

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 5 september 2017 - Openbare zitting

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

32. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de wegenis inzake de bouwaanvraag voor 48 wooneenheden met boven- en ondergrondse parking op een terrein Leuvensesteenweg 474 te 2812 Mechelen (Muizen), in toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

De beslissing wordt genomen met 26 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Greet Geypen, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Bart De Nijn, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye), 1 stem tegen (Catherine François) en 7 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer).

Motivering

Voorgeschiedenis

Historiek van het aanvraagdossier:

- Het aanvraagdossier werd ingediend door Willemen Real Estate en volledig en ontvankelijk bevonden op 24 april 2017 (volledigheids- en ontvankelijkheidsattest).
- 25 augustus 2017 – punt 44 : 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

- *Op het perceel werden in het verleden diverse vergunningen verleend.*
- *Op 23 december 2015 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend (aan Retail Property Development en de Stad Mechelen) voor technische werken en het bouwen van een handelsruimte, woningen, een ondergrondse parking, en het inrichten van een erfgoeddepot (kenmerk Ruimte Vlaanderen 8.00/12025/355439.4 – kenmerk stad Mechelen 2015/0564).*

Deze vergunning betrof een gefaseerde vergunning.

Enkel de eerste fase (in opdracht van de stad Mechelen), met de renovatie van de meest waardevolle loodsen op de site en de inrichting binnen deze loodsen met het erfgoeddepot, werd effectief in uitvoering gebracht. De overige fases zijn niet gestart.

Hiervoor worden vandaag nieuwe vergunningen gevraagd (door private ontwikkelaars):

- *De aanleg van het openbaar domein en de bouw van de woningen vormen het onderwerp van de onderhavige aanvraag (2017/0241 – aanvrager: Willemen Real Estate).*
- *Voor de bouw van de handelsruimte is eveneens een nieuwe (afzonderlijke) aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend (afzonderlijk, gelijktijdig ingediend dossier met als kenmerk 2017/0259 – aanvrager: LIDL Belgium GmbH & Co KG).*

Feiten en context

- *Kadaster: 9e Afdeling, sectie D, deel van perceelnummer 107T*
- *Gelegen in:*
- *woongebied (Gewestplan)*

- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen'
- niet overstromingsgevoelig gebied (Watertoetskaart)
- centraal gebied (waterzuiveringszuiveringszone Zoneringsplan Mechelen)
- De site grenst aan:
 - Leuvensesteenweg (gewestweg)
 - Lotelingstraat (gemeenteweg)
 - Luysenberchstraat (nieuw gerealiseerde gemeenteweg ter ontsluiting van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne')
 - Klein Muizenveld (nieuwe gemeenteweg ter ontsluiting van de nieuwe verkaveling 2015V033)
- Palend aan:
 - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Spreeuwenhoek – Venne'
- De site staat vermeld in de inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen':

"Oorspronkelijk Rateaufabrieken, later AMB RATEAU NV (Algemene Machine Bouw), opgericht in 1912 als filiaal van een Parijse Maatschappij, voor de fabricage van pompen. Na de Eerste Wereldoorlog overschakeling op het maken van compressoren, ventilatoren en turbines voor schepen; naderhand fabricage van ketels voor centrale verwarming. Fel beschadigd tijdens de Eerste en de Tweede Wereldoorlog, doch telkens heropgebouwd. Aaneengesloten bakstenen gebouwen met metalen vakwerk onder parallelle zadeldaken en recente loodsen."
- Oppervlakte van de gevraagde bouwvolumes:
 - Blok B: 2.891,40 m²
 - Blok C: 1.580,30 m²
 - Blok D: 178,20 + 159,20 + 154,90 + 148,20 + 147,60 + 152,70 + 169,40 m²
- Volume van de gevraagde bouwvolumes:
 - Blok B: 11.306,96 m³
 - Blok C: 6.508,69 m³
 - Blok D: 653,44 + 562,83 + 551,38 + 527,63 + 527,63 + 543,76 + 624,04 m³
- Aantal parkeerplaatsen voor wagens: 73
- Aantal woonegelegenheden: 48
- Blok B: 28 appartementen

Type 1 slaapkamer	58 / 68 / 72 / 58 / 68 / 72 m ² (nuttige vloeroppervlakte)	6 (aantal)
Type 2 slaapkamers	88 / 88 / 89 / 87 / 90 / 88 / 81 / 88 / 82 / 88 / 81 / 88 / 82 m ²	13
Type 3 slaapkamers	120 / 116 / 95 / 95 / 124 / 130 / 117 / 108 / 125 m ²	9

- Blok C: 13 appartementen

Type 1 slaapkamer	70 / 64 m ² (nuttige vloeroppervlakte)	2 (aantal)
Type 2 slaapkamers	85 m ²	1
Type 3 slaapkamers	100 / 101 / 100 / 152 / 159 / 110 / 115 / 107 / 124 / 124 m ²	10

- Blok D: 7 eengezinswoningen
- De aanvraag omhelst 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.
- Oppervlakte van aan het openbaar domein over te dragen delen: 2.166 m².
- De gevraagde werken vallen binnen een gebied waar geen archeologie wordt verwacht (conform de GGA-kaart).

Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten
- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
- Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid
- Decreet van 8 mei 2009 (en latere wijzigingen) houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen
- Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid
- Veldwetboek: Hoofdstuk 5 – Afsluiting eigendommen. Afstand voor beplantingen
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Reglement van 28 februari 2012 voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid
- 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)
- Algemene bouwverordening van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 (en latere wijzigingen) inzake wegen voor voetgangersverkeer, aan te leggen of aan te passen in de bebouwde kom

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid
- Koninklijk besluit van 28 december 1972 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging
- Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 (en latere wijzigingen) inzake de minimale weguitrusting
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning
- Omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen): Betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 19 mei 2017 tot en met 17 juni 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd één bezwaarschrift (door vijf personen) ingediend. In dit bezwaarschrift worden diverse punten aangehaald.

> Bezwaarpunten inzake mobiliteit:

Het bezwaar stelt dat de site ALSTOM verweven is met ontwikkelingen in de directe omgeving.

Het bezwaar stelt dat de toename van de mobiliteit die wordt beschreven in de MER-screening een sterke onderschatting betreft. Er wordt volgens het bezwaar in het dossier geen rekening gehouden met het feit dat het verkeer op dit deel van de Leuvensesteenweg sterk zal toenemen door:

- de bouw van de tangent,
- de bouw van 2000 parkeerplaatsen onder het station,
- de geplande bouw van meer dan 2000 wooneenheden in de aansluitende wijk Arsenaal,
- de geplande bouw van meer dan 2000 kantoorplaatsen in de aansluitende wijk Arsenaal,
- geplande voorzieningen als scholen en andere infrastructuur.

Er zal sowieso veel auto- en vrachtverkeer worden aangezogen in dit deel van de Leuvensesteenweg, wat de mobiliteit en luchtkwaliteit van de steenweg zal beïnvloeden.

In het kader van het 'Masterplan Arsenaal' zal een mobiliteitsstudie worden gemaakt. De ontwikkeling van de Alstomsite (noot: het bezwaar spreekt over deze handelsruimte met kantoor en parking) moet gekoppeld worden aan dit masterplan.

Naast en in het RUP Spreeuwenhoek liggen nog een aantal percelen in woongebied, die momenteel worden ontwikkeld of waarvoor vergunning zal worden gevraagd (zoals het binnengebied aan de Watertorenstraat – de verkaveling en woningbouw aan Lotelingstraat, de Albertus-site, ...). Een grove berekening geeft volgens het bezwaar een totaal van 100 bijkomende wooneenheden, alvast een voldoende aantal om rekening mee te houden bij de berekeningen.

Tevens wordt gewezen op het feit dat door de hogere beroepen - die de legaliteit van het RUP, in het bijzonder de parkachtige toegangsweg door het Bos van Loos, in vraag stellen - het mogelijk is dat de wegenis door of langs de RATO-site, de enige toegangsweg zal worden voor de achterliggende wijk. Dit is niet te combineren met een naastliggende druk bezochte handelsruimte met 150 parkeerplaatsen.

Het bezwaar concludeert dat de bruto-impact tijdens het spitsuur (voor de handelsruimte) veel groter zal zijn dan voor de ganse nieuwe wijk (RUP Spreeuwenhoek en in het bezwaar geschetste aanvulling met 100 woningen) en dat de projecten met elkaar verweven zijn en dus niet onafhankelijk gerealiseerd worden.

> Bezwaarpunten over de waterhuishouding:

Het bezwaar stelt dat de waterhuishouding van het aangrenzende projectgebied van het RUP Spreeuwenhoek problematisch is en dat de waterhuishouding (en eventuele ontkoppeling) van de Leuvensesteenweg door de stad niet werd opgenomen in de eerdere studie van het RUP. Op basis van sonderingen van de Bodemkundige Dienst België (studie gevoegd als bijlage bij het bezwaarschrift) wordt aangegeven dat de infiltratie-coëfficiënt van de site minimaal is.

De bezwaarindiener acht het als een minimale eis dat er een uitgebreidere waterstudie voor deze grote site wordt uitgevoerd. Volgens de bezwaarindiener kan de Alstom-site, door zijn ligging aan de

Leuvensesteenweg, een belangrijk waterretentieoppervlakte herbergen voor de steenweg. Afgezien van de ALSTOM-site is er geen ander groot perceel voor buffering of retentie beschikbaar. Het lijkt daarom een geschikte plaats om als overheid te pleiten voor dergelijke voorzieningen voor het algemeen belang.

Het bezwaar geeft tevens aan dat in het screeningsdocument van de aanvraag niet wordt aangehaald hoeveel water momenteel wordt geloosd naar de riolering en dat het daarom wel mogelijk is om een vergelijking te maken tussen de huidige verhardingsindex en de verharding na realisatie van het ontwerp, maar dat het niet correct is om te concluderen dat er een netto-verbetering is op het terrein.

Het bezwaar concludeert met de vraag aan de hogere overheid om een grondige studie te vragen, mogelijk met aanpassing van het plan, om wateroverlast in de aanpalende percelen te vermijden, en om infrastructuur voor buffering/retentie in het algemeen belang te overwegen.

> Bezwaarpunten over de luchtkwaliteit:

Het bezwaar stelt dat de inhoud van de ingediende MER-screening ongeloofwaardig is (volgens de screening bedraagt de overschrijding van PM10 nog slechts 21 dagen, waar bij de ontheffing van plan-MER-verplichting in 2010 voor RUP Spreeuwenhoek volgens VMM afdeling Lucht op de Leuvensesteenweg een overschrijding met 71 dagen was voor PM10). Daarmee worden ook de andere beweringen over verkeer en water als niet geloofwaardig beschouwd voor de bezwaarindiener.

Aan de hogere overheid wordt gevraagd om de betrouwbaarheid van de aangereikte informatie te toetsen alsook om een eerdere vraag van de VMM afdeling Lucht in het kader van de ontheffing van plan-MER (2010 – Spreeuwenhoek) te onderschrijven voor een uitgebreidere studie over de impact van bijkomend verkeer.

> Aan het bezwaarschrift zijn bijlagen gevoegd met als titel:

Bijlage 1: bezwaar site RATO 2017/0241

Bijlage 2: handtekeningen 2017/0241

Bijlage 3: dossier Rato - MERscreening (volledig + extract mobiliteit/fijnstof)

Bijlage 4: studie sondering infiltratiecoëfficiënt (Bodemkundige Dienst België)

De bespreking van de in het bezwaarschrift aangehaalde punten van bezwaar wordt behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek'.

Adviezen

- Waterwegen en Zeekanaal NV: 18 mei 2017 – niet van toepassing
'De aanvraag is minstens 500 meter van een waterweg in beheer van W&Z gelegen. W&Z is niet bevoegd voor het advies inzake de watertoets op deze locatie.'
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie: 23 mei 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie 2017050039 – Adviesnr. 1117)
'Gezien de oppervlakte van de gemeenschappelijke parkeerkelder onder blok B en C dient er in deze parkeerkelder indoordekking aanwezig te zijn.'
- Agentschap Wegen en Verkeer: 19 juni 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie 112/B/BAV/2017/2208)
- Brandweerstand Rivierenland - Hulpverleningszone 2 (Mechelen): 15 juni 2017 – gunstig met voorwaarden (referentie P02413-014/01)
'(...) De ingediende plannen voldoen niet aan alle brandveiligheidsmaatregelen. De brandweer verleent een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de bemerkingen uit dit verslag en de nodige aanpassingen hieromtrent worden gedaan én mits het bekomen van een afwijking voor art. 4.4.1.1 uit bijlage 2/1. Er dient rekening gehouden te worden met de voorwaarden die de afwijkingscommissie oplegt in haar advies.
Bij eventuele wijzigingen die invloed kunnen hebben op de brandveiligheid dient de brandweerdienst telkens opnieuw te worden geraadpleegd. (...)'
- Adviesbureau Toegankelijke Omgeving: 15 mei 2017 - gunstig met voorwaarden (B17148/20170001302)
- Aquafin: 12 juni 2017 - gunstig (referentie GD/lib/170827)
'Wij hebben geen bezwaar tegen deze werken gezien er geen leidingen van Aquafin of in het beheer van Aquafin op deze percelen gelegen zijn.'
- Politie: 30 mei 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie dossier 2017/8878 - Rato)
'De politie heeft enkele bedenkingen.
1- Het in- en uitzicht voor vrachtwagens ter hoogte van de Leuvensesteenweg moet voldoende zijn om veilig in en uit te kunnen rijden.
2- De positie van de laad- en loskade LIDL ten opzichte de positie van de in- en uitrit vraagt om meer verduidelijking. Hoe is het interne verkeer en de draaibeweging voor volumetransporten geregeld?'
- Agentschap Natuur en Bos: 23 mei 2017 – niet van toepassing
- Provinciale en Intercommunale Drinkwatermaatschappij der provincie Antwerpen: 29 mei 2017 – gunstig met voorwaarden (referentie Dossier Nr: 2017008878)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
 - de Vlaamse Milieumaatschappij,
 - Eandis,
 - Telenet,
 - PROXIMUS,
 - het Departement Mobiliteit en Openbare Werken,
 - Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid.'

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien deze niet werden uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag hier aan worden voorbij gegaan (Codex artikel. 4.7.16).

Argumentatie

A. Omschrijving:

Er wordt een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het bouwen van 48 wooneenheden met parkeergelegenheid en terreinaanlegwerken op een terrein, gekend als de Alstom-site (nu Depot Rato). Het terrein is gelegen aan de Leuvensesteenweg en kadastraal gekend onder afdeling 9, sectie D nummer 107 T (deel). De aanvraag voorziet om een deel van het perceel over te dragen aan het openbaar domein voor de aanleg van nieuwe wegenis.

Op 23 december 2015 werd reeds een (gefaseerde) stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor de inrichting van de site en dit door Ruimte Vlaanderen (vergunning met als kenmerk van Ruimte Vlaanderen 8.00/12025/355439.4 - kenmerk van de stad 2015/0564). Deze vergunning betrof het bouwen van 59 wooneenheden, een handelsruimte, een kantoor voor een vrij beroep, een half-ondergrondse en bovengrondse parking, een erfgoeddepot en buitenaanleg met openbaar domein.

De 59 wooneenheden waren verspreid in diverse bouwvolumes (blok A met de handelszaak en 12 dakwoningen, blok B met 28 appartementen, blok C met 12 stapelwoningen en blok D met 7 grondgebonden woningen).

Enkel de eerste fase, met de renovatie van de meest waardevolle loodsen en de inrichting binnen deze loodsen van het erfgoeddepot, werd effectief uitgevoerd. De overige fases zijn niet uitgevoerd.

Hiervoor worden nieuwe vergunningen gevraagd. De aanleg van het openbaar domein en de bouw van de bouwvolumes B, C en D vormen het onderwerp van de onderhavige aanvraag.

Hierbij zijn een aantal wijzigingen voorzien aan de bouwvolumes. De vraag naar deze wijzigingen wordt in het aanvraagdossier gemotiveerd vanuit economische redenen (herwerkte indeling van de vergunde appartementen en stapelwoningen om in te spelen op de recente woonmarkt). Voor de bouw van het bouwvolume 'blok A' (met de handelsruimte) is eveneens een nieuwe (afzonderlijke) aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend, door LIDL (afzonderlijk, gelijktijdig ingediend dossier met als kenmerk 2017/0259).

Men wenst de huidige nog aanwezige bebouwing (met uitzondering van de loodsen die het erfgoeddepot vormen) nog steeds te slopen, conform de eerdere vergunning van 2015. Parallel met de loodsen met het erfgoeddepot wordt opnieuw bouwblok B voorzien. Bouwblokken C en D vormen nog steeds de overgang van de loodsen naar de Lotelingstraat. Aan de bouwvolumes (zelf) worden een aantal wijzigingen voorzien ten aanzien van de toestand zoals deze werd vergund in 2015.

> Blok B

In de eerder vergunde situatie omvatte 'blok B' 28 appartementen verdeeld over drie bouwlagen onder een hellend dak van 35°. De huidige aanvraag voorziet binnen ditzelfde volume opnieuw 28 appartementen, zij het met een herverdeling. De bouwdiepte (15m00), de kroonlijsthoogte van 10m63 en nokhoogte van 15m88 zijn ongewijzigd ten aanzien van de eerder vergunde situatie. De appartementen hebben (nog steeds) inpandige terrassen.

> Blokken C en D

Bouwblokken C en D staan rug-aan-rug tegen elkaar ingeplant, met tussenin de tuinen met een private doorgang waarlangs de privétuinen met fietsenstalling bereikbaar worden gemaakt. De afstand tussen de achtergevels van de woningen bedraagt circa 31m00.

In de eerder vergunde situatie omvatte 'blok C' 12 stapelwoningen. Binnen ditzelfde volume van drie bouwlagen onder een hellend dak (van 35°) wordt een herverdeling van de appartementen gevraagd met toevoeging van een bijkomende woongelegenheid (wat een totaal van 13 entiteiten binnen dit bouwvolume geeft).

Het concept van vijf grondgebonden stapelwoningen is behouden. Op de eerste en tweede verdiepingen worden appartementen voorzien. De verdieping onder het hellend dak is geoptimaliseerd in hoogte waardoor en hier worden twee grote penthouses ingericht. De kroonlijsthoogte bedraagt 12m71 en de nokhoogte 15m08 (voorheen kroonlijsthoogte van 11m71 en nokhoogte 14m08) De bouwdiepte bedraagt 15m00 (conform de eerdere vergunning).

Blok D omvatte in de eerder vergunde situatie zeven grondgebonden woningen in een volume van twee bouwlagen onder hellend dak. In de huidige aanvraag is dit aantal behouden maar zijn de grondgebonden woningen verkleind in oppervlakte.

Het blok telt opnieuw twee bouwlagen onder een hellend dak van 35°. De kroonlijsthoogte varieert van 8m07 naar 8m87 (de kroonlijst is horizontaal ten aanzien van de weg die helt). De nokhoogte varieert van 12m47 naar 11m98. De gelijkgrondse verdieping heeft een bouwdiepte van 12m37 en de eerste verdieping een bouwdiepte van 9m37 (waar dit voorheen telkens 13m00 betrof).

Hierdoor is de tussenafstand ten aanzien van 'blok C' groter geworden.

In het oorspronkelijk totaalproject werd gekozen voor een baksteenarchitectuur die refereert naar de bestaande bebouwing van de Rateaufabrieken. Deze uitwerking is behouden. De gevelmaterialen volgens de huidige aanvraag blijven dezelfde als volgens de eerder vergunde toestand (grijsbruine gevelsteen, zwart aluminium en cortenstaal accenten refererend naar de vroegere staalindustrie op de site). Het cortenstaal wordt ook voorzien in de buitenaanleg.

Het parkeren gebeurt zowel ondergronds als bovengronds. De parkeerplaatsen voor de bewoners van blokken B en C zijn voorzien in de ondergrondse parking, die bereikbaar is via de Luysenberchstraat.

De bewoners van blok D parkeren aan de ZO-zijde van het terrein, ter hoogte van de toelevering van het erfgoeddepot aan de Lotelingenstraat.

De aanvraag voorziet 73 parkeerplaatsen voor wagens waarvan 56 ondergrondse plaatsen. Er worden 201 fietsparkeerplaatsen voorzien (waarvan 86 bovengrondse en 115 ondergrondse stalplaatsen). De ondergrondse parking is bereikbaar via een doorgang onder het (eveneens in aanvraag zijnde) project van LIDL (blok A). Voor het gebruik van deze doorgang wordt een erfdienstbaarheid opgegeven (die contractueel werd vast gelegd).

De aanvraag voorziet de plaatsing van hemelwaterputten met hergebruik.

De infiltratie van het openbaar domein gebeurt via een infiltrerende buis.

De aanleg van de stroken die bestemd zijn voor inlijving bij het openbaar domein is vergelijkbaar met de aanleg zoals deze werd vergund in 2015. De smalle 'voortuinstrook', parallel met blok B, wordt evenwel niet meer gebruikt voor de plaatsing van privétoezichtputten en is gevoegd bij het openbaar domein. De rooilijn komt hiermee samen te liggen met de bouwlijn van blok B (gewijzigde locatie). Voor het (opnieuw) vastleggen van de rooilijn wordt een afzonderlijke procedure gehouden (procedure goedkeuring rooilijn- en innemingsplan). Ook de zaak van de wegenis wordt opnieuw ter goedkeuring gebracht van de gemeenteraad.

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

+ Gewestplan:

- De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan (woongebied).

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- De bestemming van de nieuw gevraagde bebouwing betreft wonen, conform de planologische bestemming.

+ Ruimtelijk uitvoeringsplannen / bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- Het perceel is niet gelegen binnen een verkaveling of een bijzonder plan van aanleg.
- De site valt binnen de contouren van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (definitief vast gesteld op 18 juli 2008). Er worden in het GRUP geen specifieke bepalingen opgelegd voor dit projectgebied (geen deelzone). De geplande werken zijn verenigbaar met het GRUP.

+ Verordeningen:

- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Bespreking en conclusie:

Het dossier werd voor advies over gemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (zie rubriek 'Adviezen'). Op 15 mei 2017 werd door het Agentschap een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie (B17148/20170001302) te worden gerespecteerd.

- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid en de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Bespreking en conclusie:

Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

- Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bespreking:

Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit', oftewel 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing, meer bepaald dient het gevraagde te worden getoetst aan de bepalingen van hoofdzakelijk:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht
- Hoofdstuk 2. Cultuurhistorisch erfgoed
- Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken
- Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken
- Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg

-> Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften zoals opgenomen in de verordening: Zie Rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

+ Grond- en pandendecreet:

- De aanvraag dient te voldoen aan de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten (groepswoonbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden). Minsten 20% van de gevraagde woonegelegenheden van het aanbod aan kavels en woningen dient te bestaan uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m², eengezinswoningen met een bouwvolume van maximaal 550 m³ of overige woningen met een bouwvolume van maximaal 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.
- De aanvraag voorziet 48 entiteiten, bijgevolg dienen er 9,6 oftewel 10 bescheiden woningen te worden voorzien.
- De zeven kavels van de grondgebonden eengezinswoningen zijn allen kleiner dan 500m².
- Het project voorziet in minstens drie appartementen met een maximaal bouwvolume van 240m³.
- De aanvraag voldoet aan de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten.

+ Burgerlijk Wetboek:

- De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk wetboek, zoals de bepalingen rond 'Zichten en Lichten'.

Er kan geen doorgang worden genomen via naburige kadastrale eigendommen. Er kunnen geen rechtstreekse zichten worden genomen op minder dan 1m90 of zijdelingse uitzichten op minder dan 0m60 uit de (bestaande of toekomstig voorziene) eigendomsgrenzen van naburige kadastrale eigendommen.

- De ondergrondse parkeergarage is bereikbaar via het naastgelegen project dat werd afgesplitst en wordt ontwikkeld door Lidl (dossier 2017/0259). Hiertoe wordt in het dossier aangegeven dat er een erfdiensbaarheid is vast gelegd.
- De site grenst aan de bufferstrook van de naastgelegen verkaveling 2015V033. Deze bufferstrook is binnen deze verkavelingsprocedure bestemd voor overdracht aan het openbaar domein. Het betreft hier een nieuwe gemeenteweg (Klein Muizenveld). Hier zijn doorgangen en uitzichten mogelijk.

C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

> Bespreking bezwaarpunten inzake mobiliteit:

In het bezwaar wordt verwezen naar projecten die zich voordoen in de omgeving van de aanvraag. De mobiliteitseffecten van de ontwikkelingen binnen het RUP 'Spreeuwenhoek' werden binnen de procedure van dit RUP onderzocht. De mobiliteitseffecten van de ontwikkelingen voor de wijk Arsenaal zullen deel uitmaken van dit dossier.

De verkeersdruk in de omgeving en mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen moeilijk op het huidige woonproject worden afgeschoven.

Bij de beoordeling van deze aanvraag worden de ontwikkelingen die zich in de omgeving voordoen evenwel mee in rekening genomen.

De verkeersintensiteiten zullen uiteraard toenemen op de Leuvensesteenweg, maar kunnen worden afgewikkeld. De keuze om verschillende toegangen te maken tot de Alstomsite moet ervoor zorgen dat de verkeersdruk wordt gespreid. Het gevraagde woonproject is gelegen op wandel- en fietsafstand van de dorpscentra van Muizen en van bushaltes, alsook op fietsafstand van het centrum en het station van Mechelen. Ook de wijken Spreeuwenhoek, Arsenaal en de Albertuswijk zijn gelegen op fietsafstand van het station van Mechelen. De aanwezigheid van de Leuvense vaart als fiets-as is zeker een troef. Ook de doorwaadbaarheid van de wijk Spreeuwenhoek en de site Alstom maakt dat het fietsen en het te voet gaan een mooi alternatief worden. Om deze redenen kan redelijkerwijze worden aangenomen dat door de realisatie van dit project geen significante bijkomende hinder zal worden gecreëerd qua verzadiging van de rijweg. De vrees van bezwaarindieners voor verkeerstoename in de buurt kan bovendien worden gereduceerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen uiteraard toenemen, maar kunnen worden afgewikkeld.

In het kader van deze aanvraag werd een mobiliteitstoets opgemaakt. De conclusie van de mobiliteitstoets is eveneens dat er geen aanzienlijke effecten worden verwacht inzake ontsluiting en verkeersafwikkeling. De aanvraag is voor advies werd voorgelegd aan het departement Mobiliteit en Openbare werken, het Agentschap Wegen en Verkeer, de Politie en de Brandweer.

De adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer, de Verkeerspolitie en de Brandweer zijn voorwaardelijk gunstig, waaruit wordt afgeleid dat - mits naleving van de voorwaarden ervan - het project vanuit het oogpunt verkeersveiligheid en preventie veilig is.

Het voorziene aantal parkeerplaatsen (voor zowel wagens als fietsen) en de voorziene openbare wegenis stemmen overeen met de bepalingen volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid voor zowel individueel als bezoekersparkeren.

Conclusie: Het bezwaar wordt niet weerhouden.

> Bespreking bezwaarpunten over de waterhuishouding:

De waterhuishouding van het gebied wordt besproken in de rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

> Bespreking bezwaarpunten over de luchtkwaliteit:

Het aanvraagdossier bevat een Mer-screenings-rapport. Het rapport concludeert dat er geen aanzienlijke effecten worden verwacht voor wat betreft de luchtkwaliteit.

Uit meetresultaten van de Vlaamse Milieumaatschappij van 2015 blijkt dat Vlaanderen de Europese doelstellingen voor heel wat stoffen haalt en voldoet aan de grenswaarden voor fijn stof. Voor een beperkt aantal stoffen halen we de grens- of streefwaarden nog niet.

De impact door het verkeer op onze luchtkwaliteit blijft significant. 36% van de totale uitstoot van stikstofoxiden, 34% van de totale roet-uitstoot en 12% van de totale fijnstofuitstoot wordt veroorzaakt door het wegverkeer. De problematiek inzake fijn stof in het algemeen, kan moeilijk op het huidige woonproject worden afgeschoven.

De maatregelen die steden nemen om de impact van het verkeer te beperken, zoals de invoering van een lage-emissiezone, moeten bijdragen tot een betere luchtkwaliteit.

Ook het Mechels stadsbestuur heeft principieel beslist om ten laatste tegen de zomer van 2018 een lage emissiezone (LEZ) in te voeren. Op die manier wil het bestuur werk maken van een betere luchtkwaliteit en een gezondere leefomgeving. Mechelen zal de criteria van Antwerpen overnemen. Deze lage emissiezone zal zeker in de binnenstad worden ingevoerd, maar het schepencollege bekijkt of ook andere delen van het grondgebied of zelfs het gehele grondgebied van Mechelen kan geïncorporeerd worden in deze zone. Hoe minder fijn stof, hoe beter voor de gezondheid. Hierbij zal ook aandacht gaan naar alternatieve vervoerswijzen zoals autodelen of fietsen. De meest duurzame verplaatsingen gebeuren uiteraard met de fiets, te voet of met het openbaar vervoer.

Ook binnen onderhavig project wordt voorzien in een aantal flankerende, milderende maatregelen. Er wordt voorzien in vlot bereikbare en in voldoende fietsstapplaatsen (volgens berekening volgens de norm) en in een autodeelplaats. De Alstom-site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en is gelegen op fietsafstand van het station van Mechelen. De aanwezigheid van de Leuvense vaart als fiets-as is eveneens een troef. Deze maatregelen kunnen het autogebruik reduceren.

Conclusie: Het bezwaar wordt niet weerhouden.

D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

> 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 gebied is gelegen in stedelijk gebied en biedt een opportuniteit naar verdichting voor wonen. De te hanteren uitgangsprincipes en bepalingen bij ontwikkeling van binnengebieden volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, worden gerespecteerd. Het project voorziet gemeenschappelijke (publiek toegankelijke) buitenruimte, de inrichting speelt in op de randen. De bebouwing sluit aan bij deze randen en/of vormt een voortzetting van het aanwezige weefsel (industriële erfgoed). Het parkeren gebeurt hoofdzakelijk ondergronds. De woonzone in het gebied wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en autoluw gehouden.

De aanvraag draagt bij aan de herwaardering van een belangrijke site met industrieel erfgoed en zet in op verschillende domeinen, zoals:

- het wegwerken van leegstand,
- het creëren van nieuwe woongelegenheden,
- het herbestemmen van een verwaarloosd gebied,
- het creëren van een nieuw publiek toegankelijk domein.

Er werd reeds vergunning verleend en uitvoering gegeven om de meest waardevolle loodsen, als industrieel erfgoed te bewaren en te herbestemmen als erfgoeddepot van de Stad Mechelen. De overige loodsen alsook het voormalige kantoorgebouw kunnen worden gesloopt in functie van de realisatie van meer openbaar domein en woningen.

> Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueelvormelijke- en hinderraspecten:

Gelet op de ligging van de site binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen en de aanwezige stedelijke dichtheid aan woningen in de omgeving kan de voorgestelde dichtheid worden aanvaard. Het geheel aan woningen varieert van drie tot vier bouwlagen. Dergelijk bouwprofiel komt in deze context - langs de Leuvensesteenweg - reeds voor en is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De gevraagde bebouwing is ontworpen in harmonie met de kenmerken van de omgeving; het referentiebeeld (conform de bepalingen van artikel 2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht). De aard, functie en schaal van het project leunen aan bij die van de onmiddellijke omgeving. De typologie en volumewerking refereren naar het industriële erfgoed (shed-daken, meergezinswoning parallel met de erfgoedloods die refereert naar de volumewerking van de loods). Het wegprofiel van de Leuvensesteenweg is breed en de site is in staat om bebouwing van drie tot vier bouwlagen onder dak te dragen. Binnen de site wordt open ruimte en nieuw openbaar domein gecreëerd. Een aanzienlijk gedeelte van de parkeerbehoefte wordt ondergronds voorzien, zodat er nog voldoende ruimte overblijft voor het inrichten van zowel privaat als publiek groen. De private tuinen hebben minimale dieptes van 10m00. Het materiaalgebruik van alle onderdelen van de gebouwen en aanleg worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord.

> Mobiliteit:

Een mobiliteitstoets vormt een vereiste (overeenkomstig Hoofdstuk 5 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening). De aanvraag omvat een dergelijke toets.

Er kan redelijkerwijze worden aangenomen dat door de realisatie van dit project, geen significante bijkomende hinder op vlak van mobiliteit zal worden gecreëerd. Dit aspect werd reeds besproken onder punt 1 van de evaluatie van de bezwaren (rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek').

De bewoners van blokken B en C kunnen langs een gescheiden ingang via de Luysenberchstraat de ondergrondse privéparkeering inrijden. De bewoners van de grondgebonden woningen aan de Lotelingstraat kunnen parkeren op de voorziene privéparkeerplaatsen ter hoogte van de ingang van het erfgoeddepot (eveneens gesitueerd aan de Lotelingstraat).

Ter hoogte van het project bevindt zich een bushalte en de site situeert zich op loopafstand van het treinstation Muizen / fietsafstand van het centraal station van Mechelen. Er wordt een ruim aanbod aan fietsenstallingen voor bewoners en bezoekers gecreëerd wat het fietsgebruik stimuleert.

De bewoners kunnen beschikken over een fietsenstalling in de ondergrondse privéparkeering en gebruik maken van bovengrondse fietsenstallingen verspreid over de site.

De aanvraag voldoet aan de parkeernormen overeenkomstig 'Hoofdstuk 5' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De norm voor wagens (meergezinswoning en groepswooningbouw) betreft 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (waarbij het principe van 1,2 pp/wooneenheid voor eigen gebruik + 0,3 pp/wooneenheid/bezoekers wordt gehanteerd).

Er worden $48 \times 1,5 = 73$ parkeerplaatsen voor wagens (waarvan 56 ondergrondse plaatsen) in het project voorzien waarvan één autodeelplaats (wegens project met meer dan 20 woongelegenheden).

Volgens de voorschriften dienen en worden er 201 fietsenstallingen voorzien.

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten.

Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. De uiteindelijke uitvoering zal worden gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling ten einde tot een goed eindresultaat te komen.

De gemeenteraad dient de zaak van de wegenis in deze aanvraag goed te keuren in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) 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.

De dienst Natuur- en Groenontwikkeling verleent een gunstig advies (advies van 19 juni 2017) en stelt geen bijkomende specifieke voorwaarden.

> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

De aanvraag beantwoordt aan de vereisten van 'Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

- 5 van de 48 woongelegenheden die worden gecreëerd, hebben een oppervlakte van minder dan 80 m² netto vloeroppervlakte; alle overige appartementen hebben een ruimere oppervlakte (zoals dit staat voorgeschreven) in de verordening. Dit aantal betreft een afronding naar boven van de limiet van 20% volgens de verordening (maximaal 4,8 eenheden).
- Elke woongelegenheid beschikt over de noodzakelijk functies (zoals een inkomruimte; leefruimte, slaapruiimte(n); bergruimte; badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlakenormen vermeld in de binnen de verordening bijgevoegde tabel.
- De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlaktes van de verordening.

Het type doorzonwoningen wordt als woontype gehanteerd.

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

De voorwaarden in de adviezen van:

- de brandweer (brandweerzone Rivierenland) van 15 juni 2017 (met referentie P02413-014/01),
- het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 15 mei 2017 (met referentie B17148/20170001302),
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 23 mei 2017 (met referentie 2017050039 - Adviesnr. 1117),

dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van het project.

Ook de Politie heeft in haar advies van 30 mei 2017 (referentie dossier 2017/8878 - Rato) aandachtspunten. Deze refereren evenwel naar de werken die worden gevraagd in het gelijktijdig lopende dossier voor de handelsruimte van Lidl (2017/0241) en zullen worden opgenomen binnen het desbetreffende dossier.

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 woningen.

> Cultuurhistorische aspecten:

Er worden geen erfgoedwaarden geschonden door de gevraagde werken. De aanvraag kadert in een ruimer project waarbinnen de valorisatie en bestendiging van bestaand industrieel erfgoed verweven zit. De industriële geschiedenis van de site werd gebruikt als leidraad bij de opmaak van de plannen tot herontwikkeling. Het erfgoeddepot (fase reeds in uitvoering) zal fungeren als een fysieke bewaarplaats voor cultureel en onroerend erfgoed en wil naast deze statische functie ook een belangrijke rol vervullen als publiekswerking.

De nieuwe bouwvolumes, die onderdeel zijn van onderhavige aanvraag voor vergunning, vormen een hedendaagse interpretatie van de volumes van de voormalige Rateaufabrieken. De hellende daken, die zo typisch zijn voor deze fabrieksarchitectuur, zijn ook voor de nieuwe volumes gekozen. Het concept van het eerder vergunde totaalproject (van 2015) blijft, ook met deze stedenbouwkundige aanvraag, behouden. De gevraagde werken zijn in overeenstemming met de bepalingen van artikel 3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Hoofdstuk 2. Cultuurhistorisch erfgoed). Tijdens het voortraject in 2015 is reeds archeologisch onderzoek verricht. In navolging van dit rapport werd op 26 mei 2015 door 'Studiebureau Archeologie' een archeologische prospectie door middel van proefsleuven uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek werden geen archeologisch relevante sporen, ophogingspakketten of begraven bodems aangetroffen. Het gebied dat deel uitmaakt van onderhavige aanvraag is aangeduid als een zone waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt.

De opmaak van een archeologienota is niet van toepassing voor deze stedenbouwkundige aanvraag.

E. Watertoets:

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied en betreft een reconversie van een bestaande gedesaffekteerde (grotendeels bebouwde en verharde) industriële site. De site wordt gesaneerd (waarbij de netto-oppervlakte aan verharding afneemt). In het kader van hemelwateropvang, buffering en infiltratie, worden:

- groendaken,
- hemelwaterputten voor in het totaal 100.000 liter:
 - een hemelwaterput van 7.500 + 15.000 + 20.000 = 42.500 liter bij blok B,
 - een hemelwaterput van 15.000 + 7.500 = 22.500 liter bij blok C,
 - een hemelwaterput van 5.000 liter per woning in blok D, 7 x 5.000 liter = 35.000 liter
- infiltratie- of buffervoorziening voor in het totaal 35.840 liter:
 - Blok C: 400 liter
 - Blok B: 800 liter
 - Blok D: 7.000 liter
 - Openbaar domein: 27.640 liter

voorzien, zodat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat de mogelijke effecten op de lokale waterhuishouding voldoende werden gemilderd en waar mogelijk vermeden. De punten die in het bezwaarschrift worden aangehaald rond waterhuishouding, worden niet weerhouden.

Overeenkomstig de 'aanstiplijst hemelwater' (vraag 32) worden geen afwijkingen gevraagd van de verplichtingen van de verordening de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De projectzone stroomt af naar de Barebeek. De aanvraag is voor advies over gemaakt aan de waterbeheerder van het gebied VMM - AOW Leuven en ook aan Waterwegen en Zeekanaal, Afdeling Zeeschelde.

Er werden naar aanleiding van deze adviesvragen geen voorwaarden gesteld door de waterbeheerder of door de afdeling Zeeschelde.

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De in bezwaarschrift aangehaalde punten rond waterhuishouding worden niet weerhouden.

F. Mer-screening:

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Het aspect luchtkwaliteit werd reeds besproken onder de evaluatie van de bezwaren (rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek').

Er werd een project MER screeningsnota bij het dossier gevoegd waarin wordt nagegaan of er aanzienlijke effecten optreden naar mens en milieu. Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de gevoerde analyse kan geoordeeld worden dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

- Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt evenwel onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning.
- Tevens dienen de voorwaarden van Vlarem II Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt 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 beste 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).

De stedelijke dienst Milieu en Landbouw formuleert in haar advies van 19 juni 2017 een aantal randvoorwaarden die gerespecteerd moeten worden bij vergunning van de werken.

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, stedenbouwkundige voorschriften en met de goede plaatselijke aanleg.

Vergunning kan worden verleend onder voorwaarden en mits te voldoen aan de opgelegde lasten en onder voorbehoud van de goedkeuring over de nieuwe wegenis door de gemeenteraad.

Voorwaarden:

- De adviezen van:

- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 23 mei 2017 (referentie 2017050039 – Adviesnr. 1117),
- Agentschap Wegen en Verkeer van 19 juni 2017 (referentie 112/B/BAV/2017/2208),
- Brandweerzone Rivierenland - Hulpverleningszone 2 (Mechelen) van 15 juni 2017 (referentie P02413-014/01),
- Adviesbureau Toegankelijke Omgeving van 15 mei 2017 (B17148/20170001302),
- Provinciale en Intercommunale Drinkwatermaatschappij der provincie Antwerpen van 29 mei 2017 (referentie Dossier Nr: 2017008878),

dienen nageleefd te worden.

- Het advies van de stedelijke diensten:
- Beheer openbaar Domein ,
- Milieu en Landbouw van 19 juni 2017,

dient te worden nageleefd.

- 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 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 stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlarem II Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd. Het advies van de stedelijke dienst Milieu en Landbouw geeft hierover uitvoerigere richtlijnen (advies van 7 juni 2016 met referentie AE/16/0668/ae).

Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt 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 beste 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).

- De wettelijke bepalingen inzake het nemen van zichten en lichten bij de aanpalende eigendommen dienen te worden gerespecteerd.

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

Dit gegeven legt in die zin geen beperkingen op aan de aanvraag. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.

Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen

Lasten:

- De aanvrager dient te voldoen aan de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten. Bijgevolg dienen er minimaal 10 bescheiden woningen te worden gerealiseerd binnen het project.
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de vergunninghouder.
- 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 stedenbouwkundige vergunning 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, 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.

Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de woningen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).

- 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 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

Besluit:

Artikel 1

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag ingediend door Willemen Real Estate voor het bouwen 48 wooneenheden met boven- en ondergrondse parking en het aanleggen van nieuwe wegenis op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 474 te 2812 Mechelen (Muizen) en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, nummer 107T (deel).

Artikel 2

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

Feiten en context

- Kadaster: 9e Afdeling, sectie D, deel van perceelnummer 107T
- Gelegen in:
 - woongebied (Gewestplan)
 - Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen'
 - niet overstromingsgevoelig gebied (Watertoetskaart)
 - centraal gebied (waterzuiveringszuiveringszone Zoneringsplan Mechelen)
- De site grenst aan:
 - Leuvensesteenweg (gewestweg)
 - Lotelingstraat (gemeenteweg)
 - Luysenberchstraat (nieuw gerealiseerde gemeenteweg ter ontsluiting van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne')
 - Klein Muizenveld (nieuwe gemeenteweg ter ontsluiting van de nieuwe verkaveling 2015V033)

- Palend aan:
 - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Spreeuwenhoek – Venne'
- De site staat vermeld in de inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen':

"Oorspronkelijk Rateaufabrieken, later AMB RATEAU NV (Algemene Machine Bouw), opgericht in 1912 als filiaal van een Parijse Maatschappij, voor de fabricage van pompen. Na de Eerste Wereldoorlog overschakeling op het maken van compressoren, ventilatoren en turbines voor schepen; naderhand fabricage van ketels voor centrale verwarming. Fel beschadigd tijdens de Eerste en de Tweede Wereldoorlog, doch telkens heropgebouwd. Aaneengesloten bakstenen gebouwen met metalen vakwerk onder parallelle zadeldaken en recente loodsen."

 - Aantal wooneenheden: 48
 - De aanvraag omhelst 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.
 - Oppervlakte van aan het openbaar domein over te dragen delen: 2.166 m².
 - De gevraagde werken vallen binnen een gebied waar geen archeologie wordt verwacht (conform de GGA-kaart).

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 19 mei 2017 tot en met 17 juni 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd één bezwaarschrift (door vijf personen) ingediend.

Argumentatie

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken (op het openbaar domein) in functie van de realisatie van een bouwproject op de Alstom-site; gelegen aan de Leuvensesteenweg te Mechelen, Muizen. 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 WILLEMEN REALESTATE,
- voor het realiseren van 48 wooneenheden met boven- en ondergrondse parking en het aanleggen van nieuwe wegenis,
- op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 474 te 2812 Mechelen (Muizen) en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, nummer 107T (deel),

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek een bezwaarschrift werd ingediend en ondersteunt het in zitting van 25 augustus 2017 ingenomen standpunt van het college.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies, onder voorbehoud van het verkrijgen van de goedkeuring van de gemeenteraad over de wegenis, van het college van burgemeester en schepenen van 25 augustus 2017.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis in deze aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning goed te keuren in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen en onder de voorwaarden en lasten zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van 25 augustus 2017.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

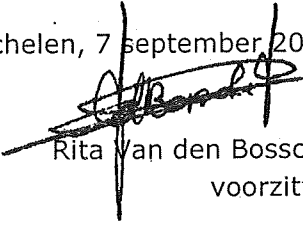
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bijverordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 7 september 2017


Rita van den Bossche
voorzitter