

BESLUIT GEMEENTERAAD

Zitting van	27 augustus 2026
Team	LB_Ruimtelijke Ordening
Onderwerp	GR - Voorlopige vaststelling gedeeltelijke vrijgave woonreservegebied - SCR25002 - Reetlei 55, kad. 1/B/875K-877R-1023A

Aanwezig: Bert Rousseau, Roger Janssens, Suzanna Van heugten, Jeroen De Cuyper, Glenn Smets, Maarten Op de beeck, Ingrid Aerts, Nick Van Extergem, Annelies Vermeiren, Peter Gysbrechts, Kyante Jacobs, Freddy Vertommen, Cindy Leers, Marijke Wyns, Ernie Kasprzak, Chris Bosmans, Chris De Veuster, Greta Van Asbroeck, Mieke Fransen, Nick Vercammen, Inge De Bie

Verontschuldigd: Bert Boonen, Wendy Dyck, Vanessa Van Vlasselaer

Afwezig: Inne De Wachter

ToelichtingKorte omschrijving

Voorlopige vaststelling van de gedeeltelijke vrijgave van een woonreservegebied, Reetlei 55, kad. 01/B/875K, 877R en 1023A.

Aanleiding en context

Op 27/02/2025 ontving de dienst Ruimtelijke Ordening van Putte via e-mail een aanvraag tot vrijgave van een deel woonuitbreidingsgebied met kadastrale ligging: 1e afdeling, sectie B, percelen 875K, 877R en 1023A.

Volgens artikel 5.6.11. §1 van de VCRO “kan de gemeenteraad op initiatief van het college van burgemeester en schepenen beslissen dat een woonreservegebied volledig of gedeeltelijk vrijgegeven wordt voor wonen, en voor activiteiten en voorzieningen die aan het wonen verwant en ermee verweefbaar zijn, op maat van en inpasbaar in het woonreservegebied en de omgeving. Een gedeeltelijke vrijgave heeft betrekking op een samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar onderdeel van het woonreservegebied.”

Op 07/03/2025 werd via het DSI-platform een adviesvraag uitgestuurd naar de volgende adviesinstanties:

- Provincie Antwerpen (Provincie Antwerpen - ruimtelijke planning)
- Departement Omgeving
- Provincie Antwerpen (Provincie Antwerpen - waterbeleid)
- Agentschap Wonen-Vlaanderen

Op 25/04/2025 vond een overleg plaats waarbij de bekomen adviezen werden besproken.

Op 05/05/2025 nam het College van Burgemeester en Schepenen kennis van de aanvraag en de verleende adviezen en werd de aanvraag doorverwezen naar de gemeenteraad voor het opstarten van de vrijgaveprocedure.

Omschrijving van de aanvraag

Het betreft 3 percelen horende bij Reetlei 53 volledig gelegen in woonuitbreidingsgebied, volgens het gewestplan Mechelen (05/08/1976). De eigendom heeft een totale perceelbreedte van +/- 33 meter, een gemiddelde perceeldiepte van 56,5 m en een totale oppervlakte van +/- 1869 m².

Het betreft een braakliggend perceel tussen de woningen Reetlei 53 en 57 en werd steeds gebruikt als tuin bij de woning, Reetlei 53. De omliggende percelen zijn allemaal bebouwd/ontwikkeld. De aanvraag ligt op de rand van het woonuitbreidingsgebied met het woongebied. Het betreft dus een restperceel binnen dit ontwikkelde deel van het woonuitbreidingsgebied. De percelen maken deel uit van een groter woonuitbreidingsgebied waarvan een deel nog niet ontwikkeld is. De omliggende percelen worden gekenmerkt door verscheidene woontypologieën: gesloten bebouwing en halfopen

bebouwing in de nabije omgeving, verder naar het zuiden toe zijn er meer open en halfopen bebouwingen aanwezig. De aanvraag maakt de overgang tussen gesloten bebouwing, de morfologie die links terug te vinden is in de Reetlei, en halfopen bebouwing, de morfologie die rechts terug te vinden is.

De gemeentekern is op minder dan 500 m afstand gelegen. De Mechelbaan (N15 – verbindingsbaan Mechelen – Heist-op-den-Berg) bevindt zich op +/- 250 m afstand. Op het perceel wordt een ontwikkeling beoogd van minstens 3 en maximaal 4 woongelegenheden. Er worden 2 voorstellen voorzien waarbij een klassiekere verkaveling met halfopen-gesloten en halfopen bebouwing met grondgebonden woongelegenheden en een voorstel van gestapelde woningen.

Motivering

In het kader van de procedure voor het vrijgavebesluit van een deel van het woonreservegebied aan de Reetlei 55 werd een MER-screening opgesteld, conform het Decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) en de uitvoeringsbesluiten inzake milieueffectrapportage. De screening maakt integraal deel uit van het ontwerp-vrijgavebesluit en heeft tot doel te bepalen of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten, en bijgevolg al dan niet plan-MER-plichtig is.

Het ontwerp van de screening werd tijdig voorgelegd aan de bevoegde instanties. De ontvangen adviezen zijn positief en bevestigen dat geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Op basis van de definitieve MER-screening in bijlage wordt vastgesteld dat:

- het plangebied beperkt is in omvang en schaal;
- de ontwikkeling kernversterkend is en aansluit bij de bestaande bebouwde omgeving;
- er geen significante effecten worden verwacht op natuur, waterhuishouding, mobiliteit, klimaat, gezondheid of landschap;
- geen passende beoordeling vereist is;
- de plan-MER-plicht niet van toepassing is op deze aanvraag.

De gemeenteraad wordt nu verzocht om de voorlopige vaststelling van het vrijgavebesluit te bekrachtigen, zodat het openbaar onderzoek en de verdere adviesronde kunnen worden opgestart.

De decretale beoordelingsgronden zoals opgenomen in VCRO artikel 5.6.11., werden reeds besproken en positief beoordeeld in het Collegebesluit voor doorverwijzing d.d. 25/04/2025 (zie bijlage).

De voorgestelde vrijgave betreft een restperceel in een reeds ontwikkeld gebied. Het perceel is volledig omsloten in een reeds bebouwde omgeving. De aanvraag betreft een samenhangend en ruimtelijk afzonderbaar gedeelte van het woonreservegebied. Bijgevolg kan geoordeeld worden dat de vrijgave geen hypotheek legt op de latere invulling of herbestemming van de overige delen van het woonreservegebied.

Conclusie

Gelet op de resultaten uit de definitieve MER-screening, inclusief de verleende adviezen, kan geoordeeld worden dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn. Bijgevolg is de aanvraag voor de gedeeltelijke vrijgave van het woonreservegebied niet plan-MER-plichtig.

Het betreft een restperceel binnen een ontwikkeld deel van het woonuitbreidingsgebied. De bebouwing in de omgeving bestaat zowel uit vrijstaande ééngezinswoningen als halfopen bebouwing en gesloten bebouwing. De aanvraag tot vrijgave past binnen de visie van het GRS. De aanvraag bevindt zich niet in watergevoelig gebied.

In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat een kwalitatieve invulling van de betreffende percelen mogelijk is, mits te voldoen aan onderstaande voorwaarden. De vrijgave voor het betreffende gedeelte van het woonreservegebied wordt voorlopig vastgesteld.

Voorwaarden:

- Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen te worden voorzien, uitgezonderd het terras aan de woning (max. 30 m²).
- Alle verharding in zijtuinen en achtertuin dient zich te beperken tot een maximum van 80 m² (terras inbegrepen), conform de regels van het vrijstellingenbesluit.

- Er dienen verticale groenstructuren aangelegd te worden met volwaardige en voldoende hoge groenstructuren zoals inheemse hagen, inheemse hoogstambomen, inheemse struiken met nadruk op bijen – en vlindervriendelijke beplanting. Er dient meer variatie en afwisseling te zijn met streekeigen inheems materiaal, afwisselend bladverliezend/bladhoudend. Grassen horen hier niet bij.
Het groen in voor-, zij- en achtertuin dient steeds behouden te blijven en de zones mogen enkel als tuin worden gebruikt.
- De levende hagen op het plan dienen effectief te worden voorzien en dienen voldoende hoogte te hebben (min. 1,50 – max. 2 m) om een minimaal groenkarakter te garanderen.
- Men dient in de tuin (vrij te kiezen) minimum 3 hoogstammige inheemse loofbomen aan te planten die volwaardig kunnen uitgroeien en op minstens 2 m van de perceelsgrenzen.
- Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven en ter hoogte van de perceelsgrenzen dient er zoveel mogelijk aangesloten te worden op het niveau van het bestaande maaiveld.

Juridisch kader

- Conform artikel 5.6.12. §3 VCRO kan de gemeenteraad het besluit tot vrijgave voorlopig vast stellen, met inbegrip van de beoogde voorwaarden en eventuele lasten als vermeld in artikel 5.6.11, §3 en §4, en de norm, vermeld in artikel 5.97 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 40 en 41, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.
- Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018) Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder afdeling 4 'Woonreservegebieden' Decreet Woonreservegebieden
- Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor aanvragen, adviezen en beslissingen over de vrijgave van woonreservegebieden.
- Decreet algemene bepalingen milieubeleid DABM
- Besluit van de Vlaamse Regering van 24 oktober 2025 met inwerkingtreding op 1 december 2025 van nieuwe m.e.r besluit

Financieel kader

Geen financiële impact.

Beslissing

Stemming

20 ja-stemmen: De Veuster C. - Fransen M. - Jacobs K. - Janssens R. - Op de beeck M. - Smets G. - Van Asbroeck G. - Vermeiren A. / Aerts I. - Wyns M. / De Cuyper J. – Rousseau B. / Bosmans C. - De Bie I. - Gysbrechts P. - Leers C. - Van Extergem N. - Van heugten S. - Vercammen N. / Vertommen F.

Artikel 1:

De gemeenteraad neemt kennis van de definitieve MER-screening en stelt vast dat de voorgenomen aanvraag geen plan-MER vereist. De procedure kan verder gezet worden.

Artikel 2:

De vrijgaveprocedure voor de gronden gelegen langs Reetlei 55 (Putte, 1e afdeling, sectie B nr. 875K, 877R en 1023A), wordt voorlopig vastgesteld met goedkeuring van de bijgevoegde voorwaarden.

Artikel 3:

Het College van Burgemeester en Schepenen wordt belast met het inwinnen van het advies van het departement omgeving en van de instanties die zijn aangewezen krachtens artikel 7.4.4/1 paragraaf 4, eerste lid; en met het organiseren van een openbaar onderzoek met een duur van 60 dagen.

Artikel 4:

Een afschrift van deze beslissing met bijlagen wordt opgeladen in het DSI-platform van de Vlaamse overheid en overgemaakt aan de aanvrager.

Artikel 5:

Dit besluit houdt geen stedenbouwkundige vergunning in en creëert geen verworven rechten.

Namens de gemeenteraad,

Ernie Kasprzak
Algemeen Directeur

Maarten Op de beeck
Voorzitter