

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 Delanoëje, 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

39. RUIMTELIJKE ORDENING. Vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 12 wooneenheden, op een terrein met als adres Molenhofstraat 2-24, Pennemeesterstraat ZN, De Streyp ZN, 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 36 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, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 6 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

24 augustus 2020 – punt 28: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Voorgeschiedenis

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

Historiek van de vergunningen

- 13 mei 2016: stedenbouwkundige vergunning – afbraak, nieuwbouw en renovatie wooneenheden (2015/0884)
- 30 maart 2018: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 23 maart 2018. In het Bouwcommissieverslag werd omtrent punt 1.I De streyp, het volgende gestipuleerd:
"De Bouwcommissie gaat akkoord met een afwijking op de parkeernorm, waardoor 1 parkeerplaats per woonegelegenheid dient te worden voorzien (1 op 1)."

- 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. De Streyp, het volgende gestipuleerd:
 "Gelet op het ver gevorderde voortraject – waarin nooit sprake was van enige erfgoedwaarde - en vanuit duurzaamheidsoogpunt (in het kader van de woonkwaliteit en de hedendaagse isolatienormen) wordt door de Bouwcommissie ingestemd met de sloop van de woningen in zone B binnen de wijk 'de Streyp'.
 Er wordt opgemerkt dat Onroerend Erfgoed zowel de stad als Woonpunt Mechelen (als eigenaar) niet bij de inventarisatie betrokken heeft. De Bouwcommissie stelt voor dat er vanuit de stad Mechelen een brief vetrekt, gericht aan Onroerend Erfgoed, waarin deze problematiek wordt aangekaart. In het kader van de omgevingsvergunning is geen verplicht advies van Onroerend Erfgoed vereist. Wel zal de sloop van het geïnventariseerd erfgoed voldoende gemotiveerd moeten worden door de stad in de vergunningsbeslissing. De Bouwcommissie vraagt aan Woonpunt Mechelen om deze motivatie uit te werken en toe te voegen aan de aanvraag tot omgevingsvergunning (het cultuurhistorisch profiel/aspect van het woonblok dient mee onderdeel uit te maken van de omgevingsvergunningsaanvraag). Indien een gewijzigde inplanting voor het nieuwbouwwolume in zone B wordt vooropgesteld, dient de wijziging aan het rooilijnenplan (in opmaak) te worden meegenomen en goedgekeurd door de VMSW. Terugkoppeling met de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein hieromtrent is vereist. Indien de gewijzigde inplanting voor het nieuwbouwwolume in zone B wijzigingen aan nutsleidingen impliceert, worden deze wijzigingen doorgevoerd op kosten van Woonpunt Mechelen."

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door mevrouw Yvette Dierckx

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."

De aanvraag is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (GV);
- een gewestelijk of 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: De Streyp, Molenhofstraat, Pennemeesterstraat
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- Aantal te slopen woongelegenheden: 12 appartementen
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 12 appartementen

- De aanvraag omvat een woonproject met 12 appartementen, en de vaststelling van een nieuw rooilijn- en innemingsplan (voor de realisatie van ondehravige aanvraag en in het kader van een toekomstige aanvraag tot het aanleggen van de publieke ruimte).
- Over de zaak van het inlijven van de 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: 3 april 2020 – gunstig met voorwaarden (referentie P14114-002/01);
- Fluvius: 6 april 2020 – gunstig met voorwaarden (referentie 46722930);
- Proximus: 14 april 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Telenet: 3 april 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Pidpa: 2 april 2020 – gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling:
"Gunstig advies voor het vellen van de 6 bolacacia's (Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'). Het project werd in voortraject besproken met dienst NGO (Kristof). De bomen zijn momenteel duur in onderhoud, dragen slechts beperkt bij tot een beter straatbeeld. Gezien de inplanting van de nieuwe gebouwen is het niet realistisch om de bomen te behouden. In de nieuwe omgevingsaanleg (geen onderwerp van deze aanvraag) dient de compensatie (3 voor 1) opgenomen te worden voor het vellen van deze bomen."

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 14 mei 2020 tot en met 12 juni 2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de sloop en de nieuwbouw/vervangbouw van woonblok B binnen de sociale woonwijk De Streyp. De sociale woonwijk De Streyp is gelegen ten noordwesten van het stadscentrum, nabij de Gentssteenweg (zijtak) en is samengesteld uit 4 woonzones/bouwblokken waarin zowel grondgebonden woningen als appartementen geclusterd zijn.

- Zone A staat ingeplant aan de Pennemeesterstraat en omvat 6 grondgebonden woningen van twee bouwlagen onder zadeldak in aaneengesloten bebouwing
- Zone B staat ingeplant aan de Molenhofstraat en omvat 12 appartementen binnen een bouwblok van twee bouwlagen onder zadeldak.
- Zone C staat ingeplant aan De Streyp en omvat 14 appartementen binnen een bouwblok van twee bouwlagen onder zadeldak.
- Zone D staat ingeplant aan de overzijde van De Streyp en betrof 16 grondgebonden eengezinswoningen, die telkens per vier gegroepeerd zijn. De woningen bestonden in de oorspronkelijke toestand uit bouwvolumes van één bouwlaag onder zadeldak.

Ingevolge het bouwdoossier met nummer 2015/0884 worden 4 woningen binnen de zone A en alle appartementen binnen de zone C gerenoveerd; bij zone C wordt een beperkte uitbreiding aan de achtergevel gerealiseerd. De woonentiteiten binnen zone D worden gesloopt en er worden 4 nieuwe bouwvolumes opgericht, met een gewijzigde inplanting. Ieder volume omvat twee woongelegenheden op

de gelijkvloerse verdieping en twee woongelegenheden op de eerste verdieping (16 woongelegenheden in totaliteit). De nieuwbouw volumes omvatten een bouwvolume van twee bouwlagen onder zadeldak. De werken, ingevolge het vergunningsdossier 2015/0884, zijn intussen in uitvoering.

Het bouwblok B maakt het voorwerp uit van onderhoudige aanvraag, en vormt de tweede stap binnen het vernieuwingsprogramma van de sociale woonwijk. Het bouwblok heeft binnen de bestaande toestand een breedte van 37m71 en een gemiddelde diepte van 6m60. Het bouwblok omvat 12 één-slaapkamer appartementen, waarvan de 6 appartementen op de eerste verdieping bereikbaar zijn via een uitkragende overdekte passerelle, en twee buitentrappen aan weerszijden van het gebouw. Zowel aan de voor- als achterzijde grenst het gebouw aan openbaar domein (inplanting op de rooilijn). De appartementen hebben geen private buitenruimte.

Met onderhoudige aanvraag wenst men het bouwblok B te slopen en een nieuw bouwblok op te richten, met een gewijzigde inplanting en een gewijzigd bouwvolume. Het aantal woonentiteiten (12 appartementen) blijft ongewijzigd. Het bouwblok omvat twee bouwlagen onder zadeldak en heeft een totale breedte van 41m66 (inclusief buitentrappen aan weerszijden van het gebouw). De kroonlijsthoogte bedraagt 6m55; de nokhoogte bedraagt 9m49. Het hoofdvolume reikt tot een bouwdiepte van 9m88. Aan de voorgevel wordt op de verdieping een passerelle gecreëerd met een diepte van 1m25. Op de gelijkvloerse verdieping worden 6 één-slaapkamer appartementen ingericht (type 1/2). Ieder appartement is rechtstreeks toegankelijk via een private inkomdeur, onder de passerelle. De slaapkamer en badkamer bevinden zich aan de voorgevel; de keuken met eetruimte en zithoek bevinden zich aan de achtergevel. Aan de achtergevel wordt een private tuinzone gecreëerd variërend in diepte van circa 4 tot 6m. In de tuin wordt een terras aangelegd, aansluitend op de zitruimte (3m50 x 3m50). De tuinen worden onderling afgesloten met een paal en draadconstructie met een hoogte van 1m80 en worden - naar de toekomst toe - rechtsteeks toegankelijk gemaakt. Op de verdiepingen worden 6 twee-slaapkamer appartementen ingericht (type 2/3). De appartementen op de verdieping worden ingericht met een inkomruimte en badkamer aan de voorgevel. De keuken met de eetkamer en de zitruimte bevinden zich aan de achtergevel. Plaatselijk wordt een deels inpandig, deels uitkragend terras ontworpen (gekoppeld per twee en afgesloten met een muur in gevelmetselwerk). Onder het dak, bevinden zich voor iedere woonentiteit twee slaapkamers en een toilet. De gevels worden opgebouwd in rode gevelsteen. Het dak wordt bedekt met rode vlakke pannen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in witte PVC. De passerelle wordt wisselend uitgewerkt in lichtgrijze beton, met witte metalen lamellen. De buitentrappen worden gerealiseerd in gevelsteen, met wit metalen ballustrade. Voor de realisatie van het project, worden 6 bomen aan de Molenhofstraat gerooid (cfr inplantingsplan afbraak).

Om de gewijzigde inplanting van het nieuwbouwvolume voor zone B te realiseren en om de mogelijkheid te bieden tot het creëren van private tuinzones voor de gelijkvloerse woonentiteiten is een wijziging van het bestaande rooilijnenplan van de sociale woonwijk vereist. Het nieuwe rooilijnen- en innemingsplan werd reeds opgemaakt, in het kader van de toekomstige inrichting van de publieke ruimte, in opdracht van de VMSW. Het rooilijnen- en innemingsplan is in deze optiek toegevoegd aan onderhoudige aanvraag. De geplande wegenis-, riolerings- en omgevingswerken zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke aanvraag tot omgevingsvergunning; de opmaak van het dossier bevindt zich in de eindfase.

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 de sloop en de nieuwbouw van appartementen binnen een bestaande sociale woonwijk. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- o Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

- 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:
De toegankelijkheidsnorm is niet van toepassing, gezien de toegangen zich over slechts twee lagen verspreiden. Geen enkel appartement wordt ingericht als aangepast voor mindervaliden.*
 - 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 aaneengeschaalde woonblokken van twee bouwlagen onder zadeldak. Het voorgestelde gabarit van de nieuwbouw van twee bouwlagen onder zadeldak past binnen het bestaande referentiebeeld.*
 - o *De woonwijk kenmerkt zich door grondgebonden eengezinswoningen, in combinatie met meergezinswoningen. Het programma van een meergezinswoning volgt in hoofdzaak de bestaande typologie van de woonwijk en het betreft in voorliggende aanvraag de vervangbouw van een bestaande meergezinswoning.*
 - o *De bebouwing binnen de woonwijk kenmerkt zich voornamelijk met gevels opgebouwd in rode gevelsteen, in combinatie met buitenschrijnwerk of gevelaccenten uitgevoerd in een witte kleur. De materialisatie van de reeds in uitvoering zijnde vervangbouw van zone D wordt – in materiaalkeuze - doorgetrokken naar zone B. Zodoende past de bebouwing zich in binnen de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is bijgevolg in harmonie met de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand (artikel 2).*
 - 'Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken '
 - o *Het bouwblok wordt opgetrokken als een langwerpige bouwvolume en voldoet aan de maximaal toegestane bouwdieptes (artikels 8-9).*
 - o *Het gabarriet van de nieuwbouw wordt vergroot (in bouwhoogte en bouwdiepte) ten opzichte van de bestaande toestand, maar past zich vooralsnog in binnen de plaatselijke context van de woonwijk. Het nieuwe bouwvolume van twee bouwlagen onder zadeldak is niet disproportioneel binnen de omgeving. De plafondhoogten zijn afgestemd op minimum 2m50. De dakhelling is dezelfde als de dakhelling van het bouwblok D. De aanvraag past zich qua bouwprofiel en bouwvolume in binnen de directe context en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.*
 - o *In bouwblokken die rug aan rug worden gecreëerd, dient een afstand van 20m tussen de gelijkvloerse verdiepingen te worden gerespecteerd. Deze minimale afstand wordt niet gerespecteerd bij de inplanting van bouwblok B, ten opzichte van bouwblok C. Evenwel betreft de aanvraag een bestaande woonwijk, waarbij men uitgaat van vervangbouw en deze minimale afstand/ruimte niet voorhanden is. De voorbouwlijn wordt met de gewijzigde inplanting reeds meer voren geschoven (op 1m50 ten opzichte van de boordsteen). De tussenafstand bedraagt circa 14m, in plaats van de minimale 20m, en wordt ingericht als een groene (tuin)zone, waardoor de kwaliteit van deze ruimte vooralsnog gegarandeerd is. 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 11, §1 (tussenafstand 20m) als beperkt worden beoordeeld en ruimtelijk verantwoord, gelet op de*

inpassing binnen de bestaande woonwijk en de beschikbare ruimte die binnen de sociale wijk beschikbaar is.

- o *De gelijkvloerse verdiepingen van het bouwblok beschikken aan de straatzijde niet over een ruimte die regelmatig contact met de straat toelaat, aangezien de badkamer en slaapkamer van de gelijkvloerse woonentiteiten hier aan grenzen. 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. Gelet op het feit dat de leefruimten georiënteerd zijn naar de achterzijde in functie van de woonkwaliteit, in rechtstreekse verbinding met de tuinzone, in combinatie met de beperkte woonoppervlakte, is een afwijking stedenbouwkundig te verantwoorden. De sociale woonwijk is niet gelegen binnen een context waarin het direct contact met de straatzijde als absolute voorwaarde kan worden gesteld. Mede gelet op de inplanting, centraal binnen de wijk voldoende sociale controle gegarandeerd. In casu kan de voorliggende afwijking van artikel 14, §2 (leeffunctie aan de straatzijde) als beperkt worden beoordeeld en ruimtelijk verantwoord, gelet op het feit dat voldoende direct contact met het openbaar domein gevrijwaard blijft.*

'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:

- o *De woongelegenheden beschikken telkens over alle noodzakelijke functies/ruimtes (artikel 26). De daglichtnormen (artikel 27) en de oppervlaktenorm voor buitenruimtes (artikel 28) worden gerespecteerd. De buitenruimten zijn, door hun vierkante vorm voldoende bemeubelbaar en bruikbaar. Voor de gelijkvloerse woonentiteiten wordt – met de instelling van de nieuwe rooilijn – een toegankelijke buitenruimte gecreëerd.*
- o *De woonentiteiten zijn evenwel klein. De gelijkvloerse woonentiteiten (één-slaapkamer appartementen) beschikken over een netto vloeroppervlakte van circa 54m². De bovenliggende woonentiteiten (2-slaapkamer appartementen) beschikken over een netto-vloeroppervlakte van circa 70m². De slaapkamers en bergruimten van de gelijkvloerse entiteiten zijn nipt te klein. De woonentiteiten zijn evenwel logisch opgevat en intern georganiseerd, waardoor het gebruik en het wooncomfort van de woongelegenheden voldoende gegarandeerd wordt.*
- o *De aanvraag wijkt af wat betreft de minimale oppervlakte van woonentiteiten bij een meergezinswoning, waarbij slechts 20% kleiner mag zijn 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. Er wordt overigens een sterke verbetering doorgevoerd ten opzichte van de woonkwaliteit van de bestaande woonentiteiten. 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) en artikel 26 (oppervlaktenormen) als beperkt worden beoordeeld en ruimtelijk verantwoord, gelet op het gegeven dat de woonkwaliteit sterk wordt verbeterd ten opzichte van de bestaande toestand en de woonentiteiten voldoende bruikbaar zijn ingericht.*

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

- *Artikel 60, § 1.4 bepaalt voor groepswoningbouw voor sociale huisvestingsmaatschappijen – gelegen binnen 'overig gebied' – een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woonegelegenheid (inclusief bezoekersparkeren).*
- *In de Bouwcommissie van 23 maart 2018 – in het kader van de opmaak van het dossier omtrent de omgevingsaanleg – werd ingestemd met een afwijkende parkeernorm van 1 parkeerplaats per woonegelegenheid. Het verslag van de Bouwcommissie werd goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 30 maart 2018.*
- *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 woonegelegenheid (zowel voor de één-slaapkamer appartementen als de twee-slaapkamer appartementen). Het bezoekersparkeren van 0,3 per woonentiteit blijft onverkort van toepassing, samen met het aantal fietsenstalplaatsen (min. 2 fietsenstalplaatsen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer).*
- *De geplande wegenis-, riolerings- en omgevingswerken maken het voorwerp uit van een afzonderlijk dossier dat in opmaak is, in samenwerking met de VMSW. De beschrijvende nota van het voorliggende bouwdoosje omvat het voorontwerp van de omgevingsaanleg De Streyp (Quadrant Bvba), ter indicatie. Het collectieve groen – dat vrij onbestemd aangedeeld wordt in hoofdzaak omgezet naar private tuinen bij de woningen. Het resterende openbaar domein bestaat uit de wegenis voorzien van langse parkeerplaatsen. De wegenis heeft dezelfde circulatie als voorheen. Tegen de zuidelijk perceelsgrens worden nog een aantal kleinere groene collectieve zones voorzien. Het dossier omtrent de omgevingsaanleg zal in een latere fase worden ingediend als een omgevingsaanvraag. Het is essentieel dat de parkeernorm voor onderhavig project mee wordt opgenomen in de totaalvisie tot het ontwerpen van de omgevingsaanleg van de wijk in totaliteit en er voor de wijk een algemene parkeerbalans, wordt nagestreefd. Bij het verlenen van de vergunning, wordt dit als voorwaarde opgenomen.*
- *Het inplantingsplan van de nieuwe toestand, vervat in onderhavige aanvraag, vermeldt de zones waar fietsenstallingen worden opgericht. Ook de beschrijvende nota meldt dat de fietsenstallingen deel uitmaken van ondehavige aanvraag. Er worden 47 overdekte en omheinde fietsenstalplaatsen geïnstalleerd, links van zone C. Er worden 22 overdekte en omheinde fietsenstalplaatsen ingericht, links van zone A. Tenslotte worden 6 fietsenstalplaatsen geïnstalleerd links van zone D(4). Door de fietsenstalplaatsen gebundeld te ontwerpen, kan een versnippering aan groenzones worden voorkomen. In totaliteit worden voor de woonwijk 75 fietsenstalplaatsen ingericht. De stedelijke diensten Mobiliteit en Publieke Ruimte werden eerder betrokken in het voortraject; de inplanting van de fietsenstalplaatsen is conform het voortraject. De opvang van de norm voor fietsenstalplaatsen voor de bovenliggende woonentiteiten (voor onderhavige aanvraag 18 plaatsen vereist – 6 x 3 fietsenstalplaatsen), zit vervat binnen de inrichting van de collectieve fietsenbergingplaatsen. De gelijkvloerse entiteiten (voor onderhavige aanvraag 12 plaatsen vereist - 6 x 2 fietsenstalplaatsen) worden verondersteld voldoende fietsenstalling op eigen terrein te kunnen voorzien.*
 - *Door de architect werd in de loop van de procedure schriftelijk bevestigd dat deze fietsen worden gestald binnen de terrasbergingen of op het terras. Er kan geconcludeerd worden dat met de capaciteit van de collectieve fietsenbergingen de parkeernorm omtrent fietsenstalling voor onderhavige aanvraag kan worden opgevangen.*

- Er kan worden vastgesteld dat de inrichting van de fietsstalling naast zone D niet de meest efficiënte inrichting betreft. Voor de zones B en C (+1 verdieping) zijn er 38 stallingen nodig, welke zullen worden ingericht binnen de stalling, ter hoogte van zone C (47 plaatsen). Hierdoor resteren nog 9 plaatsen binnen deze stalling. De zone D vraagt een capaciteit van 24 stallingen, waarvan er slechts 6 in de stalling nabij zone D kunnen worden geplaatst. Vanuit de stadsdiensten lijkt het dienaangaande opportuun om de organisatie van deze fietsstalling te herbekijken. Zo kunnen de stalplaatsen van de fietsstalling naast bouwblok D (binnen de huidige afmetingen) anders worden georiënteerd, en worden gepositioneerd ter hoogte van de zijgevel van de nieuwbouw zone D. Hierbij kunnen dubbelhoge stallingen worden ontworpen (mits het respecteren van de nodige manoeuvreerruimte), om meer capaciteit voor fietsstallingen, specifiek voor zone D te kunnen bekomen. Hoewel het aantal fietsstalplaatsen binnen de ontworpen fietsstallingen in voorliggende aanvraag kan volstaan (in verhouding tot de globale van de wijk), is deze beperkte wijziging (binnen de huidige footprint van de fietsenbergplaats) naar gebruik voor zone D meer efficiënt. Hetzelfde principe zou eventueel kunnen toegepast worden voor de laatste 3 fietsstallingen binnen de fietsstalplaats naast zone C.
 - Dit aspect (herorganisatie fietsstalling zone D + dubbelhoge fietsstalplaatsen voor zone C en D) wordt als een suggestie geformuleerd.
- Voorliggende aanvraag omvat geen gevelaanzichten, noch snedes van de verschillende fietsstallingen, louter een inplanting (situatie) en een inrichting (aantallen + overdekt/afgesloten). Het voorgaande dossier 2015/0884 omvat hierover ook geen bijkomende informatie. De fietsstallingen zijn prominent aanwezig binnen het straatbeeld. Gelet op de zichtbaarheid is een kwalitatieve afwerking essentieel. Om de fietsstallingen op een kwalitatieve manier te laten integreren in de wijk en de materialisatie in harmonie te brengen met de nieuwbouw ontwerpen, wordt als voorwaarde opgelegd de fietsstallingen uit te voeren in wit metalen lattenwerk (verticaal geplaatst) met voldoende openheid/doorzicht.

b) Wegenis

Het project voorziet de vaststelling van een nieuw rooilijn- en innemingsplan, 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. Het bestaande bouwblok grenst heden aan een voldoende uitgeruste wegenis. Het nieuwe bouwvolume zal ook binnen de nieuwe toestand grenzen aan een voldoende uitgeruste wegenis.

Gelet op het gegeven dat het nieuwe bouwvolume een gewijzigde inplanting betreft en – volgens de bestaande rooilijn – over de rooilijn wordt ingepland, werd in onderhavige aanvraag een nieuw rooilijnen- en innemingsplan toegevoegd, dat ook als dossierstuk zal opgenomen worden in de toekomstige aanvraag tot omgevingsvergunning wat betreft de globale omgevingsaanleg. Evenwel is de goedkeuring van dit rooilijnen- en innemingsplan in deze fase (binnen voorliggende aanvraag) reeds vereist, gezien de wijzigende inplanting van het nieuwbouwvolume van zone B. Zonder voorafgaandelijke goedkeuring van dit rooilijnen- en innemingsplan kan de nieuwbouw van blok B niet gerealiseerd worden. Het aanvraagdossier omvat dus louter het rooilijnen- en innemingsplan, zonder bestek en zonder een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Deze dossierstukken zullen het voorwerp uitmaken van het toekomstige dossier inzake de omgevingsaanleg.

Er wordt reeds gemeld dat in een volgende fase en bij de uitvoering van de wegeniswerken/omgevingsaanleg, die zullen kaderen binnen de latere vergunningsaanvraag, de werken steeds worden gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.

Wat betreft de voorliggende aanvraag werd door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein volgend advies uitgebracht. "Het rooilijnplan dat bijgevoegd wordt, is het rooilijnplan volgens de omgevingsaanleg en moet zeker gevolgd worden en juist uitgezet worden. Dit moet gecontroleerd worden door het studie bureau van de omgevingsaanleg." (na te leven advies dienst Beheer Openbaar Domein van 13 augustus 2020).

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. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Voor het project wordt een septische put geïnstalleerd met een inhoud van 7.500 liter. Daarnaast worden 3 gecombineerde putten (hemelwater + infiltratie) voorzien. Het afvalwater en de overstort van hemelwater wordt gescheiden aangesloten op de nieuw aan te leggen gescheiden riolering. De gelijkvloerse verhardingen van de terrassen wateren af op eigen terrein.

Wat betreft de voorliggende aanvraag werd door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein volgend advies uitgebracht '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". Dit is een totaal project waarbij het gehele perceel groter is dan 250m² dus ofwel moet hier de nodige infiltratie voorzien worden volgens de grootte van het totale project ofwel moet elke aparte woning een hemelwaterput krijgen met herbruik. Dit moet voor de start van de werken uitgeklaard worden en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de dienst Beheer Openbaar Domein van de stad Mechelen.' (na te leven advies dienst Beheer Openbaar Domein van 13 augustus 2020).

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

e) Erfgoed-/archeologietoets

- De sociale woonwijk 'de Streyp', waarvan zone B deel uitmaakt, werd opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed als bouwkundig geheel 'sociale woonwijk de Streyp'. De vaststelling op de Inventaris geldt sinds 29 maart 2019. De opname in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is een gevolg van een thematische inventarisatie van sociale woningbouw door het Agentschap Onroerend Erfgoed. De doelstelling was om inzicht te bieden in de erfgoedwaarde van het patrimonium van de erkende huisvestingsmaatschappijen en om vanuit

een erfgoedvisie duidelijke prioriteiten te stellen naar het beheer en behoud van deze erfgoedwaarden toe. De inventaris geeft volgende evaluatie: "Architecturale en stedenbouwkundige waarde als een representatieve kleinschalige wijk gebouwd in het kader van de krotopruijing. Bepalende erfgoedelementen zijn de inplanting van de woningen en de perceelstructuur (groenzone, doorlopende groenstroken voor de woningen). Wat de woningen betreft zijn van belang: het silhouet, de woningtypes (met name de toepassing van eerder zeldzame types zoals duplexwoningen en laagbouw galerijflats), het materiaalgebruik en coloriet (rode baksteen, wit geschilderde gevelvlakken gecombineerd met zichtbare rode baksteen, de plinten in breuksteen, wit schrijnwerk). Het geveltableau heeft artistieke en historische waarde." Vanuit het erfgoedaspect zijn aldus de galerijwoningen van zone B representatief voor de architectuur van de jaren '50, en typerend voor de sociale woonwijk 'de Streyp'.

- o Op het moment dat de inventarisatie gebeurde (periode 2011-2016) was de sociale huisvestingsmaatschappij al bezig met de planning voor de aanpak van deze woonwijk. Er werd reeds een vergunning verleend voor de renovatie van de woningen binnen zone A en C, in combinatie met de sloop en de nieuwbouw van de woningen binnen zone D (cfr. bouwdoossier met nummer 2015/0884).
- o Deze aangelegenheid werd voorgelegd op de Bouwcommissie van 24 mei 2019, waarbij vooralsnog werd ingestemd met de sloop van woonblok B. Dit, gelet op het ver gevorderde voortraject (zonder melding van inventarisatie) en vanuit duurzaamheids oogpunt (in het kader van woonkwaliteit en de hedendaagse isolatienormen).
- o De beschrijvende nota van voorliggend dossier vermeldt dat het gebouw in een sterk verouderde toestand is. "De buitentrappen en de uitkragende passerelle zijn verouderd, zowel structureel (betonrot) als wat betreft de dichting en de staat en verankering van de metalen borstweringen." Men heeft overigens de piste van renovatie onderzocht, maar daaruit bleek dat vervangbouw realistischer werd beoordeeld, omwille van volgende redenen:
 - (1) de zeer beperkte oppervlakte van de appartementen, waardoor deze moeilijk in overeenstemming zijn te brengen met de hedendaagse ontwerpnormen;
 - (2) de bouwfysische problemen, zoals de staat van de passerelle. Daarnaast is gebleken dat – bij de renovatiewerken van de zones A en C - de spouwen van de buitenmuren niet toelaten de gevels na te isoleren (door de ruwheid van het metselwerk, mortelresten,...)
 - (3) de verdiepings-, deur- en vloerophouhoogtes voldoen niet aan de hedendaagse standaarden. Hierdoor is het niet mogelijk de appartementen onderling termisch en akoestisch te isoleren. Hetzelfde probleem stelt zich met de dikte en het materiaal van de interne scheimuren.
- o Hoewel de inventariswaarde en de erfgoedaspecten van de woonwijk niet intrinsiek worden betwist, wordt de sloop van het gebouw vooralsnog – op basis van bovenstaande argumentatie – toegestaan. De aanvraag kadert binnen het opwaarderen van het wooncomfort van de woonentiteiten. Een nieuwbouw met een gewijzigd bouwvolume kan meer potentie geven, om dit te verwezenlijken, dan het doorvoeren van renovatiewerken. Men beoogt overigens met onderhavige aanvraag de nieuwe zone B te realiseren in samenhang met de overige zones van de wijk, zowel naar uitzicht als materialisatie, zodat steeds een zekere eenheid voor de wijk gegarandeerd blijft, en de nieuwbouw zich kan inpassen binnen het geheel. Daarnaast blijft binnen het nieuwe ontwerp de passerelle behouden en de typologie 'galerijflats'. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in rode gevelsteen, met accenten in een witte kleur, met een referentie naar de bestaande toestand.
- Voor onderhavige aanvraag is geen archeologienota vereist (<3.000m²).

f) Goede ruimtelijke ordening

+ Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft een woonproject en is in overeenstemming met de planologische voorschriften en inrichtingsvoorschriften van het geldende gewestplan. 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 het terrein wordt geenszins overschreden, waardoor de leefbaarheid van de omliggende bebouwing gegarandeerd blijft. Het programma met 12 appartementen blijft identiek aan het programma binnen de bestaande toestand. De typologie van de meergezinswoning binnen het nieuw te realiseren bouwvolume past zich in binnen de plaatselijke context, zowel qua programma als bouwdichtheid. Het project kadert binnen het opwaarderen van de woonkwaliteit en het wooncomfort. In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen hinderaspecten zullen optreden. Het woonblok wordt op een voldoende grote afstand ingeplant, zodat er geen schaduw hinder of verminderde lichtinval op aanpalende woonblokken zal optreden.

+ Visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag voorziet in een duurzaam, kwalitatief en sober materiaalgebruik dat qua kleur- en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bebouwing binnen de woonwijk. De gevels worden

opgetrokken in rode gevelsteen, met buitenschrijnwerk en accenten in een witte kleur (als verbindend element tussen oud en nieuw). Het bouwprofiel van twee bouwlagen onder zadeldak is in overeenstemming met het gangbare profiel van de onmiddellijke omgeving.

+ Mobiliteitsimpact - Groenaanleg

De omgevingsaanleg zal het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke (toekomstige) aanvraag tot omgevingsvergunning, waarin zowel rioleringswerken, wegeniswerken als omgevingswerken voor de woonwijk in totaliteit worden vervat. In het toekomstige dossier zal aldus de parkeernorm van voorliggend project mee opgenomen dienen te worden. In onderhavige aanvraag worden de collectieve fietsenbergingen opgetekend. Het rooilijnen- en innemingsplan werd toegevoegd, gezien de inplanting van het nieuwbouwwolume van zone B een wijziging van de bestaande rooilijn impliceert en essentieel is tot realisatie van onderhavige aanvraag.

Ter uitvoering van de werken, zullen 6 bomen 'robinia' worden gerooid aan de zijde van de Molenhofstraat. Deze bomen staan opgetekend op het inplantingsplan van de afbraak. De dienst Natuur- en Groentontwikkeling kan instemmen met het rooien van deze 6 bomen. De toekomstige omgevingsaanleg van de wijk zet in op een sterke vergroening van de wijk en impliceert een totaalaanpak van verharde en onverharde ruimte. Het rooien van deze 6 bomen dient gecompenseerd te worden (3 voor 1) binnen het ontwerp van de toekomstige aanvraag tot omgevingsaanleg voor de wijk in totaliteit.

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 de artikelen 11, §1, 14, §2, 25 en 26 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, maar 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.

Het rooilijn- en innemingsplan 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.

Vergunning kan worden verleend (onder voorbehoud de goedkeuring van het rooilijnen- en innemingsplan), mits naleving van onderstaande voorwaarden.

> Voorwaarden:

- o De parkeernorm van voorliggend project, dient te worden opgenomen in het ontwerp van de omgevingsaanleg voor de woonwijk in totaliteit, dat het voorwerp zal uitmaken van een toekomstige/afzonderlijke omgevingsaanvraag.
- o Het rooien van de 6 bomen dient gecompenseerd te worden (3 voor 1) binnen het ontwerp van de toekomstige aanvraag tot omgevingsaanleg voor de wijk in totaliteit.
- o De adviezen van:
 - o Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 3 april 2020 (referentie P14114-002/01);
 - o Fluvius: 6 april 2020 (referentie 46722930);
 - o Proximus: 14 april 2020 (zonder referentie);
 - o Telenet: 3 april 2020 (zonder referentie);
 - o Pidpa: 2 april 2020 (zonder referentie).dienen nageleefd te worden.
- o De fietsenstallingen dienen te worden uitgevoerd in een wit metalen lattenstructuur (verticaal geplaatst) met voldoende openheid/doorzicht.
- o Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 13 augustus 2020 dient te worden nageleefd:

"Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013". Dit is een totaal project waarbij het gehele perceel groter is dan 250m² dus ofwel moet hier de nodige infiltratie voorzien worden volgens de grootte van het totale project ofwel moet elke aparte woning een hemelwaterput krijgen met herbruik. Dit moet voor de start van de werken uitgeklaard worden en ter goedkeuring voorgelegd worden aan de dienst Beheer Openbaar Domein van de stad Mechelen.

Het rooilijnplan dat bijgevoegd wordt, is het rooilijnplan volgens de omgevingsaanleg en moet zeker gevolgd worden en juist uitgezet worden. Dit moet gecontroleerd worden door het studiebureau van de omgevingsaanleg."

- 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 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.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:
"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
 - 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).

> Suggestie:

De suggestie wordt gegeven de stalplaatsen van de fietsenstalling naast bouwblok D – binnen de huidige afmetingen – anders te oriënteren en de fietsenstalplaatsen te positioneren ter hoogte van de zijgevel van de nieuwbouw zone D, en hierbij dubbelhoge stallingen te ontwerpen (mits het respecteren van de nodige manoeuvreerruimte), om meer capaciteit, specifiek voor zone D te kunnen bekomen. Hetzelfde principe (dubbelhoge stalplaatsen) kan desgevallend worden toegepast voor de drie laatste plaatsen van zone C.

BESLUIT

Artikel 1

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag,

- ingediend door Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door mevrouw Yvette Dierckx
- voor het bouwen van een woonblok met 12 appartementen binnen de woonwijk 'De Streyp', in combinatie met de vaststelling van het rooilijnen- en innemingsplan voor de totale woonwijk
- op een terrein met als adres Molenhofstraat 2-24, Pennemeesterstraat ZN, De Streyp ZN.
- en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie G, perceelnummers 400C, 400D, 400E, 400F, 400G, 400H en 399X.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- "Vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 12 wooneenheden, op een terrein met als adres Molenhofstraat 2-24, Pennemeesterstraat ZN, De Streyp ZN, en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie G, perceelnummers 400C, 400D, 400E, 400F, 400G, 400H en 399X, 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

- o Aanvrager: Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door mevrouw Yvette Dierckx
- o Gelegen in:
 - o woongebied (gewestplan Mechelen);

- niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
- centraal gebied (waterzuiveringszone – zoneringsplan VMM Mechelen).
- Niet gelegen in:
 - een goedgekeurde verkaveling;
 - een bijzonder plan van aanleg (BPA);
 - gewestelijk of provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).
- Gelegen aan:
 - een gemeentewegen (de Streyp, Molenhofstraat, Pennemeesterstraat);
- Aantal te slopen woongelegenheden: 12 appartementen
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 12 appartementen
- De aanvraag omvat een woonproject met 12 appartementen, en de vaststelling van een nieuw rooilijn- en innemingsplan (voor de realisatie van ondehravige aanvraag en in het kader van een toekomstige aanvraag tot het aanleggen van de publieke ruimte).
- Over de zaak van het inlijven van de 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.

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 14 mei 2020 tot en met 12 juni 2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de sloop en de nieuwbouw/vervangbouw van woonblok B binnen de sociale woonwijk De Streyp. De sociale woonwijk De Streyp is gelegen ten noordwesten van het stadscentrum, nabij de Gentsesteeweg (zijtak) en is samengesteld uit 4 woonzones/bouwblokken waarin zowel grondgebonden woningen als appartementen geclusterd zijn.

Ingevolge het bouwdossier met nummer 2015/0884 worden 4 woningen binnen de zone A en alle appartementen binnen de zone C gerenoveerd; bij zone C wordt een beperkte uitbreiding aan de achtergevel gerealiseerd. De woonentiteiten binnen zone D worden gesloopt en er worden 4 nieuwe bouwvolumes opgericht, met een gewijzigde inplanting. Ieder volume omvat twee woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping en twee woongelegenheden op de eerste verdieping (16 woongelegenheden in totaliteit). De nieuwbouw volumes omvatten een bouwvolume van twee bouwlagen onder zadeldak. De werken, ingevolge het vergunningsdossier 2015/0884, zijn intussen in uitvoering.

Het bouwblok B maakt het voorwerp uit van onderhavige aanvraag, en vormt de tweede stap binnen het vernieuwingsprogramma van de sociale woonwijk. Het bouwblok heeft binnen de bestaande toestand een breedte van 37m71 en een gemiddelde diepte van 6m60. Het bouwblok omvat 12 één-slaapkamer appartementen, waarvan de 6 appartementen op de eerste verdieping bereikbaar zijn via een uitkragende overdekte passerelle, en twee buitentrappen aan weerszijden van het gebouw. Zowel aan de voor- als achterzijde grenst het gebouw aan openbaar domein (inplanting op de rooilijn). De appartementen hebben geen private buitenruimte.

Met onderhavige aanvraag wenst men het bouwblok B te slopen en een nieuw bouwblok op te richten, met een gewijzigde inplanting en een gewijzigd bouwvolume. Het aantal woonentiteiten (12 appartementen) blijft ongewijzigd. Het bouwblok omvat twee bouwlagen onder zadeldak en heeft een totale breedte van 41m66 (inclusief buitentrappen aan weerszijden van het gebouw). De kroonlijsthoogte bedraagt 6m55; de nokhoogte bedraagt 9m49. Het hoofdvolume reikt tot een bouwdiepte van 9m88. Aan de voorgevel wordt op de verdieping een passerelle gecreëerd met een diepte van 1m25. Op de gelijkvloerse verdieping worden 6 één-slaapkamer appartementen ingericht (type 1/2). Op de verdiepingen worden 6 twee-slaapkamer appartementen ingericht (type 2/3). De gevels worden opgebouwd in rode gevelsteen. Het dak wordt bedekt met rode vlakke pannen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in witte PVC. De passerelle wordt wisselend uitgewerkt in lichtgrijze beton, met witte metalen lamellen. De buitentrappen worden gerealiseerd in gevelsteen, met wit metalen ballustrade. Voor de realisatie van het project, worden 6 bomen aan de Molenhofstraat geroid (cfr inplantingsplan afbraak).

Om de gewijzigde inplanting van het nieuwbouwvolume voor zone B te realiseren en om de mogelijkheid te bieden tot het creëren van private tuinzones voor de gelijkvloerse woonentiteiten is een wijziging van het bestaande rooilijnenplan van de sociale woonwijk vereist. Het nieuwe rooilijnen- en innemingsplan werd reeds opgemaakt, in het kader van de toekomstige inrichting van de publieke ruimte, in opdracht van de VMSW. Het rooilijnen- en innemingsplan is in deze optiek toegevoegd aan onderhavige aanvraag. De geplande wegenis-, riolerings- en omgevingswerken zullen het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke aanvraag tot omgevingsvergunning; de opmaak van het dossier bevindt zich in de eindfase.

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 mevrouw Yvette Dierckx
- voor het bouwen van een woonblok met 12 appartementen binnen de woonwijk 'De Streyp', in combinatie met de vaststelling van het rooilijnen- en innemingsplan voor de totale woonwijk
- op een terrein met als adres Molenhofstraat 2-24, Pennemeesterstraat ZN, De Streyp ZN.
- en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie G, perceelnummers 400C, 400D, 400E, 400F, 400G, 400H en 399X.

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 mits te voldoen aan opgelegde 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

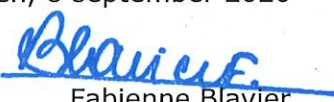
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 8 september 2020


Fabienne Blavier
voorzitter