

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 januari 2018 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen
Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi,
Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van
den Brande, Farid Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine
De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert
Delanoëije, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

7. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis inzake de bouwaanvraag voor het realiseren van 59 assistentiewoningen en het aanleggen van nieuw openbaar domein in Guldendal, in toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

De beslissing wordt genomen met 33 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 6 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Bert Delanoëije).

Motivering

Voorgeschiedenis

- De aanvraag maakt deel uit van een woonontwikkelingsproject op de site Guldendal en kadert binnen het RUP Guldendal bis.
- Aan de indiening van het dossier is een voortraject voorafgegaan.

Historiek van het perceel:

- 30 april 2014: stedenbouwkundige vergunning - bouwen serviceflats (2013/1059)
- 12 januari 2018 – punt 25 : het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis en brengt, volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Feiten en context

- *Aanvrager: Willemen Real Estate*
- *Kadaster: 3e Afdeling, sectie E, perceelnummers 248M7, 248 L7 (deel), 254C3*
- *Oppervlaktes:*
 - *oppervlakte bebouwing : 9.114 m²*
 - *tot. oppervlakte van het perceel : 4.627 m²*
 - *bebouwde oppervlakte : 2.540 m²*
- *Aantal wooneenheden: 59 (assistentiewoningen)*
- *Aantal bouwengroepen: 2*
- *Gelegen in:*
 - *milieubelastende industrieën (Gewestplan)*
 - *Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen'*
 - *Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Guldendal bis'*

- niet overstromingsgevoelig gebied (Watertoetskaart)
- centraal gebied (waterzuiveringszone – Zoneringsplan Mechelen)
- Gelegen aan een gemeenteweg (Guldendal).
- Gelegen in de invloedssfeer van de stationsomgeving.
- Er wordt een afwijking gevraagd op de voorschriften van het RUP.
- De aanvraag voorziet een deel nieuwe wegenis (plein) - over te dragen aan het openbaar domein.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Het dossier bevat een bekrachtigde archeologienota met ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/999> en onderwerp Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Guldendal.

Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek: Boek II - Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten
- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
- Decreet van 3 maart 1976 (en latere wijzigingen) tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten
- Decreet van 27 maart 2009 (en latere wijzigingen) betreffende het grond- en pandenbeleid
- Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid
- Decreet van 5 april 1995 (en latere wijzigingen) betreffende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM)
- 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)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Reglement van 28 februari 2012 voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioeringsbeleid
- Algemene bouwverordening van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 (en latere wijzigingen) inzake wegen voor voetgangersverkeer, aan te leggen of aan te passen in de bebouwde kom
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging
- Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 9 september 2017 tot en met 8 oktober 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden twee (identieke) bezwaarschriften en een mail met vragen en bezorgdheden ingediend.

De aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek'.

Adviezen

- Brandweerzone Rivierenland - Hulpverleningszone 2 (Mechelen): 18 oktober 2017 – gunstig met voorwaarden (referentie P08944-003/01)
- Telenet: 6 september 2017 – gunstig (referentie 27880-MG)
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie: 12 september 2017 – gunstig (referentie 2017080034 – Indoordekking niet verplicht.
- Eandis: 25 september 2017 – gunstig met voorwaarden (referentie 45417052)
- Adviesbureau Toegankelijke Omgeving: 31 augustus 2017 – gunstig met voorwaarden (referentie B16380/20170002377)
- Agentschap Onroerend Erfgoed: 31 augustus 2017 - geen advies
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
 - Politie,
 - Pidpa,
 - Minder Hinder,
 - Agentschap Zorg en Gezondheid,
 - PROXIMUS,

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien deze niet werden uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag er aan worden voorbij gegaan (Codex artikel. 4.7.16).

Argumentatie

A. Omschrijving:

De aanvraag betreft het bouwen van meergezinswoningen op een braakliggend terrein, gelegen in de site en het RUP 'Guldendal bis', meer bepaald in het binnengebied tussen Geerdegemvaart, Guldendal, Belgradestraat en Dijkstraat. Het terrein grenst aan de gemeenteweg Guldendal, is circa 115m diep en circa 49m breed (straatbreedte aan Guldendal). Rechts wordt het terrein begrensd door de tuinen van de bebouwing aan Geerdegemvaart. Links situeert zich een terrein dat eveneens deel uit maakt van het RUP 'Guldendal bis' en waarop recent een project is gerealiseerd voor het bouwen van meergezinswoningen (in combinatie met verder naar links gelegen eengezinswoningen).

Achteraan sluit het terrein van de aanvraag eveneens aan bij een gepland woonproject, gelegen aan de Dijkstraat, in artikel 2, bouwzone 6 (van het RUP Guldendal bis) en waarvoor op 24 november 2017 een verkavelingsvergunning is verleend (2017V016). In de huidige aanvraag zijn een aantal parkeergelegenheden voor dit naastgelegen project (aan de Dijkstraat) opgenomen. De fietsenstallingen voor beide projecten worden ook gecombineerd. Men wenst met de huidige aanvraag een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de verwezenlijking van twee naast elkaar gelegen bouwblokken (met telkens twee inkompartijen) voor in het totaal 59 assistentiewoningen en een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage. De 59 assistentiewoningen bestaan uit 41 één-slaapkamer-appartementen en 18 twee-slaapkamer-appartementen. Naast de woonfunctie wordt ook een gemeenschappelijke multifunctionele ruimte gevraagd.

Verdere kenmerken van de bouwvolumes:

- inplanting: twee bouwblokken grenzend aan de bestaande wegenis Guldendal en aan het binnen het RUP opgenomen 'indicatieve tracé a',
- dakvorm: plat dak,
- bouwvolume: twee volwaardige bouwlagen en een derde, ondergeschikte bouwlaag,
- kroonlijsthoogte: 6m66 (twee volwaardige bouwlagen) – 9m95 (derde ondergeschikte bouwlaag) boven de vloerpas van het gebouw,
- welstand: bruinrood gevelmetselwerk in combinatie met wit pleisterwerk en accenten (structuur) in zichtbeton, wit aluminium schrijnwerk, borstweringen in glas en donker staal.

Verder wenst men een nieuw bijgebouw (overdekte, bovengrondse fietsenstalplaats) van één bouwlaag onder plat dak) op te richten.

-> Overzicht Parkeren:

Onder de twee bouwblokken wordt één doorlopende gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage voorzien. Het aantal ingetekende plaatsen voor wagens volgens de plannen betreft 49 plaatsen. Bijkomend worden twee bovengrondse 'kiss&ride' plaatsen (waarvan 1 plaats voor mindervaliden) ingericht. De ondergrondse parkeerplaatsen (49 plaatsen) zijn voorzien voor de 59 assistentiewoningen, en voor 7 woningen in de naastgelegen verkaveling aan de Dijkstraat ('project Dijkstraat' - verkavelingsvergunning 2017V016). De inrit naar de ondergrondse garage gebeurt via de bestaande wegenis Guldenda. En is geïntegreerd in het bouwvolume.

Voor het stallen van fietsen zijn 46 (bovengrondse) plaatsen voorzien, waarvan:

- 6 plaatsen aan 'inkom A'
- 5 plaatsen aan 'inkom C'
- 7 plaatsen aan 'inkom D'
- 28 plaatsen in het bijgebouw met fietsenstalling (in combinatie met 8 fietsparkeerplaatsen voor het verkavelingsproject 'Dijkstraat')

-> Wegenis en terreinaanlegwerken:

Het aanvraagdossier omvat een aan het openbaar domein over te dragen pleingedeelte. Een (groot aan)deel van het plein werd reeds vergund (verkavelingsvergunning 2013V005).

Het aanvraagdossier bevat een inrichtingsplan voor de buitenaanleg van:

- het aan het openbaar domein over te dragen bijkomende pleingedeelte,
- de publieke erfdiensbare wegenis (de tracés a en b volgens artikel 6 van het RUP),
- het gemeenschappelijke tuingedeelte van de woningen.

Het inrichtingsplan vermeldt de keuze van beplantingen met vermelding (op plan, bestek en kostenraming) van de Nederlandse en Latijnse benamingen, plantmaten alsook de aard van de verhardingen.

B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen:

+ Gewestplan:

- De aanvraag is gelegen in zone voor milieubelastende industrie. Gezien de ligging binnen een RUP gelden echter de voorschriften hiervan.

+ Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP):

- Het projectgebied valt binnen de contouren van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening Regionaal stedelijk Gebied Mechelen' (definitief vastgesteld op 18 juli 2008). De geplande werken zijn verenigbaar met het GRUP.

- Het projectgebied valt binnen de contouren van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Guldendal Bis' (definitief vastgesteld op 15 december 2011).

De algemene bepalingen (artikel 0) en volgende bijzondere bepalingen van het RUP zijn van toepassing:

- zone voor stedelijk wonen (artikel 2, bouwzone 5),
- zone voor inrichting van publieke ruimte (artikel 6),

-> Toetsing voorschriften RUP:

- a. De gevraagde inplanting, terreinbezetting en het materiaalgebruik van de gebouwen zijn in overeenstemming met de RUP-voorschriften.
 - b. Bestemming:
 Voor de toepassing van assistentiewoningen conform het Woonzorgdecreet (WZD) zijn in het RUP een aantal voorschriften vermeld in artikel 2:
 - bij het minimaal/maximaal aantal wooneenheden (van 12/23) staat aangegeven dat de realisatie van assistentiewoningen, bedoeld volgens het WZD van 13 maart 2009, enkel is toegelaten in de bouwzone 5. Voor projecten die de realisatie van assistentiewoningen tot doel hebben wordt het geldende minimaal en maximaal aantal wooneenheden voor de betrokken projectoppervlakte (pro rata te berekenen) vermenigvuldigd met een factor 2,6 (-> minimaal 31,2 / 59,8 maximaal).
 - bij de minimale bruto vloeroppervlakte van de wooneenheden staat aangegeven dat hiervan kan worden afgeweken in functie van de oprichting van assistentiewoningen zoals bedoeld volgens het WZD van 13 maart 2009. Er worden in het project niet meer dan het maximaal toegestane aantal assistentiewoningen gevraagd. Voor de voorwaarden waaraan de assistentiewoningen moeten voldoen, wordt in het RUP verwezen naar het Woonzorgdecreet (WZD) van 13 maart 2009. Aan deze voorwaarden dient bijgevolg te worden voldaan. Het gaat dan om:
 - huisvesting voor ouderen (65+),
 - aangepaste wooneenheden,
 - de aanwezigheid van een ontmoetingsruimte,
 - ouderenzorg waarbij men facultatief beroep op kan doen de aanwezigheid van een woon-assistent,
 - het scheppen van voorwaarden tot sociale netwerkvorming,
 - onmiddellijke hulp in noodsituaties,
 - een beheer-instantie die instaat voor de dagelijkse leiding.
- Om de gevraagde werken te laten voldoen aan de legitieme doeleinden van het RUP, zullen in de vergunning bijgevolg een aantal elementen uitdrukkelijk als voorwaarden worden opgelegd:
- Wat betreft de leeftijd, wordt gesteld dat de wooneenheden moeten bewoond worden door ouderen met een minimumleeftijd (65 jaar) zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet.
 - Wat betreft het gebruik van het gebouw wordt gesteld dat (met uitzondering van de 7 parkeerplaatsen die in gebruik moeten worden gesteld van het naastgelegen woonproject in de Dijkstraat – bouwzone 6 van het RUP) de integrale constructie (overige 42 plaatsen in de parkeergarage, woongelegenheden, gemeenschappelijke multifunctionele ruimte) niet in gebruik mogen worden genomen voor andere doeleinden dan assistentiewoningen in de zin van artikel 33-36 van het woonzorgdecreet. Men mag de gebouwen dus niet in gebruik nemen voor andere doeleinden dan een assistentiewoning in de zin van het woonzorgdecreet. Er wordt een "gemeenschappelijke multifunctionele ruimte" voorzien in het project. Men mag ook deze ruimte niet in gebruik nemen voor andere doeleinden dan in de zin van het woonzorgdecreet.
 - Wat betreft de "aangepaste huisvesting" wordt gesteld dat de wooneenheden volledig rolstoeltoegankelijk moeten zijn, met inbegrip van de sanitaire ruimten. Alle bouwlagen dienen bereikbaar te zijn voor rolstoelgebruikers. Door het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen werd op 31 augustus 2017 een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De voorwaarden in dit advies (met referentie B16380/20170002377) dienen gerespecteerd te worden bij uitvoering van de werken. Elke wooneenheid moet bovendien beschikken over een oproepsysteem in het kader van crisishulp.
 - Alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen (bewoond) dienen de nodige garanties waarmee wordt aangetoond hoe men zal instaan aan de voorwaarden van facultatieve ouderenzorg, een woonassistent, crisishulp en een beheersinstantie aan de stad te worden bezorgd. Hiervan werden nog geen concrete bewijsstukken gevoegd in het bouwaanvraagdossier.
- c. Afmetingen:
 Er wordt een afwijking gevraagd voor wat betreft de afmetingen en dakvorm. Volgens het RUP mag de derde bouwlaag van de bebouwing in de zone voor stedelijk wonen (artikel 2) maximaal 50% van de gerealiseerde bebouwde oppervlakte bedragen en de 45°-regel niet overschrijden.
 Er wordt voor de derde bouwlaag gevraagd af te wijken van de 45°-regel van het RUP (art. 2.2) en dit met behoud van een maximaal gerealiseerde bebouwde oppervlakte van 50%.
 - In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex kunnen beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceel-afmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is.

- De in de aanvraag voorgestelde dakvorm is niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP, maar laat anderzijds een vormgeving toe met een visueel kwalitatieve uitstraling. Door de afwijking van de 45°-regel wordt immers de mogelijkheid gelaten om in volume te werken met een verspringende kroonlijsthoogte waardoor een gevarieerder gevelbeeld wordt bekomen. De aangepaste volumewerking wordt hierbij niet als dominant ervaren. De impact op de omgeving blijft beperkt. De wijzigingen schaden het woongenot van de omwonenden niet. De vormgeving van het volume en de voorgestelde dakvorm zijn te verenigen met de omgeving en zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.
 - Door het college van burgemeester en schepenen wordt een afwijking op de 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).
 - d. Parkeren:
Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'D - Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.
- + Gewestelijke verordeningen:
- De werken dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende 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 van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.
 - Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.
 - Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.
 - Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (zie rubriek 'Adviezen'). Op 31 augustus 2017 werd door het Agentschap een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie B16380/20170002377) te worden gerespecteerd.
- + Gemeentelijke verordeningen:
- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.
 - Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.
 - Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.
 - De bepalingen rond draagkracht, uiterlijke kenmerken en het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen (hoofdstukken 1, 3 en 5 van de verordening) zitten voor deze aanvraag reeds ingebed in de voorschriften van het RUP Guldendal bis.
 - De bepalingen van 'Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken', dienen verder te worden getoetst.
De inrichting van woningen moet normaliter voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening rond het versterken van de woonkwaliteit (artikels 24 – 30). Overeenkomstig artikel 48 (Assistentiewoningen en serviceflats) dienen erkende assistentiewoningen evenwel niet te beantwoorden aan de artikels over de woonkwaliteit.
Belangrijke voorwaarde bij vergunning betreft dat de woningen effectief als erkende assistentiewoningen worden gebruikt. Alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen (bewoond) dienen de nodige garanties inzake erkenning te worden voorgelegd aan de Bouwdienst.
- + Decreet Grond- en pandendecreet:
- Er worden (in het RUP Guldendal bis) geen lasten opgelegd voor wat betreft Bescheiden Woonaanbod.
- + Onroerenderfgoeddecreet:
- Het dossier bevat een bekrachtigde archeologienota. De in de archeologienota vermelde ingrepen komen niet helemaal overeen met de ingrepen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd (bijvoorbeeld het plan van de ondergrondse parking is ondertussen wat gewijzigd), maar de verschillen zijn niet van die aard/omvang dat ze aanleiding geven tot de opmaak van een nieuwe archeologienota. Bij vergunning zal als voorwaarde worden vermeld dat de bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd. Er hoeft geen verder onderzoek plaats te vinden.
- C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:
- C.1 - Bespreking aangehaalde punten die verband houden met de aanvraag tot afwijking van de voorschriften van het RUP:
- Er werden naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen bezwaarpunten aangehaald die verband houden met de vraag tot afwijking van de voorschriften van het RUP, de reden tot het inrichten van het openbaar onderzoek, met name het afwijken in dakvorm (volgens de 45°-regel voor de derde bouwlaag).
- Het feit of de gevraagde afwijking al dan niet ruimtelijk verantwoord kan worden geacht of verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en de geest van het ruimtelijk uitvoeringsplan, wordt behandeld onder de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen'.

C.2 - Bespreking overige aangehaalde punten:

C.2.a. Bezwaarpunten met bezorgdheden over de (gevolgen van het project op de) waterhuishouding

- Bespreking: zie rubriek 'Argumentatie' – punt 'E. Watertoets'.

C.2.b. Vragen over de plannen:

- Overzicht:

- vragen over de inplanting van de gevraagde volumes,
- vragen over de afstanden van de volumes tot naastgelegen woningen,
- vragen over de tuindiepte,
- vragen over de hoogte van de gevraagde bouwvolumes,
- vraag naar een zonnestudie,
- vraag naar de situering van de inrit van de parking,
- vraag naar een plaatsbeschrijving om eventuele schadeproblemen te kunnen vaststellen,
- vraag of er een doorgangsweg komt?

- Bespreking:

- De aanvraag werd in overeenstemming bevonden met de vereisten van een digitaal ingediend dossier en de vereisten van dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De plannen voldoen aan de bepalingen van het 'Normenboek met architect' volgens het Omgevingsloket van de Vlaamse overheid (omgevingsloket.be). De gegevens in het aanvraagdossier zijn voldoende duidelijk om de aanvraag correct te kunnen beoordelen en de dossiergegevens laten een onderzoek ten gronde toe.
- Een zonnestudie vormt geen decretaal verplicht in te dienen dossierstuk.
- De plannen en aanvraagdocumenten werden door de stad (voor de noodzakelijke periode van telkens dertig dagen) ter inzage gelegd.
- De aanvraagdocumenten tonen de aard van de gevraagde werken (zoals inplanting en hoogte van de gebouwen, zoals de indicatieve tracé's die als doorgangen functioneren).
- De vergunningverlenende overheid dient op basis van de ingediende stukken (nadat zij ontvankelijk en volledig konden worden verklaard) verder over de aanvraag te oordelen, rekening houdend met onder meer bezwaarschriften, voorschriften van het RUP en de impact en de mogelijke hinder voor de buurt (privacy, inkijk, bouwdiepte, terreinbezetting...).
- Stabiliteitsonderzoek en maatregelen ter voorkoming van schade aan aanpalende eigendommen ten gevolge van de uitvoering van de gevraagde werken, vormen bouwtechnische en geen stedenbouwkundige aspecten, en zijn bijgevolg niet bepalend in de inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag. Ze behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect, raadgevend ingenieur, aannemer(s) en/of bouwheer. Om de eventuele schade ten gevolge van de werken op een objectieve wijze te kunnen vaststellen, is het steeds aangewezen om voor en na de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te maken van de aanpalende eigendommen.

- Conclusie:

- De bezwaarpunten leggen geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en worden daarom als niet-gegrond beschouwd. Om de eventuele schade ten gevolge van de werken op een objectieve wijze te kunnen vaststellen, wordt de suggestie mee gegeven om, voor en na de werken, een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te maken van de aanpalende eigendommen.

D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

+ Functionele inpasbaarheid – bestemming:

Een aanvraag voor woningbouw sluit aan bij de woonfunctie in de omgeving en is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften volgens het RUP. Het project maakt gebruik van de bestaande wegenis. Het nieuw gevraagde pleingedeelte (openbaar domein) is eveneens voorzien volgens de door het RUP aangeduide wegenis en openbaar domein. In bouwzone 5 kunnen maximaal 23 woningen worden opgericht. Indien het programma assistentiewoningen omvat, bedoeld volgens het woonzorgdecreet van 13 maart 2009, kan het aantal wooneenheden vermenigvuldigd worden met een factor 2,6 (maximaal 59,8 entiteiten). Het programma van 59 assistentiewoningen voldoet bijgevolg aan het RUP. In het kader van assistentiewoningen wordt vanuit het RUP een lagere parkeernorm toegestaan. Belangrijke voorwaarde is dat in de vergunning wordt meegenomen dat de woningen effectief als assistentiewoningen worden gebruikt. In het aanvraagdossier werd immers geen erkenning bijgevoegd.

+ Schaal, ruimtegebruik, bebouwingsdichtheid en visueel-vormelijke elementen:

De woningdichtheid en de terreinbezetting worden gerespecteerd zoals vastgelegd in het RUP. Ook de plaatsing van de bebouwing stemt overeen met de bepalingen van het RUP en aanduidingen op het grafisch plan. Het project voorziet volumes van twee bouwlagen met een dakverdieping onder plat dak, wat de schaal van de woongebouwen in de omgeving weerspiegelt en beantwoordt aan de voorschriften van het RUP, met uitzondering van de (ondergeschikte) derde bouwlaag. De afwijking die hierbij gevraagd wordt voor wat betreft de 45°-regel voor de derde bouwlaag (art. 2.2) is ruimtelijk verantwoord geacht want impliceert een gevarieerder straatbeeld en schaadt het woongenot van de omwonenden niet. Een afwijking op de voorschriften wordt ruimtelijk verantwoord geacht (zie tevens rubriek 'Argumentatie', punt 'B -

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen').

+ Mobiliteitsimpact, ontsluiting, terreinaanleg:

Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van groenaanplantingen, de verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen. Volgens de voorschriften van het RUP dient het 'tracé a' minimaal 10m00 en maximaal 14m00 breed te zijn. De aanvraag reserveert een strook van 10m00.

De inplanting van het gebouw ten aanzien van de bestaande wegenis aan Guldendal respecteert de wijze van inplanten volgens het RUP 'Guldendal bis' (oftewel de nieuw verplicht te volgen rooilijn die staat aangeduid op het bestemmingsplan). De strook (restand van het perceel) die voorbij deze rooilijn (volgens het grafisch plan van het RUP Guldendal) komt, dient op het eerste verzoek gratis aan de stad te worden overgedragen zonder kosten voor de stad. Deze strook staat niet mee aangegeven op het rooilijn en innemingsplan van de aanvraag. Bij vergunning zal als voorwaarde worden gesteld dat de rooilijnprocedure die hiervoor bijkomend noodzakelijk is, moet worden opgestart via de stedelijke dienst Openbaar Domein. Bij de uiteindelijke uitvoering van de wegenis- en terrein-aanlegwerken, dienen de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling betrokken te worden. Het advies van 15 december 2017 van de stedelijke dienst Openbaar Domein dient te worden nageleefd.

Nog een aantal zaken dienen gerespecteerd en bijgestuurd bij uitvoering:

- Het is goed dat er paaltjes worden voorzien om de toegang tot tracé a te beperken. Aan de achterzijde van de bouwvolumes blijft er wel nog een doorgang / rondgang mogelijk vanaf Guldendal; dit is niet de bedoeling. Deze toegang moet onmogelijk worden gemaakt (bijvoorbeeld door eveneens paaltjes ter hoogte van Guldendal te voorzien die wegneembaar zijn voor hulpdiensten).
- In de aanvraag wordt enkel het deel van het plein opgenomen in het openbaar domein. De tracé's a en b zijn privaat toch publiek toegankelijk. Daar deze privaat blijven, is in de vergunning een verplichte voorwaarde noodzakelijk voor tracé's a en b in functie van publieke doorgang voor traag verkeer. Voor de 'indicatieve tracés a en b' dienen, volgens artikel 6 van het RUP, erfdienstbaarheden voor publieke doorgang opgenomen te worden.
- Er is middelhoge beplanting wenselijk ter hoogte van de gelijkvloerse woningen aan het 'tracé b' in functie van de privacy.
- De pompput waarvan spraken op plan moet rekening houden met het toekomstig openbaar domein ter hoogte van Guldendal. Deze moet op privé domein liggen.

De aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald in het RUP (1,5 parkeerplaatsen per woning), hiervan kan worden afgeweken voor assistentiewoningen, zoals bedoeld volgens het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009. Om de parkeernorm te halen dienen $59 (= \text{het aantal assistentiewoningen}) \times 0,7$ (norm voor assistentiewoningen) = 41,3 plaatsen te worden gerealiseerd.

Bijkomend zijn er voor het naastgelegen project 'Dijkstraat' (volgens verkavelingsvergunning 2017V016 in de zone voor stedelijk wonen, bouwzone 6 van het RUP) $7 \times 1,5 = 10,5$ plaatsen nodig. Drie van deze plaatsen zijn reeds voorzien binnen de contouren van de verkaveling zelf (reeds drie plaatsen voorzien in verkaveling 2017V016 in de Dijkstraat). In het totaal zijn er bijgevolg 48,8 plaatsen (dus 49) plaatsen te voorzien. Dit aantal is inderdaad opgenomen in het aanvraagdossier. Ook het aantal van 46 fietsparkeerplaatsen dat op de site wordt voorzien, is toereikend ($49 \times 0,7 = 41,3$ plaatsen).

Bij vergunning zal als last worden opgelegd dat er 7 plaatsen in de ondergrondse parking gekoppeld moeten worden aan de woningen in de Dijkstraat die deel uitmaken van verkaveling 2017V016.

Het hellingspercentage van de inrit van de parking staat niet vermeld op de plannen. Voor de helling van de in/uitrit van de ondergrondse parking mag het maximale hellingspercentage voor de laatste 5m00 maximaal 4% bedragen. Voor de in- en uitrit van de parking moet het duidelijk zijn dat het ene voertuig moet wachten bij het uitrijden van een ander voertuig.

+ Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf:

> Aspect archeologie: zie rubriek 'Argumentatie', punt 'B - Planologische bestemming - wettelijke en reglementaire voorschriften'.

E. Watertoets:

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 Juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem en de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid. Het voorliggende project heeft een zekere oppervlakte maar ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. In het kader van hemelwateropvang, buffering en infiltratie, wordt echter een afwijking gevraagd van de verplichtingen van de gewestelijke verordening.

Het dossier bevat evenwel documenten waarin gemotiveerd wordt aangetoond dat de oplossing die wordt voorgesteld een afdoende buffer- en infiltratiecapaciteit heeft. Er zijn infiltratieproeven en metingen uitgevoerd op het terrein en aan de hand van deze resultaten is het infiltratievermogen bepaald. Daaruit blijkt dat op de site er slechts op één plaats voldoende capaciteit is om de kunnen infiltreren. Rekening houdend met het nieuwe gebouw en de bestaande gebouwen en een minimale te respecteren afstand tot aan het infiltratiebekken, wordt aangegeven dat men niet beschikt over voldoende oppervlakte om te infiltreren. In alternatief wordt er een buffervolume voorzien met een vertraagde afvoer naar de openbare

riolering. Het maximaal debiet wordt vastgelegd op 20l/s/ha. Tevens worden er groendaken voorzien.

In alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat de mogelijke effecten op de lokale waterhuishouding voldoende werden gemilderd en waar mogelijk vermeden en dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. De punten die in het bezwaarschrift worden aangehaald rond waterhuishouding, worden niet weerhouden.

F. 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 de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Zodat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Er werd een project MER screeningsnota bij het dossier gevoegd waarin wordt nagegaan of er aanzienlijke effecten optreden naar mens en milieu. Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de gevoerde analyse kan geoordeeld worden dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Bij vergunning gelden evenwel een aantal voorwaarden:

- Op deze locatie was onder andere het bedrijf TROY gevestigd. Het bedrijf was gespecialiseerd in recuperatie van edele metalen uit elektronisch en fotografisch afval. De grond betreft een risico grond. Bij ontgraving is dus steeds een technisch verslag nodig. Een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek geldt niet als een technisch verslag. Evenmin kan een bodemsaneringsproject als technisch verslag gebruikt worden. Wel kan bij de opmaak van het technisch verslag maximaal gebruik worden gemaakt van de gegevens opgenomen in eerder uitgevoerde bodemonderzoeken.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt 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 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."

Deze wetgeving is duidelijk en heeft als doel bronbemalingswater pas in de allerlaatste instantie te lozen in de riolering. Indien het bemalingswater verontreinigd is dient het voor het geloosd kan worden eerst gezuiverd te worden. Voor men kan starten met het bemalen en/of lozen van (gezuiverd) bemalingswater dienen eerst de nodige vergunningen / meldingen bekomen / ingediend te worden.

Besluit: zodat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. 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. Het project kan worden gerealiseerd mits naleven van de voorwaarden Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO.

Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt evenwel onder voorbehoud van het verkrijgen van de eventueel vereiste milieuvergunning(en).

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de gekende voorschriften en reglementeringen met uitzondering voor wat betreft de gevraagde afwijkingen van de gewestelijke verordening (in het kader van hemelwateropvang, buffering en infiltratie,) en de 45°-regel voor de derde bouwlaag volgens het RUP Guldendal bis, maar is wel verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg, onder voorwaarden en mits lasten.

Bijgevolg wordt een afwijking op de voorschriften van het RUP toegestaan door het college van Burgemeester en Schepenen, 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).

> Voorwaarden:

- De bepalingen in de adviezen van:
 - Brandweerstand Rivierenland - Hulpverleningszone 2 (Mechelen) van 18 oktober 2017 (referentie P08944-003/01),

- Telenet van 6 september 2017 (referentie 27880-MG),
- Eandis van 25 september 2017 (referentie 45417052),
- het Adviesbureau Toegankelijke Omgeving van 31 augustus 2017 (referentie B16380/20170002377),
- de stedelijke dienst Openbaar Domein van 15 december 2017, dienen strikt te worden nageleefd.
- De vergunde woongelegenheden mogen uitsluitend aangewend worden als assistentiewoningen in de zin van artikel 33 en 34 van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 (B.S. 14 mei 2009). Iedere andere vorm van bewoning van de vergunde woongelegenheden is verboden.
- Om de gevraagde werken te laten voldoen aan de legitieme doeleinden van het RUP waarin wordt verwezen naar het Woonzorgdecreet (WZD) van 13 maart 2009, worden volgende elementen uitdrukkelijk als voorwaarde opgelegd:
 - Wat betreft de leeftijd, wordt gesteld dat de wooneenheden moeten worden bewoond door ouderen met een minimumleeftijd (65 jaar) zoals opgelegd door artikel 33 van het woonzorgdecreet.
 - Wat betreft het gebruik van het gebouw wordt gesteld dat (met uitzondering van de 7 parkeerplaatsen die in gebruik moeten worden gesteld van het naastgelegen wooproject in de Dijkstraat – bouwzone 6 van het RUP) de integrale constructie (de woongelegenheden, overige 42 plaatsen in de parkeergarage, gemeenschappelijke multifunctionele ruimte) niet in gebruik mogen worden genomen voor andere doeleinden dan assistentiewoningen in de zin van artikel 33-36 van het woonzorgdecreet". Men mag de gebouwen dus niet in gebruik nemen voor andere doeleinden dan in de zin van het woonzorgdecreet. Er wordt een "gemeenschappelijke multifunctionele ruimte" voorzien in het project. Men mag ook deze ruimte niet in gebruik nemen voor andere doeleinden dan in de zin van het woonzorgdecreet.
 - Wat betreft de "aangepaste huisvesting" wordt gesteld dat de wooneenheden volledig rolstoeltoegankelijk moeten zijn, met inbegrip van de sanitaire ruimten. Alle bouwlagen dienen bereikbaar te zijn voor rolstoelgebruikers. Door het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen werd op 31 augustus 2017 een voorwaardelijk gunstig advies verleend. De voorwaarden in dit advies (met referentie B16380/20170002377) dienen gerespecteerd te worden bij uitvoering van de werken. Elke wooneenheid moet bovendien beschikken over een oproepsysteem in het kader van crisishulp.
 - Alvorens het gebouw in gebruik wordt genomen (bewoond) dienen de nodige garanties waarmee wordt aangetoond hoe men zal instaan aan de voorwaarden van facultatieve ouderenzorg, een woonassistent, crisishulp en een beheersinstantie aan de stad te worden bezorgd. Hiervan werden nog geen concrete bewijsstukken gevoegd in het bouwaanvraagdossier.
- De bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.
- Bij uitvoering van de wegenis- en terrein-aanlegwerken dienen de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling betrokken te worden. Nog een aantal zaken dienen gerespecteerd en bijgestuurd bij uitvoering:
- Aan de achterzijde van de bouwvolumes moet de toegang onmogelijk worden gemaakt (bijvoorbeeld door de plaatsing van paaltjes ter hoogte van Guldendal die wegneembaar zijn voor hulpdiensten).
- Er is middelhoge beplanting wenselijk ter hoogte van de gelijkvloerse woningen aan het 'tracé b' in functie van de privacy.
- De pompput waarvan spraken op plan moet rekening houden met het toekomstig openbaar domein ter hoogte van Guldendal. Deze moet op privé domein liggen.
- Het hellingspercentage van de inrit van de parking staat niet vermeld op de plannen. Voor de helling van de in/uitrit van de ondergrondse parking mag het maximale hellingspercentage voor de laatste 5m00 maximaal 4% bedragen. Voor de in- en uitrit van de parking moet het duidelijk zijn dat het ene voertuig moet wachten bij het uitrijden van een ander voertuig.
- De stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt onder voorbehoud van het verkrijgen van de eventueel vereiste milieuvergunning(en). Het project kan worden gerealiseerd mits naleven van de voorwaarden Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO.
 - Bij ontgraving van de grond is een technisch verslag nodig. Een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek geldt niet als een technisch verslag. Evenmin kan een bodemsaneringsproject als technisch verslag gebruikt worden. Wel kan bij de opmaak van het technisch verslag maximaal gebruik worden gemaakt van de gegevens opgenomen in eerder uitgevoerde bodemonderzoeken.
 - Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
 - Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt 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 riolerings 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).

- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelden van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden (met uitzondering van de toegestane afwijkingen die vermeld staan onder de rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets').
Art. 3 en 4 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.

> Lasten:

- De aanvrager/ontwikkelaar dient in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende wooneenheden.
- Voor de start van de werken aan de riolering/wegenis moet, ten voordele van de stad Mechelen, een bankwaarborg gestort worden bij een erkende bankinstelling 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 aanvrager/ontwikkelaar legt dan hiervan een bewijs voor.
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone. De strook (restant van het perceel) die er plaats van de bestaande wegenis van Guldendal voorbij de rooilijn (aangeduid volgens het grafisch plan van het RUP Guldendal bis) komt, dient op het eerste verzoek gratis mee aan de stad te worden overgedragen zonder kosten voor de stad. Deze strook staat niet mee aangegeven op het rooilijn en innemingsplan van de aanvraag. De rooilijnprocedure die hiervoor bijkomend noodzakelijk is, moet worden opgestart via de stedelijke dienst Openbaar Domein.
- De zones die later worden ingelijfd als openbaar domein dienen te worden voorzien van openbare verlichting.
- Met de eventuele verkoop van woonegelegenheden mag slechts gestart worden nadat de wegeniswerken zijn gestart en de financiële waarborgen voor aanleg wegenis en nutsleidingen zijn gegeven aan de stad Mechelen.
- Voor de 'indicatieve tracés a en b' dienen, volgens artikel 6 van het RUP, erfdienstbaarheden voor publieke doorgang opgenomen te worden.
- Er dienen 7 plaatsen in de ondergrondse parking gekoppeld te worden aan de woningen in de Dijkstraat die deel uitmaken van verkaveling 2017V016.

> Suggestie:

- Om de eventuele schade ten gevolge van de werken op een objectieve wijze te kunnen vaststellen is het steeds aangewezen om voor en na de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te maken van de aanpalende eigendommen. "

Besluit:

Artikel 1

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag ingediend door Willemen Real Estate voor het bouwen van 59 wooneenheden met ondergrondse parking en het aanleggen van nieuw openbaar domein op een terrein met als adres Guldendal, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, perceelnummers 248M7, 248 L7 (deel) en 254C3.

Feiten en context

- Aanvrager: Willemen Real Estate
- Kadaster: 3e Afdeling, sectie E, perceelnummers 248M7, 248 L7 (deel), 254C3
- Oppervlaktes:
 - oppervlakte bebouwing : 9.114 m²
 - tot. oppervlakte van het perceel : 4.627 m²
 - bebouwde oppervlakte : 2.540 m²

- Aantal woongelegenheden: 59 (assistentiewoningen)
- Aantal bouwengroepen: 2
- Gelegen in:
 - milieubelastende industrieën (Gewestplan)
 - Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen'
 - Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Guldendal bis'
 - niet overstromingsgevoelig gebied (Watertoetskaart)
 - centraal gebied (waterzuiveringszone – Zoneringsplan Mechelen)
- Gelegen aan een gemeenteweg (Guldendal).
- Gelegen in de invloedssfeer van de stationsomgeving.
- De aanvraag voorziet een deel nieuwe wegenis (plein) - over te dragen aan het openbaar domein.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 9 september 2017 tot en met 8 oktober 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden twee (identieke) bezwaarschriften en een mail met vragen en bezorgdheden ingediend.

Argumentatie

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken (op het openbaar domein) in functie van de realisatie van een buurtplein op de Guldendal-site; gelegen aan Guldendal te Mechelen. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag,

- ingediend door WILLEMEN REAL ESTATE,
- voor het realiseren van 59 assistentiewoningen met boven- en ondergrondse parking en het aanleggen van nieuwe wegenis,
- op een terrein met als adres Guldendal, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, perceelnummers 248M7, 248 L7 (deel) en 254C3,

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek drie bezwaarschriften werden ingediend en ondersteunt het in zitting van 12 januari 2018 ingenomen standpunt van het college.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies, onder voorbehoud van het verkrijgen van de goedkeuring van de gemeenteraad over de wegenis, van het college van burgemeester en schepenen van 12 januari 2018.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis in deze aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning goed te keuren in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen en onder de voorwaarden en lasten zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van 12 januari 2018.

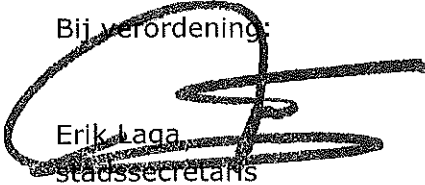
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

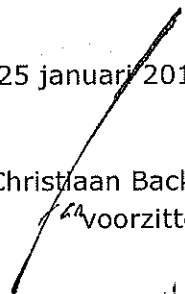
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

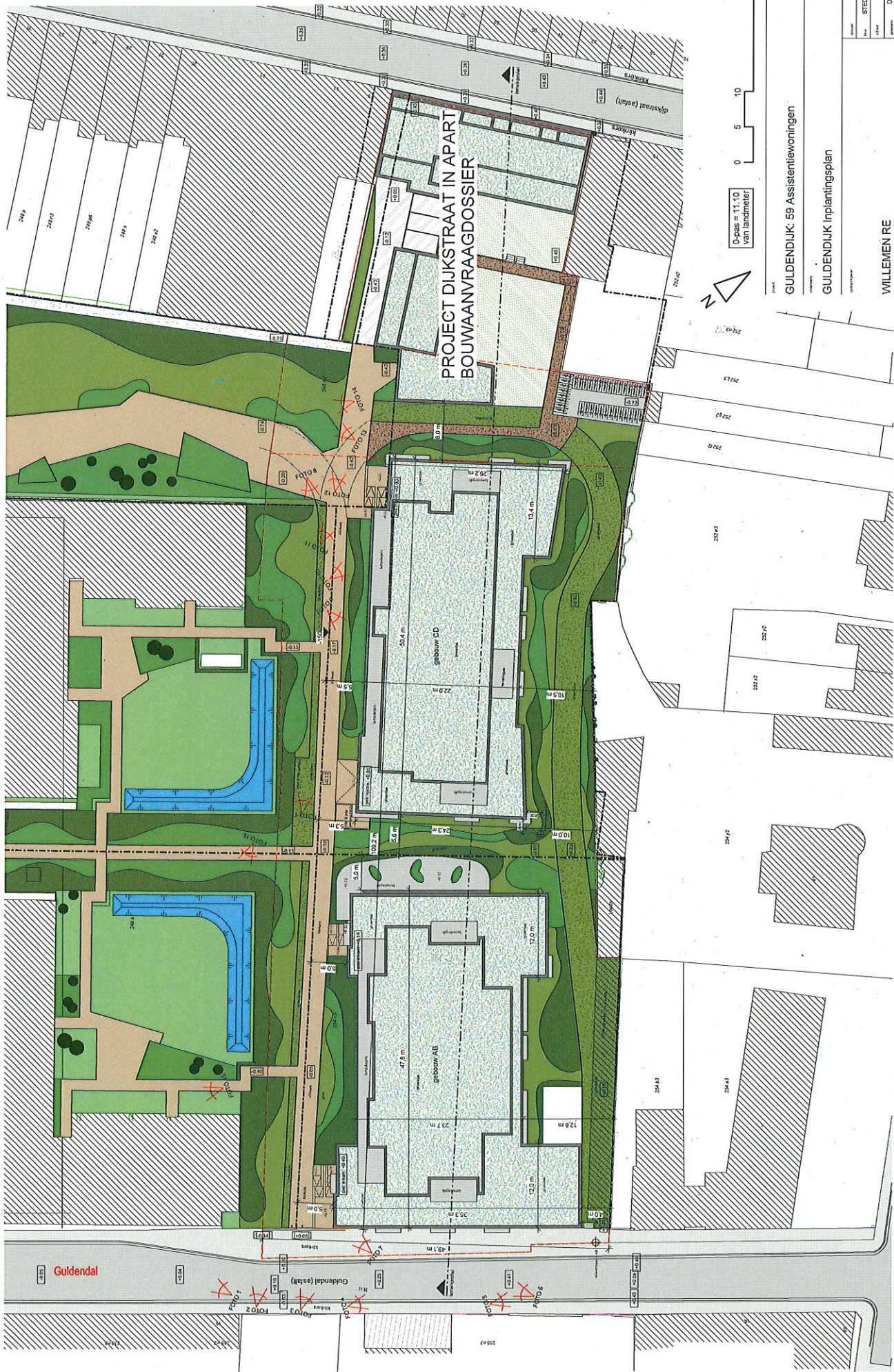
Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 25 januari 2018


Christiaan Backx
voorzitter



0-pas = 11,10 van landmeter

GULDENDIJK: 59 Assistentewoningen
 GULDENDIJK Inplantingsplan

WILLEMEN RE
 Bureauvervoer 133 2000 Meehanen



Bestand	14727
Naam	STED AANVRAAG
Schaal	1:250
Ontwerp	DG 2017-05-02
Controle	Checker 2017-05-02
Ontwerper	Hedj Vandenbrink
Real Estate	WILLEMEN RE
Projectnummer	BAAG01



Ik, ondergetekende WUYTS Vreemde, behalve het inwendig ontwerp, handelend voor Landmeterbureau WUYTS B.V.B.A., gevestigd te 2620 Rijnemans, Brugstraat 26,
 Verklaart te zijn overtuigd tot het conteren van een perceel grond, kadastraal gekend onder Meubelen, 3de afdeling, sectie E, nrs. 248/L/7/deel en 248/M/7/deel.

Beschrijving van de percelen.

Lot A1: grond, af te staan aan de stad volgens RUP (Guldendal), begrensd door de punten B-C-D-E-F, gekadastraal: sectie E, nr. 248/L/7/deel. Groot volgens meting: 2 a 76 ca.

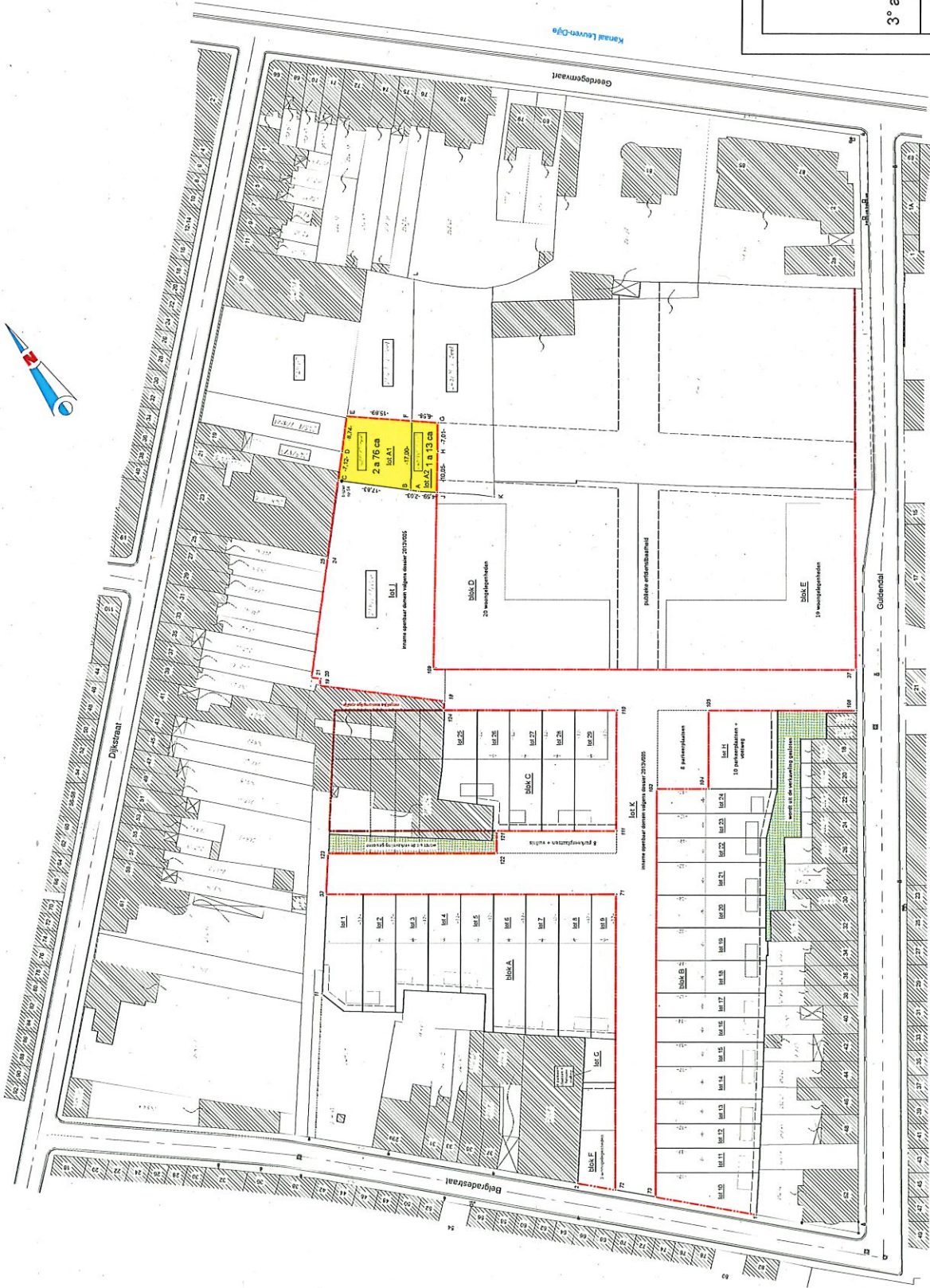
Lot A2: grond, af te staan aan de stad volgens RUP (Guldendal), begrensd door de punten A-B-F-G-H-I, volgens schets met sectie E, nr. 248/M/7/deel. Groot volgens meting: 1 a 13 ca.

Geraasppte plannen.

- grenslijnen JA-B-C-D : plan landmeter Houleker 20/10/2008
 - grenslijnen C-D-E-F-G-H-I : plan RUP Guldendal

Plaats	Coördinaatlijst
A	15779,14 18851,00
B	15779,06 18851,00
C	15759,74 18850,55
D	15759,74 18850,55
E	15759,53 18850,14
F	15791,74 18852,09
G	15791,74 18852,09
H	15792,09 18851,10
I	15792,09 18851,02
J	15792,25 18850,55

Referentienummer in de databank van de stadsvervalsplannen: 15402.



Coördinaatlijst rooilijn

Plaats	X	Y
1	15779,14	18851,00
2	15779,06	18851,00
3	15759,74	18850,55
4	15759,74	18850,55
5	15759,53	18850,14
6	15791,74	18852,09
7	15791,74	18852,09
8	15792,09	18851,10
9	15792,09	18851,02
10	15792,25	18850,55

Coördinaatlijst rooilijn

Plaats	X	Y
1	15779,14	18851,00
2	15779,06	18851,00
3	15759,74	18850,55
4	15759,74	18850,55
5	15759,53	18850,14
6	15791,74	18852,09
7	15791,74	18852,09
8	15792,09	18851,10
9	15792,09	18851,02
10	15792,25	18850,55

LEGENDE:
 - rooilijn
 - niet gemetrischeerd gepunt
 - bestaande ijzeren pijl

Provincie ANTWERPEN
 Stad MECHELEN
 GULDENDAL

3° afdeling, sectie E, nrs. 248/L/7/deel en 248/M/7/deel

Rooilijnplan / Innemingsplan

Opgemaakt en getekend door:

Landmetersbureau
 WUYTS bvba
 Brugstraat 26
 2620 Rijnemans
 Tel. 0362/64.005
 Fax. 0362/42.424
 e-mail: wuytsbvba@telenet.be

SCHAAL: 1/500
 DOSSIERNR.: 2012052
 Rijnemans, 25 mei 2016.

Verle Wuyts,
 Landmeter
 LAN-000007