

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 18 december 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani Muyldermans, Jamel Ibrahim, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

30. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van drie urban villa's (met 18 appartementen) met een ondergrondse parking en de aanleg van de nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Leemputstraat te Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing wordt genomen met 30 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Jamel Ibrahim) en 7 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyldermans)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 7 december 2018 – punt 57: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

" Voorgeschiedenis

- 5 december 2017: vernietiging verkavelingsvergunning door de Raad voor Vergunningsbetwistingen met het arrestnummer RvVb/A/1718/0299 (kenmerk stad Mechelen 2015V002 - kenmerk Provincie Antwerpen PSTV-2015-0497)
- 23 februari 2018: stedenbouwkundige vergunning bouwen twee urban villa's in 'zone C' van de zone 'Artikel 7. Zone voor wonen 7 - Urban villa's' van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne' (kenmerk stad Mechelen 2017/0839)

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: Willemen Groep (vertegenwoordigd door Philippe De Waegeneer).

De aanvraag is gelegen in:

- woonuitbreidingsgebied (Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, 7 maart 1977);
Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woonuitbreidingsgebieden het volgende:
"5. 1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vaststelling van de

uitgaven voor de voorziening heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008);
- een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Spreeuwenhoek-Venne' (goedgekeurd op 5 januari 2012).

De aanvraag is niet gelegen in:

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

Het betreffende perceel 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. De voorschriften van het gewestplan en meer specifiek die van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne' zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015);
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
 - o gemeentewegen (Leemputstraat, Muizenvaart en Struikheidestraat)
 - o een waterloop (kanaal Leuven-Dijle, categorie 1)
- Gelegen in:
 - o hoofdzakelijk in 'niet overstromingsgevoelig gebied' en deels (strook parallel met het Dijlekanal) in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - o collectief te optimaliseren buitengebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
 - o de omgeving van de Hanswijkbeek (waterloop nummer A.2.04, categorie 2)
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 18
- 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.

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'

Advies

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 24 augustus 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie P15158-003/01)
- FOD Binnenlandse Zaken - Astrid veiligheidscommissie: 21 augustus 2018 - gunstig (referentie 2018080040 / adviesnummer 1993)
"Omwille van het privé-karakter en de beperkte oppervlakte, dient er geen indoordekking voorzien te worden."

- Toegankelijk Vlaanderen (Inter): 13 augustus 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 20172043)
- Onroerend Erfgoed: 14 augustus 2018 - geen advies vereist
- Eandis: 14 augustus 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 45542147)
- Proximus: 10 augustus 2018 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Provincie Antwerpen - dienst Integraal Waterbeleid: 18 september 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie DWAD-2018-0875)
- Aquafin: 13 augustus 2018 - gunstig (referentie GD/mt/181383)
 "Wij hebben geen bezwaar tegen deze werken gezien er geen leidingen van Aquafin of in het beheer van Aquafin op dit perceel gelegen zijn."
- Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal: 20 augustus 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie U20180919098)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
 - o Telenet;
 - o Pidpa.
 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).

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 15 augustus 2018 tot 14 september 2018. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Omdat niet werd aangetoond dat de bekendmakingsaffiche voor het onderzoek uithing op de startdatum van dit onderzoek, werd met toepassing van de administratieve lus, een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 20 oktober 2018 tot 19 november 2018. Er werden twaalf bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit tweede onderzoek.

De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar (van zowel het eerste als het tweede openbaar onderzoek) en de bespreking van deze punten, worden behandeld in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'f) Resultaten openbaar onderzoek'.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van drie urban villa's met één ondergrondse parkeergarage;
- de aanleg van een deel wegenis die de woonprojectzone ontsluit.

Het bouwterrein is gelegen in het ontwikkelingsgebied 'Spreeuwenhoek', ter hoogte van de Leemputstraat, de Muizenvaart en de Struikheidestraat. De urban villa's worden voorzien parallel aan de Muizenvaart, in de 'zone B' volgens 'Artikel 7. Zone voor wonen 7 - Urban villa's' van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'.

Het deel wegenis, dat men wenst over te dragen aan het openbaar domein, wordt voorzien in de 'Zone voor wegen - primaire erfontsluiting A', volgens artikel 20 van het RUP. Een zone van het terrein is aangeduid als 'door de aanvrager kosteloos over te dragen aan de stad', om te worden ingelijfd bij de bestaande wegenis van de Leemputstraat.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand. Deze aanduidingen vloeien voort uit het grafisch plan, van het van toepassing zijnde RUP 'Spreeuwenhoek - Venne' (aanduiding volgens de afbakening van de 'Zone voor wegen - primaire erfontsluiting A').

De wegenis werd in het verleden al eens vergund binnen de verkavelingsvergunning 2015V002 (kenmerk stad Mechelen 2015V002 - kenmerk Provincie Antwerpen PSTV-2015-0497) die door de Raad voor Vergunningsbetwistingen met het arrest RvVb/A/1718/0299 op 5 december 2017 werd vernietigd.

De urban villa's worden parallel met de Muizenvaart en de nieuw, gevraagde wegenis ingeplant en tellen drie bouwlagen onder een plat dak (kroonlijsthoogte 9m63). De indeling is als volgt:

- gebouw B1: 5 wooneenheden;
- gebouw B2: 8 wooneenheden;
- gebouw B3: 5 wooneenheden.

De wooneenheden bevatten twee tot drie slaapkamers en beschikken over een buitenruimte. Ter hoogte van het 'gebouw B1' wordt een inrit voorzien naar de ondergrondse parking (die doorloopt onder de drie urban villa's). Deze inrit wordt ontsloten via het deel nieuwe gevraagde wegenis.

De ondergrondse parking telt 33 parkeerplaatsen alsook individuele bergingen voor de wooneenheden. Tevens worden er zes bovengrondse (niet-overdekte) staanplaatsen voorzien voor bezoekers.

Het metselwerk wordt uitgevoerd in bruine parementsteen in combinatie met witte bepleistering. Het schrijnwerk wordt uitgevoerd in aluminium (toon op toon met de bepleistering). De balustrades worden in glas uitgevoerd.

Alle daken worden voorzien van een 'groendak'. Er worden geen hemelwaterputten voorzien. Het hemelwater wordt op het eigen terrein/perceel geïnfilteerd door middel van een infiltratiezone.

Noot: Er werd reeds eerder een vergunning gevraagd voor het oprichten van de drie urban villa's in de 'zone B' van het RUP (samen met twee urban villa's in de 'zone C'). Er werd toen enkel een stedenbouwkundige vergunning verleend (2017/0839) voor het bouwen van twee urban villa's in de (naast de huidige aanvraag gelegen) 'zone C' van het RUP. De drie urban villa's van de 'zone B' werden

niet mee vergund en uit deze vergunning (2017/0839) gesloten, gelet op de vernietiging van de aan te leggen wegen (van de verkavelingsvergunning 2015V002) waardoor de 'zone B' niet langer gelegen was aan een voldoende uitgeruste weg, overeenkomstig artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

Gewestplan:

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

"1.1. De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor."

Uit deze bepaling volgt dat er twee mogelijkheden zijn om een woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen: ofwel voor groepswooningbouw, ofwel via een 'ordening van het gebied'. Het begrip 'groepswooningbouw' is niet gedefinieerd in het Inrichtingsbesluit. In de bijhorende omzendbrief van 8 juli 1997 wordt het begrip omschreven als: 'het tegelijk en gemeenschappelijk oprichten van woningen'.

Volgens de vaststaande rechtspraak van de Raad van State (RvS 30 maart 2010, nr. 202.562, nv Amsto; RvS 18 maart 2010, nr. 202.043, Van Aelst; RvS 20 april 2004, nr. 130.386, Nijs), nadien bijgetreden door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb nr. A/2012/0511, 4 december 2012) moet aan drie cumulatieve voorwaarden worden voldaan om te kunnen spreken van groepswooningbouw:

- het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen;
- deze gebouwen moeten bestemd zijn voor bewoning;
- de woningen moeten één samenhangend geheel vormen.

Groepswooningbouw kan volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 een initiatief zijn van zowel de overheid als van de privésector.

De aanvraag voorziet in casu de bouw van drie urban villa's (5, 8 en 5 wooneenheden). Er wordt aldus voorzien in de gelijktijdige oprichting van meerdere gebouwen, bestemd voor bewoning, die één samenhangend geheel vormen. De gebouwen worden zelfs voorzien van één gemeenschappelijke parking. Aldus kan de aanvraag in elk geval als groepswooningbouw worden gekwalificeerd en is dit in elk geval in overeenstemming met de gewestplanbestemming.

De gewestplanvoorschriften zijn hierbij bovendien vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'. Gezien de aanvraag is gelegen binnen de contouren van een ruimtelijk uitvoeringsplan, RUP 'Spreeuwenhoek-Venne', primeren de voorschriften hiervan. De aanvraag dient te worden getoetst aan bestemmingsvoorschriften volgens het van toepassing zijnde RUP.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- o Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'.

- o Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag valt binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Spreeuwenhoek - Venne'. Het RUP werd buiten toepassing verklaard door de Raad voor Vergunningsbetwistingen middels het arrest van 28 november 2017 nr. RvVb/A/1718/0280 en het arrest van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0299. Het RUP is echter niet vernietigd en het bevindt zich nog steeds in het rechtsverkeer. Het college van burgemeester en schepenen kan, als orgaan van actief bestuur, artikel 159 G.W. niet toepassen en toetst de aanvraag dan ook aan de voorschriften van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'. Het college van burgemeester en schepenen maakt hierbij voorbehoud omtrent de wettigheid van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'.

De gevraagde werken zijn gelegen binnen de zoneringen:

- Zone voor wegen - primaire erfontsluiting A (artikel 20);
- Zone voor wonen 7 - Urban villa's' (artikel 7) met een overdruk 'normen inzake sociaal en bescheiden woonaanbod' (artikel 10).

> Zone voor wonen 7 - Urban villa's' (artikel 7):

De gevraagde bouwvolumes situeren zich in 'zone B' van de 'Zone voor wonen 7 - Urban villa's' (volgens artikel 7) die voorziet in 18 wooneenheden. Het gevraagde aantal wooneenheden is in overeenstemming met het RUP.

Overeenkomstig het RUP zijn er een maximale bebouwingsindex (B/T) en vloerindex (V/T) mogelijk van:

- B/T: 0,25;
- V/T: 0,76.

Uit de ingediende plannen en documenten blijkt dat hieraan wordt voldaan. Ook de afmetingen van de urban villa's kaderen binnen de bepalingen van het RUP (bouwhoogte maximaal drie bouwlagen met een maximale dakrandhoogte van 10m00). De dakvorm betreft telkens een plat dak, zoals wordt opgelegd in de voorschriften.

De aanvraag is, wat betreft het materiaalgebruik en de verschijningsvorm, eveneens in overeenstemming met de bepalingen van het RUP die voorzien in een strak, eenvoudig en kwaliteitsvol ontwerp.

Het RUP bepaalt dat de buitenruimtes ondersteunend aan de woonfunctie steeds voor minimum 1/3de van de oppervlakte inpandig dienen te worden voorzien. Uit de ingediende plannen en documenten blijkt dat ook hieraan wordt voldaan. Het bewoners-parkeren voor wagens wordt ondergronds voorzien. De voorschriften van het RUP stellen echter dat in de 'zone B' het bewoners-parkeren bovengronds en geïntegreerd in het landschap dient te gebeuren.

Voor de ondergrondse parkeergarage wordt een afwijking gevraagd van de bepalingen over de wijze van parkeren (ondergronds in plaats van bovengronds). De gevraagde afwijking heeft geen enkele invloed op de voorschriften rond bestemming, het maximaal aantal bouwlagen of de vloerindex (v/t). De vloeroppervlakte omvat louter de oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.

De dichtheid, typologie, inplanting van de gebouwen, de afmetingen, dakvorm en, het architecturaal voorkomen van de gebouwen, beantwoorden volledig aan de bepalingen van het RUP. Het voorzien van een ondergrondse (in plaats van een bovengrondse) garage heeft louter invloed op de inplanting van de parkeerplaatsen en de gebruikte materialen voor de omgevingsaanleg. De inplanting en materialisatie van de gebouwen beantwoorden wel volledig aan de voorschriften van het RUP.

De inplanting van de parkeerplaatsen gebeurt onder de gebouwen in plaats van in de terreinaanleg rond de gebouwen. De materialisatie van de omgevingsaanleg heeft een lager verhardingspercentage en omvat meer groenaanleg. De afwijking wordt in die zin beschouwd als beperkt (geldt enkel voor de inplanting van de parkeerplaatsen). In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de inplanting van constructies (en de gebruikte materialen).

Gezien de gevraagde afwijking:

- kadert binnen de algemene doelstellingen van het ruimtelijke beleid van de stad (zoals bepaald door de stedenbouwkundige verordening);
- een meer kwaliteitsvolle (onverharde) buitenaanleg van het bovengrondse niveau toelaat;
- de ruimtelijke inpassing van het project in de omgeving verbetert en de ruimtelijke ordening ten goede komt (en dus niet in het gedrang brengt);
- als een beperkte afwijking kan worden gekwalificeerd;

wordt deze afwijking verantwoord geacht.

Het is de bedoeling van het RUP om een kwalitatieve omgevingsaanleg en kwalitatieve woongebouwen (die voorzien in de noodzakelijk parkeerbehoefte) te verkrijgen in de stad. Dit is het geval voor het gevraagde woonproject. De voorziene aantallen zijn toereikend.

Het bewoners-parkeren dient volgens het RUP te worden voorzien met een minimum van 1,2 autostandplaatsen per wooneenheid (minimaal 22 plaatsen). De ondergrondse parking voorziet in 33 autostandplaatsen.

De parkeernorm van het RUP hanteert een verdeling van 0,3 parkeerplaatsen per woongelegenheid voor het bezoekers-parkeren (5 plaatsen). De aanvraag voorziet in de aanleg van zes niet-overdekte parkeerplaatsen en voldoet ook op dit vlak aan de bepalingen van het RUP.

Volgens het RUP moeten er per wooneenheid minstens twee fietsparkeerplaatsen in een private, afsluitbare stalling voor bewoners, beschikbaar zijn. Voor bezoekers moeten er 0,3 fietsparkeerplaatsen worden ingericht.

Dit geeft een totaalvereiste van minimaal (41,4 en dus) 41 plaatsen. Het project voorziet 85 plaatsen.

> Overdruk 'normen inzake sociaal en bescheiden woonaanbod' (artikel 10):

De bepalingen van artikel 10 van het RUP verwijzen naar het grond-en pandendecreet, artikel 4.1.12.

Door de vernietigingsarresten van het Grondwettelijk Hof werd onder andere artikel 4.1.12 vernietigd. In het arrest nummer 145/2013 vernietigde het Hof de regeling inzake de sociale lasten (artikel 4.1.16 t.e.m. artikel 4.1.26 DGPB). Bij beschikking van 18 december 2013 heeft het Hof de vernietiging uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de sociale-lastenregeling. Meer in het bijzonder worden de bepalingen vernietigd inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (artikel 4.1.8 t.e.m. artikel 4.1.11 DGPB), de normen sociaal woonaanbod in plangebied (art. 4.1.12 en 4.1.13 DGPB) en de gebiedsspecifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod (artikel 7.2.34, §1, DGPB). De overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan. De bepalingen inzake de eigenstandige normen sociaal woonaanbod in het plangebied verwijzen naar een sociaal woonaanbod, dat vernietigd werd door het Grondwettelijk Hof. Deze normen kunnen niet worden toegepast.

Art. 7.4.2/2 VCRO bepaalt heden dan ook dat:

"In ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die vastgesteld zijn na 1 september 2009, worden de eigenstandige procentuele objectieven en voorschriften met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsbouw, die in die

plannen werden opgenomen in uitvoering van artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid zoals het gold tot 7 november 2013, voor onbestaande gehouden."

De eigenstandige normen bescheiden woonaanbod in plangebied blijven wel van toepassing. De stedenbouwkundige voorschriften die een norm sociaal woonaanbod opleggen, worden voor onbestaande gehouden.

Voor het bescheiden woonaanbod: zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a) Planologische toets', onder de paragraaf 'Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last'.

> Zone voor wegen – primaire erfopsluiting A (artikel 20):

De gevraagde wegenis geeft ontsluiting aan de geplande woongebouwen. De zone wordt ingericht in functie van de optimale ontsluiting van de woningen; conform de bepalingen van artikel 20 van het RUP.

> Conclusie:

De aanvraag richt zich naar de doelstellingen en beginselen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften volgens het RUP. Er wordt een afwijking gevraagd voor het bovengronds (in plaats van het ondergronds) parkeren in de 'Zone voor wonen 7 - Urban villa's' (artikel 7), 'zone B'. Naar aanleiding van de organisatie van het openbaar onderzoek zijn er, omwille van de gevraagde afwijking, geen bezwaarschriften ontvangen. De gevraagde bebouwing respecteert de goede ruimtelijke ordening. De woongelegenheden beschikken over voldoende parkeerplaats. De afwijking wordt als beperkt gekwalificeerd. Bijgevolg kan worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- o De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling. Gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0299, is de aanvraag niet langer gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.
- o De vernietiging van de verkavelingsvergunning heeft niet tot gevolg dat de rechtsgrond voor het vergunnen van de 'zone B' verdwenen is. Voor het realiseren van de 'zone B' is immers 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, bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, dan wel onder één van deze overdrachtvormen aangeboden, zelfs onder opschortende voorwaarde (art. 4.1.1, 14° VCRO). Met de term 'oprichting' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige / (omgevings)vergunning niet meer kan vervallen.
De urban villa's kunnen als een groepswoningbouwproject worden opgericht. In geval het de bedoeling is om in de toekomst kavels af te splitsen, mogen de wooneenheden pas afzonderlijk verkocht of verhuurd voor meer dan 9 jaar, bezwaard met een recht van erfpacht of opstal, dan wel onder één van deze overdrachtvormen worden aangeboden, na de winddichte oprichting.

Verordeningen:

- o Gewestelijke verordeningen:
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:
Zie rubriek '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 13 augustus 2018 werd door Inter een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken, moeten de voorwaarden in dit advies worden gerespecteerd.
- o Gemeentelijke verordeningen:
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:
De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening (deel I: visie – toepassingsgebied) moeten worden gezien samen met de andere regelgeving van het bovenvermelde RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'. Deze complementariteit houdt onder meer in dat de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met de voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen.
De bepalingen rond harmonie en draagkracht, uiterlijke kenmerken en parkeren (hoofdstukken 1, 3 en 5 van de verordening) zitten voor dit project reeds ingebed in de voorschriften van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne' en zijn hiermee in overstemming zoals hierboven reeds werd besproken.
Hoofdzakelijk de bepalingen van de verordening van 'Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken' dienen verder te worden getoetst. De inrichting van de woningen moet voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 4 van de gemeentelijke verordening, zoals rond het versterken van de woonkwaliteit (artikels 24 – 30):
 - o De woongelegenheden beschikken telkens over alle noodzakelijke functies/ruimtes, en over voldoende oppervlakte per ruimte (artikel 26, tabel I). Ook de daglichtnormen (artikel 27) en de oppervlakenorm voor buitenruimtes (artikel 28) worden gerespecteerd.

- o Volgens artikel 25 (minimale oppervlakte woonegelegenheden) mogen er (volgens §1), wanneer in een gebouw meerdere woonegelegenheden worden gecreëerd, slechts 20% van de woonegelegenheden een oppervlakte hebben van minder dan 80m² netto. Dit houdt concreet in dat 3,6 wooneenheden een oppervlakte mogen hebben die kleiner is dan 80m² netto. Alle gevraagde woonegelegenheden hebben een oppervlakte van minimaal 80m².

Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last:

- o De bescheiden last is van toepassing voor de bouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden.
- o De bescheiden last is van toepassing op groepswooningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden
- o Eveneens is een bescheiden last van toepassing op de bouw van appartementsgebouwen of groepswooningbouwprojecten die niet voldoen aan bovenvermelde voorwaarden en waarvoor een vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of bouwheer wiens project aansluit op andere, door de verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan. In casu moet worden vastgesteld dat de aanvraag een groepswooningbouwproject omvat, aangezien er gelijktijdig drie urban villa's worden aangevraagd die onder de definitie van 'groepswooningbouw' conform art. 1.1.2 DG&P-beleid vallen: "het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn". Aangezien de aanvraag voorziet in groepswooningbouw met de ontwikkeling van minstens tien (in casu 18) woonegelegenheden, dient minstens 10% van de woningen conform het RUP "bescheiden" te zijn. Een bescheiden woonaanbod omvat - wat de "overige woningen" betreft - "een bouwvolume van ten hoogste 240m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers" (art. 1.2, 1°, c) DG&P-beleid).
De 'zone B' (huidige aanvraag) en 'zone C' (stedenbouwkundige vergunning 2017/0839) sluiten daarenboven aan bij elkaar en hebben een gezamenlijke oppervlakte van meer dan een halve hectare (circa 1,3 ha). Ook om deze reden valt het project - zo deze als "de bouw van appartementsgebouwen" wordt gekwalificeerd, nog steeds onder de verplichting tot het voorzien van een bescheiden woonaanbod. Volgens de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten van art. 4.2.1 DG&P-beleid dienen minstens 20% van de eenheden (appartementen) te bestaan uit woningen met een bouwvolume van maximaal 240m³, te verhogen met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers. Volgens artikel 10 van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne' dient voor onderhavige aanvraag een bescheiden woonaanbod van minstens 10% te worden verwezenlijkt. Bijgevolg dient het volume van minstens twee woonegelegenheden (met name 10% op 18 eenheden > 1,8 eenheden en dus afgerond 2 eenheden) kleiner te blijven dan 240m³ (voor één- of twee-slaapkamer-appartementen) of 290m³ (voor drie- of meer-slaapkamer-appartementen). Minstens 10% van de appartementen van de woonegelegenheden die worden gerealiseerd in onderhavige aanvraag beschikken over een maximaal bouwvolume van ten hoogste 240m³:
⇒ In de huidige vergunningsaanvraag zijn bijvoorbeeld de volgende twee-slaapkamer- appartementen voorzien:

▪ B1-2.1	-> 86,10m ²	x	2m63 hoogte	-> 226,44m ³
▪ B1-2.2	-> 86,10m ²	x	2m63 hoogte	-> 226,44m ³
▪ B2-0.2	-> 87,10m ²	x	2m63 hoogte	-> 229,07m ³
▪ B2-1.2	-> 87,00m ²	x	2m63 hoogte	-> 228,81m ³

 ⇒ Volledigheidshalve moet worden verduidelijkt dat in de in de stedenbouwkundige vergunning met referentie 2017/0839 ook bijvoorbeeld de volgende één -slaapkamer- appartementen vergund werden met een oppervlakte en hoogte van:

▪ C1-0.2	-> 66,20m ²	x	2m63 hoogte	-> 174,11m ³
▪ C1-0.4	-> 66,20m ²	x	2m63 hoogte	-> 174,11m ³
▪ C1-0.5	-> 66,20m ²	x	2m63 hoogte	-> 174,11m ³
▪ C1-1.2	-> 66,20m ²	x	2m63 hoogte	-> 174,11m ³
▪ C1-2.2	-> 66,20m ²	x	2m63 hoogte	-> 174,11m ³
▪ C2-0.2	-> 66,20m ²	x	2m63 hoogte	-> 174,11m ³
▪ C2-0.4	-> 66,20m ²	x	2m63 hoogte	-> 174,11m ³
▪ C2-0.5	-> 66,20m ²	x	2m63 hoogte	-> 174,11m ³

 Zelfs mits het optellen van zone B en C wordt voldaan aan de verplichting tot het voorzien van 10% bescheiden last conform het RUP. Gelet er minstens 12 "bescheiden" woningen worden voorzien per 58 woonegelegenheden en 4 "bescheiden" woningen per 18 woonegelegenheden, wordt er in elk geval zelfs voldaan aan de 20%-verplichting conform art. 4.2.1 DG&P-beleid.
- o De aanvraag voldoet aan de bescheiden last.

b) Wegenis

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De wegenis die werd vergund in de verkavelingsvergunning

2015V002, werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen met het arrest RvVb/A/1718/0299 op 5 december 2017 vernietigd.

Gelet op de vernietiging van de aan te leggen wegenis, is de 'zone B' niet langer gelegen aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5 VCRO. Het wegenisgedeelte wordt opnieuw aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning.

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. Bij uitvoering van de wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze adviezen worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (na te leven adviezen dienst Beheer Openbaar Domein van 27 november 2018 en dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 27 september 2018).

c) Watertoets

De site bevindt zich volgens de watertoetskaarten voor een klein deel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en is gelegen binnen het Dijle-Zennebekken. Het terrein stroomt deels af naar de Hanswijkbeek (in het beheer van de provincie) en deels naar het Kanaal Leuven-Dijle in beheer van de Vlaamse Waterweg nv, afdeling Zeeschelde-Zeekanaal.

De site is recent niet overstroomd en behoort niet tot de risicozones voor overstromingen (volgens de watertoets- en overstromingskaarten AGIV).

Het dossier werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerders van het gebied.

Op 20 augustus 2018 werd een gunstig advies met voorwaarden (referentie U20180919098) verkregen van Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal:

"(...) De aanstiplijst van de verordening is bijgevoegd en uit dit document en uit de plannen blijkt dat een groot deel van de daken voorzien zijn als groendak. Een hemelwaterput is niet verplicht voor die delen die volledig als groendak zijn uitgevoerd. De aanstiplijst is niet aangepast aan deze aanvraag. De berekening bevat ook de reeds vergunde delen van blok C. Uit deze berekening blijkt wel dat een voldoende groot infiltratiebekken voorzien wordt. Het gaat om een open bekken, wat positief is gezien de meerwaarde op vlak van beleving en ecologie. Zoals ook reeds in ons advies van de vorige vergunningsaanvraag vermeld is het belangrijk om erop te wijzen dat de bekken niet ontworpen mogen worden zodat deze altijd vol staan. Indien het water niet kan infiltreren is er namelijk geen volume vrij om water op te vangen in geval van stortbuien. Indien er wel water tot een bepaald niveau zou blijven staan (bv door grondwaterstand of door een deel niet doordringbaar te maken) kan voor de berekening van het volume enkel de ruimte boven dit waterpeil gerekend worden als infiltratievolume. Voorts verwijzen wij naar het advies van de beheerder van de Hanswijkbeek inzake het effect op deze waterloop. Toetsing van de beoordeling en het voorstel aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5 en 6 van het decreet Integraal Waterbeleid De aanvraag is niet in strijd met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid

Advies:

- Vóór aanvang der werken dient via een studie aangetoond te worden dat er geen risico op onderloopsheid bestaat.
- Een tegensprekelijke afpaling van de grens met het openbaar domein dient uitgevoerd te worden.
- De bomen, welke geplant zullen worden grenzend aan het openbaar domein, dienen minimum 2m00 van deze grens geplant te worden.
- Tijdens de werken mag er geen schade worden toegebracht aan de oevers of installaties van De Vlaamse Waterweg NV.
- Eventuele aangebrachte schade zal hersteld worden op kosten van de aanvrager en dit volgens de regels van de kunst en tot voldoening van het bestuur.
- De aanvrager staat in voor het opruimen van afval.
- De werken mogen geen hinder vormen voor voorbijgangers van het kanaal.
- De werken mogen ook geen hinder vormen voor eventuele werken aan de oever van het kanaal.
- De doorgang van dienstvoertuigen van De Vlaamse Waterweg NV dient altijd mogelijk te blijven.
- Het eventueel plaatsen van een bouwkraan, container, bouwmaterialen,... dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag. Deze tijdelijke ingebruikname van domeingoed van de Vlaamse Waterweg nv dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag. Deze inname is onderworpen aan de toepassing van het besluit van de Vlaamse regering van 29 maart 2002 betreffende het toekennen van vergunningen, het vaststellen en innen van retributies voor het privaat gebruik van het openbaar domein van de wegen, de waterwegen en hun aanhorigheden, de zeekering en de dijken."

Op 18 september 2018 werd een gunstig advies met voorwaarden (referentie DWAD-2018-0875) verkregen van Provincie Antwerpen - dienst Integraal Waterbeleid:

"(...) In 2017 werd er een gunstig advies gegeven door onze dienst voor de ontwikkeling van 'zone C' en 'zone B':

'De aanvraag omvat de bouw van vijf appartementsgebouwen met in totaal 58 appartementen en twee ondergrondse parkeergarages. De dakoppervlakken van de gebouwen worden op enkel terrassen na nagenoeg volledig in groendak aangelegd. Al het hemelwater van de dakoppervlakken wordt opgevangen in twee grote wadi systemen. De wadi's zijn gedimensioneerd op basis van een waterstudie. Op basis van infiltratieproeven, de totale aangesloten verharde oppervlakte en een veiligheidsniveau van T20 zonder overstort gedimensioneerd. Als aangesloten verharde oppervlakte wordt de volledig dakoppervlakte en de naastliggende wegenis voor 100% ingerekend. De wadi's worden uiteindelijk gedimensioneerd op een totale verharde oppervlakte van 5610m² en een infiltratievolume van 390m³/ha. Door met een ondiep oppervlakkig wadisysteem te werken is de infiltratieoppervlakte zeer groot en kan ervan uitgegaan worden dat het aangevraagde dossier sterk inzet op het water maximaal ter plaatse te houden en te infiltreren.'

Deze aanvraag handelt enkel over 'zone B', zonder verdere wijzigingen van de plannen/hemelwaterafvoer. Bijgevolg is deze aanvraag nog steeds verenigbaar met de doelstellingen van het Decreet Integraal Waterbeleid (artikel 5), aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke voorwaarden.

Advies:

Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- **Waterkwantiteit:** vasthouden > bergen > afvoeren. Niet functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden. Eventuele verharding is bij voorkeur waterdoorlatend. Het dakwater moet zoveel mogelijk hergebruikt worden (als toiletspoeling, waswater, beregening, ...). Het overige afstromende hemelwater (niet doorlaatbare verharde oppervlakten, overloop regenwaterput, ...) moet worden geïnfiltreerd en/of - wanneer de bodem geen of slechts beperkte infiltratie toelaat - gebufferd. Slechts een zeer beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Er moet minstens voldaan zijn aan de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
- **Riolering:** voorkomen > scheiden > zuiveren. Er dient rekening gehouden met de voorschriften die geformuleerd staan in de Krachtlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen (VMM) (Code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen, individuele voorbehandelingsinstallaties en kleinschalige rioolwaterzuiveringsinstallaties, aanvullingen met betrekking tot de herwaardering van grachtenstelsels, hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen en andere aanvullingen en updates). Het is verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in de RegenWaterAfvoerleiding en regenwater in de DroogWeerAfvoerleiding. Het is uiteraard verboden huishoudelijk afvalwater te lozen in een oppervlaktewater als er kan aangesloten worden op een DroogWeerAfvoerleiding.
De lozing van huishoudelijk afvalwater in de gewone oppervlaktewateren of in de kunstmatige afvoerwegen voor hemelwater moet voldoen aan de voorwaarden opgenomen in deel 4 van Vlarem II; een IBA of kleinschalige waterzuivering dient voorzien."

De voorwaarden in de adviezen van de waterbeheerders refereren naar de normen vastgelegd in de geldende verordeningen. De voorwaarden dienen integraal te worden gerespecteerd bij de verdere uitvoering van het project.

Mits naleven van:

- o de voorwaarden in de adviezen van de waterbeheerders;
- o de geldende verordeningen (hemelwater en rioleringsbeleid);

dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat, geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

d) Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' 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 het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be
- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare

nutsvoorzieningen bepaalt:

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

- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e) Erfgoed-/archeologietoets

De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 4345 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/4345>). In deze nota wordt het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag uitgebreid onderzocht zodat er kan worden verwezen naar de bevindingen van deze bekrachtigde nota. De voorwaarden en de opgelegde maatregelen uit deze bekrachtigde nota dienen te worden nageleefd.

f) Resultaat openbaar onderzoek

Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 15 augustus 2018 tot 14 september 2018. Er werd één bezwaarschrift ingediend naar aanleiding van dit onderzoek. Omdat niet werd aangetoond dat de bekendmakingsaffiche voor het onderzoek uithing op de startdatum, werd met toepassing van de administratieve lus, een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 20 oktober 2018 tot 19 november 2018. Er werden twaalf bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit onderzoek. Er zijn, naar aanleiding van de beide onderzoeken, hierbij geen punten aangehaald die verband houden met de vraag om af te wijken van de voorschriften van het RUP (= reden openbaar onderzoek) voor wat betreft het ondergronds parkeren. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende bezwaarpunten genoteerd en als volgt geëvalueerd:

f.1. Punten over de 'onwettigheid' van het 'RUP Spreeuwenhoek', dat de basis vormt van de huidige aanvraag:

> Omschrijving:

Volgens de ingediende bezwaarschriften is er geen wettige basis om een vergunning af te leveren, gelet op:

- de arresten van de Raad voor Vergunningsbetwisting (van 5 december 2017 met nummer RvVB/A/1718/0299 en van 28 november 2017 met nummer RvVB/A/1718/0280) waarin wordt gesteld dat:
 - o de aanleg van nieuwe wegenis voor het uitvouwen van het RUP onwettig is omdat er geen plan-MER werd opgemaakt bij het tot stand komen van het RUP in 2010;
 - o de volledige verkavelingsvergunning van de groep Willemen geschorst wordt daar zij gebruik maakt van nieuwe wegenis;
- de beslissing van bevoegd minister Schauvlieghe als gevolg van deze arresten (op 21 januari 2018 in de plenaire vergadering van het Vlaams parlement) dat er een plan-MER moet worden opgemaakt.

Bovendien heeft de stad Mechelen zich via zijn Raadscommissie Stadsontwikkeling van 25 januari 2018 geëngageerd om een planMER en aansluitend een nieuw RUP op te stellen. Omgevingsvergunningen die na 26 januari 2018 zijn aangevraagd en gebruik maken van de wegenis uit het onwettige RUP, zijn volgens de bezwaarindieners bijgevolg ook onwettig. En het is dus onmogelijk dat het stadsbestuur een openbaar onderzoek kan organiseren.

Verder wordt aangegeven dat (voor een woonplaats in de wijk Spreeuwenhoek) er mogelijk rechtstreekse hinder (mobiliteit, waterhuishouding, ...) zal worden ondervonden. Enkel via een volwaardige planMER (in tegenstelling tot de eerdere ontheffing planMER van 29 november 2010) en een herzien RUP kan er, volgens het bezwaar, geoordeeld worden over deze ontwikkeling. Nu reeds blijkt er grote mobiliteitsoverlast is in de buurt, door de werken voor bijkomende woningen in de wijk. Door de intrekking van de vergunning voor de wegenis (zie bijlage) is er allerm minst zekerheid dat de geplande ontsluitingen kunnen gerealiseerd worden.

Het bezwaar stelt dat in de aanvraag wordt verwezen naar een MER- screening. Het arrest stipuleert duidelijk dat het RUP Spreeuwenhoek-Venne van rechtswege plan-MER-plichtig is en er geen toepassing gemaakt kan worden van de screeningsprocedure. Het RUP Spreeuwenhoek-Venne is van rechtswege plan-MER-plichtig en er kan geen toepassing, gemaakt kon worden van de screeningsprocedure.

> Bespreking:

- De aanvraag is gelegen binnen de contouren van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Spreeuwenhoek - Venne'. Het RUP werd goedgekeurd door de deputatie op 5 januari 2012 (B.S. 26 april 2012). Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. De inhoudelijke aspecten van deze procedure maken geen deel uit van onderhavige aanvraag. Het RUP werd buiten toepassing verklaard door de Raad

voor Vergunningsbetwistingen middels het arresten van 28 november 2017 nr. RvVb/A/1718/0280 en 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0299. Het RUP is echter niet vernietigd en bevindt zich nog steeds in het rechtsverkeer. Het college van burgemeester en schepenen kan als orgaan van actief bestuur art. 159 G.W. niet toepassen en toetst de aanvraag dan ook aan de voorschriften van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'. Het college van burgemeester en schepenen maakt hierbij voorbehoud omtrent de wettigheid van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'. Het RUP is op heden wettelijk van toepassing. De vergunningverlenende overheid dient een vergunningsaanvraag aldus te toetsen aan het RUP. De vraag of de aanvraag beantwoordt aan de voorschriften wordt afgewogen in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a) Planologische toets'.

- Daarenboven wordt de aanvraag tevens volledigheidshalve getoetst aan de onderliggende gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied. De aanvraag voor groepswoonbouw wordt hiermee in overeenstemming bevonden.

- De aanvraag wordt ontsloten door een deel nieuwe gevraagde wegenis die aansluit op de Leemputstraat (bestaande wegenis). In het bezwaar wordt verwezen naar de intrekking van een vergunning van wegenis. Het gaat hier niet over de wegenis van de Leemputstraat maar de Lotelingstraat. De vergunning voor deze wegenis was weliswaar vernietigd middels arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 28 november 2017. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar/ het Departement Omgeving, heeft ondertussen evenwel een nieuwe beslissing genomen over de aanvraag (en de vergunning werd verleend op 13 september 2018).

De weg is bovendien inmiddels reeds uitgevoerd en voldoende uitgerust.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt daarenboven dat er bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening geen verschil mag worden gemaakt tussen vergunde en onvergunde werken en constructies. Beide zijn evenzeer van belang en vormen deel uit van de (in de onmiddellijke omgeving) bestaande toestand, waarmee luidens art. 4.3.1, §2, 2° VCRO rekening dient te worden gehouden (Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2013/0346 van 25 juni 2013).

- o 28 november 2017: Arrest in de vordering tot vernietiging (kenmerk Raad 1516/RvVb/0014/A – kenmerk Ruimte Vlaanderen 8.00/12025/4591.1 – kenmerk stad Mechelen 2015/0058). De raad vernietigt de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 22 juli 2015 tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis te Lotelingstraat ZN, kadastraal gekend als Afdeling 9, Sectie D, nrs. 107T, 110E, 93X3 en 94N2 en beveelt de verwerende partij (de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar) een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag binnen een termijn van vier maanden na de dag van betekening van het arrest.
- o 5 april 2018: de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar levert een nieuwe stedenbouwkundige vergunning af voor de aanleg van de wegenis en riolering. Deze nieuwe beslissing werd op 5 juli 2018 evenwel ingetrokken.
- o 13 september 2018: er wordt opnieuw een nieuwe beslissing genomen inzake de aanvraag voor de wegenis; de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar levert wederom een nieuwe stedenbouwkundige vergunning af (kenmerk Ruimte Vlaanderen 8.00/12025/4591.1 – kenmerk stad Mechelen 2015/0058).

- De bestuurlijke beslissing om al dan niet een nieuwe RUP-procedure op te starten, staat los van de beoordeling van onderhavige aanvraag.

- Gelet op het ingediende dossier voor een omgevingsvergunning, worden de noodzakelijke procedurele stappen doorlopen (volledigheidscontrole, openbaar onderzoek, inwinnen van adviezen...). De aanvraag voorziet de aanleg van nieuwe (openbare) wegenis. De zaak van de wegenis zal, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning worden doorverwezen naar de gemeenteraad. Het college van burgemeester en schepenen zal overeenkomstig het omgevingsvergunningsdecreet, het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, over de aanvraag oordelen, rekening houdend met onder meer de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegenis, de ingediende bezwaren en adviezen, de planologische bestemming en geldende stedenbouwkundige voorschriften en de principes van de goede ruimtelijke ordening en rekening houdende met aspecten van mogelijke hinder. Eventuele voorwaarden en/of lasten die hieruit voortvloeien zullen mee deel uitmaken van de uiteindelijke beslissing. Aspecten inzake waterhuishouding, milieueffecten en mobiliteit worden verder beoordeeld binnen deze rubriek (punt f.3) en/of binnen de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets', punt 'd) Mer-screening' en punt 'g) Goede ruimtelijke ordening'.

> Conclusie:

Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- o 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) en indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft;
- o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de omgevingsvergunning;

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

f.2. Punt over fijn stof:

> Omschrijving:

Het bezwaar geeft aan dat de Vlaamse Milieumaatschappij stelt dat er, ter hoogte van de Leuvensesteenweg, al 71 dagen per jaar overschrijdingen worden vastgesteld van de luchtkwaliteitsnormen voor fijn stof. Die overschrijdingen zullen volgens de bezwaarindieners enkel maar toenemen door de bouw van het voorziene project. Elke extra overschrijding vormt voor de bezwaarindieners één te veel.

> Bespreking:

Via modellering schat de VMM hoeveel Vlamingen wonen in een gebied dat voldoet aan de doelstellingen van de Europese Unie of de Wereldgezondheidsorganisatie. Hieruit blijkt en volgt dat in 2017 iedereen woonde in een gebied dat voldeed aan de Europese doelstellingen. De advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie zijn nog ver buiten bereik. De impact door het verkeer op onze luchtkwaliteit blijft significant. De problematiek inzake fijn stof in het algemeen, of langsheen invalswegen zoals de Leuvensesteenweg, kan echter moeilijk rechtstreeks op het huidige woonproject worden afgeschoven.

Maatregelen die steden nemen om de impact van het verkeer te beperken, zoals de invoering van een lage-emissiezone, moeten bijdragen tot een betere luchtkwaliteit.

Ook het Mechels stadsbestuur heeft (in samenspraak met de gemeente Willebroek) principieel beslist om tegen 2021 een lage emissiezone (LEZ) in te voeren. Op die manier wil het bestuur werk maken van een betere luchtkwaliteit en een gezondere leefomgeving. Het onderzoek naar de invoering van lage-emissiezones gebeurt in Mechelen en Willebroek. Verschillende scenario's en randvoorwaarden worden onderzocht. Het nog lopende onderzoek van de luchtkwaliteit en de meting ervan zal mee bepalend zijn inzake een definitieve beslissing over de implementatie en afbakening van een lage emissiezone (LEZ) in Mechelen en Willebroek.

Bij invoering gaat de voorkeur uit naar een zo uniform mogelijke regelgeving over de stadsgrenzen heen.

Hoe minder fijn stof, hoe beter voor de gezondheid. Hierbij gaat ook aandacht naar alternatieve vervoerswijzen zoals autodelen of fietsen. De meest duurzame verplaatsingen gebeuren uiteraard met de fiets, te voet of met het openbaar vervoer.

Binnen onderhavig project wordt voorzien in vlot bereikbare woningen en in voldoende fietsstalplaatsen (met overcapaciteit ten aanzien van een berekening volgens de norm). De wijk Spreeuwenhoek is gelegen op fietsafstand van het station van Mechelen. De aanwezigheid van de Leuvense vaart als fiets-as is hierbij een troef.

> Conclusie:

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f.3. Punt over extra verkeer / mobiliteitshinder / een onvolledige en verouderde mobiliteitsstudie:

> Omschrijving:

Het bezwaar stelt dat de inplanting van 18 wooneenheden oftewel 3 meergezinswoningen ongetwijfeld extra verkeer met zich zal meebrengen. Er wordt aangehaald dat dit verkeer bovenop reeds overige vergunde wooneenheden komt, die allen gebruik zullen maken van de bestaande wegeninfrastructuur van de Leemputstraat om te ontsluiten. De Leemputstraat is daar, volgens de bezwaarindieners, niet op voorzien. De gevraagde woningen zullen ook ontsluiten via een weg die door een administratieve rechtbank onwettig werd verklaard. Evenals de volledige sint-Albertuswijk nu, zullen de nog te bouwen wooneenheden in het RUP ook gebruik maken van de gewestweg N26 oftewel de Leuvensesteenweg om van en naar het gebied te rijden. Deze Leuvensesteenweg is reeds oververzadigd in de spitsuren en bijkomend verkeer is sterk af te raden.

Verder wordt aangegeven dat de aanvrager gebruik maakt van de mobiliteitsstudie uit 2010 die uitgevoerd is in het kader van het huidige RUP, waarvan de wegenaanleg onwettig is verklaard. Dit betekent volgens de bezwaren dat de te voorziene toegangsweg die het gebied zou doorsnijden en waarvan deze aanvraag tot omgevingsvergunning gebruik maakt, er niet kan komen. De aanvrager houdt verder ook geen rekening met de impact van andere, nieuwe reeds goedgekeurde grootschalige omgevingsvergunningen, waardoor de relevantie van het cijfermateriaal uit 2010 erg te betwisten valt. Het bezwaar vraagt om de omgevingsvergunning voor de bouw van 3 meergezinswoningen aan de Leemputstraat te weigeren gezien de leefbaarheid en gezondheid van de bezwaarindieners negatief wordt beïnvloed.

In bezwaar wordt eveneens aangehaald dat het wegenisdossier integraal deel uit maakt van de aanvraag. Hierbij wordt aangegeven dat in de zittingen van 24 maart 2015 en 23 juni 2015 de gemeenteraad (in kader van de toenmalige verkavelingsvergunning, waar de wegenis identiek is aan de huidige ingetekende wegenis) een gunstig besluit heeft genomen over het tracé van de wegenis. Het bezwaar haalt aan dat, nu er een nieuwe vergunning aanvraag, is ingediend, het aan de gemeenteraad is om zich opnieuw uit te spreken over de wegenis, conform artikel 31 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning

> Bespreking:

De mobiliteitseffecten van de ontwikkelingen binnen het RUP 'Spreeuwenhoek' werden binnen de procedure van dit RUP onderzocht.

Aspecten inzake de ontsluiting via een wegenis die door een administratieve rechtbank onwettig werd verklaard zijn behandeld binnen deze rubriek, onder punt f.1.

In het richtlijnenboek van het departement Mobiliteit en Openbare werken wordt als ondergrens voor het opmaken van een mobiliteitstoets bij een woonproject een

grenswaarde van 100 woningen gehanteerd (Richtlijnenboek MOW, Artikel 2.2.2.1. Ondergrens voor de Mobiliteitstoets). Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is een mobiliteitstoets vereist voor aanvragen van meer dan 20 woonegelegenheden. De opmaak van een mobiliteitsnota vormt bijgevolg geen verplicht onderdeel voor de aanvraag.

De verkeersdrukke in de omgeving en mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen moeilijk op het huidige woonproject worden afgeschoven.

Bij de beoordeling van deze aanvraag worden de ontwikkelingen die zich in de omgeving voordoen evenwel mee in rekening genomen.

De verkeersintensiteiten zullen uiteraard toenemen op de Leuvensesteenweg, maar kunnen worden afgewikkeld. Het gevraagde woonproject is gelegen op wandel- en fietsafstand van de dorpscentra van Muizen en van bushaltes, alsook op fietsafstand van het centrum en het station van Mechelen Ook de wijken Arsenaal en de Albertuswijk zijn gelegen op fietsafstand van het station van Mechelen. De aanwezigheid van de Leuvense vaart als fiets-as is zeker een troef. Ook de doorwaadbaarheid van de wijk Spreeuwenhoek maakt dat het fietsen en het te voet gaan een mooi alternatief worden. Om deze redenen kan redelijkerwijze worden aangenomen dat door de realisatie van dit project geen significante hinder zal worden gecreëerd qua verzadiging van de rijweg. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Gelet op het aantal woningen worden slechts lage intensiteiten en geen noemenswaardige afwikkelingsproblemen verwacht. De bijkomende autobewegingen in een spitsuur zijn naar de Leuvensesteenweg toe, zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen zeer weinig invloed hebben op de algemene verkeersontwikkeling.

De vrees van bezwaarindieners voor verkeerstoename in de buurt kan bovendien worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag.

Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen uiteraard toenemen, maar kunnen worden afgewikkeld.

In het kader van deze aanvraag werd een mobiliteitstoets ingediend. Dit vormt evenwel geen juridische vereiste (bij een aanvraag voor minder dan 20 woonegelegenheden).

Het voorziene aantal parkeerplaatsen (voor zowel wagens als fietsen) en de voorziene openbare wegenis stemmen overeen met de bepalingen volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan en/of de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid voor zowel individueel als bezoekersparkeren.

- De aanvraag voorziet de aanleg van nieuwe (openbare) wegenis. De zaak van de wegenis zal, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning worden doorverwezen naar de gemeenteraad.

> Conclusie:

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f.4. Punten over de waterhuishouding / natuurelementen / waardevermindering:

> Omschrijving:

In het bezwaar wordt aangegeven dat het volbouwen van de bestaande open ruimte:

- gevolgen zal hebben op de waterhuishouding van het gebied, waar de wijk Spreeuwenhoek nu reeds te kampen heeft met wateroverlast. Dit zal enkel erger worden. Er ligt geen afdoend onderzoek voor over de waterhuishouding en impact.
- zorgt voor een aantasting van (en gebrek aan onderzoek naar) de natuurelementen in het woonklimaat van de bezwaarindieners;
- een negatieve financiële impact heeft op de eigendommen van de bezwaarindieners. Door de grotere kans op wateroverlast en een beduidende toename in omvang van het verkeer wordt het woonklimaat aangetast. Dit heeft volgens de bezwaarindieners onmiskenbaar een financiële minderwaarde tot gevolg.

> Bespreking:

- De inhoudelijke aspecten rond de waterhuishouding in het gebied en de mogelijke gevolgen van de gevraagde werken op de waterhuishouding van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
- Hoewel de aanwezigheid van het groen zeker niet is te onderwaarden, wordt het aanwezige groen op het terrein niet erkend als een bosstructuur. Het aanwezige groen staat niet gekend of aangeduid als biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart, noch als een relictzone op de landschapskaart. In de vergunningen voor de omgevingsaanleg zijn nieuwe groenaanplantingen en groenstroken voorzien.
- Het gegeven rond de waardevermindering vormt op zich geen stedenbouwkundig argument, tenzij onrechtstreeks, vanuit de redenering dat een project enkel wordt vergund indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft. In casu kan worden besloten dat de financiële waarde van de eigendommen in die omgeving niet onaanvaardbaar wordt beïnvloed. Ook het gewestplan bestemde de percelen vroeger reeds tot woonuitbreidingsgebied. Bezwaarindieners konden dan ook verwachten dat op het terrein ooit woningen zouden worden opgetrokken.

> Conclusie:

- Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:
 - o 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) en indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft;

- o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de omgevingsvergunning;
geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

f.5. Bezwaarpunten over de organisatie van het openbaar onderzoek:

> Omschrijving:

- In het bezwaar wordt gesteld dat de aanplakking van het openbaar onderzoek niet correct is gebeurd. Het voorwerp van de aanplakking vermeldt enkel het bouwen van 3 meergezinswoningen (18 wgl.) In de "nota motivatie" van het dossier is er echter sprake van: "Het nieuwbouwen van 18 woonegelegenheden in drie urban villa's met één ondergrondse parking. De nieuwe wegenis maakt ook deel uit van deze aanvraag. Aangezien de wegenis een essentieel onderdeel is van de aanvraag, die aangesloten wordt op het bestaande wegennetwerk, is het vermelden van de aanleg van nieuwe wegenis in het voorwerp van de aanplakking absoluut vereist.

> Bespreking:

- De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- 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 omgevingsvergunning.
- In de gebruikelijke aangetekende brieven werd melding gedaan 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. De affiche is opgesteld volgens de modelsjablonen (met vermelding van de aanvrager, het adres/de ligging van de aanvraag, een korte omschrijving de werken, de periode en locatie van inzage, ...).
- Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 15 augustus 2018 tot 14 september 2018. Er werd één bezwaarschrift ingediend naar aanleiding van dit onderzoek.
- Omdat niet werd aangetoond dat de bekendmakingsaffiche voor dit onderzoek uithing op de startdatum, werd met toepassing van de administratieve lus, een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 20 oktober 2018 tot 19 november 2018. Er werden twaalf bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit onderzoek.
- Er zijn, naar aanleiding van de beide onderzoeken, hierbij geen punten aangehaald die verband houden met de vraag om af te wijken van de voorschriften van het RUP (= reden openbaar onderzoek) voor wat betreft het ondergronds parkeren.
- Het gemeentebestuur heeft de vergunningsaanvraag bekendgemaakt door de publicatie op de website van de gemeente.
- De plannen en documenten van het aanvraagdossier werden door de stad ter inzage gelegd gedurende de noodzakelijke periode(s) 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 (tweemaal) 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 al de ingediende bezwaren (van beide openbare onderzoeken) 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 en de bezwaarindieners op de hoogte zijn van de volledige inhoud van de aanvraag.
- Hiermee wordt besloten dat de openbaarmaking is gevoerd op de manier waarop dit dient te gebeuren.

Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

g) Goede ruimtelijke ordening

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

De aanvraag is een woonproject en is in overeenstemming met de planologische en inrichtingsvoorschriften van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'. De aanvraag is functioneel inpasbaar. De aanvraag respecteert de schaal en de bouwdichtheid uit het RUP Spreeuwenhoek en de draagkracht van de percelen wordt geenszins overschreden. Het gebied is planologisch gezien gelegen in stedelijk gebied en op slechts circa twee kilometer van het station. Dit betekent een opportuniteit toe naar het verdichten voor wonen.

De aanvraag draagt tevens bij tot verhoging van het ruimtelijk rendement conform art. 4.3.1 §2, 2° b) VCRO. De rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en is tevens verantwoord in de betrokken omgeving.

Er wordt door de voorziene bebouwing geen hinder gegenereerd (zoals een verminderde lichtinval of rechtstreekse inrij) op bestaande percelen.

> Visueel-vormelijke elementen:

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd (verankerd in de voorschriften) alsook een hedendaagse architecturale vormgeving, conform de bepalingen van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'.

Het materiaalgebruik van alle onderdelen is duurzaam en esthetisch verantwoord en schaadt de goede ruimtelijke ordening niet.

> Mobiliteitsimpact

De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Gelet op het aantal woningen worden slechts lage intensiteiten en geen noemenswaardige afwikkelingsproblemen verwacht. De bijkomende autobewegingen in een spitsuur naar de Leuvensesteenweg toe, zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen zeer weinig invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. De ligging in stedelijk gebied en de nabijheid van het station, verantwoord mee de vraag tot ontwikkeling.

De aanvraag voldoet voorts aan de opgelegde parkeernormen, zodat in alle redelijkheid geen mobiliteitshinder verwacht kan worden.

De aanvraag voorziet in parkeervoorzieningen (verankerd in de voorschriften). De capaciteit zoals vooropgesteld in het RUP Spreeuwenhoek wordt gerealiseerd. De voorziene parkeer capaciteit is met andere woorden toereikend.

De keuze om het parkeren ondergronds te voorzien (impliceert een afwijking van de voorschriften van het RUP voor zone B, maar) betreft een beperkte afwijking en wordt ruimtelijk verantwoord geacht.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige en bestemmingsvoorschriften het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'. De aanvraag wijkt af van artikel 7 voor wat betreft de wijze (inplanting) van parkeren in de 'zone B' (ondergronds in plaats van bovengronds parkeren) maar deze afwijking is als beperkt te kwalificeren en is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg wordt een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, 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).

Subsidiair wordt opgemerkt dat de aanvraag tevens verenigbaar is met de planologische bestemming van het onderliggende gewestplan.

De aanvrager wordt echter wel gewezen op het feit dat het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne' buiten toepassing werd verklaard. Het RUP is evenwel niet vernietigd en bevindt zich nog steeds in het rechtsverkeer. Het college van burgemeester en schepenen kan als orgaan van actief bestuur art. 159 G.W. niet toepassen en toetst de aanvraag dan ook aan de voorschriften van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'. Het college van burgemeester en schepenen maakt eveneens voorbehoud omtrent de wettigheid van het RUP 'Spreeuwenhoek-Venne'.

De aanvraag is getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

> Voorwaarden:

- De adviezen van:

- o Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 24 augustus 2018 (referentie P15158-003/01);
- o Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 13 augustus 2018 (referentie 20172043);
- o Eandis van 14 augustus 2018 (referentie 45542147);
- o Proximus van 10 augustus 2018 (zonder referentie);
- o Provincie Antwerpen - dienst integraal waterbeleid van 18 september 2018 (referentie DWAD-2018-0875);
- o Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal van 20 augustus 2018 (referentie U20180919098);

dienen nageleefd te worden.

- De adviezen van de stedelijke diensten Natuur- en Groenontwikkeling van 27 september 2018 en Beheer openbaar Domein van 27 november 2018 dienen te worden nageleefd.

- De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).

- Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".

- o Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor collectief te optimaliseren buitengebied - 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.

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

- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be
- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:
 "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

> Lasten:

- De normen inzake Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last dienen te worden gerespecteerd. Minstens 10% en dus twee van de appartementen van de woongelegenheden van de aanvraag dienen te beschikken over een maximaal bouwvolume van ten hoogste 240m³, te verhogen met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren in opdracht en op kosten van de vergunninghouder.
- De stad moet betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én de uitvoering van het openbaar domein, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis 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 en www.eandis.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 de verkaveling/het woonproject.
- Het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Eandis.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de 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 verkavelaar 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 erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

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 WILLEMEN GROEP (vertegenwoordigd door Philippe De Waegeneer) voor het bouwen van drie urban villa's (met 18 appartementen) met een ondergrondse parking en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Leemputstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, perceelnummers 72B (deel), 118 2F (deel) en 118 2E (deel).

Artikel 2

Het college verwijst in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning, het voorstel houdende de goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, door naar de gemeenteraad."

Feiten en context

- Gelegen in:
 - o woonuitbreidingsgebied (gewestplan)
 - o het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
 - o het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Spreeuwenhoek-Venne' -
 - o hoofdzakelijk in 'niet overstromingsgevoelig gebied' en deels (strook parallel met het Dijlekanal) in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - o collectief te optimaliseren buitengebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
 - o de omgeving van de Hanswijkbeek (waterloop nummer A.2.04, categorie 2)
- Gelegen aan:
 - o gemeentewegen (Leemputstraat, Muizenvaart en Struikheidestraat)
 - o een waterloop (kanaal Leuven-Dijle, categorie 1)
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 18
- 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.

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 15 augustus 2018 tot 14 september 2018. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Omdat niet werd aangetoond dat de bekendmakingsaffiche voor het onderzoek uithing op de startdatum van dit onderzoek, werd met toepassing van de administratieve lus, een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 20 oktober 2018 tot 19 november 2018. Er werden twaalf bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit tweede onderzoek.

Argumentatie

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken bij een woonproject dat kadert binnen het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Spreeuwenhoek-Venne'. Het bouwterrein is gelegen ter hoogte van de Leemputstraat, de Muizenvaart en de Struikheidestraat. Het project omvat de realisatie van drie urban villa's (voor 18 appartementen), parallel aan de Muizenvaart. Er wordt hiervoor een nieuwe, door de aanvrager aan te leggen, openbare weg voorzien die een aftakking vormt van de Leemputstraat en die de woonprojectzone ontsluit.

Het aanvraagdossier bevat een plan met aanduiding van nieuwe rooilijnen en wegenis. De aanvraag voorziet in de kosteloze afstand van dit deel grond. Hierin zijn verhardingen, nutsvoorzieningen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen.

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.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door WILLEMEN GROEP (vertegenwoordigd door Philippe De Waegeneer),
- voor het bouwen van drie urban villa's (met 18 appartementen) met een ondergrondse parking en de aanleg van nieuwe wegenis,
- op een terrein met als adres Leemputstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, perceelnummers 72B (deel), 118 2F (deel) en 118 2E (deel),

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, 13 bezwaarschriften werden ingediend. Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 15 augustus 2018 tot 14 september 2018. Hierbij werd één bezwaarschrift ingediend.

Omdat niet werd aangetoond dat de bekendmakingsaffiche voor het onderzoek uithing op de startdatum van dit onderzoek, werd met toepassing van de administratieve lus, een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd. Dit openbaar onderzoek werd gehouden van 20 oktober 2018 tot 19 november 2018. hierbij werden twaalf bezwaarschriften 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 7 december 2018.

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.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:



Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 20 december 2018

Christiaan Backx
voorzitter