

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 21 oktober 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
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeijs, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

-
- 16. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 30 wooneenheden en de aanleg van nieuwe wegen op een terrein met als adres Ankerstraat 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 eenparigheid van stemmen.

Voorgeschiedenis

- 7 oktober 2019: 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

- 23 april 2019: omgevingsvergunning voor het slopen van 10 woningen, 16 duplexwoningen en 14 appartementen (20190088_OGV)
- 21 juni 2019: volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvragers: mevrouw Harlindis Dewulf (namens de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) en mevrouw Yvette Dierckx (namens Woonpunt Mechelen)

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)
Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:
“5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op.

De aanvraag is niet gelegen in:

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

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

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

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

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
 - gemeentewegen: Ankerstraat en Landweg
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- Aantal gevraagde woonegelegenheden: 30 (12 eengezinswoningen en 18 appartementen).
- 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:
 - Op 10 juli 2019 heeft de brandweer – Hulpweezerzone Rivierenland, een ongunstig advies geformuleerd (referentie P16700-001/01):
(...) "De nieuwe wegenis heeft een breedte van 4m en is over een afstand van +/-120m doodlopend. Het keerpunt op het einde van de weg is onvoldoende om voertuigen van de brandweer ook effectief te laten keren. Bovendien zijn er geen opstelplaatsen voorzien die buiten het tracé van de wegenis liggen. Volgens huidige intekening is kruising van voertuigen niet mogelijk en wordt het opstellen van materieel, keren en manoeuvreren aanzienlijk bemoeilijkt."
 - Naar aanleiding van het ongunstige advies van de Brandweer-Hulpverleningszone Rivierenland heeft de aanvrager een wijzigingsverzoek ingediend, wat door de stad aanvaard werd op 13 september 2019. Bij het toepassen van de wijzigingslus werd het openbaar onderzoek niet hernomen.
 - Op 16 september heeft de brandweer – Hulpweezerzone Rivierenland, een gunstig advies onder voorwaarden geformuleerd (referentie P16700-001/02).
- Elia Asset nv: 10 juli 2019: gunstig onder voorwaarden (referentie GS/N/910033-1/BA/JHA).
- Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid: 16 augustus 2019 – gunstig onder voorwaarden (DWAD-2019- 0784). De conclusie luidt:
"Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4."
- Fluvius: 30 juli 2019 – gunstig onder voorwaarden (referentie 332113);

- Proximus: 11 juli 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Telenet: 2 juli 2019- gunstig met voorwaarden (referentie 250033389-MA).
- Vlaamse Waterweg nv: het advies van de Vlaamse Waterweg nv werd opgevraagd op 21 juni 2019. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de vastgestelde termijn, 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.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 juli 2019 tot en met 31 juli 2019. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 30 wooneenheden, waarvan 12 eengezinswoningen en 18 appartementen;
- de sloop van de wegenis en het rooien van de bomen;
- de aanleg van nieuwe wegenis en infrastructuurwerken (verhardingen, riolering, groenaanleg).

Het projectgebied is gelegen aan de Ankerstraat, een zijtak van de Landweg, die een verdere aantakking vindt bij de Battelsesteenweg. De sociale woonwijk is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Op 23 april 2019 werd voor de desbetreffende percelen een sloopvergunning verleend voor het slopen van **10 woningen, 16 duplexwoningen en 14 appartementen** (dossier met nummer 20190088_OGV). Onderhavige aanvraag betreft de nieuwbouw van 12 eengezinswoningen en 18 appartementen, met een gewijzigde inplanting, de sloop van de bestaande wegenis en het rooien van de bomen, in combinatie met de aanleg van een nieuwe (doodlopende) wegenis, met aanhorigheden. De aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een voortraject met de Bouwdienst (afdeling Omgeving). De aanvraag wordt opgedeeld in twee bouwzones, zone A (12 eengezinswoningen) en zone B (18 appartementen).

Ten noorden van het terrein, aan de linkerzijde van de nieuwe wegenis, worden 12 aaneengeschakelde eengezinswoningen ingeplant (zone A). De woningen worden gekoppeld voorzien, enerzijds via aanpalende garagevolumes in de zijtuinstrook, anderzijds via aaneengesloten hoofdvolumes. De nieuwbouw woningen omvatten twee bouwlagen onder plat dak. Er wordt aangegeven dat er zonnepanelen geplaatst worden op het platte dak van de hoofdvolumes. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m05. De nulpas van de woningen bevindt zich op 15cm boven het maaiveld. Het hoofdvolume reikt tot een bouwdiepte van 9m40. De achtergevels van de woningen liggen op eenzelfde bouwlijn. De voorgevels van de nieuwbouw woningen worden grotendeels ingeplant op 6m uit de rooilijn van de nieuwe wegenis; wisselend springen de voorgevels naar voren toe uit (diepte 2m12), tot een afstand van circa 4m ten opzichte van de nieuwe rooilijn. De linker zijgevel van de uiterst linkse woning bevindt zich op 1m uit de zijdelingse perceelgrens (nieuwe rooilijn); de rechter zijgevel van de uiterst rechtse woning bevindt zich op 2m uit de rechter perceelgrens (nieuwe rooilijn). De gevelbreedte varieert van 6m41 tot 9m98 (inclusief eventuele garage). De woningen worden opgevat als doorzonwoningen, met een leefruimte of een keuken aan de voorgevel. Het woongedeelte (inkom, toilet, berging, leefruimte, keuken, garage) bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping; de slaapvertrekken en badkamer bevinden zich op de verdieping. Twee eengezinswoningen beschikken telkens over 4 slaapkamers, de overige eengezinswoningen beschikken telkens over 3 slaapkamers. De gevels van de woningen worden opgebouwd in lichtgrijze gevelsteen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. Iedere woning beschikt over een inpandige garage en/of een autostaanplaats in de voortuinstrook (diepte 6m, gemiddelde breedte 3m50). De opritten worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers. De overige oppervlakte van de voortuinstrook wordt groen ingericht. Elke woning beschikt over een terras (diepte 1m tot 2m50), aansluitend bij de keuken en de leefruimte aan de achtergevel. De terrassen worden onderling gescheiden door een scheidingsmuur van 2m30 hoog. De private tuinzones hebben een gemiddelde diepte van 9m en worden rondom afgesloten met een draadafsluiting (hoogte 1m50, aan de vrije randen hoogte 1m80). In de tuinzone worden gekoppelde tuinbergingen onder plat dak voorzien (10m² - hoogte 2m50), die toegankelijk zijn via een achteruitweg (breedte 1m35), die grenst achteraan de tuinzones (poort in draadafsluiting) en die rechtstreeks uitgaat op de Landweg. De tuinberging type 1 heeft een breedte van 2m50 en een diepte van 4m. De tuinberging type 2 heeft een breedte van 4m en een diepte van 2m50. De tuinbergingen worden bekleed met hout en wateren af naar de tuinzone. Iedere woning beschikt over een septische put (1.500 liter), een hemelwaterput (5.000 liter) en een infiltratieput (2.000 liter), die zich bevinden in de voortuinstrook.

Ten zuiden van het terrein, aan de rechterzijde van de nieuwe wegenis, worden 18 appartementen ingeplant (zone B). Het appartementsgebouw wordt opgericht in twee bouwblokken, die onderling verbonden zijn met een gemeenschappelijke fietsenstalling. De fietsenstalling (voor 56 fietsenstalplaatsen) omvat een bouwvolume van één bouwlaag onder plat dak (breedte 6m86 x diepte 13m). Het platte dak (hoogte circa 3m30) wordt ingericht als een groendak. Het linker bouwblok, wordt ingeplant op 2m uit linker perceelgrens/nieuwe rooilijn, en omvat 4 bouwmodules met telkens 2 appartementen (8 in totaliteit); het rechter bouwblok wordt ingeplant op 2m uit de rechter perceelgrens/nieuwe rooilijn, en omvat 5 bouwmodules met telkens 2 appartementen (10 in totaliteit). De bouwblokken omvatten twee bouwlagen onder plat dak (hoogte 6m15). De platte daken van de appartementsgebouwen worden ingericht als groendaken. De voorgevels, inclusief de voorgevel van de fietsenstalling, worden ingeplant op eenzelfde bouwlijn/op de nieuwe rooilijn. Ter breedte van 3m20 springen de voorgevels (per bouwmodule) over een diepte van 2m50 achteruit. De bouwdiepte bedraagt maximaal 12m55. Per module, wordt een gelijkvloers appartement met één slaapkamer voorzien, met een keuken aan de voorgevel en een leefruimte/zitruimte aan de achtergevel. Aansluitend aan de achtergevel bevindt zich een (tegel)terras (3m51 x 1m95). De overige perceeloppervlakte is ingericht als tuinzone met een diepte

variërend van 8m50 tot 9m. De tuinen worden afgesloten met een draadafsluiting (hoogte 1m50, aan de vrije randen hoogte 1m80). In de tuinzone bevinden zich gekoppelde tuinbergingen onder plat dak (type 2), die bereikbaar zijn via een achteruitweg (breedte 1m35), toegankelijk via de centrale gemeenschappelijke fietsenstalling. De bovenliggende appartementen zijn telkens bereikbaar via een afzonderlijke trappenhal en beschikken allen ieder over één slaapkamer. De keuken situeert zich aan de voorgevel, en het leefgedeelte/zitruimte wordt voorzien aan de achtergevel. De appartementen hebben een terras op het platte dak van de gelijkvloerse aanbouw (1m75 x 3m50). De gevels worden opgebouwd in grijze gevelsteen; het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. De aanvraag voorziet voor zone B per bouwblok van 2 appartementen een septische put (1.500 liter), die zich bevindt in de voortuin en een infiltratieput (2.000 liter), die zich bevindt in de achtertuin.

De inkom van de woonwijk wordt voorzien aan de Landweg. Haaks op deze straat wordt een nieuwe weginfrastructuur aangelegd volgens het woonerf-principe. De L-vormige rijweg wordt voorzien in beton en heeft een breedte van 4m, met aan één zijde een verharde groenstrook tot een breedte van 5m. Aan de rechter zijde (zone B) wordt de rijweg voorzien van langsparkeren (6 parkeerplaatsen). De rijbaan loopt aan het uiteinde breder uit naar een verharde structuur die enerzijds dient als draaicirkel en anderzijds als speelterrein. Deze structuur wordt omgeven door groenaanleg en omvat een wadi in de uithoek van het terrein. Aan de inkom van de woonwijk wordt een parkeerterrein aangelegd voor 20 autostaanplaatsen en een parkeerplaats voor andersvaliden. De 20 parkeerplaatsen worden aangelegd in grasdals (lijnmotief); de rijloper wordt voorzien in (geborstelde) beton. De andersvalidenparking wordt uitgevoerd in beton (idem rijbaan). De toegangen en opritten naar de woonentiteiten worden aangelegd in betonstraatstenen. Er worden bijkomend 6 fietsnietjes voorzien voor het stallen van fietsen op het openbaar domein (3 aan het parkeerterrein – 3 aan de uitloper van de wegenis).

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

- Gewestplan:

- o De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

Artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) bevat het stedenbouwkundig voorschrift voor woongebied, en luidt als volgt:

“5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

De aanvraag voorziet in een sociaal-woningbouwproject dat tevens de aanleg van een nieuwe wegenis omvat. De aanvraag is dan ook onbetwistbaar in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- o Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen’. Het 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.

- o Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

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

- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkaveling:

- o De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

- Verordeningen:

- o Gewestelijke verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:

Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:

Het dossier werd voorafgaandelijk door de VMSW besproken met het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter. Op 15 februari 2019 werd door Inter een voorwaardelijk gunstig advies (referentie: 20190481) verleend. De voorwaarden van dit advies worden als voorwaarden bij de omgevingsvergunning opgelegd.

- o Gemeentelijke verordeningen:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:

Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing op de voorliggende aanvraag. De aanvraag dient te worden getoetst aan alle relevante bepalingen.

‘Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht’

- o De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woningen van hoofdzakelijk twee bouwlagen onder hellend dak (zowel aan de zijde van de Landweg als aan de zijde van de Battelsesteenweg en Auwegemvaart). De aanvraag omvat een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen van twee bouwlagen onder plat dak. Het

voorgestelde gabarit van twee bouwlagen onder plat dak past binnen het bestaande referentiebeeld.

De grijskleurige gevelsteen past binnen de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk met woningen opgebouwd in gevelsteen. De grijze tint heeft een neutrale kleur, die geen afbreuk doet aan de omliggende bebouwingen. De aanvraag is bijgevolg in harmonie met de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand (artikel 2).

'Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken':

- o De twee bouwblokken van zone A en zone B in gesloten verband en half open verband (kopwoningen) voldoen aan de maximaal toegestane bouwdieptes (artikels 8-9).

- o In bouwblokken die rug aan rug worden gecreëerd dient een afstand van 20m tussen de gelijkvloerse verdiepingen gerespecteerd te worden.

De minimale afstand van 20m wordt niet gerespecteerd voor de woningen in zone A, ten opzichte van de woningen Landweg 3 en Landweg 5, alsook niet voor de appartementen in zone B ten opzichte van de woningen Auwegemvaart 165 tot 169. De afstand van 20m zou betekenen dat de bebouwing van de nieuwe woonwijk dermate gehypothekeerd wordt. Gelet op het feit dat de sociale woonwijk reeds aanwezig is, samen met de wegenis, en de nieuwe inplanting een grotere afstand respecteert dan de bestaande inplanting, kan dit gegeven vanuit ruimtelijke oogpunt aanvaardbaar worden geacht. Tussen de bebouwingen bevindt zich een voldoende kwalitatieve groene tuinzone, zodat in de eerste plaats hierop wordt uitgekeken. Tussen de achtergevels van de woningen en appartementen bevinden zich tevens tuinbergingen en een achteruitweg. De terrassen van de bovenliggende appartementen bevinden zich overigens inpandig, binnen het maximale bouwprofiel, waardoor de rechtstreekse impact beperkt blijft.

Daarnaast worden de woonblokken aaneengeschakeld ingeplant, waarbij de kopgebouwen telkens op een afstand van 2m (plaatselijk 1m voor linkse woning, zone A) ten opzichte van de nieuwe zijdelings perceelgrens/rooilijn worden geplaatst. Deze afstand van 2m is afwijkend ten opzichte van de minimale afstand van 3m die voor een bouwvrije zijtuinstrook wordt opgelegd, conform de verordening. Evenwel kadert de inplanting binnen de nieuwe ontwikkeling van de globale wijk en sluiten deze zijtuinstroken aan op groene zones die vervat zitten in het (nieuwe) openbaar domein, waardoor geen hinder wordt verwacht. Overeenkomstig artikel 4.4.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen na het organiseren van een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. **Dienaangaande wordt op basis van het voorgaande geoordeeld dat een afwijking op artikel 11 van de stedenbouwkundige verordening kan worden toegestaan.**

- o De gelijkvloerse verdiepingen van de meergezinswoningen in zone B, alsook de eengezinswoningen uit zone A, beschikken aan de straatzijde steeds over een ruimte die regelmatig contact met de straat toelaat aangezien alle leefruimtes hier aan grenzen (artikel 14,§2).

'Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken'

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

- 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 De appartementen in zone B (gelijkvloerse en eerste verdieping) hebben een netto oppervlakte van gemiddeld 60m², welke oppervlakte kleiner is dan 80m². De 12 eengezinswoningen van zone A hebben een netto vloeroppervlakte die groter is dan 80m².

Overeenkomstig artikel 25 mag 20% van de woongelegenheden een oppervlakte hebben die kleiner is dan 80m² netto. Het aantal woongelegenheden in de sociale woonwijk bedraagt 30 in totaliteit, waarbij er een mix is van eengezinswoningen en appartementen. De aanvraag voldoet niet aan de 20%-norm uit artikel 25 aangezien slechts 6 wooneenheden kleiner mogen zijn 80m² netto vloeroppervlakte, in plaats van de 18 appartementen.

De aanvraag betreft een afwijking van artikel 25 van de stedenbouwkundige verordening. De woonentiteiten voldoen evenwel aan de woonkwaliteitsnormen van de gemeentelijke verordening, en worden opgericht overeenkomstig de normen en richtlijnen van de VMSW. Daarnaast betekent de aanvraag een opwaardering van de wijk, die reeds meerdere kleine woonentiteiten betrof. Overeenkomstig artikel 4.4.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen na het organiseren van een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. **Dienaangaande wordt op basis van het voorgaande geoordeeld dat een afwijking op artikel 25 van de stedenbouwkundige verordening kan worden toegestaan**

- De appartementen worden ingericht volgens het type doorzonwoningen en ze beschikken over de vereiste 8% buitenruimte.
- De eengezinswoningen in zone A beschikken over een tuinzone van circa 9m30 diep. Deze percelen hebben een diepte die kleiner is dan 27m en dienen geen 10m tuinzone te hebben; ze voldoen wel aan de woonkwaliteitsnormen en beschikken over voldoende buitenruimte (artikel 31,§2).
- De voorziene tuinbergingen en fietsenstallingen voldoen aan de verschijningsvorm en oppervlakenorm uit artikel 36.
- Het project beantwoordt aan de voornaamste uitgangsprincipes die de basis moeten vormen voor de ontwikkeling van groepswoningbouw.
De groepswoningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving. De groeninrichting gebeurt in overeenstemming met de opmerkingen uit het voortraject met de dienst Natuur- en Groenontwikkeling. Het ontwerp werd bijgestuurd conform de in het voortraject gemaakte opmerkingen. Er worden op het terrein 24 bomen geroid. 26 nieuwe bomen worden aangeplant die kaderen binnen een totale nieuwe groenaanleg. De eengezinswoningen van zone A en de appartementen op de gelijkvloerse verdieping van zone B beschikken over een private tuin. Verder wordt er aan het uiteinde van de wegenis (ter hoogte van de draaicirkel) een 'recreatieve' groene zone ingericht, in combinatie met een wadi. De private voortuinstraken worden voor 50% groen aangelegd, hetgeen het groene karakter van de wijk benadrukt. De aanvraag is in overeenstemming met de artikelen 45-47.

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

- De aanvraag voorziet voor de nieuwe wijk in het aanleggen van 26 parkeerplaatsen (exclusief parkeerplaats voor andersvaliden) op het openbaar domein die worden aangelegd in de vorm van een parkeerterrein aan de inkom van de wijk (20 plaatsen) en als langsparkeren aan de straatzijde van zone B (6 plaatsen). Daarnaast worden er voor de 12 eengezinswoningen 19 private parkeerplaatsen aangelegd in de vorm van een open staanplaats in de voortuin en/of een inpandige garage. Voor de 30 woonentiteiten in totaliteit wordt met een parkeercapaciteit van 45 autostaanplaatsen voldaan aan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woonentiteit.
- De aanvraag voorziet verder in 1 fietsenstalling per kamer die op privaat domein worden voorzien (gemeenschappelijke fietsenstalling) en 2 locaties voor het stallen van fietsen op het openbaar domein. De aanvraag is in overeenstemming met de parkeernorm uit artikel 60,§1.4.

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 nieuw aan te leggen wegenis wordt 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 nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering. Dit advies wordt als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij de vergunning (na te leven advies dienst Beheer Openbaar Domein van 23 september 2019). Volgende voorwaarden en lasten uit het advies worden opgenomen:

- De ontwikkelaar dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
- Voor de start van de werken moet er een coördinatie vergadering georganiseerd worden met alle nutsmaatschappijen en de stad Mechelen.
- Voor de start van de werken alsook een bestek en raming voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring worden voorgelegd aangepast aan de besprekingen aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen.
- Voor het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet het technisch dossier nog voorgelegd worden aan de dienst beheer openbaar domein van de stad. De stad moet daarna op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het aanbestedingsdossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.
- Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel as-built dossier aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.
- Voor de start van de werken moet er ook een staal en de technische fiches van de verschillende materialen voorgelegd worden ter goedkeuring.
- De aansluitingen op het bestaande openbaar domein moeten nog in detail uitgetekend worden.
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan ; deze strook bestemd 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 1 m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen
- Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.
- 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. Daarnaast een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten moet eveneens voorgelegd worden; de aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen mogen de werken aan het latere openbaar domein en de gebouwen niet starten.
- Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de percelen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).

c) Watertoets

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.

Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Voor de nieuwbouw eengezinswoningen van zone A, wordt telkens per woonentiteit een septische put en een hemelwaterput van 5.000 liter geïnstalleerd. Voorts wordt vastgesteld dat de woningen over infiltratievoorzieningen beschikken overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening. De platte daken van de nieuwbouw appartementen van zone B worden uitgerust met een groendak. Het plaatsen van een hemelwaterput is niet vereist volgens de hemelwaterverordening. De appartementen beschikken evenwel per twee over een septische put en een infiltratieput van 2.000 liter, overeenkomstig de hemelwaterverordening. Het groendak van de gemeenschappelijke fietsenstalling wordt aangesloten op de twee dichtstbijzijnde infiltratieputten (overcapaciteit). De tuinbergingen wateren af op eigen terrein. Daarnaast wordt er voorzien in het aanleggen van een wadi in de uithoek van het terrein. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

d) Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' en 'aanleg van wegen' zoals opgenomen in rubrieken 10b en 10e van bijlage III (projecten die niet onder bijlagen I of II vallen).

Bijgevolg dienen er voor de aanvraag twee project-m.e.r.-screenings te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). De project-m.e.r.-screeningsnota's volgens de modaliteiten van het omgevingsloket maken deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota's zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

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

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

e) Erfgoed-/archeologietoets

De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 8565 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/8565>). 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. De stedelijke dienst Archeologie dient te worden betrokken bij de verdere uitvoering van het project

f) Resultaat openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 1 juli 2019 tot en met 31 juli 2019. Er werden geen bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

g) Goede ruimtelijke ordening

+ Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:
De aanvraag betreft een woonproject en is in overeenstemming met de planologische voorschriften en inrichtingsvoorschriften van het geldende gewestplan. Het gebied is planologisch gezien gelegen in stedelijk gebied en de aanvraag betreft een vervangingsbouw van een sociale woonwijk. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar. De aanvraag respecteert de schaal en de bouwdichtheid, en de draagkracht van de percelen wordt geenszins overschreden. De bestaande toestand kent reeds een bestaande wegnis met woningen die werden opgericht in het kader van sociale woningbouw. Vooropgestelde aanvraag betekent een verbetering en optimalisatie van de bestaande situatie, met daling van het bestaande bouwprogramma. De eengezinswoningen en appartementen worden gewijzigd ingeplant langs een nieuw aan te leggen wegnis. De draagkracht van de omgeving wordt gerespecteerd, waardoor de leefbaarheid van de omliggende bebouwing gegarandeerd blijft. De typologie van eengezinswoningen in combinatie met meergezinswoningen met de vooropgestelde volumes passen zich in binnen de plaatselijke context, zowel qua programma als bouwdichtheid.

De wooneenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. De architecturale uitwerking en volumewerking is kwalitatief. De gelijkvloerse verdiepingen van de eengezinswoningen en de appartementen worden ingericht conform het doorzonprincipe. De leefruimtes sluiten aan op de tuinzone of op het terras. De gekoppelde tuinbergingen van de eengezinswoningen zijn toegankelijk door middel van een pad dat achter de tuinzones loopt, hetgeen het gebruiksgenot ten goede komt.

In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen hinderaspecten zullen optreden. De woningblokken worden op een voldoende grote afstand van mekaar ingeplant zodat er geen schaduw hinder of verminderde lichtinval op de aanpalende percelen of gebouwen zal optreden.

+ Visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag voorziet in een duurzaam, kwalitatief en sober materiaalgebruik dat qua kleur- en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De gevels worden opgetrokken in grijze gevelsteen in combinatie met buitenschrijnwerk in zwart aluminium. Het bouwprofiel van twee bouwlagen onder plat dak is in overeenstemming met het gangbare profiel van de eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving.

+ Mobiliteitsimpact

De aanvraag betreft een vervangingsbouw waarbij het nieuwe aantal wooneenheden ongewijzigd blijft en voorziet eveneens in de heraanleg van het openbaar domein. Het aantal verkeersbewegingen zal niet stijgen en de bestaande wegnis wordt heraangelegd met een groen en veilig karakter. In alle redelijkheid wordt dan ook geoordeeld dat er geen significante verkeersproblemen te verwachten zijn.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag wijkt af van de artikelen 11 en 25 voor wat betreft de afstand tussen gevels en de oppervlakenorm. Deze afwijkingen zijn als beperkt te kwalificeren en is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg worden de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1,§1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid).

De aanvraag is getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits naleving van onderstaande voorwaarden.

> Voorwaarden:

o De adviezen van:

- o Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 16 september 2019 (referentie P16700-001/02);
- o Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid van 16 augustus 2019 (referentie DWAD-2019- 0784);
- o Fluvius van 30 juli 2019 (referentie 332113);
- o Proximus van 11 juli 2019 (zonder referentie);
- o Telenet van 2 juli 2019 (zonder referentie);

dienen nageleefd te worden.

- o Het advies van de stedelijke diensten Natuur- en Groenontwikkeling van 7 juli 2019 en Beheer Openbaar Domein van 23 september 2019 dienen te worden nageleefd.
- o De uitvoering van de wegniswerken wordt in nauw overleg met de Stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein uitgevoerd.

- De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
- Voor de start van de werken moet er een coördinatie vergadering georganiseerd worden met alle nutsmaatschappijen en de stad Mechelen.
- Voor de start van de werken alsook een bestek en raming voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring worden voorgelegd aangepast aan de besprekingen aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen.
- Voor het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet het technisch dossier nog voorgelegd worden aan de dienst beheer openbaar domein van de stad. De stad moet daarna op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het aanbestedingsdossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.
- Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel as-built dossier afgeleverd aan de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen.
- Voor de start van de werken moet er ook een staal en de technische fiches van de verschillende materialen voorgelegd worden ter goedkeuring
- De aansluitingen op het bestaande openbaar domein moeten nog in detail uitgetekend worden.
- Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.
- De vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.
- De zonnepanelen dienen geplaatst te worden, overeenkomstig artikel 74 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
- De archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013). De stedelijke dienst Archeologie dient te worden betrokken bij de verdere uitvoering van het project.
- Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid' goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen.
 - 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.
- De voorwaarden van Vlare 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 Vlare II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van 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, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin te worden ingevuld (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

> Lasten:

- 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/ 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 en 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/wooneenheden.
- 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 uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Daarnaast een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten moet eveneens voorgelegd worden; de aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein en de gebouwen 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.
- o Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de percelen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).

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 mevrouw Harlindis Dewulf (namens de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) en mevrouw Yvette Dierckx (namens Woonpunt Mechelen) voor het bouwen van 30 wooneenheden en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Ankerstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie F, perceelnummers 148S2, 149F, 149G, 155A2, 155A3, 155B2, 155B3, 155C2, 155C3, 155D2, 155D3, 155E2, 155F2, 155G2, 155H2, 155K2, 155L2, 155L3, 155M2, 155M3, 155N2, 155N3, 155P2, 155P3, 155R2, 155R3, 155S2, 155T2, 155V2, 155W, 155W2, 155X, 155X2, 155Y, 155Y2, 155Z en 155Z2.

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 30 wooneenheden en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Ankerstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie F, perceelnummers 148S2, 149F, 149G, 155A2, 155A3, 155B2, 155B3, 155C2, 155C3, 155D2, 155D3, 155E2, 155F2, 155G2, 155H2, 155K2, 155L2, 155L3, 155M2, 155M3, 155N2, 155N3, 155P2, 155P3, 155R2, 155R3, 155S2, 155T2, 155V2, 155W, 155W2, 155X, 155X2, 155Y, 155Y2, 155Z en 155Z2, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Feiten en context

- Aanvrager: Mevrouw Harlindis Dewulf (namens de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) en mevrouw Yvette Dierckx (namens Woonpunt Mechelen)
- Gelegen aan:
 - o Gemeenteweg (Ankerstraat)
- Gelegen in:
 - o woongebied (gewestplan)
 - o het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- 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. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14 juli 2019 tot en met 31 juli 2019. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 30 wooneenheden, waarvan 12 eengezinswoningen en 18 appartementen;
- de sloop van de wegenis en het rooien van de bomen;
- de aanleg van nieuwe wegenis en infrastructuurwerken (verhardingen, riolering, groenaanleg).

Het projectgebied is gelegen aan de Ankerstraat, een zijtak van de Landweg, die een verdere aantakking vindt bij de Battelsesteenweg. De aanvraag is onderverdeeld in een zone A en een zone B, waarbij de nieuwe bebouwingen zich bevinden aan weerszijden van een nieuwe (doodlopende) wegenis met aanhorigheden. Ten noorden van het terrein, aan de linkerzijde van de nieuwe wegenis, worden 12 aaneengeschakelde eengezinswoningen ingeplant (zone A). Ten zuiden van het terrein, aan de rechterzijde van de nieuwe wegenis, worden 18 appartementen ingeplant (zone B). Het appartementsgebouw wordt opgericht in twee bouwblokken, die onderling verbonden zijn met een gemeenschappelijke fietsenstalling. De nieuwe wegenis die men wenst over te dragen aan de stad om in te lijven in het openbaar domein betreft de centrale rijweg met langsparkeren, met een parkeerterrein aan de inkom van de wijk en een groenzone met wadi aan het uiteinde van de wijk. Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

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.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door mevrouw Harlindeis Dewulf (namens de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) en mevrouw Yvette Dierckx (namens Woonpunt Mechelen)
- voor het bouwen van 30 wooneenheden, waarvan 12 eengezinswoningen en 18 appartementen;
 - de sloop van de wegenis en het rooien van de bomen;

- o de aanleg van nieuwe wegenis en infrastructuurwerken (verhardingen, riolering, groenaanleg).
- op een terrein met als adres Ankerstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving: afdeling 4, sectie F, perceelnummers 148S2, 149F, 149G, 155A2, 155A3, 155B2, 155B3, 155C2, 155C3, 155D2, 155D3, 155E2, 155F2, 155G2, 155H2, 155K2, 155L2, 155L3, 155M2, 155M3, 155N2, 155N3, 155P2, 155P3, 155R2, 155R3, 155S2, 155T2, 155V2, 155W, 155W2, 155X, 155X2, 155Y, 155Y2, 155Z en 155Z2.

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

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 7 oktober 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 adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:


Bij verordening:



Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 23 oktober 2019


Fabienne Blavier
voorzitter