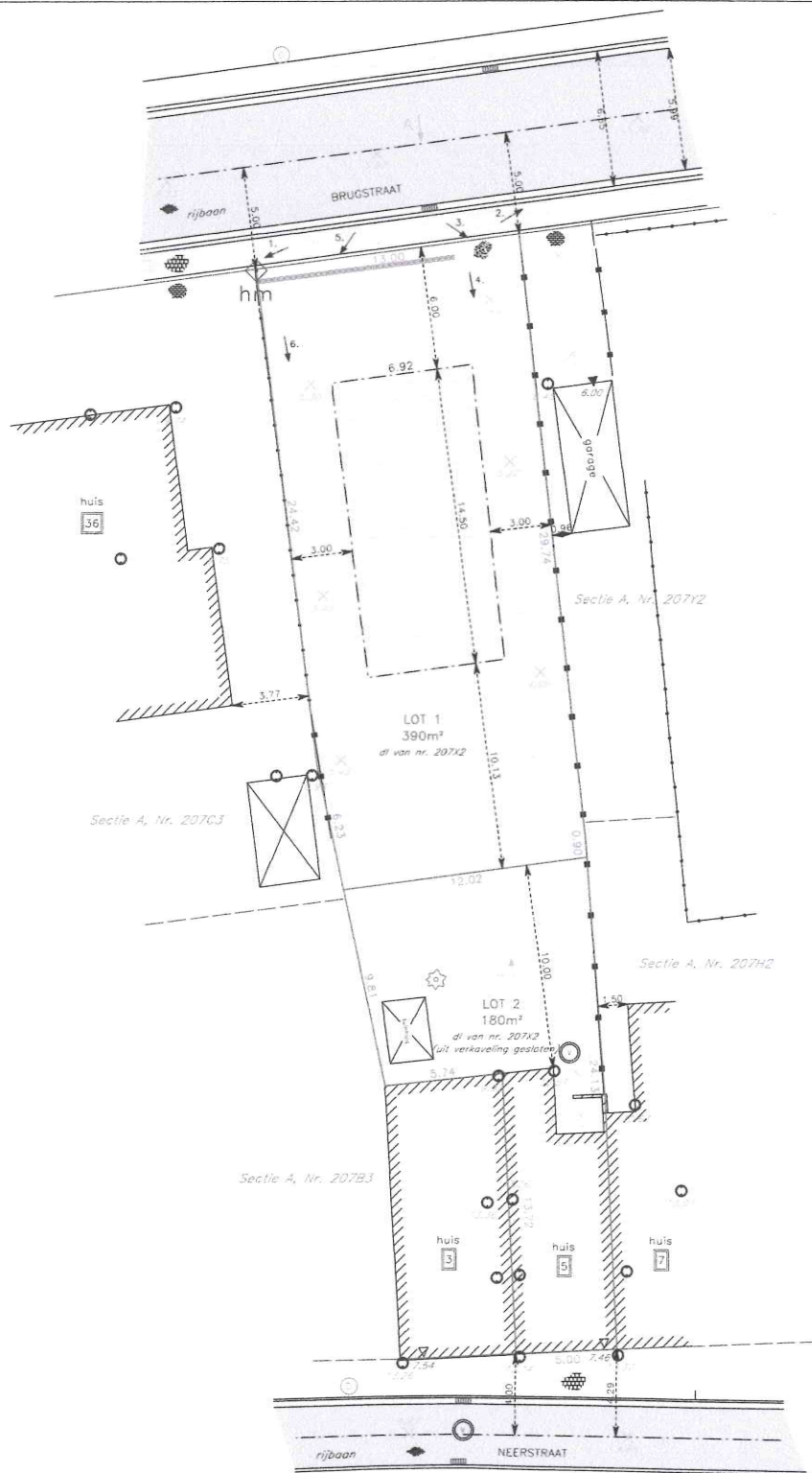
MECHELEN
9de afdeling
Sectie A
Nr.: 207X2

VA_VP_N



LEGENDE

- ▼ Dorpelhoogte inkom (TAW)
- ▼ Dorpelhoogte garage (TAW)
- Hoogtepunt (TAW)
- + Meetnagel
- ⊗ Boom
- Combinatiepaal E/V
- Waterafsluiter
- ⊕ Kilometerpaal
- ▬ Straatkolk
- Inspectieput
- Asfalt
- ⊗ Betonstraatstenen
- ⊗ Betondals
- ⊗ Grind
- ⊗ Kroonlijsthoogte (TAW)
- ⊗ Nakhoogte (TAW)
- Afsluiting algemeen
- Afsluiting betonplaten
- ⊗ Hoog
- ▨ Lichte constructie
- ▨ Solide constructie
- Perceelsgrens
- ▭ Zone voor hoofdgebouw



Lengteprofiel A-A'

Samengestelde afstand : Hoogte	1.60	3.25	5.27	10.19	15.96	18.79	26.28	28.64	38.34	42.67
Hoogte (TAW)	8.52	8.54	8.50	8.28	7.82	7.85	7.70	7.71	7.78	7.78

GRENS BV
Vincent Verbeeck LAN101423
Landmeter-Expert, beëdigd door de
Rechtbank van Eerste Aanleg te
Turnhout

GSM: 0499/20.51.36
info@grenslantermeters.be
www.grenslantermeters.be

Getekend door: VANG

GRENS
LANDMETERS

Schaal: 1/250 (A3)

Datum:
19 december 2023

