

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 7 september 2020 - Openbare zitting

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

37. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen voor het bouwen van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning, op een terrein gelegen aan de Tervuursesteenweg en het Esdoornplein te 2800 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing wordt genomen met 29 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Frank Creyelman, Catherine François, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Ingrid Kluppels, Bert Delanoelje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Kenzo Van den Bosch) en 3 stemmen tegen (Karel Geys, Farid Bennasser, Thijs Verbeurgt) 10 onthoudingen (Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Zohra Hadnan)

Motivering

Voorgeschiedenis

24 augustus 2020 – punt 25: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis (privaat maar met openbaar karakter) en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Feiten en context

Historiek dossier:

- 9 juli 2019: de vergunningsaanvraag voor het bouwen van 20 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning wordt ingediend.
- 16 december 2019: de gemeenteraad keurt de heraanleg van de wegenis (aansluiting van de ontwikkeling op het Esdoornplein en de Tervuursesteenweg) goed.
- 30 december 2019: het college van burgemeester en schepenen levert de omgevingsvergunning voor het bouwen van 20 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning af.
- 10 februari 2020: een beroep wordt ingesteld bij de deputatie van de provincie Antwerpen.
- 4 juni 2020: de deputatie van de provincie Antwerpen beslist tot het organiseren van een nieuw openbaar onderzoek, omwille van wijzigingen die door de aanvrager zijn aangebracht aan de aanvraag. De wijzigingen betreffen louter verduidelijkingen op de bestaande plannen en documenten.
- 31 juli 2020: de deputatie van de provincie Antwerpen beslist om in te stemmen met het gemotiveerde verzoek tot termijnverlenging vanwege de aanvrager.

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: OX ESTATE BVBA

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976);
Art. 5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor het woongebied het volgende:
"5.1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008).

De aanvraag is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling;
- een provinciaal/gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

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

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid / algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer / ministeriële omzendbrieven van 3 april 2001 en 25 april 2003 betreffende het voorbehouden van parkeerplaatsen voor personen met een handicap;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015);
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
 - gemeentewegen (Tervuursesteenweg en Esdoornplein);
- Gelegen in:
 - niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
 - centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis (privaat maar met openbaar karakter).
- Het terrein van de aanvraag is groter dan 3.000m² en de bodemingreep van de gevraagde werken bedraagt meer dan 1.000m². Er is een archeologienota vereist. Deze zit vervat in de vergunningsaanvraag.
- Het projectgebied is niet gelegen in biologisch waardevol gebied.

Juridische grond

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

- Verdere stedenbouwkundige juridische context waaraan het gevraagde moet worden getoetst: zie rubriek 'Feiten en context', punt 'Stedenbouwkundige basisgegevens'

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 augustus 2019 tot en met 30 augustus 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 41 bezwaarschriften ingediend.

In graad van beroep werd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 9 juni 2020 gevraagd een nieuw openbaar onderzoek te organiseren, naar aanleiding van bijgeleverde documenten door de aanvrager. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 juni 2020 tot en met 19 juli 2020. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend. Voor de bespreking van de bezwaarschriften, zie bij de rubriek 'e. Resultaten openbaar onderzoek'. De gemeenteraad dient tevens een beslissing te nemen aangaande de wegenis.

Adviezen

In eerste aanleg werden de volgende adviezen opgevraagd:

- Het advies van de brandweer, afgeleverd op 29 augustus 2019, is voorwaardelijk gunstig (referentie P00009-009/01).
- Het advies van de FOD Binnenlandse Zaken - Astrid veiligheidscommissie, afgeleverd op 6 augustus 2019, is gunstig (referentie 2019070075).
- Het advies van Toegankelijk Vlaanderen (Inter), afgeleverd op 29 juli 2019, is voorwaardelijk gunstig (referentie 20191743).
- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos werd opgevraagd op 22 juli 2019. Op 24 juli 2019 liet ANB weten geen advies te zullen uitbrengen.
- Het advies van Pidpa werd opgevraagd op 22 juli 2019. Het advies werd niet binnen de daartoe voorziene termijn uitgebracht. Bijgevolg wordt dit advies geacht gunstig te zijn.
- Het advies van Fluvius, afgeleverd op 22 augustus 2019, is voorwaardelijk gunstig (referentie 46344025).
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 2 augustus 2019, is gunstig (geen referentie).
- Het advies van Telenet, afgeleverd op 23 augustus 2019, is voorwaardelijk gunstig (referentie 25041953).

In graad van beroep werden de volgende adviezen bijkomend opgevraagd:

- Het advies van ASTRID veiligheidscommissie, afgeleverd op 4 maart 2020, is gunstig (referentie 3101).
- Het advies van de dienst waterbeleid van de provincie Vlaams-Brabant, afgeleverd op 10 april 2020, is voorwaardelijk gunstig (referentie 2020-0265-WAT).

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning. Bij deze vergunningsaanvraag hoort ook een gedeelte wegenis.

Het voorwerp van de aanvraag omvat dus twee onderdelen:

- een vraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning;
- een vraag voor een omgevingsvergunning voor de (her)aanleg van wegenis.

Het L-vormige terrein bevindt zich tussen de Tervuursesteenweg en het Esdoornplein. Het terrein is heden braakliggend en is volledig gelegen in 'woongebied' volgens het gewestplan.

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag omvat de bouw van 20 eengezinswoningen in het binnengebied tussen de Tervuursesteenweg en het Esdoornplein, alsook de bouw van een meergezinswoning met zes woonentiteiten aan de Tervuursesteenweg.

De eengezinswoningen worden in twee blokken ingeplant in het binnengebied. Om de blokken toegankelijk te maken, wordt een weg aangelegd die de Tervuursesteenweg met het Esdoornplein verbindt. Deze weg blijft privaat en wordt bijgevolg niet overgedragen naar het openbaar domein. De weg takt aan op de Tervuursesteenweg aan de linkerzijde van de woning met huisnummer 246 en op het Esdoornplein aan de rechterzijde van de woning met huisnummer 19A. Een eerste blok van de eengezinswoningen sluit aan op deze weg. Het tweede blok sluit aan op een aftakking van de nieuwe private weg, die parallel wordt aangelegd met de achterste perceelgrens van de woningen aan het Esdoornplein. Aan de zuidoostelijke zijde van de site gaat deze weg over in een groen parkelement, dat aansluit bij het bestaande parkelement aan het einde van het Esdoornplein.

Ter hoogte van het Esdoornplein worden op het private domein van de aanvrager drie parkeerplaatsen ingeplant. Tussen de meergezinswoning aan de Tervuursesteenweg en blok 1 van de eengezinswoningen wordt nog één bovengrondse parkeerplaats voorzien. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage

(onder blok 1) wordt ingeplant aan de linkerzijde van blok 1 en is toegankelijk met de auto vanuit de Tervuursesteenweg. Het terrein wordt enkel voor diensten toegankelijk gemaakt vanuit het Esdoornplein. Aan de rechterzijde van de meergezinswoning aan de Tervuursesteenweg voorziet de aanvrager een zone die op termijn eventueel kan worden overgedragen aan de stad, bij ontwikkeling van het naastliggende terrein.

In blok 1 worden tien eengezinswoningen voorzien, gelijkaardig aan elkaar. De gebouwen tellen elk twee bouwlagen onder zadeldak en hebben elk een breedte van 5m74 à 6m22. De bouwdiepte van de woningen bedraagt 9m60. Bij elk van de woningen wordt een individuele tuinberging achteraan de tuin voorzien. De bijgebouwen hebben telkens een breedte en een diepte van respectievelijk 3m70 en 3m. De tuinbergingen sluiten aan op een voetpad aan de achterzijde van de tuinen bij blok 1. Aan de linkerzijde van blok 1 worden de toegang tot de ondergrondse parkeergarage en een fietsenstalling voorzien. De gevels worden afgewerkt met witte gevelstenen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in wit aluminium en in wit hout.

In blok 2 worden nog eens tien eengezinswoningen ingeplant. De gebouwen tellen, net zoals in blok 1, twee bouwlagen onder zadeldak en hebben elk een breedte van 5m74 à 6m44. Ook bij de woningen in blok 2 worden bijgebouwen achteraan de tuinen voorzien, met dezelfde afmetingen als de bijgebouwen bij blok 1. Achter de bijgebouwen plant de aanvrager een voetpad in. Aan de rechterzijde, alsook op twee locaties centraal in blok 2, worden technische ruimten voorzien. De afwerking van de gevels en het buitenschrijnwerk is gelijk aan deze van blok 1.

De meergezinswoning aan de Tervuursesteenweg wordt ingericht met zes woonentiteiten. De appartementen hebben de volgende netto vloeroppervlakten:

- Appt. 1: 87,41m²
- Appt. 2: 86,01m²
- Appt. 3: 80m²
- Appt. 4: 81,07m²
- Appt. 5: 93,11m²
- Appt. 6: 98,47m²

Het hoofdvolume van de meergezinswoning heeft een breedte en een diepte van respectievelijk 13m19 en 9m19. Achter het hoofdvolume bevindt zich over drie bouwlagen een aanbouw tot een bouwdiepte van 15m20 (ten opzichte van de voorgevel). Achter deze aanbouw bevindt zich nog een aanbouw over twee bouwlagen tot een bouwdiepte van 17m26 (ten opzichte van de voorgevel).

De gevels van de meergezinswoning worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als deze van de eengezinswoningen in het binnengebied. In het voorste dakvlak wordt een beperkte dakkapel voorzien, met een breedte van 1m20. Een gelijkaardige dakkapel wordt ook in het achterste dakvlak ingeplant. In het achterste dakvlak wordt tevens een insnijding uit het dak voorzien, in functie van het inrichten van een terras.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

a. Planologische toets

Gewestplan:

- o De gevraagde werken situeren zich in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming van het gewestplan.

b. Wegenis

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken. De gemeenteraad dient de zaak van de wegen goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning. Ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe private weg met het openbaar domein aan de Tervuursesteenweg en aan het Esdoornplein voorziet de aanvrager wegeniswerken. Aan de Tervuursesteenweg worden de bestaande betonstraatstenen opgebroken voor het uitvoeren van de werken en wordt het voetpad achteraf heraangelegd, rekening houdend met de aansluiting van de nieuwe private weg. Aan het Esdoornplein wordt de bestaande borduur verlaagd en wordt het voetpad opgebroken voor het uitvoeren van de werken, alsook achteraf terug aangelegd. Het aanvraagdossier omvat een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

Bijkomend wordt er op het terrein zelf wegenis voorzien. Deze wegenis zal een privaat statuut behouden met een publiek karakter. Enerzijds wordt een verbindingsweg voorzien tussen het Esdoornplein en de Tervuursesteenweg. Anderzijds wordt een aftakking van deze verbindingsweg voorzien om de woningen 11-20 te bereiken. Ter hoogte van het Esdoornplein worden drie bovengrondse parkeerplaatsen aangelegd, alsook een sorteerstraat. Ten zuiden van de site wordt een groenzone voorzien, die mogelijk de verbinding kan vormen met de groenzone aan het uiteinde van het Esdoornplein.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stad, en in het bijzonder op basis van de expertise van de afdeling Beheer Openbaar Domein, nog een aantal voorwaarden gesteld en een aantal zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering van de werken:

- De aansluitingen die moet gebeuren op de openbare riolering moeten voor de start van de werken doorgesproken worden met alle nutsmaatschappijen. In de raming wordt er niet gesproken over de werken die er moeten gebeuren voor aansluitingen op de openbare riolering. Vóór de start van de werken moet een volledig technisch dossier aangeleverd worden en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stad Mechelen. De bestaande wachtbuizen en aansluitingen moeten gebruikt worden ter hoogte van Tervuursesteenweg. Deze aansluitingen hebben een maximale diameter van 160. Voor nieuwe aansluitingen van het privaat domein naar het Esdoornplein en de Tervuursesteenweg moeten er vóór de start van de werken nog een lengteprofiel, details van de aansluitingen, een rioleringsplan en aangepaste meetstaat ter goedkeuring worden voorgelegd aan de dienst Beheer Openbaar Domein van de stad Mechelen.
- Er moet zeker rekening mee gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord wordt en/of dat er geen water mag afvloeien van de nieuwe kavels naar de omliggende percelen.

c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

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.

De percelen in de aanvraag zijn volgens de watertoetskaarten gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden evenwel kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in de infiltratie van het hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en/of wijzigingen in de grondwaterstroming. De aanvraag voorziet de aanleg van openbaar domein. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd te worden overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

De bijlage B25 bij het dossier lijkt aan te geven dat louter bij de meergezinswoning een regenwaterput van 10.000l wordt geplaatst. Echter, de rioleringsplannen tonen ook bij elke individuele eengezinswoning een regenwaterput van telkens 5.000l. Conform de gewestelijke hemelwaterverordening dient effectief bij elke eengezinswoning apart een regenwaterput te worden voorzien met een inhoud van telkens minimaal 5.000l, met herbruik. Indien hieraan wordt voldaan, is de aanvraag in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening en worden er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding verwacht.

Het advies van de dienst waterbeleid van de provincie Vlaams-Brabant, afgeleverd op 10 april 2020, is voorwaardelijk gunstig (referentie 2020-0265-WAT):

'Beoordeling maatregelen:

De aanvrager dient te voldoen aan de hemelwaterverordeningen. Voor de zones met eengezinswoningen vraagt hij een afwijking aan voor verhoogd hergebruik. Hij becijfert dit volgens de methode van het technisch achtergrond document bij de hemelwaterverordeningen van het CIW.

Omtrent de afwijkingsaanvraag zijn er enkele opmerkingen:

In strikte zin is er ons inziens geen verhoogd hergebruik. Elke aparte woning wordt voorzien van een hemelwaterput van 5.000l die wordt aangesloten op een toilet en een buitenkraan. Dit is het standaard hergebruik. Hiervoor mag de aanvrager in de hemelwaterverordeningen 60m² van de dakoppervlakte in mindering brengen.

Logischerwijs mag dit voor elke woning gebeuren. In elke zone kan de aanvrager dus voor elke woning die hij aansluit op de gemeenschappelijke infiltratievoorziening deze 60m² in rekening brengen, oftewel 600m² in totaal in elke zone. Dit is ongeveer het resultaat van de berekeningen van de aanvrager. Hierdoor kan de gevraagde afwijking wel aanvaard worden.

Op de rioleringsplannen is te zien dat de aanvrager de voorziene tuinberging per woning ook op de gemeenschappelijke infiltratievoorziening, en bij uitbreiding op de openbare riolering aansluit. Het is aangewezen zoveel mogelijk dakoppervlaktes af te koppelen van de openbare riolering om de capaciteit te verzekeren. Het is bovendien makkelijker om hemelwater afkomstig van kleine losstaande bijgebouwen ernaast te laten infiltreren dan infrastructuur te moeten voorzien om deze op een infiltratievoorziening (en openbare riolering) te moeten aansluiten.

Specifieke voorwaarden:

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan het voorwerp van de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen en/of op het behoud van de watergebonden natuurwaarden. Dit effect moet beperkt worden door de hieronder vermelde voorwaarden in de vergunning op te nemen:

Het hemelwater van de tuinbergingen moet ter plaatse infiltreren en mag niet op de infiltratievoorziening en openbare riolering worden aangesloten.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan het voorwerp van de aanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.'

d. 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 er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens de daartoe voorziene bijlages (bijlage E: beschrijving van potentiële effecten op de omgeving) maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de aanvraag 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. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport 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.

e. Resultaten openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 augustus 2019 tot en met 30 augustus 2019. Er werden 41 bezwaarschriften ingediend. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften als volgt geëvalueerd:

1. De aanvraag is tegenstrijdig op een aantal punten. Zo wordt het aantal woonentiteiten dat de aanvrager voorziet anders vermeld in verschillende documenten, net zoals de kroonlijst- en nokhoogte van de gebouwen en het bebouwingskarakter van de woningen.

Bespreking: De beoordeling van de voorliggende vergunningsaanvraag gebeurt op basis van de grafische documenten die bij de aanvraag werden gevoegd. In die zin wordt bij de beoordeling uitgegaan van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning met zes woonentiteiten, met een kroonlijst- en nokhoogte voor de eengezinswoningen van respectievelijk 6m10 en 10m97 ten opzichte van het maaiveld. De kroonlijst- en nokhoogte van de meergezinswoning bedragen respectievelijk 9m01 en 12m83 ten opzichte van het maaiveld. Bijkomend wat het bebouwingskarakter betreft worden vier woningen in halfopen bebouwingsverband voorzien. De overige eengezinswoningen hebben een gesloten bebouwingskarakter.
> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

2. De diepte van de tuinzones bij de woningen 19 en 20, alsook bij woning 10 wordt op het inplantingsplan niet weergegeven. De aanvraag kan in die zin dan ook niet correct worden beoordeeld.

Bespreking: De tuindieptes worden niet overal op het inplantingsplan aangegeven. Echter, op de grondplannen zijn de maten wel aangegeven. Het dossier kan dus correct en volwaardig worden beoordeeld.
> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

3. De verluchting van de ondergrondse garage wordt op de plannen niet aangegeven. Hierdoor kan de aanvraag niet worden getoetst aan artikel 70 §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bespreking: Op de plannen wordt de ventilatie van de ondergrondse garage en van de afvoeren van de woningen aangegeven. De ventilatie wordt inpandig verwerkt en mondt uit ter hoogte van de nok van de daken.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

4. *Het aansnijden van een weinig gunstig gelegen terrein is in strijd met het beleid omtrent de betonstop. De aanvraag overstijgt ruim de maximale bebouwingsdichtheid die is opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Mechelen. Daarnaast is er in de omgeving geen nood aan bijkomende woongelegenheden.*

Bespreking: Een inbreidingsproject op de betreffende locatie is mogelijk, gelet op de ligging in 'woongebied' (gewestplan Mechelen) en gelet op de opname van het voorliggende gebied in de woningbouwprogrammatie van de stad Mechelen, zoals opgenomen in het ruimtelijke structuurplan. Het terrein is gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen en bevindt zich bijgevolg binnen stedelijk gebied. Een ontwikkeling zoals deze in kwestie is er op gericht om het wonen te concentreren in het stedelijke gebied, om zo de buitengebieden te kunnen vrijwaren van bijkomende bebouwing. De betonstop betreft geen verordenend principe, thans past de aanvraag zich wel in binnen de principes ervan. Bijkomend zijn experts het erover eens dat de stad Mechelen afstevent op een tekort aan woningen (zoals ook opgenomen in het ruimtelijk structuurplan). Het voorliggend inbreidingsproject kadert dan ook binnen de taakstelling van de Vlaamse overheid inzake het creëren van bijkomende woongelegenheden.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

5. *De gebouwen die de aanvrager voorziet zijn niet in overeenstemming met het referentiebeeld in de omgeving. De kroonlijst- en nokhoogte verschillen van deze van de woningen aan het Esdoornplein.*

Bespreking: Voor de eengezinswoningen die de aanvrager in het binnengebied voorziet kan worden gesteld dat het referentiebeeld waaraan deze gebouwen dienen te worden getoetst, wordt bepaald door de woningen aan het Esdoornplein. De bestaande woningen in de omgeving kenmerken zich door een bouwprofiel van twee bouwlagen onder zadeldak. De woningen in de voorliggende vergunningsaanvraag tellen een gelijk aantal bouwlagen. Het zadeldak dat de aanvrager voorziet bij de eengezinswoningen is hoger dan deze van de bestaande woningen in de omgeving. Echter, de nokhoogte, net zoals de kroonlijsthoogte, heeft gangbare afmetingen voor woningen. Om aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen te kunnen voldoen, zijn de voorgestelde kroonlijst- en nokhoogte niet uit verhouding. Het algehele referentiebeeld van de omgeving wordt dan ook niet verstoord.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

6. *Door de grote nokhoogte bij de woningen parallel aan de bestaande woningen aan het Esdoornplein wordt de bezonning van de tuinen bij de bestaande woningen beperkt. Dit wordt versterkt door de inplanting van tuinhuizen aan de achterzijde van de tuinen bij de nieuwe woningen, vlakbij de perceelgrenzen van de bestaande woningen.*

Bespreking: Gelet op de noordoostelijke ligging van de nieuwe woningen dient dit bezwaar te worden gerelativeerd. Slechts een beperkt deel van de dag (eerste deel voormiddag) zal mogelijk een impact op de bezonning van de tuinen worden gecreëerd. Echter, de afstand van de nieuwe woningen tot de gemeenschappelijke perceelgrenzen is voldoende om deze impact tot het minimale te beperken. De tuinhuizen hebben een beperkte hoogte, die gangbaar is voor bijgebouwen.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

7. *Het verschil tussen de nokhoogte en de kroonlijsthoogte van de nieuwe eengezinswoningen is strijdig met artikel 7 §2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Het verschil bedraagt 37cm meer dan maximaal is toegelaten.*

Bespreking: Het verschil tussen de nokhoogte en de kroonlijsthoogte betreft inderdaad een afwijking op de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Echter, deze afwijking kan gemotiveerd worden in het kader van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, als een beperkte afwijking zonder ruimtelijke impact. De afwijking is enerzijds marginaal (slechts 37cm), anderzijds wordt de heersende geleding van twee bouwlagen met een zadeldak, die de omgeving kenmerkt, niet overschreden. De afstand tot de nabijgelegen woningen is tevens ruim

(circa 18m91), waardoor de impact op de omgeving beperkt blijft. De afwijking kan in die zin worden toegestaan.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

8. De tuinen bij de eengezinswoningen hebben geen 10m diepte, zoals thans is verplicht conform artikel 31 §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Bijkomend bedraagt de afstand tussen de achtergevels van de bestaande woningen aan het Esdoornplein en de nieuw te realiseren woningen minder dan 20m. In die zin is de aanvraag ook strijdig met artikel 11 §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De privacy van de bestaande woningen wordt dan ook beperkt.
Er wordt geen buffer voorzien tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen.

Bespreking: Het dient te worden beaamd dat de tuinzones bij de eengezinswoningen geen 10m diepte halen. Echter, de bouwdiepte van de woningen zelf werd reeds aan de relatief beperkte perceeldiepte aangepast. De afwijking op artikel 31 §1 is tevens relatief beperkt. De afstand tot de achtergevels van de woningen aan het Esdoornplein is steeds minimaal 19m, waardoor in alle redelijkheid ook de afwijking op artikel 11 §1 als beperkt kan worden beschouwd, in de zin van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De impact op de privacy is beperkt, gelet op het bouwprofiel van de nieuwe woningen en de eerder beperkte afwijking van artikel 11 §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De tuinen hebben voldoende oppervlakte om kwalitatief en bruikbaar te zijn.

De vraag voor een buffer tussen twee woonvormen is niet relevant. Een buffer is immers slechts van toepassing tussen twee onverenigbare bestemmingen (vb. wonen en industrie).

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

9. Bij woning 11 wordt geen zijtuinstrook gecreëerd met een breedte van 3m. De aanvraag is bijgevolg strijdig met artikel 11 §3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bespreking: Woning 11 respecteert wel degelijke de afstand van 3m tot de rechter grens. Echter, het dient te worden beaamd dat in de zijtuinstrook een constructie wordt geplaatst in functie van een gemeenschappelijke technische ruimte. Gezien deze constructie niet in functie staat van de woning zelf, de afwerking van de constructie zich inpast bij de overige gebouwdelen en gezien zich aan de rechterzijde geen bestaande of andere nieuwe woning bevindt (louter de toegang voor zwakke weggebruikers aan het Esdoornplein), wordt geoordeeld dat de afwijking ruimtelijk geen impact heeft op de omgeving, noch op de betreffende woning zelf. Een afwijking op artikel 11 §3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is dan ook te verantwoorden.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

10. De hellingsgraad van de daken bij de eengezinswoningen bedraagt 45,41°. Bijgevolg is de aanvraag strijdig met artikel 14 §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De hellingsgraad dient in principe maximaal 45° te bedragen.

Bespreking: De afwijking bedraagt slechts 0,41° en is met het blote oog niet waarneembaar. De ruimtelijke impact dient in alle redelijkheid dan ook als beperkt te worden beschouwd, in de zin van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een afwijking op artikel 14 §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan verantwoord worden.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

11. Ondanks het voorzien van een ondergrondse parkeergarage wordt met het project een bijkomende parkeerdruk gecreëerd voor de omliggende straten, waar heden reeds een parkeerdruk heerst.

Bespreking: De aanvrager voorziet op het eigen terrein meer parkeerplaatsen dan de minimale norm, zoals vastgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. In totaal worden 42 parkeerplaatsen voorzien, daar waar de norm er slechts 39 oplegt. In deze norm zit zowel bewoners- als bezoekersparkeren vervat. In alle redelijkheid dient dan ook te worden geoordeeld dat de aanvrager de nodige maatregelen treft om de parkeerdruk op de omliggende straten tot het minimale te beperken. De parkeerplaatsen zullen tevens louter via de Tervuursesteenweg toegankelijk zijn, waardoor het Esdoornplein van bijkomend verkeer wordt gespaard. Hiervoor worden ter hoogte van de toegang aan het Esdoornplein paaltjes geplaatst.

Het terrein zal via het Esdoornplein louter voor dienstverkeer en voor de hulpdiensten bereikbaar zijn.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

12. Bezwaar met betrekking tot de verkeersoverlast die het project met zich mee zal brengen.

Bespreking: De aanvraag behelst het bouwen van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning voor zes appartementen. De verkeersimpact van deze ontwikkeling kan dan ook redelijkerwijs als beperkt worden beschouwd. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor zowel de fiets als auto voldoet aan de norm gesteld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De verkeersafwikkeling voor de auto's gebeurt via de Tervuursesteenweg. Op die manier blijven de secundaire wegen (Esdoornplein) gespaard van bijkomend verkeer.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

13. De inplanting van de helling naar de ondergrondse parkeergarage en de toegang voor auto's via een smalle strook aan de Tervuursesteenweg, zorgt voor een geluidsimpact op de noordelijk gelegen woningen, met name voor de aanpalende woning aan de Tervuursesteenweg.

Bespreking: De toegang tot de helling naar de ondergrondse parkeergarage bevindt zich op een afstand van ruim 30m ten opzichte van de meest dichtbij gelegen woning aan de Tervuursesteenweg. De geluidsimpact kan dan ook als relatief beperkt worden beschouwd. De afstand van de toegangsweg tot de site ten opzichte van de aanpalende woning aan de Tervuursesteenweg bedraagt 4m. De geluidsimpact van de Tervuursesteenweg zelf wordt met de nieuwe toegangsweg niet vermeerderd. De afstand tot de aanpalende woning is voldoende ruim.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

14. De ontwikkeling zorgt voor een inperking van het groene karakter van de wijk. Door de vorige eigenaar werden reeds bomen gerooid, waardoor de indruk wordt gewekt dat het terrein onvermijdelijk bebouwbaar is.

Bespreking: De bebouwbaarheid van een perceel wordt niet bepaald door het uitzicht ervan, maar door de planologische bestemming, de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften. De niet-bebouwde ruimte bedraagt tevens circa 67% van de totale oppervlakte van het terrein. In die zin dient in alle redelijkheid te worden geoordeeld dat de bebouwde ruimte de draagkracht van het perceel niet overschrijdt.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

15. Door de aard van de ontwikkeling worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de aanpalende percelen beperkt. De medewerking van de eigenaar van het terrein uit de voorliggende vergunningsaanvraag zal immers steeds noodzakelijk zijn.

Bespreking: De aanvrager voorziet aan de hoofdtoegang tot de site, ter hoogte van de Tervuursesteenweg, een strook die eventueel bij een latere ontwikkeling op het aanpalende perceel, kan worden overgedragen aan de stad. In die zin blijft het aanpalende perceel ontwikkelbaar.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

16. Bezwaar met betrekking tot de vrees voor wateroverlast bij de voorgestelde ontwikkeling.

Bespreking: Zie bij de rubriek 'c. Watertoets'.

17. Bezwaar met betrekking tot afwijkingen op de brandweernormen (doorgang aan de woningen 11-20 is te smal en wordt aangelegd in een materiaal dat de belasting van brandweerwagens mogelijk niet kan dragen).

Bespreking: De vergunningsaanvraag werd ter advies voorgelegd aan de preventiedienst van de brandweer. De brandweer leverde op 29 augustus 2019 een voorwaardelijk gunstig advies af. Dit advies dient strikt te worden nageleefd.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

18. Bezwaar met betrekking tot een ongelijke behandeling. De voorliggende vergunningsaanvraag voorziet een ruimer programma dan bij de oorspronkelijke

verkavelingsvergunning met de stad overeen werd gekomen, alsook worden een aantal voorwaarden (volwaardige aanleg van openbaar domein, ...) die destijds werden opgelegd niet nageleefd.

Bespreking: Gezien het voorwerp van de vergunningsaanvraag verschilt (destijds verkaveling, heden groepswoningbouw) kan niet worden gesteld dat het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden. Voor de inhoudelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag (programma, privaat karakter binnengebied, ...), zie bij de bespreking van de overige bezwaarpunten, alsook bij de rubriek 'f. Goede ruimtelijke ordening'.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

19. Bezwaar met betrekking tot het gebruik van geothermie. De impact hiervan op seismische activiteit is heden onvoldoende duidelijk. De mogelijke risico's kunnen enkel worden vermeden in een omgeving waar zich geen woningen bevinden. Dit is in de voorliggende situatie niet het geval.

Bespreking: Dit bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard en vormt dan ook geen beoordelingsgrond van de voorliggende vergunningsaanvraag.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

In graad van beroep werd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 9 juni 2020 gevraagd een nieuw openbaar onderzoek te organiseren, naar aanleiding van bijgeleverde documenten door de aanvrager. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 juni 2020 tot en met 19 juli 2020. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarschriften zijn gelijkaardig aan de bezwaarschriften uit het eerste openbaar onderzoek. Het nieuwe openbaar onderzoek werd georganiseerd in graad van beroep. De deputatie van de provincie Antwerpen zal de bezwaarschriften beoordelen en evalueren. Met betrekking tot de organisatie van het openbaar onderzoek en de wegenis werden de volgende bezwaren ingediend en als volgt door de gemeentelijke omgevingsambtenaar geëvalueerd:

1. Bezwaar met betrekking tot de organisatie van het openbaar onderzoek, meer bepaald het feit dat door de stad geen overzichtsplan of -schema werd opgestuurd en dat op het online platform van het Omgevingsloket niet alle informatie terug te vinden is.

Bespreking: Alle informatie die door de aanvrager werd toegevoegd in het dossier werd beschikbaar gesteld ter inzage in het Huis van de Mechelaar. De inhoud van de bezwaarschriften toont aan dat er voldoende informatie voorhanden was om het dossier ten gronde te beoordelen. Er is geen verplichting om alle documenten ook online ter inzage te leggen.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

2. Vraag naar de mate van openbare bereikbaarheid van het terrein en het ontbreken van garanties voor het eventueel over te dragen deel (in geel aangeduid op de plannen) ten noordoosten van de site, ter hoogte van de toegang aan de Tervuursesteenweg, gezien het grootste deel van deze zone geen eigendom is van de aanvrager, noch van de stad.

Bespreking: De aanvrager heeft in graad van beroep aangegeven dat het terrein, ondanks het private statuut ervan, publiek toegankelijk zal zijn. Hiervoor is een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd, alsook zal de gemeenteraad een nieuwe beslissing inzake de wegenis nemen. Het eventueel over te dragen deel ten noordoosten van de site wordt in de voorliggende vergunningsaanvraag niet overgedragen aan het openbaar domein. Dit vormt geen belemmering voor de beoordeling van de voorliggende vergunningsaanvraag en voor de bereikbaarheid van de voorziene woningen. Bij een latere overdracht dient een akkoord met de eigenaar van een deel van deze zone te worden afgesloten. Het over te dragen deel zou bij een latere ontwikkeling op het aanpalende perceel ook volledig op het terrein van de voorliggende vergunningsaanvraag georganiseerd kunnen worden.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

3. Bezwaar aangaande het private karakter van de paden achter de woningen. Hierdoor is voor de bestaande woningen aan het Esdoornplein geen toegang via dit pad mogelijk.

Bespreking: Een toegang voor de bestaande woningen aan het Esdoornplein is mogelijk, maar dient te worden overeengekomen met de eigenaar(s) van het terrein

*in kwestie. Dit betreft echter een burgerrechtelijke aangelegenheid en vormt geen belemmering voor de stedenbouwkundige beoordeling van de voorliggende vergunningsaanvraag. De bestaande woningen aan het Esdoornplein hebben tevens reeds een toegang tot het openbaar domein aan de zijde van het Esdoornplein.
> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*

4. *Bezwaar tegen het ontbreken van een gemeenteraadsbeslissing.*

*Bespreking: De gemeenteraadsbeslissing dient op de einddatum van het openbaar onderzoek nog te worden genomen, gezien de gemeenteraad kennis dient te nemen van de (mogelijke) bezwaren aangaande de wegenis.
> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*

f. Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

*> Afwijkingen op artikels 7 §2, 11 §1, 11 §3, 14 §1 en 31 §1:
Zie bij de rubriek 'e. Resultaten openbaar onderzoek'.*

> Afwijking op artikel 47:

Bij inbreidingsprojecten zoals het project in kwestie dient in principe 50% aaneengesloten publieke ruimte te worden gecreëerd. Hierbij dient de aanleg te gebeuren door de ontwikkelaar, met gratis overdracht aan de stad voor inlijving bij het openbaar domein achteraf. Echter, gelet op het gebruik van geothermie en de daarbij horende noodzakelijke boringen en leidingen, wordt geoordeeld dat in voorliggend geval het behouden van een privaat karakter van het binnengebied te verantwoorden is. De niet-bebouwde ruimte bedraagt evenwel circa 67% van de totale perceeloppervlakte en de aanvrager voorziet ter hoogte van de toegang aan de Tervuursesteenweg een strook die bij een eventuele latere ontwikkeling van het aanpalende terrein, kan worden overgedragen aan het openbaar domein. Daarnaast zal de wegenis bij de voorliggende vergunningsaanvraag weliswaar een privaat statuut behouden, thans een publiek karakter krijgen. Het terrein wordt aldus bereikbaar voor afvalophaling, postbedeling, maar ook voor buurtbewoners die de site wensen te doorkruisen van het Esdoornplein naar de Tervuursesteenweg en omgekeerd.

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

> Functionele Inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

Het gebied is gelegen in stedelijk gebied. De in de vergunningsaanvraag opgegeven bebouwing (plaatsing, aantal bouwlagen, programma) is niet vreemd aan de omgeving en past zich dan ook in binnen de plaatselijke context.

> Visueel-vormelijke elementen:

Bij de uitwerking van het ontwerp werd uitgegaan van duurzame materialen die gangbaar zijn voor een woonomgeving. De aanvraag past zich dan ook visueel-vormelijk in binnen de plaatselijke context.

> Mobiliteitsimpact:

De aanvraag behelst het bouwen van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning voor zes appartementen. De verkeersimpact van deze ontwikkeling is dan ook beperkt. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor zowel de fiets als auto voldoet aan de norm gesteld in de stedenbouwkundige verordening. De bovengrondse parkeerplaatsen dienen enkel voor bezoekers/diensten beschikbaar te zijn. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden. Om het verkeer zoveel mogelijk te weren uit de secundaire wegen, wordt het terrein voor auto's enkel toegankelijk gemaakt via de Tervuursesteenweg. Ter hoogte van de toegang aan het Esdoornplein worden paaltjes voorzien die het terrein enkel voor dienstverkeer en hulpdiensten bereikbaar maken, alsook voor zwakke weggebruikers.

> Cultuurhistorische aspecten:

Voor het project bestaat een bekrachtigde archeologienota met als kenmerk: <https://loket.onroerenderfgoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/11108>. Bij vergunning zal als voorwaarde vermeld worden dat de vergunninghouder zich moet houden aan de bepalingen van deze archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, maar niet met de gekende voorschriften en reglementeringen. De aanvraag wijkt af van artikels 7 §2, 11 §1, 11

§3, 14 §1, 31 §1 en 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Echter, zoals gemotiveerd in de rubriek 'e. Resultaten openbaar onderzoek' en 'f. Goede ruimtelijke ordening', kan een afwijking op voornoemde artikels van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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

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

> Voorwaarden:

- De adviezen van:

- o de brandweer van 29 augustus 2019 (referentie P00009-009/01);
- o Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 29 juli 2019 (referentie 20191743);
- o Fluvius van 22 augustus 2019 (referentie 46344025);
- o Telenet van 23 augustus 2019 (referentie 25041953);
- o de dienst waterbeleid van de provincie Vlaams-Brabant van 10 april 2020 (referentie 2020-0265-WAT);

dienen nageleefd te worden.

- De bovengrondse parkeerplaatsen dienen enkel voor bezoekers/diensten beschikbaar te zijn.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken voor de omgevingsaanleg worden door de stad voorwaarden gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken. Er dienen een aantal zaken bijgestuurd te worden ten aanzien van het ingediende wegenisdossier:
 - o De aansluitingen die moeten gebeuren op de openbare riolering moeten voor de start van de werken doorgesproken worden met alle nutsmaatschappijen. In de raming wordt er niet gesproken over de werken die er moeten gebeuren voor aansluitingen op de openbare riolering. Vóór de start van de werken moet een volledig technisch dossier aangeleverd worden en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de stad Mechelen. De bestaande wachtbuizen en aansluitingen moeten gebruikt worden ter hoogte van Tervuursesteenweg. Deze aansluitingen hebben een maximale diameter van 160. Voor nieuwe aansluitingen van het privaat domein naar het Esdoornplein en de Tervuursesteenweg moeten er vóór de start van de werken nog een lengteprofiel, details van de aansluitingen, een rioleringsplan en aangepaste meetstaat ter goedkeuring worden voorgelegd aan de dienst Beheer Openbaar Domein van de stad Mechelen.
 - o Er moet zeker rekening mee gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord wordt en/of dat er geen water mag afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.
- De archeologienota en het Onroerendgoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendgoeddecreet van 12 juli 2013).
- 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. 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.

> Lasten:

- De aanvrager dient de aanleg van het effectieve openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer. Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen. Bij de voorlopige oplevering wordt er een asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementen gebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.

- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor één 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.

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 OX ESTATE BVBA voor het bouwen van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning, op een terrein gelegen aan de Tervuursesteenweg en het Esdoornplein te 2800 Mechelen, en met als kadastrale gegevens afdeling 3, sectie E, perceelnummers 427L2, 341B4 en 427S2.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- "Goedkeuring van de zaak van de wegen voor het bouwen van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning, op een terrein gelegen aan de Tervuursesteenweg en het Esdoornplein te 2800 Mechelen, en met als kadastrale gegevens afdeling 3, sectie E, perceelnummers 427L2, 341B4 en 427S2, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning."

Feiten en context

- Aanvrager: OX Estate BVBA
- 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 provinciaal/gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).
- Gelegen aan:
 - gemeentewegen (Tervuursesteenweg en Esdoornplein);
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis (privaat maar met openbaar karakter).
- Het terrein van de aanvraag is groter dan 3.000m² en de bodemingreep van de gevraagde werken bedraagt meer dan 1.000m². Er is een archeologienota vereist. Deze zit vervat in de vergunningsaanvraag.
- Het projectgebied is niet gelegen in biologisch waardevol gebied.

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

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 augustus 2019 tot en met 30 augustus 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 41 bezwaarschriften ingediend.

In graad van beroep werd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 9 juni 2020 gevraagd een nieuw openbaar onderzoek te organiseren, naar aanleiding van bijgeleverde documenten door de aanvrager. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 20 juni 2020 tot en met 19 juli 2020. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend. Voor de bespreking van de bezwaarschriften, zie bij de rubriek 'e. Resultaten openbaar onderzoek'.

Argumentatie

De aanvraag omvat de bouw van 20 eengezinswoningen in het binnengebied tussen de Tervuursesteenweg en het Esdoornplein, alsook de bouw van een meergezinswoning met zes woonentiteiten aan de Tervuursesteenweg.

De eengezinswoningen worden in twee blokken ingeplant in het binnengebied. Om de blokken toegankelijk te maken, wordt een weg aangelegd die de Tervuursesteenweg met het Esdoornplein verbindt. Deze weg blijft privaat en wordt bijgevolg niet overgedragen naar het openbaar domein. De weg takt aan op de Tervuursesteenweg aan de linkerzijde van de woning met huisnummer 246 en op het Esdoornplein aan de rechterzijde van de woning met huisnummer 19A. Een eerste blok van de eengezinswoningen sluit aan op deze weg. Het tweede blok sluit aan op een aftakking van de nieuwe private weg, die parallel wordt aangelegd met de achterste perceelgrens van de woningen aan het Esdoornplein. Aan de zuidoostelijke zijde van de site gaat deze weg over in een groen parkelement, dat aansluit bij het bestaande parkelement aan het einde van het Esdoornplein.

Ter hoogte van het Esdoornplein worden op het private domein van de aanvrager drie parkeerplaatsen ingeplant. Tussen de meergezinswoning aan de Tervuursesteenweg en blok 1 van de eengezinswoningen wordt nog één bovengrondse parkeerplaats voorzien. De toegang tot de ondergrondse parkeergarage (onder blok 1) wordt ingeplant aan de linkerzijde van blok 1 en is toegankelijk met de auto vanuit de Tervuursesteenweg. Het terrein wordt enkel voor diensten toegankelijk gemaakt vanuit het Esdoornplein.

Aan de rechterzijde van de meergezinswoning aan de Tervuursesteenweg voorziet de aanvrager een zone die op termijn eventueel kan worden overgedragen aan de stad, bij ontwikkeling van het naastliggende terrein.

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. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden door:

- de stedelijke afdeling Openbaar Domein
- de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling

een aantal voorwaarden en lasten gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegeniswerken.

BESLUIT:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door OX Estate BVBA

- voor de bouw van 20 eengezinswoningen en één meergezinswoning
- op een terrein gelegen aan de Tervuursesteenweg en het Esdoornplein te 2800 Mechelen,
- en met als kadastrale gegevens afdeling 3, sectie E, perceelnummers 427L2, 341B4 en 427S2.

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek (in het kader van de beroepsprocedure) 7 bezwaarschriften werden ingediend, welke mede betrekking hebben op de wegenis.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 24 augustus 2020 (punt 25). De gemeenteraad sluit zich aan bij de voorgestelde voorwaarden en lasten die betrekking hebben op de uitvoering van de wegenis.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis (aanleg nieuwe private wegenis met openbaar 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. Aangezien de nieuwe wegenis privaat blijft (wel met openbaar karakter) wordt er geen nieuwe rooilijn goedgekeurd. De nieuw aan te leggen weg zal immers niet overgedragen worden aan de Stad Mechelen voor inlijving in het openbaar domein.

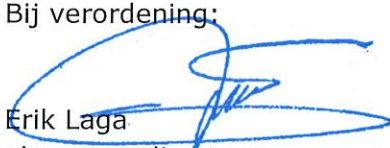
Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 8 september 2020


Fabienne Blavier
voorzitter