

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OVER EEN STEDENBOUWKUNDIG ATTEST**

Bij verordening:

Opdracht burgemeester
van 21.10.2019, bij toepassing
van artikel 280 decreet lokaal bestuur

DOSSIERNUMMER GEMEENTE	2024SA0009
Ligging aanvraag	Zemstseweg , 2811 Mechelen
Kadastrale ligging aanvraag	MECHELEN 5 AFD/HOMBEEK Sectie B nr. 0233X
OMSCHRIJVING AANVRAAG	Bouwen woning
Aanvrager	
Adres aanvrager	
Ondernemingsnummer aanvrager	
DATUM INDIENING	10-07-2024

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BESLIST IN DE ZITTING VAN 16-09-2024:

Artikel 1

De aanvraag voor een stedenbouwkundig attest met de bovenstaande gegevens en zoals hiernavolgend beschreven wordt **gunstig** beoordeeld.

Het perceel komt in aanmerking om te worden bebouwd met een halfopen, grondgebonden eengezinswoning, mits inachtneming van de opmerkingen vermeld onder rubriek '4. Opportuniteitsbeoordeling', punt '4.1. Goede ruimtelijke ordening'. Het besluit is onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel openbaar onderzoek en eventuele adviezen, indien vereist bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

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'.

1. BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

1.1. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

1.1.1. Planologische context

De aanvraag ligt in:

- agrarisch gebied (Gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976)
Art. 11 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de agrarische gebieden het volgende: *'11.4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m. van een woongebied of op ten minste 100 m. van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m. en 100 m. geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van landbouw- en bosgebieden.'*
- woongebied (Gewestplan Mechelen, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976)
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.'*

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.

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.

Verordeningen

Een aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden getoetst aan volgende verordeningen:

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

- inzake hemelwater (10/02/2023);
- inzake toegankelijkheid (05/06/2009);
- inzake wegen voor voetgangersverkeer (29/04/1997);
- inzake breedband (09/06/2017);
- inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven (08/07/2005);
- inzake publiciteitsinrichtingen (12/05/2023).

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

- algemene stedenbouwkundige verordening Stad Mechelen ASV (18/12/2023).

Daarnaast zal de aanvraag tot omgevingsvergunning worden getoetst aan:

- Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten;
- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen;
- Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid.

1.2. RELEVANTE VOORGESCHIEDENIS

Het perceel is onbebouwd.

1.2.1. Historiek stedenbouw / stedenbouwkundige handelingen

07-02-1995	Vergunning	bouwen woning	1995/0041
------------	------------	---------------	-----------

1.3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING

De ruime en directe omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk residentiële bebouwing in open, halfopen en gesloten bebouwingsverband bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak. De architectuurstijl in de omgeving is gevarieerd met gevelmetselwerk als meest voorkomende gevelafwerking.

1.4. BESCHRIJVING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

1.4.1. Vergunde / Geacht vergunde toestand

De laatst gekende vergunning (1995/0041) werd niet uitgevoerd. Deze omvatte het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing. De woning had een hoofdvolume van twee bouwlagen met bouwdiepte van 9m00 met hellend dak en aanbouw van één bouwlaag met bouwdiepte van 4m00 onder plat dak.

1.4.2. Bestaande toestand

Het perceel heeft een breedte van circa 13m50 ter hoogte van de voorste perceelsgrens. De diepte varieert van 166m60 ter hoogte van de linker perceelsgrens tot 170m40 ter hoogte van de rechter perceelsgrens.

1.4.3. Nieuwe toestand

De aanvrager wenst naar aanleiding van de verkoop van het perceel te weten of het perceel in aanmerking komt voor bebouwing. De aanvrager voegde geen voorstel toe voor het bebouwen van het perceel.

2. PROCEDURE

2.1. OPENBAAR ONDERZOEK

Een openbaar onderzoek is niet vereist in het kader van een stedenbouwkundig attest. Dit kan wel vereist zijn bij de behandeling van een eventuele aanvraag tot omgevingsvergunning. Het besluit blijft dan ook onder voorbehoud van de resultaten van dit (eventuele) openbaar onderzoek, indien vereist.

2.2. ADVIEZEN

Bij een eventuele toekomstige aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning zullen de verplicht in te winnen adviezen opgevraagd worden. Voorliggend besluit blijft dan ook onder voorbehoud van de adviezen die deze adviesinstanties zullen uitreiken en de eventuele voorwaarden en lasten die daaruit voortvloeien.

3. LEGALITEITSBEOORDELING

3.1. PLANOLOGISCHE TOETS

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vigerende plan in bovenstaand punt 1.1.1.

3.2. TOETS VAN DE VERORDENINGEN

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de algemene stedenbouwkundige verordening Stad Mechelen (ASV).

3.3. 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.

3.4. WEGENIS EN ROOILIJN

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen aan een gemeenteweg. De rooilijn wordt niet gewijzigd of overschreden. De voorgevel van de te bouwen woning dient aan te sluiten met de voorgevellijn van de linker aanpalende woning. De voorgevellijn zal op circa 11m en 7m van de rooilijn gelegen zijn.

3.5. WATERTOETS

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Het uitvoeringsbesluit watertoets (gewijzigd op 25 november 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 niet vermeld als overstromingsgevoelig op de fluviale en pluviale overstromingsgevoeligheidskaarten. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest voorziet in de nieuwbouw van een woning. De aanvraag bevat geen concrete bouwplannen en dus ook geen concrete info over de te plaatsen hemelwaterput en infiltratievoorziening. Sowieso dient bij een aanvraag tot omgevingsvergunning (voor het bouwen van de woning) voldaan te worden aan de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater. Zo is een regenwaterput en een infiltratievoorziening verplicht te voorzien bij het oprichten van een nieuwe woning. De watertoets zal bijgevolg opnieuw beoordeeld worden bij een aanvraag tot omgevingsvergunning.

Behalve de gewestelijke hemelwaterverordening dient ook 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 overwelfen van baangrachten' te worden nageleefd.

Deze verordening impliceert o.a. de plaatsing van een septische put voor de nieuw op te richten woning. Art. 3 en 4 van deze verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan van 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 dienen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'collectief te optimaliseren gebied' in acht genomen te worden.

3.6. 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 habitatrictlijngebied 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.

3.7. 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.

3.8. ARCHEOLOGIE

De aanvraag is volledig gelegen binnen een 'gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt'. Er moet bijgevolg geen archeologienota bij de aanvraag worden gevoegd.

3.9. 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.

3.10. BURGERLIJK WETBOEK

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

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden 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

Het perceel kan, aan de hand van voorliggende gegevens, als bebouwbaar worden beschouwd; het perceel is voldoende breed om een kwalitatieve woning op te richten. Daarnaast is het perceel ongeveer 168m diep waardoor er een ruime en kwalitatieve tuinzone mogelijk is.

De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwing. Het perceel kan bijgevolg enkel bebouwd worden met een grondgebonden eengezinswoning in open bebouwingsverband.

Het hoofdvolume van de woning in halfopen bouwvorm dient opgericht te worden tegen de linker woning, tegen de linker perceelgrens en op minstens drie meter van de rechter perceelgrens. De voorgevel dient aan te sluiten met de voorgevellijn van de linker aanpalende woning. De voorgevellijn zal op circa 11m en 7m van de rooilijn gelegen zijn.

Om de exacte afmetingen (bouwbreedte, bouwdiepte van de woning) te kennen, is het aangeraden/aangewezen om het perceel te laten opmeten door een landmeter en dit in functie van het bepalen van de exacte ligging van de perceelgrenzen.

De aanvraag tot omgevingsvergunning dient, naast de hiervoor meegegeven richtlijnen, te worden ingediend conform de voorschriften van de van kracht zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het moment van indienen.

Binnen voorliggende aanvraag werden geen adviezen opgevraagd. Zoals vermeld in rubriek '2.2 adviezen' dient voorbehoud te worden gemaakt van de eventueel in te winnen adviezen in het kader van een aanvraag tot omgevingsvergunning en de eventuele voorwaarden en lasten die daaruit voortvloeien.

5. TERMIJN EN FASERING

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

6. ADVIES GEMEENTELIJK OMGEVINGSAMBTENAAR

De aanvraag tot stedenbouwkundig attest wordt **gunstig** geadviseerd voor wat betreft Zemstseweg ZN, omwille van volgende redenen:

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

Het perceel komt in aanmerking om te worden bebouwd met een grondgebonden eengezinswoning in halfopen bebouwingsverband, mits inachtneming van de opmerkingen vermeld onder rubriek '4. Opportuniteitsbeoordeling', punt '4.1. Goede ruimtelijke ordening'.

Het advies is onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel openbaar onderzoek en eventuele adviezen, indien vereist bij de aanvraag tot omgevingsvergunning (voor het bouwen van de woning).

7. INFORMATIE

7.1. WAT IS DE FUNCTIE VAN DIT ATTEST?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een omgevingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag voor een omgevingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

7.2. HOELANG IS HET ATTEST GELDIG?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

7.3. ONDER WELKE VOORWAARDEN IS HET ATTEST GELDIG?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

