

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 2 maart 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

30. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het verkavelen van een terrein met de aanleg van een buurtpark, gelegen te Caputsteenstraat zn en Pasmolenstraat zn te 2800 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing wordt genomen met 33 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 6 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 17 februari 2020 – punt 20: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

'Voorgeschiedenis

Historiek van het project:

- 28 februari 2012: gemeenteraad keurt brownfieldconvenant goed.
- 4 september 2015: college van burgemeester en schepenen keurt plan-MER-screeningsnota goed.
- 8 oktober 2015: dienst MER beslist dat de opmaak van een plan-MER niet verplicht is.
- 30 december 2015: college van burgemeester en schepenen keurt voorontwerp RUP 'Verbeemen' goed.
- 27 september 2016 – punt 25: gemeenteraad stelt het ontwerp-RUP 'Verbeemen' voorlopig vast.
- 23 mei 2017 – punt 42: gemeenteraad stelt het RUP 'Verbeemen' definitief vast.
- 4 september 2018 – punt 34: gemeenteraad stelt het nieuwe rooilijn- en innemingsplan 'Wijziging buurtwegtracé' chemin nr. 16, gekend als deel van Oude Sint-Gommarusstraat, definitief vast.
- 13 december 2018: bestendige deputatie beslist dat buurtweg nr. 16 gewijzigd kan worden.

Historiek vergunningen:

- 16 december 2003: stedenbouwkundige vergunning – afbraak van een bedrijfssite (2003/0679).

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in:

gebied voor milieubelastende industrie (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976);

Art. 7 en 8 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de industriegebieden en meer specifiek de milieubelastende industriegebieden het volgende:

"2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop."

"2.1.2. de gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;"

woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976);

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

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

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

het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op;

het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Verbeemen'.

De aanvraag is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.

De voorschriften van het RUP 'Verbeemen' zijn bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid / algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer / ministeriële omzendbrieven van 3 april 2001 en 25 april 2003 betreffende het voorbehouden van parkeerplaatsen voor personen met een handicap;
- 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 stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015);
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan: gemeentewegen (Caputsteenstraat en Pasmolenstraat).
- Gelegen in:
- niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
- centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Het terrein van de aanvraag is groter dan 3.000m². Er is een archeologienota vereist.

Juridische grond

- Zaak van de wegen – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

- Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- Zaak van de wegen – regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
- Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
- Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.
- Verdere stedenbouwkundige juridische context waaraan het gevraagde moet worden getoetst: zie rubriek 'Feiten en context', punt 'Stedenbouwkundige basisgegevens'

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 december 2019 tot en met 5 januari 2020. Er werden zes bezwaarschriften ingediend. De ingediende bezwaarschriften hebben deels betrekking op de wegenis. Bij de rubriek 'e. Resultaat openbaar onderzoek' worden de bezwaarschriften besproken. De bezwaren onder punt 8 en 9 hierbij hebben betrekking op de wegenis. De gemeenteraad zal enkel kennis nemen van de bezwaren met betrekking tot de wegenis.

Adviezen

Op 27 november 2019 werden de volgende adviezen opgevraagd:

- Inter (Toegankelijk Vlaanderen): 27 november 2019 – ongunstig (referentie: 20192578)
- Telenet: 9 december 2019 – voorwaardelijk gunstig (geen referentie)
- Proximus: 17 december 2019 – voorwaardelijk gunstig (geen referentie)
- Infrabel: 3 januari 2020 – voorwaardelijk gunstig (referentie 3516.2019.555.MECHELEN)

Het advies van Infrabel luidt als volgt:

"NV Infrabel geeft **voorwaardelijk positief advies** op de omgevingsvergunning van Santerra nv voor de aanleg van wegenis, riolering, groen en meubilair t.b.v. het nieuw verkavelingsproject op site Verbeemen in de Caputsteenstraat 53, 2800 MECHELEN.

- o Het bermgebouw dient minstens 3,00m van de steunmuur af te staan, teneinde later inspectie en onderhoud mogelijk te houden.
- o De wegenis is eigendom van Infrabel. De nodige grondverwervingen dienen bijgevolg gerealiseerd te zijn vooraleer het project kan starten. Contactpersoon: Marc De Roover, 03/ 204 23 83 – bureauderdenar@infrabel.be.
- o De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage)."

➤ Voor de bespreking van dit advies, zie argumentatie, punt 'f. Bespreking adviezen'

- Brandweer: 20 januari 2020 – geen bezwaar (referentie PO2470-001/01)

De adviezen van Pidpa en Fluvius werden opgevraagd op 27 november 2019 maar werden niet binnen de daartoe voorziene termijn uitgebracht. Bijgevolg worden deze adviezen geacht gunstig te zijn.

Bijkomend werden de adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed en van het Agentschap voor Natuur en Bos opgevraagd. Beiden lieten weten dat geen advies vereist is. Het Agentschap voor Natuur en Bos geeft aan dat zich op het terrein geen bos bevindt.

Op 3 december 2019 werd een nieuw advies bij Inter (Toegankelijk Vlaanderen) opgevraagd. Op 4 december 2019 bracht Inter een voorwaardelijk gunstig advies uit (referentie 20192578).

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Het projectgebied is momenteel onbebouwd en ligt tussen de Caputsteenstraat en de Pasmolenstraat. Aan de westelijke zijde is het terrein begrensd door de spoorwegberm en de Oude Sint-Gommarusstraat. Aan de oostelijke zijde bevinden zich de tuinen van de woningen aan de Dalenborchstraat.

Op de site bevond zich oorspronkelijk een industrieel pand, dat reeds werd afgebroken. De nodige saneringswerken zullen plaatsvinden vóór de bouw van de woningen en de aanleg van het openbaar domein.

De aanvraag betreft het verkavelen van het terrein, met de aanleg van de openbare wegenis en het buurtpark. De verkaveling voorziet in één lot voor een meergezinswoning, ter hoogte van de spoorwegberm. Daarnaast worden 25 loten ingeplant voor grondgebonden eengezinswoningen. Vijf loten worden ingeplant aan de achterzijde van de woningen aan de Pasmolenstraat. De overige loten worden voorzien aan de achterzijde van de woningen aan de Dalenborchstraat. Tevens wordt aan de zijde van de Caputsteenstraat een lot voorzien voor de nutsvoorzieningen.

De volgende verkavelingsvoorschriften worden voorgesteld:

1. Algemene voorschriften

- 1) De grafische bepalingen van het verkavelingsplan hebben voorrang op de voorschriften.
- 2) De voorschriften zijn een aanvulling van het goedgekeurde RUP 'Verbeemen' (definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 23 mei 2017).
- 3) De plaatsing van goederen in open lucht, afval, wrakken en/of containers is verboden. Bovengrondse brandstoftanks zijn eveneens verboden.
- 4) De realisatie kan in verschillende fasen plaatsvinden, maar elke fase dient op zich een afgewerkt geheel te vormen. Elk gebouw dient met bijhorende parking, verhardingen, groenzones, ... te worden opgeleverd. Een stedenbouwkundige aanvraag dient de voortschrijding van de fasering aan te tonen aan de hand van het aantal woningen, de verhouding van eengezinswoningen en meergezinswoningen, het aantal parkeerplaatsen en de bescheiden last.
- 5) Openbare nutsvoorzieningen en gebruikelijke technische aanhorigheden moeten zich ruimtelijk en vormelijk in de omgeving integreren. Openbare nutsvoorzieningen, zoals een elektriciteitscabine, worden met eenzelfde gevelsteen als de woongebouwen afgewerkt.
- 6) Bij ondergrondse constructies in onbebouwde ruimtes dient een grondmassief van minimaal 1m50 te worden gegarandeerd.
- 7) Het (deels) schilderen van de buitengevels van een woning is niet toegelaten, behalve met een transparante coating.
- 8) Definities:
 - Afsluiting met een gesloten karakter: afsluitingen die niet transparant van aard zijn. Deze afsluitingen kunnen enkel bestaan uit hetzelfde gevelmateriaal van de woning.
 - Afsluitingen met een open karakter: afsluitingen die transparant van aard zijn zoals een stalen draadafsluiting, al dan niet met mazen, draadpanelen of latwerk en dit gecombineerd met palen. Aan de voet van de afsluiting mag een gesloten scheiding voorkomen van maximaal 0,30 m hoog; zoals een betonnen plaat. De afsluitingen mogen voorzien worden met inheemse en streekeigen haag- en/of klimplanten en draaddecoraties zoals linten in zover deze esthetisch verantwoordbaar zijn.
 - Bouwblok: loten in één aangesloten geheel. Zo vormen lot 2 tot en met lot 6 één bouwblok, lot 7 tot en met 16 een tweede bouwblok en lot 17 tot en met 26 een derde bouwblok.
 - Maaiveld: het maaiveld wordt gemeten ter hoogte van de rooilijn, de grens tussen openbaar en privaat domein.
 - Waterdoorlatende verhardingen: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben én waarbij de ondergrond voldoende doorlatend is. Voorbeelden zijn: waterdoorlatende klinkers, aangepaste betonstraatstenen, dolomiet, grind, ... Het tegenovergestelde van een waterdoorlatende verharding is een monolietverharding.

2. Lot 1

2.1. Bestemming

2.1.1. Bestemming/functie

Zone voor meergezinswoningen :

- Bouwen van meergezinswoningen, met inbegrip van bijhorende terraszones, tuinen, groenzones, toegangen, (ondergrondse) parkings, paden en wegenis.
- Het inrichten van zorgwoningen (cfr. VCRO) wordt eveneens toegelaten.
- Vrije beroepen en diensten zijn toegelaten.

Collectieve voortuinzone:

- Buitenruimte met publiek karakter.

Bouwvrije zone:

- Onderhoudszone voor de spoorwegberm.

2.2. Gebouw

2.2.1. Nokhoogte

De maximale nokhoogte bedraagt 19m gemeten vanaf maaiveldniveau.

2.2.2. Kroonlijsthoogte

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 18m50, gemeten vanaf maaiveldniveau.

2.2.3. Dakuitvoering

- De dakuitvoering is vrij.
- De daken worden maximaal voor energieopwekking door middel van zonnepanelen benut.
- Technische installaties die worden voorzien bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden. Hierbij dient rekening worden gehouden met het uitzicht vanaf het openbaar domein en vanaf de omliggende bebouwing.

2.2.4. Type gebouw

Het lot omvat een meergezinswoning met ondergrondse parkeergarage.

2.2.5. Materiaalgebruik

- Bij de materialisatie van het gebouw wordt gestreefd naar een architecturale eenheid. Bijgevolg wordt een minimaal aantal verschillende gevelmaterialen voorop gesteld.
- De zichtbare dakbedekking wordt uitgevoerd in een lichte dakbedekking of groendak.
- De materiaalkeuzes worden steeds op voorhand besproken met de gemeentelijke diensten (voor het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag).

2.2.6. Inplanting

Bebouwbare zone:

- De zone voor meergezinswoningen bepaalt de maximale bebouwbare zone.
- Er wordt een plint voorzien. Een plint is een half ondergrondse verdieping waarbinnen (fiets)parkeerplaatsen en berging worden gerealiseerd. Bovenop de onbebouwde ruimte van de plint kunnen terrassen en buitenruimtes worden ingericht.
- Geschakelde bouwvolumes die, binnen deze grenzen, telkens verschillen in bouwdiepte zijn mogelijk.

Bijgebouwen:

- Bijgebouwen zoals tuinbergingen of andere constructies worden niet toegelaten.

2.2.7. Aantal bouwlagen

- Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt vijf bouwlagen bovenop de plint.
- Geschakelde bouwvolumes van drie bouwlagen tot maximaal vijf bouwlagen zijn mogelijk.

2.2.8. Ondergronds gedeelte

Halfondergrondse parking:

- Een halfondergrondse parking is verplicht en beslaat de volledige zone voor meergezinswoningen.
- De parking vormt de sokkel van de bovenbouw. Het dakpeil van deze sokkel bedraagt minimaal 1m en maximaal 1m50, gemeten vanaf maaiveldniveau.
- Natuurlijke verlichting van de parking vanuit de parkzijde wordt opgelegd.

Toegang tot de ondergrondse parking :

- De toegang tot de ondergrondse parkings dient vormelijk en architecturaal in het bouwvolume te worden geïntegreerd.
- De uitwerking van de toegangen tot de ondergrondse parking zal bij een bouwaanvraag steeds mee beoordeeld worden binnen het architecturale geheel op het perceel.

2.2.9. Uitbouw (veranda, carport)

Een uitbouw zoals een veranda, carport of andere constructies wordt niet toegelaten.

2.2.10. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

De bouwvolumes, met inbegrip van (uitkragende) terrassen blijft binnen de zone voor meergezinswoningen.

2.2.11. Ander voorschrift voor het gebouw

De bouwvolumes worden op vlak van akoestiek en trillingen beschermd tegen druk afkomstig van het spoorwegtalud.

2.3. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.3.1. Collectieve voortuinstrook

Afsluitingen:

- De collectieve voortuinzone vormt één samenhangend en esthetisch geheel met de aansluitende parkzones. Afsluitingen zijn niet toegelaten.

Constructies:

- Trappartijen en hellingen naar de bovenzijde van de plint en de ondergrondse parking zitten bevinden zich in de zone.

2.3.2. Bouwvrije zone

- De zone met een breedte van 3m dient vrij te blijven van bovengrondse constructies.
- Ondergrondse constructies i.f.v. rioleringen afkomstig van het gebouw zijn toegestaan in de eerste meter aansluitend op het bouwveld. Zij mogen het gebruik van de zone i.f.v. het onderhoud van de spoorwegberm niet verhinderen.

3. Lot 2 tot en met lot 26

3.1. Bestemming

3.1.1. Bestemming/functie

Zone voor eengezinswoningen:

- Bouwen van eengezinswoning, met inbegrip van bijhorende terraszones, tuinen, groenzones, toegangen, paden en wegenis.
- Het inrichten van zorgwoningen (cfr. VCRO) wordt eveneens toegelaten.

Voortuinzone:

- Buitenruimte tussen voorgevellijn en zone voor park.

Private tuinzone:

- Buitenruimte bij woning.

3.2. Gebouw

3.2.1. Volume

- De bouwdiepte van de bouwvolumes, met inbegrip van (uitkragende) terrassen, bedraagt of 12m, 13m of 14m.
- Maximaal drie aanpalende woningen bezitten éénzelfde bouwdiepte.
- Maximaal drie aanpalende woningen bezitten éénzelfde kroonlijsthoogte.

3.2.2. Nokhoogte

- De maximale nokhoogte bedraagt 13m, gemeten vanaf maaiveldniveau.
- De nok wordt niet centraal ten opzichte van de bouwdiepte geplaatst.

3.2.3. Dakuitvoering

- De woningen worden telkens voorzien van een lessenaarsdak.
- De dakhelling aan de parkzijde is voor alle loten dezelfde en bedraagt circa 20°.
De dakhelling aan de tuinzijde is voor alle loten dezelfde en bedraagt circa 25°.
- De daken worden maximaal voor energieopwekking door middel van zonnepanelen benut.
- Technische installaties die worden voorzien bovenop de gebouwen moeten architecturaal geïntegreerd worden. Hierbij dient rekening worden gehouden met het uitzicht vanaf het openbaar domein en vanaf de omliggende bebouwing.

3.2.4. Type gebouw

Eengezinswoningen, met inbegrip van bijhorende terraszones, tuinen, groenzones, toegangen, paden en wegenis.

3.2.5. Materiaalgebruik

- Binnen de verkaveling zijn maximaal vijf nuances van één dezelfde kleur toegelaten.
- Binnen het bouwblok worden maximaal drie nuances van deze kleur toegepast.
- De zichtbare dakbedekking wordt uitgevoerd in een kleur die aansluit bij de kleur van de gevel(steen).
- De materiaalkeuzes worden steeds op voorhand besproken met de gemeentelijke diensten (voor het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag).

3.2.6. Inplanting

Bebouwbare zone:

- De zone voor eengezinswoning bepaalt de maximale bebouwbare zone. De achtergevel wordt op de bestemmingsgrens geplaatst.

Bijgebouwen:

- Bijgebouwen zoals tuinbergingen of andere constructies zijn toegelaten in de aangeduide zone.

3.2.7. Aantal bouwlagen

De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal drie bouwlagen.

3.2.8. Uitbouw (veranda, carport)

Een uitbouw zoals een veranda, carport of andere constructies wordt niet toegelaten.

3.2.9. Terrassen

Terrassen en balkons zijn enkel toegelaten ter hoogte van de rooilijn (zijde parkzone).

3.2.10. Ander voorschrift voor het gebouw

De bouw van een bouwblok vormt onderwerp van één stedenbouwkundige aanvraag.

3.3. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

3.3.1. Voortuinstrook

Verhardingen:

- De voortuin, met name de zone tussen rooilijn en voorgevel, wordt volledig verhard en dit in dezelfde kleur en materiaal als de voorgevel.

Constructies:

- Er zijn geen constructies toegelaten.

Afsluitingen:

- Afsluitingen zijn niet toegelaten.

3.3.2. Achtertuinstrook

Verhardingen:

- Verhardingen worden beperkt tot voor een maximale oppervlakte van 50% van de tuinzone.
- Verhardingen worden beperkt tot terras en pad naar bijgebouwen.

Constructies:

- Eén bijgebouw wordt toegelaten. Deze dient zoveel te worden gekoppeld én op zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden gebouwd.
- Bijgebouwen hebben een maximale breedte van 4m50 en een diepte van 1m80.
- De hoogte bedraagt 1m85 op de achterste perceelsgrens en 2m30 gemeten op 1m80 vanaf de achterste perceelsgrens.

3.3.3. Afsluitingen op de perceelgrens

- Op achterperceelsgrens wordt een muur in dezelfde gevelsteen als de woning opgetrokken. Deze muur heeft een hoogte van 1m85.
- Op de zijperceelsgrenzen kunnen afsluitingen met een gesloten karakter enkel voorkomen binnen een straal van 3m van de hoofdgebouwen en dit aansluitend op de terraszones of binnen de zone van tuinbergingen. De overige afsluitingen hebben steeds een open karakter en de constructies zijn beperkt tot een hoogte van 1m85.

4. Lot 27

4.1. Bestemming

4.1.1. Bestemming/functie

Collectieve tuinzone:

- Deze zones zijn bestemd om ingericht te worden als collectief-private tuinzones met inbegrip van wandelwegen, parkmeubilair en parkinfrastructuur.

4.2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

4.2.1. Andere handelingen

Verhardingen:

- Verhardingen worden beperkt tot de noodzakelijke terrassen en wandelpaden.
- De wandelpaden worden in half verharde of onverharde materialen uitgevoerd.

Constructies:

- Er zijn geen constructies toegelaten.

5. Lot 28

5.1. Bestemming

5.1.1. Bestemming/functie

Collectieve tuinzone:

- Deze zones zijn bestemd om ingericht te worden als collectief-private tuinzones met inbegrip van wandelwegen, parkmeubilair, parkinfrastructuur en fietsenstallingen.

5.2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

5.2.1. Andere handelingen

Verhardingen:

- Verhardingen worden beperkt tot de noodzakelijke terrassen en wandelpaden.
- De wandelpaden worden in half verharde of onverharde materialen uitgevoerd.

Constructies:

- Er zijn, buiten gemeenschappelijke fietsenstallingen, geen constructies toegelaten.

6. Lot 29

6.1. Bestemming

6.1.1. Bestemming/functie

Het lot is bestemd voor de inrichting van de nutsvoorzieningen.

6.2. Gebouw

6.2.1. Volume

- De zone kan integraal worden bebouwd in functie van het voorzien van de nodige infrastructuur voor nutsleidingen. De constructies binnen deze zone hebben een maximale bouwhoogte van 3m50.
- De constructie wordt opgetrokken in een duurzaam materiaal, in harmonie met de omgeving.

6.3. Vrijstaande handelingen in de onbebouwde ruimte

6.3.1. Andere handelingen

Verhardingen:

- De niet bebouwde delen van het lot dienen maximaal te worden ingericht in waterdoorlatende materialen of als grasperk, aansluitend op de omgevingsaanleg. Hierbij dient steeds te worden toegezien op de mogelijkheid tot het onderhouden van het gebied.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

a. Planologische toets

Gewestplan / ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- De gevraagde werken situeren zich in milieubelastend industriegebied en woongebied. De aanvraag is deels niet verenigbaar met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag is wel verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verbeemen'.

Gezien de aanvraag gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Verbeemen', primeren evenwel de voorschriften hiervan. De aanvraag dient te worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

➤ Voor de beoordeling zie bij punt 'g. Goede ruimtelijke ordening'

b. Wegenis

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad. De gemeenteraad dient de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Het aanvraagdossier toont de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar en het publiek toegankelijk domein.

De site wordt begrensd door de Pasmolenstraat in het noorden, de Caputsteenstraat in het zuiden, de spoorwegberm in het westen en de tuinen van de woningen aan de Dalenborchstraat in het oosten. De Oude Sint-Gommarusstraat wordt opgeheven. Hiervoor werd op 4 september 2018 door de gemeenteraad het nieuwe rooilijn- en innemingsplan 'Wijziging buurtwegtracé' chemin nr. 16 definitief vastgesteld. Op 13 december 2018 beslist de deputatie van de provincie Antwerpen dat de buurtweg nr. 16 gewijzigd kan worden. De site zal worden ontsloten aan de Caputsteenstraat en aan de Pasmolenstraat. Aan de Caputsteenstraat wordt een parking aangelegd met plaats voor vijftien parkeerplaatsen (bovengronds). Tevens wordt hier de toegang tot de ondergrondse parkeergarage onder de te realiseren meergezinswoning ingeplant. Ten oosten van de bovengrondse parkeerplaatsen wordt een toegangsweg tot het buurtpark op de site voor de zwakke weggebruikers voorzien.

Ter hoogte van de Pasmolenstraat wordt een tweede toegang tot de site ingericht. Langsheen deze toegangsweg worden langparkeerplaatsen voorzien. Ter hoogte van de te realiseren meergezinswoning wordt een bovengrondse parking aangelegd met zeven parkeerplaatsen. Ter hoogte van de achterzijde van de woning Pasmolenstraat 47 worden nog vier bovengrondse parkeerplaatsen ingericht.

Het buurtpark wordt ingericht met groen- en spelelementen, fietsenstallingen en verharde paden.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden ook door de stad, en in het bijzonder op basis van de expertise van:

- de dienst Openbaar Domein;

nog een aantal voorwaarden gesteld en een aantal zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering van de werken:

- De verhardingen op privaat domein die op het plan zijn aangeduid moeten eerst naar een infiltratie gaan op het eigen terrein en daarna pas naar de openbare riolering.
- Bij de aanleg van de wegenis mag de natuurlijke waterafvoer van de percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.

c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

In het project wordt voor 1.431,90m² aan verhardingen aangelegd.

Er worden in het project verschillende hemelwaterputten geplaatst met een totaal volume van 225.000l. Het water uit deze putten zal gebruikt worden voor de sanitaire voorzieningen (publieke toiletten, ...) en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. De infiltratie- en buffervoorzieningen hebben een volume van 11.805.000l, waardoor in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat geen schadelijke effecten op de waterhuishouding worden verwacht.

d. Mer-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Volgende rubriek geeft aanleiding tot de m.e.r.-screening: 10b.

Het aanvraagdossier bevat een project-m.e.r.-screeningsnota.

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid.

Op basis van het aanvraagdossier kan aangenomen worden dat de opmaak van een project-MER geen meerwaarde zal zijn bij het beoordelen of het project aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. Bijgevolg werd reeds bij de ontvankelijkheids- en volledigheidverklaring van het dossier gesteld dat de aanvraag niet MER-plichtig is.

e. Resultaat openbaar onderzoek

De bespreking, behandeling en evaluatie van de bezwaarschriften door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

1. *Bezwaar met betrekking tot de onjuiste informatie in de vergunningsaanvraag. De profielbreedte van de Caputsteenstraat is wisselend en geen 7m over de volledige lengte.*

Bespreking: De aanvrager geeft nergens aan dat de Caputsteenstraat over de volledige lengte een breedte heeft van 7m. Louter wordt aangegeven dat het profiel van de Caputsteenstraat breder is dan dat van de Pasmolenstraat.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

2. *Bezwaren met betrekking tot de mobiliteit.*

- a. *De Caputsteenstraat is volgens het mobiliteitsplan van de stad Mechelen een woonstraat type III en geen wijkontsluitingsweg, zoals door de aanvrager wordt aangegeven. Dit wordt gebruikt om te rechtvaardigen dat de in- en uitgang van het projectgebied in de Caputsteenstraat komt en niet verdeeld wordt over meerdere straten. Op die manier concentreert men de lasten die dit project met zich meebrengt op één straat, die reeds verzadigd is.*

Bespreking: De Caputsteenstraat kent over het algemeen (niet over de gehele lengte) een ander profiel dan de Pasmolenstraat. De weg is bovendien rechtlijniger en kent relatief goede uitrijzichten.

- b. *Het opheffen van de Oude Sint-Gommarusstraat heeft geen dalend effect op de verkeersdruk in de wijk, zoals thans wordt beweerd door de aanvrager, maar zal de druk concentreren op andere straten.*

Bespreking: Door de aanvrager wordt niet gesteld dat het opheffen van de Oude Sint-Gommarusstraat zorgt voor een vermindering van de verkeersdruk in de wijk. Louter wordt

aangegeven dat het opheffen van deze straat zorgt voor een vermindering van sluisverkeer tussen de Pasmolenstraat en de Caputsteenstraat.

- c. Door het feit dat het circulatieplan voor de wijk niet de gewenste effecten van minder verkeersdruk heeft gecreëerd, is een voorwaarde uit het plan-MER niet vervuld en kan de vergunning niet worden afgeleverd.

Bespreking: In het verleden werd reeds via een participatietraject de verbinding voor doorgaand verkeer op de straat beperkt en de verkeersleefbaarheid verhoogd. Dit werd uitgevoerd door onder meer wijzigingen in de circulatie (de invoering van enkelrichting) en het aanleggen van verkeersremmers op de Caputsteenstraat. Ter hoogte van de site Telenet werd bovendien een verplichte rechtsaf (richting de Liersesteenweg) ingevoerd onder bescherming van een ANPR-camera, dit om sluisverkeer op de Caputsteenstraat tegen te gaan. De andere parking van deze site sluit rechtstreeks aan op de Liersesteenweg.

- d. De aansluiting van het projectgebied aan de Caputsteenstraat zorgt voor een conflictpunt, waar veel fietsers en voetgangers passeren.

Bespreking: Voor de ontwikkeling van Verbeemen geldt een beperkte verkeersgeneratie en attractie van max. 20 gemotoriseerde verplaatsingen in zowel respectievelijk de ochtend- en avondspits. De impact op de verkeersveiligheid van de nieuwe aansluiting die wordt gecreëerd is dan ook eerder beperkt.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

3. Bezwaar tegen het bouwen van bijkomende woongelegenheden.

Bespreking: Het bezwaar is onvoldoende precies over de reden waarom bijkomende woongelegenheden niet gewenst zijn. Daarnaast past de verkavelingsaanvraag binnen de ontwikkeling van het RUP 'Verbeemen', waarin reeds een woonontwikkeling werd vastgelegd.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

4. Bezwaar tegen het aansnijden van het bestaande groen.

Bespreking: Het Agentschap voor Natuur en Bos oordeelde dat er zich op het terrein geen waardevol groen of bos bevindt. De voorliggende vergunningsaanvraag kadert tevens binnen de ontwikkeling van een goedgekeurd RUP. In het RUP werden voorschriften opgenomen over de minimale oppervlakte aan groen die op de site dient te worden voorzien (45% van de totale site dient te worden ingericht als buurtpark, waarvan minimaal 50% groene ruimte dient te zijn). De aanvraag is conform deze norm.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

5. Vraag naar het creëren van een parking voor de buurt.

Bespreking: Zowel aan de zijde van de Caputsteenstraat als aan de zijde van de Pasmolenstraat worden bovengrondse parkeerplaatsen voorzien voor de buurt, om de parkeerplaatsen op openbaar domein aan de te supprimeren Oude Sint-Gommarusstraat te compenseren.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

6. Vraag naar inspraak over de invulling van de site.

Bespreking: Voor het betreffende project zijn twee informatievergaderingen met de buurt geweest (op 15 maart 2015 in het kader van het Masterplan en op 26 juni 2019 in het kader van de bodemsanering en de verdere ontwikkeling). Daarnaast werd bij de opmaak van het RUP een openbaar onderzoek georganiseerd in 2016. Met de opmaak van het RUP werd de invulling van de site concreet vastgelegd. Wel wordt er, zoals voorzien in de regelgeving, in het kader van voorliggende vergunningsaanvraag een openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens dit openbaar onderzoek kunnen bezwaren worden geuit. Echter dient met betrekking tot de invulling van de site verwezen te worden naar het RUP.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

7. Vraag naar het aanstellen van een boomdeskundige voor het bewaren van een moerascypres op een aanpalend perceel, die mogelijks door de uitvoering van de werken kan worden aangetast.

Bespreking: Bij het uitvoeren van de werken dienen de nodige maatregelen te worden getroffen zodat geen schade aan andermans eigendom wordt berokkend. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect en vormt geen onderdeel van de stedenbouwkundige beoordeling van de voorliggende vergunningsaanvraag.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

8. *Vraag naar het lokaal infiltreren van het regenwater, ter plaatse in de bodem. Een bijkomend overlooppunt kan worden voorzien dat aansluit op de bestaande riolering.*

Bespreking: Hierover werd in de rubriek 'b. Wegenis' reeds een voorwaarde opgelegd: de verhardingen op privaat domein die op het plan zijn aangeduid moeten eerst naar een infiltratie gaan op het eigen terrein en daarna pas naar de openbare riolering. Verder zullen de bepalingen met betrekking tot infiltratie, zoals bepaald in de gewestelijke hemelwaterverordening, onderdeel uitmaken van de beoordeling bij de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvragen voor het bebouwen van de loten.

> Dit bezwaar wordt gedeeltelijk weerhouden.

9. *Bezorgdheid omtrent de capaciteit van de bestaande openbare riolering voor de nieuwe ontwikkeling.*

Bespreking: De capaciteit van de nieuwe riolering is kleiner dan de bestaande in de Pasmolenstraat, waar de riolering van het nieuwe project op zal worden aangesloten. De regenwaterriolering is tevens als infiltratiebuis voorzien, zodat in eerste instantie wordt geïnfiltreerd op het eigen terrein. De aansluiting op de riolering in de Pasmolenstraat is bijgevolg louter een overloop. In die zin worden geen schadelijke effecten verwacht.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de bovenstaande bespreking, behandeling en evaluatie van de bezwaarschriften en maakt zich de motivatie ervan eigen.

f. Bespreking adviezen

De adviezen van Telenet (9 december 2019), Proximus (17 december 2019) en Inter (4 december 2019 - referentie 20192578) worden bijgetreden en dienen strikt nageleefd te worden.

Het advies van Infrabel, uitgebracht op 3 januari 2020 (referentie 3516.2019.555.MECHELEN) wordt deels bijgetreden en deels weerlegd.

Het advies van Infrabel luidt als volgt:

*“NV Infrabel geeft **voorwaardelijk positief advies** op de omgevingsvergunning van Santerra nv voor de aanleg van wegenis, riolering, groen en meubilair t.b.v. het nieuw verkavelingsproject op site Verbeemen in de Caputsteenstraat 53, 2800 MECHELEN.*

- o Het bermgebouw dient minstens 3,00m van de steunmuur af te staan, teneinde later inspectie en onderhoud mogelijk te houden.*
- o De wegenis is eigendom van Infrabel. De nodige grondverwingen dienen bijgevolg gerealiseerd te zijn vooraleer het project kan starten. Contactpersoon: Marc De Roover, 03/ 204 23 83 – bureauderdenar@infrabel.be.*
- o De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).”*

In het advies van Infrabel wordt gesteld dat de wegenis (Oude Sint-Gommarusstraat) eigendom is van Infrabel. Echter klopt deze bewering niet daar deze weg een gemeenteweg betreft, in eigendom en beheer van de Stad Mechelen. Door Infrabel wordt geen enkel bewijs voorgelegd waaruit zou blijken dat de weg effectief eigendom is van Infrabel. Bijgevolg wordt deze voorwaarde niet weerhouden en niet opgenomen in de vergunning. De overige twee voorwaarden, met betrekking tot de inplanting van het bermgebouw en de veiligheidsafstanden en algemene voorwaarden, worden wel bijgetreden en opgenomen in de vergunning.

g. Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

Mobiliteit:

Mobiliteitsgewijs is dit een geschikte locatie om te verdichten. De site bevindt zich in stedelijk gebied vlakbij het centrum van de stad en op een centrale plek in de wijk Nekkerspoel. De belangrijkste attracties in het stedelijk gebied liggen op fietsafstand, waar qua voorkeursmodus maximaal op wordt ingezet. De wijk zelf kent een groot voorzieningenniveau voor de dagelijkse behoeften op wandelafstand.

Voor de verplaatsingen op grotere schaal is het goed bediende trein- en busstation van Nekkerspoel in de nabijheid. Het is van belang om juist op deze plekken dense ontwikkelingen mogelijk te maken, aangezien hier ook gemakkelijker een duurzame modal split kan worden nagestreefd. Ook de fietsostrade is een troef hiervoor.

Volgens de MER-screening verzwakt het project dan de verkeersdruk ook niet als dusdanig; het aantal gemotoriseerde bewegingen in de spits is beperkt. Overigens zijn er in de toekomst mediërende maatregelen mogelijk in functie van de reeds bestaande verkeerssituatie (sluipverkeer dat de R12 vermijdt) en circulatie in de wijk. In functie van de ontsluiting van de bewonersparking leent de Caputsteenstraat zich beter, gezien de inrichting van de kruispunten met het (hoger) wegennet en het wegprofiel.

Er worden 35 parkeerplaatsen op de 2 toegangspleinen op het openbaar domein voorzien, conform de voorschriften uit het RUP. Bij de inrichting wordt er voldoende aandacht besteed aan de zwakke weggebruikers. De bewegingen van het gemotoriseerde verkeer in of door het park worden herleid tot een strikt minimum in functie van hulpdiensten. Voetgangers en fietsers krijgen genoeg ruimte om zich te bewegen doorheen de site.

Erfgoed-/archeologietoets:

Voor het project bestaat een bekrachtigde archeologienota:
<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/11080>.

De archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd. Het programma van maatregelen schrijft een vooronderzoek voor in de vorm van landschappelijke boringen, eventueel gevolgd door proefsleuven. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Toegankelijkheid:

De aanvraag wordt getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Hiervoor werd het advies van Inter (Toegankelijk Vlaanderen) opgevraagd. Inter bracht op 4 december 2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies dient strikt te worden nageleefd.

Goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige regelgeving en met de bepalingen van de goede ruimtelijke ordening.

De site bevindt zich binnen de contouren van het RUP 'Verbeemen'. De aanvraag is volledig conform de planologische bestemming, maar wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP. De vergunningsaanvraag wijkt op de volgende punten af van het RUP:

- De private tuinen van de loten 12 en 13 hebben geen oppervlakte van 60m². Echter, gezien de afwijking beperkt is, de tuinen wel voldoende bruikbaar zijn en kwalitatief ingericht kunnen worden, de collectieve tuin, het tuinpad achter de private tuinen en de tuinmuur erachter de nodige privacy ten opzichte van de tuinen van de woningen van de Dalenborchstraat garanderen en gezien voldoende publieke groene ruimte in het project wordt voorzien, kan een afwijking worden toegestaan.
- De mogelijkheden die in artikel 3.3.3. van de verkavelingsvoorschriften worden aangehaald betreffende de tuinafsluitingen komen niet overeen met de voorschriften uit het RUP, meer bepaald artikel 2.09. van het RUP. Hiervoor worden de verkavelingsvoorschriften aangepast (zie hieronder).

Daarnaast wordt vastgesteld dat de verkavelingsvoorschriften de maximale bouwdiepte (15m), zoals vastgelegd in het RUP, niet oplegt in de verkavelingsvoorschriften. Bijgevolg wordt dit aangevuld in de verkavelingsvoorschriften.

Het RUP voorziet in het bouwen van grondgebonden eengezinswoningen en een meergezinswoning. Daarnaast wordt een buurtpark aangelegd. In die zin kan de aanvraag als functioneel inpasbaar worden beschouwd.

De verkavelingsvoorschriften dienen als volgt te worden aangepast:

2. Lot 1

2.2. Gebouw

2.2.6. Inplanting

Bebouwbare zone:

- De zone voor meergezinswoningen bepaalt de maximale bebouwbare zone. **De bouwdiepte bedraagt maximaal 15m.**
- Er wordt een plint voorzien. Een plint is een half ondergrondse verdieping waarbinnen (fiets)parkeerplaatsen en berging worden gerealiseerd. Bovenop de onbebouwde ruimte van de plint kunnen terrassen en buitenruimtes worden ingericht.

- Geschakelde bouwvolumes die, binnen deze grenzen, telkens verschillen in bouwdiepte zijn mogelijk.

Bijgebouwen:

- Bijgebouwen zoals tuinbergingen of andere constructies worden niet toegelaten.

3. Lot 2 tot en met lot 26

3.2. Gebouw

3.2.9. Terrassen

Terrassen **op de verdiepingen** en balkons zijn enkel toegelaten ter hoogte van de rooilijn (zijde parkzone).

3.3. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

3.3.3. Afsluitingen op de perceelgrens

- ~~Op achterperceelsgrens wordt een muur in dezelfde gevelsteen als de woning opgetrokken. Deze muur heeft een hoogte van 1m85.~~
- ~~Op de perceelgrenzen zijperceelsgrenzen kunnen afsluitingen met een gesloten karakter enkel voorkomen binnen een straal van 3m van de hoofdgebouwen en dit aansluitend op de terraszones of binnen de zone van tuinbergingen, voor zover effectief een tuinberging wordt opgericht, met een hoogte van maximaal 2m30. De overige afsluitingen worden uitgevoerd met een groene haag, eventueel in combinatie met een draadafsluiting, met een hoogte van maximaal 1m85 hebben steeds een open karakter en de constructies zijn beperkt tot een hoogte van 1m85.~~

6. Lot 29

6.2. Gebouw

6.2.1. Volume

- De zone kan integraal worden bebouwd in functie van het voorzien van de nodige infrastructuur voor nutsleidingen. De constructies binnen deze zone hebben een maximale bouwhoogte van 3m50.
- De constructie wordt opgetrokken in een duurzaam materiaal, in harmonie met de omgeving, **en krijgt een groene inbuffering.**

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, maar niet met de gekende voorschriften en reglementeringen. De aanvraag wijkt af van artikel 2.09. van het RUP 'Verbeemen'. Echter, zoals gemotiveerd in de rubriek betreffende mobiliteit en goede ruimtelijke ordening kan een afwijking op artikel 2.09 van het RUP 'Verbeemen' worden toegestaan, conform artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De zaak van de wegenis en het rooilijn- en innemingsplan dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Vergunning kan worden verleend (onder voorbehoud goedkeuring wegenis door de gemeenteraad), onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

> Voorwaarden:

- De voorwaarden uit de adviezen van
 - Inter (Toegankelijk Vlaanderen) van 4 december 2019 (referentie 20192578);
 - Telenet van 9 december 2019;
 - Proximus van 17 december 2019;
 dienen strikt te worden nageleefd.
- Volgende voorwaarden uit het advies van Infrabel van 3 januari 2020 (referentie 3516.2019.555.MECHELEN) dienen strikt nageleefd te worden:
 - Het bermgebouw dient minstens 3,00m van de steunmuur af te staan, teneinde later inspectie en onderhoud mogelijk te houden.
 - De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. bouwaanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).
- De verkavelingsvoorschriften, in rood gewijzigd, dienen te worden toegepast.
- De verhardingen op privaat domein die op het plan zijn aangeduid moeten eerst naar een infiltratie gaan op het eigen terrein en daarna pas naar de openbare riolering.
- Bij de aanleg van de wegenis mag de natuurlijke waterafvoer van de percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.
- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelven van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het

zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.

- Het rioleringsstelsel dient volledig gescheiden in een afvoer voor vervuild water en een afvoer voor regenwater. Alle rioleringsbuizen dienen gelegen te zijn op privéterrein, uitgezonderd de verbindingen naar de straat. In de voetpaden liggen veel en belangrijke nutsleidingen. Voor het bepalen van de aansluitingen op de hoofdriolering dient rekening gehouden met de plaats en diepte van de kabels. De aansluitingen gebeuren in een nieuwe inspectieput op de hoofdriolering; de aanleg gebeurt door een aannemer aangesteld of erkend door de stad Mechelen. De kosten voor de aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- De archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd. Het programma van maatregelen schrijft een vooronderzoek voor in de vorm van landschappelijke boringen, eventueel gevolgd door proefsleuven.

> Lasten:

- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De vergunninghouder dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd wegenis aannemer.
- De aanvrager/verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
- De aanvrager/verkavelaar 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 kavels/woongelegenheden.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling/het woonproject. Vóór de start van de werken dient er een coördinatievergadering te komen met de verschillende nutsmaatschappijen. De stad dient hierbij betrokken te worden.
- 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 Fluvius.
- 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 vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- 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 dit 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 1m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel as built dossier aan de dienst Openbaar Domein bezorgd. Het opmetingsplan in het as built dossier moet helemaal in GRB opgemeten zijn.

BESLUIT

Artikel 1

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden en lasten, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag, ingediend door SANTERRA NV voor het verkavelen van een terrein met de aanleg van een buurtpark, op een terrein met als adres Caputsteenstraat zn en Pasmolenstraat zn te 2800 Mechelen, en met als kadastrale gegevens afdeling 2, sectie C, perceelnummers 87N3 en 87B3.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het verkavelen van een terrein met de aanleg van een buurtpark, gelegen te Caputsteenstraat zn en Pasmolenstraat zn te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 2, sectie C, perceelnummers 87N3 en 87B3, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.'

Feiten en context

- Aanvrager: SANTERRA NV
- Gelegen in:
 - o gebied voor milieubelastende industrie en woongebied (gewestplan Mechelen);
 - o het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen';
 - het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Verbeemen'
 - niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- Gelegen aan: gemeentewegen (Caputsteenstraat en Pasmolenstraat).
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Het terrein van de aanvraag is groter dan 3.000m². Er is een archeologienota vereist.

Juridische grond

- o Zaak van de wegen – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- o Zaak van de wegen – regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassingen moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 7 december 2019 tot en met 5 januari 2020. Er werden zes bezwaarschriften ingediend. De ingediende bezwaarschriften hebben deels betrekking op de wegenis. Bij de rubriek 'e. Resultaat openbaar onderzoek' worden de bezwaarschriften besproken. De bezwaren onder punt 8 en 9 hierbij hebben betrekking op de wegenis. De gemeenteraad zal enkel kennis nemen van de bezwaren met betrekking tot de wegenis.

Argumentatie

Het projectgebied is momenteel onbebouwd en ligt tussen de Caputsteenstraat en de Pasmolenstraat. Aan de westelijke zijde is het terrein begrensd door de spoorwegberm en de Oude Sint-Gommarusstraat. Aan de oostelijke zijde bevinden zich de tuinen van de woningen aan de Dalenborchstraat.

Op de site bevond zich oorspronkelijk een industrieel pand, dat reeds werd afgebroken. De nodige saneringswerken zullen plaatsvinden vóór de bouw van de woningen en de aanleg van het openbaar domein.

De aanvraag betreft het verkavelen van het terrein, met de aanleg van de openbare wegenis en het buurtpark. De verkaveling voorziet in één lot voor een meergezinswoning, ter hoogte van de spoorwegberm. Daarnaast worden 25 loten ingeplant voor grondgebonden eengezinswoningen. Vijf loten worden ingeplant aan de achterzijde van de woningen aan de Pasmolenstraat. De overige loten worden voorzien aan de achterzijde van de woningen aan de Dalenborchstraat. Tevens wordt aan de zijde van de Caputsteenstraat een lot voorzien voor de nutsvoorzieningen.

De gemeenteraad dient de zaak van de wegen goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door SANTERRA NV
- voor het verkavelen van een terrein met de aanleg van een buurtpark,
- op een terrein met als adres Caputsteenstraat zn en Pasmolenstraat zn te 2800 Mechelen,
- en met als kadastrale gegevens afdeling 2, sectie C, perceelnummers 87N3 en 87B3.

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek 6 bezwaarschriften werden ingediend, waarbij de bezwaren onder punt 8 en 9 betrekking hebben op de wegenis.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 17 februari 2020. De gemeenteraad sluit zich aan bij de voorgestelde voorwaarden en lasten die betrekking hebben op de uitvoering van de wegenis.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan in deze aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 4 maart 2020

Fabienne Blavier
voorzitter