

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 25 oktober 2016 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,  
Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van  
Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel  
Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander  
Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser,  
Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer,  
Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt,  
Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya  
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris

---

**28. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de nieuwe wegenis voor de Brusselsesteenweg 245, in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.**

---

### Motivering

#### Voorgeschiedenis

##### Historiek van het aanvraagdossier:

- Het aanvraagdossier voor verkaveling werd ingediend op 31 mei 2016 (ontvangstbewijs) en volledig en ontvankelijk bevonden op 30 juni 2016 (volledigheids- en ontvankelijkheidsattest).
- Voorafgaand aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd het project besproken op de Bouwcommissie van 25 april 2014, 3 april 2015 en 22 april 2016.
- Voorafgaand aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd er een afzonderlijke, aanverwante procedure doorlopen voor de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de nieuwe wegenis van de aanvraag met inbegrip van een afzonderlijk openbaar onderzoek (het 'commodo et incommodo onderzoek'). De gemeenteraad keurde de wegenis goed in de gemeenteraad van 29 september 2015.
- 14 oktober 2016- punt 68 : het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

##### *Voorgeschiedenis*

##### *Historiek van het aanvraagdossier:*

- *Aanvrager : Zorgvastgoed Bvba*
- *31 mei 2016: indiening aanvraagdossier*
- *30 juni 2016: volledigheids- en ontvankelijkheidsattest*

##### *Historiek van huidige aan het dossier gerelateerde dossiers:*

- *9 september 1965: stedenbouwkundige vergunning - bouwen magazijn en hofmuur (1965/0611)*
- *29 augustus 1968: stedenbouwkundige vergunning - uitbreiden nijverheidscomplex (1968/0431)*
- *21 mei 1971: stedenbouwkundige vergunning - afbraak achtergebouwen en oprichten scheidingsmuur (1971/0302)*
- *12 november 1971: stedenbouwkundige vergunning - uitbreiden etablissementen (1971/0458)*
- *30 maart 1972: stedenbouwkundige vergunning - verbouwen woning (1972/0003)*
- *20 oktober 1972: stedenbouwkundige vergunning - plaatsen afsluitingsmuur (1972/0644)*
- *20 oktober 1986: stedenbouwkundige vergunning - verbouwen woning (1986/0633)*
- *10 augustus 1987: stedenbouwkundige vergunning - het bouwen van een garage met toonzaal (1987/0093)*
- *10 december 1991: stedenbouwkundige vergunning - het uitbreiden van bestaande magazijnruimte (1991/0564)*

- 26 februari 2002: stedenbouwkundige vergunning - de afbraak van een ééngezinswoning (2002/0074)
- 28 december 2007: stedenbouwkundige vergunning - kappen van hoogstammige bomen (B/2007/59)

#### Feiten en context

- Periode van oprichting: 1964
- Kadaster: 3e Afdeling, sectie E, perceelnummer 362 G2, 362 K2, 374 N2
- Grondoppervlakte: 2.860 m<sup>2</sup>
- Totale oppervlakte: 9.207 m<sup>2</sup>
- Volume: 26.129 m<sup>3</sup>
- Aantal woongelegenheden: woonzorgcentrum = 100 bedden, assistentiewoningen = 15 kamers
- Gelegen in
  - woongebied (gewestplan)
  - Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen
- Gelegen langs twee gemeentewegen
- Gelegen aan een spoorweg
- Wijzigingen op perceelsgrens: ja
- Akkoord eigenaars aanpalende percelen op aanvraagdocumenten: neen
- Niet en mogelijk overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
- Centraal gebied (zuiveringszone)

#### Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek: Boek II -Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten
- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
- Decreet van 8 mei 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen
- Decreet van 15 juli 1997 (en latere wijzigingen) houdende de Vlaamse Wooncode
- Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid
- Decreet van 5 april 1995 (en latere wijzigingen) betreffende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de Deputatie van de Provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid
- Algemene bouwverordening van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 (en latere wijzigingen) inzake wegen voor voetgangersverkeer, aan te leggen of aan te passen in de bebouwde kom
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid
- Koninklijk besluit van 28 december 1972 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging
- Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage
- Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen

#### Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 10 juli 2016 tot en met 8 augustus 2016 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 55 bezwaren ingediend. De volgende punten werden aangehaald:

##### 1) verloop procedure

##### 1.1) ongenoegen over het gebrek aan participatie en informatie aan de wijk:

- ondanks dat het in het verleden gevraagd is (naar aanleiding van eerdere projecten) en ondanks dat er een wijkwerking en een buurtcomité in de buurt bestaat, is er geen sprake geweest van een informatiemoment en buurtbevraging voor de ganse wijk en is de communicatie gebrekkig verlopen;
  - noch het stadsbestuur, noch de projectontwikkelaar of de bouwheer hebben initiatief genomen om de buurtbewoners te informeren zodat er twijfels en onduidelijkheid zijn ontstaan. Er is naast de verplichte affiche en aangetekend schrijven geen communicatie geweest. Dit leidt tot geruchten en een negatieve sfeer;
  - er wordt inspraak gevraagd om tot een aanvaardbare inplanting te komen;
  - tijdens eerdere gesprekken met de buurt over een nabijgelegen project werden de voorliggende plannen nooit aangehaald alhoewel de gesprekken met de stad al lopende waren;
  - op een bijeenkomst gevraagd door de buurt met afgevaardigde NV Paul Westdorp en de architect en in aanwezigheid van gebiedsregisseur Belinda Brams op 16 april 2015 werd gecommuniceerd dat het een globaal plan betrof dat door de stad zou worden goedgekeurd;
  - het openbaar onderzoek komt te vroeg, door het uitblijven van informatie krijgen niet alle bewoners een eerlijke kans om de implicaties van het project in te schatten met betrekking tot overlast, verkeersonveiligheid, milieu, waarde van hun eigendom;
  - de bestaande groene buffer die als waardevol wordt beschouwd zal verdwijnen en het bestaande stadsgezicht zal veranderen waardoor logischerwijze bij de plannen meer betrokkenheid van de buurt aangewezen is;
  - het aangetekend schrijven was de eerste kennismaking met de geplande ontwikkeling en vermeldde slechts de periode waarin de aanvraag kon worden ingekeken;
  - de stad Mechelen volgt de strikt wettelijke procedure maar gaat in tegen haar engagementen op het vlak van inspraak en betrokkenheid van haar bewoners;
- 1.2.) opmerkingen over het verloop van het openbaar onderzoek:
- niet alle burens werden aangeschreven over het openbaar onderzoek;
  - het openbaar onderzoek liep tijdens de vakantieperiode, wat doet vermoeden dat men de bedoeling had om de bewoners zo weinig mogelijk kans te geven hun mening te uiten;
  - de openingsuren om het openbaar onderzoek in te kijken waren heel beperkt temeer door de sluitingen omwille van verschillende feestdagen en de sluiting op zaterdag in de vakantieperiode. Op donderdagavonden was er geen bijstand door een dossierbehandelaar mogelijk;
  - tijdens het inkijken van het openbaar onderzoek werd bijstand door een dossierkenner gevraagd, maar er werd slechts toelichting gegeven door een jonge dame die niet met het dossier vertrouwd was en geen antwoorden kon bieden op de gestelde vragen;
  - het dossier in openbaar onderzoek is zeer uitgebreid en onmogelijk in te kijken in een kort tijdsbestek;
  - omdat het dossier in openbaar onderzoek omvangrijk is en er niets mag worden gedocumenteerd tijdens het inkijken is het onrealistisch om alleen al de hoofdzaken begripvol te lezen en te memoriseren. Het lezen en interpreteren vraagt vakkennis en is voor een leek niet realistisch op een halve dag. Om die reden was een voorlichtingsavond voor de buurtbewoners op zijn plaats geweest. Er wordt gesteld dat de rechten van de buurtbewoners zijn geschonden;
  - opmerkingen over de dossiersamenstelling:
    - er is sprake van ontduiking van de wetgeving inzake grote en complexe projecten door de ontwikkeling van het binnengebied op te splitsen in verschillende kleinere projecten. Het voorliggende project dient te worden gekoppeld met de naastgelegen 'Viridi' verkaveling vergund in 2015 waar eveneens een rooilijnenplan en wegenis werden aangevraagd;
    - er is geen duidelijkheid over de volledige invulling van het binnengebied zodat er geen duidelijkheid is over de vormgeving die voor het volledige gebied zal worden gebruikt, wat een ernstige lacune vormt in het dossier;
    - in de aanvraag is een op zichzelf staande project MER-screening opgenomen, zonder samenhang met andere projecten, de opmaak van een MER of minstens een goedkeuring van ontheffing is verplicht maar daarvan is niks opgenomen in de aanvraag;
  - de documenten zijn niet correct ingevuld:
    - de aanstiplijst voor de hemelwaterverordening is niet correct ingevuld. De antwoorden op de vragen 8, 10 en 13 stemmen niet overeen. Ook wordt er geschreven dat de nieuwe verharde oppervlakte die wordt aangelegd 0m<sup>2</sup> bedraagt. Door deze fouten bekomt men een verkeerde berekening van de minimaal te voorzien oppervlakte voor infiltratie- en buffervoorzieningen. Door deze fouten is het aanvraagformulier niet correct opgesteld waardoor er geen zorgvuldige besluitvorming kan plaatsvinden;
    - in het dossier bedoeld voor agentschap Toegankelijkheid is op p. 4 punt C afbraak niet ingevuld terwijl ingrijpende afbraakwerken noodzakelijk zijn;
    - in de project MER-screening is p. 2 punt 4 onvolledig ingevuld, is p. 4 punt 10 ingevuld als 'geen milieu-effecten' terwijl deze er ontegensprekelijk zullen zijn, is p. 6 punt 12 ingevuld als 'geen toename van vervoersbewegingen en andere mogelijke effecten voor weggebruikers of omwonenden' wat onmogelijk is door de grootte en de impact van het project;
  - de aanvraag bevat anomalieën en is daardoor onduidelijk en misleidend:
    - op de plannen staat op de weg naar de Belgradestraat geschreven "aansluiting voor voetgangers en fietsers" terwijl in de beschrijvende nota en het lastenboek blijkt dat de toegang ook zou dienen als doorgang voor gemotoriseerd verkeer voor leveringen, bezoekers en personeel;
    - er wordt in de begeleidende nota geschreven dat de overloop van de wadi zowel naar de Belgradestraat als naar de Brusselsesteenweg zou aflopen maar op de plannen is slechts de openbare wegenis aangesloten op de Brusselsesteenweg en wordt er geen verbinding gemaakt met de wadi;
  - op het wettelijk toe te voegen fotomateriaal zijn er nagenoeg geen tot helemaal geen beplanting of bomen te zien;

- de aanvrager is slechts de bouwheer en niet de latere exploitant van het gebouw, wat impliceert dat de stad Mechelen aan de exploitant geen voorwaarden kan opleggen via de stedenbouwkundige vergunning of sancties over het niet naleven ervan;

## 2) globale impact van het project

### 2.1) het project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de wijk:

- het project overschrijdt de draagkracht van de site, en breder genomen van de reeds overbelaste wijk;
- in vroegere plannen was de bouw van een woonzorgcentrum van 4 bouwlagen geen sprake, langsheen de spoorweg werden privéwoningen voorzien. De bestemmingswijziging naar een woonzorgcentrum brengt een andere problematiek met zich mee naar mobiliteit en toegankelijkheid;
- de bestemming in het gewestplan (woongebied) laat slechts een beperkte economische activiteit toe, dit project kan onmogelijk als dusdanig worden gezien;
- de ligging nabij andere grote inbreidingsprojecten ('Viridi' (tussen Brusselsesteenweg en Belgradestraat), 'Guldendal' (tussen Belgradestraat en Guldendal), 'Inofer' en 'Trap') zal de bestaande druk op een aangename leef- en woonomgeving nog verder vergroten;
- er is geen bezwaar tegen de vooropgestelde ontwikkeling van het binnengebied met een woonzorgcentrum maar er dienen garanties te worden gegeven om de impact op de milieuproblematiek te verlagen door bijvoorbeeld een bouwlaag minder te voorzien of het aantal parkeerplaatsen te verhogen;

### 2.2) de stad dient een visie op te maken voor het volledige bouwblok en de ruimere omgeving:

- er ontbreekt vanuit de stad een menselijke visie op wonen en leven in de wijk en men kiest voor een louter economische factor, de vergunde projecten zijn losse ingrepen ingegeven door geldgewin in plaats van goede urbanisatie en doordacht handelen. Hier zijn de bewoners de dupe van;
- er wordt aan de stad gevraagd om een globale visie op wonen en leven in de wijk vorm te geven in plaats van de verschillende inbreidingsgebieden deelproject per deelproject vol te bouwen;
- de kans wordt niet gegrepen om in de stedelijke planning de noodzakelijke groene ruimte te creëren. Er is geen duidelijke visie over groene ruimtes over de gehele buurt waardoor de verschillende stukjes één na één verdwijnen. Dit zorgt ervoor dat in Mechelen het stedelijk hitte-eiland effect des te meer zal toenemen;
- de vraag wordt gesteld of er een visie is over de inbreidingen in de wijk (voorliggende aanvraag, Guldendal, Viridi, site Inofer en Trap) of iedere inbreiding los van elkaar wordt behandeld. De gevolgen op vlak van verkeer(veiligheid), waterhuishouding, mobiliteit en parkeerdruk hangen immers samen;
- er wordt gevraagd een beter, veiliger en tijdsgericht kader voor de ganse zone op te maken. In maart 2000 werd het Ruimtelijk en wijkontwikkelingsplan opgemaakt maar nooit gerealiseerd;
- er is geen totaalproject of toekomstvisie van de buurt Mechelen-Zuid;

### 2.3) de aanvraag betekent een verarming van de bestaande context en heeft zo een negatieve invloed op de omliggende panden:

- de stad gaat in tegen haar engagementen met betrekking tot het aantrekkelijker maken van de stad door haar parken- en tuinenplan dat meer groene ruimte wil voorzien. Het is contradictorisch dat inspanningen worden gedaan om in de binnenstad groene ruimten te creëren en de natuurlijke groene ruimten tussen de straten te laten verdwijnen zonder compenserende maatregelen te eisen van de ontwikkelaars. Er lijkt geen visie te zijn over het weinige groen in de wijk en er is geen zicht op een alternatief voor het verdwijnen van het groen;
- de gevoerde politiek van het bestuur in verband met het aanleggen van nieuwe groengebieden in de binnenstad en tegelijkertijd het vervangen van bestaande groene binnengebieden door stenen woesternijen wordt niet begrepen. De bijgekomen groene gebieden komen in de pers terwijl het verdwijnen van bestaand groen verdoken gebeurt;
- ook de nieuwe bewoners van de projecten van Guldendal en Viridi zullen worden geconfronteerd met een andere omgeving dan dat gekend was bij de aankoop van hun woning;
- de waarde van de omliggende eigendommen komt onder druk te staan doordat de groene zone zal verdwijnen, het zicht vanuit de tuin zal veranderen, ramen van het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen zicht krijgen op de omliggende tuinen, nieuwe erfdiensbaarheden met inzicht in de aanpalende eigendommen worden gecreëerd en de bestaande wateroverlast zal enkel nog maar zal toenemen;
- visueel en voor wat betreft de kwaliteit van de leefomgeving zal de buurt er op achteruitgaan;
- het project is geen plan voor bewoning maar een investering in een woonzorgcentrum waarbij geen rekening wordt gehouden met de aanpalende panden. Het zal een last betekenen voor de omwonenden;
- de site blijft grotendeels privé domein en er is nergens een ontspanningsruimte of speelruimte voorzien die een meerwaarde zou kunnen betekenen voor de buurt;

## 3) gebouwen

### 3.1) het gebouw van het woonzorgcentrum is te hoog en te grootschalig, met suggesties of eisen voor aanpassingen om de overlast op te vangen:

- het project is buiten alle proportie en veel te grootschalig voor de buurt;
- vier bouwlagen is niet verenigbaar met de leefbaarheid in de wijk, de vraag wordt gesteld of de hoogte niet in strijd is met de bouwregels van de stad zelf;
- de hoofdgebouwen dienen te worden beperkt tot drie bouwlagen aangezien nergens in de wijk vier bouwlagen voorkomen en vier bouwlagen een druk op de privacy van de aanpalende tuinen legt;
- het gebouw houdt geen rekening met de huidige zichtlijnen en bezonning waardoor de bezonning van de aanpalende gebouwen niet langer is verzekerd;
- de eigendommen, die zuidelijk gericht zijn wordt natuurlijk dag- en zonlicht ontnomen, vooral in de wintermaanden;
- er komt nergens in de omgeving een gebouw met vier bouwlagen voor, de woningen in de Belgradestraat hebben een kroonlijsthoogte van 6,78m wat minder is dan de helft van het geplande

- woonzorgcentrum (ca. 14m, op sommige plaatsen 15m), de gebouwen van het Viridi project en het Guldendal project hebben maar 3 bouwlagen;
  - de hoogte van het gebouw bedraagt 13,8m hoog (4 bouwlagen) terwijl de andere bouwprojecten in de directe omgeving maar 9,5m hoog (3 bouwlagen) zijn;
  - het gebouw is met een lengte van 100m en een hoogte van 14-15m te overheersend in de omgeving. De lengte van 100m betekent een monolithische mastodont die eenzelfde breedte heeft als de woningen Belgradestraat nummer 82-80 tot en met nummer 42;
  - de hoogte van het gebouw maakt het onwaarschijnlijk dat gelijkwaardige bomen met volle gesloten kruin kunnen worden aangeplant als zichtschermbomen tegen inkijk;
- 3.2) de gevels van de gebouwen hebben niet de gewenste architecturale kwaliteiten:
- de gevels hebben een weinig uitnodigend karakter, de raamverdelingen zijn eentonig en hebben een repetitief karakter, er is geen sprake van hoogstaande architectuur en het gebouw is daardoor niet verenigbaar met de onmiddellijke en ruimere omgeving. Er wordt gerefereerd naar de 'kijken kot architectuur' zoals vroegere appartementsgebouwen van Amelinckx werden genoemd. Door het grotesk karakter van het gebouw is men niet overtuigd dat het conform is met de geldende wetgeving en bouwvoorschriften van het GRUP of RUP;

#### 4) groen

##### 4.1) ongenoegen over het verdwijnen van het bestaande groen in het binnengebied:

- de bestaande groenzone is een waardevol gebied en een groene buffer en betekent een meerwaarde voor de woonkwaliteit in de buurt waardoor hij ook invloed heeft op de waarde van de aanpalende woningen. Ze wordt bijna volledig verwijderd. Op de plannen staan hoogstammige bomen op de perceelgrenzen met de tuinen van de woningen in de Belgradestraat ter hoogte van bestaande volwassen hoogstammige bomen. Er wordt de bezorgdheid geuit over de geplande kaalslag, een groot deel van de groene long werd reeds verwijderd om het nabijgelegen Viridi project te realiseren. Het is opnieuw een verlies van een klein stukje natuur en zal een negatieve invloed hebben op de beleving in de tuinen, de privacy en de waarde van de omliggende panden;
- de buurt heeft veel groene en open ruimtes moeten inleveren, wat strijdig is met de realisatie van groen in de stad;
- de compensatie van het verdwenen groen zal verbleken tegen de betonnen bunker die zal worden geplaatst;
- de vraag wordt gesteld of er voor de bewoners van het zorgcentrum wel voldoende groen is voorzien;
- er is onduidelijkheid over het groen op en rond de dienstweg van de NMBS bevindt. De vraag wordt gesteld of het groen haar natuurlijke beschermingsbuffer tegen treinverkeer blijft behouden;
- de verantwoordelijkheid van het kappen van bomen wordt verschoven naar de betrokken minister in plaats van naar zichzelf te kijken;

#### 5) terreinaanleg

##### 5.1) opmerkingen in verband met de terreinaanleg ter hoogte van de perceelgrenzen (vloerplas, afsluitingen), met relatie tot de veiligheid van de aanpalende percelen:

- er is geen studie gedaan naar de niveaus van de aanpalende terreinen;
- er is geen aanvraag openbaar gemaakt waarbij de afbraak van de huidige aanplantingen en de realisatie van de afscheidingen naar de aanpalende eigendommen wordt gevraagd;
- de bestaande gebouwen op de site vormen momenteel de afsluiting van aanpalende percelen, na afbraak van de gebouwen lijkt er op de plannen geen alternatieve afsluiting te zijn voorzien. Een afsluiting op de perceelgrens dient te worden behouden aangezien het terrein afgesloten en ontoegankelijk dient te blijven;
- op de plannen staat geschreven "te behouden bestaande muur" na afbraak van de bestaande gebouwen, maar ter hoogte van Belgradestraat 76 is er geen afsluiting getekend. Omwille van veiligheidsredenen dient een afsluiting te worden voorzien;
- de vraag wordt gesteld waarom er op het plan 'ontworpen toestand' in de tuin van het pand Belgradestraat 76 "toegang terrein" staat vermeld;
- er zijn vragen over de inplanting van een 'pick-nick-bank' ter hoogte van de perceelgrens met het pand Belgradestraat 74 zoals opgetekend op het plan 'ontworpen toestand', op die manier is voor het voor mensen met minder goede bedoelingen gemakkelijk om de tuinen van de achtergelegen gebouwen te betreden;
- de vraag wordt gesteld of er wel is nagedacht over veiligheid. De doodlopende weg kan worden gebruikt om zich te verschuilen of om de omliggende tuinen te bereiken;

#### 6) milieu en overlast

##### 6.1) in het dossier ontbreekt informatie over een eventuele grondverontreiniging of over het voornemen van het uitvoeren een bodemonderzoek voorafgaand aan de werken:

- naar verluidt bevond er zich eind vorige eeuw een verffabriek Van Galen en werden een grote hoeveelheid chemische producten en solvents opgeslagen. In geen enkel document is er sprake van deze geschiedenis en een eventuele vervuiling. Er dient voorafgaand aan de bouw van de ondergrondse kelder een analyse van stalen te gebeuren om eventuele vervuiling op te sporen, zoniet bestaat de kans dat de vervuiling via het grondwater in de kelders van de Belgradestraat zal binnenlopen;
- in een artikel in de krant wordt door de schepen gezegd dat de grond in het binnengebied die verontreinigd is, zal worden gesaneerd. Hierover is in de aanvraag niets vermeld;

##### 6.2) verschillende opmerkingen in verband met geluidsoverlast:

- er zullen leveringen kunnen plaatsvinden op de site. Deze zullen zorgen voor geluidsoverlast;
- langsheen de perceelgrens met Belgradestraat 86-92 staat een containerpark ingepland. Dit zal zorgen voor overlast door geur, geluid en ongedierte;
- de vraag wordt gesteld of het wijs is om een gebouw voor bejaarde bewoners in te planten vlak naast een drukke spoorlijn (dag en nacht) met veel lawaaierige goederentreinen;

- de toekomstige bewoners zullen te kampen hebben met geluidsoverlast aangezien het gebouw wordt ingeplant op slechts 8m van de spoorweg. Langs deze spoorweg passeren veel goederentreinen, vooral 's nachts. Er wordt voorgesteld om door de overheid een onderzoek te verrichten naar deze overlast. De aanvraag handelt immers over een woonzorgcentrum, de vraag wordt gesteld of het welzijn van de toekomstige bewoners al dan niet van belang is;
  - over de geluidsoverlast tijdens de werken wordt nergens geschreven, er wordt gevraagd met welke apparatuur en op welke dagen en tijdstippen er zal worden gewerkt;
- 6.3) het project resulteert in privacy hinder door de voorziene bouwhoogte, het kappen van de bomen en het vestigen van nieuwe erfdiensbaarheden:

- minstens de bovenste twee bouwlagen van het gebouw van vier bouwlagen hebben zicht op de huizen en tuinen van de omwonenden waardoor de privacy niet langer is gegarandeerd;
- behalve 7 bomen worden alle bomen gekapt waardoor de privacy aanzienlijk zal worden aangetast, het zal nog jaren duren vooraleer de nieuwe aanplantingen in het project de privacy van de omwonenden kan verzekeren en een noemenswaardig effect hebben op de beleving van de buurt;
- er wordt nergens aangetoond dat de bestaande bomen zullen worden vervangen door gelijkwaardige exemplaren wat betreft kruinomvang en bladsoort;
- er worden een aantal erfdiensbaarheden gevestigd die een inzicht in de aanpalende eigendommen creëren, dit is een structureel aantasting van de privacy;

## 7) erfgoed

7.1) in het dossier ontbreekt informatie over van het voornemen om op de historische site de gewenste archeologische opgravingen te doen voorafgaand aan de werken:

- volgens de Ferrariskaart en de atlas van Buurtwegen stond er op de site een pand vermeld als 'Vorschenborgh'. Gezien de nabijheid van de geklasseerde herberg 'Belgrade' en de voormalige herberg 'Sweden' is het voor de geschiedenis van de wijk belangrijk om een minimale archeologische opgraving te doen om eventuele sporen terug te kunnen vinden. Hiervoor is niets terug te vinden in het dossier;

## 8) regenwater en riolering

8.1) het project zal de huidige rioleringsproblemen die aanwezig zijn in de Belgradestraat en de Brusselsesteenweg verergeren, met suggesties of eisen voor aanpassingen of garanties om de overlast op te vangen:

- het gebied is volgens de watertoetskaarten gekend als 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming';
- de toename van verharde oppervlakte wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd aangezien een woonzorgcentrum niet dient te voldoen aan de normen van de gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;
- door de realisatie van het nabijgelegen project 'Guldendal' en het rooien van de groene buffer voor het nabijgelegen project 'Viridi' is de insijpeling van het grondwater in de kelders van de huizen van de Belgradestraat reeds aanzienlijk verhoogd en dat zal met dit project nog verergeren, zeker nadat men stopt met pompen aan de stationswerken;
- de wijze waarop wordt aangesloten op de bestaande riolering van de Belgradestraat wekt grote bezorgdheid omdat er momenteel al quasi permanente wateroverlast in de straat aanwezig is, dit is een gekend probleem bij de stad, zonder grondige en permanente verbetering van de riolering in de Belgradestraat is een bijkomende afvoer van regenwater en vuil water van een dergelijk groot project onaanvaardbaar;
- de frequentie van hevige regens die kelders doet onderlopen zal in de toekomst toenemen;
- het huidige rioleringsstelsel in de Brusselsesteenweg voldoet niet waardoor bij hevige regenval de kelders van de woningen op de Brusselsesteenweg te kampen krijgen met wateroverlast (rioleringswater). Deze problematiek zal de bestaande overlast verergeren. Om de riolering van de Brusselsesteenweg niet verder te belasten wordt opgemerkt dat het noodzakelijk is om ook het regenwater van de openbare wegenis te laten afvloeien naar de riolering van de Belgradestraat;
- de uitgevoerde rioleringswerken onder de Brusselsesteenweg en het reinigen van de duiker in de Belgradestraat bieden vandaag nog steeds geen oplossing aan de rioleringsproblemen in de Belgradestraat, Dijkstraat en Guldendal. Het bijkomend debiet zal van de stad Mechelen zware investeringen vragen in deze straten;
- de bomen in het binnengebied regelen mee de waterhuishouding, de bomen die zijn gerooid (project Viridi) hebben samen met de nieuwe bebouwing (projecten Viridi en Guldendal) zichtbare gevolgen voor de afvoer van regenwater. De druk op het rioleringsstelsel zal nog vergroten door dit nieuwe project. Indien de afvoer van water niet zonder hinder kan verlopen kan dit worden beschouwd als een zware fout van de beheerders van het rioleringsstelsel zijnde het CBS;
- ondanks eerdere ruimingen en aanpassingswerken door de bouwfirmen van het project Guldendal blijft de riolering in de Belgradestraat een knelpunt en is de draagkracht zonder de nieuw geplande aansluitingen al overschreden. Daarom wordt gevraagd om de verplichting op de leggen om de wadi aan te sluiten op de riolering van de Brusselsesteenweg en niet van de Belgradestraat en eventuele andere maatregelen die de afvoer naar de Belgradestraat verminderen. De stad Mechelen dient eerst een degelijk rioleringsstelsel te voorzien die alle huidige en toekomstige aansluitingen kan verwerken;
- met de geplande voorzieningen van het project voor regenwateropvang verzekert de eigenaar zich van een drogere ondergrond maar het geeft geen uitsluitel over de gevolgen voor de omwonenden;
- door de omvangrijke toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het regenwater in de bodem beperkt, dit wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd. Het project ligt in watergevoelig gebied waardoor de kelders van de huizen van de Belgradestraat kampen met regelmatige wateroverlast (rioleringswater). Indien er een ondergrondse parking zou worden gerealiseerd zal dit een impact hebben op de waterhuishouding van de omliggende panden;
- de kans op overstroming van de tuinen zal toenemen, daarom wordt gevraagd om in de vergunning de gegarandeerde, voldoende en volledige afvoer van alle water als een bindende voorwaarde op te

nemen. De voorliggende plannen geven geen zekerheid dat er op termijn geen wateroverlast zal zijn in de tuinen en de achterliggende gebouwen;

- in de bindende voorwaarden van de vergunning dient te worden opgenomen dat de bouwheer de nodige maatregelen dient te nemen tegen wateroverlast bij hevige regenval;
- de vraag wordt gesteld waarom de afvoer van het water uitsluitend langs de riolering in de Belgradestraat zal gebeuren aangezien deze het regenwater bij hevige regenval nu al niet kan opvangen;
- er wordt gesteld dat het af te voeren water wordt afgeleid naar het rioleringsstelsel in de Belgradestraat omdat het peil van de riolering aan die kant lager ligt en er bijgevolg geen pompinstallatie nodig is, dit gaat echter ten koste van de omliggende panden in de Belgradestraat die momenteel al te kampen hebben met wateroverlast;
- de voorziene materialen voldoen slechts aan het minimum en anticiperen niet op de momenteel al huidige situatie van wateroverlast;
- het normale grondwaterpeil van het terrein bevindt zich een groot deel van het jaar op 1m-1,5m onder het maaiveldniveau waardoor de bodeminfiltratie met poreuze buizen en wadi in die periode nihil is en het overtollige regenwater toch nog naar het rioleringsstelsel zal afvloeien;
- bij de beslissing dient er als bindende voorwaarde te worden opgenomen dat de bouwheer de nodige maatregelen moet treffen tegen wateroverlast bij hevige regenval;
- de vraag wordt gesteld of de stad Mechelen kan aantonen dat de buurtbewoners geen extra wateroverlast of verzakkingen meer zullen hebben en de stad eindelijk zijn verantwoordelijkheid zal nemen als de toestand nog verergert;

8.2) het uitvoeren van een watertoets is noodzakelijk:

- er is geen blijk van een serieuze studie over de gevolgen van het project op de waterhuishouding van de omliggende panden, de eis wordt gesteld dat een watertoets wordt uitgevoerd;

9) mobiliteit

9.1) het project zal de huidige parkeerproblematiek en verkeersdruk enkel verhogen, er worden onvoldoende maatregelen getroffen om de nodige voorzieningen op eigen terrein in te vullen:

- de huidige druk op de parkeerplaatsen en de verkeersveiligheid zal verhogen, de verkeersdruk is door het project Guldendal al enorm toegenomen en dat zal met de ontwikkeling van de site Inofer en van Trap nog aanzienlijk toenemen. Tijdens piekmomenten zoals weekend en feestdagen zijn de huidige parkeerplaatsen in de Belgradestraat en omliggende straten onvoldoende;
- het aantal parkeerplaatsen op de Brusselsesteenweg is nu al te beperkt en dat zal door het project verergeren;
- 64 parkeerplaatsen voor 100 bedden plus 15 woningen is veel te weinig en er zal vanwege de bezoekers een grotere druk ontstaan op parkeerplaatsen in de buurt;
- er wordt getwijfeld of de voorziene parkeerplaatsen en de toegangsweg naar de Belgradestraat voldoende capaciteit hebben voor het project en de vraag wordt gesteld of er garanties komen dat de huidige parkeerdruk in de wijk niet nog erger zal worden. De Belgradestraat en de omliggende straten kunnen een bijkomende verkeersdruk niet aan;
- door de reeds bestaande parkeerproblematiek dient een adequate oplossing voor de bijkomende parkeerdruk op de site zelf te komen;
- afgaande op het bijgevoegde verkeersplan is er terechte vrees voor toenemende verkeersdruk;
- een zorgcentrum brengt mogelijk nog meer verkeersbewegingen met zich mee dan bij privéwoningen. Er passeren niet alleen personenwagens van bezoekers en personeel maar ook specifiek verkeer zoals ziekenvervoer;
- de verkeersdruk in de Belgradestraat heeft mede door eerdere inbreidingsprojecten een verzadigingspunt bereikt, de toename van het verkeer voor leveringen, bezoekers en personeel, nog vermeerderd met sluipverkeer, brengt een onaanvaardbare verhoging van de verkeersintensiteit met zich mee. Daarom wordt gevraagd de toegangsweg naar de Belgradestraat uitsluitend voor voetgangers en fietsers in te richten en gemotoriseerd verkeer de doorsteek onmogelijk te maken;
- er is op mobiliteitsgebied geen rekening gehouden met het Viridi project, volgens punt 9 uit de project MER-screening staat het project van het woonzorgcentrum op zichzelf;

9.2) opmerkingen en twijfels over het statuut van de wegenis op de site, met suggesties en eisen over de toegankelijkheid van de wegenis:

- op Geopunt is een nieuwe weg te zien die ter hoogte van de spoorwegbrug de Brusselsesteenweg verbindt met de Belgradestraat;
- er is onduidelijkheid over hoe men het voorliggende project met het project Viridi wil verbinden, er wordt in beide projecten immers ter hoogte van Belgradestraat 54 een doodlopende straat voorzien. In een vorig plan werd aangegeven dat de weg in de inbreiding een enkelrichtingstraat zou worden met een inrit langs de spoorwegbrug en een uitrit langs Brusselsesteenweg 201, maar er is geen duidelijkheid wat er uiteindelijk zal komen;
- er wordt vanuit gegaan dat de toegang aan de Belgradestraat enkel is toegelaten voor voetgangers, fietsers en dienstvoertuigen (brandweer, politie) en niet voor leveranciers en parkeergerechtigden, dit dient te worden afdwongen middels beweegbare elektrische paaltjes;
- de toegangsweg naar de Belgradestraat dient een eenduidig karakter te krijgen met bij voorkeur geen toegang voor gemotoriseerd verkeer, de Belgradestraat is niet voorzien op meer verkeersdruk;
- er wordt in het dossier geschreven dat er geen gemotoriseerd verkeer kan plaatsvinden tussen de Brusselsesteenweg en de Belgradestraat maar de toegang via de Belgradestraat is bestemd voor voetgangers, fietsers en parkingverkeer wat impliceert dat de doorgang voor gemotoriseerd verkeer wel mogelijk is met sluipverkeer en gevaar voor de verkeersveiligheid tot gevolg;
- doordat er een doorgang komt tussen de Brusselsesteenweg en de Belgradestraat zal de circulatie in de gehele Belgradewijk nog meer problematisch worden, temeer omdat de Brusselsesteenweg na de herinrichting van het station wordt ingezet voor het bestemmingsverkeer van Mechelen. De wijk zal aanzienlijk worden gehinderd door sluipverkeer naar het station en Ragheno;

9.3) opmerkingen over de aansluiting van het project op het openbaar domein, er is nood aan een visie over de inrichting van het openbaar domein en de mobiliteit op schaal van het bouwblok en de wijk:

- het gedeelte van de Brusselsesteenweg is ter hoogte van de spoorwegbrug een flessenhals en is aangelegd met kasseien. Het is momenteel al een overbelast gedeelte met geluidsoverlast en luchtvervuiling. Door alle geplande werken in de wijk (station, Guldendal, site Inofer) zal de problematiek nog vergroten en er is, voor vrachtverkeer althans, geen alternatief naar het zuiden richting E19. De nieuwe inbreiding wordt dus aangesloten op een overdrukke steenweg en er is in het dossier geen informatie over een mobiliteitsplanning in een groter kader;
- er is onduidelijkheid over de geplande wijzigingen van het mobiliteitsnetwerk na de werken rond het station en de geplande ontwikkelingen aan de Postzegellaan, er zullen nieuwe oplossingen op het vlak van mobiliteit nodig zijn die momenteel nog niet gekend zijn;
- er kunnen roulatieproblemen worden verwacht door het bijkomend vrachtvervoer in de woonwijk door leveranciers en vuilniswagens. Een vrachtwagen in de straat blokkeert het volledige verkeer, er is geen circulatie meer mogelijk, inclusief noodverkeer zoals brandweer of ziekenwagen;
- het plan geeft geen veilige herinrichting weer van fiets- en voetpaden bij de toegangswegen tot het terrein. Op de Belgradestraat ontstaan op 100m drie kruisingen met de rijweg. Momenteel is er al een slechte zichtbaarheid van het aankomende fietsverkeer, door de gewijzigde situatie worden de voetgangers en fietsers blootgesteld aan nog meer risico's. Ook over de inrichting ter hoogte van de Brusselsesteenweg is niet nagedacht. Waarschijnlijk zullen er door de inrichting van het nieuwe kruispunt nog meer parkeerplaatsen verdwijnen. Er is niets bekend over hoe het kruispunt er zal uitzien en dat roept vraagtekens op;
- de hoofdontsluiting van het project bevindt zich via de Brusselsesteenweg. Het wegdek is ter hoogte van het project nog een oude kasseibaan waardoor elk bijkomend (zwaar) verkeer ontoelaatbaar is. De vrees wordt geuit dat de woningen zware schade zullen lijden door mogelijke trillingen van bijkomend zwaar verkeer dat door het project wordt gegenereerd (leveringen);
- door de huidige toestand van het wegdek (kasseibaan) dient de stad Mechelen bij het creëren van een nieuwe ontsluitingsweg op de Brusselsesteenweg een nieuw wegdek en een degelijk parkeerbeleid door te voeren. Er wordt gesteld dat het onbegrijpelijk is dat het wegdek op 100m afstand wel volledig werd vernieuwd maar dat het gedeelte ter hoogte van het project in zijn huidige staat wordt gelaten. De stabiliteit van de huizen komt in het gedrang;
- er is voor de wijk geen degelijk mobiliteitsplan of visie en geen controles en verbalisering, wat noodzakelijk is gezien de bestaande parkeerproblematiek, de verkeersdruk, de nabijheid van een lagere school in de wijk, vooral op het vlak van snelheid van gemotoriseerd verkeer;
- er zijn nog meer sites in de wijk die zullen ontwikkeld worden wat nog meer mobiliteitsoplossingen zal vergen die momenteel nog niet gekend zijn, het huidige project zal mogelijks niet passen in het groter geheel;
- ook tijdens de bouwwerken is er nood aan een degelijk verkeersbeleid (voor vrachtwagens). Bij de bouw van het nabijgelegen Guldendal is de politie meermaals ter plaatse geroepen voor fout geparkeerde voertuigen en schade aan geparkeerde voertuigen;
- er wordt gevraagd een degelijk en veilig mobiliteitsplan op te maken;
- met een oplossing en visie voor de huidige problematiek van passage van zwaar verkeer, bestemd voor de nabijgelegen multinational bedrijven;
- met een oplossing voor het gebrek aan parkeergelegenheid;
- met een oplossing voor de verkeersonveiligheid van de kruispunten, in het bijzonder voor de schoolgaande jeugd;
- er dient te worden onderzocht of het gebied door de bus kan worden bediend en of er taxistaanplaatsen dienen te worden voorzien;
- rekening houdend met de werkzaamheden van de stationsomgeving 'Mechelen in Beweging' dat ook zal zorgen voor bijkomende verkeershinder in de wijk;

#### 9.4) opmerkingen over het ontbreken van een MOBBER:

- er is geen MOBBER of een ontheffing ervan terug te vinden in de aanvraag;
- hoewel een MOBBER wettelijk niet is verplicht is het absoluut noodzakelijk dat een mobiliteitstoets wordt uitgevoerd en dat de plannen desgevallend worden bijgesteld in functie van de bevindingen, zonder zicht op de verdere ontwikkelingen is dit niet mogelijk;

#### 10) extra informatie

##### 10.1) beschrijvingen

- omschrijving van de huidige toestand van de site;
- omschrijving van het voorliggende project;
- omschrijving van de projecten Guldendal en Viridi en de impact van het voorliggende project op deze projecten;
- huidige werking van het rioleringsstelsel;
- huidige en geplande afwikkeling van het verkeer in de wijk;
- besprekingen over het stationsproject en over het goederenverkeer over de nabijgelegen spoorweg;
- de motivatie voor weigering van een eerder ingediende aanvraag voor voor een soortgelijk project met 104 kamers in de wijk Spreeuwenhoek.

#### Adviezen

- Brandweer Rivierenland: 2 augustus 2016 - gunstig met voorwaarden
- Minder Hinder: Advies gevraagd op 8 juli 2016. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het niet werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag aan dit advies worden voorbij gegaan (Codex artikel. 4.7.16)
- Eandis: 20 september 2016 - gunstig met voorwaarden
- Agentschap Toegankelijkheid Vlaanderen: 1 augustus 2016 - gunstig met voorwaarden
- Onroerend Erfgoed Antwerpen: 19 juli 2016 - gunstig met voorwaarden
- Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid: 12 augustus 2016 - gunstig met voorwaarden
- Aquafin: 12 augustus 2016 - gunstig



- VMM: Advies gevraagd op 4 augustus 2016. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het niet werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag aan dit advies worden voorbij gegaan (Codex artikel. 4.7.16)

## Argumentatie

### A. Omschrijving:

De aanvraag betreft de bouw van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen inclusief nieuwe wegenis, na afbraak van de bestaande bebouwing.

Het terrein is gelegen in een binnengebied begrensd tussen de woningen Brusselsesteenweg 235-239, de woningen Belgradestraat 64-92 en de spoorweg richting Dendermonde en Sint-Niklaas. De vierde zijde grenst aan een perceel ingevuld met een magazijn, eveneens gelegen in het binnengebied. Het terrein is in totaal ca. 1 hectare groot en heeft een uitweg naar de Brusselsesteenweg (breedte 11m) tussen het pand met huisnummer 239 en de (dienstweg naast de) spoorweg en naar de Belgradestraat (breedte 8m) tussen het pand met huisnummer 80/82 en het pand met huisnummer 86.

Momenteel is het terrein bebouwd met zes gebouwen (kadastraal gekend als magazijnen, totale grondoppervlakte ca. 2500m<sup>2</sup>). Deze liggen verspreid in het geheel en tellen allemaal één bouwlaag onder plat dak, met uitzondering van één centraal gelegen gebouw van twee bouwlagen onder plat dak. Tussen de gebouwen is er verharding in steenslag en plaatselijk in beton. Er is behalve verharding ook groen met hoogstammige bomen aanwezig, in het bijzonder in het midden van het binnengebied grenzend aan het naastgelegen magazijn.

Men wenst alle bestaande bebouwing en verharding af te breken. Zeven bomen worden bewaard, de anderen worden gerooid. Vervolgens worden twee nieuwe gebouwen ingeplant in het binnengebied en wordt het volledige terrein heringericht.

Het gebouw dat is ingeplant nabij en evenwijdig met de spoorweg wordt ingericht met een woonzorgcentrum met 95 kamers (90 eenpersoonskamers en 5 tweepersoonskamers, in totaal 100 bedden). Het gebouw is 105m35 lang en 16m60 diep en telt vier bouwlagen. De kroonlijsthoogte is 13m80 ten opzichte van de binnenvloerplas, de hoogte van de circulatieschacht is 14m70. (De binnenvloerplas is 0m30 lager dan het voetpad van de Brusselsesteenweg en 1m hoger dan de uitweg naar de Belgradestraat). Het staat ingeplant op ongeveer 9m uit de perceelgrens met de spoorweg en op 30m van het gebouw Brusselsesteenweg 239. De punt van de gevel reikt tot 13m uit de perceelgrens met de meergezinswoning Belgradestraat 86/92. De gevels worden afgewerkt met gevelmetselwerk (kleur onbenoemd) en aluminium buitenschrijnwerk.

Het gebouw dat is ingeplant tegenover het woonzorgcentrum wordt ingericht met 15 assistentiewoningen met een oppervlakte van 55 m<sup>2</sup>. Het gebouw is 56m50 lang en 11m90 diep en telt twee bouwlagen. De kroonlijsthoogte is 6m70 ten opzichte van de binnenvloerplas, de hoogte van de circulatieschacht is 7m70. Het staat ten opzichte van het woonzorgcentrum licht geschrant ingeplant op een afstand van 14m05 op de punt van de gevel. Twee andere gevelpunten reiken tot 10m uit de perceelgrenzen met het naastgelegen magazijn en met Belgradestraat 74 en 76.

De gevels worden afgewerkt met gevelmetselwerk in een andere kleur dan het woonzorgcentrum (kleur onbenoemd) en aluminium buitenschrijnwerk.

De twee gebouwen worden op de gelijkvloerse verdieping met elkaar verbonden door een tussenliggende keuken en eetzaal.

Met uitzondering van het dak boven de derde verdieping van het woonzorgcentrum worden de daken als groendak afgewerkt.

Er wordt vanuit de Brusselsesteenweg een toegangsweg aangelegd met een breedte van 7m. Deze loopt langs het gebouw Brusselsesteenweg 239 naar het naastgelegen magazijn. De weg wordt uitgevoerd in betonstraatstenen van 22x11 cm. Binnen de verharding worden drie plantvakken aangelegd. Deze weg (7m breed) zal samen met een berm van 3m breed na realisatie worden overgedragen aan het openbaar domein van stad Mechelen (totale breedte van 10m). In de groene berm worden vier autostaanplaatsen voorzien (in grasdallen).

Van op deze weg wordt een betonverharding aangelegd (breedte 4m50) naar de toegang van het woonzorgcentrum. De weg loopt door tot aan de achterkant van het gebouw naar de inrit van de parking die is gelegen onder het woonzorgcentrum en verder door naar de Belgradestraat (tussen de percelen van de panden aan de Belgradestraat versmalt de weg tot 3m). Voor de inkomzone worden aan de kant van de spoorweg vijf autostaanplaatsen ingericht.

Een informeel pad in waterdoorlaatbare materialen loopt naar de toegang van de assistentiewoningen, rondom het gebouw en verder door tot aan de betonverharding naar de Belgradestraat.

Van op de openbare wegenis wordt van de achterkant van de assistentiewoningen naar de betonverharding een brandweg met een breedte van 4m voorzien in grasbouwstenen. Deze weg zal worden doorgetrokken naar de Belgradestraat en sluit aan op de toegang naar de parking.

Achter de assistentiewoningen wordt een wadi aangelegd. Aan de voorzijde van de assistentiewoningen is een waterbekken voorzien. Aan de linker voorkant van het woonzorgcentrum wordt het maaiveld plaatselijk opgehoogd tot aan de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag, dit loopt schuin naar beneden en sluit aan de zijkant van het gebouw op het normale grondpeil aan. Verspreid over het terrein worden 26 nieuwe bomen voorzien.

Op de plekken waar de bestaande gebouwen op de perceelgrens stonden ingeplant, wordt een muur met een hoogte van 3m bewaard (zijkant tuin Brusselsesteenweg 231/233, achterkant tuinen Brusselsesteenweg 235 en Belgradestraat 64 tot en met 76). Op de perceelgrens met de spoorweg wordt een muur voorzien met een

hoogte van 2m50 die doorloopt langs de achterkant van de tuinen van de meergezinswoning Belgradestraat 86/92.

Voor het woonzorgcentrum worden twee septische putten van 15.000 liter achter elkaar gelegd. Voor de assistentiewoningen wordt een septische put van 5.000 liter voorzien. Al het afvalwater wordt afgeleid naar het rioleringsstelsel van de Belgradestraat.

Het regenwater dat op het dak van het woonzorgcentrum valt, wordt verzameld in twee regenwaterputten van 20.000 liter. Één van de twee putten loopt over in een waterbekken (naast de eetzaal). De andere put wordt samen met een overloop van het waterbekken en het regenwater dat op het dak van de assistentiewoningen valt afgeleid naar een wadi.

Het regenwater dat op de openbare wegenis valt, wordt onder de weg in de bodem geïnfiltreerd via geperforeerde afvoerbuizen. De overloop wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de Brusselsesteenweg.

> Inrichting woonzorgcentrum:

- onder het maaiveld: aan de linkerkant een ondergrondse parking met 32 autostaanplaatsen;
- gelijkvloerse verdieping: aan de linkerkant een parking met 27 autostaanplaatsen (waarvan 4 voor mindervaliden) en 30 fietsenstallingsplaatsen + centraal de personeelsruimtes, kine behandelruimte, sanitair en bergingen + aan de rechterkant de inkom met de inkombalie en een kapper;
- eerste verdieping: aan de linkerkant een leefgroep met 17 kamers (9 kamers van 23m<sup>2</sup>, 4 van 25m<sup>2</sup>, 3 van 27m<sup>2</sup>, 1 tweepersoonskamer van 35m<sup>2</sup>), een badkamer en een keuken + centraal twee leefruimtes, twee terrassen en een verpleegpost + aan de rechterkant een leefgroep met 16 kamers (8 kamers van 23m<sup>2</sup>, 4 van 25m<sup>2</sup>, 3 van 27m<sup>2</sup>, 1 tweepersoonskamer van 35m<sup>2</sup>), een badkamer, een berging en een keuken;
- tweede verdieping: aan de linkerkant een leefgroep met 17 kamers (10 kamers van 23m<sup>2</sup>, 4 van 25m<sup>2</sup>, 3 van 27m<sup>2</sup>), een badkamer, een berging en een keuken + centraal twee leefruimtes, een terras en een verpleegpost + aan de rechterkant een leefgroep met 17 kamers (9 kamers van 23m<sup>2</sup>, 4 van 25m<sup>2</sup>, 3 van 27m<sup>2</sup>, 1 tweepersoonskamer van 35m<sup>2</sup>), een berging en een keuken;
- derde verdieping: aan de linkerkant een leefgroep met 14 kamers (6 kamers van 23m<sup>2</sup>, 4 van 25m<sup>2</sup>, 3 van 27m<sup>2</sup>, 1 tweepersoonskamer van 35m<sup>2</sup>), een badkamer, een keuken + centraal twee leefruimtes en een verpleegpost + aan de rechterkant een leefgroep met 14 kamers (6 kamers van 23m<sup>2</sup>, 4 van 25m<sup>2</sup>, 3 van 27m<sup>2</sup>, 1 tweepersoonskamer van 35m<sup>2</sup>), een berging, een keuken en een terras;

> Inrichting assistentiewoningen:

- gelijkvloerse verdieping: zeven wooneenheden met één slaapkamer en terras, een gemeenschappelijk leefruimte (43m<sup>2</sup>) en bureauimte;
- eerste verdieping: acht wooneenheden met één slaapkamer en terras;

> Inrichting centraal verbindend gedeelte:

- gelijkvloerse verdieping: keuken, patio en eetruimte (145m<sup>2</sup>) met terras.

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

> Gewestplan Mechelen (KB 05/08/1976):

Het project is gelegen in woongebied. Ze zijn bestemd om in te richten met projecten waar het accent gelegd wordt op de woonfunctie, alsmede op functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van de mens, al dan niet onder voorwaarden qua densiteit, groenvoorzieningen, technisch-stedenbouwkundige voorzieningen, entiteit van inrichting, termijn van verwezenlijking, en dergelijke. Bij het eigenlijke wonen bepaalde activiteiten die sterk in relatie staan tot de woonfunctie. Meestal gaat het om inrichtingen, die veelvuldige relaties vertonen tot het wonen en hierdoor deel uitmaken van de centrumvormende elementen, die zo kenmerkend zijn voor het stadsleven. Het project is bijgevolg inpasbaar in de planologische bestemming.

> Verordeningen:

- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.
  - > Bespreking: Het dossier werd voor advies over gemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (zie rubriek 'Adviezen'). Op 1 augustus 2016 werd door het Agentschap een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies te worden gerespecteerd.
- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid en de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
  - > Bespreking: zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.
- Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
  - > Bespreking: zie rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:

1) verloop procedure

1.1) ongenoegen over het gebrek aan participatie en informatie aan de wijk:

*De waarde van informatie- en/of participatiemomenten wordt erkend, maar het betreffen in de huidige wetgeving geen verplichte onderdelen voor het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunning. De opmerkingen worden bijgevolg dan ook niet weerhouden.*

**1.2) opmerkingen over het verloop van het openbaar onderzoek:**

*Alle aanpalende eigenaars van aanpalende percelen werden met een aangetekend schrijven op de hoogte gebracht. De gegevens van de eigenaars zijn de gegevens die bij het kadaster zijn gekend. De postbode betekent de brief enkel indien alle aangeschreven personen van de brief zich kenbaar kunnen maken.*

*De inrichting van een openbaar onderzoek wordt gereguleerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Op het moment dat de aanvraag wordt volledig en ontvankelijk verklaard (binnen 30 dagen na ontvangst), dient het openbaar onderzoek te starten 10 dagen na de volledigheid en ontvankelijkheid. De stad is bij de behandeling van aanvragen gebonden aan deze termijnen. Wat betreft de toegankelijkheid van de gemeentediensten, zijn er in de wetgeving geen normen naar minimum van bereikbaarheid. Ook is een toelichting bij de plannen niet wettelijk verplicht, enkel dienen de documenten van de aanvraag ter inzage worden beschikbaar gesteld. Gelet op de hoeveelheid van de bezwaren, kan worden geconcludeerd dat de aanvraag voldoende werd bekend gemaakt en dat er voldoende mogelijkheden zijn geweest om het dossier in te kijken. Omdat het openbaar onderzoek reglementair is verlopen, kunnen de gemaakte opmerkingen geen beperkingen opleggen aan de aanvraag en niet worden weerhouden.*

**1.3) opmerkingen over de dossiersamenstelling:**

*De voorliggende aanvraag werd in overeenstemming bevonden met de vereisten van de dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De gegevens in het aanvraagdossier zijn voldoende duidelijk om de aanvraag correct te kunnen beoordelen.*

*Het klopt dat in het binnengebied nog verdere ruimte aanwezig is die in de onderhavige aanvraag niet mee wordt aangeduid (als een totaalproject). Deze terreinen behoren tot andere eigenaars. Het is, wettelijk gezien, geen vereiste om voor deze delen een inrichtingsplan (of dergelijke) mee in te dienen.*

*Rekening houdend met de gemaakte opmerkingen wordt de beoordeling over de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestelijke hemelwaterverordening en de beoordeling van de verwachte milieu-effecten verder besproken onder de punten 'E. Watertoets' en 'F. mer-screening'.*

**2) globale impact van het project**

**2.1) het project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:**

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. 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. Ze zijn bestemd om in te richten met projecten waar het accent gelegd wordt op de woonfunctie, alsmede op functies die complementair zijn of inherent verbonden zijn aan het wonen van de mens, al dan niet onder voorwaarden qua densiteit, groenvoorzieningen, technisch-stedenbouwkundige voorzieningen, entiteit van inrichting, termijn van verwezenlijking, en dergelijke. Bij het eigenlijke wonen horen bepaalde activiteiten die sterk in relatie staan tot de woonfunctie. Meestal gaat het om inrichtingen, die veelvuldige relaties vertonen tot het wonen en hierdoor deel uitmaken van de centrumvormende elementen, die zo kenmerkend zijn voor het stadsleven.*

*Alhoewel er voor het bouwblok in kwestie en voor een aantal delen van de wijk geen officieel bestemmingsplan door de stad werd opgemaakt, wordt er toch bij de behandeling van de verschillende projecten steeds opgelegd te voldoen aan een aantal algemeen toegepaste richtlijnen. Deze richtlijnen worden gebruikt om te waken over een goede ruimtelijke ordening op niveau van de hele stad. Ze leggen onder andere voorwaarden op over minimale afstanden tot de perceelgrenzen, minimale parkeerfaciliteiten, minimale voorzieningen voor het opvangen van regenwater, de verhouding bebouwing-verharding-groen enzoverder. In de voorliggende aanvraag wordt er voldaan aan deze richtlijnen die in voortraject werden mee gegeven om tot een aanvaardbare ontwikkeling te komen. Zie ook de bespreking onder het punt 'Toetsing goede ruimtelijke ordening'.*

**2.2) de stad dient een visie op te maken voor het volledige bouwblok en de ruimere omgeving:**

*Zoals reeds aangehaald voldoet het project aan de algemeen gehanteerde richtlijnen die worden gebruikt om te waken over een goede ruimtelijke ordening op niveau van de hele stad. Ze leggen onder andere voorwaarden op over minimale afstanden tot de perceelgrenzen, minimale parkeerfaciliteiten, minimale voorzieningen voor het opvangen van regenwater, de verhouding bebouwing-verharding-groen enzoverder.*

*Bij het beoordelen van de verschillende deelprojecten die door verschillende ontwikkelaars worden gerealiseerd, worden de overige ontwikkelingen in de stad uiteraard mee in beschouwing genomen. De motivatie voor een duurzaam stedenbouwbeleid wordt erkend, maar het legt verder geen beperkingen op bij het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunning. De opmerkingen worden bijgevolg dan ook niet weerhouden.*

**2.3) de aanvraag betekent een verarming van de buurt en een waardevermindering voor de omliggende panden:**

*De inrichting van het perceel wat in de afgelopen decennia niet veel is gewijzigd, zal met de geplande bebouwing een volledig nieuwe inrichting krijgen. Nochtans betreft het hier een privé eigendom waar men als aanpalenden geen rechten aan kan ontlenen. Er zal groene ruimte worden verwijderd, maar op de site werd de verharding rondom de nieuwe gebouwen compact uitgevoerd wat impliceert dat er nog steeds een grote oppervlakte groen zal worden aangelegd. Het groene karakter van het gebied wordt niet vernietigd. Zie ook de bespreking onder het punt 'Toetsing goede ruimtelijke ordening'.*

**3) gebouwen**

3.1) het gebouw van het woonzorgcentrum is te hoog en te grootschalig, met suggesties of eisen voor aanpassingen om de overlast op te vangen:

Het programma is zoals in punt 2 aangehaald inpasbaar in de context van woongebied volgens het gewestplan. Er zijn voor het terrein geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt. Het programma dient in dat geval te worden getoetst aan de goede plaatselijke aanleg. Hiervoor worden doorgaans een aantal vuistregels gehanteerd. Zo is er in de voorbesprekingen opgelegd dat er langs de perceelgrenzen een bouwvrije strook van 10m dient te worden gevrijwaard. Ook dienen de gebouwen een hoek van 45° ten opzichte van de perceelgrenzen te respecteren. Het project voldoet aan deze twee algemeen gehanteerde richtlijnen. Enkel heel plaatselijk (hoek van het gebouw) wordt er tot op een afstand van 13m tot de perceelgrens gebouwd met een kroonlijsthoogte van 13m80.

Het gebouw vrijwaart zoals gezegd een hoek van 45° tot de perceelgrenzen met de panden aan de Belgradestraat en het wordt geplaatst evenwijdig en nabij de verhoogde spoorweglijn waardoor de impact op de omgeving beperkt blijft.

Het voorliggende plan werd voorafgaand aan de aanvraag besproken met de stadsdiensten en met het bestuur en werd mits het in acht nemen van de gegeven richtlijnen beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.

3.2) de gevels van de gebouwen hebben niet de gewenste architecturale kwaliteiten:

De gevelafwerking is voorzien in gevelmetselwerk, het buitenschrijnwerk in aluminium. Op de gelijkvloerse verdieping wordt er gewerkt met zichtbeton en houten regelwerk. Met uitzondering van het dak boven de derde verdieping, worden de daken afgewerkt met een groendak. Al deze materialen betreffen kwalitatieve gevelmaterialen die courant zijn in het woongebied. De ritmiek van de gevels is niet uitgesproken bijzonder, maar is wel eenvormig en bezit de nodige soberheid.

4) groen

4.1) ongenoegen over het verdwijnen van het bestaande groen in het binnengebied:

Er kan begrip worden opgebracht voor de bezorgdheid/weerstand van de buurtbewoners, die ongevraagd geconfronteerd worden met een ingrijpende wijziging in hun leefomgeving. Niettemin is een inbreidingsproject in het binnengebied wel degelijk mogelijk, gezien de ligging ervan in woongebied volgens het gewestplan. De bebouwbaarheid van een perceel wordt niet bepaald door het uitzicht van een perceel, maar door:

- de planologische bestemming (gewestplan),
- de ligging aan een voldoende uitgeruste weg,
- de overeenstemming van het bebouwingsvoorstel met de stedenbouwkundige regelgeving.

Het aanwezige groen wordt niet beschouwd als een bosstructuur en staat niet gekend of aangeduid als biologisch waardevol, noch als een relictzone op de landschapskaart.

Naast duurzaamheidsprincipes is het beleid van de stad er tevens op gericht om het woonaanbod op peil te houden. De woningbouwprogrammatie van de stad richt zich naar de taakstellingen verbonden aan het ruimtelijk beleid van de Vlaamse Overheid. Dit ruimtelijke beleid is erop gericht om (o.a.) wonen en werken te concentreren in daartoe afgebakende stedelijke gebieden, zodat de open ruimte in het buitengebied maximaal van versnippering kan worden gevrijwaard (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 1997). Het binnengebied is gelegen binnen de grenzen van het regionaal afgebakend stedelijk gebied Mechelen, waar een beleid van verdichting geldt.

5) terreinaanleg

5.1) opmerkingen in verband met de terreinaanleg ter hoogte van de perceelgrenzen (vloerplas, afsluitingen), met relatie tot de veiligheid van de aanpalende percelen:

Niet op alle punten worden de vloerpassen of de afsluitingen specifiek benoemd in de plannen en de toelichtingsnota. Voor zover het niet specifiek in de aanvraag wordt vermeld, kunnen er geen wijzigingen aan de perceelgrenzen worden aangebracht. Dit zal als specifieke voorwaarde in de beslissing worden opgenomen. De aandacht zal er op worden gevestigd om naar veiligheid toe geen mogelijkheden te scheppen om over de muur te kunnen klimmen (picknick tafel).

6) milieu en overlast

6.1) in het dossier ontbreekt informatie over een eventuele grondverontreiniging of over het voornemen van het uitvoeren een bodemonderzoek voorafgaand aan de werken:

Een eventuele bodemverontreiniging en/of een eventuele sanering van de grond vormt geen onderdeel van een stedenbouwkundige vergunning. De opmerkingen kunnen binnen deze procedure bijgevolg niet worden weerhouden. Daarnaast schort het eventueel aanwezig zijn van grondverontreiniging de procedure van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag niet op.

6.2) verschillende opmerkingen in verband met geluidsoverlast:

Het terrein is momenteel bebouwd met een aantal gebouwen die volgens het kadaster gekend zijn als magazijnen (gezamenlijke grondoppervlakte 2.500m<sup>2</sup>). Dat impliceert dat er in de huidige situatie ook passage van lichte vrachtwagens mogelijk is. In die zin zal de nieuwe invulling dus geen bijkomende belasting ten opzichte van de huidige toestand betekenen.

De inplanting van de vuilcontainers kan worden verplaatst naar de kant van het woonzorgcentrum. Op die manier wordt de afstand tot de aanpalende eigendommen vergroot, wat eventuele hinder dan ook zal minimaliseren. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden van de vergunning.

De uren dat er kan worden gewerkt tijdens de uitvoering en de maximale geluidssterkte is vastgelegd in de milieuwetgeving (Vlaam 2). Deze normen dienen steeds te worden gerespecteerd, onafhankelijk van de stedenbouwkundige wetgeving.

6.3) het project resulteert in privacy hinder door de voorziene bouwhoogte, het kappen van de bomen en het vestigen van nieuwe erfdiensbaarheden:

Zoals eerder aangehaald voldoet de inplanting van de gebouwen aan de in de voorbesprekingen opgelegde afstanden ten opzichte van de perceelgrenzen (minimaal 10m uit de perceelgrens en een hoek van 45° vrijwaren). Zoals eerder aangehaald wordt de hoogte van vier bouwlagen omwille van

de inplanting nabij en evenwijdig met de verhoogde spoorweglijn aanvaardbaar bevonden omdat de impact op de omgeving relatief beperkt blijft.  
Daarnaast werden de leefruimtes van de leefgroepen centraal in de het gebouw ingericht. De zijkanalen van het gebouw (dichtst gelegen bij de perceelgrenzen) zijn ingericht met de slaapvertrekken van de bewoners. Hierdoor is de impact op de aanpalende eigendommen opnieuw relatief beperkt gemaakt.  
Langs de perceelgrenzen zijn daarnaast ook nieuwe bomen voorzien, wat de inkijk mee zal verhinderen. In de voorwaarden wordt steeds opgenomen dat ze dienen te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het in gebruik nemen van het gebouw.  
Bovendien zal het gebouw in haar geheel als geluidsbuffer werken voor het bouwblok.

#### 7) erfgoed

7.1) in het dossier ontbreekt informatie over van het voornemen om op de historische site de gewenste archeologische opgravingen te doen voorafgaand aan de werken:

Voor dossiers die werden ingediend voor 1 juni 2016 was een archeologienota geen verplicht onderdeel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed afdeling Archeologie werd tijdens de procedure wel om advies gevraagd over de archeologische waarde van de site. Het agentschap legt aan de vergunning een aantal voorwaarden op die de aanwezigheid van eventuele resten zal onderzoeken.

#### 8) regenwater en riolering

8.1) het project zal de huidige rioleringsproblemen die aanwezig zijn in de Belgradestraat en de Brusselsesteenweg verergeren, met suggesties of eisen voor aanpassingen of garanties om de overlast op te vangen en 8.2) het uitvoeren van een watertoets is noodzakelijk:

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater bepaalt de nodige maatregelen die dienen te worden getroffen om de afvoer van hemelwater naar de openbare riolering te minimaliseren. Het advies van de waterbeheerder van het gebied (provincie Antwerpen departement Leefmilieu dienst Integraal Waterbeleid) werd tijdens de procedure om advies gevraagd. Zij hebben de watertoets gedaan. Het departement legt aan de vergunning een aantal voorwaarden op die ervoor zullen zorgen dat de volledige waterhuishouding van het project voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en de nodige robuustheid en duurzaamheid bezit, zoals dat bepaald werd in krachtlijnen 1 tot en met 5 van het waterbeheerplan. Verder zullen er een aantal bijkomende voorwaarden worden opgelegd in verband met de riolering, aanvullend op de maatregelen die door de aanvrager zijn genomen naar waterbuffering en infiltratie toe.

Mits het naleven van de stedelijke en gewestelijke verordening hemelwater en rioleringsbeleid en de voorwaarden gekoppeld aan het vergunningbesluit, dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.  
Zie ook het punt 'Watertoets' en de voorwaarden.

#### 9) mobiliteit

9.1) het project zal de huidige parkeerproblematiek en verkeersdruk enkel verhogen, wat onaanvaardbaar is:

De aanvraag voorziet in parkeervoorzieningen conform de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen zelf. De voorziene parkeer capaciteit is met andere woorden getoetst aan voorschriften die door de stad zelf zijn opgemaakt, ze worden dan ook als toereikend beschouwd.

De bestaande parkeerproblematiek kan niet op het voorliggende project worden afgeschoven, zeker gelet op het feit dat de voorzieningen conform de eigen regelgeving van de stad zijn.

De impact van de verkeersdruk wordt hieronder besproken onder punt 9.3)

9.2) opmerkingen en twijfels over het statuut van de wegenis op de site, met suggesties en eisen over de toegankelijkheid van de wegenis:

Met uitzondering van de wegenis vanaf de Brusselsesteenweg naar de linkerkant van het perceel achter Brusselsesteenweg 239 blijft het volledige terrein in privé bezit. Het is daarbij enkel toegankelijk voor het verkeer voor de site zelf (personeel, bezoekers, leveringen, ziekenvervoer,...) Het ontwerp voorziet dan wel in een verbinding van op de Belgradestraat tot op de Brusselsesteenweg. Dit bezwaar wordt meegenomen in de zin dat opgelegd zal worden in de voorwaarden dat de site niet bereikbaar kan zijn voor gemotoriseerd verkeer langs de Belgradestraat.

9.3) opmerkingen over de verkeerssituatie op schaal van het bouwblok en de wijk:

De geplande wegenis en de aanleg van het terrein met zijn ontsluitingen werden voorafgaand aan de aanvraag besproken met de betrokken stadsdiensten (Beheer Openbaar domein en Mobiliteit). De stadsdiensten zijn op de hoogte van het voorziene programma en de geplande aansluitingen en volgen de goede gang van zaken mee op tijdens de uitvoering.

De impact van het bijkomende verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Gelet op het voorziene programma worden slechts lage intensiteiten en geen noemenswaardige ontwikkelingsproblemen verwacht. Het personeel en de bezoekers zullen bijvoorbeeld op verschillende momenten toekomen. De bijkomende autobewegingen in een spitsuur naar de Brusselsesteenweg toe, zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen zeer weinig invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. De bestaande verkeersdruk op de Brusselsesteenweg en de mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen niet op het voorliggende project worden afgeschoven, zeker gelet op het feit dat de impact van dit project beperkt zal zijn.

Het opmaken van een mobiliteitsplan op schaal van de wijk of de stad dient geen onderdeel te zijn van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van deze aard en heeft verder dan ook geen betrekking bij de voorliggende aanvraag.

9.4) opmerkingen over het ontbreken van een MOBBER:

Volgens artikel 61 van de gemeentelijke verordening (dat handelt over de verplichting van een MOBER bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) dient een mobiliteitsstudie (MOBER) te worden opgemaakt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning als de verplichting tot opmaak van een MOBER voortvloeit uit het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 3 juli 2009 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De grenswaarden voor de opmaak van een MOBER zijn immers bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009. In het Besluit wordt bepaald dat een mobiliteitsstudie moet worden toegevoegd aan aanvragen die betrekking hebben op één of meer van de volgende projecten: (...)

- het bouwen van 250 woonegelegenheden of meer;
- (...)
- het aanleggen van ten minste 200 parkeerplaatsen, of het wijzigen van een bestaande parkeerplaats als het aantal parkeerplaatsen door de wijziging de drempel van 200 parkeerplaatsen of een veelvoud ervan overschrijdt. (...)

Onderhavige aanvraag heeft hierop geen betrekking. Een MOBER is niet noodzakelijk.

#### D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Het voorliggende project werd voorafgaand aan de aanvraag meermaals besproken met de stadsdiensten en met het bestuur. Het voldoet aan de richtlijnen en adviezen die werden mee gegeven.

##### > Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan.

##### > Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

De aanvraag heeft betrekking op een binnengebied gelegen aan de spoorweg. Voor het ontwikkelen van de site zullen de bestaande gebouwen worden afgebroken en zullen bestaande volwassen bomen worden gerooid. Het nieuwe programma bestaat uit een gebouw van vier bouwlagen met een lengte van 105m35 en een diepte 16m60 en een gebouw van twee bouwlagen met een lengte van 56m50 en een diepte van 11m90.

Gezien de centrale ligging van de site en de aanwezige ontsluiting is een ontwikkeling mogelijk.

De invulling en het programma werden voorafgaand aan de aanvraag op een aantal momenten besproken met de betrokken stadsdiensten en met het beleid. De aanvraag in zijn huidige vorm wordt beschouwd als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Wat betreft het mobiliteitsaspect en de waterhuishouding worden voldoende maatregelen getroffen om de impact van de werken op de omgeving op te vangen op het eigen terrein.

In het openbaar onderzoek worden vragen gesteld over de vloerpashoogtes en de afsluitingen ter hoogte van de perceelgrenzen. Over de vloerpashoogtes zijn geen wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand in de plannen opgenomen. Over de afsluitingen wordt enkel vermeld dat de muren van de bestaande gebouwen ter hoogte van de perceelgrenzen zullen worden bewaard. In de voorwaarden wordt er om die reden specifiek opgenomen dat ter hoogte van de perceelgrenzen enkel de wijzigingen zijn toegestaan die op plan werden weergegeven, namelijk het voorzien van een muur van 3m hoogte ter hoogte van de afgebroken bestaande bebouwing, en het plaatsen van een muur van 2m50 ter hoogte van de perceelgrens met de spoorweg en met Belgradestraat 86/92. Naar veiligheid van de omliggende percelen toe dient er op te worden gewaakt dat er geen mogelijkheden worden gecreëerd om over de muur te kunnen klimmen (picknick tafel).

De gevelafwerking is voorzien in gevelmetselwerk, het buitenschrijnwerk in aluminium. Op de gelijkvloerse verdieping wordt er gewerkt met zichtbeton en houten regelwerk. Met uitzondering van het dak boven de derde verdieping, worden de daken afgewerkt met een groendak. Al deze materialen betreffen kwalitatieve gevelmaterialen die courant zijn in het woongebied. De ritmiek in de gevels heeft geen uitgesproken bijzonder karakter, maar is wel eenvormig en bezit de nodige soberheid.

##### > Visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag handelt over het bouwen van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen. Voor dergelijke woonvormen zijn specifieke normen vastgelegd. Deze normen zijn geen vereiste voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, wel voor het bekomen van financiële overheidssteun. Mede dankzij deze normen resulteert het ontwerp wel in een kwalitatieve en logische indeling van de gebouwen. Er wordt voldoende ruimte, licht en lucht in de gebouwen voorzien. Iedere leefgroep heeft ook een buitenruimte die onmiddellijk grenst aan zijn leefruimte.

De indeling van de site rondom de gebouwen is opgevat als een landschappelijke ruimte waar de verhardingen beperkt zijn. Waar mogelijk is de verharding bovendien uitgevoerd in een waterdoorlaatbare materialisatie. Er worden verspreid over de site verschillende verblijfsruimtes en verschillende landschapselementen voorzien die door het groene karakter van het geheel de inpassing van de gebouwen in de omgeving ondersteunen. Tijdens het openbaar onderzoek werden er veel bezwaren ingediend over het verdwijnen van het bestaande groen en de opvatting dat het groene karakter van de site zal verdwijnen. De grondoppervlakte van de gebouwen zal licht verhogen (van 2600m<sup>2</sup> tot 2860m<sup>2</sup>) maar ten opzichte van de bestaande toestand zal nog steeds ongeveer even veel groene ruimte worden ingericht.

Langsheen de perceelgrenzen worden ook nieuwe bomen voorzien, wat de inrij met zal verhinderen. In de voorwaarden wordt steeds opgenomen dat ze dienen te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het in gebruik nemen van het gebouw. Bij uitval dient een nieuw exemplaar te worden herplant.

De inplanting van de vuilcontainers is voorzien nabij de perceelgrenzen met Belgradestraat 86/92. Omwille van het voorkomen van mogelijke hinder, dienen de containers te worden verplaatst tot aan de gevels van het woonzorgcentrum. Op die manier wordt de afstand tot de aanpalende eigendommen vergroot, wat eventuele hinder dan ook zal minimaliseren. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden van de vergunning.

> **Mobiliteitsimpact – terreinaanlegwerken:**

De aanvraag voorziet in parkeervoorzieningen conform artikel 60 §1.2 van de stedenbouwkundige verordening. De voorziene parkeer capaciteit wordt met andere woorden als toereikend beschouwd. Er worden in totaal 64 parkeerplaatsen ingericht, volgens de voorschriften dienen er minstens 60 te worden voorzien. Er worden daarnaast 30 fietsenstallingen voorzien, wat overeenkomt volgens de berekening van de voorschriften.

Het (deels) ondergronds parkeren wordt aangemoedigd om een zuinig ruimtegebruik en een zo groen mogelijk karakter van de site na te streven. De inrit naar de ondergrondse parking wordt mee ingegrepen in de bebouwing en kan omwille van mogelijke geluidshinder niet worden ingericht in de open ruimte.

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het nieuwe openbaar domein werden op geregelde tijdstippen, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken dienst Beheer Openbaar Domein.

Het aanvraagdossier is in overeenstemming met de adviezen die werden gegeven in de besprekingen en toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen. Voor het tracé van het openbaar domein wordt een strook gereserveerd conform de algemeen gehanteerde normen. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

De impact van het bijkomende verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Gelet op het voorziene programma worden slechts lage intensiteiten en geen noemenswaardige afwikkelingsproblemen verwacht. Het personeel en de bezoekers zullen bijvoorbeeld op verschillende momenten toekomen. De bijkomende autobewegingen in een spitsuur naar de Brusselsesteenweg toe, zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen zeer weinig invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. De bestaande verkeersdrukte op de Brusselsesteenweg en de mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen niet op het voorliggende project worden afgeschoven, zeker gelet op het feit dat de impact van dit project beperkt zal zijn.

Voor wat betreft de toegankelijkheid van het terrein via de Belgradestraat worden in het openbaar onderzoek vragen, bezorgdheden en eisen geuit. Met uitzondering van de wegenis vanaf de Brusselsesteenweg naar de linkerkant van het perceel achter Brusselsesteenweg 239 blijft het volledige terrein in privé bezit. Het is daarbij enkel toegankelijk voor het verkeer voor de site zelf (personeel, bezoekers, leveringen, ziekenvervoer,...) Het ontwerp voorziet dan wel in een verbinding van op de Belgradestraat tot op de Brusselsesteenweg, maar deze verbinding is niet toegankelijk voor buitenstaanders en buurtbewoners. Daarnaast wordt in de voorwaarden opgelegd dat de toegang langs de Belgradestraat voor gemotoriseerd verkeer uitgesloten is. Enkel toegang voor zwakke weggebruikers is toegelaten. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden op geregelde tijdstippen, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein, Planning en Mobiliteit en Natuur en groenontwikkeling.

Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen. Voor het tracé van het openbaar domein worden een strook van 10m00 breedte gereserveerd (voor het geheel van de rijstroken, fiets- en voetgangerszones, groenstroken, nutsleidingentracé's...).

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. De uiteindelijke uitvoering zal verder in detail worden gecontroleerd en opgevolgd door de dienst Beheer Openbaar Domein ten einde een goed eindresultaat te bekomen dat in aanmerking komt voor overdracht.

> **Cultuurhistorische aspecten:**

De site is gelegen in een gebied waar mogelijks nog waardevol archeologisch erfgoed in de bodem aanwezig is. Aangezien de voorliggende aanvraag een aanzienlijke ingreep in de bodem impliceert, is het van belang om voorafgaand aan de werken het nodige onderzoek te doen en de nodige voorzorgsmaatregelen te treffen om te voorkomen dat ongedocumenteerd waardevol erfgoed verloren gaat.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed afdeling Archeologie werd tijdens de procedure om advies gevraagd over de archeologische waarde van de site. Het agentschap legt aan de vergunning een aantal voorwaarden op die de aanwezigheid van eventuele resten zal onderzoeken.

E. Watertoets:

Op de Watertoetskaart zijn de percelen deels gelegen in 'niet overstromingsgevoelig gebied' en deels in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied'. Het advies van de waterbeheerder van het gebied (provincie Antwerpen departement Leefmilieu dienst Integraal Waterbeleid) werd tijdens de procedure om advies gevraagd. Het departement legt aan de vergunning een aantal voorwaarden op die ervoor zullen zorgen dat de volledige waterhuishouding van het project voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater en de nodige robuustheid en duurzaamheid bezit, zoals dat bepaald werd in krachtlijnen 1 tot en met 5 van het waterbeheerplan.

Mits het naleven van de stedelijke en gewestelijke verordening hemelwater en rioleringsbeleid en de voorwaarden gekoppeld aan het vergunningbesluit, dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Het advies van het departement dat in de voorwaarden wordt opgelegd luidt samengevat als volgt:

"Het project voorziet enkele maatregelen: hemelwaterputten, een wadi en infiltratieriolering. In de aanvraag staat slechts de intentie tot hergebruik voor dienstkranen en technische ruimtes. Dit hergebruik is te weinig. De dimensionering van de voorgestelde maatregelen is slechts toereikend voor de aangesloten verharde oppervlakte indien het hemelwater ook hergebruikt voor de toiletspoeling. Het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit wordt bij voorkeur na de werken gecontroleerd door de gemeente. Als alle toiletten aangesloten worden, is het mogelijks nuttig om grotere hemelwaterputten te plaatsen.

Voorwaarde

- Het opgevangen hemelwater moet hergebruikt worden voor de toiletspoeling.

Aanbeveling:

- De hemelwaterput dient in verhouding te zijn met het potentiële hergebruik.

Tot slot dient bij uitvoering de grondwaterstand te worden gecontroleerd. De infiltratieriolering moet immers volledig boven het grondwater liggen om afdoende te functioneren. Indien de infiltratierool door de grondwaterstand zodanig hoog zou moeten liggen dat de dekking onvoldoende is, kan toegestaan worden om de riolering bufferend met vertraagde afvoer i.p.v. infiltrerend uit te voeren.

Voorwaarde

Infiltratiesystemen moeten boven het grondwater geplaatst worden. Als uit metingen blijkt dat het grondwater te hoog zit, wordt een bufferool met vertraagde afvoer toegestaan i.p.v. een infiltratierool"

#### F. Mer-screening:

- Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben.
- Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be) of 015/28.44.58.
- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratie-grachten. Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10 m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient de aanvrager het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen). Indien de aanvrager niet over internet beschikt, dan kan hij/zij het Support Center telefonisch contacteren op 03 450 48 48.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.

#### Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden.

#### Voorwaarden en lasten:



- De toegang langs de Belgradestraat voor gemotoriseerd verkeer uitgesloten is. Enkel toegang voor zwakke weggebruikers is toegelaten.
- De adviezen van Agentschap Onroerend Erfgoed, Brandweer Rivierenland, provincie Antwerpen departement Leefmilieu dienst Integraal Waterbeleid, Agentschap Toegankelijk Vlaanderen en Eandis dienen te worden gerespecteerd.
- Ter hoogte van de perceelgrenzen zijn enkel de wijzigingen toegestaan die op plan werden weergegeven, namelijk het voorzien van een muur van 3m hoogte ter hoogte van de afgebroken bestaande bebouwing en het plaatsen van een muur van 2m50 ter hoogte van de perceelgrens met de spoorweg en met Belgradestraat 86/92 (geen afbraak van andere afsluitingen op de perceelgrenzen en geen vloerpas ophogingen). Er dient aandacht te worden besteed aan de veiligheid van de omliggende percelen, er dient op te worden gewaakt dat er geen mogelijkheden worden gecreëerd om over de muur te kunnen klimmen (picknick tafel).
- De nieuwe bomen en struiken die in de terreinaanleg zijn voorzien dienen te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het in gebruik nemen van het gebouw. Bij uitval dient een nieuw exemplaar te worden herplant.
- De inplanting van de vuilcontainers is voorzien nabij de perceelgrenzen met Belgradestraat 86/92. Omwille van het voorkomen van mogelijke hinder, dienen de containers te worden verplaatst tot aan de gevels van het woonzorgcentrum. Op die manier wordt de afstand tot de aanpalende eigendommen vergroot, wat eventuele hinder dan ook zal minimaliseren.
- De voorwaarden van Vlare II dienen te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be) of 015/28.44.58.
- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlare II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratie-grachten. Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.  
Volumes hoger dan 10 m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient de aanvrager het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen). Indien de aanvrager niet over internet beschikt, dan kan hij/zij het Support Center telefonisch contacteren op 03 450 48 48.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden,
- Voorafgaand aan de start van de werken dient de aanvrager een archeologisch vooronderzoek te laten uitvoeren conform het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 19 juli 2016. Dit gebeurt in samenspraak met het Agentschap Onroerend Erfgoed en de stedelijke dienst Archeologie van Mechelen.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementgebouwen strikt na te leven. deze teksten zijn op eenvoudige wijze verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be) en [www.eandis.be](http://www.eandis.be).
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende gebouwen.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de het project.
- Het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Eandis.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de aanvrager legt hiervan een bewijs voor. Vóór het starten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- De gebouwen mogen pas in gebruik worden genomen na het voltooien van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).
- De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier. De uiteindelijke uitvoering zal verder in detail worden gecontroleerd en opgevolgd door de dienst Beheer Openbaar Domein ten einde een goed eindresultaat te bekomen dat in aanmerking komt voor overdracht.

- *Het advies van de dienst Beheer Openbaar Domein dient integraal gevolgd te worden:*
  - *Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".*
  - *Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe van infiltreren van regenwater in de ondergrond.*
  - *Naar aanleiding van de bezwaren in het openbaar onderzoek wordt besloten dat de DWA aansluiting en de overloop van RWA (wadi) voor privaat gedeelte ook dienen te worden aangesloten op het rioleringsnetwerk langs de kant van de Brusselsesteenweg. Hiervoor dienen voor de start van de werken nog nieuwe rioleringsplannen met afwatering naar Brusselsesteenweg (inclusief detailplan voor aansluiting) voorgelegd te worden aan de dienst Openbaar Domein ter goedkeuring.*
  - *De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.*
  - *Een bestek voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:*
  - *Wegen- en rioleringsdossier*
    - *Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag. Vóór de vastlegging van de borgstelling en vóór de start van de werken, dienen*
    - *gedetailleerde technische uitvoeringsplannen voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen, aangepast met de opmerkingen van onderhavig advies. Het bestek moet aangepast worden aan de hier gemaakte opmerkingen voor de aanbesteding van de werken. Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.*
  - *Bestek*
    - *Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.*
    - *Geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.*
    - *Het rioleringsplan en berekeningsnota voor openbaar domein moeten nog voorgelegd worden aan de dienst openbare werken van de stad Mechelen voor de start van de werken voor akkoord.*
- *Er moet zeker rekening gehouden worden met het feit dat bij de aanleg van het openbaar domein en privaat domein de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.*
- *De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen - vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.*
- *Een strook van 1 m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.*
- *Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.*
- *Borgstelling*
  - *Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de verkavelaar legt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.*
- *Verkoop van de percelen.*
  - *Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de percelen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).*

**Besluit:**

**Artikel 1**

*Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de stedenbouwkundige aanvraag tot bouwen woonzorgcentrum en assistentiewoningen op het terrein met als adres Brusselsesteenweg 245 en kadastrale gegevens 3e afdeling, sectie E, perceelnummers 362 G2, 362 K2, 374 N2.*

## **Artikel 2**

*Het college verwijst in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen het voorstel houdende de goedkeuring van de zaak van de wegenis van de verkaveling door naar de gemeenteraad.*

### **Juridische grond**

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Decreet Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen. Art. 4.2.25 van de VCRO stelt terzake: Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging van 5 mei 2000.
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.
- Artikel 41 van de Grondwet: 'De uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen worden door de gemeenteraden of de provincieraden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld.'
- Artikel 2 van het Gemeentedecreet: 'De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan ze alle initiatieven kunnen nemen.'

### **Openbaar onderzoek**

- De aanvraag (2016/0383) werd openbaar gemaakt van 10 juli 2016 tot en met 8 augustus 2016 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 54 bezwaarschriften ingediend.
- Naar aanleiding van de procedure voor het vaststellen van de rooilijn, oftewel de openbaarmaking van het rooilijn en innemingsplan voor de nieuwe wegenis van de verkaveling (het 'commodo et incommodo onderzoek'), werden geen bezwaarschriften ontvangen in het openbaar onderzoek. De gemeenteraad keurde de wegenis goed in de gemeenteraad van 29 september 2015.

### **Argumentatie**

Het project stelt de inlijving voor van nieuwe wegenis bij in het openbaar domein in functie van de realisatie van een woonzorgcentrum voor 100 bedden en 15 assistentiewoningen. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren.

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag ingediend door Zorgvastgoed BVBA voor de bouw van een woonzorgcentrum en assistentiewoningen met als adres Brusselsesteenweg 245 te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, perceelnummers 362 G2, 362 K2 en 374 N2, kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek bezwaarschriften werden ingediend en ondersteunt het in zitting van 14 oktober 2016 ingenomen standpunt van het college.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies, onder voorbehoud van het verkrijgen van de goedkeuring van de gemeenteraad over de wegenis, van het college van burgemeester en schepenen van 14 oktober 2016.

**Artikel 3**

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis in deze aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning goed te keuren in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen en onder de voorwaarden en lasten zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van 14 oktober 2016.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

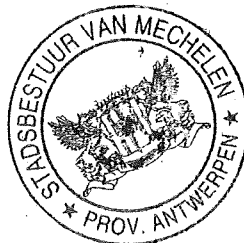
De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 27 oktober 2016

Rita Van den Bossche  
voorzitter