

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 24 oktober 2017 - Openbare zitting**

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

---

**32. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis van de verkaveling Kapelleblokstraat zn - in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.**

---

De beslissing wordt genomen met 27 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Bart De Nijn, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye)  
6 stemmen tegen (Ali Salmi, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Bert Delanoëije) en 3 onthoudingen (Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans)

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

##### Historiek van voorbesprekingen voor het terrein:

- Aan de indiening van het huidige project ging een voortraject vooraf met de verschillende stadsdiensten en met een voorstelling van het project aan de Bouwcommissie (4 december 2015 en 27 januari 2017)
- Voor de ontsluiting van het project diende vooreerst een verkavelingswijziging te worden doorgevoerd. Op 12 mei 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend (cfr. bouwdoossier met nummer 2016V029). Tegen deze collegebeslissing werd op 7 juli 2017 door de buurtbewoners beroep aangetekend bij de Bestendige Deputatie. De Bestendige Deputatie heeft op 5 oktober 2017 besloten het beroep niet in te willigen. Een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, onder voorwaarden.
- 13 oktober 2017 punt 79. 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:

##### Aan de aanvraag gerelateerd dossier voor de vaststelling van de rooilijn:

Samen met het onderhavige vergunningsdossier 2017/0448 loopt er een afzonderlijke, aanverwante procedure voor de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de nieuwe voorziene wegenis in de aanvraag; met inbegrip van een afzonderlijk openbaar onderzoek (het 'commodo et incommodo onderzoek').

Het college bracht in zitting van 13 oktober 2017 volgend voorafgaand advies uit:

## **"Feiten en context**

- Aanvrager: Casso bvba
- Kadaster: Afd. 4, sectie F nrs. 131 C, 133 E5, 133 E4 (deel), 133 M4 (deel), 133 D4
- Gelegen in:
  - woongebied (Gewestplan)
  - verkaveling (1965V029 en 1971V011)
  - niet overstromingsgevoelig gebied (Watertoetskaart)
  - centraal gebied (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen)
- Gelegen aan gewestweg: Battelsesteenweg
- Gelegen aan gemeentewegen: Auwegemvaart en Kapelleblokstraat
- Gelegen aan waterloop: Dijkkanaal Mechelen-Leuven
- Oppervlakte van het terrein: circa 6.938m<sup>2</sup> (kadaster)
- Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, ingediend bij het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID '<https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/3300>' en onderwerp 'Archeologienota, Mechelen, Kapelleblokstraat, verslag van resultaten'). De archeologienota werd bekrachtigd op 18 mei 2017 (ref. bekrachtigingsbrief 4.004/12025/52,54)
- De aanvraag omvat een voorstel tot nieuw openbaar domein.
- Over de zaak van het inlijven van nieuwe wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Oppervlakte van het terreindeel dat men aan het openbaar domein en de stad wenst over te dragen: 2.186m<sup>2</sup>.
- Aantal woongelegenheden: + 29
- Aantal fietsenstallingen: + 161
- Typologie en overzicht gevraagde bouwvolumes:

### **Meergezinswoning** (bouwvolume parallel met het Dijkkanaal Mechelen-Leuven)

- Oppervlakte: 3,573,3m<sup>2</sup> (woningen en ondergrondse parking – volgens statistisch formulier)
- Volume: 10.815m<sup>3</sup> (volgens statistisch formulier)
- Aantal bouwlagen: drie volwaardige bouwlagen en een ondergeschikte vierde bouwlaag onder plat dak
- Kroonlijsthoogte vierde bouwlaag: circa 14m
- Aantal woongelegenheden: 19
- Netto-oppervlakte: variërend van circa 100m<sup>2</sup> tot 165,3m<sup>2</sup>
- Ondergrondse parking: 34 plaatsen (inclusief afgesloten garageboxen) waarvan 2 plaatsen voorbehouden voor andersvaliden
- Bovengrondse parking: 9 plaatsen, waarvan 1 plaats voorbehouden voor andersvaliden en 1 autodeelplaats
- Gemeenschappelijke fietsenstalplaatsen: 57
- Private fietsenstalplaatsen: 42
- Fietsenstalplaatsen bezoekers: 22

### **Eengezinswoningen** (aan nieuw voorziene openbare weg en aan de Kapelleblokstraat)

- Oppervlakte: 1.798,61 (10 woningen en garageboxen – volgens statistisch formulier)
- Volume: 6.067m<sup>3</sup> (10 woningen en garageboxen – volgens statistisch formulier)
- Aantal bouwlagen: vier volumes met twee bouwlagen en vijf volumes met drie bouwlagen onder plat dak
- Aantal bouwlagen - kopwoning: twee bouwlagen onder zadeldak, met aanbouw van 2 bouwlagen onder plat dak
- Kroonlijsthoogte : van 6m40 tot 9m
- Kroonlijsthoogte kopwoning: 6m24 (idem Kapelleblokstraat 13)
- Totaal aantal eengezinswoningen: 9 gekoppelde woningen + 1 kopgebouw
- Netto-vloeroppervlakte per eengezinswoning: variërend van ongeveer 145m<sup>2</sup> tot 200m<sup>2</sup>

## **Juridische grond**

- *Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV – Erfdienstbaarheden of grondlasten*
- *Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen 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 rioleringsbeleid*
- *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid*
- *Koninklijk besluit van 28 december 1972 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen*
- *Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer*
- *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*
- *Omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen): Betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen*

## **Openbaar onderzoek**

*De aanvraag is openbaar gemaakt van 2 juli 2017 tot en met 31 juli 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

*Er werden **3 bezwaarschriften** ingediend, waarvan twee petitielijsten, met 6, respectievelijk 36 bezwaarindieners/handtekeningen binnen de vooropgestelde termijn;*

*Er werd 1 **bezwaarschrift** ingediend, buiten de termijn van het openbaar onderzoek. Dit bezwaarschrift wordt alsnog meegenomen in de bespreking.*

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

## **Advies**

- *Onroerend Erfgoed Antwerpen – Archeologie: 5 juli 2017 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)*
- *Agentschap Wegen en Verkeer: 7 juli 2017: gunstig met voorwaarden (referentie: 112/B/BAV/2017/2652)*
- *Agentschap Natuur en Bos: 21 september 2017 - gunstig (referentie 17-211578)*

- Agentschap Toegankelijk Vlaanderen: 29 juni 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie B17195/20170001571)
- Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland: 18 juli 2017 – gunstig met voorwaarden (referentie P14124-004/01)
- Politie: 11 augustus 2017 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie: 4 juli 2017 (referentie 1165, dossiernr. 201060038)
- Aquafin: 18 juli 2017 – geen advies vereist
- Eandis: 27 september 2017 - gunstig met voorwaarden (NLAN/1709/2716)
- Pidpa: 10 juli 2017 - gunstig met voorwaarden (mail met referentie D-22-311 \_ bouwdossier 2017/0365)
- Waterwegen & Zeekanaal, afdeling Zeekanaal 9 oktober 2017 – gunstig met voorwaarden (mail zonder referentie)
- Er werden eveneens adviezen gevraagd aan:
  - Proximus,
  - Telenet,
  - Ivarem,
 Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien deze niet werden uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen , mag er aan voorbij worden gegaan (codex, artikel 4.7.16)

## **Argumentatie**

### **A. Omschrijving:**

De aanvraag betreft het bouwen van 10 grondgebonden eengezinswoningen, een appartementsgebouw met 19 appartementen, terreinaanlegwerken en het inrichten van een ondergrondse parkeergarage. Het terrein bevindt zich in een binnengebied begrensd door de Battelsesteenweg, de Kapelleblokstraat en de Auwegemvaart (die parallel loopt met het Dijlekanaal Mechelen-Leuven). Zijde Kapelleblokstraat kenmerkt het straatbeeld zich met grondgebonden eengezinswoningen, voornamelijk in gesloten bebouwing. De bebouwing aan de Battelsesteenweg kenmerkt zich voornamelijk door woongebouwen in zowel gekoppelde als vrijstaande bebouwing, met achterin gelegen tuinen. Het terrein is toegankelijk via een onbebouwde bouwkaavel, tussen de woningen Kapelleblokstraat 13 en 17 en samengesteld uit verschillende kadastrale percelen. Het projectgebied is bebouwd met een reeks garageboxen, deel uitmakend van een goedgekeurde verkaveling (1965V029 en 1971V011) en een serre zijde Auwegemvaart. Het overige terrein is onbebouwd en braakliggend.

Onderhavige aanvraag gaat uit van de sloop van alle bestaande constructies op het terrein en het inrichten van een nieuw woonproject. Er wordt een nieuwe openbare weg (breedte 6m tot 9m) voorzien die een aftakking vormt van de Kapelleblokstraat en een ontsluiting vindt tussen de kadastrale percelen 133E4 en 133 M4. Het aanvraagdossier omvat een plan met aanduiding van de nieuwe rooilijnen en weg (openbaar/publiek toegankelijk domein met kosteloze grondafstand). In de verkavelingswijziging (2016V029) werden de initiële verkavelingsvoorschriften gewijzigd, om de ontsluitingsweg mogelijk te maken, gecombineerd met de oprichting van een kopgebouw aansluitend op de bestaande woning Kapelleblokstraat 13. Het kopgebouw reikt tot een bouwdiepte van 15m (gelijkvloerse en eerste verdieping). Achter de woning bevindt zich een tuinzone met een diepte van 10m. Achter de tuinzone worden 4 garageboxen geplaatst, uitgevend op de nieuwe weg. In het verlengde van de nieuwe weg worden 9 grondgebonden eengezinswoningen opgericht. De eengezinswoningen omvatten twee bouwlagen, plaatselijk drie bouwlagen onder plat dak. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 12m. Achter de woningen bevinden zich onbebouwde tuinzones met een diepte van 8m tot 10m. In de tuinzones worden gekoppelde tuinbergingen en fietsenstalplaatsen voorzien, bereikbaar via een achterliggende uitweg. De gelijkvloerse verdieping van de woningen worden opgevat volgens het doorzonprincipe.

Achter de nieuwe huizenrij, wordt een appartementsgebouw opgericht met 19 appartementen. Het appartementsgebouw omvat drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag onder plat dak. Het gebouw wordt ingeplant parallel met de Leuvense vaart op een afstand van circa 6m van het jaagpad. De bestaande voetweg/fietsweg (gelijklopend met de vaart, richting het aanpalende scholencomplex) blijft behouden. Links van het appartementsgebouw (bekeken vanuit de vaart), wordt een achteruitweg voorzien voor de tuinen van de bestaande bebouwing, Kapelleblokstraat aan de Kapelleblokstraat. Het appartementsgebouw en de aanpalende private tuinzones wordt ondergraven voor het organiseren van een parkeergarage. De inrit naar de ondergrondse parkeergarage bevindt ter hoogte van de uiterst rechter nieuwbouw woning (bekeken vanuit de nieuwe weg – geïntegreerd in het bouwvolume).

Er worden in het ondergrondse parkeerterrein 34 parkeerplaatsen (open + boxen) voorzien en 57 fietsenstalplaatsen (exclusief bergingen).

Voor het bezoekersparkeren worden 9 parkeerplaatsen en 1 autodeelplaats ingericht op een bovengrondse parking, tegenover de nieuwbouw eengezinswoningen. De parkeerplaatsen worden ingebed in het groen. Naast de parkeerplaatsen wordt een hoogspanningscabine geplaatst en een aantal fietsenstallingen. Op het einde van de wegenis wordt een wadi aangelegd, met een aantal speelelementen.

De gevels van zowel de eengezinswoningen als het bouwvolume van het appartementsgebouw worden afgewerkt met een bepleistering in een lichte kleur met gevelaccenten in hout. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium met glazen borstweringen.

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

+ Gewestplan:

- De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan (woongebied).

+ Ruimtelijk uitvoeringsplannen / bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- Het perceel is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan, verkaveling of een bijzonder plan van aanleg.

+ Verordeningen:

A.) 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 29 juni 2017 werd door het Agentschap een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie B17195/20170001571) te worden gerespecteerd.

B.) Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de **gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid en de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater**.

Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

C.) Het project dient te worden getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**. Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit', oftewel 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing, meer bepaald dient het gevraagde te worden getoetst aan de bepalingen van hoofdzakelijk:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht

- Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken

(Inplanting en hoogte van gebouwen, Profielen en volume van gebouwen, Daken, Uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld, Kelderverdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen, Uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik)

- Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken

(Afdeling 1, versterken van de woonkwaliteit; Afdeling 3, Het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen en Afdeling 5, Appartementsen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, het ontwikkelen van binnengebieden)

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

-> **Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften zoals opgenomen in de verordening:**

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht:

(artikel 2)

o Overeenkomstig Artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening, Hoofdstuk 1, dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie en de typologie en schaal van een project dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

o De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen van hoofdzakelijk twee bouwlagen onder dakverdieping. Naar de vaart toe zijn woongebouwen van drie bouwlagen onder plat dak aanwezig. De gevraagde eengezinswoningen tellen eveneens twee bouwlagen (plaatselijk derde bouwlaag) en sluiten hiermee aan bij de omgeving.

Het voorgestelde meergezinswoning, aan de vaart, telt drie bouwlagen en een ondergeschikte vierde bouwlaag en wijkt hiermee plaatselijk af van het referentiebeeld van de gemiddelde bebouwing in de omgeving (cfr. infra – kroonlijsthoogte).

• **Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken**

(Artikels 6, 7, 8, 10 + artikel 52 van Hoofdstuk 4)

o Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het nieuwe project in harmonie zijn met het referentiebeeld. Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld, kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving.

o De **volumewerking** van de gevraagde eengezinswoningen sluit aan bij het referentiebeeld van de omliggende straten en omgeving. Gelet op het feit dat slechts sporadisch een derde bouwlaag wordt voorzien (om maar variatie in volumewerking te creëren) wordt de derde bouwlaag als een ondergeschikte bouwlaag ervaren.

o De volumewerking van de gevraagde meergezinswoning aan de zijde van de Vaart sluit niet onmiddellijk aan bij het referentiebeeld van de omliggende straten en omgeving. De vier bouwlagen kunnen evenwel voldoende worden verantwoord vanuit de beschikbare ruimte en de ligging nabij de waterloop. Het volume houdt bijkomend voldoende rekening gehouden met de bezonning en de lichtinval van de aanpalende eigendommen.

o De **inplanting** van de meergezinswoning is afgestemd op de plaatselijke context. Het gebouw wordt ingeplant parallel met de Leuvense vaart en vindt hierbij een logische, rechtlijnige aansluiting bij de overige bebouwing aan de vaart (inplanting op eenzelfde bouwlijn). De eengezinswoningen vinden aansluiting langsheen een nieuw voorziene insteekweg, parallel met de waterloop.

o De **kroonlijsthoogtes** van de eengezinswoningen zijn vergelijkbaar met de bebouwing in de omgeving. De kopwoning vindt een gepaste aansluiting bij het linker aanpalende pand (zelfde kroonlijsthoogte). Gelet op het feit dat het binnengebied lager gelegen is dan de bebouwing aan de randen, bevinden de ontworpen kroonlijsthoogtes van de derde bouwlaag van zowel de eengezinswoningen, als de meergezinswoning zich op quasi dezelfde hoogte als de woongebouwen van drie bouwlagen aan de straatzijde. De inpasbaarheid binnen de plaatselijke context wordt hierbij gegarandeerd.

o De algemene tendens van de verordening is er op gericht om qua **profiel** de trapvorm, in de mate van het mogelijke, te weren uit de bebouwing, met inachtnaam van de plaatselijke context. Bij aaneengesloten bebouwing geldt normaliter nog steeds het bouwprofiel van maximaal 17 meter (bouwdiepte gelijkvloerse verdieping), 13 meter (bouwdiepte eerste en tweede, ... verdieping), 9 meter (als dakbasis) of dient aangesloten te worden bij bestaande vergunde profielen van de naburige gebouwen.

o In plaats van te opteren voor dit eerder traditionele getrapte bouwprofiel, wordt in de aanvraag gestreefd naar het meer op op één lijn brengen van voor- en achtergevels. Dit is overeenkomstig de toelichting in de verordening mogelijk voor nieuwbouwwoningen die in groep worden opgericht. Het gaat hier effectief over groepswoonbouw waar de voorkeur effectief uitgaat naar een recht bouwprofiel. De keuze voor trapvormen zou in dit project dan ook een negatieve invloed hebben op de belevingskwaliteit van de omgeving (het binnengebied). De keuze voor het rechte bouwprofiel (versus het traditionele getrapte profiel) resulteert echter niet in starre bouwvolumes. Er worden immers in- en uitsprongen genomen, ter doorbreking van de ritmering. Gemiddeld genomen wordt hierbij de maximale diepte van 12m gerespecteerd (als maximale diepte voor de rechte profielen). De ruimere bouwdiepte van de meergezinswoning (tot 15m) is te verantwoorden binnen de plaatselijke ruimtelijke context (open ruimte langs waterloop en het groene binnengebied).

(Artikel 11)

Er is meer dan 20m tussenafstand (tussen de achtergevels van eengezinswoningen en de voorgevel van het nieuwe appartementsgebouw, dat parallel met de vaart wordt gecreëerd) – optelsom van minimaal 10m private buitenruimte achter woningen en open groene ruimte vóór het appartementsgebouw). Ten opzichte van de eengezinswoningen, zijde Kapelleblokstraat blijft een minimale tuinzone van 10m gerespecteerd, achter de maximale bouwdiepte van 17m. Achter de tuinzones wordt uitweg gecreëerd. Gelet op de open ruimte in het binnengebied, is de inplanting parallel met de Leuvense vaart ruimtelijk de meest optimale en kwalitatieve invulling.

(Artikel 14)

De gekozen dakvorm van de eengezinswoningen en de dakvorm van de meergezinswoning (plat dak) past zich voldoende in binnen de onmiddellijke en ruimere omgeving waar nog platte daken voorkomen.

(Artikel 23)

Het materiaalgebruik van alle onderdelen van de gebouwen en aanleg worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord.

• **Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken**

(artikels 24, 25, 26, 27, 28, 29)

- o Alle woongelegenheden die worden gecreëerd, hebben een oppervlakte van minimaal of meer dan 80 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte (zoals dit staat voorgeschreven in de verordening met een limiet van 20% voor entiteiten die kleiner zijn dan 80m<sup>2</sup>).
- o Elke woongelegenheden beschikt over de noodzakelijk functies (zoals een inkomruimte; leefruimte, slaapruiimte(n); bergruimte; badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlaktenormen vermeld in de binnen de verordening bijgevoegde tabel.
- o De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.
- o Het type doorzonwoningen wordt als woontype gehanteerd voor de eengezinswoningen.

(artikels 45, 47)

- o Het project beantwoordt aan de voornaamste uitgangsprincipes die de basis moeten vormen voor de ontwikkeling van appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, en het ontwikkelen van binnengebieden:
  - de terrassen op de verdiepingen worden (hoofdzakelijk) inwendig binnen de basisvolumes voorzien,
  - de groepswoningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving,
  - het parkeren van wagens van de meergezinswoning gebeurt ondergronds
  - er blijft meer dan 50% onbebouwde ruimte gevrijwaard.
  - voor het overige worden er private tuinen voor de eengezinswoningen voorzien, alsook gemeenschappelijke open ruimte (centrale doorsteek, wadi, open ruimte bij de meergezinswoning). Het aanvraagdossier omvat een gedetailleerd inrichtingsplan voor de buitenaanleg. De manier van uitwerken wordt geconcretiseerd in het dossier (plannen / bestek / kostenraming).

(artikels 49, 50 en 51)

- o In 'Afdeling 6' van 'Hoofdstuk 4' van de verordening worden bepalingen opgelegd aangaande het openbaar domein. Het aanvraagdossier bevat nieuw openbaar domein (uitgerust met riolering en alle nodige nutsleidingen). Principeel dient een minimale breedte van 10m te worden gehanteerd voor het openbaar domein (cfr. art. 49). De ontsluitingsweg heeft aan de straatzijde een gemiddelde en breedte van 6m, en loopt naar achteren toe breder uit tot een breedte van circa 9m. De dienst Beheer Openbaar Domein heeft de breedte van de wegenis gunstig geadviseerd.

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

- o Een mobiliteitstoets vormt een vereiste. De aanvraag omvat een dergelijke toets.
- o De verordening legt specifieke normen op voor woongebouwen. De aanvraag voorziet voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de norm.

**Conclusie:**

De aanvraag richt zich globaal gezien naar de doelstellingen en beginselen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. (cfr. rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.)

**+ Burgerlijk Wetboek:**

- De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk wetboek, zoals de bepalingen rond 'Zichten en Lichten'.
- Er worden geen rechtstreekse zichten genomen op minder dan 1m90 of zijdelingse uitzichten op minder dan 60cm uit de eigendomsgrenzen.

**C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:**

**(0) Bezwaarpunt over het gebrek aan participatie van de buurt :**

- Voor de aanvraag werd geen infosessie of overlegmoment georganiseerd met de nabij gelegen school en de buurtbewoners.

**Bespreking:** Informatie aan de buurt over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, vanwege de grondeigenaar/de ontwikkelaar en/of de stad voor projecten in private ontwikkeling, maken niet rechtstreeks deel uit van een stedenbouwkundige aanvraag en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan. De waarde van informatie- en/of participatiemomenten wordt erkend, maar het betreffen in de huidige wetgeving geen verplichte onderdelen voor het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunning.

**Conclusie:** Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

**(1) Bewaarpunt omtrent de organisatie van het openbaar onderzoek:**

- Het openbaar onderzoek werd georganiseerd in de zomervakantie, waardoor de opmaak van een gefundeerd bezwaarschrift wordt verhinderd.

**Bespreking:** Het tijdstip van organisatie van een openbaar onderzoek hangt af van de moment van indiening en het volledig verklaren van een dossier. Het staat aanvragers (juridisch gezien) vrij om een aanvraag in te dienen op het tijdstip van hun keuze. De timing van de organisatie van het openbaar onderzoek gebeurt verder volgens de richtlijnen die zijn vast gesteld in artikel 8 van het Besluit, dat stelt dat naar gelang van het geval, het openbaar onderzoek minstens 5 dagen en maximaal 10 dagen aanvangt na de verzending van het ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs in de zin van artikel 4.7.14, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De stad is bij de behandeling van aanvragen gebonden aan deze termijnen. De procedure aangaande het organiseren van een openbaar onderzoek staat uitgeschreven in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000, laatst gewijzigd bij het Besluit van 9 september 2011.

Gedurende de periode van de dertig dagen kon iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis van het college van burgemeester en schepenen brengen. Na afsluiten van het openbaar onderzoek werden de ingediende bezwaren en de bewijzen van bekendmaking aan het dossier toegevoegd, over de ingediende bezwaren wordt beraadslaagd. Uit de ingediende bezwaarschriften en de aard van de aangehaalde punten van bezwaar, wordt afgeleid dat de bekendmaking zijn effect niet heeft gemist. Hiermee wordt aangenomen dat de openbaarmaking is gevoerd op de manier waarop dit dient te gebeuren.

**Conclusie:** Het bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

## **(2) Bezwaarpunten/bezorgdheden omtrent de goede ruimtelijke ordening (schaalgrootte, architectuur, inrichtingsstudie). Het gevraagde project genereert overlast door inijk/verminderde privacy en een verminderde levenskwaliteit voor omwonenden**

- Bezorgdheid omtrent de schaalgrootte van het project;
- Bezorgdheid omtrent de architecturale kwaliteit van het project;
- Het ontwerp van het geplande appartementsgebouw bevat minstens één bouwlaag te veel en staat te kortbij ingeplant bij de tuinzones van de omliggende panden;
- Het project overschrijdt de draagkracht van de omgeving, gelet op het feit dat het een verdrievoudiging van het aantal woonegelegenheden impliceert;
- Het project genereert inijk en visuele hinder, in het bijzonder voor de nabije burenszijde Kapelleblokstraat waarvan de privacy wordt geschonden. De terrassen op de bovenliggende verdiepingen en de raamopeningen in de zijgevels van het gevraagde appartementsgebouw genereren inijk bij de omwonenden;
- Het project heeft een nadelige invloed op de bezonning van de aanpalende tuinen en het rechtstreeks invallend daglicht;
- In de directe omgeving komen voornamelijk grondgebonden eengezinswoningen voor en geen woonblokken van deze grootteorde;
- een globale visie van de nabije buurt dringt zich op;

**Bespreking:** De gabariten, bouwhoogten, inplanting, het programma, dichtheid en dergelijke meer, worden hoofdzakelijk geregeld via de regelgeving en opzet van de stedenbouwkundige verordening en anderzijds afgewogen volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen' alsook in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.

De schaal van de nieuwe gebouwen dient zich inderdaad in te passen in de schaal van de omgeving zodat de privacy, lichtinval en het woongenot van de omwonenden niet worden geschaad.

Verder dienen de bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek te worden gerespecteerd. Het voorliggende project hypothekeert de ontwikkelingsmogelijkheden van de aanpalende percelen niet (cfr. locatie en mogelijkheid tot verlengen van de nieuwe wegenis)

**Conclusie:** Het bezwaarschrift zal getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften of andere regelgeving alsook aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1) oftewel aan het feit of de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft.

## **(3) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit, verkeersafwikkeling, bereikbaarheid Kapelleblokstraat, parkeren en bereikbaarheid hulpdiensten**



• Het project zal:

- verkeershinder veroorzaken voor buurtbewoners en bezoekers in de Kapelleblokstraat,
  - gelet op de verhoging van de verkeersdrukke de veiligheid van de fietsers en voetgangers uit de buurt en van de school in gevaar brengen;
  - een toenemend gebrek aan parkeerplaatsen genereren in de Kapelleblokstraat.
- De parkeergelegenheid in de buurt is vandaag al problematisch/verzadigd
  - De nieuwe wegenis is te smal om een degelijke verkeersafwikkeling in twee richtingen toe te laten.
  - De bereikbaarheid van het appartementsgebouw voor vrachtwagens, brandweerwagens, ziekenwagens en andere ordediensten wordt in twijfel getrokken.
  - Bezorgdheden omtrent de veiligheid van fietsers en voetgangers uit de buurt en van de school
  - De appartementen zijn van die omvang dat de autobewegingen per dag naar analogie met de eengezinswoningen dienen berekend te worden en in deze aanvraag onderschat worden.

**Bespreking:** De vrees van bezwaarindieners voor verkeerstoename in de buurt kan worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen uiteraard toenemen, maar kunnen worden afgewikkeld. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er significante hinder of problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Het gevraagde woonproject is gelegen op wandel- en fietsafstand van bushaltes, alsook op fietsafstand van het centrum en het station van Mechelen. De te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur (op basis van onderzoek op verplaatsingsgedrag Vlaanderen) zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen daarom weinig nadelige hinder of invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling.

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

Principieel wordt een ontsluitingsweg met een breedte van 10m verwacht. In onderhavige aanvraag heeft de nieuwe wegenis een breedte van circa 6m en loopt naar achteren toe breder uit tot een breedte van 9m. Er wordt voldoende ruimte voorzien om wisselend de straathoek te benaderen, zonder conflicten te genereren. De dienst Beheer Openbaar Domein heeft de aanleg van de wegenis gunstig geadviseerd.

Het advies van de Brandweer en de politie is voorwaardelijk gunstig, waaruit wordt afgeleid dat - mits naleving van de voorwaarden ervan - het project vanuit het oogpunt preventie veilig is. Het gevraagde aantal woongelegenheden, parkeerplaatsen en de voorziene openbare wegenis stemmen overeen met de bepalingen volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid op het privaat domein voor zowel bewoners als bezoekers. De algemeen gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenschap wordt gerealiseerd. Ook de nodige fietsstalplaatsen worden voorzien, Er worden zelfs meer fietsenstallingen voorzien dan vereist volgens de parkeernorm. De voorziene parkeercapaciteit is met andere woorden toereikend gezien kan worden voldaan aan de wettelijk gehanteerde norm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woongelegenschap ( $29 \times 1,5 > \text{minimaal } 45$  parkeerplaatsen (inclusief autodeelplaats)).

Voor de meergezinswoning gebeurt het parkeren ondergronds.

**Conclusie:** Volgens de algemene richtcijfers en bestaand onderzoek naar verkeersgeneratie en de situatie in de omgeving, wordt geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden en er door de realisatie van dit project geen significante bijkomende mobiliteitshinder zal worden gecreëerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

**(4) Bezwaarpunten/bezorgdheid omtrent hinderaspecten en uitvoeringsaspecten:**

- geluidsoverlast van de school tijdens de schooluren en tijdens weekendactiviteiten kunnen de nieuwe bewoners schaden.
- het project bekent een waardevermindering voor de eigendommen in de directe omgeving.
- het uitvoeren van de ondergrondse parkeergarage en de bronbemaling die dit mogelijk impliceert kan schade veroorzaken aan de omliggende woningen.
- bezorgdheden omtrent de afsluiting van privaat eigendom bij het uitvoeren van de werken (meer specifiek bij de sloop van de garages)

**Bespreking:** De aanwezigheid van de school is een constante en gaat uit van de bestaande toestand. De nieuwe bewoners die zich wensen te huisvesten in het project zijn zich bewust van de locatie van het project, grenzend aan een scholencomplex. De aanwezigheid van de school heeft dienaangaande niet enkel negatieve implicaties (geluidsoverlast), maar kan ook een troef zijn om het project aantrekkelijk te maken voor jonge gezinnen. De lawaaihinder beperkt zich tot de schooluren en naschoolse activiteiten en wordt niet buitensporig verwacht. Het aspect betreft eerder een burgerlijke kwestie, en is minder van stedenbouwkundig belang. Schade aan naburige eigendommen, ten gevolge van de uitvoering van de werken, behoren tot de verantwoordelijkheid van de bouwheer, aannemer en architect. Zonder de tijdelijke hinder als gevolg van het project te minimaliseren, gaat het om uitvoeringsaspecten en bouwtechnische aspecten die geen deel uitmaken van het beoordelingskader van de stedenbouwkundige aanvraag. Hinderaspecten zijn eigen aan bouwprojecten van zulke omvang.

De financiële gevolgen die het project met zich kan meebrengen, is geen stedenbouwkundige aangelegenheid en behoort niet tot het stedenbouwkundige beoordelingskader.

Ter hoogte van de wadi wordt het terrein finaal afgesloten met een draadafsluiting. De bovengrondse parkeerplaatsen worden groen ingebed met een haagstructuur. De vier bovengrondse garageboxen worden ingeplant op de perceelgrens. Ter hoogte van de hoogspanningscabine wordt geen afsluiting opgetekend. Idealiter wordt de bestaande haagstructuur rondom de parkeerplaatsen doorgetrokken of wordt een paal- en draadstructuur geplaatst, voorzien van groen. Er kan gesteld worden dat rondom het project een kwalitatieve afsluiting wordt voorzien. Evenwel dienen bij de uitvoering van de werken voldoende maatregelen te worden genomen om de te beletten dat onbevoegden de werf zouden betreden. Dit behoort tot de verantwoordelijkheid en taken van de veiligheidscoördinator.

**Conclusie:** De bezwaarpunten worden niet weerhouden.

#### D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

##### > **Functionele inpasbaarheid:**

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan.

##### > **Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen en hinderaspecten:**

Het terrein is gelegen binnen het afgebakend stedelijk gebied. Het terrein heeft een totale oppervlakte van circa 6.958m<sup>2</sup>. Er worden binnen deze terreinoppervlakte 29 woongelegenheden voorzien. Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Het komt er dus vooral op neer dat het ontwerp de draagkracht van de omgeving respecteert, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft. De omgeving (randen van de site) kenmerkt zich voornamelijk door woongebouwen (eengezinswoningen) tot twee bouwlagen onder dak. Richting de vaart komen in de Kapelleblokstraat volumes van drie bouwlagen onder plat dak voor.

Alvorens de aanvraag tot vergunning in te dienen, werd voor de ontwikkeling van het terrein preadvies gevraagd aan de stedelijke Bouwdienst en de Bouwcommissie (zittingen 4 december 2015 en 27 januari 2017). Er werd, naar aanleiding van diverse ontwerpen, advies verleend.

Onderstaande richtlijnen werden meegeven als randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het binnengebied:

- De voorkeur gaat uit naar grondgebonden eengezinswoningen (in het binnengebied);
- Aan de zijde van de vaart kan ingestemd worden met een programma van een meergezinswoning (als deel van het woonproject);
- Tuin aan tuinprincipe, bouwlijn van de vaart uitzetten, aansluiting zoeken bij de randen;
- Volwaardige sokkel voor het appartementsgebouw (geen parkeerplaatsen);
- Parkeren dient ondergronds te gebeuren (geïntegreerde inrit), bezoekersparkeren kan bovengronds;
- Volwaardige ontsluiting en geen blinde onafgewerkte wachtgevels;
- Brede groene strook voorzien, optimaal behoud bestaande groenstructuren

Nadien zijn verdere besprekingen gehouden qua programma, opzet en architecturale uitwerking. Het aantal entiteiten voor het appartementsgebouw werd teruggebracht van 32 naar 29, op vraag van de Bouwcommissie. De appartementen werden herverdeeld om een gevarieerd aanbod aan grootte te kunnen aanbieden.

Bij uiteindelijke indiening van het aanvraagdossier (voor effectief 29 woongelegenheden) zijn, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, bezwaren geuit. Hoofdzakelijk de volumewerking van de meergezinswoning wordt moeilijk gedragen door de buurt. Het klopt dat, zoals in de bezwaarschriften wordt aangegeven, de schaal van de meergezinswoning (4 bouwlagen) niet de schaal van de omgeving (overwegend 3 bouwlagen) weerspiegelt.

In sommige gevallen (overeenkomstig de toelichting van Hoofdstuk 1) is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, toch wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Het komt (veelal in stedelijk gebied) nog voor dat bijvoorbeeld op de hoeken van een bouwblok, aan een open ruimte (zoals een waterloop of plein, een straat met een breder wegprofiel) een (plaatselijk) accent wordt genomen, hoger dan de gemiddelde hoogte van een bouwblok/omgeving. Dienaangaande kan dan ook worden ingestemd met de extra bouwlaag voor het appartementsgebouw.

De terrassen op de verdiepingen worden hoofdzakelijk in pandig in het bouwvolume georganiseerd. Zij kragen zeer licht uit, in functie van architecturale vormgeving. Er worden geen terrassen voorzien op de koppen van het volume, waardoor de appartementen zich eenzijdig naar de vaart richten en weinig tot geen zijdelingse impact en inkijk genereren naar de huizenrij aan de Kappelleblokstraat. Enkel ter hoogte van het dakvolume (bij de duplex - appartementen) worden zijdelings (op het platte dak - ter hoogte van de kopgevels) dakterrassen ingericht. Dit gegeven heeft geen reële impact op de privacy van gebruikers en omwonenden. Het dakterras, zijde Kappelleblokstraat, respecteert een afstand van circa 2m ten opzichte van de dakrand en genereert dienaangaande geen reële inkijk.

De eengezinswoningen beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. De architecturale uitwerking en volumewerking is kwalitatief. De gelijkvloerse verdieping van de eengezinswoningen worden ingericht conform het doorzonprincipe. De keukens worden voorzien aan de voorgevel. Het zitgedeelte wordt georiënteerd naar de achterzijde, aansluitend bij de tuinzones,

In het volume voor de meergezinswoning worden appartementen van verschillende types voorzien (2 tot 3 slaapkamer-appartementen) met verschillende oppervlaktes. De gelijkvloerse appartementen beschikken over een private tuinzone. De bovenliggende appartementen beschikken over private terrassen en zijn georiënteerd naar de vaart.

Er wordt een kwaliteitsvol en variabel aanbod aan appartementen en woningen voorzien.

Qua architectuur en vormgeving zijn de eengezinswoningen en het volume voor de meergezinswoning op elkaar afgestemd, zodat een eenvormig uitgewerkt woonproject kan worden gerealiseerd. Een duurzaam materiaalgebruik wordt aangetoond. De architecturale uitwerking van het project is sober, gevarieerd en kwalitatief, zoals in voortraject werd meegegeven.

#### **> Mobiliteitsimpact:**

De mobiliteitsaspecten van de aanvraag worden reeds besproken en beargumenteerd in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek', punt '(3) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit, verkeersafwikkeling, bereikbaarheid Kappelleblokstraat, parkeren en bereikbaarheid hulpdiensten'.

Er worden in het project 34 ondergrondse en 11 bovengrondse parkeerplaatsen voor wagens voorzien. Dit geeft een totaal van 45 plaatsen. Gelet op het gegeven dat de parkeernorm wordt nageleefd, worden geen significante implicaties verwacht.

#### **> Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf:**

Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed. De bekrachtigde archeologienota is aanwezig in het dossier en de werken waarvoor de vergunningsaanvraag is ingediend, komen overeen met de werken zoals die beschreven zijn in de archeologienota. Bij het verlenen van de vergunning geldt als voorwaarde dat de bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

#### **> Terreinaanleg – zaak van de wegenis:**

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden, voorafgaand aan de indiening van het dossier, werden voorbesprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten. Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Bij uitvoering van aan het openbaar domein over te dragen 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.

Het openbaar gedeelte moet op openbaar domein worden geregeld.

De dienst Natuur- en Groenontwikkeling heeft omtrent het beplantingsplan een negatief advies verleend. Volgende punten worden gesteld:

- Een beplantingsplan bestaat uit Latijnse en Nederlandse namen, platmaten en -dichtheden. De dichtheden ontbreken
- De beplantingskeuze dient te worden bijgestuurd. Dit dient in overleg te gebeuren met de dienst Natuur- en groenontwikkeling. Indien het ontwerp wordt vergund, dan dient het aangepaste ontwerp van de buitenaanleg, binnen de drie maanden na het goedkeuring aan het bouwdoossier te worden toegevoegd mits goedkeuring door de dienst natuur- en groenontwikkeling.
- Alle bomen dienen bovengronds verankerd te worden met 3 kastanje houten palen en latwerk. Er dient een beluchtingsdrain voorzien te worden per boom.
- Het bloemmengsel dient gespecificeerd te worden
- Meetstaat en bestek dient eveneens aangepast te worden conform de opmerkingen rond het beplantingsplan.

De aangehaalde opmerkingen dienen te worden geïntegreerd in een nieuw beplantingsplan en dienen het voorwerp uit te maken van een voortraject met de dienst Natuur – en Groenontwikkeling. Voor de start van de werken, dient het beplantingsplan ter goedkeuring aan de dienst Natuur – en Groenontwikkeling te worden voorgelegd.

#### **> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:**

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

De voorwaarden in de adviezen van:

- de brandweer (brandweergebied Rivierenland) van 18 juli 2017 (met referentie referentie P14124-004/01 ),
- het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 29 juni 2017 (met referentie B17195/20170001571 ),
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 4 juli 2017 (met referentie 1165),

dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van het project.

Verder dient de aanvrager / ontwikkelaar in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen.

#### E. Watertoets:

De percelen zijn niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, noch in recent overstroomd gebied.

Het terrein paalt rechtstreeks aan de waterloop Dijkkanaal Mechelen-Leuven (1ste categorie).

In de nieuw gevraagde situatie zal het terrein bestaan uit verharde oppervlaktes, wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt. Dit wordt gecompenseerd door:

- de plaatsing van een hemelwaterputten (van 10 x 5.000 liter en 1 x 10.000 liter),
- de plaatsing van een wadi.

Op de bouwplannen wordt aangegeven dat er voldoende hergebruik van hemelwater wordt voorzien. Voor het openbaar domein wordt geprojecteerd voor een geperforeerde rioleringsbuis, geplaatst in een grindkoffer die overloopt naar de wadi.

De aanvraag is voor advies over gemaakt het Waterwegen & Zeekanaal. Het advies van het Waterwegen en Zeekanaal, afdeling Zeekanaal is gunstig met voorwaarden. Deze voorwaarden dienen te worden nageleefd.

Als gevolg van het project worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht. Het project wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

#### 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. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Zowat 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.

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.

• Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt evenwel onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlare II Vlare II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd.

• Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> 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 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be) Artikel 5.53.6.1.1.§2 van 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 10m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

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

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden.

#### Voorwaarden

- De adviezen van
  - Onroerend Erfgoed Antwerpen – Archeologie: 5 juli 2017 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
  - Agentschap Wegen en Verkeer: 7 juli 2017: gunstig met voorwaarden (referentie: 112/B/BAV/2017/2652)
  - Agentschap Natuur en Bos: 21 september 2017 - gunstig (referentie 17-211578)
  - Agentschap Toegankelijk Vlaanderen: 29 juni 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie B17195/20170001571)
  - Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland: 18 juli 2017 – gunstig met voorwaarden (referentie P14124-004/01)
  - Politie: 11 augustus 2017 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
  - FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie: 4 juli 2017 (referentie 1165, dossiernr. 201060038)
  - Eandis: 27 september 2017 - gunstig met voorwaarden (NLAN/1709/2716)
  - Pidpa: 10 juli 2017 - gunstig met voorwaarden (mail met referentie D-22-311 \_ bouw dossier 2017/0365)
  - Openbaar domein: 10 oktober 2017 – gunstig met voorwaarden (zonder referentie)dienen te worden nageleefd.
- Voorafgaand aan de werken dient een aangepast beplantingsplan ter goedkeuring voor te worden gelegd met aanduiding van de keuze met Nederlandse en Latijnse namen, plantmaten en dichtheden. Dit plan dient vooraf besproken met en goedgekeurd te worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling.
- De uitvoering van de wegeniswerken wordt in nauw overleg met de Stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein uitgevoerd.
- De vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden 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. Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,

buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater–besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013”.

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

- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd. – Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be) of 015/28.44.58.
- 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 m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient de aanvrager het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen). Indien de aanvrager niet over internet beschikt, dan kan hij/zij het Support Center telefonisch contacteren op 03 450 48 48.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- Idealiter wordt de bestaande haagstructuur rondom de parkeerplaatsen doorgetrokken of wordt een paal- en draadstructuur geplaatst, voorzien van groen.

#### **Besluit:**

##### **Artikel 1**

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag ingediend door Casso bvba voor het bouwen van een woonproject (10 eengezinswoningen en 19 appartementen) met als adres Kapelleblokstraat ZN te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving Afd. 4, sectie F, nrs. 131 C, 133 E5, 133 E4 (deel), 133 M4 (deel), 133 D4

##### **Artikel 2**

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegenis van de verkaveling Kapelleblokstraat ZN voor het bouwen van een woonproject met 10 eengezinswoningen en 19 appartementen, in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen."

#### **Besluit:**

##### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag,

- ingediend door CASSO BVBA,
  - voor het bouwen van een woonproject (10 eengezinswoningen en 19 appartementen)
  - op een terrein met als adres Kapelleblokstraat ZN te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving Afd. 4, sectie F, nrs. 131 C, 133 E5, 133 E4 (deel), 133 M4 (deel), 133 D4,
- kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek bezwaarschriften werden ingediend en ondersteunt het in de zitting van 13 oktober 2017 ingenomen standpunt van het college.

##### **Artikel 2**

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies, onder het voorbehoud van het verkrijgen van de goedkeuring van de gemeenteraad over de wegenis, van het college van burgemeester en schepenen van 13 oktober 2017.

### 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 voorwaarden en lasten zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van 13 oktober 2017.

Namens de gemeenteraad:

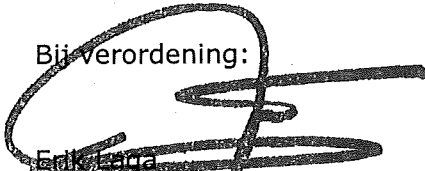
De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

---

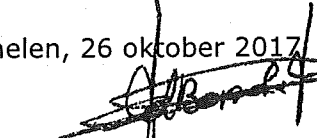
Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 26 oktober 2017

  
Rita Van den Bossche  
voorzitter