

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 Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, 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

-
- 38. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 23 woonentiteiten (punctuele ingrepen binnen de Gandhi-wijk), op een terrein met als adres Jozef Verbertstraat - Mahatma Gandhistraat – Tervuurstesteenweg – Abeelstraat, 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 32 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, Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 10 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

Motivering

Voorgeschiedenis

24 augustus 2020 – punt 26: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Voorgeschiedenis

- 16 april 2020: volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring
- 24 augustus 2020: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

Historiek van de vergunningen

- Vanaf 1965 tot op heden zijn voor de wijk meerdere vergunningen verleend, in het kader van de opwaardering/renovatie/vernieuwing van de wijk en de publieke ruimte.
- 3 juni 2019: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 24 mei 2019. In het Bouwcommissieverslag werd omtrent punt 1. Tervuursesteenweg-Abeelstraat, het volgende gestipuleerd:

"De Bouwcommissie besluit dat het schetsvoorstel niet kadert binnen het principe van het doorvoeren van 'punctuele ingrepen' binnen de wijk, zoals gesteld voor zone 1.1 in het eindrapport van de stedenbouwkundige studie en dat louter een kopafwerking met een grondgebonden eengezinswoning/driegevelwoning kan worden toegestaan. Voor deze eengezinswoning dient geen parkeerplaats te worden voorzien. Indien voor de realisatie van de eengezinswoning, m.a.w. voor de inname van de groene zone, bomen op het openbaar domein worden geroid, dienen deze bomen te worden gecompenseerd. De Bouwcommissie neemt kennis van het feit dat een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het hoekperceel Tervuursesteenweg - Abeelstraat een aanpassing van het bestaande rooilijn- en innemingsplan betreft, waarvan de kosten ten laste vallen van Woonpunt Mechelen."

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door de heer Jurgen Mommerency

De aanvraag is 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 de woongebieden 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 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-) voorschriften op.

De aanvraag is niet gelegen in:

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

De voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid;
- 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, Abeelstraat, Kardinaal Cardijnstraat, Jozef Verbertstraat, Mahatma Gandhistraat
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' en 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' – beperkt gedeelte Tervuursesteenweg - Abeelstraat(watertoetskaart)
 - 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- Aantal gevraagde wooneenheden: 7 eengezinswoningen en 16 appartementen
- De aanvraag omvat een woonproject met 23 wooneenheden, met aanpassing van een goedgekeurd rooilijnenplan.
- Over de zaak van de wegen (en het inlijven van deze wegenis bij het openbaar domein) dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

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'*

Adviezen

- *Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 17 april 2020 – gunstig met voorwaarden (referentie P16788-003/01);*
- *Vlaamse Milieumaatschappij (VMM): 17 mei 2020 – gunstig met voorwaarden (referentie WT 2020G0210);*
- *Inter heeft op 21 april 2020 laten weten geen advies te verlenen, gezien de aanvraag buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid valt (referentie 202001164)*
"Er zijn 5 type woningen opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag. De toegangsdeuren tot de wooneenheden liggen slechts op 2 verdiepingen => niet van toepassing. Één type (type3) wordt aangegeven als aangepast voor rolstoelgebruikers. Knelpunt De aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voldoen niet aan de voorschriften! De vrije draairuimte van Ø 150 cm in de badkamer moet liggen tegen het deurblad, het toilet hindert de vrije draairuimte!"
- *Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid heeft op 14 juni 2020 laten weten geen advies te verlenen (zonder referentie);*
- *Fluvius: 21 april 2020 – gunstig met voorwaarden (referentie 334936);*
- *Proximus: 5 mei 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);*
- *Telenet: 27 april 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);*
- *Pidpa: 17 april 2020 – gunstig met voorwaarden (zonder referentie).*
- *Stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling – gunstig met voorwaarden 13 augustus 2020: Besproken in voortraject.*
 - *Voor de bouw van de woningen (type 1A,1B,2 en 4) en aanleg van wandelstrook kunnen enkele bomen niet behouden blijven:*
 - *Tervuursesteenweg: (type 4) verplanten van 1 Gleditsia triacanthos 'Sunburst'*
 - *Mahatma Gandhi straat: (type1B) vellen van 1 Betula pendula*
 - *Jozef Verbertstraat: (type 2) vellen van 4 Betula pendula (Be pe), 4 Acer platanoides (Ac pl) en 3 Carpinus betulus (Ca be)*
 - *Jozef Verbertstraat: (type 1A) vellen van 1 Pinus nigra*
 - *Het project kadert in verschillende fases. Dit is een van de fases van het project. In het project wordt maximaal ingezet op ingroening en wordt een evenwichtige verdeling van het aantal bomen in zijn totaliteit nagestreefd en wordt er ook voorzien in voldoende gemeenschappelijk groen op wijkniveau. Het rooien van de huidige bomen kadert in het geheel en kan om die reden worden toegestaan.*
 - *De zorgplicht bepaalt dat iedereen die iets wijzigt zodat er een effect is op de natuur alle maatregelen moet nemen om schade te voorkomen, te beperken, of indien dat niet mogelijk is te herstellen.*
 - *De bestaande bomen die men wil behouden dienen beschermd te worden tijdens de werken.*
Te nemen beschermende maatregelen tijdens de werf:
 - *De richtlijnen van het VVOG zakboekje nr. 3 inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden. Hierin is sprake van de 'totale beschermingszone' (TBBZ). Dit is een door middel van een werfhekken afgebakende zone die voor de aanvang van de werken wordt geïnstalleerd, constant blijft staan en pas na uitvoering van alle werken wordt afgebroken. In deze zone gelden beschermende maatregelen en verbodsbepalingen. De zone staat in relatie tot de kroonprojectie.*
 - *Er mag niet gestapeld worden in de TBBZ. Er mag geen bodemvervuiling plaatsvinden. (cementwater, door materiaal te kuisen, olie, solventen, zout, enz.)*

- Het plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast en dient te worden opgenomen in het bestek en meetstaat.
 - Behoud van de natuurlijke waterhuishouding binnen de TBBZ: zorg indien nodig voor retourbemaling of irrigatie.
 - Pas op met het zwenkbereik van bouwkranen zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door doorhangende kabels.
 - Indien snoeiwerken aan de bomen noodzakelijk zijn, mogen deze enkel uitgevoerd worden door een boomverzorger met European Treeworker certificaat (ETW).
 - Tijdens de werken dient de TBBZ gecontroleerd en opgevolgd te worden door een boomverzorger.
- Bij inplanting van nieuwe bomen naast private perceelgrenzen dienen de wettelijke bepalingen betreffende plantafstanden ten opzichte van aanpalende percelen nageleefd te worden dit conform het veldwetboek (minimum 2 meter).
 - De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de constructiewerken.
 - De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering (indien van toepassing).
 - Het gieten van de nieuwe bomen wordt mee als aparte post opgenomen in de meetstaat. (Vermoedelijke hoeveelheid 120 liter, 20x beurten per jaar). Dit met behulp van een gietrand.
 - De nieuwe bomen voorzien in de gras zones worden ook voorzien van stamvoetbescherming. Deze stamvoetbescherming bestaat uit gerecycleerd materiaal en beschermen de stam tegen maaien met bosmaaier of grasmachine.
 - In de boomplantput mogen er zich geen nutsvoorzieningen (riolering, kabels,...) bevinden.
 - Eventuele uitval dient vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
 - "Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
 - Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos."

Advies:

Voorwaardelijk gunstig op voorwaarde dat de aanvrager rekening houdt met de voorwaarden aangehaald in bovenstaande argumentatie."

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 15 mei 2020 tot en met 13 juni 2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen van 23 wooneenheden, binnen de Mahatma Gandhiwijk. De wooneenheden worden opgericht binnen de bestaande bouwblokken (eengezinswoningen) van de Mahatma Gandhiwijk. In 2010 werd een stedenbouwkundige studie opgemaakt door studiebureau Omgeving voor de vernieuwing en verdere ontwikkeling van de bestaande sociale woonwijk tussen de Jubellaan en de Tervuursesteenweg. Daarin werd het ruimtelijk mogelijk geacht om op de koppen van bouwblokken enkele woningen bij te bouwen samen met de heraanleg van het openbaar domein. De bebouwingen met referentie 'Type 1A, Type 1B, Type 2, en Type 4' worden opgericht op de koppen van de bestaande bouwblokken. De bebouwing, met referentie 'Type 3' wordt tussen de bestaande bebouwing gebouwd. De aanvraag omvat een mix van verschillende woontypes, verspreid over de wijk. Voorliggende aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een voortraject met de Bouwdienst (afdeling Omgeving).

Bebouwing met referentie 'Type 1A' – 5 eengezinswoningen (type 3/4)

Deze eengezinswoningen worden gebouwd tegen de blinde kopgevels van de woonblokken, aan de Jozef Verbertstraat, aan de zijde van de voormalige parkeerhavens Jozef Verbertstraat. Deze woningen omvatten een hoofdvolume van twee bouwlagen onder plat dak met een bouwdiepte van 8m22 (dieper dan de aanpalende bebouwing). Aan de achtergevel is plaatselijk (op de gelijkvloerse verdieping aan de rechterzijde, over een breedte van 3m45) een aanbouw van één bouwlaag onder plat dak aanwezig tot een bouwdiepte van 10m34. De aanbouw reikt tot een hoogte van 3m56. De kroonlijsthoogte van de hoofdvolumes reikt tot 6m26 (hoger dan de aanpalende bebouwing). De voorgevels hebben een breedte van circa 7m en worden ingeplant in lijn met de voorgevels van het aanpalende woonblok. De rechter

zijgevels bevinden zich op een afstand van circa 3m30 ten opzichte van de rooilijn. De gelijkvloerse verdieping omvat telkens een keuken (voorgevel), met een eetruimte en een zitruimte (zijgevel/achtergevel). Aan de achtergevel is bijkomend een berging aanwezig. Op de verdieping worden (per woning) drie slaapkamers en een badkamer ingericht. De gevels worden opgebouwd in donkere gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtgrijs aluminium en PVC (cfr. bestaande gevelmateriaal woonwijk). In de voortuin wordt voor iedere woning een toegangspad naar de voordeur (breedte 1m47) aangelegd. In de rechter zijtuinstroken worden terrassen (2m70 x circa 5m) aangelegd. In de achtertuinen bevindt zich een oprit met autostaanplaats (breedte 2m84) en een vrijstaande fietsenberging, in combinatie met een tuinberging (8,42m²). De voorgevels van deze bijgebouwen staan uitgelijnd met de voorgevels van de garages van de aanpalende bebouwingen van het bouwblok. De zijgevels zijn uitgelijnd met de zijgevels van de nieuwe woning (zijtuinstrook blijft gevrijwaard). De bijgebouwen worden opgericht onder plat dak (hoogte 2m30) met gevels opgebouwd in donker gevelmetselwerk. De zijtuinen en achtertuinen worden afgesloten met een haag. De verhardingen worden aangelegd in betontegels.

Bebouwing met referentie 'Type 1B' - 1 eengezinswoning (type 3/4)

Deze woning wordt gebouwd tegen de garage van de woning Mahatma Gandhistraat 36 op de straathoek. De woning omvat een hoofdvolume van twee bouwlagen onder plat dak, met een bouwdiepte van 8m22 (minder diep dan de aanpalende bebouwing). De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume reikt tot een hoogte van 6m26 (hoger dan de aanpalende bebouwing). De voorgevel heeft een breedte van circa 7m en wordt uitgelijnd met de voorgevels van de hoofdvolumes van de aanpalende bebouwingen. De rechter zijgevel bevindt zich op 3m29 ten opzichte van de rooilijn. Aan de voorgevel is plaatselijk (op de gelijkvloerse verdieping, aan de rechterzijde, over een breedte van 4m45) een aanbouw van één bouwlaag onder plat dak aanwezig tot een totale bouwdiepte van 10m35 (gerekend vanaf de voorgevel van de aanbouw tot de achtergevel van het hoofdvolume). Het platte dak van de aanbouw (aan de voorgevel) reikt tot een hoogte van 3m19. De voorgevel van de aanbouw wordt uitgelijnd met de voorgevels van de overdekte inkomhallen van de aanpalende bebouwingen. De gelijkvloerse verdieping omvat een keuken (voorgevel), met een eetruimte en een zitruimte (zijgevel/achtergevel). Aan de achtergevel is bijkomend een berging aanwezig. Op de verdieping worden drie slaapkamers en een badkamer ingericht. De gevels worden opgebouwd in donkere gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtgrijs aluminium en PVC (cfr. bestaande gevelmateriaal woonwijk). In de voortuin wordt een oprit aangelegd, ter breedte van 2m42. In de achtertuin wordt een terras (2m x 4m50) aangelegd, samen met een toegangspad naar de berging in het hoofdvolume en een vrijstaande fietsenberging (8,42m²), in combinatie met een tuinberging. Dit bijgebouw wordt opgericht onder plat dak (hoogte 2m30), met gevels opgebouwd in donker gevelmetselwerk. De voortuin, zijtuin en achtertuin wordt afgesloten met een haag. De verhardingen worden aangelegd in betontegels.

➤ Ter realisatie van dit bouwblok wordt één boom - zich situerend op openbaar domein - gerooid.

Bebouwing met referentie 'Type 2' - 4 appartementen (type 1/2) + 8 appartementen (type 2/3) (= 12 appartementen in totaliteit)

Deze appartementsblokken worden gebouwd tegen de blinde kopgevels van de woonblokken (eengezinswoningen) aan de Jozef Verbertstraat, aan de zijde van het open plein, centraal binnen de wijk. De appartementsgebouwen omvatten een hoofdvolume van drie bouwlagen onder plat dak met een bouwdiepte van 10m20 (dieper dan de aanpalende bebouwing). De voorgevels hebben een breedte van circa 10m70 en worden ingeplant in lijn met de voorgevels van de overdekte inkomhallen van de aanpalende bebouwingen van het woonblok. De zijgevels worden ingeplant op de rooilijn, aan de zijde van het open plein. De kroonlijsthoogte reikt tot een hoogte van 9m28 (een bouwlaag hoger dan het aanpalende bouwblok). De gelijkvloerse verdiepingen omvatten een één-slaapkamer appartement, met een zitruimte en eetruimte (aan de voorgevel/zijgevel) en een keuken en een slaapkamer (aan de achtergevel). Het gelijkvloerse appartement beschikt over een terras (3m61 x circa 3m) in de voortuinstrook, omgeven door een haag. De eerste verdiepingen omvatten telkens een twee slaapkamer appartement, met een leefruimte en keuken aan de zijgevel (gericht naar de open ruimte) en telkens een slaapkamer aan de voor- en achtergevel. Het appartement beschikt over een inpandig terras (circa 6m²) aan de rechter zijgevel en achtergevel, aansluitend op de zitruimte. De tweede verdiepingen omvatten eenzelfde twee slaapkamer appartement, met inpandig terras. In de voortuinstrook wordt een toegangspad naar de inkomhal en een (inpandige) gemeenschappelijke fietsenberging (6,21m²) aangelegd. De gevels worden opgebouwd in donkere gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtgrijs aluminium en PVC (cfr. bestaande gevelmateriaal woonwijk). In de achtertuin worden 3 autostaanplaatsen ingericht (één voor ieder appartement). De autostaanplaatsen worden afgesloten met een paal- en draadstructuur, ingegroend en daarnaast wordt er een fietsenberging (4,14m²) opgericht, onder plat dak, op de rooilijn. De gevels worden opgebouwd in donker gevelmetselwerk; de blinde zijgevel van de fietsenberging staat uitgelijnd met de zijgevel van het nieuwbouw-hoofdvolume. De verhardingen worden aangelegd in betontegels.

➤ Ter realisatie van deze bouwblokken worden in totaliteit 9 bomen - zich situerend op privaat en openbaar domein - gerooid.

➤ Ter hoogte van deze bouwblokken, wordt een administratieve rechtzetting van de goedgekeurde rooilijn gevraagd binnen de huidige omgevingsaanvraag. De bouwblokken worden ingetekend binnen de initiële goedgekeurde rooilijn vervat in het voorgaande bouwdoossier met referentienummer

2017/0609, en goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 november 2017. Zie verder bij punt 'b) Wegenis'.

Bebouwing met referentie 'Type 3' – 2 appartementen (type 1/2) + 2 appartementen (type 2/3) (= 4 appartementen in totaliteit)

De appartementsblokken worden gebouwd tussen de bestaande bebouwingen (eengezinswoningen), Mahatma Gandhistraat nummers 94 en 96. De appartementsgebouwen worden gespiegeld opgericht en ingeplant tussen de bestaande (terugspringende) garagevolumes van de aanpalende bebouwing. De appartementsgebouwen omvatten een hoofdvolume van twee bouwlagen onder plat dak, met een bouwdiepte van 10m (minder diep dan de aanpalende bebouwing). De kroonlijsthoogte reikt tot een hoogte van 6m07. De voorgevels worden uitgelijnd met de voorgevels van de overdekte inkomhallen van de aanpalende bebouwingen van het woonblok. De gelijkvloerse verdiepingen omvatten telkens een één slaapkamer appartement, toegankelijk voor een rolstoelgebruiker, met een keuken en eetruimte (aan de voorgevel) en een zitruimte met slaapkamer en een badkamer (aan de achtergevel). De gelijkvloerse appartementen beschikken over een terras aan de achtergevel (7m24 x 2m30), met een tuinberging aan de linker, respectievelijk rechter perceelgrens. De eerste verdiepingen omvatten telkens een twee slaapkamer appartement, met de slaapkamers aan de voorgevel en de keuken, met eetruimte en zitruimte aan de achtergevel. Deze appartementen beschikken over een deels inpandig, deels uitkragend terras aan de achtergevel. De gevels worden opgebouwd in donkere gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtgrijs aluminium en PVC (cfr. bestaande gevelmateriaal woonwijk). De voortuinstrook wordt ingericht met telkens twee parkeerplaatsen (breedte 2m50), aan weerszijden direct gekoppeld aan de verharding van het toegangspad (in helling, breedte 2m21) naar de voordeur. De verhardingen worden aangelegd in betontegels.

➤ Ter realisatie van dit bouwblok wordt één boom – zich situerend op privaat domein - gerooid.

Bebouwing met referentie 'Type 4' – 1 eengezinswoning (type 5/6)

Deze woning wordt gebouwd tegen de blinde kopgevel van de woning Tervuursesteenweg 356, op de hoek van de Tervuursesteenweg met de Abeelstraat. De woning omvat een hoofdvolume van twee bouwlagen onder plat dak, met een bouwdiepte van 11m28 (dieper dan de aanpalende bebouwing). De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume reikt tot een hoogte van 6m24 (hoger dan de aanpalende bebouwing). De voorgevel heeft een breedte van circa 7m25 en wordt uitgelijnd met de voorgevels van de overdekte inkomruimtes van de aanpalende bebouwingen. De rechter zijgevel bevindt zich op 3m60 ten opzichte van de nieuwe rooilijn (mee het voorwerp van onderhavige aanvraag). De gelijkvloerse verdieping omvat een keuken (voorgevel), met een eetruimte en een zitruimte (zijgevel/achtergevel). Aan de achtergevel is bijkomend een berging aanwezig. Op de verdieping worden vijf slaapkamers en een badkamer ingericht. De gevels worden opgebouwd in donkere gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtgrijs aluminium en PVC (cfr. bestaande gevelmateriaal woonwijk). Er worden accenten in geëmailleerd glas aangebracht. In de voortuin wordt een toegangspad naar de voordeur aangelegd, ter breedte van circa 1m80. In de zijtuin wordt een terras (2m x 4m50) aangelegd. In de achtertuintuin wordt een autostaanplaats ingericht, en een vrijstaande fietsenberging in combinatie met een tuinberging (totale oppervlakte van verharding 32m²). Dit bijgebouw wordt opgericht onder plat dak met gevels opgebouwd in donker gevelmetselwerk. De zijtuin en achtertuintuin worden afgesloten met een haag. De verhardingen worden aangelegd in betontegels.

- Deze bebouwing met een eengezinswoning is besproken op de Bouwcommissie van 24 mei 2019, waarvan kennisname door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 juni 2019.
- Ter realisatie van dit bouwblok wordt een bestaande boom, die zich bevindt binnen de bouwzone van de nieuw te realiseren woning verplant, verderop het verhoogde groene plein.
- Deze bebouwing impliceert een aanpassing aan het rooilijnen-en innemingsplan zoals vervat in het voorgaande bouw dossier met referentnummer 2017/0609, en goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 november 2017. Voor dit hoekperceel wordt in onderhavige aanvraag een nieuwe rooilijn voorgesteld. Het rooilijnen- en innemingsplan, samen met de meetstaat, werd toegevoegd aan het dossier.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

- Gewestplan:

- o De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan. Artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) bevat het stedenbouwkundig voorschrift voor woongebied, en luidt als volgt:
"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."

De aanvraag voorziet in punctuele ingrepen binnen een bestaande woonwijk, met appartementen en eengezinswoningen, dat tevens de aanleg van een nieuw openbaar domein omvat. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:
 - o Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'. Het desbetreffend terrein is opgenomen in de afbakening (regionaalstedelijk gebied Mechelen) van het gewestelijk RUP maar maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen verdere specifieke (inrichtings)voorschriften op.
 - o Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkaveling:
 - o De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.
- Verordeningen:
 - o Gewestelijke verordeningen:
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:
Inter heeft op 21 april 2020 laten weten geen advies te verlenen, gezien de aanvraag buiten het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (referentie 202001164) valt. Niettegenstaande werd een melding gemaakt van de woongelegenheden die zich bevinden binnen de bebouwing 'type 3' wat betreft de inrichting van de parkeerplaatsen en de inrichting van de badkamer.
 - o Gemeentelijke verordeningen:
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:
De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing op de voorliggende aanvraag. De aanvraag dient te worden getoetst aan alle relevante bepalingen.
'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht'
 - o De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door grondgebonden eengezinswoningen van twee bouwlagen onder plat dak – binnen de bestaande typologie van de woonwijk. Het voorgestelde gabarit van twee bouwlagen onder plat dak, als (kop)afwerking van de bestaande bouwblokken past binnen het bestaande referentiebeeld. De bouwblokken van drie bouwlagen onder plat dak, zoals bepaald bij type 2, situeren zich aan de zijde van de open ruimte/het plein, waarbij de bouwhoogte met een derde bouwlaag kan verantwoord worden, gelet op de open ruimte die beschikbaar is.
 - o Het programma van grondgebonden woningen volgt in hoofdzaak de bestaande typologie van de woonwijk. Louter de bebouwingen onder type 2 en type 3 betreffen meergezinswoningen (evenwel merendeel in aantal). Deze meergezinswoningen situeren zich binnen de locaties waar afdoende open ruimte beschikbaar is (open plein, type 2), alsook waar de bebouwing dusdanig kan worden opgericht om de impact naar de aanpalende percelen in sterke mate te beperken (gespiegelde bebouwing, type 3). Deze laatste woningen doen zich uiterlijk niet voor als een typisch appartementsblok, maar passen zich naar bouwvolume en uitzicht in binnen de directe context.
 - o De grondgebonden woningen van de omgeving kenmerken zich voornamelijk met gevels opgebouwd in donkere gevelsteen, in combinatie met witte bepleistering. De beschrijvende nota meldt dat de gevels van de nieuwbouwwolumes worden opgericht in donkere gevelsteen, idem aan de bestaande reeds genoveerde bebouwingen waar tegenaan gebouwd wordt. Zodoende past de bebouwing zich in binnen de in onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De aanvraag is bijgevolg in harmonie met de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand (artikel 2).
'Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken '
 - o De woningen en meergezinswoningen worden opgericht in gesloten en halfopen verband en voldoen aan de maximaal toegestane bouwdieptes (artikels 8-9).

- De bebouwingen types 1B, type 2 en type 3, type 4 wijken naar inplanting en bouwvolume enigszins af van het gabarit van de aanpalende huizenrij. De voorgevels van de woningen worden niet ingeplant in lijn met de voorgevels van de woningen binnen het bouwblok waarop wordt aangesloten. Evenwel wordt steeds – binnen de beperkte afmetingen van het terrein - een uitlijning op de omliggende bouwvolumes gevonden om het nieuwbouwvolume enigszins af te stemmen binnen de bestaande context. Deze kopafwerkingen bevinden zich aan de uiteinden van de bestaande bouwblokken en doen in deze optiek geen afbreuk aan de globale morfologie van de wijk. De afwijking in kroonlijsthoogte kan verantwoord worden in functie van de bouwtechnische eisen inzake isolatie en opbouw. In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat deze afwijking onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen. In casu kan de voorliggende afwijking van artikel 7 (hoogte en bouwlagen) als beperkt worden beoordeeld en ruimtelijk verantwoord, gelet op het feit dat deze bebouwingen punctuele ingrepen betreffen op de koppen van bestaande woonlinten binnen een bestaande woonwijk.
- De perceelbreedtes en de (voorgevel)breedtes van de nieuwbouwwoningen stemmen overeen met de bepalingen overeenkomstig de gemeentelijke verordening. De halfopen eengezinswoningen beschikken over een bouwvrije zijtuinstrook van 3m en zijn hierbij in overeenstemming met artikel 11, §3 van de stedenbouwkundige verordening. De voorgevels van de eengezinswoningen hebben een voorgevelbreedte van minimaal 6m;
- De gelijkvloerse verdiepingen van de nieuwbouwentiteiten beschikken aan de straatzijde steeds over een ruimte die regelmatig contact met de straat toelaat aangezien alle leefruimtes hier aan grenzen (artikel 14, §2).

'Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken'

De inrichting van de woningen moet voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 4 van de gemeentelijke verordening, zoals rond het versterken van de woonkwaliteit:

- De woongelegenheden beschikken telkens over alle noodzakelijke functies/ruimtes. Ook de daglichtnormen (artikel 27) worden gerespecteerd.
- Wat betreft de noodzakelijke oppervlakte per ruimte (artikel 26, tabel I)
 - De eengezinswoningen (type 1A en 1B) beschikken over voldoende oppervlakte per ruimte en omvatten een netto-woonoppervlakte van circa 100m².
 - De meergezinswoningen (type 2) beschikken over voldoende oppervlakte per ruimte en omvatten een netto-woonoppervlakte van circa 63m² voor de gelijkvloerse entiteiten en circa 75m² voor de bovenliggende woonentiteiten.
 - De meergezinswoningen (type 3) beschikken over voldoende oppervlakte per ruimte en omvatten een netto-woonoppervlakte van circa 68m² voor de gelijkvloerse entiteiten en circa 80m² voor de bovenliggende entiteiten.
 - De eengezinswoning (type 4) beschikt over voldoende oppervlakte per ruimte (kinderslaapkamers komen nipt tekort, maar zijn bruikbaar ingericht) en omvat een netto-vloeroppervlakte van circa 135m².
- Wat betreft de oppervlakenorm voor buitenruimtes (artikel 28 en artikel 31)
 - De eengezinswoningen (type 1A en type 4) beschikken over een tuinzone met een diepte van 7m50 respectievelijk 7m10, gemeten vanaf de achtergevel van de aanbouw op de gelijkvloerse verdieping (type 1A) en de achtergevel van het hoofdvolume (type 4); de perceeldiepte van de percelen waarop deze bouwblokken worden opgericht bedraagt evenwel 21m91, respectievelijk 25m54 (en is hierbij kleiner dan 27m). De

buitenruimte voldoet aan de 8% regel, conform artikel 28 en artikel 31, §2.

- De eengezinswoning (type 1B) beschikt over een tuinzone van minimaal 10m diepte, conform artikel 31, §1.
- De meergezinswoningen (type 2 en type 3) beschikken over een bruikbare buitenruimte van min. 8% van de binnenoppervlakte, conform artikel 28.
 - De terrassen van de bovenliggende woonentiteiten van type 3 voldoen niet aan de bepalingen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. Over een afstand van 1m54 wordt het terras afgesloten met een scheimuur. De overige diepte van circa 80cm wordt afgesloten door plaatmateriaal. De terrassen dienen onderling te worden afgesloten met een 1m90 hoge scheimuur in metselwerk. Gelet op het gegeven dat dit een totaalproject vormt met gespiegelde bebouwing (in eenzelfde eigendom), kan deze afsluiting met een min. 1m90 hoge scheidingsmuur alsnog als een voorwaarde worden opgenomen bij het verlenen van een vergunning.
- Wat betreft de voortuinstrook
 - De eengezinswoningen (type 1A, type 1B en type 4), alsook de meergezinswoningen (type 2) beschikken over een voortuinstrook die voor minder dan 50% verhard wordt, in overeenstemming met artikel 35.
 - De meergezinswoningen (type 3) beschikken ieder over een voortuinstrook met een breedte van circa 11m, waarbij een breedte van 7m27 verhard wordt in functie van telkens twee parkeerplaatsen en een toegangspad. Er rest telkens een groene ruimte met een breedte van 3m73. De aanvraag wijkt hierbij af van de maximale norm omtrent de verharding van de voortuin. De gelijkvloerse woonentiteiten zijn rolstoeltoegankelijk. In deze optiek werd één autostaanplaats en een breed toegangspad gekoppeld. Gelet op het feit dat de verharding kadert binnen het optimaal toegankelijk maken van het gelijkvloerse appartement kan een afwijking worden toegestaan. De verhardingen worden overigens voor beide meergezinswoningen gespiegeld ontworpen, om versnippering van de voortuinstrook te vermijden. In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat deze afwijking onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen. In casu kan de voorliggende afwijking van artikel 35 (verharding voortuinstrook) als beperkt worden beoordeeld en ruimtelijk verantwoord, gelet op het rolstoeltoegankelijk karakter.
 - Inter/Toegankelijk Vlaanderen heeft omtrent de aanleg van de voortuinstrook op 21 april 2020 een bemerking geformuleerd (zie document, met referentie 202001164).
- Er worden in voorliggende aanvraag 9 woonentiteiten (7 eengezinswoningen en 2 appartementen) geceërd met een woonoppervlakte groter dan 80m² en 14 woonentiteiten (14 appartementen) met een woonoppervlakte kleiner dan 80m². De aanvraag wijkt af wat betreft de minimale oppervlakte van woonentiteiten bij een meergezinswoning, waarbij slechts 20% kleiner mag zijn dan 80m². Bij de meergezinswoningen (type 2) zijn alle appartementen kleiner dan 80m². Bij de meergezinswoningen (type 3) zijn 50% van de appartementen kleiner dan 80m². Evenwel betreft deze aanvraag woonentiteiten voor een sociale woonmaatschappij die voldoen aan de oppervlaktematen, opgenomen in de tabellen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociale Woningbouw (VMSW). De bepaling van artikel 25, dient meer benaderd te worden op wijkniveau, met correcte inschatting van de noden van de specifieke wijk en noden naar entiteiten voor de sociale maatschappij in het algemeen. De woongelegenheden

blijven voldoende kwalitatief en passen binnen de context van de wijk. In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat deze afwijking onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen. In casu kan de voorliggende afwijking van artikel 25, (20% kleiner dan 80m²) als beperkt worden beoordeeld en ruimtelijk verantwoord, gelet het gegeven dat de woonkwaliteit verzekerd is en de appartementen voldoende bruikbaar zijn ingericht.

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

- o Artikel 60, § 1.3 bepaalt voor groepswooningbouw voor sociale woonmaatschappijen – gelegen binnen 'grootstedelijk gebied' – een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woongelegenheden (inclusief bezoekersparkeren).
- o Op 22 juni 2020 werd een collegebesluit genomen, in navolging van de vraag van Woonpunt tot het verlagen van de parkeernorm, waarbij een gewijzigde parkeernorm voor sociale huisvestingsmaatschappijen werd goedgekeurd. Voor het desbetreffende project in voorliggende aanvraag geldt volgens het collegebesluit een parkeernorm van
 - 0,6 parkeerplaatsen per woongelegenheden voor type 1A;
 - 1 parkeerplaats per woongelegenheden voor type 1B;
 - 0,6 parkeerplaatsen per woongelegenheden voor type 2;
 - 0,6 parkeerplaatsen per woongelegenheden voor type 3;
 - 1 parkeerplaats per woongelegenheden voor type 4;
 - Het bijkomende bezoekersparkeren van 0,3 per woonunit blijft onverkort van toepassing, samen met het aantal fietsenstalplaatsen (min. 2 fietsenstalplaatsen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer).

In toepassing van dit nieuwe besluit, wordt voor de types 2 en 3 voldaan aan de nieuwe parkeernorm. Voor type 1A, type 1B en type 4 wordt de parkeernorm voor bezoekers (0,3) niet opgevangen. Onderhavige aanvraag betreft evenwel een voortraject dat reeds werd opgestart én ingediend alvorens het collegebesluit werd uitgevaardigd.

- o De punctuele ingrepen van de woonwijk zijn evenwel mee opgenomen binnen de mobiliteitsstudie, in het kader van de stedenbouwkundige studie van de wijk, waardoor de parkeerplaatsen in onderhavige aanvraag als een surplus worden gerekend bij de totale parkeernorm, die voor de wijk reeds werd nageleefd en vergund binnen de totale inrichting van de omgevingsaanleg binnen de wijk. De parkeerhavens die zich heden binnen de bouwzones van types 1A bevinden, werden reeds opgenomen en verrekend binnen de mobiliteitsstudie. Er kan gesteld worden dat geen noemenswaardige impact op mobiliteitsvlak wordt verwacht, in het kader van deze punctuele ingrepen.
- o Gelet op het gegeven dat het parkeren op eigen terrein binnen bepaalde marges mogelijk is, werd deze opportuniteit door Woonpunt aangegrepen, om vooralsnog op privaat domein bijkomende parkeerplaatsen aan te leggen. In voorliggende aanvraag wordt hiervoor een parkeernorm van 1 op 1 gehanteerd, welke parkeernorm gangbaar is binnen de projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen (cfr. collegebesluit). Het parkeeraantal ligt in lijn met de bestaande toestand van de bouwblokken waarop wordt aangesloten, zijnde 1 parkeerplaats/garage per woongelegenheden.
- o Voor de woonunits type 1A, type 2 en type 4, wordt geparkeerd in de achtertuin (binnen de 10m tuinzones). Parkeren in de tuinzones/achtertuin is principieel niet mogelijk is, gezien de tuinzones steeds vrij dienen te blijven van constructies. In deze optiek en gelet op de opbouw en typologie van de globale woonwijk, waarbij een perceel steeds aan beide zijden kan worden ontsloten, is het ruimtelijk aanvaardbaar het parkeren te situeren in de achtertuin, naar analogie met de aanpalende bebouwingen binnen het bouwblok. Daarnaast blijft voor deze woonunits steeds een onverharde en bruikbare buitenruimte met een

minimale oppervlakte van 8% gevrijwaard, waardoor deze inrichting als ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.

- *De autostaanplaatsen die ingetekend werden voor de meergezinswoningen (type 2) zijn moeilijk tot niet bereikbaar, in vergelijking met de inrichtingswerken (plan bovenbouw, bouwdoos met referentie 2017/0609). Voorheen werd de inplanting van de kopgebouwen van deze straatlinten op een andere manier opgevat (in het kader tot het ontwerpen van een hoofdvolume met zijtuinstrook). Op vraag van de stadsdiensten werden – zoals in voorliggende aanvraag opgenomen – de meergezinswoningen aan de zijde van het open plein ontworpen, waardoor een bredere inplanting ter plaatse werd gecreëerd. Gezien de terreininrichting van de publieke ruimte (en de aanwezigheid van groen op het straateinde) kan voor deze bouwblokken dienaangaande slechts 1 autostaanplaats worden weerhouden (mits er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is, binnen de vergunde plannen van de bovenbouw). De overige twee autostaanplaatsen (aan de zijde van het park) worden per bouwblok geschrapt, gezien zij vanuit de goede ruimtelijke ordening niet te verantwoorden zijn. Dit wordt aangeduid in een rode kleur op de inplantingsplannen en de grondplannen van de meergezinswoningen (type 2). Mocht er alsnog bij de uitvoering van de infrastructuurwerken voldoende oppervlakte beschikbaar zijn, kan er vooralsnog een afzonderlijke aanvraag tot omgevingsvergunning worden ingediend voor het installeren van de bijkomende plaatsen. In het kader van de opmaak van het collegebesluit betreffende het verlagen van de parkeernorm, werd reeds aangegeven dat in de Gandhi-wijk een overcapaciteit van parkeergelegenheid/ondergrondse staanplaatsen aanwezig is, waardoor de impact van het schrappen van deze 2 autoplaatsen per bouwblok op de parkeerbalans in totaliteit beperkt is.*
- *De fietsenstallingen bevinden zich ofwel intern (binnen het nieuw op te richten bouwvolume – type 2 en type 3) ofwel in de achtertuin (type 1A, type 1B, type 2, type 4). De inplanting van de fietsenerging vrijwaart steeds de bouwvrije zijtuinstrook. De fietsenbergingen kunnen beschouwd worden als berguimten/tuinbergingen in de achtertuin. Conform het advies van de dienst Mobiliteit voldoen de fietsenstallingen echter niet aan de norm, conform de stedenbouwkundige verordening. Ze zijn allen nipt te smal ontworpen waardoor het getekende aantal fietsen niet te stallen is. De fietsenstallingen dienen te worden aangepast (verruimd), in die mate dat het nodige aantal fietsenstalplaatsen, volgens de afmetingen van de stedenbouwkundige verordening, kan worden opgevangen. De uitlijning van de fietsenstalling met de zijgevels van de nieuwbouwvolumes (m.a.w. het vrijwaren van de bouwvrije zijtuinstroken) dient steeds aangenomen te blijven. Gezien dit een zeer beperkte wijziging betreft, kan dit als een voorwaarde worden opgenomen.*

b) Wegenis

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

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Bij uitvoering van de wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.

De aanvraag omvat enerzijds een aanpassing aan de rooilijn ter hoogte van de eengezinswoning, type 4. Deze rooilijnaanpassing is essentieel om de eengezinswoning als kopwoning te kunnen oprichten in lijn met de huizenrij aan de Tervuursesteenweg. Deze bebouwing met een eengezinswoning is besproken op de Bouwcommissie van 24 mei 2019, met kennisname en bekrachtiging van het verslag door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 juni 2019.

Anderzijds wordt ter hoogte van de bouwblokken, type 2, ook een aanpassing aan de bestaande en goedgekeurde rooilijn voorgesteld. Er wordt door Woonpunt aangegeven dat deze aanpassing aan de zijde van het park een administratieve rechtzetting is, ten opzichte van het goedgekeurde rooilijnen- en innemingsplan. De destijds ingetekende rooilijn betrof een dubbele rode lijn, waardoor de rooilijn enigszins verwarrend werd meegegeven. Met onderhavige aanvraag wenst men deze materiële fout recht te zetten. De woonblokken worden ontworpen op basis van een typeplan, waarbij eenzelfde bouwblok met een standaard diepte van 10m20 en een breedte van 10m40 wordt opgericht. De wegeniswerken waar deze woonblokken op aansluiten, bevinden zich binnen de derde fase van de heraanleg van het openbaar domein; het openbaar domein is ter plaatse nog niet aangepast. Voor zover correct kan worden afgeleid uit de aanvraagdocumenten kunnen de bouwblokken gerealiseerd worden binnen de afmetingen van het bestaande, goedgekeurde rooilijnenplan. Er wordt immers geen melding gedaan van een aanpassing aan de rooilijn ter hoogte van de zijgevel, die ingeplant wordt op de bestaande rooilijn.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken (na te leven advies dienst Beheer Openbaar Domein van 13 augustus 2020). Volgende voorwaarden en lasten uit het advies worden opgenomen:

- 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".
- De ontwikkelaar dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd wegenis aannemer.
- Een plan en raming voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:
 - o Voor de start van de werken moet er een coördinatievergadering komen met de verschillende nutsmaatschappijen alsook moet er nog een dwarsproefiel voorgelegd worden ter goedkeuring aan de dienst Beheer Openbaar Domein van de stad Mechelen waarin de opbouw van de wegenis wordt besproken alsook een detailplan van de aansluiting van de nieuwe verharding ter hoogte van de bestaande treden aangepast aan de besprekingen die nog volgen.
 - o De parkings die voor de percelen zijn ingekleurd moeten vergeleken worden met de goedgekeurde uitvoeringsplannen om te zien hoe deze kunnen uitgevoerd worden; de parkings moeten zich aanpassen aan het openbaar domein en hiervoor moet nog een aangepast plan voorgelegd worden met de nieuwe situatie van het openbaar domein.
 - o 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.
 - o Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel as built dossier aan de afdeling Beheer Openbaar Domein van de stad Mechelen overhandigd. Het opmetingsplan in het as built dossier moet helemaal in GRB opgemeten zijn met ook alle details en goedgekeurd door het GRB.
 - o Er moet zeker rekening gehouden worden met het feit dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord wordt en dat er geen water mag afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.

Zone voor inlijving openbaar domein.

De stroken bestemd voor inlijving in het openbaar domein zijn aangeduid op een afzonderlijk plan; deze stroken zijn 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.

Daarnaast moet ook voor de start van de werken de procedure doorlopen zijn om de delen privaat domein van de stad Mechelen over te dragen naar Woonpunt.

Rooilijnplan

Op het algemeen plan "12032-17" aanpas rooilijn vervallen volgende lijnen wegens geen grens tussen openbaar en privaat (maar is gewoon doorlopend openbaar domein):

Lijn tss pt 851 en 852

Lijn tss pt 854 en 855

Lijn tss pt 856 en 857

Lijn tss pt 858 en 859

Lijn tss pt 279 en 409 Ook aangeduid op het plan.

Daarnaast vervalt ook rooilijn tss pt 55 en 56 wegens nieuwe grens tussen private percelen en wordt vervangen door de rooilijn volgens plan "12032-17 extra bouwgrond" aangeduid als nieuwe rooilijn met puntnummers 870, 874, 875 en 55.

Borgstelling

Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering, constructies en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Alsook een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten; de aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.

De aanpassingen die de dienst Beheer Openbaar Domein voorstelt aan het rooilijnenplan en oplegt als voorwaarden, worden in een rode kleur aangeduid op het algemeen plan 12032-17 aanpas. rooilijn. Deze aanpassingen dienen naar analogie te worden toegepast op alle inplantingsplannen (incl. brandweerplannen) en de grondplannen van de gelijkvloerse verdieping voor de bouwblokken meergezinswoningen type 2.

Aan de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein, dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen worden aan de voorwaarden gesteld in het advies dat door deze dienst is uitgebracht.

c) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Het betrokken goed is volgens de watertoetskaarten (AGIV) niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Slechts een klein gedeelte van het projectgebied ligt binnen 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied'. Onderhavige aanvraag werd dienaangaande voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder. De dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen heeft op 14 juni 2020 laten weten geen advies te verlenen. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

- Voor de bebouwingen type 1A wordt telkens een septische put van 1.500 liter geïnstalleerd, samen met een hemelwaterput van 5.000 liter en een infiltratieput van 1.250 liter.
- Voor de bebouwing type 1B wordt een septische put van 1.500 geïnstalleerd, samen met een hemelwaterput van 5.000 liter en een infiltratieput van min. 1.250 liter.
- Voor de bebouwingen type 2 wordt telkens een septische put van 1.500 geïnstalleerd, samen met een hemelwaterput van 6.000 liter.
- Voor de bebouwingen type 3, wordt telkens een septische put van 1.500 liter geïnstalleerd, samen met een hemelwaterput van 6.000 liter en een infiltratieput van min. 1.250 liter.
- Voor de bebouwing type 4, wordt een septische put geïnstalleerd, samen met een hemelwaterput van 5.000 liter en een infiltratieput van min. 1.250 liter.

De tuinbergingen worden aangesloten op het hemelwaterstelsel. De verhardingen (terrassen en opritten) wateren af op eigen terrein. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke hemelwaterverordening. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

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' en 'aanleg van wegen' zoals opgenomen in rubrieken 10b en 10e van bijlage III (projecten die niet onder bijlagen I of 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). De project-m.e.r.-screeningsnota volgens de modaliteiten van het omgevingsloket maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. 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. Wel worden volgende voorwaarden geformuleerd:

- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én

indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be

- Artikel 5.53.6.1.1.52 van Vlare II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e) Erfgoed-/archeologietoets

Voor onderhavige aanvraag is geen archeologienota vereist (<3.000m²). In 2017 werd een archeologienota opgemaakt (voor de vergunning betreffende de heraanleg van het openbaar domein), waarin is opgenomen dat geen archeologisch onderzoek vereist is.

f) Goede ruimtelijke ordening

+ Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft het bouwen 23 woongelegenheden tussen de bestaande bebouwingen van de Mahatma Gandhivijk door de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Mechelen CVBA. In 2010 werd een stedenbouwkundige studie opgemaakt door studie bureau Omgeving voor de vernieuwing en verdere ontwikkeling van de bestaande sociale woonwijk tussen de Jubellaan en de Tervuursesteenweg. Daarin werd toegelaten om op de koppen van bouwblokken woonentiteiten bij te bouwen, samen met de heraanleg van het openbaar domein. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften en inrichtingsvoorschriften van het geldende gewestplan. Het gebied is planologisch gezien gelegen in stedelijk gebied en de aanvraag betreft een verdere uitvoering van de ontwikkeling van de wijk. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar.

+ Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: De aanvraag respecteert de schaal en de bouwdichtheid, en de draagkracht van de percelen wordt geenszins overschreden, waardoor de leefbaarheid van de omliggende bebouwing gegarandeerd blijft. De typologie van de nieuwbouw entiteiten, met de vooropgestelde volumes passen zich in binnen de plaatselijke context, zowel qua programma als bouwdichtheid. De wooneenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. De gelijkvloerse verdiepingen van de eengezinswoningen worden grotendeels ingericht conform het doorzonprincipe. De leefruimtes sluiten aan op de buitenruimtes wat het gebruiksgenot van de woonentiteiten optimaliseert.

+ Visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag voorziet in een duurzaam, kwalitatief en sober materiaalgebruik dat qua kleur- en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De gevels worden opgetrokken in grijze gevelsteen, in combinatie met buitenschrijnwerk in lichtgrijze kleur. Het nieuwe volumes worden in hoofdzaak opgetrokken als bouwvolumes van twee bouwlagen onder plat dak en zijn in overeenstemming met het gangbare profiel van de bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, waarop wordt aangesloten. Door het materiaalgebruik af te stemmen op de tonaliteit van de gevels in de omliggende omgeving wordt de inpassing binnen het bestaande straatlint verzekerd.

+ Mobiliteitsimpact

In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen significante mobiliteitsimpact te verwachten is, gezien de ingrepen verspreid over de wijk zullen worden gerealiseerd. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken aan het openbaar domein worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein een aantal (voornamelijk technische) aspecten opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij de uitvoering van de werken (advies van 13 augustus 2020 – zie bij rubriek inhoudelijke beoordeling van het dossier, b)).

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag wijkt af van artikelen 7 (bouwlagen), artikel 25 (20% regel), artikel 35 (verharden voortuin) en artikel 60 (parkeernorm). Deze afwijkingen zijn als beperkt te kwalificeren en zijn verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg worden de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1,§1 (van de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid). De aanvraag is getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

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

> Voorwaarden en lasten:

- De adviezen van:

- o Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 17 april 2020 (referentie P16788-003/01);
- o Vlaamse Milieumaatschappij (VMM): 17 mei 2020 (referentie WT 2020G0210);
- o Fluvius: 21 april 2020 (referentie 334936);
- o Proximus: 5 mei 2020 (zonder referentie);
- o Telenet: 27 april 2020 (zonder referentie);
- o Pidpa: 17 april 2020 (zonder referentie).

dienen nageleefd te worden.

- o Inter heeft vooralsnog op 21 april 2020 het volgende geformuleerd: "Er zijn 5 type woningen opgenomen in de omgevingsvergunningsaanvraag. De toegangsdeuren tot de wooneenheden liggen slechts op 2 verdiepingen => niet van toepassing. Één type (type3) wordt aangegeven als aangepast voor rolstoelgebruikers. Knelpunt De aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen voldoen niet aan de voorschriften! De vrije draairuimte van Ø 150 cm in de badkamer moet liggen tegen het deurblad, het toilet hindert de vrije draairuimte!" Ook aan bovenstaande bemerkingen dient gevolg gegeven te worden.

- De fietsenstallingen dienen te worden aangepast (verruimd), in die mate dat het nodige aantal fietsenstalplaatsen, volgens de afmetingen van de stedenbouwkundige verordening kan worden gerealiseerd. De uitlijning van de fietsenstalling met de zijgevels van de nieuwbouvvolumes (m.a.w. het vrijwaren van de bouwvrije zijtuinstroken) dient steeds aangenomen te blijven.
- De autostaanplaatsen die ingetekend werden voor de meergezinswoningen (type 2) zijn moeilijk tot niet bereikbaar, in vergelijking met de inrichtingswerken (plan bovenbouw, bouwdoos met referentie 2017/0609). Dienaangaande kan slechts 1 autostaanplaats worden weerhouden (mits er voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar is, binnen de vergunde plannen van de bovenbouw). De overige twee autostaanplaatsen (aan de zijde van het park) worden per bouwblok geschrapt. Dit wordt aangeduid in een rode kleur op de inplantingsplannen en de grondplannen van de meergezinswoningen (type 2).
- o De terrassen van de wooneenheden, type 3, dienen te voldoen aan de bepalingen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. De terrassen dienen onderling te worden afgesloten met een min. 1m90 hoge scheidingsmuur in metselwerk.
- o Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 13 augustus 2020 dient te worden nageleefd.
 - De ontwikkelaar dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd wegenis aannemer.
 - Een plan en raming voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:
 - o Voor de start van de werken moet er een coördinatievergadering komen met de verschillende nutsmaatschappijen alsook moet er nog een dwarsprofiel voorgelegd worden ter goedkeuring aan de dienst Beheer Openbaar Domein van de stad Mechelen waarin de opbouw van de wegenis wordt besproken alsook een detail plan van de aansluiting van de nieuwe verharding ter hoogte van de bestaande treden aangepast aan de besprekingen die nog volgen.
 - o De parkings die voor de percelen zijn ingekleurd moeten vergeleken worden met de goedgekeurde uitvoeringsplannen om te zien hoe deze kunnen uitgevoerd worden; de parkings moeten zich aanpassen aan het openbaar domein en hiervoor moet nog een aangepast plan voorgelegd worden met de nieuwe situatie van het openbaar domein.
 - o 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.
 - o Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel as built dossier aan de afdeling Beheer Openbaar Domein van de stad Mechelen overhandigd. Het opmetingsplan in het as built dossier moet helemaal in GRB opgemeten zijn met ook alle details en goedgekeurd door het GRB.
 - o Er moet zeker rekening worden gehouden met het feit dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord worden en er mag geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.

Zone voor inlijving openbaar domein.

De stroken bestemd voor inlijving in het openbaar domein zijn aangeduid op een afzonderlijk plan; deze stroken zijn 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.

Daarnaast moet ook voor de start van de werken de procedure doorlopen zijn om de delen privaat domein van de stad Mechelen over te dragen naar woonpunt.

Rooilijnplan

Op het algemeen plan "12032-17" aanpas rooilijn vervallen volgende lijnen wegens geen grens tussen openbaar en privaat maar is gewoon doorlopend openbaar domein:

Lijn tss pt 851 en 852

Lijn tss pt 854 en 855

Lijn tss pt 856 en 857

Lijn tss pt 858 en 859

Lijn tss pt 279 en 409 Ook aangeduid op het plan.

Daarnaast vervalt ook rooilijn tss pt 55 en 56 wegens nieuwe grens tussen private percelen en wordt vervangen door de rooilijn volgens plan "12032-17 extra bouwgrond" aangeduid als nieuwe rooilijn met puntnummers 870, 874, 875 en 55.

Borgstelling

Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering, constructies en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Alsook een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten; de aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.'

Het advies van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 13 augustus 2020 dient te worden nageleefd:

- Het project kadert in verschillende fases. Dit is een van de fases van het project. In het project wordt maximaal ingezet op ingroening en wordt een evenwichtige verdeling van het aantal bomen in zijn totaliteit nagestreefd en wordt er ook voorzien in voldoende gemeenschappelijk groen op wijkniveau. Het rooien van de huidige bomen kadert in het geheel en kan om die reden worden toegestaan.
- De zorgplicht bepaalt dat iedereen die iets wijzigt zodat er een effect is op de natuur alle maatregelen moet nemen om schade te voorkomen, te beperken, of indien dat niet mogelijk is te herstellen.
- De bestaande bomen die men wil behouden dienen beschermd te worden tijdens de werken.
Te nemen beschermende maatregelen tijdens de werf:
 - De richtlijnen van het VVOG zakboekje nr. 3 inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden. Hierin is sprake van de 'totale beschermingszone' (TBBZ). Dit is een door middel van een werfhekken afgebakende zone die voor de aanvang van de werken wordt geïnstalleerd, constant blijft staan en pas na uitvoering van alle werken wordt afgebroken. In deze zone gelden beschermende maatregelen en verbodsbepalingen. De zone staat in relatie tot de kroonprojectie.
 - Er mag niet gestapeld worden in de TBBZ. Er mag geen bodemvervuiling plaatsvinden. (cementwater, door materiaal te kuisen, olie, solventen, zout, enz.)
 - Het plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast en dient te worden opgenomen in het bestek en meetstaat.
 - Behoud van de natuurlijke waterhuishouding binnen de TBBZ: zorg indien nodig voor retourbemaling of irrigatie.
 - Pas op met het zwenkbereik van bouwkransen zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door doorhangende kabels.
 - Indien snoeiwerken aan de bomen noodzakelijk zijn, mogen deze enkel uitgevoerd worden door een boomverzorger met European Treeworker certificaat (ETW).
 - Tijdens de werken dient de TBBZ gecontroleerd en opgevolgd te worden door een boomverzorger.
- Bij inplanting van nieuwe bomen naast private perceelgrenzen dienen de wettelijke bepalingen betreffende plantafstanden ten opzichte van aanpalende percelen nageleefd te worden dit conform het veldwetboek (minimum 2 meter).
- De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de constructiewerken.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering (indien van toepassing).
- Het gieten van de nieuwe bomen wordt mee als aparte post opgenomen in de meetstaat. (Vermoedelijke hoeveelheid 120 liter, 20x beurten per jaar). Dit met behulp van een gietrand.
- De nieuwe bomen voorzien in de gras zones worden ook voorzien van stamvoetbescherming. Deze stamvoetbescherming bestaat uit gerecycleerd materiaal en beschermen de stam tegen maaien met bosmaaier of grasmachine.
- In de boomplantput mogen er zich geen nutsvoorzieningen (riolering, kabels,...) bevinden.

- Eventuele uitval dient vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
- "Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
- Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos."
- o De vergunning doet - naar uitvoering toe –geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.
- o 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 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen.
 - o 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.
- o Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- o Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- o De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
 - o Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be
 - o Artikel 5.53.6.1.1.52 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:

"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
 - o Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin te worden ingevuld (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

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 Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door de heer Jurgen Mommerency
- voor het bouwen van 23 woonentiteiten (punctuele ingrepen binnen de Gandhi-wijk),
- op een terrein met als adres Jozef Verbertstraat - Mahatma Gandhistraat - Teruurstesteenweg - Abeelstraat
- en met kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie E, perceelnummers 556C9, 556E10, 556F10, 556H5, 556K9, 556V10, 556V8, 556W10, 556W8, 556X10, 556Y9 en 582R.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- "Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 23 woonunits (punctuele ingrepen binnen de Gandhi-wijk), op een terrein op een terrein met als adres Jozef Verbertstraat - Mahatma Gandhistraat - Tervuursteeenweg - Abeelstraat en met kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie E, perceelnummers 556C9, 556E10, 556F10, 556H5, 556K9, 556V10, 556V8, 556W10, 556W8, 556X10, 556Y9 en 582R, 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: Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door de heer Jurgen Mommerency

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008). 'niet overstromingsgevoelig gebied' en 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' – beperkt gedeelte Tervuursteeenweg - Abeelstraat(watertoetskaart)
- 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)

De aanvraag is niet gelegen in:

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

De aanvraag is gelegen aan:

- Gemeentewegen: Tervuursteeenweg, Abeelstraat, Kardinaal Cardijnstraat, Jozef Verbertstraat, Mahatma Gandhistraat

- Aantal gevraagde wooneenheden: 7 eengezinswoningen en 16 appartementen
- De aanvraag omvat een woonproject met 23 wooneenheden, met aanpassing van een goedgekeurd rooilijnenplan.
- Over de zaak van de wegen (en het inlijven van deze wegen is bij het openbaar domein) dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

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 15 mei 2020 tot en met 13 juni 2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen van 23 wooneenheden, binnen de Mahatma Gandhivijk. De wooneenheden worden opgericht binnen de bestaande bouwblokken (eengezinswoningen) van de Mahatma Gandhivijk. De bebouwingen met referentie 'Type 1A, Type 1B, Type 2, en Type 4' worden opgericht op de koppen van de bestaande bouwblokken. De bebouwing, met referentie 'Type 3' wordt tussen de bestaande bebouwing gebouwd. De aanvraag omvat een mix van verschillende woontypes, verspreid over de wijk.

Bebouwing met referentie 'Type 1A' – 5 eengezinswoningen (type 3/4)

Deze eengezinswoningen worden gebouwd tegen de blinde kopgevels van de woonblokken, aan de Jozef Verbertstraat, aan de zijde van de voormalige parkeerhavens Jozef Verbertstraat.

Bebouwing met referentie 'Type 1B' – 1 eengezinswoning (type 3/4)

Deze woning wordt gebouwd tegen de garage van de woning Mahatma Gandhistraat 36 op de straathoek.

Bebouwing met referentie 'Type 2' – 4 appartementen (type 1/2) + 8 appartementen (type 2/3) (= 12 appartementen in totaliteit)

Deze appartementsblokken worden gebouwd tegen de blinde kopgevels van de woonblokken (eengezinswoningen) aan de Jozef Verbertstraat, aan de zijde van het open plein, centraal binnen de wijk.

Bebouwing met referentie 'Type 3' – 2 appartementen (type 1/2) + 2 appartementen (type 2/3) (= 4 appartementen in totaliteit)

De appartementsblokken worden gebouwd tussen de bestaande bebouwingen (eengezinswoningen), Mahatma Gandhistraat nummers 94 en 96.

Bebouwing met referentie 'Type 4' – 1 eengezinswoning (type 5/6)

Deze woning wordt gebouwd tegen de blinde kopgevel van de woning Tervuursesteenweg 356, op de hoek van de Tervuursesteenweg met de Abeelstraat.

De aanvraag omvat enerzijds een aanpassing aan de rooilijn ter hoogte van de eengezinswoning, type 4. Deze rooilijnaanpassing is essentieel om de eengezinswoning als kopwoning te kunnen oprichten in lijn met de huizenrij aan de Tervuursesteenweg. Deze bebouwing met een eengezinswoning is besproken op de Bouwcommissie van 24 mei 2019, met kennisname en bekrachtiging van het verslag door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 3 juni 2019.

Anderzijds wordt ter hoogte van de bouwblokken, type 2, ook een aanpassing aan de bestaande en goedgekeurde rooilijn voorgesteld. Er wordt door Woonpunt aangegeven dat deze aanpassing aan de zijde van het park een administratieve rechtzetting is, ten opzichte van het goedgekeurde rooilijnen- en innemingsplan. De destijds ingetekende rooilijn betrof een dubbele rode lijn, waardoor de rooilijn enigszins verwarrend werd meegegeven. Met onderhavige aanvraag wenst men deze materiële fout recht te zetten. De woonblokken worden ontworpen op basis van een typeplan, waarbij eenzelfde bouwblok met een standaard diepte van van 10m20 en een breedte van 10m40 wordt opgericht. De wegeniswerken waar deze woonblokken op aansluiten, bevinden zich binnen de derde fase van de heraanleg van het openbaar domein; het openbaar domein is ter plaatse nog niet aangepast. Voor zover correct kan worden afgeleid uit de aanvraagdocumenten kunnen de bouwblokken gerealiseerd worden binnen de afmetingen van het bestaande, goedgekeurde rooilijnenplan. Er wordt immers geen melding gedaan van een aanpassing aan de rooilijn ter hoogte van de zijgevel, die ingeplant wordt op de bestaande rooilijn.

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

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan. 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 Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door de heer Jurgen Mommerency
- voor het bouwen van 23 woonentiteiten (punctuele ingrepen binnen de Gandhi-wijk),
- op een terrein met als adres Jozef Verbertstraat - Mahatma Gandhistraat - Teruurstesteenweg - Abeelstraat
- en met kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie E, perceelnummers 556C9, 556E10, 556F10, 556H5, 556K9, 556V10, 556V8, 556W10, 556W8, 556X10, 556Y9 en 582R.

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend.

Artikel 2

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

Artikel 3

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

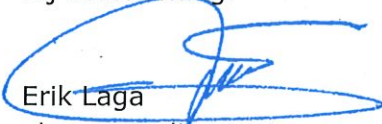
Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 8 september 2020


Fabienne Blavier
voorzitter