

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 4 september 2018 - Openbare zitting

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

32. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen (voor de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad als private wegenis met een publiek karakter) op een terrein met als adres Schijfstraat 82-84-86.

De beslissing wordt genomen met 33 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 7 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyltermans).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 20 juli 2018 – punt 47: 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 vergunningen

- 12 december 1963: stedenbouwkundige vergunning – bouwen garages (1963/0821)
- 24 mei 1968: stedenbouwkundige vergunning – afbreken en heropbouwen werkhuys (1968/0210)
- 16 april 1996: weigering stedenbouwkundige aanvraag – bouwen van een autobox (1996/0278)
- 11 februari 1997: stedenbouwkundige vergunning – bouwen van 2 garages (1996/0519)
- 10 februari 1998: weigering stedenbouwkundige aanvraag – bouwen garage (1997/0355)
- 29 juli 1999: weigering stedenbouwkundige vergunning – bouwen magazijn (1998/0315)
- 10 augustus 2004: weigering stedenbouwkundige aanvraag – afbraak en bouwen meergezinswoning (2004/0369)
- 4 oktober 2006: stedenbouwkundige vergunning – afbraak + bouwen 2 appartementen + 3 studio's (2005/0283)
- 31 maart 2017: aanmaning van de stedelijke dienst Handhaving voor het opslaan van afval, bouwafval, oude keukentoeestellen en afgedankte meubels, en voor het stallen van voertuigen (2017/069)

Historiek van het aanvraagdossier

Aan de indiening van het huidige dossier is een voortraject vooraf gegaan:

- Er werd een plaatsbezoek gedaan door de stedelijke diensten Handhaving en Bouwdienst waarbij werd vastgesteld dat het terrein zich in een verkommerde staat bevindt en gebruikt wordt als opslagplaats (2 maart 2017).
- Het project werd voorgesteld aan de bouwcommissie (op 24 maart 2017 en 26 januari 2018).

- De aanvrager heeft alle aangrenzende buurtbewoners (vooraf aan de indiening van het dossier) uitgenodigd op een infomoment (met verslag in bijlage van het aanvraagdossier).

Feiten en context

Aanvrager: de heer Aoulad-l'arbi Abdessamad (A O L PROPERTIES)

Gelegen in:

- Woongebied (gewestplan Mechelen, bij koninklijk besluit goedgekeurd op 5 augustus 1976)
- Artikel 5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:
"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 (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 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.

Niet gelegen in:

- een goedgekeurde verkaveling;
- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende stedenbouwkundige verordeningen:

- 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;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid.

Verdere feiten en context:

- Gelegen in:
 - niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
 - centraal gebied (waterzuiveringszone – zoneringsplan VMM Mechelen)
- Gelegen aan:
 - een gemeenteweg (Schijsstraat)
 - het Pennepoelpark
- Aantal woongelegenheden: 14
- De aanvraag omvat een voorstel tot nieuwe wegenis met een publiek toegankelijk karakter die door de gemeenteraad dient te worden goedgekeurd.
- De oppervlakte van het terreindeel dat men als publiek toegankelijk domein aan de stad wenst over te dragen bedraagt 470m².

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

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 13 april 2018 tot en met 13 mei 2018.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 11 bezwaarschriften ingediend (getekend door samen 20 verschillende personen).

De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten, worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie' - 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'f) Resultaten openbaar onderzoek'.

Advies

- Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland: 12 april 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie P15160-004/01)
- Politie: 16 april 2018 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie: 10 april 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 2018040002)
'Gezien het privé-karakter van het gebouw en de beperkte oppervlakte dient er geen indoordekking voorzien te worden.'
- Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - Inter: 6 april 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 20180646)
- VMM: 9 april 2018 - geen advies vereist
- Pidpa: 10 april 2018 (zonder referentie)
'(...) Er is geen uitbreiding nodig van het distributienet in de openbare weg. De appartementen zijn aansluitbaar via het meterlokaal aan de schijfstraat (voor alle 3 de blokken) op de bestaande hoofdleiding van het drinkwaternet. Op verzoek van de belanghebbenden stuurt Pidpa de kostenraming voor de nieuwe aftakking of een aanpassing van de bestaande aftakking(en) rechtstreeks aan de betrokkenen.(...)'
- Telenet: 10 april 2018 (referentie 2530026-MS)
'Er zijn aanpassingen aan het kabelnet nodig om de loten te voorzien van informatie- en communicatiesignalen. Deze kosten zijn ten laste van de aanvrager. Bij afbraak van gebouwen waarop Telenet kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken Telenet via 015/66.66.66 op de hoogte te brengen.'
- Proximus: 9 april 2018 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
'Voor het geplande project is voldoende telecominfrastructuur van Proximus aanwezig om de percelen aan te sluiten. Met uitzondering van een punctuele opening, dienen geen bijkomende werken worden uitgevoerd. Om kosten te vermijden dient de verkavelaar een wachtbuis te plaatsen vanaf de woning tot aan de rooilijn.
Voor de effectieve aansluiting en/of slopen van het bestaand gebouw dient de bouwheer of klant contact op te nemen met Proximus op 0800 22 800.'
- Er werd eveneens advies gevraagd aan Eandis. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het niet werd uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag aan dit advies worden voorbijgegaan (volgens artikel 26 van het omgevingsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsdecreet).

Argumentatie

> Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Er wordt een vergunning gevraagd voor het bouwen van een woonproject in een binnengebied dat wordt omsloten door de Schijfstraat, de Oude Liersebaan, Neerheide en de Pennepoelstraat. Het terrein grenst vooraan aan de Schijfstraat en achterin aan het pas aangelegde Pennepoelpark (stadseigendom). Momenteel bevinden er zich garageboxen en een magazijn op het terrein. De directe omgeving kenmerkt zich door woongebouwen in verschillende woontypologieën. De bebouwing aan de straatzijde (van de Schijfstraat) bestaat overwegend uit woongebouwen in aaneengesloten bebouwing van twee bouwlagen onder hellend of plat dak. Bebouwing tot drie of meerdere bouwlagen en in het (binnen)gebied achterin de Schijfstraat, komt ook voor.

Men wenst de huidige op het terrein (van de aanvraag) aanwezige bebouwing integraal te slopen en een omgevingsvergunning te bekomen voor de realisatie van een woonproject. Er worden drie bouwvolumes gevraagd voor samen 14 woonegelegenheden en een ondergrondse parking. De gebouwen variëren in hoogte tot maximaal vier bouwlagen onder plat dak. Eén van de volumes (blok A) wordt vooraan aan de Schijfstraat ingeplant (tegen de wachtgevel van het aanpalende eigendom rechts – Schijfstraat nummer 78). De twee overige bouwvolumes (blok B en blok C) worden in het binnengebied voorzien en worden bereikbaar gemaakt via een publiek toegankelijke weg, die ook als brandweg fungeert. De meergezinswoningen in het binnengebied, worden 'rug-aan-rug' tegen tuinen van woongebouwen, die zich eveneens situeren in het binnengebied, en tegenover elkaar ingeplant. Centraal, tussen de gevraagde woongebouwen B en C wordt een (publiek toegankelijke) toegangsweg ingericht als doorsteek naar het achterin gelegen stadspark. De aanvraag voorziet in de afstand van dit deel grond (strook die varieert in breedte van circa 8m00 naar circa 6m00 en die men wenst over te dragen aan de stad). Hierin zijn verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen.

De rioleringswerken en nutsvoorzieningen voor het project sluiten aan via de bestaande wegenis (Schijfstraat).

Onder het project wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien (van circa 950m²) voor 30 staanplaatsen. Bijkomend worden er, bovengronds, zeven parkeerplaatsen voorzien tussen de blokken A en B.

De inrit naar de ondergrondse garage bevindt zich in pandig in het bouwvolume aan de Schijfstraat (blok A). De drie trappenhuizen van de woonblokken staan elk in verbinding met de ondergrondse parking.

In de parking zijn ook privaatieve bergingen, een gemeenschappelijk fietsenberging en technische lokalen voorzien. Er worden (per meergezinswoning) ook ruimtes gereserveerd voor septische putten en hemelwaterputten.

In de tuinstrook (in de volle grond) naast blok B worden bovendien infiltratiekragen (met een capaciteit van 7 X 2.500 liter + 1 X 1.500 liter) voorzien.

> Verdere specifieke kenmerken van de gevraagde bouwvolumes:

Woonblok A:

- **Inplanting:**
 - o aan de Schijfstraat in aansluiting tegen de bebouwing rechts (voorgevel op de rooilijn, in lijn met die van de woongebouwen op de percelen links en rechts naast de aanvraag)
- **Typologie:**
 - o halfopen bebouwing
- **Bouwvolume:**
 - o drie bouwlagen onder plat dak (met plaatselijk insprongen/inhammen)
- **Bouwdiepte:**
 - o het basisvolume heeft een bouwdiepte van 15m00
 - o de terrassen zijn niet volledig inpandig binnen deze 15m00 voorzien
- **Kroonlijsthoogte:**
 - o aanzet volume (tegen buur rechts vooraan): 6m10 (ten aanzien van het maaiveldniveau van de Schijfstraat)
 - o derde bouwlaag: 8m89 (ten aanzien van het maaiveldniveau van de Schijfstraat)
- **Programma: 2 woonegelegenheden:**
 - o niveau 0: gemeenschappelijk afvallokaal, fietsenberging
 - o niveau +1: een twee-slaapkamer-appartement van 82,68m²
 - o niveau +2: een één-slaapkamer-appartement van 73,77m²
- **Materiaalgebruik:**
 - o gevelsteen, lichte kleur
 - o aluminium buitenschrijnwerk, donkere kleur
 - o borstweringen in glas

Woonblok B:

- **Inplanting:**
 - o blok B bevindt zich:
 - in het binnengebied, op circa 40m00 uit de rooilijn (van de Schijfstraat)
 - op 1m94 uit de achterste perceelgrens met het Pennepoelpark (stadseigendom)
 - op circa 5m00 uit de zijdelingse eigendomsgrens (percelen rechts naast de aanvraag, gekeken vanuit de Schijfstraat)
- **Typologie:**
 - o open bebouwing
- **Bouwvolume:**
 - o drie volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte vierde bouwlaag
- **Bouwdiepte:**
 - o het basisvolume heeft een bouwdiepte van 13m34
 - o de terrassen zijn hoofdzakelijk inpandig in het hoofdvolume voorzien
- **Kroonlijsthoogte:**
 - o basisvolume (onderste drie bouwlagen): 8m46
 - o dakvolume (vierde ondergeschikte bouwlaag): 11m37
- **Programma: 7 woonegelegenheden:**
 - o niveau 0: een drie-slaapkamer-appartement van 103,78m² en een twee-slaapkamer-appartement van 92,28m²
 - o niveau +1: twee twee-slaapkamer-appartementen van 85,65m² en 86,05m²
 - o niveau +2: twee twee-slaapkamer-appartementen van 85,65m² en 86,05m²
 - o niveau +3: een drie-slaapkamer-appartement van 120m²
- **Materiaalgebruik:**
 - o gevelsteen, lichte kleur
 - o aluminium buitenschrijnwerk, donkere kleur
 - o borstweringen in glas

Woonblok C:

- **Inplanting:**
 - o blok C bevindt zich in het binnengebied:
 - op circa 40m00 uit de rooilijn (van de Schijfstraat)
 - op 1m95 uit de achterste perceelgrens met het Pennepoelpark (stadseigendom)
 - op circa 9m10 uit de zijdelingse eigendomsgrens (percelen links naast de aanvraag)
- **Typologie:**
 - o open bebouwing
- **Bouwvolume:**
 - o twee volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte derde bouwlaag
- **Bouwdiepte:**
 - o het basisvolume heeft een bouwdiepte van 11m02
 - o de terrassen zijn hoofdzakelijk inpandig in het hoofdvolume voorzien
- **Kroonlijsthoogte:**
 - o basisvolume (onderste twee bouwlagen): 5m50 (t.a.v. maaiveld Schijfstraat)
 - o dakvolume (derde ondergeschikte bouwlaag): 11m37
- **Programma: 5 woonegelegenheden:**

- o niveau 0: een één-slaapkamer-appartement van 80m² en een twee-slaapkamer-appartement van 92,05m²
- o niveau +1: een twee-slaapkamer-appartement van 73m² en een drie-slaapkamer-appartement van 92,45m²
- o niveau +2: een drie-slaapkamer-appartement van 118m²
- **Materiaalgebruik:**
 - o gevelsteen, lichte kleur
 - o aluminium buitenschrijnwerk, donkere kleur
 - o borstweringen in glas

Het aanvraagdossier omvat schaduwstudies.

> Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

- Gewestplan:

De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP):

De aanvraag valt binnen de contouren van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (definitief vastgesteld op 18 juli 2008). De geplande werken zijn verenigbaar met het GRUP.

- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling.

- Gemeentelijke verordeningen:

o Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

-> Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit' (opgenomen in 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) zijn van toepassing. De aanvraag dient te worden getoetst aan de bepalingen van:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht
- Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken

(Inplanting en hoogte van gebouwen, Profielen en volume van gebouwen, Daken, Uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld, Kelderverdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen, Uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik)

- Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken

(Afdeling 1, versterken van de woonkwaliteit en Afdeling 5, Appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, het ontwikkelen van binnengebieden)

- Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg

-> Toetsing van de aanvraag aan deze voorschriften:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht (artikel 2)

- o *Overeenkomstig artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie en de typologie en schaal van een project dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.*
- o *De directe omgeving van de aanvraag kenmerkt zich door woongebouwen in verschillende woontypologieën. De bebouwing aan de Schijfstraat bestaat overwegend uit woongebouwen in aaneengesloten bebouwing van twee bouwlagen onder hellend of plat dak. Bebouwing tot drie of meerdere bouwlagen en in het (binnen)gebied achterin de Schijfstraat, komt ook voor. Bijvoorbeeld:*
 - *het direct naast de aanvraag (parallel) gelegen inbreidingsproject met woongebouwen, Schijfstraat 102-104-106, van drie bouwlagen onder een plat dak,*
 - *de hiernaast gelegen woonblokken van Woonpunt, ten noorden van de aanvraag en de huizenrij Schijfstraat 102-104-106, (wijk Pennepoel) met een dens bebouwd woonlandschap en woonblokken van vijf, en meer, bouwlagen onder plat dak.*
- o *De gevraagde bebouwing telt twee volwaardige en een derde meer ondergeschikte bouwlaag (blokken A en C) en plaatselijk (blok B) ook drie volwaardige bouwlagen en een vierde, meer ondergeschikte bouwlaag en voorziet hiermee, plaatselijk, dus extra bouwlagen ten aanzien van de gemiddeld voorkomende en de direct naastgelegen bebouwing; maar vormt geen uitzondering. In sommige gevallen, is het (overeenkomstig de toelichting van Hoofdstuk 1 van de verordening) denkbaar dat een plaatselijk accent of contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Harmonie is een interpretabel gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.*
- o *Het gaat hier niet over een vraag tot blinde verdichting en ook niet over een plek waar het niet aangewezen is om te verdichten maar over een perceel dat capaciteiten heeft inzake verdichting (gelegen in stedelijk*

gebied, centraal in de wijk tussen Liersesteenweg en Antwerpsesteenweg voorzien van busverbindingen, aan een buurtpark en aan een directe invalsweg naar het stadscentrum, op minder dan een halfuur wandelen van het stadscentrum). In het binnengebied van het bouwblok komen nog 'hogere' woongebouwen en inbreidingsprojecten voor. De stad heeft in de wijk (het betreffende binnengebied) geïnvesteerd in de aanleg van een buurtpark (het Pennepoelpark). De ligging aan het buurtpark maakt het projectgebied en de wijk extra interessant. De parkstructuur vormt de drager voor ontwikkelingen in de wijk en zal in de toekomst mogelijks nog verder worden uitgebreid. Ook Woonpunt Mechelen is namelijk volop bezig met de revitalisatie van haar patrimonium in de Pennepoelwijk (Schijfstraat - Neerheide - Overheide). De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft een opdracht uitgeschreven voor de opmaak van een stedenbouwkundige studie voor de wijk Pennepoel (Schijfstraat - Neerheide - Overheide). De opdracht bestaat uit de opmaak van een stedenbouwkundige studie met analyse en evaluatie van de bestaande ruimtelijke structuur. Het deelgebied aan de Schijfstraat en Neerheide bestaat vandaag uit vrijstaande appartementsgebouwen van vijf bouwlagen. Na analyse van deze bestaande bebouwing werd beslist om de appartementen niet te renoveren, maar om tot vervangingsbouw over te gaan. De herontwikkeling van deze plek biedt grote kansen om het buurtpark nog verder uit te breiden. De woningen kunnen zodanig worden ingepast dat de bewoners als het ware in het park wonen. Dit alles gekaderd binnen het actuele ruimtelijk beleid voor Vlaanderen.

- o De inbreng van de parkstructuur verantwoordt dus mee de inbreng van 'hogere' bebouwing in de wijk.
 - o De bovenste bouwlaag is, in het aanvraagdossier, telkens ondergeschikt opgevat aan de onderliggende bouwlagen. De terugsprongen ten aanzien van perceelgrenzen en ten aanzien van de dakranden beperken de ruimtelijke impact voor de omliggende eigendommen en voor het straatbeeld. De woonegelegenheden zijn zodanig ingericht dat ze zich met het leefgedeelte (en de terrassen) richten naar de centrale doorsteek en met de slaapvertrekken naar de randen met de private buurpercelen.
 - o Het bouwblok (blok C) dat parallel met de bebouwing Schijfstraat 102-104-106 wordt ingeplant, telt (ongeveer evenveel woonentiteiten, alsook) evenveel bouwlagen als dit project (Schijfstraat 102-104_106) en staat op vergelijkbare diepte ingeplant ten aanzien van de gemeenschappelijke perceelgrens. Het bouwblok aan de straatzijde (blok A) zet (ter hoogte van de buur rechts) aan op twee bouwlagen en maakt verder (op de hoek aan de nieuwe insteekweg) een accent naar drie bouwlagen. Het blok B, dat plaatselijk vier bouwlagen telt, richt zich naar het park. Dit bouwblok, en de vierde bouwlaag, houden een ruimere afstand aan ten aanzien van de aangrenzende bebouwing, die zich bovendien minder diep in het binnengebied en dus niet rechtstreeks achter het bouwblok situeert.
 - o Door de verouderde en bouwvallige magazijnen en garageboxen te vervangen door volwaardige bebouwing, wordt de site opgewaardeerd.
 - o Het project voorziet een publiek toegankelijke doorsteek naar het park.
 - o Hiermee wordt geconcludeerd dat het project gepast inspeelt op de plaatselijke context en de nodige relaties aangaat met deze context.
- Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken
(Artikels 6, 7, 8, 10 + artikel 52 van Hoofdstuk 4)
- o Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het nieuwe project in harmonie zijn met het referentiebeeld.
Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld, kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving.
 - o De aansluiting van de volumewerking van de gevraagde meergezinswoningen bij het referentiebeeld van de omliggende straten en omgeving staat hierboven reeds grotendeels gemotiveerd (onder de toetsing aan artikel 2 van de verordening).
 - o De inplanting van de meergezinswoning aan de straatzijde, is afgestemd op de plaatselijke context. Het gebouw 'blok A' wordt ingeplant in lijn met de bestaande aanpalende bebouwing. De meergezinswoningen, blok B en blok C, vinden aansluiting langsheen een nieuw voorziene insteekweg, parallel met de bebouwing en huizenrijen op de naastliggende percelen. De tuinzones van deze volumes sluiten 'rug-aan-rug' aan bij de tuinen van de naastgelegen bebouwing.
 - o De kroonlijsthoogte van de gevraagde bebouwing is plaatselijk hoger dan die van de direct naastgelegen en/of aanpalende bebouwing links en rechts. Het aantal bouwlagen (en de hiermee gepaard gaande kroonlijsthoogtes) zijn binnen de gegeven context evenwel zeker verdedigbaar. Het gaat hier over een perceel dat capaciteiten heeft inzake ruimtelijk rendement en verdichting (zie motivatie artikel 2).
 - o Bij vrijstaande en halfopen bebouwing geldt een bouwprofiel van maximaal 15m00 (bouwdiepte gelijkvloerse, eerste en tweede, ... verdieping). Deze bouwdiepte wordt gerespecteerd.

(Artikel 11)

- *In bouwblokken die gecreëerd worden door parallel aan een bestaande rij gebouwen een nieuwe rij gebouwen te bouwen, ('rug aan rug') moet, volgens de verordening, een minimum afstand van 20m00 tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen gebouwen gerespecteerd worden, er vanuit gaande dat de bestaande gebouwen op de gelijkvloerse verdieping tot maximum 17m00 diep kunnen uitgebouwd worden.*
 - *Er is meer dan 20m00 tussenafstand tussen de achtergevel van het blok B (aan de zuidelijke rand) en de dichtst bij gelegen woning die zich eveneens situeert in het binnengebied, ten zuiden van het project.*
 - *Tussen blok C (aan de noordelijke rand) en de parallel gelegen huizenrij (Schijfstraat 102-104-106) is er geen 20m00 tussenafstand tussen de gelijkvloerse bouwlagen, enkel ter hoogte van de eerste verdiepingen. De plaatsing van dit bouwblok wijkt af van de norm volgens de verordening. De tuinstrook die achter het gevraagde blok B wordt voorzien, heeft een diepte van circa 9m10.
De tuinstrook van het naastgelegen woonproject heeft een vergelijkbare diepte.
Dit geeft een tussenafstand van circa 18m00 op het maaiveldniveau.*
 - *Het gaat dus over een beperkte afwijking die ruimtelijk kan worden verantwoord:*
 - *de naastgelegen huizenrij is opgevat als een totaalproject volgens het bel-étage-type. Het gaat hier over een recent inbreidingsproject en niet over een traditioneel gevormde huizenrij met een traditioneel bouwprofiel van 17/13/9m00 en met tuinstroken van minimaal 10m00 waaraan de leefruimtes verbonden zijn en waarbij men de gelijkvloerse bouwlaag nog kan uitbreiden tot een diepte van 17m00. De afstanden van het betreffende inbreidingsproject ten aanzien van de randen zijn (net als het project in aanvraag) geringer dan bij de traditionele (verkavelings)projecten.*
 - *het blok B van de aanvraag heeft een recht bouwprofiel en de terrassen en de leefruimtes richten zich nagenoeg volledig naar de centrale doorsteek (aan de achtergevel situeren er zich hoofdzakelijk slaapvertrekken). Er wordt door het nieuwe project dus geen onoverkomelijke hinder qua inzicht of privacy gegenereerd.*
 - *beide woongebouwen (bestaande en nieuwe bebouwing) staan op een vergelijkbare afstand ingeplant uit de eigendomsbegrenzing. De bestaande bebouwing heeft woonvertrekken op de eerste verdieping die zich richten naar de randen, het nieuw gevraagde project richt zich naar de centrale doorsteek voor wat betreft het leefgedeelte.*
 - *ter hoogte van de eerste verdieping bedraagt de tussenafstand wel degelijk 20m00. Ter hoogte van de tweede verdieping wordt de afstand nog vergroot (daar deze bouwlaag voor het gevraagde volume terugspringt ten aanzien van de achtergevel).*
 - *de gemiddelde tussenafstand tussen beide projecten bedraagt dus wel degelijk 20m00.*
 - *De beperktere tussenafstand op de gelijkvloerse verdieping is in die zin te verantwoorden binnen de gegeven context.*
- (Artikel 14)*
- *De gekozen dakvorm (plat dak) past zich in binnen de onmiddellijke en ruimere omgeving waarin zowel hellende als platte daken voorkomen.*
- (Artikels 19 en 20)*
- *Uit het basisvolume van de bebouwing worden plaatselijk uitsprongen genomen in functie van terrassen. Het gaat, voor wat betreft de bouwblokken B en C, echter over zeer beperkte uitsprongen. De terrassen situeren zich hoofdzakelijk binnen de bouwvolumes en de maximale diepte van 15m00 wordt hier sowieso niet gehaald/overschreden. De terrassen van deze blokken richten zich bovendien naar de centrale doorsteek en niet naar de randen met aangrenzende woningen waardoor deze geen hinder vormen voor de buurpercelen. De uitsprongen hebben een positief effect op de uitstraling van de gevels (bieden afwisseling in het uitzicht van het gevelbeeld).*
 - *Anders is het gesteld met de terrassen op de verdiepingen van blok A. Hier worden grotere uitsprongen genomen in functie van terrassen, die voorbij de maximaal toegelaten bouwdiepte van 15m00 komen. Het bouwprofiel (de bouwdiepte) van het naastgelegen eigendom heeft evenwel een ruimere bouwdiepte (voor wat betreft de gelijkvloerse en de eerste verdieping). Het terras op de tweede verdieping komt gedeeltelijk bovenuit het gabarit van de buur. Hoewel het terras zich (horizontaal gemeten) op meer dan 1m90 afstand uit de eigendomsgrens situeert, zal, om reële inzicht op het naastgelegen eigendom te vermijden, bij vergunning als voorwaarde worden gesteld om dit terras in te perken qua diepte (volgens in rood gemarkeerde aanduiding op plan).*
- (Artikel 23)*

- *Het voorgestelde materiaalgebruik wordt beschouwd als duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord.*
- **Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken**
(artikels 24, 25, 26, 27, 28 en 29)
 - *Slechts 20% van alle woonegelegenheden die worden gecreëerd oftewel 2,8 en dus maximaal 2 woonegelegenheden, mogen volgens de verordening een oppervlakte van minder dan 80m² netto vloeroppervlakte hebben. De aanvraag voorziet 2 entiteiten die een oppervlakte hebben van minder dan 80m². Dit aantal kadert binnen artikel 25 van de verordening.*
 - *Elke woonegelegenheid beschikt over de noodzakelijke functies (zoals een inkomruimte; leefruimte, slaapruiimte(n); bergruimte; badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlaktenormen vermeld in de binnen de verordening bijgevoegde tabel.*
 - *De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.*
 - *Het type doorzonwoningen wordt als woontype gehanteerd.*
(artikels 45 en 47)
 - *Het project beantwoordt aan de voornaamste uitgangsprincipes die de basis moeten vormen voor de ontwikkeling van appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, en het ontwikkelen van binnengebieden:*
 - *de inrichting van de appartementen gebeurt volgens het doorzon-principe;*
 - *de terrassen op de verdiepingen worden hoofdzakelijk inwendig binnen de basisvolumes voorzien en richten zich naar de centrale doorsteek en het park en dus niet naar de buurpercelen (voor wat betreft blok A zal hiervoor, bij vergunning, als voorwaarde worden gesteld om het terras ter hoogte van de tweede verdieping in te perken qua diepte - volgens in rood gemarkeerde aanduiding op plan);*
 - *de groepswoningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving;*
 - *het project voorziet een ondergrondse parkeergarage;*
 - *binnen de totale terreinoppervlakte (met een oppervlakte van circa 1.800 m²) wordt er circa (111m² + 250m² + 232m²=) 593m², oftewel 33% bebouwde oppervlakte voorzien. Er blijft meer dan 50% onbebouwde ruimte gevrijwaard.
Hiervan wordt een aandeel publieke (publiek toegankelijke) ruimte voorzien van 470m² (zijnde 26% van de totale terreinoppervlakte). Voor het overige worden er private tuinstroken alsook gemeenschappelijke open ruimte (centrale parkeerzone) ingericht. Het aanvraagdossier omvat een gedetailleerd inrichtingsplan voor de buitenaanleg. De manier van uitwerken wordt geconcretiseerd in het dossier (plannen / bestek / kostenraming).*
(artikels 49, 50 en 51)
 - *In 'Afdeling 6' van 'Hoofdstuk 4' van de verordening worden bepalingen opgelegd aangaande het openbaar domein. Het aanvraagdossier bevat nieuw publiek toegankelijk domein. Centraal, tussen de gevraagde woongebouwen B en C wordt een publiek toegankelijke doorsteek ingericht naar het achterin gelegen stadspark. De aanvraag voorziet in de afstand van dit deel grond (strook die varieert in breedte van circa 8m00 naar circa 6m00 en die men wenst over te dragen aan de stad). Hierin zijn verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen. Overeenkomstig artikel 49 dient het openbaar domein steeds de minimale breedte van 10m00 te hebben. Deze breedte komt voort uit een wegprofiel (met ruimte voor rijstroken, parkeervakken, fiets- en voetgangerszones, stroken voor nutsvoorzieningen en groenstroken). Daar het hier niet gaat over een traditionele rijweg, maar over een publiek toegankelijke doorsteek voor voetgangers, is een afwijking van de standaardbreedte tot 8m00 en plaatselijk 6m00 motiveerbaar. De rioleringswerken en nutsvoorzieningen voor het project sluiten aan via de bestaande wegenis (Schijfstraat).*
- **Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg**
(artikels 58, 59, 60, 61 en 62)
 - *Een mobiliteitstoets vormt geen vereiste (het project telt minder dan 20 woonegelegenheden).*
 - *De verordening legt specifieke parkeernormen op voor woongebouwen. De aanvraag voorziet het nodige aantal plaatsen voor wagens en voor fietsen volgens de normen van de verordening:*
 - *wagens: 14 appartementen x 1,5 parkeerplaatsen => minimaal 21 plaatsen.
=> Er worden in de aanvraag 37 plaatsen voorzien.*
 - *fietsen: 14 X 2 fietsenstallingen + 11 extra fietsenstallingen per extra kamer => minimaal 39 plaatsen.*

De afmetingen van de standplaatsen voor fietsen dienen minimum 2m00 lang en 0m70 breed te zijn.

⇒ Er worden in de aanvraag:

- 13 individuele bergruimtes voorzien in de ondergrondse parkeergarage;
- een gemeenschappelijke fietsenberging (met een lengte van circa 14m00 -> 20 X 70cm) voorzien in de ondergrondse parkeergarage;
- een gemeenschappelijk fietsenberging (met een lengte van circa 3m50 -> 5 X 70cm) voorzien op de benedenverdieping van blok A.

⇒ Dit maakt het stallen van 39 fietsen mogelijk.

-> Conclusie:

- De aanvraag richt zich, globaal gezien, naar de doelstellingen en beginselen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er zijn hierbij (eveneens) beperkte afwijkingen vast te stellen van bepaalde artikels en verordenende voorschriften; en niet steeds volgens de afwijkingmogelijkheden zoals voorzien binnen de artikels zoals geformuleerd in de verordening. De gevraagde afwijkingen (plaatselijke hoogteaccenten, smallere tuinstroken en wegbreedtes) worden evenwel beschouwd als beperkt en de aanvraag respecteert de goede ruimtelijke ordening.
In de directe omgeving van de aanvraag komen soortgelijke volumes voor die zich op vergelijkbare wijze positioneren ten aanzien van de randen (perceelbegrenzing). De centrale toegangsweg betreft een publiek toegankelijke voetgangersdoorsteek (het gaat hier niet over de standaard-strook voor wegenis). Van deze voorschriften kan bijgevolg afgeweken worden op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Zie tevens, rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'e) Goede ruimtelijke ordening'.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:
 - Zie rubriek 'Argumentatie' - 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
- Gewestelijke verordeningen:
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:
Zie rubriek 'Argumentatie' - 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:
Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 6 april 2018 werd door Inter een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken, moeten de voorwaarden in dit advies worden gerespecteerd.
- Grond- en pandendecreet:
 - De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied inzake bescheiden last in het kader van het Grond- en Pandendecreet. Er zijn geen lasten vereist voor de bouw van een appartementsgebouw waarbij minder dan vijftig appartementen gecreëerd worden. De terreinoppervlakte bedraagt minder dan 5.000m².
- Burgerlijk Wetboek:
 - De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, zoals de bepalingen rond 'Zichten en Lichten'.
 - Er kunnen bijgevolg geen rechtstreekse zichten worden genomen op minder dan 1m90, of zijdelingse uitzichten op minder dan 0m60 uit de (bestaande of toekomstig voorziene) eigendomsgrenzen. Voor wat betreft blok A zal hiervoor, bij vergunning, als voorwaarde worden gesteld om de raamopening ter hoogte van de tweede verdieping te versmallen zodat deze op minimaal 0m60 uit de grens komt te liggen (volgens in rood gemarkeerde aanduiding op plan).
- b) Wegenis en terreinaanlegwerken
Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad (niet naar het openbaar domein, maar) als private wegenis met een publiek karakter.
De gemeenteraad dient de zaak van de wegen goed te keuren in toepassing van art. 42 §1 van het gemeentedecreet, 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. Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het publiek toegankelijk domein werden, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten.
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 publiek toegankelijk domein. Bij uitvoering van publiek toegankelijke wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.
Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling nog een aantal zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij

vergunning (adviezen dienst Beheer Openbaar Domein van 16 juli 2018 en dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 3 mei 2018).

Aan de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen worden aan de voorwaarden gesteld in de adviezen die door deze diensten zijn uitgebracht.

Ook het advies van de Politie dient te worden nageleefd; zo dient te worden vermeden dat er op de grasdallen geparkeerd zal worden.

Bij uitvoering van de werken dient er speciale aandacht te gaan naar de wijze van funderen met een damwandenstructuur (gesloten bouwput) in functie van het (behoud van) het wortelgestel van de bomenrij die zich situeert op de grens met het Pennepoelpark.

Bij uitvoering van de werken dient de architect de stad (dienst Natuur- en Groenontwikkeling) te contacteren om verdere afspraken te maken (voorzorgsmaatregelen bescherming bomen Pennepoelpark). In de winterperiode 2018 - 2019 zal er aan knotbeheer worden gedaan door de stad.

Er komt een extra toegang – doorsteek naar het park, maar deze is enkel bestemd voor voetgangers. Er komt een sluis (waardoor er geen fietsersdoorgang mogelijk is) en een poortje (met eenzelfde sleutel dan de overige poorten van het park). Het cortenstaal hek dient buiten het park te liggen (conform de voorwaarden in het advies van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling). De padenstructuur van het stadspark wordt plaatselijk voorzien om te worden aangepast (in functie van de nieuwe toegang voor voetgangers). Dit zal gebeuren in harmonie met de bestaande aanleg (afboording in cortenstaal). De aanpassingen en kosten (poortje, sluis, plaatselijke heraanleg) vallen ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar.

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.

Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone.

In zijn huidige toestand is het terrein reeds aanzienlijk bebouwd en/of verhard (zonder dat hiervoor speciale maatregelen worden getroffen). In de nieuw gevraagde situatie zal het terrein opnieuw bestaan uit een aanzienlijk verharde oppervlakte (door de gevraagde nieuwbouw en ondergrondse parkeergarage), wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door:

- o de plaatsing van hemelwaterputten per bouwblok (van 10.000 liter) met hergebruik,
- o de voorziening van een groendak boven de ondergrondse parkeergarage,
- o de plaatsing van infiltratievoorzieningen (in de volle grond) in de tuinstrook naast blok B (met een capaciteit van 7 X 2.500 liter + 1 X 1.500 liter).

Er worden geen afwijkingen gevraagd van de ter zake geldende verordeningen (inzake riolering / hemelwater). Hiermee wordt geconcludeerd dat de gevraagde werken geen nadelige invloed zullen hebben op de waterhuishouding.

Opmerking:

Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag.

De infiltratievoorzieningen situeren zich op privaat domein dat niet zal worden overgedragen aan de stad. Dit is niet toegestaan voor de opvang van het hemelwater van de verharde delen die zich situeren binnen het terreingedeelte dat wordt overgedragen aan de stad en dat onafhankelijk moet kunnen werken van het privaat domein.

Het rioleringsplan zal dus, voor het gedeelte dat wordt overgedragen aan de stad, moeten worden herbekeken en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein en dit voorafgaand aan de aanbesteding en de start van de werken. In eerste instantie moet alles infiltreren (waar mogelijk) en anders zal er een buffervoorziening moeten worden geplaatst op/onder het terreingedeelte dat wordt overgedragen aan de stad als publiek toegankelijk domein.

d) Mer-screening

In navolging van het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) diende er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren. Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. De opmaak van een milieueffectenrapport was bijgevolg niet vereist.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en 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.

De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.

Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ 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 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 best beschikbare

technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. 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 10m³ 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 het aanvraagformulier op de website van Aquafin te worden ingevuld (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e) Goede ruimtelijke ordening

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

e.1. 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. Het terrein is gelegen in stedelijk gebied en biedt een opportuniteit naar verdichting voor wonen.

e.2. Schaal /ruimtegebruik en bouwdichtheid /visueel-vormelijke elementen / hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid

Het beleid van de stad richt zich naar de taakstellingen verbonden aan het ruimtelijk beleid van de Vlaamse overheid dat erop gericht is om onder meer wonen te concentreren in de daartoe afgebakende stedelijke gebieden, zodat de open ruimte in het buitengebied maximaal van versnippering kan worden gevrijwaard (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 1997).

Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Het ontwerp respecteert de draagkracht van de bouwplaats en van de omgeving, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft. De voorgestelde schaal en dichtheid zijn verantwoord binnen de gegeven context. Het terrein is gelegen in het stedelijk gebied op wandel-/fietsafstand van het centrum van de binnenstad van Mechelen en op een locatie die bereikbaar is met het openbaar vervoer. In de directe omgeving zijn woonprojecten aanwezig (of in ontwikkeling) met een vergelijkbare dichtheid. Het programma (en het bebouwingspercentage) laat open ruimte vrij/onbebouwd en de aanvraag ent zich op reeds aanwezige open ruimte. Het project vormt een doorsteek naar en een afwerking van het Pennepoelpark.

De private buitenruimtes van de woningen (op de verdiepingen) zijn (op een uitzondering na) inpandig in de bouwvolumes voorzien en richten zich naar de centrale doorsteek en het park (en niet naar de buurpercelen), wat meer privacy garandeert voor gebruikers en omwonenden.

De woonegelegenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. Ook de leefruimtes richten zich hoofdzakelijk naar de centrale doosteek en het park (in plaats van naar de buurpercelen). Er worden verschillende types appartementen voorzien met verschillende oppervlaktes. Alle woningen beschikken over een buitenruimte en zijn opgevat volgens het doorzonprincipe. Hiermee wordt een gevarieerd en kwaliteitsvol aanbod aan woningen nagestreefd.

Het project voorziet volumes van drie tot plaatselijk maximaal vier bouwlagen onder plat dak. Deze schaal komt nog voor in de omgeving.

De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de volumewerking (het aantal bouwlagen) komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Argumentatie' - 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a) Planologische toets', waar het project wordt getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Ook het gekozen bouwprofiel en de inplanting van de bouwvolumes worden hier uitvoerig besproken.

Er zijn heel wat bezorgdheden en bezwaarschriften geuit (door de bewoners van het naastgelegen inbreidingsproject), die handelen over een te zwaar programma, te zware bouwvolumes, en te geringe afstanden ten aanzien van de grenzen.

Het project in aanvraag is evenwel vergelijkbaar opgevat als het naastgelegen inbreidingsproject (Schijfstraat 102-104-106) met een vergelijkbaar aantal woonegelegenheden (14 in de aanvraag versus 15) op een vergelijkbare wijze (bouwvolumes langs weerszijden van een centrale insteekweg), op vergelijkbare afstanden van de perceelgrenzen en met vergelijkbare bouwvolumes van drie bouwlagen onder plat dak. Het project in aanvraag voorziet een aantal bijkomende inspanningen. Het naastgelegen project is volledig privaat opgevat en voorziet bovengronds parkeren, waar het aanvraagdossier voorziet in een ondergrondse parkeergarage (met overcapaciteit) en de last (tot inrichting en kosteloze grondafstand in functie) van een publiek toegankelijk doorsteek naar het stadspark. Het naastgelegen inbreidingsproject heeft leeflokalen op de verdiepingen die zich richten naar de randen, waar het project in aanvraag zich (met de terrassen en leefruimtes) richt naar de centrale doorsteek en het stadspark.

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd, alsook een hedendaagse architecturale vormgeving.

De gezondheids- en veiligheidsaspecten worden hoofdzakelijk geregeld in de adviezen van de brandweer (brandweerzone Rivierenland), Politie, de ASTRID veiligheidscommissie en het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (Inter).

De voorwaarden in de adviezen van:

- o de brandweer (brandweerzone Rivierenland) van 12 april 2018 (met referentie P15160-004/01);

- o het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter van 6 april 2018 (met referentie 20180646);
- o FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 10 april 2018 (met referentie 2018040002);
- o de Politie van 16 april 2018 (zonder referentie);

dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van het project.

Verder dient de aanvrager / ontwikkelaar in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woongelegenheden.

e.3. Mobiliteitsimpact

Een mobiliteitstoets is (volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) enkel verplicht bij aanvragen die meer dan 20 woongelegenheden omvatten.

Eventuele verkeersstoename ten gevolge van het project in de buurt kan worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen enigszins toenemen, maar kunnen worden afgewikkeld. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er significante hinder of problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. De gevraagde nieuwbouw is vlakbij gelegen aan een bushalte ('De Schijf'), alsook op fietsafstand van het centrum van Mechelen. De te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur op de Schijfstraat (op basis van onderzoek op verplaatsingsgedrag Vlaanderen) zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen daarom weinig nadelige hinder of invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling.

Elders in het dossier aangegeven argumenten verantwoorden een keuze om het terrein (gelegen in woongebied) te verdichten.

Het project voorziet in meer parkeermogelijkheid dan vereist overeenkomstig de minimale normen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Dit, om de parkeerbehoefte van de nieuwe bewoners op te vangen, alsook om de sloop van de (huidige op het terrein aanwezige) garages te compenseren.

e.4. Cultuurhistorische aspecten

Er komen op het terrein (en in de directe omgeving) geen beschermde panden of inventarisbebouwing voor die enige invloed kunnen ondervinden ten gevolge van de aanvraag.

De perceeloppervlakte van de aanvraag bedraagt minder dan 3.000m², waardoor er geen archeologienota vereist is.

e.5. Bodemreliëf

Er worden geen reliëfwijzigingen gevraagd. De ondergrondse parkeergarage wordt (daar waar deze voorbij de bouwvolumes komt) voorzien van 1m00 substraat.

Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ 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

f) Resultaten openbaar onderzoek

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften als volgt behandeld:

f.1. Bezwaarpunten over strijdigheden van het project met de goede ruimtelijke ordening en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

- De volumewerking van het ontwerp is te zwaar en het gevraagde project genereert:
 - o overlast door inkijk;
 - o verminderde privacy;
 - o een verminderde levenskwaliteit voor de omwonenden.
- De beschikbare ruimte in het binnengebied is te beperkt voor een project van drie volumes tot vier bouwlagen met 14 appartementen. Het project is te 'groots' voor het binnengebied.
- Een nieuw inbreidingsproject ontnemt de mogelijkheid om extra groene ruimte in stedelijk gebied te creëren.
- Vraag naar:
 - o een inbreidingsproject met minder bouwlagen, minder of kleinere volumes, minder wooneenheden;
 - o het uitbreiden van het bestaande parkje wat een veel betere en duurzamere bestemming zou zijn.
- De gevraagde invulling is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft:
 - o de tussenafstand die wordt gecreëerd van achtergevel tot achtergevel (Artikel 11, §1);
 - o de principes die beschreven staan onder 'Afdeling 5, appartementen en groepswooningbouw' (artikel 47, §1);
 - o de principes rond harmonie en referentie.

In bouwblokken die gecreëerd worden door parallel aan een bestaande rij gebouwen een nieuwe rij gebouwen te bouwen, ('rug aan rug') moet volgens de stedenbouwkundige verordening een minimum afstand van 20m00 tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen gebouwen gerespecteerd worden, er vanuit gaande dat de bestaande gebouwen op de gelijkvloerse verdieping tot maximum 17m00 diep kunnen uitgebouwd worden. De aanvraag voorziet een

afstand van minder dan 20m00. De afstand tussen de aanvraag en de eerste verdieping van de bestaande bebouwing is voorzien op 20m00, maar deze verdieping ligt bijna 2m00 achteruit ten aanzien van de gelijkvloerse verdieping. De afstand tot de gelijkvloerse bouwlaag van de bestaande bebouwing bedraagt dus geen 20m00.

Volgens de verordening dienen projecten specifiek aandacht te schenken aan de randen van hun terrein waar ze een relatie aangaan met de reeds bebouwde omgeving. Afhankelijk van de grootte van het binnengebied dient de bebouwing ondergeschikt te zijn ten opzichte van de bebouwing aan de randen. In binnengebieden met grondgebonden woningen worden enkel inpandige terrassen toegelaten op de verdiepingen, dit om de privacy van de bewoners in de schil van het bouwblok te vrijwaren. Dit kadert tevens in de visie dat – afhankelijk van de grootte van het binnengebied – de voorziene bebouwing minder dominant mag zijn dan de bebouwing in de schil. De geplande hoogte van de blokken is te hoog in vergelijking met die van de omliggende woningen. De meeste woningen in de Schijfstraat bevatten twee bouwlagen, het project bevat drie tot vier bouwlagen. Het project zal niet harmonieus passen binnen de bestaande omgeving. Het appartementsgebouw dat wordt gevraagd aan de Schijfstraat (blok A) is in bouwlagen even hoog als het naastliggende pand maar is wel een stuk hoger dan de omliggende huizen. Blok B, in het binnengebied, wordt voorzien van vier bouwlagen wat hoger en dominantier zal zijn dan de gebouwen in de schil.

- De gevraagde invulling veroorzaakt overlast inzake privacy en een verminderde lichtinval:
 - het project genereert inkijk in de (tuinen, leefruimtes, slaapkamers, terrassen) van de naast het project gelegen woningen;
 - de naast het project gelegen woningen verliezen hun (groen) uitzicht. Het project zorgt voor minder panorama en lucht en minder zicht op het beetje groen;
 - het project zorgt voor meer schaduw en heeft invloed op de licht- en zonne-inval van de naast het project gelegen woningen; deze krijgen minder (zon)licht door het project (verlies van licht en warmte-energie / zonne-winst);
 - er zijn geen volledig inpandige terrassen aan het gevraagde blok C en de linkerzijde van dit blok C omvat niet alleen slaapkamers maar ook leefruimtes die zich richten naar bestaande woningen;
 - op de plannen wordt de hoogte van de daken weergegeven zonder inplanting van zonnepanelen. De ingediende schaduwstudie is niet volledig correct. De schaduwen zullen groter zijn dan afgebeeld op de plannen. Volgens recente wetenschappelijke studies kunnen panelen bijna vlak onder een hoek van 4° worden geplaatst (dergelijke plaatsing zorgt voor meer opbrengst en de omwonenden hebben geen visuele overlast en/of extra ongewenste schaduw). De plaatsing volgens de 'ouderwetste' manier, doet afbreuk aan het moderne karakter van de architectuur (en geeft een slordig uitzicht naar de burens).

Bespreking:

- De gabarieten, bouwhoogten, inplanting, het programma, dichtheid en dergelijke meer, worden hoofdzakelijk geregeld via de regelgeving en opzet van de stedenbouwkundige verordening en anderzijds afgewogen volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie' - 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punten 'a) Planologische toets' en 'e) Goede ruimtelijke ordening'.
- De schaal van nieuwe woningen dient zich inderdaad in te passen in de schaal van de omgeving zodat de privacy, lichtinval en het woongenot van de omwonenden niet worden geschaad.
- Verder dienen de bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek te worden gerespecteerd.
- De plannen in het aanvraagdossier tonen geen plaatsing van zonnepanelen. Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de plaatsing van zonnepanelen of zonneboilers op een plat dak bij woningen, tot maximaal 1m00 boven de dakrand van een plat dak. In het licht van artikel 71 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt aangegeven, om bij de plaatsing van zonnepanelen op het hoogst gelegen dak, dit te voorzien binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken, vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst. Suggestie betreft om de panelen zo vlak mogelijk te plaatsen (niet zichtbaar vanaf het maaiveld).

Conclusie:

- Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:
 - een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1. §2) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
 - enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning, geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

f.2. Bezwaarpunten over mobiliteit:

- Door het gevraagde project zal de parkeerdruk in de omliggende straten en in de privéstraat van de huizenrij parallel aan het project, nog toenemen, gezien:
 - er in het project geen aankoopverplichting wordt voorzien tussen een wooneenheid en een plaats in de ondergrondse parking;
 - het project zeer weinig parkeerplaatsen voor bezoekers omvat.
- In het dossier is geen mobiliteitsstudie voorzien, noch wordt er duidelijk vermeld dat de garages een aankoopverplichting dragen.
- De bewoners van de naastgelegen privéstraat wensen het open karakter van deze straat te behouden, maar vrezen dat hun straat door de bewoners en bezoekers van het gevraagde project en ook door bezoekers van het park zal misbruikt worden. Ze vrezen hierdoor de installatie en kost van een bareel of poort, noodzakelijk wegens wildparkeerders.
- Het project voorziet minder voorzieningen dan het naastgelegen project (huizenrij aan privéstraat parallel met de aanvraag) waar elke woning minstens over twee bovengrondse parkeerplaatsen beschikt en er ruimschoots parking is voor bezoekers. Het nieuwe project geeft de indruk van huissjesmelkerij waarbij parkeerproblemen naar elders verschoven worden.

Bespreking:

- Het gevraagde aantal woongelegenheden versus het aantal voorziene parkeerplaatsen stemt overeen met de bepalingen volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
De parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden wordt gerealiseerd. Ook de nodige fietsstalplaatsen worden voorzien. De voorziene parkeercapaciteit is met andere woorden toereikend daar kan worden voldaan aan de wettelijk gehanteerde norm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden (14 x 1,5 > minimaal 21 parkeerplaatsen). Voor de meergezinswoning gebeurt het parkeren ondergronds.
- Aspecten inzake de aankoop van de parkeerplaatsen zijn niet stedenbouwkundig van aard en leggen in die zin geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag.

Conclusie:

- Volgens de algemene richtcijfers en bestaand onderzoek naar verkeersgeneratie en de situatie in de omgeving, wordt geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden; er door de realisatie van dit project geen significante bijkomende mobiliteitshinder zal worden gecreëerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f.3. Bezwaarpunten over de waterhuishouding en vrees voor wateroverlast:

- Er is bezorgdheid over de waterhuishouding, de afwatering en het verzamelen van regenwater gezien de grote hoeveelheid beton die in de grond gestoken zal worden, waardoor de natuurlijke grondinsijpeling en afvloeit niet meer mogelijk zullen zijn.
- Er is vrees voor wateroverlast in de tuinen van en bij naastliggende eigendommen.

Bespreking en conclusie:

- De inhoudelijke aspecten rond de waterhuishouding in het gebied en de mogelijke gevolgen van de gevraagde werken op de waterhuishouding van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Argumentatie' - 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.

f.4. Bezwaarpunten die handelen over de vrees voor schade/ afsluitingen / veiligheidsaspecten / de terreinaanleg/ de groenaanplantingen:

- De ondergrondse parking wordt tot zeer dicht bij de huidige hoge scheidingsmuur voorzien. Er dienen veiligheids- en voorzorgsmaatregelen genomen te worden om schade aan de hoge scheidingsmuur en aan naastgelegen eigendommen te voorkomen (en deze in zijn oorspronkelijke staat te kunnen bewaren). Bezwaarindieners vragen eveneens de opmaak van een plaatsbeschrijving (op kosten van de aanvrager) voorafgaand aan het begin van de werken.
- Vrees voor mogelijke beschadiging aan de naast het project gelegen woningen en vragen over wie aansprakelijk is in geval van schade?
- Er wordt bovendien niets van groene afscheiding voorzien tussen de centraal gelegen huizen van de Schijfstraat 102-104 en blok C
- Indien de hoge scheidingsmuur wordt beschadigd / niet kan worden behouden; wordt de (onmiddellijke) plaatsing van een nieuwe, hoge afscheiding gevraagd (in functie van privacy, veiligheid en comfort).
- Op het terrein van de aanvraag wordt een (centraal) pad voorzien naar het achterliggende park. Voor wat betreft het pad dat langs de hoge scheidingsmuur loopt, betreft de vraag dat dit uitsluitend gebruikt zal worden door de bewoners van de nieuwe bebouwing en zeker niet publiek toegankelijk is (uit vrees voor inbraak).
- Voorstel om een groen scherm te plaatsen (in functie van privacy en uitzicht), bijvoorbeeld *Carpinus betulus* 'Lucas' (Slanke haagbeuk 'Lucas') en vraag om de plaatsing op te nemen in de omgevingsvergunning (en met als voorwaarde om meteen volwassen bomen te plaatsen met een degelijke stamdikte).
- De bomen die ingeplant staan ter hoogte van de woning, schijfstraat 104E, zijn '*Juglans regia* Buccaneer' die hoger kunnen worden dan 10m00 wat een vermindering van zonlicht impliceert alsook extra overlast met zich meebrengt.
- Vraag dat de bomen aan de achterzijde van het terrein zeker bewaard blijven. Er is vrees voor schade door graafwerken; in dit geval wordt een waardig alternatief gevraagd.

- Bestaat er een mogelijkheid om toegang te krijgen via het terrein (naar naastgelegen achtertuinen)?
- Zijn de groenvoorzieningen realistisch getekend? Volgens de voorschriften van de brandweer moet de toegang (in 2^{de} bouworde) minimum 6 meter breed zijn. Op de detailplannen staan echter fraaie groenvoorzieningen die deze verplichte 6 meter breedte niet toelaten.

Bespreking:

- Stabiliteitsaspecten maken geen deel uit van het stedenbouwkundige afwegingskader, en zijn in die zin niet bepalend voor de beoordeling of het resultaat van de vergunningsaanvraag. Ze behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect / raadgevend ingenieur / aannemer / bouwheer.
Los daarvan is het duidelijk dat de uitvoering van het gevraagde project (bouwput, bemaling) een reële impact kan hebben op de omliggende bebouwing. Terugkoppeling met het raadgevend bureau voor grond- en funderingstechnieken van bezwaarindieners is ten zeerste aan te bevelen bij de technische uitwerking van het project. Hetzelfde geldt voor de gevraagde plaatsbeschrijvingen en monitoring van de omliggende bebouwing. In geval van vergunning zal dit als aanbeveling worden opgenomen.
- Het terrein in aanvraag bevat in zijn huidige vorm geen (en dus ook geen waardevolle) natuurelementen. Het gaat hier over een verwaarloosd terrein met bouwvallige garages en een magazijn dat niet gekend of aangeduid staat als biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart, noch als een relictzone op de landschapskaart. Het terrein grenst aan het Pennepoelpark en voorziet een groene doorsteek naar dit buurtpark. Enkel deze doorsteek is publiek toegankelijk (en niet de tuinstroken achter de woongebouwen B en C). De bijkomende centrale ontsluiting vormt een meerwaarde voor de buurt.
- De bestaande scheimuur (die zich situeert op de grens met de naastgelegen huizenrij Schijfstraat 102-104-106) wordt behouden. De uitvoering/maatregelen tot dit behoud behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect / raadgevend ingenieur / aannemer / bouwheer.
- De bomenrij in het Pennepoelpark die zich situeert langs de grens (van het project met het park) wordt eveneens gevrijwaard. Het aanvraagdossier omvat een beplantings- en omgevingsplan voor de (groen)aanleg van het terrein. Dit plan en de uitvoering van de werken (aanpassingswerken voor de toegang naar de parkzone) worden opgevolgd door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling. Verder dienen de bepalingen van het Veldwetboek te worden gerespecteerd.
Bij uitvoering van de werken dient er speciale aandacht te gaan naar de wijze van funderen met een damwandenstructuur (gesloten bouwput) in functie van het (behoud van) het wortelgestel van de bomenrij aan het park. Bij uitvoering van de werken dient de architect de stad (dienst Natuur- en Groenontwikkeling) te contacteren om verdere afspraken te maken (voorzorgsmaatregelen bescherming bomenrij aan de parkrand). In de winterperiode 2018 - 2019 zal er aan knotbeheer worden gedaan door de stad.
- Het dossier werd overgemaakt aan de Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland en er werd een voorwaardelijk gunstig advies verkregen. De voorwaarden in het advies van 12 april 2018 (referentie P15160-004/01) dienen te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.
- Het verlenen van een recht van doorgang (tussen twee private percelen), betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

Conclusie:

- Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:
 - o een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1. §2) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
 - o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning,
geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

f.5. Bezwaarpunten over woonkwaliteit:

- Hoe kan het dat er slechts 2 appartementen worden ondergebracht in een perceel met 110 m² oppervlakte en dat bestaat uit 3 bouwlagen?
- Woonruimtes die naar het noorden gericht zijn, alsook de terrassen, en geen tikkeltje zuiderlicht hebben, is dit wel aangenaam wonen en energiezuinig? Woonruimtes naar het zuiden gericht, zouden beter zijn voor zowel de inwoners van het nieuwbouwproject, alsook voor de inwoners van de aangrenzende straat.

Bespreking:

- De inrichting van de woongelegenheden en aspecten inzake woonkwaliteit, worden hoofdzakelijk geregeld via de regelgeving en opzet van de stedenbouwkundige verordening en anderzijds afgewogen volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie' - 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a) Planologische toets' en punt 'e) Goede ruimtelijke ordening'.

Conclusie:

- Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- o een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1. §2) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
- o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning,
geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

f.6. Bezwaarpunten die handelen over het infomoment (vooraf aan de indiening en op initiatief van de aanvrager):

- Er werd rond de jaarwisseling vanuit onze gemeenschap na de buurtvergadering van ARAS reeds een schrijven (voornamelijk omwille van de hoogte van de gebouwen) aan het architectenbureau gericht. Er werd amper rekening mee gehouden.
- Tijdens de bewonersvergadering werd geopperd dat alle leefruimtes naar het binnengebied zouden gericht worden om de privacy van de bestaande bebouwing te vrijwaren. Echter zien wij op de voorgestelde plannen dat op de hoogste verdieping van blok C toch een (hoek)raam van een leefruimte voorzien is.
- Zonnepanelen moeten liggend geplaatst worden, zoals beloofd op de infovergadering, zodat zij niet nog meer het zicht beïnvloeden.

Bespreking:

- Informatie aan de buurt over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, vanwege de grondeigenaar/de ontwikkelaar en/of de stad voor projecten in private ontwikkeling, maken niet rechtstreeks deel uit van een stedenbouwkundige aanvraag en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan.

Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

f.7. Algemene conclusie:

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt de bezwaarschriften niet in aanmerking. Het college van burgemeester en schepenen stemt in met de behandeling en maakt ze zich eigen.

> Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag wijkt af van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De gevraagde afwijkingen (plaatselijke smallere dan 10m00 brede stroken openbaar domein) worden beschouwd als beperkt en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Bijgevolg wordt een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid).

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Vergunning kan worden verleend onder voorwaarden en mits te voldoen aan de opgelegde lasten.

> Voorwaarden:

▪ De adviezen van:

- o Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter van 6 april 2018 (referentie 20180646);
- o Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland van 12 april 2018 (referentie P15160-004/01);
- o FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 10 april 2018 (referentie 2018040002);
- o Politie van 16 april 2018 (zonder referentie);
- o Telenet van 9 april 2018 (zonder referentie);
- o Proximus van 9 april 2018 (zonder referentie);
- o Pidpa van 10 april 2018 (zonder referentie);

dienen nageleefd te worden.

- Het advies van de stedelijke diensten Natuur- en Groenontwikkeling van 3 mei 2018 en Beheer openbaar Domein van 16 juli 2018 dient te worden nageleefd.
- De bepalingen van het Burgerlijk wetboek rond 'Zichten en Lichten' dienen te worden nageleefd. Er kunnen geen rechtstreekse zichten worden genomen op minder dan 1m90, of zijdelingse uitzichten op minder dan 0m60 uit de eigendomsgrenzen. Voor wat betreft 'blok A' dient de raamopening ter hoogte van de tweede verdieping te worden versmald zodat deze op minimaal 0m60 uit de grens komt te liggen (volgens in rood gemarkeerde aanduiding op plan). Het terras op de tweede verdieping van 'blok A' komt gedeeltelijk bovenuit het gabarit van de buur. Hoewel het terras zich (horizontaal gemeten) op meer dan 1m90 afstand uit de eigendomsgrens situeert, dient, om reële inblik op het naastgelegen eigendom te vermijden, dit terras te worden ingeperkt qua diepte (volgens in rood gemarkeerde aanduiding op plan).
- Bij uitvoering van de werken dient er speciale aandacht te gaan naar de wijze van funderen (ondergrondse parkeergarage) met een damwandestructuur (gesloten bouwput) in functie van het (behoud van) het wortelgestel van de bomenrij die zich situeert op de grens met het Pennepoelpark. Bij uitvoering van de werken dient de architect de stad (dienst Natuur- en Groenontwikkeling) te contacteren om hierover verdere afspraken te maken (voorzorgsmaatregelen bescherming bomen Pennepoelpark).
- De doorsteek naar het park is enkel bestemd voor voetgangers.

- *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".
Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening 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 is niet toegestaan om de opvang van het hemelwater van de verharde delen, die zich situeren binnen het terreingedeelte dat wordt overgedragen aan de stad, op te vangen op privaat domein (dat niet zal worden overgedragen aan de stad). Het rioleringsplan zal dus, voor het gedeelte dat wordt overgedragen aan de stad, moeten worden herbekeken en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein en dit voorafgaand aan de aanbesteding en de start van de werken.*
- *Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.*
- *Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.*
- *De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd. Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ 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
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 indellingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. 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 10m³ 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, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).*
- > *Lasten:*
 - *De verwezenlijking van de private wegenis met een publiek karakter (met overdracht aan de stad), de groene ruimten, de ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de vergunninghouder. Ook de aanpassingen voor de doorsteek naar het stadspark en de kosten (plaatsing poortje met eenzelfde sleutel dan de overige poorten van het park, plaatsing sluis, plaatselijke heraanleg van de padenstructuur in harmonie met de bestaande aanleg van het park) vallen ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar.*
 - *Aan de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen worden aan de voorwaarden gesteld in de adviezen die door deze diensten zijn uitgebracht.*
 - *De stad moet betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én de uitvoering van het openbaar domein, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.*
 - *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/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.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 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.
 - 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, in het latere publiek toegankelijke domein. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere publiek toegankelijke domein niet starten.
 - De strook bestemd voor inlijving van het publiek toegankelijk domein (als private stadseigendom) 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.
- > Suggesties:
- Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor de plaatsing van zonnepanelen op een plat dak bij woningen, tot maximaal 1m00 boven de dakrand van een plat dak. In het licht van artikel 71 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt aangegeven, om bij de plaatsing van zonnepanelen op het hoogst gelegen dak, dit te voorzien binnen een verticale hoek van 45° ten opzichte van alle gevelvlakken, vertrekkend vanaf de bovenkant van de kroonlijst. Suggestie betreft om de panelen zo vlak mogelijk te plaatsen (niet zichtbaar vanaf het maaiveld).
 - Om de eventuele schade ten gevolge van de werken op een objectieve wijze te kunnen vaststellen is het steeds aangewezen om voor en na de werken een plaatsbeschrijving te (laten) maken van de aanpalende eigendommen.

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 de heer Aoulad-l'arbi Abdessamad (A O L PROPERTIES) voor het bouwen van 14 appartementen met een ondergrondse parking en publiek toegankelijke wegenis, op een terrein met als adres Schijfstraat 82-84-86 te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 312K4, 318F4 en 318Y3:

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegen voor de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad, als private wegenis met een publiek karakter, op een terrein met als adres Schijfstraat 82-84-86 te 2800 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Feiten en context

- Aanvrager: de heer Aoulad-l'arbi Abdessamad (A O L PROPERTIES)
- Gelegen in:
 - woongebied (gewestplan Mechelen);
 - het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen';
 - niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
 - centraal gebied (waterzuiveringszone – zoneringsplan VMM Mechelen).
- Niet gelegen in:
 - een goedgekeurde verkaveling;
 - een bijzonder plan van aanleg (BPA);
 - een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).
- Gelegen aan:
 - een gemeenteweg (Schijfstraat);
 - het Pennepoelpark.
- Aantal woongelegenheden: 14
- De aanvraag omvat een voorstel tot nieuwe wegenis met een publiek toegankelijk karakter die door de gemeenteraad dient te worden goedgekeurd.
- De oppervlakte van het terreindeel dat men als publiek toegankelijk domein aan de stad wenst over te dragen bedraagt 470m².

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.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 13 april 2018 tot en met 13 mei 2018.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 11 bezwaarschriften ingediend (getekend door samen 20 verschillende personen).

Argumentatie

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken in functie van het bouwen van een woonproject in een binnengebied. Het terrein grenst vooraan aan de Schijfstraat en achterin aan het pas aangelegde Pennepoelpark (stadseigendom).

Men wenst de huidige op het terrein (van de aanvraag) aanwezige bebouwing integraal te slopen en een omgevingsvergunning te bekomen voor de realisatie van een woonproject. Er worden drie bouwvolumes gevraagd voor samen 14 wooneenheden en een ondergrondse parking. Centraal, tussen de gevraagde woongebouwen wordt een (publiek toegankelijke) toegangsweg ingericht als doorsteek naar het achterin gelegen stadspark. De aanvraag voorziet in de afstand van dit deel grond (strook die varieert in breedte van circa 8m00 naar circa 6m00 en die men wenst over te dragen aan de stad). Hierin zijn verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen.

De rioleringswerken en nutsvoorzieningen voor het project sluiten aan via de bestaande wegenis (Schijfstraat).

Het project voorziet dus in de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad (niet naar het openbaar domein, maar) als private wegenis met een publiek karakter.

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.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door de heer Aoulad-l'arbi Abdessamad (A O L PROPERTIES),
- voor het bouwen van 14 appartementen met een ondergrondse parking en publiek toegankelijke wegenis, op een terrein met als adres Schijfstraat 82-84-86 te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 312K4, 318F4 en 318Y3, kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 11 bezwaarschriften werden ingediend.

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 20 juli 2018.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis (voor de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad, als private wegenis met een publiek karakter) 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.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 6 september 2018

Christiaan Backx
voorzitter