

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 14 december 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, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, 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  
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

---

**36. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het verkavelen van grond en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Auwegemvaart, Koningin Astridlaan en Lemmensstraat te 2800 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.**

---

De beslissing wordt genomen met 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 8 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch).

## **Motivering**

### **Voorgeschiedenis**

- 30 november 2020 – punt 22: 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**

> Historiek vergunningen site 'Komet':

- 19 februari 2002: weigering stedenbouwkundige vergunning - afbraak gebouwen (2001/0619)
  - o 19 februari 2002: het college weigert de afbraak van de fabrieksgebouwen
  - o 10 juli 2002: de deputatie besluit het beroep niet in te willigen en er wordt geen vergunning verleend
  - o 31 maart 2003: de minister voor Ruimtelijke Ordening besluit het beroep te verwerpen, de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd
  - o 20 april 2009: de Raad van State brengt een arrest uit, het beroep wordt verworpen
- 30 april 2011: stedenbouwkundige vergunning - gedeeltelijke sloopvergunning (2010/0006)
- 21 oktober 2011: weigering stedenbouwkundige vergunning - afbraak gebouwen (2011/0613)
- 17 januari 2017: stedenbouwkundige vergunning - bijzondere procedure voor een tijdelijke invulling van het terrein 'Lab Zorro' (8.00/12025/445320.10)
- 6 januari 2019: omgevingsvergunning voor het plaatsen van tijdelijke constructies (containertoren en werfafsluiting met projectinfo en publiciteit) (20180760\_OGV)
- 13 mei 2019: omgevingsvergunning voor het verkavelen van grond in 13 loten en de aanleg van nieuwe wegenis (20180867\_ONV)
- 15 juli 2019: omgevingsvergunning voor het bouwen van zes meergezinswoningen (met 128 woonegelegenheden, handels- en horecazaken, twee ondergrondse parkeergarages en fietsenstallingen) (20190172\_OGV)

- > Historiek van aan het aanvraagdossier gerelateerde dossiers/procedures:
  - 19 januari 2018: het college vraagt de Kwaliteitskamer van de stad Mechelen om de belangrijkste architecturale mogelijkheden van de site 'Komet' te beoordelen en het college hierover te adviseren
  - 25 april 2018: de gemeenteraad stelt het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Komet' definitief vast, waarna het op 11 juni 2018 in het Belgisch Staatsblad is verschenen
  - 6 september 2018: besluit van de Vlaamse regering tot goedkeuring van het 'Brownfieldconvenant Kometsite Mechelen'
  - 14 september 2018: het college gaat principieel akkoord met het voorstel voor het plaatsen van sorteerstraatjes op de site 'Komet'
  - 27 november 2018: kennisname door de gemeenteraad van het besluit van de Vlaamse regering tot goedkeuring van het 'Brownfieldconvenant Kometsite Mechelen'
  - 29 april 2019: goedkeuring door de gemeenteraad over de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan in functie van het verkavelingsdossier voor 'fase I' (20180867\_ONV)
- > Vooraf aan de indiening van onderhavige aanvraag, werden ontwerpvoorstellen voorgelegd aan de administratieve diensten, aan de Bouwcommissie en aan de Kwaliteitskamer van de stad Mechelen.
- > Verloop van de procedure (administratieve lus – wijzigingsverzoek):
  - De aanvraag werd ingediend op 17 juli 2020.
  - Op 31 juli werd door de stad een verzoek tot bijkomende informatie verstuurd.
  - Op 28 augustus 2020 werd bijkomende informatie ontvangen van de aanvrager.
  - Op 31 augustus 2020 werd het aanvraagdossier volledig en ontvankelijk verklaard door de stad.
  - Op 8 september 2020 werd een wijzigingsverzoek ingediend door de aanvrager. Het wijzigingsverzoek impliceert wijzigingen aan de positie van de rooilijn en afmetingen van het publiek domein.
  - Op 9 september 2020 (nog voor de start van het openbaar onderzoek) werd, toegestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag werden aangebracht (conform artikel 30 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning). Het openbaar onderzoek werd georganiseerd met de gewijzigde stukken (nota ter motivatie van het verzoek tot wijziging, gewijzigd verkavelingsplan en gewijzigd rooilijn- en innemingsplan) van de vergunningsaanvraag.
    - o Het plan met titel 'VA\_N\_verkavelingsplan' werd vervangen door het plan met titel 'VA\_N\_verkavelingsplan\_20200809'.
    - o Het plan met titel 'Rooilijnplan fase 2 d 2019.03.01' werd vervangen door het plan 'Rooilijnplan fase 2 d 2019.03.01 dd. 8.09.2020'.

Noot: De behandelingstermijn van een omgevingsvergunningsaanvraag kan, in toepassing van artikel 32, §2 van het omgevingsvergunningsdecreet, eenmalig van rechtswege worden verlengd met 60 dagen.

De bevoegde overheid, neemt een beslissing over de vergunningsaanvraag binnen een termijn van honderdenvijf dagen (gezien er geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is). De termijn van honderdenvijf dagen is voor de aanvraag in casu reeds verlengd met zestig dagen omdat de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat.

Het wijzigingsverzoek vermeld in artikel 30 geeft bijgevolg geen aanleiding tot een bijkomende termijnverlenging.

## Feiten en Context

### Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: RE-VIVE ZORRO DEVELOPMENT CVBA

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."
  - gebied voor milieubelastende industrieën (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976);  
Art.7 en art. 8 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de gebieden voor milieubelastende industrieën het volgende:  
"7.2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.  
2.1.2. De gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd."
  - het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008);
  - het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Komet' (goedgekeurd op 24 april 2018).
- De aanvraag sluit aan op:
- een reeds goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling voor fase 1 (omgevingsvergunning 20180867\_ONV, goedgekeurd op 13 mei 2019).

De aanvraag is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Komet' zijn bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid;
- 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:
  - o gemeentewegen (Auwegemvaart, Lemmensstraat, Louis Neefsstraat, Anna Van Ranstplein);
  - o een gewestweg (Koningin Astridlaan);
  - o een bevaarbare waterloop van eerste categorie (Dijlekanaal Leuven - Mechelen).
- Gelegen in:
  - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
  - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- Het terrein van de aanvraag is groter dan 3.000m<sup>2</sup> en de bodemingreep van de gevraagde werken bedraagt meer dan 1.000m<sup>2</sup>. Er is een archeologienota vereist.
- In de nabijheid van de aanvraag (langsheen de Koningin Astridlaan) is een 'Distrigas-leiding' aanwezig in het beheer van Fluxys.
- Het projectgebied is niet biologisch waardevol.
- Binnen het projectgebied bevinden zich geen gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON),
- De Vlaamse regering heeft voor de site 'Komet' een brownfieldconvenant goedgekeurd.

### **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.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- Verdere stedenbouwkundige juridische context waaraan het gevraagde moet worden getoetst: zie rubriek 'Feiten en context', punt 'Stedenbouwkundige basisgegevens'

### **Advies**

- FOD Binnenlandse Zaken - Astrid: 15 september 2020 - gunstig (referentie 2020080108, nummer 4385)  
"Gezien dit infrastructuurwerk zich in open lucht bevindt, kan er geen sprake zijn van indoordekking."
- Agentschap Wegen en Verkeer: 12 oktober 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie AV/112/2020/00628)  
"(...) Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer gunstig onder volgende voorwaarden:
  - o Voor alle aanpassingen aan het openbaar domein dient een aparte domeinvergunning aangevraagd en bekomen te worden. Bij deze aanvraag dienen detailplannen en een signalisatieplan gevoegd te worden. Er dient reeds rekening gehouden te worden met bovenvermelde opmerkingen op de voorgestelde aanpassingen aan het openbaar domein.
  - o Als planlast dient er opgelegd te worden dat de uitvoering van alle aanpassingen aan het openbaar domein door de projectontwikkelaar dienen gefinancierd en uitgevoerd te worden.(...)"
- Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal: 9 oktober 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie U20201008029)  
"(...) Betreffende het verkavelen van de gronden kan De Vlaamse Waterweg nv een gunstig advies geven.  
Aangaande de aanleg van nieuwe wegenis, aanpassingen van het bestaande jaagpad en

*aanleg van groen kan De Vlaamse Waterweg nv een voorwaardelijk gunstig advies geven: Er dient rekening te worden gehouden met volgende bijzondere voorwaarden:*

- *Het hoofddoel van het jaagpad is het mogelijk maken van het beheer, het onderhoud en exploitatie van het kanaal. In eerste instantie moet deze functie dan ook mogelijk zijn en blijven. Een eventuele nevenbestemming als recreatieve drager kan, op voorwaarde dat deze ondergeschikt is aan de beheer- en onderhoudsfunctie van het jaagpad.*
  - *Voor de bijkomende aanleg van nutsleidingen en de aansluitingen op de bestaande riolering langs het jaagpad dient een vergunning aangevraagd te worden aan De Vlaamse Waterweg nv.*
  - *Indien de Stad Mechelen een fietsbrug ter hoogte van de centrale as in de toekomst overweegt, dan dient het langprofiel van het bestaande jaagpad geleidelijk opgehoogd te worden tot ca. 11.30 TAW ter hoogte van de fietsbrug. Evenzo dient de aansluiting op de centrale as daaraan aangepast te worden.*
  - *Bomen met horizontaal wortelstel zijn niet toegelaten (tenzij er een wortelgeleiding/-scherm wordt voorzien) daar zij schade kunnen veroorzaken aan het jaagpad (wortelopdruk) en de oevers.*
  - *De voorziene bomen dienen op minimum dezelfde afstand tot het jaagpad aangeplant te worden als de bestaande rijbeplanting."*
  - *Vlaamse Milieumaatschappij (VMM):*
    - *Advies van VMM met betrekking tot het grondwater ('grondwater Antwerpen') van 1 september 2020 (zonder referentie):*

*"Er worden geen rubrieken aangevraagd waarvoor de dienst van VMM bevoegd voor grondwater advies verleent."*
    - *Advies van VMM met betrekking tot de watertoets van 1 oktober 2020 (referentie WT 2020 G 0443):*

*"(...) Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien de overstorten enkel worden voorzien van een schuif die kan worden opgezet voor onderhoud en niet van een permanente (al dan niet) vertraagde doorvoer. Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:*

      - *de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen;*
      - *de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlarem II;*
      - *er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst;*
      - *ter hoogte van de inplanting van de infiltratievoorziening dient de infiltratiecapaciteit gevrijwaard te worden van verdichting."*
    - *advies van VMM met betrekking tot het afvalwater en de lucht van 31 augustus 2020 (zonder referentie):*

*"Het betreft een verkavelingsvergunning. Er wordt geen lozing van afvalwater gevraagd."*
  - *Onroerend Erfgoed: 3 september 2020 - advies niet van toepassing (zonder referentie)*
  - *Aquafin: 2 september 2020 - gunstig (referentie GD/gf/201537)*

*"(...) Wij hebben geen bezwaar tegen deze verkaveling gezien er geen leidingen van Aquafin of in het beheer van Aquafin op dit perceel gelegen zijn. (...)"*
  - *Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 8 oktober 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie P02428-018/01)*
  - *Toegankelijk Vlaanderen (Inter): 21 september 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie 20202508)*
  - *Fluxys: 4 september 2020 - gunstig (referentie TPW-OL-2020346350)*
  - *Fluvius: 24 september 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie 346158)*
  - *Proximus: 18 september 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)*
  - *Telenet: 23 september 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie 25053305)*
  - *Pidpa: 17 november 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)*
  - *Er werd eveneens advies gevraagd aan:*
    - *het Departement Mobiliteit en Openbare Werken;*
    - *de Lokale Politie Mechelen-Willebroek;*
    - *Minder Hinder.*
- Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien de adviezen niet werden uitgebracht binnen de vastgestelde termijn, mag er aan worden voorbijgegaan en worden ze geacht gunstig te zijn (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet).*

## **Argumentatie**

### Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

*Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het verkavelen van gronden en de aanleg van nieuw openbaar domein ter ontsluiting van de site (wegenis en publiek groen). Het terrein van de aanvraag situeert zich op de vroegere industriële site 'Comet' waar de activiteiten zijn stopgezet. De voormalige fabrieksgebouwen werden gesloopt, waardoor een terrein van circa 3,5ha braak kwam te liggen. Het terrein grenst aan de vesten van de binnenstad en loopt door tot aan het kanaal. De bestemming van de site is (door de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Komet') gewijzigd van industrie naar wonen. Op de site worden de komende jaren nieuwe woonontwikkelingen in*

verschillende fases gerealiseerd. In een eerste fase werd een deel van het terrein reeds verkaveld met bijhorende terreinaanlegwerken voor nieuwe wegenis. Voor het oprichten van de gebouwen in deze eerste fase werd ook reeds een omgevingsvergunning verleend.

Het voorwerp van de huidige aanvraag betreft de volgende fase van de nieuwe ontwikkelingen en omvat twee onderdelen:

- een vraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
- een vraag voor een omgevingsvergunning voor de aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen.

> Vraag tot het verkavelen van gronden:

Het verkavelingsontwerp omvat een verdeling in 6 loten. Het gevraagde lot 1 is bestemd voor meergezinswoningen (als hoofdbestemming). Op lot 2 kunnen zowel één- als meergezinswoningen worden ingericht. De loten 3 tot en met 6 zijn bestemd voor aaneengesloten woonlinten voor eengezinswoningen met hoekgebouwen met meergezinswonen. De gevraagde bebouwing en inrichting van de loten worden bepaald overeenkomstig een ingediend voorstel van voorschriften en een verkavelingsplan. De ingediende verkavelingsvoorschriften voorzien bepalingen per zone en staan als volgt vermeld:

- zone voor meergezinswoning - lot 1 (en artikel 3.1) van de verkavelingsaanvraag;
- zone voor meergezinswoning (maar waarbij de voorschriften aangeven dat eengezinswoningen ook mogelijk zijn) - lot 2 (en artikel 3.2) van de verkavelingsaanvraag;
- zone voor eengezinswoningen en hoekgebouw - loten 3, 4, 5 en 6 (en artikel 3.3) van de verkavelingsaanvraag.

De bepalingen voor deze zones grijpen terug naar (resulteren onder) de voorschriften van het van toepassing zijnde RUP 'Komet'.

- De 'zone voor meergezinswoning - lot 1' van de verkavelingsaanvraag resulteert onder de voorschriften van het deelgebied 'Wooncampus' (artikel 1.3) van het RUP 'Komet'.
- De 'zone voor meergezinswoning - lot 2' van de verkavelingsaanvraag resulteert onder de voorschriften van het deelgebied 'Vesten' (artikel 1.2, bouwveld V1) van het RUP 'Komet'.
- De 'zone voor eengezinswoningen en hoekgebouwen - loten 3, 4, 5 en 6' van de verkavelingsaanvraag resulteert onder de voorschriften van het deelgebied 'Randwoningen' (artikel 1.1, bouwvelden R1 en R2) van het RUP 'Komet'.

Binnen de ingediende verkavelingsvoorschriften worden evenwel beperkte afwijkingen van de bepalingen van het RUP gevraagd en aangegeven:

- De voorschriften van het RUP 'Komet' leggen bepalingen op rond de afsluiting van het deelgebied 'Wooncampus' (waarbinnen het gevraagde lot 1 van de verkaveling zich situeert). Volgens de bepalingen van het RUP (artikel 1.3, paragraaf 05) moet rond de wooncampus, op de scheiding tussen het collectief privaat en openbaar domein, een gemetst keermuurtje worden voorzien met een hoogte van minimum 0m50 en maximum 0m90 ten opzichte van het maaiveld van het omliggende openbaar domein. Het keermuurtje moet aan elke zijde van de wooncampus minstens één maal worden onderbroken om toegang te geven tot de wooncampus. Volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften, moet het keermuurtje slechts, minstens aan twee zijden worden onderbroken en kan de afsluiting aan de zijde van het kanaal tot één bouwlaag hoog zijn (zij het niet volledig gesloten maar met portiekopeningen). Qua materialisatie geven de verkavelingsvoorschriften (naast het volgens het RUP toegelaten metselwerk) aan dat ook een betonnen keermuurtje/afsluiting mogelijk is.
- Volgens het RUP 'Komet' (artikel 5.1, paragraaf 01 en paragraaf 04) vormt het creëren van een visueel doorzicht op het maaiveldniveau in het deelgebied 'Wooncampus' een strikte vereiste. Er mogen, volgens de symbolische aanduiding op het grafisch plan van het RUP (op een afstand van minimum 2m00 langs beide zijden van de as) geen constructies worden ingericht op het maaiveldniveau en enkel lage beplanting worden aangeplant om een zichtas te vrijwaren. Volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften moeten er één of meerdere doorzichten worden gevrijwaard vanaf de Koningin Astridlaan naar de Auwegemvaart en omgekeerd. Op het maaiveldniveau mogen constructies geplaatst worden op voorwaarde dat er door middel van openingen visuele doorzichten blijven.
- Volgens het RUP 'Komet' (artikel 1.1, paragraaf 04) moeten alle grondgebonden eengezinswoningen in het deelgebied 'Randwoningen' (bouwveld R1) van het RUP (waarbinnen het gevraagde lot 3 zich situeert), uitgezonderd de eerste twee woningen aan de Lemmensstraat, een voortuinstrook hebben van minimum 2m00 en maximum 3m00 diep. Aansluitend op elke grondgebonden eengezinswoning moet een private achtertuin worden voorzien met een diepte van minimum 8m00 of respectievelijk 7m00 (wanneer de voortuinstrook 2m00 of 3m00 diep is), of met een diepte van minimum 10m00 (indien er geen voortuinstrook wordt voorzien). Volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften, moeten (al) de gebouwen grenzend aan de Lemmensstraat geen voortuinstrook hebben en kan de tuindiepte hier evengoed minimum 7m00 bedragen.
- Volgens het RUP 'Komet' (artikel 2, paragraaf 08) kunnen er, ten behoeve van het collectief verzamelen en sorteren van huishoudelijk afval, sorteerplaatsen worden aangelegd in half-verharding. Volgens de ingediende verkavelingsaanvraag (en de plannen voor de bovenbouw van de wegenis) wordt de afval-sorteerplaats ter hoogte van de Lemmensstraat aangelegd in een volle beton-/kasseiverharding.

> Vraag terreinaanlegwerken:

Er is nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare ruimte in de aanvraag opgenomen, bestaande uit twee onderdelen:

- een wijziging van de omgevingsvergunning voor het openbaar domein van fase 1 waarbij wordt aangegeven dat het ontwerp van het openbaar domein van fase 1 is aangepast aan de voorwaarden opgenomen in de initiële omgevingsvergunning ervan;
- de omgevingsvergunning voor het overige openbaar domein voor de verdere fases op de site.

De aanvraag omhelst hiermee de aanleg van het volledige openbaar en publiek toegankelijk domein van de site, die onder meer bestaat uit:

- een kleine buurttuin;
- een entreeplein aan de Koningin Astridlaan en een centrale weg als fietsers- en voetgangersdoorsteek van de Koningin Astridlaan naar de Auwegemvaart;
- een publiek toegankelijke strook langsheen de oeverzone van de Auwegemvaart;
- een grote buurttuin (publiek park) met een as (als fietsers- en voetgangersdoorsteek) langsheen de rand (grenzend aan de loten 3, 4, 5 en 6).

De gevraagde inrichting voor deze zones valt onder het toepassingsgebied van de volgende voorschriften van het RUP 'Komet':

- 'Kleine buurttuin' (artikel 1.6, overdruk);
- 'Openbaar Domein' (artikel 1.7, overdruk);
- 'Collectieve groenzone' (artikel 1.8, overdruk);
- 'Oeverzone' (artikel 1.10, overdruk);
- 'Grote Buurttuin' (artikel 2).

Het openbaar domein is ontworpen als een autoluw gebied. Het autoverkeer wordt op de rand van de site, hoofdzakelijk via de Koningin Astridlaan en in beperkte mate via de Auwegemvaart, afgeleid naar de ondergrondse parkeergarages. Een centraal entreeplein langs de Koningin Astridlaan vormt de hoofdtoegang tot de ontwikkeling. Het plein is ontworpen als een stedelijk plein met een groen karakter als schakel tussen de Vesten en de nieuwe buurttuinen. De ventweg langs de Koningin Astridlaan wordt in beperkte mate heringericht ter organisatie van het (nieuwe) autoverkeer van en naar de site. Op het einde van de Lemmenstraat en de Auwegemvaart worden buurtpleintjes aangelegd als overgang tussen de bestaande straten (met gemotoriseerd verkeer) naar de autoluwe ontwikkeling. Ze zijn kleinschaliger dan het entreeplein aan de Koningin Astridlaan en hebben een functie in het vrijwaren van het autovrij karakter van het gebied. Enkele bomen en zitbanken moeten de pleintjes een verblijfskarakter geven als rustpunt in de bestaande straten.

De twee buurttuinen vormen de open ruimte van het gebied met grasvelden en bomengroepen. De grote buurttuin wordt hierbij opgevat als een actieve zone die moet uitnodigen tot sporten en spelen. De kleine buurttuin is rustiger opgevat als een meer intieme verblijfsruimte. In de grote buurttuin wordt een zone aangeduid met sportvelden en speeltoestellen. Deze worden ingericht onder een spantenstructuur. Op het plan voor de bovenbouw staat hier evenwel bij vermeld dat hiervoor nog een latere aanvraag zal worden ingediend.

De belangrijkste verkeersstromen op de site worden gevormd door het doorgaand fietsverkeer tussen de Auwegemvaart en de stadsvesten. Er wordt een centrale fiets-as aangelegd die de Koningin Astridlaan verbindt met de Auwegemvaart. De centrale as is bedoeld om te worden opgenomen in het functioneel fietsnetwerk van de stad en bestaat uit een centrale loper in beton van 3m00 breed met aan weerszijden een strook in gezaagde kasseien van 1m00 breed. Twee lokale fietsassen die de kleine en grote buurttuin flankeren, moeten het hoofdfietsnetwerk vervolledigen. Deze twee assen bestaan uit een centrale loper in beton van 2m00 breed met aan weerszijden een strook in gezaagde kasseien van 1m00 breed (met een groene voeg). Verder worden er nog smallere, lokale verbindingen (paden) voorzien om de site doorwaadbaar te maken voor de bewoners. De paden worden aangelegd in gezaagde kasseien. Het jaagpad langsheen de Vaart wordt over de hele lengte heraangelegd.

Er worden geen bovengrondse parkeerplaatsen ingericht. Alle parkeerplaatsen zullen zich (volgens de verkavelingsvoorschriften) ondergronds situeren (als onderdeel van latere nog aan te vragen bouwwerken). Het aanvraagdossier bevat een bestek, een raming en plannen met aanduiding van nieuwe rooilijnen en de aanleg van het openbaar (en/of het publiek toegankelijke) domein (met kosteloze grondafstand).

Deze aanleg omvat onder meer:

- de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers (sorteerstraat met telkens vier containers voor papier en karton, PMD en gemengd plastic, glas en restafval);
- de plaatsing van straatmeubilair (zoals afvalcontainers, zitbanken, fietsenstallingen) en openbare verlichting;
- het aanplanten van bomen en de inrichting met plantvakken.

Het hemelwater afkomstig van het openbaar domein wordt opgevangen in een centrale wadi in de grote buurttuin. Waar mogelijk, stroomt het water rechtstreeks af naar een groenzone, waar het ter plaatse kan infiltreren. Al het water van de functionele en lokale fietsverbindingen stroomt bijvoorbeeld rechtstreeks af naar de kleine en grote buurttuin.

Op bepaalde locaties zal het regenwater rechtstreeks, via kolken, worden aangesloten op de riolering. Bijvoorbeeld op de toegangspointjes worden kolken voorzien. De groenvakken op deze pointjes zijn te klein om al het hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.

Op het plein langs de Koningin Astridlaan wordt gewerkt met bufferborders. De boomcirkels worden uitgevoerd als buffer- en infiltratievoorzieningen. Het hemelwater van de verhardingen stroomt af naar de boomcirkels. Onderin de boomcirkels wordt een laag beton- en baksteenpuin voorzien als buffer- en infiltratievolume. Het hemelwater in de puinborders kan enerzijds opgenomen worden door de beplanting en de bomen in de cirkels. Anderzijds kan het hemelwater infiltreren naar het grondwater. Op maaiveldniveau wordt er een overstort voorzien naar de naastliggende riolering. Deze riolering stroomt op haar beurt af naar de verschillende wadi's op de site.

Er worden twee overstorten voorzien naar de bestaande collector langs de Auwegemvaart.

#### Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

##### a. Planologische toets

- Gewestplan / ruimtelijke uitvoeringsplannen:
    - o De gevraagde werken situeren zich deels in gebied voor milieubelastende industrieën en deels in woongebied. De aanvraag is niet volledig verenigbaar met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag is wel verenigbaar met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' en de planologische bestemming volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Komet'.
- Gezien de aanvraag gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Komet', primeren evenwel de voorschriften hiervan. De aanvraag dient te

worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De algemene bepalingen (artikel 0) en de bepalingen van de woonprojectzone (artikel 1) van het RUP 'Komet' zijn van toepassing; alsook onderstaande bijzondere bepalingen:

- deelgebied 'Randwoningen' (artikel 1.1, bouwvelden R1 en R2);
- deelgebied 'Vesten' (artikel 1.2, bouwveld V1);
- deelgebied 'Wooncampus' (artikel 1.3);
- 'Kleine buurttuin' (artikel 1.6, overdruk);
- 'Openbaar Domein' (artikel 1.7, overdruk);
- 'Collectieve groenzone' (artikel 1.8, overdruk);
- 'Oeverzone' (artikel 1.10, overdruk)
- 'Grote buurttuin' (artikel 2);

die samen moeten worden gelezen met een aantal bepalingen voor fiets- en voetgangersverbindingen, het jaagpad, zichtassen en/of toegangen tot parkingen (zoals beschreven in de artikels 4.1 en 4.2, artikel 5.1 en artikel 1.9).

- Toetsing van de aanvraag aan de algemene bepalingen (artikel 0) en de bepalingen van de woonprojectzone (artikel 1) van het RUP:
  - De ingediende verkavelingsvoorschriften stellen dat artikel 0 'Algemene bepalingen' en artikel 1.0 'Woonprojectzone' van het RUP 'Komet' integraal van toepassing zijn binnen de verkaveling.
- Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het deelgebied 'Randwoningen' (artikel 1.1 bouwvelden R1 en R2) van het RUP:
  - Deze voorschriften zijn van toepassing op de gevraagde loten 3 tot en met 6.
  - De ingediende verkavelingsvoorschriften voor deze loten stemmen overeen met de voorschriften van artikel 1.1 volgens het RUP met uitzondering van een, reeds hoger genoemde, afwijking wat betreft de aanwezigheid van een voortuinstrook en de diepte van de achtertuinen voor alle gebouwen grenzend aan de Lemmensstraat. Volgens de verkavelingsvoorschriften:
    - ⇒ moet geen van de gebouwen aan de Lemmensstraat een voortuin hebben (waar het RUP enkel spreekt over de twee eerste gebouwen);
    - ⇒ mag de strook van de achtertuinen achter de gebouwen aan de Lemmensstraat minimaal 7m00 zijn, ondanks het gegeven dat deze gebouwen niet zullen beschikken over een voortuinstrook (waar het RUP stelt dat de private achtertuin moet worden voorzien met een diepte van minimum 8m00 of respectievelijk 7m00 wanneer de voortuinstrook 2m00 of 3m00 diep is, of met een diepte van minimum 10m00 indien er geen voortuinstrook wordt voorzien).
- Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het deelgebied 'Vesten' (artikel 1.2, bouwveld V1) van het RUP:
  - De voorschriften van dit artikel zijn van toepassing op het gevraagde lot 2 (artikel 3.2 van de ingediende voorschriften) van de verkaveling.
  - De ingediende verkavelingsvoorschriften voor lot 2 stemmen overeen met de voorschriften van artikel 1.2 volgens het RUP; mits naleving van volgende voorwaarde: Onder artikel 3.2.1. van de verkavelingsvoorschriften moet bijkomend worden vermeld dat de onderdoorgang voldoende breed moet worden voorzien zodat in- en uitrijdend verkeer elkaar kan kruisen alsook dat de onderdoorgang in de hoogte moet worden doorgetrokken tot de vloerplaat van de 2<sup>de</sup> bouwlaag, conform 'artikel 1.2, paragraaf 03' van de voorschriften van het RUP.
- Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het deelgebied 'Wooncampus' (artikel 1.3) van het RUP:
  - De voorschriften van dit artikel zijn van toepassing op het gevraagde lot 1 (artikel 3.1 van de ingediende voorschriften) van de verkaveling.
  - De ingediende verkavelingsvoorschriften voor lot 1 stemmen overeen met de voorschriften van artikel 1.3 volgens het RUP met uitzondering van, reeds hoger genoemde, afwijkingen wat betreft de afsluiting van het gebied.
  - Ten aanzien van het RUP mag de afsluiting volgens de verkavelingsaanvraag namelijk ook hoger dan 0m90 (wanneer openingen worden gelaten) en (naast metselwerk) ook in beton worden opgericht.

De voorschriften voor het deelgebied 'Wooncampus' van het RUP, moeten samen worden gelezen met de voorschriften van artikel 5.1 rond het creëren van een visueel doorzicht op het maaiveldniveau in het deelgebied.

- Er mogen, volgens de symbolische aanduiding op het grafisch plan van het RUP (op een afstand van minimum 2m00 langs beide zijden van de as) geen constructies worden ingericht op het maaiveldniveau en enkel lage beplanting worden aangeplant om een zichtas te vrijwaren.
  - Volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften moeten er effectief één of meerdere doorzichten worden gevrijwaard vanaf de Koningin Astridlaan naar de Auwegemvaart en omgekeerd. Op het maaiveldniveau mogen evenwel constructies geplaatst worden op voorwaarde dat er door middel van openingen visuele doorzichten blijven.
- Toetsing van:
    - Artikel 1.6 Kleine buurttuin (overdruk);
    - Artikel 1.7 Openbaar Domein (overdruk);
    - Artikel 1.8 Collectieve groenzone (overdruk);
    - Artikel 1.10 Oeverzone (overdruk);
    - Artikel 2 Grote buurttuin.

De aanvraag omvat concrete inrichtingsplannen voor de aanleg van het openbaar en publiek toegankelijk domein. De bestemming van dit domein is in overeenstemming met de van

toepassing zijnde voorschriften met uitzondering van een reeds hoger genoemde afwijking wat betreft de aanleg van een gesloten verharding (in plaats van een half-verharding) ter hoogte van de afval-sorteerplaats aan de Lemmensstraat.

De verdere concrete inrichtingsdetails van het publiek domein worden beoordeeld in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'b. Wegenis'.

o Conclusie:

- Mits kleine aanpassingen en opgegeven afwijkingen, stemmen de gevraagde verkavelingsvoorschriften, globaal genomen overeen met de bepalingen van het RUP 'Komet'.
- Er zijn naar aanleiding van de organisatie van het openbaar onderzoek, omwille van de gevraagde afwijkingen, geen bezwaarschriften ontvangen.
- De gevraagde afwijkingen kunnen als beperkt worden gekwalificeerd en respecteren de goede ruimtelijke ordening en de opzet van het RUP.

⇒ Het gaat enerzijds over beperkte wijzigingen wat betreft de uitwerking, afmetingen en materialisatie van een afsluiting.

Deze wijzigingen vloeien voort uit het overleg met de Kwaliteitskamer om niet langer vast te houden aan een toegang aan elke zijde van de campus. Volgens het RUP is het mogelijk om de wooncampus op te vatten als een sokkel met losse gebouwen, afgebakend door een muurtje. In samenspraak met de Kwaliteitskamer is meer ingezet om te streven naar een wooncampus in de vorm van een compact stedelijk bouwblok. De vraag tot afwijking op het RUP om niet vier, maar wel minstens twee openingen te verplichten, kan worden gemotiveerd vanuit dit gegeven. Het muurtje rond de centrale wooncampus wordt in het RUP ook beperkt tot een hoogte van 0m90. In de zoektocht naar een compacter stedelijk bouwblok is, in samenspraak met de Kwaliteitskamer, besloten dat het aan de zijde van de Auwegemvaart aangewezen is om de individuele gebouwen sterker met elkaar te verbinden. Op sommige plaatsen is het dus inderdaad zinvol om de muurtjes één bouwlaag hoog te maken, mits er gevelopeningen in worden voorzien die de ritmiek van de naastliggende gebouwen volgen. Dit zorgt enerzijds voor een sterkere wand naar de Vaart toe. Anderzijds creëert het een meer geborgen binnengebied. De gevraagde afwijkingen zijn in die zin ruimtelijk verdedigbaar. Het is volgens de opzet van het RUP belangrijk dat de campus in relatie staat tot (de belangrijke routes) in het omliggende weefsel en een zekere doorwaadbaarheid krijgt. Dit principe blijft nog steeds gewaarborgd binnen de aanvraag.

Het RUP biedt nu niet de mogelijkheid om de muurtjes af te stemmen op de plinten van de gebouwen, indien deze laatste in beton zouden worden uitgevoerd. Om deze mogelijkheid toch open te laten, kan ook wat dit aspect betreft, worden ingestemd om met de verkavelingsvoorschriften af te wijken van het RUP, en wordt het toegelaten om deze muurtjes ook in beton uit te voeren. Voor de andere bouwvelden is deze mogelijkheid ook voorzien in het RUP.

⇒ Een deel van de voortuinstrook voor de gebouwen aan de Lemmensstraat wordt als open ruimte ingericht, zij het als publiek (openbaar) domein in plaats van als een private (voortuin)strook.

Aan de Lemmensstraat wordt hiermee een entreepleintje gecreëerd als een poort naar de nieuwe ontwikkeling. De Lemmensstraat verbreedt plaatselijk als een opstap naar de grote buurttuin. Het pleintje biedt ruimte aan enkele zitbanken, fietsenstallingen en een afvalsorteerstraat. Het is bijgevolg ruimtelijk verdedigbaar dat hier geen voortuintjes komen en dat de plaatsing van de bebouwing op de randen van het plein wordt voorzien, zodat er volwaardige pleinwanden ontstaan. Ook met de diepte van de tuinstrook achter de gebouwen aan de Lemmensstraat kan worden ingestemd gezien deze kadert binnen de bestemmingszone en afmetingen zoals aangeduid op het grafisch plan van het RUP. De zone van de achtertuinen overeenkomstig het verkavelingsplan stemt overeen met de aanduiding op het grafisch plan van het RUP.

⇒ Het tracé van de zichtas staat in het RUP schuin door het deelgebied van de wooncampus aangeduid. Deze aanduiding staat overgenomen op het verkavelingsplan maar in de verkavelingsvoorschriften wordt meer de nadruk gelegd op het waarborgen van doorzichten zonder strikt vast te houden aan de exacte richting van de zichtas. Door de strikte interpretatie los te laten, kan de wooncampus compacter ontworpen worden. Het lot 1 van de verkavelingsaanvraag is compacter dan de maximaal toegelaten zone volgens het RUP. Hiermee blijft meer openbare parkruimte gevrijwaard. De grotere, open parkruimte vergroot mee de relatie naar de Auwegemvaart en ook tussen de gebouwen van de wooncampus blijven zichten gewaarborgd.

⇒ De keuze voor een gesloten verharding ter plaatse van het sorteerstraatje is te verantwoorden vanuit technische redenen. De containers dienen frequent geleidigd te worden met een vrachtwagen. Een half-verharding is minder bestand tegen de constante verkeerbelaasting van een vrachtwagen. Een volledig gesloten verharding waarborgt de duurzaamheid van het openbaar domein op deze locatie.

- Bijgevolg kan worden ingestemd met de gevraagde afwijkingen op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.



- *Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:*
  - o *Het projectgebied maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg. De contour van de grond die men met de huidige aanvraag wenst te verkavelen, grenst aan een reeds goedgekeurde verkaveling voor fase 1 (dossier 20180867\_ONV). Binnen de huidige aanvraag worden (enkel) aanpassingen gevraagd aan de reeds vergunde wegenis ter ontsluiting van deze naastgelegen (en reeds goedgekeurde) verkaveling voor fase 1. Deze aanpassingen stroken met voorwaarden die werden gekoppeld aan de vergunning ervan*
- *Verordeningen:*
  - o *Gewestelijke verordeningen:*
    - *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'Watertoets'.*
    - *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid: Voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen worden door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid geen rechtstreekse normen opgelegd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is niet van toepassing op de voorliggende werken. Wel dienen de werken te voldoen aan de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer en aan de normen die zijn opgenomen in de ministeriële omzendbrieven van 3 april 2001 en 25 april 2003 betreffende het voorbehouden van parkeerplaatsen voor personen met een handicap. De vergunningsaanvraag moet bovendien conform zijn met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO, Art. 4.3.7.). Een omgevingsvergunning voor de handelingen kan immers niet worden verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regels betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen. Op 21 september 2020 is door Inter (Toegankelijk Vlaanderen) een gunstig advies verleend onder voorwaarden (referentie 20202508 - zie rubriek 'Adviezen'). Bij uitvoering van de gevraagde stedenbouwkundige handelingen (terreinaanlegwerken), dienen de voorwaarden in dit advies te worden nageleefd.*
  - o *Gemeentelijke verordeningen:*
    - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid: zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'Watertoets'.*
    - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (deel I: visie – toepassingsgebied) moeten worden gezien samen met de regelgeving van het bovenvermelde RUP 'Komet'. Deze complementariteit houdt onder meer in dat de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met de voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen. De bepalingen rond parkeren, harmonie en draagkracht en uiterlijke kenmerken zitten voor dit project reeds ingebed in de voorschriften van het RUP 'Komet'. De bepalingen rond woonkwaliteit van de verordening (Deel II, hoofdstuk 4) zullen worden beoordeeld bij de aanvragen voor het bouwen van de woongebouwen.*
- *Grond- en pandendecreet - Bescheiden last:*
  - o *De bescheiden last is van toepassing voor verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare (wat in casu het geval is), ongeacht het aantal loten.*
  - o *Om deze doelstelling te realiseren, dient een bescheiden last gekoppeld te worden aan de gevraagde omgevingsvergunning. De aanvraag betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen, waardoor er een bescheiden last van 20% geldt.*
  - o *Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:*
    - *kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>;*
    - *eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>;*
    - *overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>, te verhogen met 50m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers.*
  - o *Het terrein van de verkavelingsaanvraag is groter dan een halve hectare waardoor de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten van toepassing zijn.*
  - o *De last bescheiden wonen moet worden gerealiseerd binnen de door de verkaveling vooropgestelde woonontwikkeling en kan op drie manieren worden uitgevoerd. De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, dit wil zeggen realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 decreet grond- en pandenbeleid). Ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 decreet grond- en pandenbeleid). Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (artikel 4.2.8 decreet grond- en pandenbeleid).*
- b. *Wegenis*

*Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad. 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. De site situeert zich aan uitgeruste wegenis en omvat ook nieuwe publieke ruimte die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad.*

*Artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet immers dat, als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.*

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegen, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

De site grenst aan de Auwegemvaart met het jaagpad langs het kanaal. De geplande werken omvatten verbindingen tussen het bestaande jaagpad en het nieuw voorziene openbaar domein. Het jaagpad (langsheen de site) wordt bovendien heringericht. De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de beheerder van het jaagpad, De Vlaamse Waterweg nv (DVW). Er worden naar aanleiding van deze adviesvraag voorwaarden gesteld. Volgens het advies van De Vlaamse Waterweg nv moet rekening worden gehouden met onderstaande voorwaarden:

"(...)

- o Het hoofddoel van het jaagpad is het mogelijk maken van het beheer, het onderhoud en exploitatie van het kanaal. In eerste instantie moet deze functie dan ook mogelijk zijn en blijven. Een eventuele nevenbestemming als recreatieve drager kan, op voorwaarde dat deze ondergeschikt is aan de beheer- en onderhoudsfunctie van het jaagpad.
- o Voor de bijkomende aanleg van nutsleidingen en de aansluitingen op de bestaande riolering langs het jaagpad dient een vergunning aangevraagd te worden aan De Vlaamse Waterweg nv.
- o Bomen met horizontaal wortelstel zijn niet toegelaten (tenzij er een wortelgeleiding/-scherm wordt voorzien) daar zij schade kunnen veroorzaken aan het jaagpad (wortelopdruk) en de oevers.
- o De voorziene bomen dienen op minimum dezelfde afstand tot het jaagpad aangeplant te worden als de bestaande rijbeplanting."

Deze adviesvoorwaarden dienen te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

De Vlaamse Waterweg geeft verder ook aan dat, wanneer de Stad Mechelen een fietsbrug ter hoogte van de centrale as in de toekomst overweegt, het langsprofiel van het bestaande jaagpad geleidelijk opgehoogd dient te worden tot circa 11.30 TAW ter hoogte van de fietsbrug. Alsook dat de aansluiting op de centrale as daaraan aangepast moet worden.

Naar aanleiding van dit advies heeft het college van burgemeester en schepenen op 19 oktober 2020 beslist dat er in de omgevingsaanleg van onderhavige aanvraag geen rekening meer gehouden moet worden met de realisatie van een brug ter hoogte van Komet en dat het jaagpad dus niet verhoogd moet worden. Voor het overige dient het advies van de Vlaamse Waterweg te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

De site grenst ook aan de Koningin Astridlaan, in beheer van het gewest (Agentschap Wegen en Verkeer). De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Wegen en Verkeer. In het advies van het Agentschap worden een aantal voorwaarden gesteld in verband met de aansluiting van het project op de bestaande wegenis:

"(...)

- o op de ventweg Koningin Astridlaan is een snelheid van 30 km/u van toepassing. Fietssuggestiestroken aanbrengen op een weg met snelheid van 30km/u kadert niet in de geest van 30km/u-wegen (gemengd verkeer). Bijkomende opmerking is dat fietssuggestiestroken enkel in okergeel aangelegd mogen worden en dit conform dienstorder MOW/AWV/2017/6 gekleurde wegoppervlakten;
- o het voorstel is niet geïntegreerd in zijn bestaande toestand (wat met aanpassing voor en na de projectzone?);
- o de bestaande haakse parkeerplaatsen sluiten niet aan op de voorgestelde verhoogde inrichting. De locatie van laden en lossen belemmert het zicht voor aankomend verkeer bij het in- en uitrijden van de ondergrondse parking;
- o er dient een invoegstrook naar de R12 voorzien te worden.

Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer gunstig onder volgende voorwaarden:

- o voor alle aanpassingen aan het openbaar domein dient een aparte domeinvergunning aangevraagd en bekomen te worden. Bij deze aanvraag dienen detailplannen en een signalisatieplan gevoegd te worden waarbij rekening wordt gehouden met bovenvermelde opmerkingen op de voorgestelde aanpassingen aan het openbaar domein.
- o als planlast dient er opgelegd te worden dat de uitvoering van alle aanpassingen aan het openbaar domein door de projectontwikkelaar gefinancierd en uitgevoerd dienen te worden."

Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

Ook het Agentschap Toegankelijkheid Vlaanderen (Inter), heeft voorwaarden gesteld met betrekking tot het openbaar domein (zie rubriek 'Adviezen' en bijhorend advies met referentie 20202508) die als voorwaarden aan de beslissing zullen worden gekoppeld.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden ook door de stad, en in het bijzonder op basis van de expertise van:

- o de afdeling Openbaar Domein;
- o de dienst Natuur- en Groenontwikkeling;

een aantal voorwaarden gesteld en zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering van de wegenwerken.

De stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling, stellen voorwaarden met betrekking tot de uitvoering van het openbaar domein in hun adviezen van 2 november 2020 en 19

november 2020. De voorwaarden in deze adviezen (zoals de regelingen voor de borgstelling en de kosteloze grondafstand) zullen bij vergunning integraal als voorwaarden en lasten worden gekoppeld aan de beslissing. De dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling stelt onder meer voorwaarden rond het onderhoud van de groenzones en beschermingsmaatregelen (voor de vegetatie) tijdens de werf. De keuze van beplanting is bijgestuurd en uit te voeren volgens het plan '16057\_02\_PL\_008\_vergunning\_fase\_2-Bovenbouw'. De uitvoering van de werken in functie van het publiek toegankelijk domein en de wegenis, moeten worden gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke afdeling Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te kunnen komen. Bij uitvoering van de werken dient de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar, de stad vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken. Voorafgaand aan de start van de werken dienen hierbij een aangepaste meetstaat en raming ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Openbaar Domein.

In het huidige bestek en de raming voor het openbaar domein is nog geen rekening gehouden met:

- o de kostprijs voor de aanleg van sportveldjes en speeltoestellen in de grote buurttuin;
- o de kostprijs voor het plaatsen van 'Polonceauspanten' (afkomstig van het vroegere cometegebouw) die in het openbaar domein verwerkt moeten worden (als een landschapselement in de vorm van een open overkapping in de grote buurttuin en aan het entreepleintje bij lot 1 met de 'Wooncampus');
- o de plaatsing van APNR-camera's zoals dit reeds werd opgelegd door de Politie bij vergunning van fase I (vergunning Projectnummer omgevingsloket OMV\_2018124322- Projectnummer gemeente 20180867\_ONV). Op de plannen van de aanvraag staan paaltjes om het gebied autovrij te houden waar de politie en de stad camera's hebben gevraagd;
- o de herberekening voor het wijzigingsverzoek die door de aanvrager is gevraagd voor een ruimere contour van het openbaar domein. De hoeveelheden voor groen en verhardingen (prijs aanleg openbaar domein) zijn hierop nog niet volledig aangepast en zullen deels ook verschuiven (van privaat naar openbaar domein);
- o aanpassingen en herberekeningen ten gevolge van het naleven van voorwaarden in de adviezen die worden gekoppeld aan het vergunningsbesluit.

De kosten voor en de aanleg van:

- o de sport- en speelinfrastructuur in de grote buurttuin;
- o de plaatsing van de Polonceauspanten (met inbegrip van het herstel, ontroesten, herschilderen, beschermen, plaatsen en funderen);
- o de plaatsing van APNR-camera's voor het autovrij karakter van de site;
- o de aanleg van het entreepleintje aan lot 1 (mee in de contour van het openbaar domein);
- o wijzigingen tot naleving van de adviezen van bevoegde instanties en de stad;

vallen mee ten laste van de aanvrager, binnen de aanleg van het openbaar domein.

Voor wat betreft de sport- en speelinfrastructuur in de grote buurttuin; wordt verwezen naar het advies van de stedelijke dienst Jeugd van 20 november 2020. In dit advies staat beschreven welke elementen onderdeel moeten maken van de parkaanleg (met referentieprijzen op basis van hun expertise).

Het college heeft op 29 april 2019 beslist dat voor private ontwikkelingen de kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en de kosten voor onderhoud, herstelling, lediging en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar ten laste zijn van de ontwikkelaar.

De plaatsing en installatie van de sorteerstraatjes (oct's) die zijn opgenomen in het aanvraagdossier, vallen bijgevolg mee ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar. De kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en kosten voor onderhoud, herstelling en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar, zijn ten laste van de ontwikkelaar.

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan (het rooilijn- en innemingsplan); deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en 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.

Voor de start van de werken moet:

- o ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein,
- o een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten gestort worden.

De aanvrager dient een bewijs voor het storten van de borg en betaling aan de nutsmaatschappijen voor te leggen aan de stad. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.

c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

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. In die zin werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingrepen.

De percelen in de aanvraag zijn volgens de watertoetskaarten gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied. De site is gelegen binnen het Dijle-Zennebekken. Het terrein stroomt af naar het kanaal Leuven-Dijle, in beheer van De Vlaamse Waterweg. De site is recent niet overstroomd en behoort niet tot de risicozones voor overstromingen (volgens de watertoets- en overstromingskaarten van AGIV). Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden evenwel kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in de infiltratie van het hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en/of wijzigingen in de grondwaterstroming. De aanvraag voorziet de aanleg van openbaar domein. Door de toename van de verharde oppervlakte, wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd te worden overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De hemelwaterafvoer van het openbaar domein dient strikt te worden gescheiden van de afvoer van de private gedeelten. De informatie over de private afwatering in het dossier, wordt beschouwd als louter informatief.

In het advies van 2 november 2020 stelt de afdeling Openbaar Domein volgende voorwaarden met betrekking tot de rioleringswerken:

- De aansluitingen op de rioleringen moeten in samenspraak met de stad verder worden besproken bij uitvoering. De overstorten naar de riolering van de vaart voor RWA en DWA moeten hierbij worden nagezien en zo nodig ook aangepast. Het RWA moet zoveel mogelijk op het eigen terrein worden gehouden.  
De afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen moet goedkeuring geven vooraleer de aansluitingen kunnen worden gemaakt.
- 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 5 juli 2013".
- De gevraagde reliëfwijzigingen moeten worden beperkt tot een minimale afstand van 1m00 ten aanzien van perceelgrenzen met aangrenzende percelen (conform de bepalingen van het RUP 'Komet') en zijn op te vangen op het eigen terrein, zonder invloed uit te oefenen op de waterhuishouding van aanpalende eigendommen. Al het regenwater dient dus op het eigen terrein te worden opgevangen en afgevoerd (in tegenstelling tot wat staat aangegeven op het ingediende plan 'BA\_0\_T\_N\_1'). De typedwarsprofielen moeten worden uitgevoerd met een teengracht (volgens de principeschets die staat aangegeven in het advies van de afdeling Openbaar Domein).

De aanvraag werd ook voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, De Vlaamse Waterweg nv, alsook aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM).

De Vlaamse Waterweg nv heeft op 9 oktober 2020 een gunstig advies verleend met betrekking tot de waterhuishouding van het gebied en geoordeeld dat de aanvraag niet in strijd is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid (advies met referentie U20201008029):

"(...)

De gewestelijke hemelwaterverordening dient nageleefd te worden. De aanstipijst van de verordening is toegevoegd met bijkomende informatie omtrent de berekening van infiltratievolumes en -oppervlaktes in de toelichtingsnota. In de nota worden ook de toekomstige maatregelen in het kader van de waterhuishouding van de private percelen besproken. Deze voorzieningen zullen in de toekomst verbonden zijn met elkaar en dus gezamenlijk functioneren. Onder de huidige aanvraag valt echter enkel de verkaveling en de verharding van het openbaar domein. Er wordt hiervoor een totaal volume van 273.670 liter met een infiltratieoppervlakte van 756,37 m<sup>2</sup> voorzien als infiltratievoorziening. Dit volstaat ter compensatie van de aangevraagde constructies en kavels. Het schadelijk effect inzake afstromingshoeveelheid wordt hiermee voldoende vermeden.

"(...)"

Ook de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) heeft op 1 oktober 2020 een gunstig advies met voorwaarden verleend (referentie WT 2020 G 0443). Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden uit dit advies te worden nageleefd:

"(...)

Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien de overstorten enkel worden voorzien van een schuif die kan worden opgezet voor onderhoud en niet van een permanente (al dan niet) vertraagde doorvoer. Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- ⇒ de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlare II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen;
- ⇒ de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlare II.
- ⇒ er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.
- ⇒ ter hoogte van de inplanting van de infiltratievoorziening dient de infiltratiecapaciteit gevrijwaard te worden van verdichting."

Conclusie: Mits naleven van de stedelijke en gewestelijke verordeningen hemelwater en rioleringsbeleid en de voorwaarden in de adviezen die zijn uitgebracht in het kader van de watertoets, dient in alle redelijkheid te worden geoordeeld dat, in de huidige fase, geen schadelijk effect wordt veroorzaakt door de gevraagde werken. De watertoets zal opnieuw worden beoordeeld bij de aanvragen voor het bouwen van de woongebouwen.

d. Mer-screening / Milieuaspecten

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens de daartoe voorziene bijlages (bijlage E: beschrijving van potentiële effecten op de omgeving) maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de aanvraag zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

De aanvraag richt zich bovendien naar een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan ('Komet'). Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. Binnen deze procedure werd een plan-MER goedgekeurd (juni 2017). De dienst MER heeft op basis van het artikel 4.2.10 van het DABM en

de toetsing aan de richtlijnen, het plan-MER goedgekeurd. Het goedkeuringsverslag heeft het nummer PLMER – 228 – GK gekregen. De huidige aanvraag kadert binnen de randvoorwaarden van het RUP. 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.

In het kader van de herontwikkeling van het terrein werd in 2017 een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (MAVA, 18/12/2017) opgemaakt in functie van de nieuwe bestemming. Er werd een saneringsnoodzaak vastgesteld voor zware metalen, minerale olie, vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOC), PCB's, cyanide, asbest, chroom en zware olie in de bodem en voor minerale olie en chroom in het grondwater.

Voor de verontreinigingen met zware metalen, minerale olie, VOC, PCB's, cyanide, asbest en chroom was er een potentieel humaan risico. Voor de verontreiniging met VOC en cyanide bleek er ook een verspreidingsrisico aanwezig te zijn. Voor de verontreiniging met zware olie was er een beleidsmatige saneringsnoodzaak.

Bijkomend op deze verontreinigingen komen er nog verontreinigingen voor met minerale olie en VOC waarvoor er reeds een saneringsnoodzaak was bij het oude bestemmingstype als industriegebied. Voor deze verontreinigingen werd reeds in 2010 een bodemsaneringsproject opgemaakt in opdracht van Comet, de voormalige gebruiker van het terrein. De sanering van deze minerale olie tot aan de normen voor industriegebied is afgerond, de sanering van de verontreiniging met VOC op heden is nog lopende. De saneringsplichten tot aan de normen voor industriegebied zijn ten laste van Comet, hun saneringswerken zijn volgens het aanvraagdossier in uitvoering.

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

Het bodemdecreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming (van 14 december 2007) is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering. De aanvrager (Re-Vive) heeft zich in het brownfieldconvenant geëngageerd tot het uitvoeren van de verdere lasten (onderzoek en sanering) die de functie wonen in het kader van het bodemdecreet met zich meebrengt. 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 10m<sup>3</sup> 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 in te worden gevuld ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e. Goede ruimtelijke ordening

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

e.1. Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

De omgeving bestaat uit zowel een- als meergezinswoningen binnen een stedelijke context (bouwblokken-structuur). Het gebied is gelegen in stedelijk gebied aan de rand van de binnenstad, in de nabijheid van het station. Dit betekent een opportuniteit toe naar het verdichten voor wonen. De ontwikkelingen binnen het RUP 'Komet' kaderen binnen de visie zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (herbestemmen van te ontwikkelen gebieden voor gemengde stedelijke ontwikkeling, opmaak van stedenbouwkundige ontwerpen voor de kanaalzone / de oevers en omgeving van het kanaal Mechelen-Leuven). Voor de herontwikkeling van de site 'Komet' tot een hedendaags woongebied is een evenwichtig programma bepaald van maximaal 40.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte voor een duurzame woonwijk met aandacht voor bestaande en nieuwe groenstructuren, een goede verkeersontsluiting en voldoende differentiatie in woontypologieën. De stad streeft naar een woonwijk met een mix van verschillende woontypes en buurt-ondersteunende functies. Door middel van het RUP 'Komet' werd hiertoe een planologisch kader gecreëerd. Het RUP heeft de bestemming van milieubelastende industrie (volgens het gewestplan) gewijzigd naar woongebied. De gewenste bestemming, inrichting en/of beheer werd via het RUP gebiedsgericht vastgelegd. De voorschriften hebben een verordenend karakter.

De in de verkavelingsaanvraag opgegeven bebouwing (plaatsing, aantal bouwlagen, mogelijke programma) en voorziene open(bare) ruimte, richten zich naar de voorschriften van het RUP. De aanvraag betreft een verkavelingsproject in functie van woningbouw, aansluitend bij de stedelijke context en de woonfunctie in de omgeving, en in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het RUP 'Komet'. De ingediende verkavelingsvoorschriften laten een aantal nevenbestemming toe, die eveneens terugvallen op de bestemmingsmogelijkheden volgens het RUP 'Komet'. Het project sluit aan bij nieuw openbaar domein. De positie van de kavels en het openbaar domein in de aanvraag, zijn voorzien volgens het grafisch plan van het van toepassing zijnde RUP.

De schaal, het ruimtegebruik en de dichtheden in het verkavelingsontwerp zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. De voorschriften van het RUP zijn vertaald in de ingediende voorschriften van de verkaveling. Bij vergunning dient hiertoe nog een voorwaarde (aanvullende bepaling) te worden opgenomen door de vergunningverlenende overheid; zoals beschreven in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'Planologische toets', onder de paragraaf 'Ruimtelijke Uitvoeringsplan'. In deze rubriek worden eveneens een aantal gevraagde afwijkingen beschreven waarbij is geoordeeld dat deze als beperkt kunnen worden beschouwd en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.

Verder dienen de veiligheidsaspecten die worden geregeld in het advies van de brandweer te worden opgevolgd en dient de aanvrager in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de

aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen en dit voor de verkoop ervan.

#### e.2. Visueel-vormelijke elementen

De voorschriften beogen een duurzaam materiaalgebruik en laten een volumewerking toe die zich afdoende integreert binnen de omgeving.

#### e.3. Mobiliteitsimpact

De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Reeds hoger aangegeven argumenten (zoals de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, de goedkeuring van het RUP 'Komet', de ligging in regionaalstedelijk gebied, de nabijheid van het station) verantwoorden de vraag tot ontwikkeling.

Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. Binnen deze procedure werd een MOBBER ingediend en mee goedgekeurd (geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door, de in en via het RUP voorziene ontwikkelingen, niet overschreden zal worden; en dat door de realisatie ervan, geen significante bijkomende mobiliteitsoverlast zal worden gecreëerd).

De aanvraag voorziet in parkeervoorzieningen (verankerd in de voorschriften). De capaciteit zoals vooropgesteld in het RUP, wordt afgedwongen in de ingediende voorschriften van de verkaveling. De keuze om het parkeren ondergronds te voorzien, kadert binnen de voorschriften van het RUP.

Het gebied moet autovrij gehouden worden. Wegneembare paaltjes worden vaak niet teruggeplaatst. Een camera vormt de beste optie. Het gebied moet steeds toegankelijk blijven voor de hulpdiensten, zij moeten alle woningen kunnen bereiken.

In plaats van het plaatsen van paaltjes om het terrein autovrij te houden, dienen er camera's geplaatst te worden zodat de lokale politie kan optreden en niet elke hulpdienst een toegangssleutel dient te krijgen. De kosten voor de installatie van deze camera's worden mee ten laste gelegd van de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar.

Het aanvraagdossier omvat ook een werfinrichtingsplan (verplicht mee in te dienen overeenkomstig de bepalingen van het RUP 'Komet'). Het werfverkeer dient zowel het terrein op te rijden als te verlaten via de Koningin Astridlaan; het terrein is voldoende groot om te manoeuvreren. Al het materiaal voor de werf dient op het eigen terrein te worden gestockeerd.

#### e.4. Cultuurhistorische aspecten

Voor het project bestaan bekrachtigde archeologienota's met als kenmerk:

- o <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/9210> (fase 1);
- o <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/15451> (fase 2);
- o <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/15449> (fase 3).

Bij vergunning zal als voorwaarde worden vermeld dat de vergunninghouder zich moet houden aan de bepalingen van deze archeologienota's en het Onroerenderfgoeddecreet.

Bij de afbraak van de vroegere 'Cometfabriek' zijn Polonceauspanten bewaard. De spanten zijn vermoedelijk afkomstig van de centrale werkplaatsen van de NMBS. Gezien de erfgoedwaarde van de elementen, is er gezocht naar een zinvolle herbestemming op de site. Er wordt voorgesteld om de elementen te hergebruiken in een langwerpige structuur parallel met de oost-west as. Ze worden ingeplant als een langgerekte structuur in de grote buurttuin als een herinnering aan het industriële verleden van de site. Een deel van de spanten wordt ook geplaatst op het entreepleintje van de wooncampus.

Volgens de documenten in de aanvraag maakt de effectieve plaatsing van de spanten evenwel geen deel uit van voorliggende aanvraag. Gezien het belang en de erfgoedwaarde ervan, vormt deze plaatsing evenwel een noodzakelijke voorwaarde. De kosten en plaatsing van de Polonceauspanten in de grote buurttuin en op het entreepleintje van de wooncampus (lot 1) worden mee te laste gelegd van de aanvrager/ontwikkelaar.

Binnen de contouren van de aanvraag situeert zich de woning Koningin Astridlaan 130. Deze woning maakt deel uit van lot 2 van de verkavelingsaanvraag. Het betreft een woning die het typische beeld kenmerkt van de vesten, met woningen uit de tweede helft van de 19<sup>de</sup> en het eerste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw, gekarakteriseerd door burgerhuizen van twee à drie traveeën en drie bouwlagen onder een zadeldak.

De bestaande woning, met erfgoedwaarde, op lot 2 (Koningin Astridlaan 130) moet behouden blijven. Dit staat ook zo opgenomen in de verkavelingsvoorschriften (voor lot 2) en aangeduid op het verkavelingsplan (in overdruk).

#### **Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten**

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Komet'. De bebouwingsvoorschriften wijken beperkt af van de bepalingen van het RUP.

Door het college van burgemeester en schepenen wordt, in toepassing van artikel 4.4.1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid) een afwijking toegestaan voor wat betreft deze afwijkingen ten aanzien van het RUP 'Komet', daar ze als beperkt en als niet storend voor de omgeving worden beschouwd.

De aanvraag is verenigbaar 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 omgevingsvergunningen-decreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Vergunning kan worden verleend:

- onder voorbehoud van de gemeenteraadsbeslissing;
- onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

> Voorwaarden:

- De adviezen van:

- o het Agentschap Wegen en Verkeer van 12 oktober 2020 (referentie AV/112/2020/00628);
  - o de Vlaamse Waterweg nv van 9 oktober 2020 (referentie U20201008029), met uitzondering van de bepalingen met betrekking tot de ophoging van het jaagpad in functie van een fietsbrug;
  - o de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) van 1 oktober 2020 (referentie WT 2020 G 0443);
  - o de Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 8 oktober 2020 (referentie P02428-018/01);
  - o Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 21 september 2020 (referentie 20202508);
  - o Fluxys van 4 september 2020 (referentie TPW-OL-2020346350);
  - o Fluvius van 24 september 2020 (referentie 346158);
  - o Proximus van 18 september 2020 (zonder referentie);
  - o Telenet van 23 september 2020 (referentie 25033680);
  - o Pidpa van 17 november 2020 (zonder referentie);
- dienen nageleefd te worden.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de terreinaanlegwerken dienen ook de adviezen van:
    - o de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 19 november 2020;
    - o de afdeling Openbaar Domein van 2 november 2020;
 nageleefd te worden. In deze adviezen worden voorwaarden gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegeniswerken (het toekomstige openbaar domein). De keuze van beplanting is bijgestuurd en uit te voeren volgens het plan '16057\_02\_PL\_008\_vergunning\_fase\_2-Bovenbouw'.
  - De kosten voor en de aanleg van:
    - o de sport- en speelinfrastructuur in de grote buurttuin;
    - o de plaatsing van Polonceauspanten afkomstig van het voormalige 'Cometgebouw';
    - o de plaatsing van APNR-camera's voor het autovrij karakter van de site;
    - o de aanleg van het entreepleintje aan lot 1 (mee in de contour van het openbaar domein);
    - o wijzigingen tot naleving van de adviezen van bevoegde instanties en de stad;
 vallen mee ten laste van de aanvrager, binnen de aanleg van het openbaar domein.
- Voor wat betreft de sport- en speelinfrastructuur in de grote buurttuin; wordt verwezen naar het advies van de stedelijke dienst Jeugd van 20 november 2020. In dit advies staat beschreven welke elementen onderdeel moeten maken van de parkaanleg (met referentieprijzen op basis van hun expertise). Voor de start van de werken moet het wegenisdossier (bestek/raming/plannen) worden bijgestuurd en opnieuw ter goedkeuring worden overgemaakt aan de afdeling Openbaar Domein van de stad. Dit is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier
- Het terreinniveau van het gevraagde openbaar domein en de loten in de verkaveling, dient tot op minimaal 1m00 van de perceelgrenzen op hetzelfde maaiveldniveau dan dat van aanpalende percelen te worden gebracht.
  - In plaats van het plaatsen van paaltjes om het terrein autovrij te houden, dienen camera's geplaatst te worden zodat de lokale politie beter kan optreden en niet elke hulpdienst een toegangssleutel dient te krijgen. De kosten voor de installatie van deze camera's worden mee ten laste gelegd van de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar.
  - Het werfverkeer dient zowel het terrein op te rijden als te verlaten via de Koningin Astridlaan.
  - De ingediende verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast met inachtneming van onderstaande voorwaarde:
    - o Onder artikel 3.2.1. van de verkavelingsvoorschriften moet bijkomend worden vermeld dat de onderdoorgang voldoende breed moet worden voorzien zodat in- en uitrijdend verkeer elkaar kan kruisen alsook dat de onderdoorgang in de hoogte moet worden doorgetrokken tot de vloerplaat van de 2<sup>de</sup> bouwlaag, conform 'artikel 1.2, paragraaf 03' van de voorschriften van het RUP.
  - De archeologienota's (voor de fases 1, 2 en 3) en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).
  - Het bodemdecreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming (van 14 december 2007) is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering. De aanvrager (Re-Vive) dient de engagementen en regelingen tot het uitvoeren van de lasten (onderzoek en sanering), die de functie wonen in het kader van het bodemdecreet met zich meebrengt, na te leven conform het 'Brownfieldconvenant Kometsite Mechelen'.
  - De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO moeten worden nageleefd.
 

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 10m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."

Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin te worden ingevuld ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
  - Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse regering 05 juli 2013".

Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'.

Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.

- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- > Lasten:
  - De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de ontwikkelaar/aanvrager/vergunninghouder/verkavelaar.  
En dit, met inbegrip van de aanleg van:
    - o de sport- en speelinfrastructuur in de grote buurttuin;
    - o de plaatsing van Polonceauspanten afkomstig van het voormalige 'Cometgebouw';
    - o de plaatsing van APNR-camera's voor het autovrij karakter van de site;
    - o de aanleg van het entreepleintje aan lot 1 (mee in de contour van het openbaar domein);
    - o wijzigingen tot naleving van de adviezen van bevoegde instanties en de stad.
  - Het college heeft op 29 april 2019 beslist dat voor private ontwikkelingen de kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en de kosten voor onderhoud, herstelling, lediging en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar ten laste zijn van de ontwikkelaar.  
De plaatsing en installatie van de sorteerstraatjes (oct's) die zijn opgenomen in het aanvraagdossier, vallen bijgevolg mee ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar. De kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en kosten voor onderhoud, herstelling en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar, zijn ten laste van de ontwikkelaar.
  - Voor de start van de werken moet:
    - o ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg worden gestort voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein, met inbegrip van de kosten voor de sport- en speelinfrastructuur in de grote buurttuin; de plaatsing van Polonceauspanten; de plaatsing van APNR-camera's voor het autovrij karakter van de site; de aanleg van het entreepleintje aan lot 1 (mee in de contour van het openbaar domein) en kosten die voortvloeien uit wijzigingen tot naleving van de adviezen van bevoegde instanties en de stad;
    - o een rechtstreekse betaling worden gestort aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten. De aanvrager dient een bewijs voor het storten van de borg en betaling aan de nutsmaatschappijen voor te leggen aan de stad. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
  - De aanvrager/verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be) en [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).
  - De aanvrager/verkavelaar dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
  - De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling/het woonproject.
  - Het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
  - De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
  - Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
  - De last bescheiden wonen (van 20%) moet worden gerealiseerd binnen de door de verkaveling vooropgestelde woonontwikkeling en kan op drie manieren uitgevoerd worden. De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, dit wil zeggen realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 decreet grond- en pandenbeleid). Ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 decreet grond- en pandenbeleid). Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (artikel 4.2.8 decreet grond- en pandenbeleid).

### **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 RE-VIVE ZORRO DEVELOPMENT CVBA (vertegenwoordigd door mevrouw Lise Gruwez) voor het verkavelen van grond en infrastructuurwerken voor de aanleg en heraanleg van openbaar domein met inbegrip van een nieuw buurtpark, op een terrein met als adres Koningin Astridlaan 130 (en openbaar domein),



*Lemmensstraat (openbaar domein) en Auwegemvaart (openbaar domein) te 2800 Mechelen, en met als kadastrale ligging afdeling 4, sectie F, nummers 608E, 608H, 622Y en 787X.*

#### 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 verkavelen van grond en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Auwegemvaart, Koningin Astridlaan en Lemmensstraat te 2800 Mechelen, en met als kadastrale ligging afdeling 4, sectie F, nummers 608E, 608H, 622Y en 787X, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.*

### **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.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

### **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 10 september 2020 t.e.m. 9 oktober 2020. Er werden geen bezwaren ingediend.

### **Argumentatie**

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het verkavelen van gronden en de aanleg van nieuw openbaar domein ter ontsluiting van de site 'Komet' (wegenis en publiek groen). In een eerste fase werd een deel van het terrein reeds verkaveld met bijhorende terreinaanlegwerken voor nieuwe wegenis. Voor het oprichten van de gebouwen in deze eerste fase werd ook reeds een omgevingsvergunning verleend.

Het voorwerp van de huidige aanvraag betreft de volgende fase van de nieuwe ontwikkelingen en omvat twee onderdelen:

- een vraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
- een vraag voor een omgevingsvergunning voor de aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen.

Er is nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare ruimte in de aanvraag opgenomen, bestaande uit twee onderdelen:

- een wijziging van de omgevingsvergunning voor het openbaar domein van fase 1 waarbij wordt aangegeven dat het ontwerp van het openbaar domein van fase 1 is aangepast aan de voorwaarden opgenomen in de initiële omgevingsvergunning ervan;
- de omgevingsvergunning voor het overige openbaar domein voor de verdere fases op de site.

De aanvraag omhelst hiermee de aanleg van het volledige openbaar en publiek toegankelijk domein van de site, die onder meer bestaat uit:

- een kleine buurttuin;
- een entreeplein aan de Koningin Astridlaan en een centrale weg als fietsers- en voetgangersdoorsteek van de Koningin Astridlaan naar de Auwegemvaart;
- een publiek toegankelijke strook langsheen de oeverzone van de Auwegemvaart;

- een grote buurttuin (publiek park) met een as (als fietsers- en voetgangersdoorsteek) langs de rand (grenzend aan de loten 3, 4, 5 en 6).

Een centraal entreeplein langs de Koningin Astridlaan vormt de hoofdtoegang tot de ontwikkeling. Het plein is ontworpen als een stedelijk plein met een groen karakter als schakel tussen de Vesten en de nieuwe buurttuinen. De ventweg langs de Koningin Astridlaan wordt in beperkte mate heringericht ter organisatie van het (nieuwe) autoverkeer van en naar de site. Op het einde van de Lemmenstraat en de Auwegemvaart worden buurtpleintjes aangelegd als overgang tussen de bestaande straten (met gemotoriseerd verkeer) naar de autoluwe ontwikkeling. Ze zijn kleinschaliger dan het entreeplein aan de Koningin Astridlaan en hebben een functie in het vrijwaren van het autovrij karakter van het gebied. Enkele bomen en zitbanken moeten de pleintjes een verblijfskarakter geven als rustpunt in de bestaande straten.

De twee buurttuinen vormen de open ruimte van het gebied met grasvelden en bomengroepen. De grote buurttuin wordt hierbij opgevat als een actieve zone die moet uitnodigen tot sporten en spelen. De kleine buurttuin is rustiger opgevat als een meer intieme verblijfsruimte.

De belangrijkste verkeersstromen op de site worden gevormd door het doorgaand fietsverkeer tussen de Auwegemvaart en de stadsvesten. Er wordt een centrale fiets-as aangelegd die de Koningin Astridlaan verbindt met de Auwegemvaart. Twee lokale fietsassen die de kleine en grote buurttuin flankeren, vervolledigen het hoofd fietsnetwerk. Verder worden er nog smallere, lokale verbindingen (paden) voorzien om de site doorwaadbaar te maken voor de bewoners. Het aanvraagdossier bevat een bestek, een raming en plannen met aanduiding van nieuwe rooilijnen en de aanleg van het openbaar (en/of het publiek toegankelijke) domein (met kosteloze grondafstand). Het dossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. De aanleg omvat onder meer ook:

- de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers (sorteerstraat met telkens vier containers voor papier en karton, PMD en gemengd plastic, glas en restafval);
- de plaatsing van straatmeubilair (zoals afvalcontainers, zitbanken, fietsenstallingen) en openbare verlichting;
- het aanplanten van bomen en de inrichting met plantvakken.

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. De site situeert zich aan uitgeruste wegenis en omvat ook nieuwe publieke ruimte die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet immers dat, als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeentewegenis, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Met het oog op de realisatie van de wegenwerken worden door:

- de beheerder van het jaagpad, De Vlaamse Waterweg nv (DVW);
- de beheerder van de Koningin Astridlaan, het Agentschap Wegen en Verkeer;
- het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (Inter);

voorwaarden gesteld die bij uitvoering van de werken moeten worden nageleefd.

Ook door de stad, en in het bijzonder op basis van de expertise van:

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

worden een aantal voorwaarden gesteld en zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering van de wegenwerken.

De stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling, stellen voorwaarden met betrekking tot de uitvoering van het openbaar domein in hun adviezen van 2 november 2020 en 19 november 2020. De voorwaarden in deze adviezen (zoals de regelingen voor de borgstelling en de kosteloze grondafstand) zullen bij vergunning integraal als voorwaarden en lasten worden gekoppeld aan de beslissing. De dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling stelt onder meer voorwaarden rond het onderhoud van de groenzones en

beschermingsmaatregelen (voor de vegetatie) tijdens de werf. De keuze van beplanting is bijgestuurd en uit te voeren volgens het plan '16057\_02\_PL\_008\_vergunning\_fase\_2-Bovenbouw'. De uitvoering van de werken in functie van het publiek toegankelijk domein en de wegenis, moeten worden gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke afdeling Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te kunnen komen.

Bij uitvoering van de werken dient de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar, de stad vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken. Voorafgaand aan de start van de werken dienen hierbij een aangepaste meetstaat en raming ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de afdeling Openbaar Domein.

De kosten voor en de aanleg van:

- de sport- en speelinfrastructuur in de grote buurttuin;
  - de plaatsing van de Polonceauspanten (met inbegrip van het herstel, ontroesten, herschilderen, beschermen, plaatsen en funderen);
  - de plaatsing van APNR-camera's voor het autovrij karakter van de site;
  - de aanleg van het entreepleintje aan lot 1 (mee in de contour van het openbaar domein);
  - wijzigingen tot naleving van de adviezen van bevoegde instanties en de stad;
- vallen mee ten laste van de aanvrager, binnen de aanleg van het openbaar domein.

Ook de kosten voor de plaatsing, installatie en het onderhoud van de sorteerstraatjes (oct's) die zijn opgenomen in het aanvraagdossier, vallen mee ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar.

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan (het rooilijn- en innemingsplan); deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en 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.

Voor de start van de werken moet:

- ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein,
- een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten gestort worden.

De aanvrager dient een bewijs voor het storten van de borg en betaling aan de nutsmaatschappijen voor te leggen aan de stad. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door RE-VIVE ZORRO DEVELOPMENT CVBA (vertegenwoordigd door mevrouw Lise Gruwez);
  - voor het verkavelen van grond en infrastructuurwerken voor de aanleg en heraanleg van openbaar domein met inbegrip van een nieuw buurtpark;
  - op een terrein met als adres Koningin Astridlaan 130 (en openbaar domein), Lemmensstraat (openbaar domein) en Auwegemvaart (openbaar domein) te 2800 Mechelen;
  - met als kadastrale ligging afdeling 4, sectie F, nummers 608E, 608H, 622Y en 787X;
- 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 30 november 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 adjunct-algemeendirecteur  
(get.) Jan Bal

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 16 december 2020



Erik Laga  
algemeen directeur



Fabienne Blavier  
voorzitter