

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 16 december 2019 - 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  
Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur  
Jan Bal, raadslid, adjunct-algemeendirecteur

---

**68. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en vaststelling rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van woonproject met 42 woongelegenheden en aanleg nieuw openbaar domein op een terrein Battelsesteenweg en Kapelleblokstraat, 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 22 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) 2 stemmen tegen (Karel Geys, Thijs Verbeurgt) en 11 onthoudingen (Stefaan Deleus, Catherine François, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Zohra Hadnan)

### Motivering

#### Feiten en context

- 2 december 2019 – punt 23: 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:

#### "Feiten en context

##### Stedenbouwkundige basisgegevens

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) bepalen 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 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) Zonevreemde woningen (11 september 2008) in de zonerings 'stedelijk woongebied'.

De aanvraag is niet gelegen in:

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

De voorschriften van het gewestplan en het gemeentelijk RUP 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 een gewestweg (Battelsesteenweg);
  - o een gemeenteweg (Kapelleblokstraat).
- Gelegen in:
  - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
  - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen);
  - o de nabijheid van een waterloop van eerste categorie (Kanaal Leuven – Dijle).
- Aantal gevraagde woonegelegenheden: 42.
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein, dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- De aanvraag is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 3000m<sup>2</sup> en de bodemingreep meer dan 1000m<sup>2</sup>.
- Het project werd op verschillende momenten met de stedelijke diensten besproken en werd voorgesteld op de bouwcommissie op 24 november 2017, 29 juni 2018 en 29 maart 2019.

#### **Juridische grond**

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

#### **Openbaar onderzoek**

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 28 juli 2019 t.e.m. 26 augustus 2019. Er werden hierbij diverse bezwaren ingediend:

- waarbij negen bezwaarschriften met een gelijkaardige inhoud werden ingediend op verschillende manieren (per aangetekende zending, via het omgevingsloket, en/of per mail) en vanuit een verschillende hoedanigheid (aandeelhouder / eigenaar / zaakvoerder / raadsman);
- waarbij vier overige, onafhankelijke standpunten/bezwaarschriften werden ontvangen (waaronder een akkoordverklaring met het project).

Na afloop van het eerste openbaar onderzoek werd op 27 september 2019, op verzoek van de vergunningsaanvrager, 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). Hoewel deze wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen en/of de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend; werd alsnog een tweede openbaar onderzoek ingericht ter onderzoek naar de rechten van derden. Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 5 oktober 2019 t.e.m. 3 november 2019. Hierbij werden opnieuw (vijf) gelijkaardige bezwaarschriften ingediend (een identiek bezwaarschrift dat tweemaal werd ingediend vanuit de hoedanigheid van twee verschillende eigenaars en een hieraan gekoppeld bezwaarschrift dat driemaal werd ingediend via de raadsman). De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten (uit zowel het eerste als het tweede openbaar onderzoek), worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'f. Resultaten openbaar onderzoek'.

#### **Advies**

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland:
  - o Op 9 september 2019 werd een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie P16116-002/01).
  - o Op 27 september 2019 werd op verzoek van de vergunningsaanvrager, 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). Er werden documenten toegevoegd aan het dossier; ook in functie van de brandweer.
  - o Op 12 november 2019 werd door de brandweer opnieuw een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht op basis van de gewijzigde stukken (referentie P16116-002/01).
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter):
  - o Op 12 augustus 2019 werd een ongunstig advies uitgebracht (referentie 20182880).
  - o Op 27 september 2019 werd op verzoek van de vergunningsaanvrager, 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). Er werden documenten toegevoegd aan het dossier; ook in functie van de toegankelijkheid.
  - o Op 14 oktober 2019 werd door Inter opnieuw advies met voorwaarden uitgebracht (referentie P16116-002/01) op basis van de gewijzigde stukken.
- Agentschap Wegen en Verkeer: 5 september 2019 - gunstig met voorwaarden (referentie AV/112/2019/00478)
  - '(...) Om deze redenen adviseert het Agentschap Wegen en Verkeer gunstig onder volgende voorwaarden: Voor alle werken op het openbaar domein (aanpassing aansluitingen op gewestweg) dient er een aparte toelating aangevraagd te worden.'
- Fluvius: 17 oktober 2019 is gedeeltelijk gunstig (referentie 46343242)
- Proximus: 6 augustus 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Telenet: 28 augustus 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
  - o de Vlaamse Waterweg nv;
  - o Pidpa;
  - o Ivarem.

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien ze niet werden uitgebracht binnen de vervaltermijn, mag er aan worden voorbijgegaan (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet en 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 bouwen van 42 woonegelegenheden (waarvan 17 woningen en 25 appartementen) met een ondergrondse parkeergarage;
- terreinaanlegwerken (met aanleg van nieuw openbaar domein).

Het bouwterrein is gelegen aan de Battelsesteenweg en de Kapelleblokstraat. Het terrein bestaat uit verschillende percelen die samen (en gemiddeld) ongeveer 80m00 breed en circa 80m00 diep zijn. Het terrein is momenteel bebouwd met een bedrijfsgebouw met loodsen en een woning. De site bevindt zich op een talud ten opzichte van de Battelsesteenweg.

De omliggende bebouwing aan de Battelsesteenweg is gedifferentieerd. In de nabijheid van het terrein, bevinden zich zowel woonhuizen (eengezinswoningen en appartementen), KMO/handelsvestigingen, als een schoolgebouw.

De directe omgeving bestaat uit bebouwing van hoofdzakelijk twee bouwlagen onder hellend of plat dak. Er komt ook bebouwing van drie of vier bouwlagen onder (veelal plat) dak voor.

Men wenst de bestaande, op het terrein aanwezige bebouwing integraal te slopen om een nieuw woonproject te realiseren. Het nieuwe project bestaat uit zes bouwvolumes die worden ingeplant langs de Battelsesteenweg en de Kapelleblokstraat, alsook rond een centraal gelegen, groen ingericht en autovrij binnengebied.

Drie van de zes volumes (blokken D, E en F) richten zich naar de Battelsesteenweg. Waarbij het bouwblok F aansluit tegen de naastgelegen bebouwing (aan de Battelsesteenweg, tegen nummer 309), en het bouwblok D zich situeert op de hoek van de Battelsesteenweg met de Kapelleblokstraat. Twee overige bouwblokken (B en C) situeren zich aan de Kapelleblokstraat. Tussen deze bouwblokken wordt (dwars op de Kapelleblokstraat) een nieuwe insteekweg voorzien. Parallel met deze insteekweg situeert zich enerzijds (rechts gekeken vanuit de Kapelleblokstraat) het centrale binnenplein en anderzijds (links gekeken vanuit de Kapelleblokstraat) het bouwblok A.

De insteekweg wenst men, als nieuwe ontsluitingsweg, over te dragen aan het openbaar domein. De weg wordt (aan de Kapelleblokstraat) afgesloten met paaltjes en is enkel toegankelijk voor hulpdiensten. Het deel wegenis dat men wenst over te dragen aan het openbaar domein heeft een breedte van 11m80. Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

Het centrale binnenplein blijft privaat (in de gemeenschap van eigenaars van het woonproject).

De private weg bovenop het talud langs de voorgevel van de gebouwen (D, E en F) aan de Battelsesteenweg blijft eveneens privaat en wordt deels 'ingegroend'. Deze blijft ontsluiting geven aan de brandweer en aan de verder gelegen woningen nummers 309, 311 en 313.

Er worden in het dossier ook een aantal aanpassingen aan de bestaande wegenis voorgesteld:

- In de huidige situatie sluit de Kapelleblokstraat niet rechtstreeks aan op de Battelsesteenweg, maar maakt deze eerst een bocht, de hoek om naar een kort en parallel met de Battelsesteenweg gelegen 'ventwegje' (ter hoogte van de eigendommen Battelsesteenweg nummers 293 t.e.m. 299) om zo aan te sluiten op de Battelsesteenweg. Het niveauverschil (de aanwezigheid van het talud) wordt overbrugd via de ventweg.

Met de aanvraag wordt er een rechtstreekse aansluiting gevraagd van de Kapelleblokstraat naar de Battelsesteenweg (nieuwe rechtstreekse T-verbinding op de steenweg). De Kapelleblokstraat wordt hierbij aangepast in hellingsgraad en zo rechtstreeks doorgetrokken in een (dalende) helling naar de Battelsesteenweg.

Noot:

- o Volgens de initieel ingediende documenten en plannen (vóór het wijzigingsverzoek) werd hierbij eveneens een verbinding / doorsteek (afdraaibeweging) naar het 'ventwegje' behouden. Om dit te kunnen realiseren werden evenwel aanpassingswerken (wijzigingen aan het niveau van de voortuinstrook) voorzien aan het eigendom op de hoek van de Kapelleblokstraat met de Battelsesteenweg (nummer 299, tegenover het gevraagde bouwproject). Voor deze aanpassingswerken (op privaat domein) werd evenwel geen (burgerrechtelijk) akkoord bekomen met de betrokken eigenaars waardoor de uitvoerbaarheid niet mogelijk zou zijn.
- o Bijgevolg werd een aanpassing voorzien in het dossier, via het wijzigingsverzoek (na afloop van het eerste openbaar onderzoek).

Volgens het wijzigingsverzoek (huidige, effectieve gevraagde toestand) wordt er nog steeds een rechtstreekse T-verbinding gevraagd naar de Battelsesteenweg, maar blijft er niet langer een doorgang (voor gemotoriseerd verkeer) tussen het stukje 'ventweg' en de Kapelleblokstraat.

De zijweg/ventweg, parallel met de Battelsesteenweg, wordt afgesloten door de plaatsing van een keerwand (met een leuning op de stoeprand aan de oneven genummerde kant van de Kapelleblokstraat). De woningen aan de 'ventweg' (Battelsesteenweg nummers 293 t.e.m. 299) blijven bereikbaar via hun bestaande ontsluiting op de Battelsesteenweg. De toegang (stukje ventweg) dient dus enkel nog voor die vier eigendommen (nummers 293 t.e.m. 299).

Tussen de nieuwe, rechtstreekse toegang (T-verbinding tussen de Kapelleblokstraat en de Battelsesteenweg) en de zijweg/ventweg worden keerelementen voorzien om het niveauverschil op te vangen. Het bestaande voetpad aan de zijde van de oneven nummers van de Kapelleblokstraat blijft ongewijzigd (in bestaande hellingsgraad liggen). De rijweg en het voetpad langs de even huisnummers (projectzijde) worden wel aangepast (qua helling) om zo rechtstreeks op de Battelsesteenweg te kunnen aansluiten.

Het ontstane hoogteverschil met de bestaande voetpadzone (aan de oneven zijde) wordt opgevangen door middel van prefab keerwanden (in de zone van het openbaar domein, tussen het rijweggedeelte en de voetpadzone aan de zijde van de oneven nummers).

- Langs de zijde van de even nummers in de Kapelleblokstraat wordt de huidige rooilijn (tussen de straat en het terrein van de aanvraag) verplaatst. Men wenst een strook van gemiddeld 1m50 tot 1m80 breed (van het terrein in aanvraag) mee over te dragen aan het bestaande openbaar domein (dat hierdoor een ruimere breedte krijgt). De straat wordt gedeeltelijk heraangelegd en de extra breedte wordt mee benut voor het inrichten van 10 plaatsen voor langsparkeren op het openbaar.

De ondergrondse parkeergarage van het project is toegankelijk via de Kapelleblokstraat. De inrit situeert zich onder gebouw D (op de hoek) en heeft een breedte van circa 7m00 (waarvan 1m20 voetgangerszone). Toekomstige en vertrekkende wagens kunnen elkaar passeren op het privaat domein. Links naast de inrit naar de ondergrondse parking wordt (in de private voortuinstrook) een verharde zone voorzien voor de wekelijkse plaatsing van de huisvuilcontainers. In de ondergrondse parkeergarage zijn berglokalen voor huisvuil voorzien.

Het project voorziet in het totaal 72 parkeerplaatsen voor wagens, waarvan:

- 18 plaatsen op het openbaar domein (10 plaatsen langs de Kapelleblokstraat en 8 plaatsen aan de kop van de nieuwe insteekweg), waarbij één parkeerplaats wordt ingericht voor mindervaliden en twee parkeerplaatsen voor kort-parkeren (om laden en lossen voor de nieuwe bewoners mogelijk te maken en/of piekmomenten voor parkeren in de buurt op te vangen);
- 54 private ondergrondse parkeerplaatsen (waarvan 47 gewone staanplaatsen, drie plaatsen voor mindervaliden, één autodeelstaanplaats en vier garageboxen die rechtstreeks worden verbonden aan de vier woningen in bouwblok C);

Noot: het aanvraagdossier bevat ook één verkeerdelijk plan waarop slechts 38 plaatsen zijn aangegeven in de ondergrondse garage -> plan 'A1 BA\_PB\_N\_-1\_ ondergrondse parkeergarage'.

Het project voorziet in het totaal 147 + 6 parkeerplaatsen voor fietsen, verdeeld over:

- een gemeenschappelijke stalling in de ondergrondse parkeergarage (met 55 plaatsen);
- 20 stalplaatsen in de garageboxen van bouwblok C (30 plaatsen);
- een bovengrondse fietsenstalling achter gebouw A (45 plaatsen);
- een bovengrondse fietsenstalling achter gebouw F (27 plaatsen);
- 6 stalplaatsen in de voortuinstrook van gebouw C, aan de Kapelleblokstraat (6 plaatsen).

Ieder bouwblok heeft een eigen programma en uitwerking met een variërende bouwdiepte en variërende kroonlijsthoogtes:

**Bouwblok A:**

- **Ligging:**
  - aan het binnengebied, langsheen de nieuwe insteekweg
- **Programma:**
  - 7 eengezinswoningen met telkens:
    - drie slaapkamers;
    - een casco dakverdieping met een extra ruimte van circa 55m<sup>2</sup> NVO;
    - een totale NVO van circa 185m<sup>2</sup>;
    - een tuin en een fietsenberging (die toegankelijk zijn via een kruiwagenpad).
- **Aantal bouwlagen:**
  - drie bouwlagen onder plat dak; waarbij de gelijkvloerse bouwlaag is opgevat als een rechte sokkel en de twee hogere verdiepingen zijn opgevat als meer ondergeschikte 'dakverdiepingen' met hellende zijdelingse flanken.
- **Bouwdiepte:**
  - 11m50
- **Kroonlijsthoogte:**
  - 6m34
- **Nokhoogte / hoogte dakrand:**
  - 10m20
- **Afwerking:**
  - de gelijkvloerse verdieping wordt (als sokkel) uitgewerkt met een structuur van balken en kolommen in glad beton met ertussen gladde, betonelementen en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk;
  - de verdiepingen worden afgewerkt met een 'multicolor' lei en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk.

**Bouwblok B:**

- **Ligging:**
  - gelegen aan de Kapelleblokstraat
- **Programma:**
  - 3 eengezinswoningen met telkens:
    - drie slaapkamers;
    - een casco dakverdieping met extra ruimte van circa 50m<sup>2</sup> NVO;
    - een totale NVO van circa 176m<sup>2</sup>;
    - een tuin en een fietsenberging (die toegankelijk zijn via een kruiwagenpad).
- **Aantal bouwlagen:**
  - drie bouwlagen onder plat dak; waarbij de gelijkvloerse bouwlaag is opgevat als een rechte sokkel en de twee hogere verdiepingen zijn opgevat als meer ondergeschikte 'dakverdiepingen' met hellende zijdelingse flanken.
- **Bouwdiepte:**
  - 11m50
- **Kroonlijsthoogte:**
  - 6m34
- **Nokhoogte / hoogte dakrand:**
  - 10m20
- **Afwerking:**
  - de gelijkvloerse verdieping wordt (als sokkel) uitgewerkt met een structuur van balken en kolommen in glad beton met ertussen gladde, betonelementen en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk;
  - de verdiepingen worden afgewerkt met een 'multicolor' lei en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk.

**Bouwblok C:**

- **Ligging:**
  - gelegen aan de Kapelleblokstraat
- **Programma:**
  - vier eengezinswoningen met:
    - vier tot vijf (slaap)kamers;
    - een totale NVO van circa 224m<sup>2</sup> (zonder de garage);
    - een privaat terras en een gemeenschappelijke binnentuin;
    - een garagebox die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woning met hierin ook ruimte voor fietsen.
- **Aantal bouwlagen:**
  - drie bouwlagen onder plat dak; waarbij de gelijkvloerse bouwlaag is opgevat als een rechte sokkel en de twee hogere verdiepingen zijn opgevat als meer ondergeschikte 'dakverdiepingen' met hellende zijdelingse flanken.
- **Bouwdiepte:**
  - 14m80
- **Kroonlijsthoogte:**
  - 6m34
- **Nokhoogte / hoogte dakrand:**
  - 10m20
- **Afwerking:**

- de gelijkvloerse verdieping wordt (als sokkel) uitgewerkt met een structuur van balken en kolommen in glad beton met ertussen gladde, betonelementen en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk;
- de verdiepingen worden afgewerkt met een 'multicolor' lei en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk.

#### Bouwblok D:

- Ligging:
  - gelegen aan de Battelsesteenweg (op de hoek met de Kapelleblokstraat)
- Programma:
  - 9 appartementen, waarvan:
    - 1 één-slaapkamer-appartement (NVO 64m<sup>2</sup>);
    - 7 twee-slaapkamer-appartementen (NVO 80 m<sup>2</sup>/ 70m<sup>2</sup> / 80 m<sup>2</sup>/ 80 m<sup>2</sup>/ 80m<sup>2</sup>/ 75m<sup>2</sup>);
    - 1 drie-slaapkamer-appartement (NVO 116m<sup>2</sup>).
- Bouwdiepte:
  - gemiddeld 15m00 -> 15m40 (inclusief de ribbenstructuur) / 14m80 (zonder de ribbenstructuur)
- Kroonlijsthoogte:
  - 7m40
- Nokhoogte / hoogte dakrand:
  - 17m68
- Aantal bouwlagen:
  - vijf bouwlagen onder plat dak; waarbij de gelijkvloerse bouwlaag is opgevat als een rechte sokkel en de vier hogere verdiepingen zijn opgevat als meer ondergeschikte 'dakverdiepingen' met hellende zijdelingse flanken.
- Afwerking:
  - de gelijkvloerse verdieping wordt (als sokkel) uitgewerkt met een structuur van balken en kolommen in glad beton met ertussen gladde, betonelementen en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk;
  - de betonnen ribben worden doorgetrokken over het volledige volume (volgens de legende worden deze ter hoogte van de verdiepingen afgewerkt met een geanodiseerde aluminium gevelbekleding) en (op de hogere verdiepingen) ingevuld met een (volgens de beschrijvende nota en simulatiebeelden) houten gevelbekleding en houten buitenschrijnwerk (maar volgens de legend van gebouw D met een getextureerde aluminium gevelbekleding en goudkleurig aluminium schrijnwerk).

#### Bouwblok E:

- Ligging:
  - gelegen aan de Battelsesteenweg
- Programma:
  - 14 twee-slaapkamer-appartementen (NVO 77m<sup>2</sup> / 86m<sup>2</sup> / 87m<sup>2</sup> / 88m<sup>2</sup> / 78m<sup>2</sup> / 79m<sup>2</sup> / 87m<sup>2</sup> / 89m<sup>2</sup> / 71m<sup>2</sup> / 77m<sup>2</sup> / 82m<sup>2</sup> / 85m<sup>2</sup> / 72m<sup>2</sup> / 86m<sup>2</sup>)
- Bouwdiepte:
  - gemiddeld 15m00 -> 15m40 (inclusief de ribbenstructuur) / 14m80 (zonder de ribbenstructuur)
- Kroonlijsthoogte:
  - 6m34
- Nokhoogte / hoogte dakrand:
  - deels (drie bouwlagen) 10m95 en deels (vier bouwlagen) 14m01
- Aantal bouwlagen:
  - deels drie en deels vier bouwlagen onder plat dak; waarbij de gelijkvloerse bouwlaag is opgevat als een rechte sokkel en de hogere verdiepingen zijn opgevat als meer ondergeschikte 'dakverdiepingen' met hellende zijdelingse flanken.
- Afwerking:
  - de gelijkvloerse verdieping wordt (als sokkel) uitgewerkt met een structuur van balken en kolommen in glad beton met ertussen betonelementen eveneens in een gladde beton en natuurkleurig aluminium geanodiseerd buitenschrijnwerk;
  - de verdiepingen worden afgewerkt met lichtgrijze, genuanceerde natuurleien en houten buitenschrijnwerk.

#### Bouwblok F:

- Ligging:
  - gelegen aan de Battelsesteenweg en aan het binnengebied
- Programma:
  - 2 duplexen aan de Battelsesteenweg, waarvan:
    - 1 twee-slaapkamer-duplex (NVO 96m<sup>2</sup>)
    - 1 vier-(slaap)kamer-duplex (NVO 142m<sup>2</sup>)
  - 3 patiowoningen aan het binnengebied, waarvan:
    - 1 twee-slaapkamer-duplex (NVO 73m<sup>2</sup>)
    - 2 drie-slaapkamer-duplexen (NVO 97m<sup>2</sup> / 92m<sup>2</sup>)
- Bouwdiepte:
  - deel aan de Battelsesteenweg:
    - gemiddeld 15m00 -> 15m40 (inclusief de ribbenstructuur) / 14m80 (zonder de ribbenstructuur)
  - deel aan het binnengebied:
    - Maximaal 9m80
- Kroonlijsthoogte:
  - Deel aan de Battelsesteenweg: 12m51

- Deel aan het binnengebied: 7m78
- Nokhoogte / hoogte dakrand:
  - deel aan de Battelsesteenweg: 8m93
  - deel aan het binnengebied: 2m91
- Aantal bouwlagen:
  - deels vier (aan Battelsesteenweg) en deels twee (aan het binnengebied) bouwlagen onder plat dak; waarbij de gelijkvloerse bouwlaag is opgevat als een rechte sokkel en de twee hogere verdiepingen zijn opgevat als meer ondergeschikte 'dakverdiepingen' met hellende zijdelingse flanken.
- Afwerking:
  - de gelijkvloerse verdieping wordt (als sokkel) uitgewerkt met een structuur van balken en kolommen in glad beton met ertussen gladde, betonelementen en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk;
  - de verdiepingen worden afgewerkt met een 'multicolor' lei en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk.

#### Wijzigingsverzoek:

Na het eerste openbaar onderzoek werd, op 27 september 2019 (op verzoek van de vergunningsaanvrager), 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). Over de gewijzigde stukken van de vergunningsaanvraag werd opnieuw een openbaar onderzoek georganiseerd.

Noot: De behandelingstermijn van een omgevingsvergunningsaanvraag kan, in toepassing van artikel 32, §2 van het omgevingsvergunningsdecreet, eenmalig van rechtswege met 60 dagen verlengd worden. De bevoegde overheid, neemt een beslissing over de vergunningsaanvraag binnen een termijn van honderdenvijf dagen (gezien er geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is). Deze termijn is (reeds) verlengd met zestig dagen omdat de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat. De toepassing van het wijzigingsverzoek vermeld in artikel 30 geeft bijgevolg geen aanleiding tot een bijkomende termijnverlenging.

#### Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

##### a. Planologische toets

###### - Gewestplan:

- Het terrein van de aanvraag is voor een groot aandeel gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met deze planologische bestemming volgens het gewestplan. Een deel van het terrein is gelegen in gebied voor milieubelastende industrieën. Het terreingedeelte in milieubelastend industriegebied is opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreedde woningen' als deelzone. Hiermee is de bestemming gewijzigd naar 'stedelijk woongebied'. Gezien de aanvraag ook gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, primeren de voorschriften hiervan.

###### - Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

###### ○ Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Het terrein van de aanvraag is opgenomen in de afbakening (regionaalstedelijk gebied Mechelen) van het gewestelijk RUP maar maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen verdere specifieke (inrichtings)voorschriften op.

###### ○ Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Het terreingedeelte dat volgens het gewestplan is gelegen in gebied voor milieubelastende industrieën, situeert zich volgens het RUP 'Zonevreedde woningen' in een zone die bestemd is als stedelijk woongebied (Deel 2. Deelplannen, Hoofdstuk 2.2. Deelplannen 2, 3, 5, 6 en 7, artikel 1 stedelijk woongebied). De aanvraag dient te worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften volgens dit deelplan van het RUP:

- De zone is volgens het RUP bestemd voor het oprichten van zowel één- als meergezinswoningen. Het gebied heeft als hoofdfunctie wonen en aan het wonen verwante voorzieningen (zoals winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaarvervoervoorzieningen, sociaalculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving) en openbare groene en verharde ruimten.

⇒ De aanvraag voorziet woongelegenheden met parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en openbare, groene en verharde ruimten en is bijgevolg in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften.

Het RUP omvat ook een aantal verdere inrichtings- en beheersvoorschriften:

- Nieuwe bebouwing moet qua omvang en schaalniveau verenigbaar zijn met de omgeving en harmonisch aansluiten op de bestaande bebouwing. Daarbij dient gestreefd te worden naar een differentiatie van woningen naar grootte, schakeling en perceelsgrootte.

⇒ De aanvraag streeft inderdaad een differentiatie na en voorziet een mix aan typologieën (met zowel eengezinswoningen, patiowoningen, duplexwoningen als appartementen) en met verschillende oppervlaktes (zowel grotere als meer compacte woningen).

⇒ Het gegeven of het project harmonisch aansluit bij de bestaande bebouwing wordt verder getoetst (zie rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a. Planologische toets', deel 'Verordeningen').

- Het openbaar domein moet een kwalitatieve inrichting hebben waar zorg gedragen wordt voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes. Het binnengebied van een bouwblok moet een kwalitatieve inrichting hebben, die verenigbaar is met de omliggende bouwwanden. Het binnengebied kan zowel een privaat als een semipubliek karakter hebben.

⇒ De aanvraag omvat plannen voor de omgevingsaanleg (inclusief een beplantingsvoorstel) en voorziet in ontsluitingsmogelijkheden, een nieuwe openbare weg, een collectief en groen ingericht binnengebied (in gemeenschap van eigendom) en parkeervoorzieningen (op zowel openbaar als privaatdomein).

- Voor nieuwe woonprojecten wordt gestreefd naar een stedelijke dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare.

⇒ De aanvraag respecteert de minimale dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare en is opgevat als een 'stedelijk' project.

Conclusie: De aanvraag is verenigbaar met de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften volgens het deelplan van het RUP 'Zonevreemde woningen'.

Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- o De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling.
- o Conform artikel 4.1.1, 14° van de vlaamse codex voor ruimtelijke ordening (VCRO) juncto artikel 4.2.15, §1 van de VCRO is een verkavelingsvergunning vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht op opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.
- o Om van verkavelen te kunnen spreken moet van een grond die aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, dus ten minste een deel juridisch worden afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend stuk grond, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst. Wanneer de grond waarop de woningen worden gebouwd na verkoop in onverdeelde mede-eigendom zal toebehoren aan alle eigenaars van de woningen en niet wordt opgesplitst in kavels, is evenwel geen sprake van het verkavelen van gronden. Er worden in dat geval geen kavels verkocht, maar enkel woningen.
- o Voor het realiseren van de woningen is ook geen verkavelingsvergunning vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels worden verkocht of verhuurd voor meer dan 9 jaar. Met de term 'oprichting' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de omgevingsvergunning niet meer kan vervallen.

Verordeningen:

- o Gewestelijke verordeningen:
  - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: Zie rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c. Watertoets'.
  - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid: Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 14 oktober 2019 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie P16116-002/01) op basis van de gewijzigde stukken. Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.
- o Gemeentelijke verordeningen:
  - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid: Zie rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c. Watertoets'.
  - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit' (opgenomen in 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) zijn van toepassing. Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van 'Deel 2':
    - ⇒ Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht (artikel 2)
      - o Overeenkomstig 'Artikel 2' van de stedenbouwkundige verordening, 'Hoofdstuk 1', dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project, dienen in



overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

- o De bebouwing aan de Battelsesteenweg is niet echt homogeen te noemen. Er komen in de omgeving zowel woongebouwen, een school, bedrijfsgebouwen, als handelszaken voor. De bestaande bebouwing telt hoofdzakelijk/gemiddeld gezien, twee tot drie bouwlagen onder plat of hellend dak.
- o De aanvraag richt zich eveneens op wonen. Het aantal bouwlagen varieert.
- o De aanvraag voorziet aan de Kapelleblokstraat en in het binnengebied woningen (in de gebouwen A, B, C en een deel van gebouw F) die twee tot drie bouwlagen tellen, waarbij de bovenste bouwlagen telkens zijn uitgewerkt als 'dakverdiepingen'. Dit profiel stemt overeen met de reeds aanwezige bebouwing in de Kapelleblokstraat (die eveneens bestaat uit woningen van twee tot drie bouwlagen). De gevraagde bebouwing aan de Battelsesteenweg varieert van drie tot plaatselijk vijf bouwlagen (bedraagt gemiddeld vier bouwlagen). Hoewel het bouwprofiel van deze volumes (D, E en een deel van F) hoger gaat dan de gemiddeld voorkomende bebouwing; is het wel te verantwoorden, gezien:
  - ook hier de bovenverdiepingen zijn opgevat als 'daklagen'. Per olopende bouwlaag worden de bouwlagen ondergeschikt aan hun onderliggende bouwlaag. De afschuining ten aanzien van de sokkel, alsook de inhammen met inpandige terrassen, beperken de ruimtelijke impact ten aanzien van de omgeving;
  - er aan de Battelsesteenweg plaatselijk nog hogere gebouwen (tot vier bouwlagen) voorkomen (bijvoorbeeld de iets verder gelegen appartementsgebouwen, Battelsesteenweg 261, Battelsesteenweg 298 en 300, het bedrijfsgebouw Battelsesteenweg 286 en de nieuwbouw meergezinswoning op de hoek van de Battelsesteenweg met de Karperstraat);
  - het wegprofiel van de Battelsesteenweg breed is, wat de inbreng van de 'hogere' bebouwing eveneens verantwoordt;
  - er centraal binnen het project een open en aaneengesloten, groen ingerichte buitenruimte wordt voorzien.

De gevraagde bebouwing voorziet plaatselijk dus extra bouwlagen ten aanzien van de gemiddeld voorkomende en direct naastgelegen bebouwing maar vormt geen unieke uitzondering.

De gekozen typologie (gevelmaterialisatie en volumewerking) zijn specifiek, doch vinden voldoende aansluiting bij de omgevingscontext.

In sommige gevallen, is het (overeenkomstig de toelichting van Hoofdstuk 1 van de verordening) denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt.

Harmonie is een interpretabel gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.

Door de reeds oudere en leegstaande bedrijfsgebouwen te vervangen door volwaardige bebouwing en, door de bebouwing te laten aansluiten tegen de randen en door de inlassing van een centraal, groen binnenplein, wordt de site opgewaardeerd en het stedenbouwkundig ongewenste beeld van 'wachtmuren' vermeden.

De aanvraag respecteert dus de draagkracht van de omgeving.

⇒ Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken  
(artikels 6 en 7)

- o Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het nieuwe project in harmonie zijn met het referentiebeeld.

Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld, kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving.

- o Deze aspecten werden reeds getoetst binnen 'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht' van onderhavige rubriek.

(artikels 8, 9, 11 en 47)

- o Het profiel van de gevraagde bebouwing richt zich naar / valt binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel volgens de verordening (maximale bouwdiepte van 15m00).
- o De bebouwing in het binnengebied is ondergeschikt aan die van de randen.
- o De inrichting gebeurt 'tuin tegen tuin'.
- o De tussenafstand tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd, parallel aan een bestaande rij gebouwen ('rug aan rug') moet overeenkomstig de verordening een minimum afstand van 20m00 tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen respecteren. Deze tussenafstand wordt gerespecteerd in het aanvraagdossier, tenzij er (bestaande) hoge scheimuren voorkomen. Dit is het geval voor gebouw F. Hier wordt met een specifieke typologie (van patiowoningen) een aansluiting (op maat) tegen deze scheimuren voorzien.
- o De perceelbreedtes/woningbreedtes stemmen overeen met de bepalingen overeenkomstig de verordening (woningbreedtes van minimaal 6m00).

(Artikel 23)

- o Het materiaalgebruik (volgens de ingediende legende) kan algemeen worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief en esthetisch verantwoord. Let wel: voor bepaalde gebouwen zijn er in het aanvraagdossier tegenstrijdigheden in het opgegeven materiaalgebruik vast te stellen (tussen bijvoorbeeld de beschrijvende nota en de gevelplannen met legende en/of de simulatiebeelden).
- o Dit gegeven zal meer gedetailleerd worden afgewogen in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'g. Goede ruimtelijke ordening'.

⇒ Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken  
(artikels 24, 25, 26, 27, 28 en 29)

- o Elke wooneenheid beschikt over de noodzakelijke functies (zoals een inkomruimte, leefruimte, slaapruiimte(n), berging, badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlakenormen vermeld in de, binnen de verordening, bijgevoegde tabel.
- o De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlaktes van de verordening.
- o Volgens de verordening dient het type doorzonwoningen als woontype te worden gehanteerd. Dit principe is overal toegepast binnen de aanvraag.
- o Ook volgens de verordening mag het aantal wooneenheden met een (netto) vloeroppervlakte van minder dan 80m<sup>2</sup>, maximaal 20% bedragen. De aanvraag omvat evenwel 10 wooneenheden met een NVO kleiner dan 80m<sup>2</sup>, waar dit aantal (op een geheel van 42) volgens de verordening maximaal 8 entiteiten zou mogen bedragen. Gezien het hier slechts over een beperkte afwijking gaat (10 units in plaats van maximaal 8,4 units) en gezien er binnen het project ook een aanbod wordt voorzien aan zeer ruime wooneenheden, kan een afwijking van dit artikel van de verordening worden verantwoord.

⇒ Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg  
(artikels 58, 59, 60, 61 en 62)

- o De verordening legt specifieke parkeernormen op voor woongebouwen. De aanvraag voorziet het nodige aantal plaatsen voor wagens en voor fietsen volgens de normen van de verordening:
  - wagens: 42 wooneenheden x 1,5 parkeerplaatsen => minimaal 63 plaatsen.  
⇒ Er worden in de aanvraag 72 plaatsen voorzien (waarvan 54 private en 18 openbare plaatsen) waarmee de norm ruimschoots wordt gehaald.
  - fietsen: (42 X 2=) 84 fietsenstallingen + 68 extra fietsenstallingen per extra kamer => minimaal 152 plaatsen.  
⇒ Er worden in de aanvraag in het totaal 153 plaatsen voorzien (waarvan 147 plaatsen verdeeld over diverse overdekte fietsenstallingen en 6 plaatsen in de voortuinstrook van gebouw C).

> Conclusie:

- o Het project kadert binnen de opzet van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (woonkwaliteitseisen). Ook de woonkwaliteitsnormen worden als basisprincipe gehanteerd voor de wooneenheden. De afwijking (voor een aantal van 10 in plaats van maximaal 8 entiteiten met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 80m<sup>2</sup>) kan als beperkt worden gekwalificeerd en brengt de goede ruimtelijke ordening, alsook het opzet van de verordening niet in het gedrang. Bijgevolg kan hiervoor worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

- Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last:

- o De bescheiden last is van toepassing op groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden.
- 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 Dit geeft een minimum aantal van (8,4 en dus afgerond) 9 te realiseren bescheiden wooneenheden.
- 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 project omvat 10 appartementen met een oppervlakte van minder dan 80m<sup>2</sup>. Deze entiteiten hebben een bouwvolume van minder dan 240m<sup>3</sup>.
- o De last bescheiden wonen 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), en slotte 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). Voor 2019 bedraagt de bijdrage per wooneenheid 40.300 euro.

b. Wegenis

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 twee bestaande wegen en een nieuw wegenisgedeelte (de insteekweg om de site verder toegankelijk te maken), wordt mee aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

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

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

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de wegbeheerder van de Battelsesteenweg; het Agentschap Wegen en Verkeer. Er werd een gunstig advies verkregen onder de voorwaarde dat voor alle werken op het openbaar domein (aanpassing aansluitingen op gewestweg) er een aparte toelating dient aangevraagd te worden.

Vanuit de stad worden eveneens een aantal voorwaarden meegegeven:

- o Bij uitvoering van de wegenis, zullen de werken gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.
- o Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de Afdeling Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering (advies afdeling Openbaar Domein van 18 november 2019 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 12 september 2019).
- o De zichtbaarheid naar de fietsers op het kruispunt van de Battelsesteenweg / Kapelleblokstraat, is niet ideaal; hier dient afdoende signalisatie te worden aangebracht. Haaiantanden voor het zebrapad zijn in dit geval aangewezen.
- o De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder.
- o De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementgebouwen 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).
- o De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
- o De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
- o 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.
- o Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- o 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.
- o 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.

c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

- o Volgens de overstromingskaart bevindt het project zich niet in een recent overstroomd gebied (ROG). Het project is ook niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Het projectgebied bevat geen waterlopen en wordt er niet onmiddellijk door begrensd. In de nabijheid van het projectgebied situeert zich wel het kanaal Leuven-Dijle. Dit is een bevaarbare waterloop. Er bevindt zich eveneens een niet-geklasseerde waterloop in de buurt.
- o De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Zeeschelde-Zeekanaal. De Vlaamse Waterweg nv (DVW) heeft geen advies verleend.
- o Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid' goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten,

infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering 5 juli 2013 (en latere wijzigingen)'.  
o Het ontwerp van het rioleringsplan dient ook de watertoets te doorstaan.

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) 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 zijn huidige toestand is het terrein reeds aanzienlijk bebouwd en/of verhard (zonder dat hiervoor speciale maatregelen worden getroffen). In de nieuw gevraagde situatie zal het terrein opnieuw bestaan uit een aanzienlijk verharde oppervlakte (door de gevraagde nieuwbouw en ondergrondse parkeergarage), wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd. Het rioleringsontwerp is opgemaakt volgens het principe van infiltreren van regenwater in de ondergrond. Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag.

Er wordt aan herbruik gedaan en geïnfiltreerd met infiltratiekratten op privaat domein en ook geïnfiltreerd (door middel van poreuze betonbuizen) op openbaar domein.

Bij de private delen worden:

- de daken gedeeltelijk uitgerust met een groendak;
- hemelwaterputten geplaatst per bouwblok (met een totale capaciteit van 35.000 liter) met hergebruik;
- infiltratievoorzieningen geplaatst (met kratten).

De overloop van de groendaken sluit aan op een infiltratievoorziening. De ondoorlatende dakdelen worden eerst richting hemelwaterput gestuurd. De overloop van de hemelwaterputten wordt aangesloten op de infiltratievoorziening.

Ook het hemelwater afkomstig van de verhardingen van het wegenisgedeelte wordt opgevangen. Er wordt gezorgd dat alle aan te leggen verhardingen afwateren naar een naastgelegen infiltreerbare zone, een groenzone of een waterdoorlatende verharding met waterdoorlatende funderingsopbouw.

Er wordt voor het collectieve systeem hierbij bijkomend 80m<sup>2</sup>/kavel in rekening gebracht (conform de gewestelijke verordening).

Er worden geen afwijkingen gevraagd van de ter zake geldende verordeningen (inzake riolering / hemelwater). Hiermee wordt geconcludeerd dat de gevraagde werken geen nadelige invloed zullen hebben op de waterhuishouding.

d. Mer-screening

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

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. Het sloop-opvolgingsplan moet worden nageleefd.

- Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering.

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

- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be)

- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van 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 ingevuld te worden ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e. Erfgoed-/archeologietoets

Samen met het bouwdossier werd een archeologienota ingediend. De bekrachtiging is terug te vinden op het digitaal loket van Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/10473>). Bij vergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

f. Resultaat openbaar onderzoek

Uit de ontvangen bezwaarschriften komen een aantal praktische vragen, bezorgdheden en punten van bezwaar naar voor. Hieronder volgt de omschrijving, bespreking, behandeling en evaluatie van de ingediende bezwaarschriften door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

f.1 Bezwaarpunten met betrekking tot (technische) uitvoeringsaspecten en de bouwfase:

> Omschrijving:

- De vraag wordt gesteld of er gevaar bestaat dat er asbest vrijkomt bij afbraak van de bestaande gebouwen? Volgens het aanvraagdossier lijkt het nodige te zijn geregeld, maar worden de geplande voorzorgsmaatregelen ook uitgevoerd? Wie controleert de naleving ervan?

- Er worden ook vragen gesteld bij het uitgraven van het talud en het aanleggen van de parkeergarage van het project versus de stabiliteit van de ondergrond, waterafvoer, riolering en leidingen op de Battelsesteenweg. Er zijn al jaren problemen met de riolering/leidingen aan het voetpad ter hoogte van Battelsesteenweg 309-313. Welke invloed heeft deze constructie op de aanpalende en omliggende gebouwen, op korte en lange termijn?

Er wordt aangegeven dat de impact van de geplande werken op de stabiliteit van omliggende eigendommen onvoldoende is onderzocht binnen het aanvraagdossier. De aanpassingswerken aan de (hellingsgraad van de) Kapelleblokstraat impliceren volgens het bezwaar een verzakkings- of inzakkingsgevaar, alsook een risico voor scheuren in aanpalende gebouwen.

De impact van de hellingsgraad op de bestaande constructies in de omgeving, is volgens het bezwaar geheel niet onderzocht in de vergunningsaanvraag. Dit kan tot gevolg hebben dat een gebouw onbruikbaar wordt wat de sluiting en stopzetting van functies (zoals het tegenover het bouwproject van de aanvraag gelegen kantoor) met zich mee kan brengen. Volgens het bezwaar liggen er nutsleidingen naast gebouwen die door de heraanleg van de Kapelleblokstraat zullen moeten verplaatst of heraangelegd worden en waardoor het voetpad helemaal zal moeten worden opgebroken. Ook dit brengt een reëel risico met zich mee dat de volledige steun van een gebouw zal wegvallen, temeer daar de straat onder een ernstige helling komt te liggen en bijgevolg evenmin steun biedt voor de gebouwen. De opdrachtgever toont nergens aan dat de voorziene heraanleg van de nutsvoorzieningen geen problemen zal vormen met risico's tot het verzakken, het scheuren, het instorten, ... van de naastgelegen bebouwing (zoals het kantoor). Wegens ontbreken van deze gegevens dient de vergunningsaanvraag volgens het bezwaar te worden geweigerd, minstens dient een objectief bewijs te worden voorgelegd dat voldoende garanties biedt dat de veiligheid door uitvoering van de werken en voorziene constructies niet in het gedrang komt. De vergunningverlenende overheid dient de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening te onderzoeken conform art. 4.3.1.52, 1° VCRO wat tevens impliceert dat de vergunningsaanvraag dient te worden beoordeeld op o.a. gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

- Uit de bezwaren blijken er ook bekommernissen rond de duur van de gevraagde werken alsook de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de omliggende bebouwing tijdens de afbraakfase en de bouwfase van de gevraagde werken.

- Er wordt ook een slechte bereikbaarheid gevreesd van het kantoor dat zich situeert op de hoek van de Battelsesteenweg met de Kapelleblokstraat tijdens de geplande werken. Omliggende woningen en functies wensen toegankelijk te blijven

> Bespreking:

- Na het verkrijgen van de vergunning kan/dient de aanvrager de werken aan te vatten binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning; als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken of als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

- De organisatie van de werf, de uitvoeringsaspecten en de maatregelen ter voorkoming van schade behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect / raadgevend ingenieur / aannemer / bouwheer. Het aanvraagdossier omvat een uitgebreid wegenisdossier met plannen en een bestek. Deze plannen zijn voor advies voorgelegd van de betrokken instanties (zoals de stad, het Agentschap Wegen en Verkeer, de nutsmaatschappijen).

Er werd een gunstig advies verkregen van zowel de nutsmaatschappijen als van het Agentschap Wegen en Verkeer, als wegbeheerder van de Battelsesteenweg. De voorwaarden in de adviezen zullen deel uitmaken van een beslissing over het dossier.

- De wegeniswerken zullen moeten worden uitgevoerd in samenwerking met de stedelijke afdeling Openbaar Domein (via werftoezicht). Bij uitvoering van de werken, dient de aanvrager/ ontwikkelaar de afdeling Openbaar Domein vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.

- Het klopt dat de uitvoering van het gevraagde project een reële impact kan hebben op de omliggende bebouwing en omgeving. Het wordt daarom ten zeerste aanbevolen bij de technische uitwerking van het project om plaatsbeschrijvingen en monitoring te doen van de omliggende bebouwing. Bij vergunning zal dit als aanbeveling worden opgenomen.

- Om het selectief slopen te stimuleren stelt de OVAM het opstellen van een sloopopvolgingsplan verplicht voor bepaalde sloop-, ontmantelings- en renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. De verplichting voor het opmaken en mee indienen van sloopopvolgingsplan (vroegere sloopinventaris) geldt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend vanaf 5 juni 2018 en, in het geval van residentiële gebouwen, voor de sloop van een volume groter dan 5000m<sup>3</sup>; wat voor de aanvraag het

geval is. De aanvraag omvat een sloopopvolgingsplan. Asbest vormt een risico bij de sloop van gebouwen. De bouwheer en/of sloopaannemer dienen vooraf en tijdens de sloop de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen. Het gescheiden inzamelen van gevaarlijke afvalstoffen zoals asbesthoudende materialen is wettelijk verplicht. Meer info over asbest is na te lezen op de website [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be). De bepalingen van VLAREM II (besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne), Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., dienen te worden nageleefd.

Bij een vermoeden van inbreuk of voor een eventuele controle tijdens de uitvoering van de werken, kan contact worden genomen met de stedelijke afdeling Omgeving, dienst Milieu.

> Conclusie:

- De ingediende bezwaarschriften leggen geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en worden daarom als niet-gegrond beschouwd. Bij uitvoering van de werken dienen de bepalingen overeenkomstig VLAREM II (besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne), Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., te worden nageleefd.
- De organisatie van de werf, de uitvoeringsaspecten en de maatregelen ter voorkoming van schade behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect / raadgevend ingenieur / aannemer / bouwheer. Stabiliteitsaspecten maken geen deel uit van het stedenbouwkundige afwegingskader, en zijn in die zin niet bepalend voor de beoordeling of het resultaat van de vergunningsaanvraag. Los daarvan is het duidelijk dat de uitvoering van het gevraagde project (bouwput, bemaling) een reële impact kan hebben op de omliggende bebouwing. Het is ten zeerste aan te bevelen bij de technische uitwerking van het project om plaatsbeschrijvingen en monitoring te doen van de omliggende bebouwing. In geval van vergunning zal dit als aanbeveling worden opgenomen.

f.2 Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit:

f.2.a Algemeen:

> Omschrijving:

- Er wordt door bezwaarindieners aangegeven dat de aanvraag de wettelijk opgelegde norm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid weliswaar naleeft, maar dat dit in realiteit niet voldoende is. Er is onvoldoende parkeergelegenheid in de buurt. De aanwezige parkeerplaatsen op de Battelsesteenweg en de Kapelleblokstraat worden, volledig gebruikt door bewoners, leerkrachten en personeel van de school 'De Spreuwen' en werknemers van bedrijven gevestigd op de Battelsesteenweg, een supermarkt, een garage. Er wordt bij het brengen en halen van de kinderen van de nabijgelegen school veelal fout geparkeerd wegens het gebrek aan parkeerplaatsen in de straat. Er wordt ook aangegeven dat het gebrek aan parkeerplaatsen voor de klanten en bezoekers van het kantoorgebouw op de hoek van de Battelsesteenweg met de Kapelleblokstraat (tegenover het gevraagde woonproject) nefast is voor het kantoor en het voortbestaan ervan in gedrang brengt. De verkeersdruk zal volgens bezwaarindieners door het gevraagde project toe nemen. Alsook door de realisatie van andere bouwprojecten in de nabije omgeving in en rond de Kapelleblokstraat en de Auwegemvaart. Deze projecten rijden eveneens in en uit via de Kapelleblokstraat met aansluiting naar de Battelsesteenweg. De vraag wordt gesteld of er afstemming en /of coördinatie is bij uitvoering van de werken van diverse projecten die lopende zijn of weldra zullen starten?
- De mobiliteitsimpact werd volgens bezwaarindieners onvoldoende onderzocht in het dossier, gelet op de aanwezigheid van handel, nijverheid en scholen.
  - De nieuwe aansluiting ter hoogte van de Battelsesteenweg is onvoldoende onderzocht.
  - Er werd geen analyse uitgevoerd m.b.t. de impact op het huidige mobiliteitsprobleem dat zich nu reeds stelt. Er werd enkel een theoretische benadering gedaan van het aantal bewegingen met de wagen per dag.
  - Er wordt een ophoging van maximaal 31 wagens per uur aangegeven wat volgens het bezwaar niet weinig is en geen rekening houdt met de bestaande verkeersdrukte.
- Er wordt bezwaar gemaakt indien de Battelsesteenweg zou afgesloten worden ter hoogte van het kantoor op de hoek van de Battelsesteenweg met de Kapelleblokstraat en er aldus niet langer een verbinding zou zijn met de Kapelleblokstraat (conform het plan volgens het wijzigingsverzoek). Het kantoor (tegenover het woonproject in aanvraag) komt hierdoor aan een doodlopend straatje te liggen. Tevens geeft het doodlopende stuk van de Battelsesteenweg de indruk dat dit kantoor ook langs de Battelsesteenweg niet meer te bereiken is. Dit is volgens het bezwaar commercieel gezien nefast voor het kantoor. Door de moeilijke bereikbaarheid bestaat een reëel risico op het verlies van klanten (die de indruk hebben dat zij het kantoor langs geen van beide kanten (Battelsesteenweg en Kapelleblokstraat) kunnen bereiken en dat zij nergens een parkeerplaats hebben om hun wagen te parkeren. Bijkomend wordt in het bezwaar aangegeven dat de twee parkeerplaatsen (in de voortuinstrook voor het kantoor) door de heraanleg onbruikbaar worden gezien deze enkel nog bereikbaar zullen zijn via het doodlopend straatje en de parkeerbzone op die manier niet geschikt is om twee voertuigen te kunnen parkeren. Door de wegaanpassingen zal er maximaal één (bruikbare) parkeerplaats overblijven (wat te weinig is om aan de noden van het kantoor te voldoen). Het is immers enkel mogelijk om twee parkeerplaatsen te creëren indien de wagens kunnen worden geparkeerd parallel met de rijrichting van de Battelsesteenweg. Overigens zal het ook moeilijker zijn het kantoor per fiets te bereiken via de Kapelleblokstraat. De Kapelleblokstraat komt een stuk lager te liggen (voortgaand op het gewijzigd inplantingsplan) en is afgescheiden met een leuning. Dit creëert een zeer

gevaarlijke situatie voor klanten, bezoekers van het kantoor. Ook potentiële nieuwe klanten zullen afhaken om met het kantoor in zee te gaan wegens de moeilijke bereikbaarheid en te weinig parkeerplaats. Dit brengt het voortbestaan van het kantoor in het gedrang.

Noot:

In het bezwaar wordt ook verwezen naar e-mailverkeer met de aanvrager/ontwikkelaar over de aanpassingen aan de bestaande wegenis.

> Bespreking:

- Een mobiliteitstoets is verplicht bij aanvragen die meer dan 20 woongelegenheden omvatten. Het aanvraagdossier omvat een dergelijke toets. De mobiliteitsnota is samengesteld door de indiener. Dat er hieromtrent bemerkingen zijn, is dus zeker mogelijk. De vergunningverlenende overheid beoordeelt het project op basis van het ingediende dossier met de nota, maar ook op basis van onder meer de terreinkennis, de beleidsvisies, algemene richtcijfers en kencijfers, en objectief relevant mobiliteitsonderzoek.
- De vrees voor verkeerstoename in de buurt kan worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen enigszins toenemen op de Battelsesteenweg, maar kunnen worden afgewikkeld. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er significante hinder of problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. De gevraagde werken zijn gelegen in de nabijheid van een bushalte (10m00 loopafstand), alsook op fietsafstand van het centrum van Mechelen. De site ligt vlak bij de HST-fietsroute Mechelen-Leuven (aan de vaart) en op circa 2km van de Grote Markt; wat maakt dat heel wat verplaatsingen met de fiets kunnen gebeuren. Het station van Mechelen ligt op circa 3km afstand (en is bereikbaar via de HST-fietsroute). Het perceel in aanvraag is ook gelegen nabij het op- en afrittencomplex 'Mechelen Noord' van de E 19 (circa 1,6 km) en de ring rond Mechelen R12 (op circa 1km afstand). De te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur op de Battelsesteenweg (op basis van onderzoek op verplaatsingsgedrag Vlaanderen) zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen daarom weinig nadelige hinder of invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. De verkeerstoename ten gevolge van de gevraagde woonfunctie is eerder periodiek van aard en zal zich voornamelijk manifesteren tijdens de ochtend- en avonduren. Er kan ten gevolge van het project een zekere verkeerstoename waarneembaar zijn, toch deze zal kunnen worden opgenomen zonder een significante impact te veroorzaken.

- Elders in het dossier aangegeven argumenten verantwoorden een keuze om het terrein (gelegen in woongebied) te verdichten. De verkeersdrukke in de omgeving en de mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen hierbij moeilijk op het huidige woonproject worden afgeschoven.

Mogelijke vergunningplichtige wijzigingen die betrekking hebben op de mobiliteit op omliggende terreinen, worden beoordeeld in deze afzonderlijke dossiers en maken geen expliciet onderdeel uit van huidige aanvraag.

Desalniettemin voorziet het aanvraagdossier een aantal ingrepen die de algemene mobiliteit willen ondersteunen, bijvoorbeeld de aanpassingswerken aan de bestaande wegenis. Naast de acht plaatsen in het nieuwe openbaar domein worden immers ook tien parkeervakken voorzien in het bestaande openbaar domein die voor iedereen toegankelijk zullen zijn. Er wordt ook een rechtstreekse verbinding gemaakt tussen de Kapelleblokstraat en de Battelsesteenweg die zorgt voor een vlottere verbinding (die niet langer verloopt via de huidige stelle, haakse en smalle bocht).

Het (ventweg)deel van de Kapelleblokstraat, evenwijdig met de Battelsesteenweg, wordt conform de (gewijzigde) vergunningsaanvraag, hierbij inderdaad een doodlopende straat. De vier eigendommen aan de Battelsesteenweg (nummer 293 t.e.m. 299) blijven evenwel bereikbaar via de steenweg voor gemotoriseerd verkeer.

Zachte weggebruikers kunnen nog steeds een doorsteek maken (vanuit de ventweg) naar de Kapelleblokstraat, via het voetpad aan de oneven zijde van de Kapelleblokstraat. Het keerwandelement is enkel noodzakelijk ter hoogte van de aanzet van de Kapelleblokstraat (eerste 15 à 20m00). Verderop sluit het voetpad wel opnieuw aan bij het niveau van het rijweggedeelte. Er wordt dus een knip gemaakt voor gemotoriseerd verkeer, maar alle eigendommen (Kapelleblokstraat en Battelsesteenweg) blijven uiteraard bereikbaar (voor alle weggebruikers). Voor zachte weggebruikers wordt er geen knip gemaakt.

De ontsluitingsstructuur in onderhavig dossier werd mee bekeken door de wegbeheerder (Agentschap Wegen en Verkeer). De aanvraag werd gunstig beoordeeld door de wegbeheerder (zie rubriek 'Adviezen').

- Het pand dat gelegen is op de hoek van de Battelsesteenweg met de Kapelleblokstraat (nummer 299) heeft als vergunde functie een 'winkelhuis' (vergunning 1963/0142). In 1969 werd bovendien vergunning verleend om de voortuin van dit eigendom in te richten met een fietsenrek en reclame (vergunning 1969/0858). Er zijn geen verdere (meer recente) vergunningen gekend voor het eigendom. Volgens het vergunningsdossier van 1963 omvat de bebouwing twee in pandige garages (die uitgeven op de Kapelleblokstraat), een woonhuis en een winkelruimte. De winkelruimte heeft hierbij een oppervlakte van circa 55m<sup>2</sup>. De keuken en woonkamer van de woning sluiten volgens de plannen aan bij de winkelruimte op de gelijkvloerse verdieping. De eerste verdieping omvat de slaapkamers. Volgens het vergunningsdossier van 1969 omvat de voortuinstrook geen twee afgebakende parkeerplaatsen (enkel een indicatie van een strook grind, een fietsenrek en de publiciteit). In dit dossier is nergens sprake van het inrichten van (twee) parkeerplaatsen voor wagens in de voortuinstrook.

Volgens de ingediende bezwaarschriften is er momenteel een kantoor gevestigd in het eigendom. Hiervoor is geen vergunning gekend. Eveneens volgens het bezwaarschrift zou de voortuinstrook fungeren als een strook met twee parkeerplaatsen (die enkel effectief



voor twee plaatsen zou kunnen worden gebruikt wanneer men er kan inrijden vanuit de Kapelleblokstraat).

Ook voor de twee parkeerplaatsen in de voortuinstrook is echter geen vergunning gekend. Los van de vergunningstoestand, kan worden vastgesteld dat de volledige voortuinstrook werd verhard met betonklinkers. De volledig verharde voortuinstrook (privaat deel) heeft, langs de zijde van de Kapelleblokstraat, evenwel slechts een breedte van circa 3m00. Deze breedte laat, los van de vergunde toestand, nooit toe om twee wagens naast elkaar te parkeren (in de rijrichting van de Battelsesteenweg, zoals dit wordt aangegeven in het bezwaar).

Met de gevraagde heraanleg is en blijft de vergunde toestand nog steeds bereikbaar. De twee, huidig nog steeds aanwezige garages, blijven bereikbaar vanuit de Kapelleblokstraat. Ook het fietsenrek in de voortuinstrook, dat in realiteit vandaag niet (meer) aanwezig is, zou nog steeds bereikbaar zijn.

- Het project van de aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid overeenkomstig de normen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er wordt hierbij een overcapaciteit voorzien van negen bijkomende plaatsen (bovenop de norm). Er kan dus worden aangenomen dat er geen parkeerdruk op het openbaar domein wordt afgewenteld.

De inrit naar de parkeergarage van het project situeert zich zo dicht mogelijk bij de Battelsesteenweg wat ervoor zorgt dat de Kapelleblokstraat zo min mogelijk wordt belast.

- Informatie over de vergunningsaanvraag, vanwege de grondeigenaar/aanvrager/de ontwikkelaar en voor projecten in private ontwikkeling, maken niet rechtstreeks deel uit van een stedenbouwkundige aanvraag en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan.

> Conclusie:

- De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde normen inzake parkeren (heeft voldoende parkeercapaciteit). Volgens de algemene richtcijfers en bestaand onderzoek naar verkeersgeneratie en de situatie in de omgeving, wordt geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden; er door de realisatie van dit project geen significante bijkomende mobiliteitsoverlast zal worden gecreëerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f.2.b Bezwaar tegen het voorzien en de inplanting van een trap in het voetpad ter hoogte van de oneven nummers in de kapelleblokstraat:

> Omschrijving:

- Er wordt bezwaar gemaakt tegen het voorzien van een trap in het voetpad aan de oneven kant van de Kapelleblokstraat (ter hoogte van het kantoor op de hoek van de Battelsesteenweg met de Kapelleblokstraat). Volgens het bezwaar verhindert deze trap de toegankelijkheid voor alle mogelijke klanten van het kantoor en ook voor invaliden, rolstoelgebruikers, mensen met een kinderbuggy. Het voorzien van een trap in het openbaar domein is volgens het bezwaar daarom schadelijk voor het kantoor en haar klanten en brengt het voortbestaan van het kantoor in het gedrang. De inlassing van de trap genereert een gevaarlijke situatie bij het buitenstappen uit het kantoor wegens het grote hoogteverschil tussen het voetpad en de straat. Bij regen en/of vriesweer wordt deze situatie alleen maar gevaarlijker. De trappen op het openbare voetpad zijn ten opzichte van de ingang van het kantoor veel te dicht geplaatst en op een veel te gevaarlijke plaats voorzien. Bij afgifte van de vergunning brengt dit de werknemers en klanten van het kantoor in gevaar. Het bezwaar geeft aan dat de vergunning dan ook niet kan worden afgeleverd, minstens dient als uitdrukkelijke voorwaarde te worden vermeld dat de trap dient te worden vervangen door een hellend vlak, zodat de parking van het kantoor niet moet dienstdoen als uitbreiding van het voetpad en de toegang tot het kantoor verzekerd blijft voor al zijn klanten.

> Bespreking:

Dit bezwaar richt zich tegen het voorzien van een trap in het voetpad van de Kapelleblokstraat (oneven nummers) volgens de initiële ingediende plannen. Door het wijzigingsverzoek is deze aanleg (met een trap) echter niet langer aan de orde en blijft het voetpad (aan de oneven huisnummerzijde) van de Kapelleblokstraat ongewijzigd waarmee de inhoud van dit bezwaarpunt komt te vervallen.

> Conclusie:

Het bezwaar is zonder voorwerp want niet (meer) relevant.

f.2.c Vragen over de hellingsgraad en toegankelijkheid van de wegenis (na heraanleg):

> Omschrijving:

In bezwaar wordt aangegeven dat de hellingsgraad van de Kapelleblokstraat risico's inhoudt op vlak van veiligheid van de gebruikers van de weg. Gezien de Kapelleblokstraat onder een lange helling recht zal uitgeven op de Battelsesteenweg, een zeer drukke baan, ontstaat er bij winterse en zeer natte weersomstandigheden een groot gevaar.

> Bespreking:

Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 14 oktober 2019 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie P16116-002/01) op basis van de gewijzigde stukken. Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

De helling (deel heraanleg Kapelleblokstraat om aan te sluiten met de Battelsesteenweg) wordt aangezet met een hellingsgraad van 9,3%, maar in de laatste 5m00 voor het zebrapad aan de Battelsesteenweg (nog in de Kapelleblokstraat) beperkt naar 4%, een helling die toelaat om stil te staan vooraleer aan te sluiten op de steenweg. De helling komt dus niet direct, in volle graad uit op de steenweg, maar wordt eerst naar een lager hellingspercentage gebracht, in functie van de veiligheid. Het eigenlijk zebrapad en voetpad



(Battelsesteenweg) hebben een helling van slechts 2%, wat een gebruikelijke hellingsgraad betreft, ook qua afwatering).

> Conclusie:

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f.3 Bezwaarpunten met betrekking tot burgerrechtelijke aspecten:

f.3.a Vragen over wijzigingen (aan de hoogte) van een scheimuur tussen het terrein van de aanvraag en de naastgelegen percelen (met als kadastrale afdeling 3, sectie F, nummers 139D en 139E):

> Omschrijving:

- De vraag wordt gesteld of de scheidingsmuur tussen het terrein van de aanvraag en de naastgelegen percelen (met als kadastrale afdeling 3, sectie F, nummers 139D en 139E) op zijn minst kan worden behouden in zijn huidige toestand en hoogte of eventueel zelfs kan worden verhoogd teneinde inkijk of zelfs toegang vanuit de nieuwe woningen onmogelijk te maken.

> Bespreking en conclusie:

- Er worden geen wijzigingen gevraagd aan de bestaande scheimuur met de perceelnummers 139D en 139E. Deze wordt behouden, ook qua hoogte.

f.3.b Vragen rond de bereikbaarheid van een erfdiensbare weg op het talud parallel met de Battelsesteenweg:

> Omschrijving:

- De vraag wordt gesteld of de private (ontsluitings)weg op het talud, parallel met de Battelsesteenweg steeds bereikbaar blijft (ook met de wagen) om de woningen nummers 309, 311 en 313 te bereiken, dus ook tijdens de uitvoering van de werken. In welke mate zal de bereikbaarheid/toegankelijkheid gegarandeerd blijven voor deze woningen?

De weg wordt immers heraangelegd (breedte van 3m00 met aansluitend een groene zone, met een verbreding en ontsluiting voor uitrijdende verkeer uit de ondergrondse parking en er wordt asfalt afgegraven en een helling gemaakt ter aansluiting op de bestaande wegenis.)

> Bespreking en conclusie:

De weg blijft volgens de ingediende plannen bereikbaar en ontsluiting geven aan de woningen 309 tot 311. De weg is ook bereikbaar voor hulpdiensten (zoals aangegeven op het plan BA\_Kapelleblokstraat\_IB\_N5inplantingsplan brandweer).

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

f.3.c Vragen rond het eigendom Battelsesteenweg 299 (perceel met afdeling 4, sectie F, nummer 133B4) waar een kantoor is gevestigd:

> Omschrijving:

- Er wordt bezwaar gemaakt dat het eigendom Battelsesteenweg 299 mee opgenomen is in het aanvraagdossier zonder de toestemming of het akkoord van en met de eigenaars van het perceel.
- Er wordt bezwaar gemaakt tegen het gegeven dat de private voortuinstrook van het perceel (die dienst doet als parking voor werknemers en klanten van het kantoor) wordt ingelijfd in de vergunning, om langs daar toegang te geven tot het openbare voetpad aan de oneven genummerde kant van de Kapelleblokstraat. Volgens het bezwaar kunnen voetgangers enkel via het privaat terrein van Battelsesteenweg 299, op het betreffende voetpad geraken (indien zij geen gebruik kunnen maken een trap). Volgens het bezwaar dient; gezien tussen de eigenaars en Verelst ontwikkelingsgroep nog geen akkoord werd bereikt over de plannen die betrekking hebben op dat perceel, hetgeen (ook na de aanpassingen van de plannen) uitdrukkelijk erkend wordt door Verelst Ontwikkelingsgroep, én gelet op de vaststelling dat de voorziene werken onlosmakelijk verbonden zijn met de rest van de plannen en zelfs de wegenis, de omgevingsvergunningsaanvraag op heden te worden afgewezen.
- De bezwaarindieners merken hierbij op dat de parking van het kantoor op het perceel Battelsesteenweg 299, ook na de wijzigingslus, nog steeds mee werd opgenomen in het aanvraagdossier en er een volledige heraanleg van dit privaat terrein wordt voorzien zonder enige toestemming hiervoor, en dit ondanks de bewering van de vergunningsaanvrager in een e-mail aan de betrokkenen waarin wordt geschreven dat de oprit en het voetpad langs het eigendom zouden behouden blijven.
- Bezwaarindieners vragen, gezien de afstemming tussen de partijen niet is afgerond, om geen omgevingsvergunning toe te kennen zo lang deze afstemming niet is gebeurd, ondergeschikt, deze afstemming als opschortende voorwaarde voor het toekennen van de omgevingsvergunning te behandelen.

> Bespreking:

- Volgens de initieel ingediende plannen werden er inderdaad aanpassingswerken (in de hellingsgraad) van de private voortuinstrook van het nummer 299 werden gevraagd (en een trap voorzien in het voetpad van de Kapelleblokstraat langsheen de oneven nummers). Door het wijzigingsverzoek is deze heraanleg van de voortuinstrook echter niet langer aan de orde en komt de inhoud van dit bezwaarpunt te vervallen.

Informatie aan derden over vergunningsaanvragen, vanwege een grondeigenaar/ontwikkelaar voor projecten in private ontwikkeling, maken niet rechtstreeks deel uit van een aanvraag voor een omgevingsvergunning en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan.

De plannen volgens het wijzigingsverzoek voorzien geen werken of handelingen op het eigendom Battelsesteenweg 299. Bijgevolg is er voor de uitvoering van de gevraagde

stedenbouwkundige handelingen dan ook geen burgerrechtelijk akkoord van de eigenaars van dit perceel noodzakelijk.

> Conclusie:

- Het bezwaar is zonder voorwerp want niet (meer) relevant.

f.4 Bezwaarpunten met betrekking tot de procedure van de aanvraag en in het bijzonder het wijzigingsverzoek:

> Omschrijving:

▪ In bezwaar wordt aangegeven dat:

- er op het omgevingsloket slechts één inplantingsplan staat, met name hetgeen initieel aan het dossier werd gevoegd. De tweede, gewijzigde, toelichtingsnota is evenmin beschikbaar via het omgevingsloket;
- er bij inzage van het dossier op de gemeente, slechts één gewijzigd plan aan het dossier werd toegevoegd.

▪ Bezwaarindieners oordelen dat, met het bestaan van verschillende plannen, het volstrekt onduidelijk is voor wat de aanvrager precies een vergunning aanvraagt en een vergunning niet kan worden afgeleverd; dit zou getuigen van onbehoorlijk bestuur.

> Bespreking:

▪ Op 27 september 2019 werd (na afloop van het eerste openbaar onderzoek) op verzoek van de vergunningsaanvrager, 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). Vervolgens werd een tweede openbaar onderzoek ingericht. Zowel de initiële documenten en plannen als de gewijzigde documenten en plannen (dus alle stukken) zijn hierbij ter inzage gelegd. Niet alle documenten van een aanvraagdossier worden inderdaad getoond in het publiek omgevingsloket. Welke documenten op het publiek loket komen te staan, wordt bepaald door specifieke parameters. Het gebeurt automatisch (generatie via het omgevingsloket zelf) de gemeente kan geen extra documenten opladen. Bepaalde plannen zullen nooit online komen, want die zijn copyright beschermd. Alle ingediende stukken zijn wel in te kijken bij de gemeente tijdens het openbaar onderzoek.

▪ De gewijzigde plannen en documenten konden dus wel degelijk geraadpleegd worden in het Huis van de Mechelaar.

▪ Daar de aanvraag betrekking heeft op percelen met een kadastraal nummer, werden de eigenaars van alle aanpalende percelen, voor de aanvang van het openbaar onderzoek, bij een ter post aangetekende brief in kennis gesteld van de aanvraag tot verkavelingsvergunning.

▪ In de gebruikelijke aangetekende brieven werd melding gedaan van de noodzakelijke info over de duur van het onderzoek en het feit dat de aanvraag kan worden ingekeken bij de stad (tijdens de openingsuren van en in het 'Huis van de Mechelaar') tijdens de duur van het onderzoek.

▪ De voorgeschreven modellen van bekendmaking van de Vlaamse regering, met name de traditionele 'gele affiches', zijn aan de aanvrager bezorgd en op de plaats van de aanvraag uitgehangen.

▪ Ook het gemeentebestuur heeft de vergunningsaanvraag wordt bekendgemaakt door de publicatie op de website van de gemeente.

▪ Alle (initieel en gewijzigde) plannen en documenten van het aanvraagdossier werden door de stad ter inzage gelegd gedurende de noodzakelijke periode van dertig dagen, met mogelijkheid tot inzage tijdens de openingsuren van het 'Huis van de Mechelaar'.

▪ Deze plannen en documenten tonen de aard van de gevraagde werken. Gedurende de periode van de dertig dagen kon iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis van het college van burgemeester en schepenen brengen.

▪ Na afsluiten van het openbaar onderzoek werden de ingediende bezwaren en de bewijzen van bekendmaking aan het dossier toegevoegd, over de ingediende bezwaren wordt beraadslaagd.

▪ Uit de ingediende bezwaarschriften en de aard van de aangehaalde punten van bezwaar, wordt afgeleid dat de bekendmaking zijn effect niet heeft gemist.

▪ Hiermee wordt aangenomen dat de openbaarmaking is gevoerd op de manier waarop dit dient te gebeuren.

> Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

f.5 Algemene conclusie:

De bezwaarschriften leggen, indien ze worden getoetst aan het gegeven dat:

▪ het dossier op het moment van de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring, alle noodzakelijke stukken en essentiële informatie bevat, om een zorgvuldige stedenbouwkundige en ruimtelijke beoordeling toe te laten;

▪ een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1. §2) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft;

▪ enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de omgevingsvergunning;

geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en worden daarom als niet-gegrond beschouwd.

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

g. Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan. Het terrein is gelegen in stedelijk gebied en biedt een opportuniteit naar verdichting voor wonen.

Het terrein is gelegen in het stedelijk gebied, in de nabije omgeving van het centrum van de binnenstad van Mechelen, op een locatie die bereikbaar is met het openbaar vervoer, de fiets en op wandelafstand van een aantal handelszaken/diensten, een school en dergelijke meer; wat de genomen schaal en dichtheid verantwoord. Te meer daar er direct in de omgeving eveneens woonprojecten aanwezig zijn of in ontwikkeling zijn met een vergelijkbare dichtheid. Het beleid van de stad richt zich naar de taakstellingen verbonden aan het ruimtelijk beleid van de Vlaamse Overheid dat erop gericht is om onder meer wonen te concentreren in de daartoe afgebakende stedelijke gebieden, zodat de open ruimte in het buitengebied maximaal van versnippering kan worden gevrijwaard (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 1997).

Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Het ontwerp respecteert de draagkracht van de bouwplaats en van de omgeving, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft. Het programma en het bebouwingspercentage laten immers voldoende ruimte over voor open ruimte. De inplanting en omvang van de bouwvolumes zijn niet vreemd binnen de stedelijke context. De private buitenruimtes van de woningen (op de verdiepingen) zijn inpassend in het bouwvolume voorzien, wat meer privacy garandeert voor gebruikers en omwonenden.

De woongelegenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. Er worden verschillende types voorzien met verschillende oppervlaktes. Alle woningen beschikken over een buitenruimte en zijn opgevat volgens het doorzonprincipe. Hiermee wordt een gevarieerd en kwaliteitsvol aanbod aan woningen nagestreefd.

Het project voorziet een volume van overwegend drie bouwlagen, waarbij de bovenste bouwlagen in (een hellende) dakvorm zijn uitgewerkt. Deze schaal komt nog voor in de omgeving. Aan de Battelsesteenweg worden hogere accenten voorzien, maar ook dit vormt (verder langs de steenweg) geen uitzondering.

De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de volumewerking (het aantal bouwlagen) komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a. Planologische toets', deel 'Verordeningen'. Ook het gekozen bouwprofiel en inplanting van het bouwvolume worden hier uitvoerig besproken.

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd alsook een hedendaagse architecturale vormgeving die een link maakt met die van de interbellum-periode (typerend voor een aantal gebouwen in de directe omgeving). Er is bij nazicht van het dossier wel tegenstrijdigheden in het opgegeven materiaalgebruik vastgesteld (tussen bijvoorbeeld de beschrijvende nota en de geplannen met legende en/of de simulatiebeelden). Meer specifiek voor de uitwerking van 'gebouw D'. De gelijkvloerse verdieping van dit gebouw dient te worden uitgewerkt met een structuur van balken en kolommen in glad beton met ertussen gladde, betonelementen en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk; De betonnen ribben moeten worden doorgetrokken over het volledige volume en ingevuld met een (volgens de beschrijvende nota en simulatiebeelden) houten gevelbekleding en houten buitenschrijnwerk en niet (zoals volgens de legende van gebouw D met een getextureerde aluminium gevelbekleding en goudkleurig aluminium schrijnwerk).

> Mobiliteitsimpact:

De mobiliteitsaspecten van de aanvraag worden besproken en beargumenteerd in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punten 'f. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek' (Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit), en 'a. Planologische toets', deel 'Verordeningen' (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, Hoofdstuk 5).

Noot: het aanvraagdossier bevat één verkeerdelijk plan van de ondergrondse parkeergarage waarop slechts 38 plaatsen zijn aangegeven -> plan 'A1 BA\_PB\_N\_-1\_ ondergrondse parkeergarage'. Bij uitvoering van de werken mag dit plan niet worden gehanteerd. Er dienen effectief 54 plaatsen te worden ingericht in de ondergrondse garage (conform de overige plannen waaronder het plan BA\_PB\_N\_-1\_ ondergrondse parkeergarage (compartmentering)).

> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

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

De voorwaarden in de adviezen van:

- de brandweer (brandweerzone Rivierenland) van 13 november 2017 (met referentie P01085-002/0),
- het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - Inter van 14 november 2017 (met referentie B17457/20170002929),
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 21 november 2017 (met referentie 2017110009),

dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van het project.

Belangrijke noot: Het deel van bouwblok F dat zich situeert aan de straatzijde omvat twee duplexappartementen. In het verslag van de brandweer zijn er bemerkings met betrekking tot een van deze appartementen (unit F//0.05). Het appartement F//0.05 strekt zich uit over vier boven elkaar gelegen bouwlagen met een binnenverbindingstrap (duplex). In het advies van de brandweer zijn de groottes van de compartimenten nagekeken. De hoogte van een

compartiment moet normaliter overeenstemmen met de hoogte van één bouwlaag. Hierop zijn een aantal uitzonderingen mogelijk, maar de indeling van de unit valt niet binnen deze 'standaard' uitzonderingen. De vluchtafstand in het oostelijke deel van gebouw F is ook groter dan 20m00 ter hoogte van de bovenste bouwlaag (unit F//0.05). De aanvrager kan voor deze aspecten een afwijking aanvragen via de Commissie voor afwijking die afwijkingaanvragen beoordeelt op het Koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen en al zijn bijlagen. Om het oostelijk deel van gebouw F mee te kunnen vergunnen is het dus noodzakelijk dat een dergelijke afwijking wordt bekomen, of dat de indeling van dit gebouw alsnog in overeenstemming wordt gebracht met de standaardnormeringen voor brandpreventie. Verder dient de aanvrager / ontwikkelaar in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan en het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevreemde woningen'.

De aanvraag is ook in overeenstemming met de gekende voorschriften en reglementeringen met uitzondering van de bepaling van de verordening voor wat betreft een maximaal van 20% van het aanbod aan woningen met een oppervlakte van minder dan 80m<sup>2</sup>.

Door het college van burgemeester en schepenen kan, 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) hiervoor een afwijking worden toegestaan voor wat betreft deze afwijking ten aanzien van de verordening, daar ze als beperkt en als niet storend voor de omgeving wordt 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 omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

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

> Voorwaarden:

- De adviezen van:
  - o het Agentschap Wegen en Verkeer van 5 september 2019 (referentie AV/112/2019/00478);
  - o de Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 12 november 2019 (referentie P16116-002/01);
  - o Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 14 oktober 2019 (referentie P16116-002/01);
  - o Fluvius van 17 oktober 2019 (referentie 46343242);
  - o Telenet van 28 augustus 2019 (zonder referentie);
  - o Proximus van 6 augustus 2019 (zonder referentie);dienen nageleefd te worden.
- Belangrijk: Het deel van bouwblok F dat zich situeert aan de straatzijde omvat twee appartementen. In het verslag van de brandweer zijn er bemerkingen met betrekking tot de indeling van een van deze appartementen (unit F//0.05). De aanvrager kan voor deze aspecten een afwijking aanvragen via de Commissie voor afwijking. Om het oostelijk deel van gebouw F mee te kunnen vergunnen is het noodzakelijk dat een dergelijke afwijking wordt bekomen, of dat de indeling van dit gebouw alsnog in overeenstemming wordt gebracht met de standaardnormeringen voor brandpreventie.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de terreinaanlegwerken dienen het advies van de stedelijke afdeling Openbaar Domein 18 november 2019 en de dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling van 12 september 2019 te worden nageleefd. De werken dienen te worden uitgevoerd in samenwerking met de afdeling Openbaar Domein (via werftoezicht). Bij uitvoering van de werken, dient de aanvrager/ontwikkelaar de afdeling Openbaar Domein vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.
- De zichtbaarheid naar de fietsers op het kruispunt van de Battelsesteenweg / Kapelleblokstraat, is niet ideaal; hier dient afdoende signalisatie te worden aangebracht. Haaiantanden voor het zebrapad zijn in dit geval aangewezen.
- De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).
- In het aanvraagdossier zijn tegenstrijdigheden in het opgegeven materiaalgebruik vastgesteld (tussen bijvoorbeeld de beschrijvende nota en de gevelplannen met legende en/of de simulatiebeelden) voor de uitwerking van 'gebouw D'. De gelijkvloerse verdieping van dit gebouw dient te worden uitgewerkt met een structuur van balken en kolommen in glad beton met ertussen gladde, betonelementen en aluminium, natuurkleurig, geanodiseerd buitenschrijnwerk; De betonnen ribben moeten worden doorgetrokken over het volledige volume en ingevuld met een (volgens de beschrijvende nota en simulatiebeelden) houten gevelbekleding en houten buitenschrijnwerk.
- Bij uitvoering van de werken dienen effectief 54 plaatsen te worden ingericht in de ondergrondse parkeergarage.
- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd. Het advies van de stedelijke dienst Milieu en Landbouw geeft hierover uitvoerigere richtlijnen (advies van 7 juni 2016 met referentie AE/16/0668/ae). 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 ingevuld te worden ([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 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' - besluit Vlaamse regering 5 juli 2013 en latere wijzigingen.

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 normen inzake Grond- en Pandendecreet - Bescheiden last dienen te worden gerespecteerd. Er wordt een bescheiden last van 20% gekoppeld aan de omgevingsvergunning. De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden (uitvoering in natura, verkoop aan een sociale woonorganisatie of lokaal openbaar bestuur, afkopen door een bijdrage te storten aan de gemeente).
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/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 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 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.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- 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 erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

> Suggestie:

- Het wort ten eerste aanbevolen bij de technische uitwerking van het project om plaatsbeschrijvingen en monitoring te doen van de omliggende bebouwing.

**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 Verelst Ontwikkelingsgroep NV (vertegenwoordigd door de heer Michaël Van Beersel);
- voor het bouwen van een woonproject met 42 woongelegenheden (waarvan 17 woningen en 25 appartementen) met ondergrondse parkeergarage en terreinaanlegwerken, met aanleg van nieuw openbaar domein;
- op een terrein met als adres Battelsesteenweg 301, 305-307, Kapelleblokstraat 2-10;
- en met als kadastrale afdeling 4, sectie F, perceelnummers 137 Z2, 137 C3, 137 S3, 137 T3, 134 M, 136 S en 136 L.

**Artikel 2**

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- *Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van een woonproject met 42 woongelegenheden en de aanleg van nieuw openbaar domein op een terrein met als adres Battelsesteenweg 301, 305-307, Kapelleblokstraat 2-10 en met als kadastrale afdeling 4, sectie F, perceelnummers 137 Z2, 137 C3, 137 S3, 137 T3, 134 M, 136 S en 136 L, 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.*

## 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.

- Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 28 juli 2019 t.e.m. 26 augustus 2019. Er werden hierbij diverse bezwaren ingediend:
  - o waarbij negen bezwaarschriften met een gelijkaardige inhoud werden ingediend op verschillende manieren (per aangetekende zending, via het omgevingsloket, en/of per mail) en vanuit een verschillende hoedanigheid (aandeelhouder / eigenaar / zaakvoerder / raadsman);
  - o waarbij vier overige, onafhankelijke standpunten/bezwaarschriften werden ontvangen (waaronder een akkoordverklaring met het project)..
- Na afloop van het eerste openbaar onderzoek werd op 27 september 2019, op verzoek van de vergunningsaanvrager, 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).
- Een tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 5 oktober 2019 t.e.m. 3 november 2019. Hierbij werden opnieuw (vijf) gelijkaardige bezwaarschriften ingediend (waaronder een identiek bezwaarschrift dat tweemaal werd ingediend vanuit de hoedanigheid van twee verschillende eigenaars en een hieraan gekoppeld bezwaarschrift dat driemaal werd ingediend via de raadsman).

## Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 42 woongelegenheden (waarvan 17 woningen en 25 appartementen) met een ondergrondse parkeergarage;
- terreinaanlegwerken (met aanleg van nieuw openbaar domein).

Het bouwterrein is gelegen aan de Battelsesteenweg en de Kapelleblokstraat. Het terrein bestaat uit verschillende percelen die samen (en gemiddeld) ongeveer 80m00 breed en circa 80m00 diep zijn. Het terrein is momenteel bebouwd met een bedrijfsgebouw met loodsen en een woning.

Men wenst de bestaande, op het terrein aanwezige bebouwing integraal te slopen om een nieuw woonproject te realiseren. Het nieuwe project bestaat uit zes bouwvolumes die worden

ingeplant langsheen de Battelsesteenweg en de Kapelleblokstraat, alsook rond een centraal gelegen, groen ingericht en autovrij binnengebied.

De percelen die deel uitmaken van de aanvraag zijn kadastraal gekend onder afdeling 4, sectie F, perceelnummers 137 Z2, 137 C3, 137 S3, 137 T3, 134 M, 136 S en 136 L.

Er wordt nieuwe, door de ontwikkelaar aan te leggen, openbare ruimte voorzien als nieuwe ontsluitingsweg (over te dragen aan het openbaar). Een deel van de bestaande wegenis wordt bovendien heraangelegd (met een gewijzigde aansluiting van de Kapelleblokstraat op de Battelsesteenweg).

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand. Het aanvraagdossier toont ook de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes.

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

De gemeenteraad dient de zaak van de wegen goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door:

- de beheerder van de Battelsesteenweg, het Agentschap Wegen en Verkeer;
- de stedelijke afdeling Openbaar Domein;
- de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling;

een aantal voorwaarden gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegenwerken.

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Verelst Ontwikkelingsgroep NV (vertegenwoordigd door de heer Michaël Van Beersel);
- voor het bouwen van een woonproject met 42 woongelegenheden (waarvan 17 woningen en 25 appartementen) met ondergrondse parkeergarage en terreinaanlegwerken, met aanleg van nieuw openbaar domein;
- op een terrein met als adres Battelsesteenweg 301, 305-307, Kapelleblokstraat 2-10;
- en met als kadastrale afdeling 4, sectie F, perceelnummers 137 Z2, 137 C3, 137 S3, 137 T3, 134 M, 136 S en 136 L;

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek, dertien bezwaarschriften en naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek vijf 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 2 december 2019.

### **Artikel 3**

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



Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 19 december 2019



Erik Laga  
algemeen directeur



Fabienne Blavier  
voorzitter