

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 25 februari 2019 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Fabienne Blavier, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen  
Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoelje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, algemeen directeur

---

**52. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring zaak van de wegen en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de aanleg nieuwe wegenis en bouwen 24 eengezinswoningen project Watertorenstraat, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.**

---

De beslissing wordt genomen met 22 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Bert Delanoelje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) en 15 onthoudingen (Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh)

## Motivering

### Voorgeschiedenis

- o 20 juli 2018 – punt 45: 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:

*"Voorgeschiedenis*

- 19 oktober 2018: volledigheids- en ontvankelijkheidsverklaring

*Feiten en context*

Aanvrager: Antvest bvba (vertegenwoordigd door Jef Kegels).

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, 7 maart 1977);

Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:

"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008);
- een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevreedde woningen' – zone voor Kerngebied (goedgekeurd op 11 september 2008).

De aanvraag is niet gelegen in:

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

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

Artikel 1.0.1 van het RUP 'Zonevreemde woningen' bepaalt dat de inrichtings- en beheersvoorschriften enkel van toepassing op de bestaande gebouwen met een residentiële functie. Het RUP bepaalt dat voor het overige de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan van toepassing blijven.

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

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

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

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
  - gemeenteweg (Watertorenstraat)
- Gelegen in:
  - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
  - centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 24
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

#### Juridische grond

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

#### Advies

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: eerste advies op 20 november 2018 - gunstig (referentie P14125-002/01); tweede advies naar aanleiding van de gewijzigde plannen op 6 december 2018 - gunstig (referentie P14125-003/01 0)
- Agentschap voor Natuur en Bos: 30 november 2018 – geen advies vereist wegens geen compensatieplichtige beplanting en integrale ligging in woongebied. Er is geen boscompensatievoorstel toegevoegd. Er is beperkte twijfel of er heden bos voor komt, maar in dat geval is de meerwaarde van een boscompensatievoorstel beperkt wegens volledig vrijgesteld van boscompensatie. Voordeel van de twijfel dat begroeiing op het perceel dus geen bos is.
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter): 29 oktober 2018 – geen advies vereist (referentie 20182348)
- Onroerend Erfgoed: 14 augustus 2018 - geen advies vereist
- Eandis: 10 oktober 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie SSOL/1807/1008)
- Proximus: 15 november 2018 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Telenet: 12 november 2018- gunstig met voorwaarden (referentie 25003951) en 3 december 2018 – gunstig onder voorwaarden (referentie 2531794-MW)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan Pidpa.

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien ze niet werden uitgebracht binnen de vervalttermijn, mag er aan worden voorbijgegaan (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet).

#### Openbaar onderzoek

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

Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 26 oktober 2018 en 25 november 2018. Er werden 14 bezwaarschriften ingediend, waaronder een petitielijst met 25 handtekeningen.

Na dit eerste openbaar onderzoek werden er op 29 november 2018 wijzigingen aan de stedenbouwkundige plannen aangebracht. Overeenkomstig artikel 30, derde lid van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 wordt een nieuwe openbaar onderzoek georganiseerd indien de wijzigingen niet tegemoet komen aan de adviezen, standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend.

Dit tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 6 december 2018 tot 5 januari 2019. Er werden 12 bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit tweede openbaar onderzoek, waaronder een petitielijst met 25 handtekeningen.

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

#### Argumentatie

##### Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 24 eengezinswoningen;
- de aanleg van een deel wegnis die de woonprojectzone ontsluit.

Het projectgebied is gelegen in een binnengebied tussen de Leuvensesteenweg en de Watertorenstraat. Er worden 24 wooneenheden gebouwd, telkens in een blok van 6 woningen van twee bouwlagen onder plat dak.

De aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een uitgebreid voortraject met de afdeling Omgeving.

Het deel wegnis, dat men wenst over te dragen aan het openbaar domein, ontsluit het voorliggende project langs de Watertorenstraat, links van de woning in de Watertorenstraat 24. Een zone van het terrein is aangeduid als 'door de aanvrager kosteloos over te dragen aan de stad', om te worden ingelijfd bij het openbaar domein.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegnis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

Blok A wordt tussen de woningen in de Watertorenstraat nummers 20-24 en een bestaande opslagloods ingeplant en de tuinen zijn naar het Oosten gericht. De zes woningen tellen twee bouwlagen onder plat dak, hebben een minimale gevelbreedte van 6,42m, een bouwdiepte van 13m, en een kroonlijsthoogte van 7m. De woningen beschikken op de gelijkvloerse verdieping over een inkomsas met vestiaire, een open keuken die aansluit op de leefruimte, een aparte wc en een traphal. De leefruimte sluit aan op een terras van 3m diep en de tuinzone van 14,94m diep. In de tuinzones zijn geschakelde tuinbergingen in houten latwerk en fietsenbergingen voor 4 fietsen. De fietsenstallingen zijn bereikbaar via een tuinpad in dolomiet van 1,5m breed. De tuinzones worden van mekaar gescheiden door middel van een levendige haag van 2,4m hoog. Op de eerste verdieping bevinden zich aan de voorzijde een slaapkamer met dressing en een badkamer. Verder is er een berging aanwezig en aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De gevels worden opgetrokken in wit genuanceerd metselwerk in combinatie met houten latwerk en zwart aluminium schrijnwerk.

De woningen van Blok A beschikken over 9 private, half ondergrondse (-1,23m) parkeerplaatsen die zich tussen Blok A en de achterzijde van de tuinen van de woningen in de Watertorenstraat 20-24 bevinden. De twee halfopen woningen van Blok A beschikken over een open staanplaats in de zijtuinstrook.

Blok B en C worden naast mekaar ingeplant achter de woningen in de Watertorenstraat nummers 32-46. De tuinen van deze woningen zijn Zuidgericht en grenzen aan de grote groene publieke (speel)zone van meer ongeveer 1.000m<sup>2</sup> die dienst doet als bufferzone ten opzichte van de woningen in de Watertorenstraat. Tussen Blok B en Blok C is een afstand van 5,49m.

De voorgevels van deze woningen richten zich naar de achtergevels van de woningen in de Leuvensesteenweg en houden een afstand van circa 13,7m tot de achterste perceelgrens van die woningen.

De vijf woningen in Blok B tellen twee bouwlagen onder plat dak, hebben een gevelbreedte van 7m, een bouwdiepte van 13,86m op de gelijkvloerse verdieping en 8,9m op de eerste verdieping, en een kroonlijsthoogte van 7m. De woningen beschikken op de gelijkvloerse verdieping over een inkomsas met toilet, een berging, een open keuken met leefruimte en een trap. De leefruimte geeft toegang tot een terras van 2,2m diep en de 10m diepe tuinzone. Achteraan in de tuinzone die 10m diep is, bevinden zich geschakelde fietsenbergingen voor 4 fietsen. De fietsenbergingen zijn toegankelijk via een pad van 1,4m breed in bruine betonnen imitatie kleiklinkers dat zich tussen de groene publieke zone en de tuinen bevindt. De tuinzones worden van mekaar gescheiden door middel van een levendige haag van 2,4m hoog. Op de eerste verdieping worden aan de voorzijde een slaapkamer en

een badkamer voorzien. Verder worden er een berging en twee slaapkamers aan de achterzijde ingericht. Elke woning in Blok B beschikt over een open staanplaats in de voortuinstrook van 3,5m breed. De overige 3,5m wordt groen ingericht en er wordt telkens een leilinde geplant zodat het geheel een groen karakter krijgt. De gevels worden opgetrokken in wit genuanceerd metselwerk in combinatie met witte bepleistering, houten latwerk en zwart aluminium schrijnwerk. De zes woningen in Blok C tellen twee bouwlagen onder plat dak, hebben een gevelbreedte van 7,2m, een bouwdiepte van 16m langs de rechterzijde en 10m langs de linkerzijde op de gelijkvloerse verdieping en 10m op de eerste verdieping, en een kroonlijsthoogte van 7m. De woningen beschikken op de gelijkvloerse verdieping over een inkomsas met toilet, een berging, een open keuken met leefruimte en een trap. De leefruimte geeft toegang tot een terras van 6m diep en 2m breed, zodat wordt aangesloten bij bouwdiepte langs de rechterzijde. Achteraan in de tuinzone die 10m diep is, bevinden zich geschakelde fietsenbergingen voor 4 fietsen. De fietsenbergingen zijn toegankelijk via een pad van 1,4m breed in bruine betonnen imitatie kleiklinkers dat zich tussen de groene publieke zone en de tuinen bevindt. De tuinzones worden van mekaar gescheiden door middel van een levendige haag van 2,4m hoog. Op de eerste verdieping worden aan de voorzijde een slaapkamer en een badkamer voorzien. Verder worden er een berging en twee slaapkamers aan de achterzijde ingericht. Elke woning in Blok C beschikt over een open staanplaats in de voortuinstrook van 3,5m breed. De overige 3,5m wordt groen ingericht en er wordt telkens een leilinde geplant zodat het geheel een groen karakter krijgt. De gevels worden opgetrokken in wit genuanceerd metselwerk in combinatie met witte bepleistering, houten latwerk en zwart aluminium schrijnwerk.

Blok D bevindt zich achter de woningen in de Leemputstraat nummers 1-11. De percelen van Blok D hebben een bouwdiepte variërend van 21m tot 23m. De tuinen van deze zeven woningen zijn Noordwestelijk georiënteerd en variëren van 7,7m diept tot 9,2m diep. De woningen tellen twee bouwlagen onder plat dak, hebben een minimale gevelbreedte van 6,27m, een bouwdiepte van 11m, en een kroonlijsthoogte van 7m. De woningen beschikken op de gelijkvloerse verdieping over een inkomsas met vestiaire, een open keuken die aansluit op de leefruimte, een aparte wc en een traphal. De leefruimte sluit aan op een terras van 2,84m diep, alsook op de tuinzone. In de tuinzones zijn geschakelde tuinbergingen in houten latwerk en fietsenbergingen voor 4 fietsen. De fietsenstallingen zijn bereikbaar via een tuinpad van 1,5m breed. De tuinzones worden van mekaar gescheiden door middel van een levendige haag van 2,4m hoog. Op de eerste verdieping bevinden zich aan de voorzijde een slaapkamer met dressing en een badkamer. Verder is er een berging aanwezig en aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De gevels worden opgetrokken in wit genuanceerd metselwerk in combinatie met houten latwerk en zwart aluminium schrijnwerk. De twee halfopen bebouwingen in Blok D beschikken over een open staanplaats in de zijtuinstrook.

In het totaal voorziet in de aanvraag in 44 parkeerplaatsen, waarvan 24 parkeerplaatsen rechtstreeks gekoppeld zijn aan de eengezinswoningen. Op het openbaar domein worden 20 parkeerplaatsen voorzien waarvan 3 voor mindervaliden. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in zwarte betonnen imitatie kleiklinkers en de wegenis in bruine betonnen imitatie kleiklinkers. Naast de fietsenstallingen op het eigen terrein worden 24 fietsenstallingen voorzien op het eigen terrein. De publieke groene ruimte achter de woningen in Blok B en C is niet toegankelijk voor voertuigen en wordt ingericht met groen (bomen en beplanting), 3 banken, enkele speeltoestellen en een wadi.

Elke woning beschikt over een hemelwaterput van 5.000liter, een infiltratievoorziening en een septische put.

#### Inhoudelijke beoordeling van het dossier

##### a) Planologische toets

###### Gewestplan:

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

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

"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

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

###### Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

###### ▪ Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

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

###### ▪ Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag valt binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevremde woningen – zone voor Kerngebied'.

Artikel 1.0.1 van het RUP 'Zonevreemde woningen' bepaalt dat de inrichtings- en beheersvoorschriften enkel van toepassing op de bestaande gebouwen met een residentiële functie. Het RUP bepaalt dat voor het overige de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan van toepassing blijven. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met dit RUP.

- *Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:*  
De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.
- *Verordeningen:*
  - o *Gewestelijke verordeningen:*
    - *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:*  
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
    - *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:*  
Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 29 oktober 2018 werd door Inter een advies (referentie: 20182348) verleent waarbij zij stellen dat: "Het project valt niet onder de toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid."
  - o *Gemeentelijke verordeningen:*
    - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:*  
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
    - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:*  
De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing op de voorliggende aanvraag. De aanvraag dient te worden getoetst aan alle relevante bepalingen zoals 'Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken':
      - o De woningen in gesloten verband en half open voldoen aan de maximale toegestane bouwdieptes (artikels 8-9).
      - o In bouwblokken die rug aan rug worden gecreëerd dient een afstand van 20m tussen de gelijkvloerse verdiepingen gerespecteerd te worden. Achter de woningen in de Leuvensesteenweg worden Blok B en C voorzien die zich met hun voorgevels naar de achtergevels van de woningen in de Leuvensesteenweg richten. De minimale afstand van 20m wordt net gerespecteerd en de woningen in de Leuvensesteenweg hebben meestal nog een afsluiting staan (artikel 11,§1).
      - o De gelijkvloerse verdiepingen van de woningen beschikken aan de straatzijde steeds over een ruimte die regelmatig contact met de straat toelaat aangezien alle leefruimtes hier aan grenzen (artikel 14,§2).
      - o De woningen in half open verband, op de uiteinden van de bouwblokken, beschikken over de vereiste 3m zijtuinstrook (artikel 11,§2).
  - *'Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken'*  
De inrichting van de woningen moet voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 4 van de gemeentelijke verordening, zoals rond het versterken van de woonkwaliteit:
    - o De woongelegenheden beschikken telkens over alle noodzakelijke functies/ruimtes, en over voldoende oppervlakte per ruimte (artikel 26, tabel I). Ook de daglichtnormen (artikel 27) en de oppervlakenorm voor buitenruimtes (artikel 28) worden gerespecteerd.
    - o De minimale tuinzone van 10m wordt gerespecteerd in de Blokken A-B-C (artikel 31,§1). De percelen in Blok D hebben een diepte die kleiner is dan 27m en dienen geen 10m tuinzone te hebben, ze voldoen wel aan de woonkwaliteitsnormen en beschikken over voldoende buitenruimte (artikel 31,§2).
    - o De woningen in Blok B en C beschikken over een voortuinstrook die maximaal voor 50% verhard wordt. De voorziene verharding in functie van een autostaanplaats bedraagt 3,5m en wijkt af van de maximale breedte van 2,5m (artikel 35,§1). Overeenkomstig artikel 4.4.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen na het organiseren van een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. In casu kan de voorliggende afwijking als beperkt ervaren worden. De voorziene verharding combineert de noodzakelijke toegang tot de woning immers met een autostaanplaats en de voortuin heeft een voldoende groen karakter.
    - o De voorziene tuinbergingen en fietsenstallingen voldoen aan de verschijningsvorm en oppervlakenorm uit artikel 36.
  - *'Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg':*
    - o De aanvraag voorziet in het aanleggen van 44 parkeerplaatsen, waarvan er 24 rechtstreeks gekoppeld zijn aan een eengezinswoning. Op het openbaar domein worden 20 parkeerplaatsen voorzien waarvan 3 plaatsen voor mindervaliden. De aanvraag voorziet verder in 97 fietsenstalling voorde eengezinswoningen en nog eens 24 fietsenstallingen op het openbaar domein voor bezoekers. De aanvraag is in overeenstemming met de parkeernorm uit artikel 60,§1.

- **Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last:**

*De bescheiden last is van toepassing op groepswooningbouwprojecten, waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden.*

*In casu moet worden vastgesteld dat de aanvraag een groepswooningbouwproject omvat, aangezien er gelijktijdig 24 woningen samen met de wegenis worden aangevraagd die onder de definitie van 'groepswooningbouw' conform art. 1.1.2 van het decreet betreffende grond- en pandenbeleid (DG&P-beleid) vallen: "het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn".*

*Aangezien de aanvraag voorziet in groepswooningbouw met de ontwikkeling van minstens tien (in casu 24) woonegelegenheden, dient minstens 20% van de woningen conform het RUP "bescheiden" te zijn. Een bescheiden woonaanbod omvat - "eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>" (art. 1.2, 1°, b) DG&P-beleid). Het gevolg is dus dat 5 woningen een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup> mogen hebben.*

*De 7 woningen in Blok D hebben een compact bouwprofiel hebben een bouwvolume dat niet groter is dan 550m<sup>3</sup>. De aanvraag voldoet aan de bescheiden woonaanbod overeenkomstig artikel 4.2.1 DG&P-beleid.*

*De aanvraag voldoet aan de bescheiden last.*

b) Wegenis

*Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.*

*De nieuw aan te leggen wegenis wordt opnieuw aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning. Het aanvraagdossier toont de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Bij uitvoering van de wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering. Deze adviezen worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (na te leven adviezen dienst Beheer Openbaar Domein van 1 februari 2019 en dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 4 december 2018).*

c) Watertoets

*Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.*

*De site bevindt zich volgens de watertoetskaarten (AGIV) niet in overstromingsgevoelig gebied, noch in een recent overstroomd gebied, noch in overstroombaar gebied of in een risicozone.*

*Alle 24 eengezinswoningen beschikken in de tuinzones over een hemelwaterput van 5.000liter en een infiltratievoorziening (60x60x60 – 205l/st) overeenkomstig de gewestelijke Hemelwaterverordening. Het hemelwater dat valt op het openbaar domein loopt via een geperforeerde rioleringsbuis met een waterdoorlatende folie naar de wadi geleid die wordt voorzien in de groene publieke ruimte.*

*In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

d) Mer-screening

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

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

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

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

- Artikel 5.53.6.1.1. §2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:  
"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van 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).

e) Erfgoed-/archeologietoets

De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 7863 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7863>). In deze nota wordt het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag uitgebreid onderzocht zodat er kan worden verwezen naar de bevindingen van deze bekrachtigde nota. De voorwaarden en de opgelegde maatregelen uit deze bekrachtigde nota dienen te worden nageleefd.

f) Resultaat openbaar onderzoek

Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 26 oktober 2018 tot 25 november 2018. Er werden 13 bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit onderzoek, waaronder een petitielijst met 25 handtekeningen.

Na dit eerste openbaar onderzoek werden er op 29 november 2018 wijzigingen aan de stedenbouwkundige plannen aangebracht. Overeenkomstig artikel 30, derde lid van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 wordt een nieuwe openbaar onderzoek georganiseerd indien de wijzigingen niet tegemoet komen aan de adviezen, standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 6 december 2018 tot 5 januari 2019. Er werden 12 bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit tweede openbaar onderzoek, waaronder een petitielijst met 25 handtekeningen.

Zowel de bezwaren van het eerste als het tweede openbaar onderzoek worden hieronder besproken.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende bezwaarpunten genoteerd en als volgt geëvalueerd:

f.1. Punten over de 'herdefiniëring' van het 'RUP Spreeuwenhoek-Venne'.

> Omschrijving:

Volgens de ingediende bezwaarschriften dient de voorliggende aanvraag deel uit te maken van het projectgebied van het RUP Spreeuwenhoek-Venne aangezien het gebruik maakt van dezelfde wegen- en waterinfrastructuur.

> Bespreking:

Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard en is ongegrond. Er kan enkel vastgesteld worden dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, niet gelegen zijn binnen de contouren van het RUP Spreeuwenhoek-Venne. Het is niet opportuun om naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag tot omgevingsvergunning, een bezwaar op te werpen in verband met het projectgebied van een RUP. Daarenboven is het RUP Spreeuwenhoek-Venne buiten toepassing werd verklaard door de Raad voor Vergunningsbetwistingen met de arresten van 28 november 2017 nr. RvVb/A/1718/0280 en 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0299. Het RUP is echter niet vernietigd en bevindt zich nog steeds in het rechtsverkeer. De bestuurlijke beslissing om al dan niet een nieuwe RUP-procedure op te starten, staat los van de beoordeling van onderhavige aanvraag.

f.2. Punt over fijn stof/levenskwaliiteit/impact op milieu:

> Omschrijving:

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

Daarnaast betreuren de bezwaarindieners het verdwijnen van een groene strook tussen de Leuvensesteenweg en de Watertorenstraat. Zij wijzen er op dat er volledig moet ingezet worden op de allernieuwste technieken zodat een minimale oppervlakte moet worden opgeofferd aan bebouwing, een minimum aan energie moet opgewekt door de huishoudens en zodat een minimum aan vervuiling wordt veroorzaakt. De voorliggende aanvraag voldoet hier niet aan en de gezondheid en levenskwaliiteit van de bewoners en omwonenden zal ernstig geschaad worden.

> *Bespreking:*

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

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

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

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

Binnen onderhavig project wordt voorzien in vlot bereikbare woningen en in voldoende fietsstapplaatsen (met overcapaciteit ten aanzien van een berekening volgens de norm).

De Watertorenstraat is gelegen op fietsafstand van het station van Mechelen. De aanwezigheid van de Leuvense vaart als fiets-as is hierbij een troef.

Voor zover de bezwaarindieners menen dat er niet gebouwd zal worden volgens de allernieuwste technieken zodat een minimale oppervlakte wordt aangesneden en een minimale energieopwekking noodzakelijk is met een minimale vervuiling, dient te worden vastgesteld dat de bezwaarindieners zich beperken tot een loutere bewering en dat dit bezwaar niet van stedenbouwkundige aard is. De aanvraag voorziet nog steeds in grote groene strook die ingericht wordt als speelplein voor de buurt van ongeveer 1.000m<sup>2</sup>. Elke woning beschikt over een private tuinzone en de verharding wordt tot een minimum beperkt. Daarnaast beschikt elke woning conform de Hemelwaterverordening over een hemelwaterput van 5.000 liter. Elke nieuwbouwwoning dient verder te voldoen aan de energieprestatienormen uit het Energiedecreet van 8 mei 2009. In tegenstelling tot wat de bezwaarindieners lijken te veronderstellen, is er geen enkele aanwijzing waarom de voorliggende aanvraag niet aan deze vereisten dient te voldoen.

Conclusie: Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f.3. Punt over extra verkeer / mobiliteitshinder / geen inzage in de mobiliteitstoets opgemaakt door Vectris.

> *Omschrijving:*

De bezwaarindieners stellen dat het creëren van 24 eengezinswoningen extra verkeersbewegingen met zich zal meebrengen en dat de Leuvensesteenweg tijdens de spits nu reeds verzadigd is.

De ontsluitingsweg van het project komt naast de woning de Watertorenstraat 24 te liggen, hetgeen een negatieve impact heeft op deze woning. Aangezien er enkel een ontsluitingsweg wordt voorzien langs de Watertorenstraat, zal de mobiliteitsdruk daar stijgen. De bezwaarindieners stellen dat zij via het omgevingsloket de uitgevoerde mobiliteitsstudie niet konden inkijken en zij verzoeken om inzage van de studie. Bij gebrek aan inzage in de studie stellen zij dat op basis van het aantal parkeerplaatsen, en dus zonder extra bezoekersverkeer) een, stijging van het doorgaand verkeer met 50% in het eerste deel van de Watertorenstraat kan verwacht worden.

Verder verwijzen zij naar de reeds bestaande verkeersdruk in de omliggende straten waar ook bijkomende ontwikkelingen van woonprojecten voorzien zijn, zoals onder andere de Albertuswijk, de Alstom-site, en de appartementen en woningen van Willemen (Leemputstraat t.h.v. Leuvensevaart). De impact op de mobiliteit kan niet op individueel projectniveau aanzien worden, want dit levert geen globaal en reel beeld.

> *Bespreking:*

Bij de aanvraag werd een mobiliteitsstudie gevoegd die werd opgemaakt in juli 2018 door Vectris. Deze studie kon tijdens het openbaar onderzoek worden ingekeken in het Huis van de Mechelaar. Via het Omgevingsloket zijn niet alle plannen en dossierstukken raadpleegbaar, dit kan wel door naar Huis van de Mechelaar te komen. De mobiliteitsstudie heeft correct ter inzage gelegen en kon door de bezwaarindieners worden geraadpleegd, hetgeen zij niet hebben nagelaten.

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de projectsite goed ontsloten is voor fietsverkeer. De Leuvensesteenweg en de Stationsberg beschikken immers over vrijliggende fietspaden conform het fietsvademecum. De fietssnelweg werd eveneens gerealiseerd en ter hoogte van het kruispunt van de Leuvensesteenweg en de Leemputstraat is een voetgangersoversteek aanwezig. De woonstraten van de omgeving van het projectgebied beschikken niet over een fietsinfrastructuur maar gelet op het zone 30-statuuut is dit niet vereist.

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de projectsite goed ontsloten is door het openbaar vervoer. Op ongeveer 300m van het projectgebied is er een bushalte die 4 lijnen bediend.



Het station van Muizen ligt op 1km en het station van Mechelen op 2,5km van de aanvraag.

De mobiliteitsstudie onderzoekt ook de invloed van de aanvraag op het gemotoriseerd verkeer. De studie verwijst naar een telling van 28 april 2015 (tijdens de ochtend- en avondspits) ter hoogte van het kruispunt van de Leuvensesteenweg en de Veldstraat. Daaruit bleek dat het aantal voertuigen ten opzichte van 2008 nauwelijks was toegenomen. De studie verwijst ook naar de mobiliteitsstudie die werd opgemaakt van het RUP Spreeuwenhoek-Venne in verband met de verkeersintensiteit op de Leuvensesteenweg en naar de mobiliteitsstudie die werd opgemaakt in 2017 naar aanleiding van voorzien van een Lidl op de voormalige Alstomsite. Beide studies worden geciteerd. De conclusie van beide studies is dat het verkeer op de Leuvensesteenweg niet noemenswaardig zal toenemen en dat de kruispuntproblemen worden geoptimaliseerd. Voor de huidige aanvraag wordt verwezen naar het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies (2018), het onderzoek verplaatsingsgedrag Vlaanderen 5.1 en naar lokale statistieken om een mobiliteitsprofiel op te stellen. Hieruit blijkt dat er 63 bewoners zullen zijn die elk 2,34 verplaatsingen. Wat de bezoekers betreft, wordt uitgegaan van 1 bezoeker per dag per 4 woningen. In zijn totaliteit worden voor bezoekers en bewoners in de ochtendspits 14 autoverplaatsingen verwacht en in de avondspits 15 autoverplaatsingen. De verkeersproductie van de voorliggende aanvraag zal dan ook beperkt zijn. Daarenboven wordt geoordeeld dat de Watertorenstraat voldoende uitgerust is om de verkeersbewegingen op te vangen. In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat de mogelijke verkeershinder voldoende onderzocht is.

Daarenboven kunnen de verkeersdrukke in de omgeving en de mobiliteitsproblematiek in het algemeen, moeilijk op het huidige woonproject worden afgeschoven. Bij de beoordeling van de aanvraag en de mobiliteitstoets worden de ontwikkelingen die zich in de omgeving voordoen evenwel mee in rekening genomen., zoals hierboven wordt besproken.

Voor zover de bezwaarindieners verwijzen naar mogelijke hinder die de ontsluitingsweg in hoofde van de bewoners van de Watertorenstraat 24 zal veroorzaken, blijven ze erg vaag. De toegangsweg wordt langs deze zijde van dit perceel ingegroend door middel van een plantvak van 2m breed. Deze woning houdt 5m afstand van de perceelgrens zodat de hinder in alle redelijkheid de normale hinder in een stedelijke omgeving niet zal overschrijden.

Het voorziene aantal parkeerplaatsen (voor zowel wagens als fietsen) en de voorziene openbare wegenis stemmen overeen met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid voor zowel individueel als bezoekersparkeren.

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

> Conclusie:

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f.4. Punten over de verenigbaarheid met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (artikelen 31, 45 en 47):

> Omschrijving:

- De bezwaarindieners richten zich in hoofde tot de inplanting van Blok A die niet volgens het principe tuin tegen tuin is voorzien ten opzichte van de woningen in de Watertorenstraat 20-24. Het inplanten van een semi-ondergrondse parkeergelegenheid van 9 wagens op 3m van de perceelgrens kan niet aanzien worden als kwalitatieve buitenruimte. De bezwaarindieners stellen dat hun percelen deel uitmaken van een verkavelingsvergunning van 2 januari 2007 en dat in deze verkavelingsvergunning werd vermeld dat het achterliggende lot in een latere fase ontwikkeld zou worden. Zij begrijpen niet waarom dit achterliggende perceel niet aan dezelfde verkavelingsvoorschriften als hun percelen dient te voldoen, zeker wat bouwvrije zones en de tuinzone betreft. Aangezien hun loten samen het achterliggende perceel vroeger één groot kadastraal perceel vormde, menen zij dat ze rechtmatige verachtingen mochten hebben dat dit perceel aan dezelfde stedenbouwkundige voorschriften diende te voldoen. Zij verwijzen hierbij ook naar artikel 31 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dat bepaalt dat tuinzones een minimale diepte van 10m hebben. De voorliggende inplanting van de parkeerplaatsen zal lawaaihinder, geurhinder en hinder door inkijk veroorzaken. De inplanting van de parkeerplaatsen zorgt ook voor zichtvervuiling doordat het groene uitzicht verdwijnt. Tussen de perceelgrens en de verzonken parkeerplaatsen ligt een smalle toegangsweg die de tuinzones van Blok A ontsluit. Deze toegangsweg houdt overlast in voor de bewoners van de Watertorenstraat 20-24. Bij Blok B en Blok C wordt wel een groene bufferstrook wordt voorzien naar de bebouwing in de Watertorenstraat, de bezwaarindieners menen dat dit voor blok A ook het geval moet zijn.
- Artikel 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening schrijft voor dat parkeren bij voorkeur geclusterd ondergronds gebeurt, behalve het bezoekersparkeren. De aanvraag voorziet enkel in bovengrondse parkeergelegenheden. Volgens de bezwaarindieners is er geen reden om af te wijken van de ze regel, die overigens in overige projecten wel consequent wordt toegepast.
- Artikel 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening schrijft verder ook voor dat er bij de ontwikkeling van een binnengebied een aaneengesloten publieke ruimte van minimaal 50% als uitgangspunt wordt genomen. Volgens de bezwaarindieners wordt hier

niet aan voldaan en worden er te veel woningen voorzien in verhouding tot de grootte van het binnengebied.

> Bespreking:

- Voor zover de bezwaarindieners verwijzen naar de verkavelingsvergunning van 2 januari 2007 en stellen dat dezelfde stedenbouwkundige voorschriften dienen te gelden als voor perceel achter de woningen in de Watertorenstraat 20-24, kan enkel worden vastgesteld dat dit perceel geen deel uitmaakt van de verkaveling. De omstandigheid dat dit vroeger één groot perceel vormde doet niets af aan de vaststelling dat de verkavelingsvergunning van 2 januari 2007 geen betrekking heeft op de percelen die deel uitmaken van de voorliggende aanvraag.
- Artikel 31,§1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt dat percelen die een diepte hebben die groter is dan 27m, er een minimale tuinzone van 10m aanwezig dient te zijn. De percelen in het Blok A hebben een diepte van 31m en beschikken over een tuinzone van ongeveer 15m. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met deze bepaling.
- De parkeerplaatsen die worden voorzien achter de woningen in de Watertorenstraat 20-24 bevinden zich 1,23m onder het straatniveau. De voornoemde woningen hebben een tuinzone van ongeveer 11m diep. Achter de tuinzone bevindt zich een pad van 1,5m breed dat de tuinzones van de woningen in Blok A ontsluit. Tussen dit pad en de inrit naar de parkeerplaatsen bevindt zich een groenstrook van 2m breed over de gehele breedte van de tuinzones van de woningen in de Watertorenstraat 20-24. De inrit van de parkeerplaatsen is 5,8m breed en de parkeerplaatsen hebben een lengte van 5m. In combinatie met de eigen tuinzone heeft dit tot het gevolg dat de parkeerplaatsen zich op minimum 20m van de achtergevel van de woningen in de Watertorenstraat 20-24 bevinden. Aangezien zij 1,23m onder het straatniveau gelegen zijn en worden ingegroend zal de visuele hinder tot een uiterst minimum beperkt worden. Er kan evenmin ingezien worden hoe 9 parkeerplaatsen lawaaihinder en geurhinder zullen veroorzaken die normale hinder in een stedelijk woongebied zal overschrijden.
- Artikel 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt inderdaad dat parkeren bij voorkeur geclusterd en ondergronds gebeurd, met uitzondering van het bezoekersparkeren. Dit artikel bevat echter geen dwingende verplichting om alle parkeerplaatsen ondergronds te voorzien. De letterlijke bewoordingen 'bij voorkeur' bevat geen verplichting. In de voorliggende aanvraag worden de parkeerplaatsen wel geclusterd voorzien en zou het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen bij eengezinswoningen een bijkomende verharding van het binnen gebied met zich meebrengen en geen concrete meerwaarde betekening. Het ondergronds parkeren wordt hoofdzakelijk afgedwongen voor meergezinswoningen aangezien op die manier minder ruimte wordt aangesneden. Artikel 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bevat als uitgangspunt voor het ontwikkelen van binnengebieden dat er een aaneengesloten publieke ruimte (verhard, onverhard) van minimaal 50% aanwezig is. Uit de bewoordingen van dit artikel blijkt duidelijk dat het om uitgangspunt gaat en dat dit dus geen dwingende bepaling is. De voorliggende aanvraag bevat voldoende ruimtelijke kwaliteit om van dit uitgangspunt af te wijken. De aanvraag bevat immers een grote groen ingerichte strook van ongeveer 1.00m<sup>2</sup> die dienst doet als ontmoetingsplaats voor jong en oud en wordt ingericht met speelterreinen. Daarnaast beschikt elke woning over een eigen private tuinzone. De groen in te richten publieke ruimte grenst langs beide zijden aan de nieuw aan te leggen wegenis. De bebouwingsgraad (woningen) bedraagt in de nieuwe toestand 26% en de groene ruimtes hebben in de nieuwe toestand een aandeel van 39%. Er wordt in alle redelijkheid dan ook niet ingezien op welke wijze door de bezwaarindieners geconcludeerd wordt dat er te veel woningen worden voorzien in het binnengebied.

> Conclusie:

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

#### f.5. Bezwaarpunten over de parkeerplaatsen

> Omschrijving:

- In het bezwaar wordt gesteld dat de aanvraag slechts voorziet in 17 parkeerplaatsen op het openbaar domein, die bijna volledig door de bewoners zullen worden ingenomen en dat de parkeerdruk in de Watertorenstraat zal stijgen.
- > Bespreking:
- De aanvraag voorziet in de aanleg van 44 parkeerplaatsen voor 24 woningen. Artikel 60,§1.1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening legt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen en 2 fietsenstallingen (vermeerderd met 1 fietsenstalling per kamer vanaf een 2<sup>de</sup> kamer) op. Overeenkomstig de parkeernorm uit de verordening dient de aanvraag in 36 parkeerplaatsen te voorzien. Er blijven dan ook voldoende parkeerplaatsen over voor bezoekers.
- > Conclusie:
- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

#### f.6. Bezwaarpunten over mogelijke inkijkhinder/privacyhinder

> Omschrijving:

- In de bezwaarschriften wordt gesteld dat vanuit de parkeerplaatsen horende bij Blok A inkijk mogelijk is in de tuinen van de woningen in de Watertorenstraat 20-24.
- Uit de bezwaarschriften blijkt ook dat de inwoners van de Leuvensesteenweg vrezen voor inkijk in hun woning en tuinen doordat de woningen in Blok B en Blok C zich met hun voorgevel richten naar hun achterzijde.
- > Bespreking:

- Voor zover de bezwaarindieners aanhalen dat zij hinder door inkijk zullen ondervinden vanuit de semi-ondergrondse parkeerplaatsen dient te worden verduidelijkt dat dit slechts om parkeerplaatsen gaat zodat eventuele inkijk zeer beperkt is en niet permanent zal zijn. Daarenboven bevinden de parkeerplaatsen zich half onder de grond, hetgeen mogelijke inkijk hinder nog verder beperkt. De hinder zal de normale te verwachten hinder in een stedelijk woongebied niet overschrijden.
- De voorgevels van Blok B en C richten zich inderdaad naar de achterzijde van de woningen in de Leuvensesteenweg. Uit de foto's die bij de aanvraag zijn gevoegd blijkt echter dat de grote meerderheid van de woningen in de Leuvensesteenweg over een garage of tuinmuur beschikken op de achterzijde van hun perceel. Daarnaast moet worden vastgesteld dat de voorgevels zich op meer dan 13m afstand van de achterste perceelgrens van de woningen in de Leuvensesteenweg bevinden en de woningen in Blok B en C in de voortuin beschikken over een autostaanplaats en een lellinde, die beide het zicht zullen wegnemen. Uit de grondplannen van de woningen in Blok B en C blijkt verder dat er zich op de verdiepingen aan de voorzijde een badkamer en een slaapkamer bevindt, dus de privacyhinder zal ook hier zeer beperkt mogelijk zijn. Op de gelijkvloerse verdiepingen richten de leefruimte en de keuken zich naar de tuinzone aan de achterzijde. De mogelijke privacyhinder zal de normale te verwachten hinder in een stedelijke omgeving niet overschrijden.
- > Conclusie:
- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

f.7. Bezwaarpunten over verkeersveiligheid, erfdienstbaarheid en de nieuwe wegenis  
> Omschrijving:

- De huidige onverharde weg wordt druk bereden door leveranciers van bakkerij Kristof, dikwijls tegen een hoge snelheid. De bezwaarindieners zijn er niet van overtuigd dat de twee voorziene verkeerskussens niet voldoende zijn.
- De nieuw aan te leggen wegenis wordt voorzien achter de tuinen van de bewoners van de Leuvensesteenweg. Er is aan de achterzijde geen voetpad of fietspad aanwezig, zodat zij via hun tuin hun woning niet langer op een veilige manier kunnen verlaten.
- Doordat er rioleringswerken zullen plaatsvinden, kunnen de bewoners van de huizen in de Leuvensesteenweg gedurende lange tijd geen gebruik van hun garages aan de achterzijde. Dit zorgt voor een parkeerproblemen in de Watertorenstraat en de Leuvensesteenweg.
- De huizen voorzien in projectzone 1 zijn enkel te bereiken via een erfdienstbare weg te bereiken door brandweerwagens. Dit is onaanvaardbaar vanuit het standpunt van brandveiligheid.
- De huizen worden voorzien in een omgeving die niet grenst aan een officiële straat, hetgeen de bezwaarindiener een groot probleem lijkt.
- De bezwaarindiener stelt vast dat de toegang naar zijn garage via een erfdienstbaarheid ter hoogte van de achterzijde van bakkerij Kristof wordt afgesloten door middel van 3 paaltjes. De bezwaarindiener zou ook graag de aanwezige betonverharding langsheen de achterzijde van bakkerij Kristof behouden in plaats de voorziene dolomiet.
- > Bespreking:
- De nieuwe wegenis wordt bij de inrit van de Watertorenstraat aangelegd met twee wegversmallingen waarbij voorrang aan tegenliggers gegeven kan worden. De inrit vanuit de Watertorenstraat versmalt ook meteen naar 4,68m. De nieuwe wegenis wordt overgedragen aan de stad en wordt een publieke wegenis waar de gewone verkeersregels gelden. Al het doorgaande verkeer zal zich aan deze regels moeten houden. In het ontwerp is zo veel mogelijk rekening gehouden om de veiligheid van de bewoners en bezoekers te garanderen door middel van versmallingen en verkeerskussens.
- In de huidige situatie is op de erfdienstbare (onverharde) weg evenmin een fiets- of voetpad aanwezig. De nieuwe aan te leggen wegenis betekent een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. De bezwaarindieners gaan er zonder meer vanuit dat de verkeerstoename dermate groot zal zijn, en dat dit tot onveilige situaties zal leiden. Uit de mobiliteitsstudie blijkt duidelijk dat het aantal verkeersbewegingen niet overdreven groot zal zijn. Daarenboven is er langs de zijde van de nieuw te bouwen eengezinswoningen wel een voetpad aanwezig. De wegenis heeft ter hoogte van de achterzijde van de woningen in de Leuvensesteenweg een breedte van 4m zodat hier ook geen overdreven snelheden verwacht worden.
- De mogelijke hinder die de bewoners van de Leuvensesteenweg zullen ondervinden doordat hun garage niet toegankelijk door riolerings- en wegeniswerken, is van tijdelijke en vergankelijke aard. Deze beperkt zich tot de duur van de werken en is dan ook niet ernstig.
- Voor zover de bezwaarindieners zich zorgen maken over de brandveiligheid van de bewoners dient te worden vastgesteld dat de brandweer van de Hulpverleningszone Rivierenland zowel op 20 november 2018 (referentie P14125-002/01) als op 6 december 2018 (referentie P14125-003/01) een gunstig advies heeft uitgebracht. Hieruit blijkt dan ook dat alle woningen voldoende toegankelijk zijn.
- Voor zover één van de bezwaarindieners aankaart dat de nieuwe woningen worden aangelegd aan een niet officiële straat, kan enkel worden vastgesteld dat de voorliggende aanvraag een wegenisdossier bevat. Het voorliggende groepswoonbouwproject zal dus wel degelijk ontsloten worden door een nieuw aan te leggen wegenis die kosteloos zal worden overgedragen aan de stad, zodat de stad kan instaan voor het onderhoud.
- Voor zover de bezwaarindieners meent dat zijn erfdienstbaarheid wordt geschaad doordat er drie paaltjes worden geplaatst ter hoogte van de achterzijde bakkerij Kristof, kan enkel worden vastgesteld dat dit effectief zo is. Overeenkomstig artikel 78 van het decreet betreffende de Omgevingsvergunning van 25 april 2014 heeft een omgevingsvergunning

een zakelijk karakter en wordt ze verleend onder voorbehoud van de op het goed rustende burgerlijke rechten. Hieruit volgt dan ook dat indien de bezwaarindieners een recht van overweg of recht van doorgang voor een gemotoriseerd voertuig heeft, de voorliggende omgevingsvergunning geen afbreuk doet aan dit recht.

Voor zover de bezwaarindieners zou ook graag de aanwezige betonverharding ziet behouden worden, wordt geoordeeld dat het niet aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toekomt om het voorwerp van de aanvraag te wijzigen.

> Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

f.8. Bezwaarpunten over het verdwijnen van een stuk groen en het kappen van bomen.

> Omschrijving:

- De bezwaarindieners vinden het jammer dat er voor de aanvraag veel bomen gekapt moeten worden.

> Bespreking:

- De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Op 30 november 2018 laat het Agentschap voor Natuur en Bos weten dat ze geen advies uitbrengen omdat er twijfel bestaat of er op heden wel een bos voorkomt. Het Agentschap voor Natuur en Bos concludeert dat er geen boscompensatie vereist is en dat de begroeiing op het perceel geen bos is. Ook de dienst Natuur- en Groen van de stad Mechelen hebben geen bezwaar geuit tegen het kappen van de bestaande bomen. Zoals bij de behandeling van het bezwaar f4. wordt gesteld, hebben de groene ruimtes een aandeel van 40% in de voorliggende aanvraag. Er blijft dan ook in alle redelijkheid voldoende groene ruimte over.

> Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

f.9. Bezwaarpunten over het behoud van bouwvallige constructies op het perceel die geen woonfunctie hebben.

> Omschrijving:

- In het binnengebied bevindt zich een oude opslagloods met garageboxen die niet zullen worden afgebroken. De bezwaarindieners stellen dat er in 1965 een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor een berging en garageplaatsen. In afwachting van verdere informatie stellen zij zich de vraag of de inplanting van dit gebouw vanuit stedenbouwkundig oogpunt verdedigbaar is. De sloop van deze constructie zou een oplossing kunnen vormen voor het aangekaarte parkeerprobleem.

> Bespreking:

- Het perceel waarop de opslagloods en de garagebox zich bevinden maakt geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Het komt het vergunning verlenend bestuursorgaan niet toe om het voorwerp van de aanvraag uit te breiden, noch om zich uit te spreken over constructies die niet gelegen zijn in het projectgebied. da

> Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

g) Goede ruimtelijke ordening

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

De aanvraag is een woonproject en is in overeenstemming met de planologische en inrichtingsvoorschriften van het geldende gewestplan. Het gebied is planologisch gezien gelegen in stedelijk gebied en op slechts circa twee kilometer van het station. Dit betekent een opportuniteit toe naar het verdichten voor wonen. De aanvraag is dan functioneel inpasbaar. De aanvraag respecteert de schaal en de bouwdichtheid en de draagkracht van de percelen wordt geenszins overschreden. Het perceel voorziet immers in een totale niet-verharde zone van 39% en wordt waar mogelijk voldoende ingegroend. De aanvraag bevat een groene publiek toegankelijke zone van bijna 1.000m<sup>2</sup> die enerzijds dienst doet als bufferzone naar de woningen in de Watertorenstraat maar ook dient als speel- en ontmoetingszone voor de buurt. Het advies van de jeugdendienst met betrekking tot de inrichting van de groene publieke zone is gunstig. Zij merken wel op dat in het bestek de term Acaciahout vervangen worden door de term Robinia, zoals dit ook op de technische fiches staat. Op het openbaar domein, ter hoogte van de aansluiting met de Watertorenstraat, zijn verder nog plantvakken met aanwezig die tevens dienst als verkeersremmers voor de nieuw aan te leggen wegenis, ook dit versterkt het groene karakter en versterkt de verkeersveiligheid. De plantvakken dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het advies van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.

Elke woning beschikt over een eigen tuinzone met terras en een geschakelde tuinberging. De tuinbergingen zijn toegankelijk door middel van een pad dat achter de tuinzones loopt, hetgeen het gebruiksgemak ten goede komt.

In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen hinderaspecten zullen optreden. De tuinzones van de woningen worden onderling gescheiden door een levende haag van 2,4m hoog en de woningen in Blokken B en C worden aan de voorzijde voorzien van leilinden om de eventuele inblik naar de woningen in de Leuvensesteenweg tot een uiterst minimum te beperken. De woningblokken worden op een voldoende grote afstand van de perceelgrenzen ingeplant zodat er geen schaduw hinder of verminderde lichtinval op aanpalende percelen zal optreden.

> Visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag voorziet in een duurzaam en kwalitatief en sober materiaalgebruik. Elk bouwblok telt twee bouwlagen onder plat dak, wordt afgewerkt in hetzelfde gevelmateriaal en schrijnwerk maar heeft toch een licht gewijzigde typologie. De gevels worden opgetrokken in wit genuanceerde gevelsteen in combinatie met lichtgrijze gevelbepleistering en houten latwerk. Het buitenschrijnwerk wordt afgewerkt in zwart aluminium.

Het gevelmateriaal en kleurgebruik komt visueel-vormelijk niet storend over en schaadt de goede ruimtelijke ordening niet.

> Mobiliteitsimpact

Bij de aanvraag wordt een mobiliteitstoets gevoegd. Uit de mobiliteitstoets blijkt dat het aantal bijkomende verkeersbewegingen beperkt zal zijn en daardoor geen aanzienlijke impact zal hebben op de verkeersleefbaarheid. De 7-tal te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur naar de Leuvensesteenweg toe, zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen zeer weinig invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. De ligging in stedelijk gebied en de nabijheid van het station, verantwoorden mee de vraag tot ontwikkeling.

De aanvraag voldoet voorts ruimschoots aan de opgelegde parkeernorm uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. In alle redelijkheid wordt dan ook geoordeeld dat er geen overmatige verkeershinder zal zijn.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag wijkt af van artikel 35,§1 voor wat betreft de verharding van de voortuinstrook voor de woningen in Bok B en C, maar deze afwijking is als beperkt te kwalificeren en is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg wordt een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1,§1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid).

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

> Voorwaarden:

▪ De adviezen van:

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 20 november 2018 (referentie P14125-002/01) en 6 december 2018 (referentie P14125-003/01 0);
- Eandis van 10 oktober 2018 (referentie SSOL/1807/1008);
- Proximus van 15 november 2018 (zonder referentie);
- Telenet: 12 november 2018 (referentie 25003951) en 3 december 2018 (referentie 2531794-MW)

dienen nageleefd te worden.

- De adviezen van de stedelijke diensten Natuur- en Groenontwikkeling van 4 december 2018, de Jeugddienst van 21 december 2018 en Beheer openbaar Domein van 1 februari 2019 dienen te worden nageleefd.
- De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).
- Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".

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

Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor ' collectief te optimaliseren buitengebied - in acht worden genomen.

- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be)

- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:  
"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

> Lasten:

- De normen inzake Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last dienen te worden gerespecteerd. Minstens 10% en dus twee van de appartementen van de woongelegenheden van de aanvraag dienen te beschikken over een maximaal bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>, te verhogen met 50m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers.
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren in opdracht en op kosten van de vergunninghouder.
- De stad moet betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én de uitvoering van het openbaar domein, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be) en [www.eandis.be](http://www.eandis.be).
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling/het woonproject.
- Het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Eandis.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de verkavelaar legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
- Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

Besluit

Artikel 1

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden en lasten, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag, ingediend door Antvest bvba (vertegenwoordigd door Jef Kegels) voor het bouwen van 24 eengezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Watertorenstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, perceelnummers 92A en 94A3.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- én innemingsplan voor het bouwen van 24 eengezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Watertorenstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, perceelnummers 92A en 94A3, in toepassing van artikel 31 van het

## **Feiten en context**

- o Aanvrager: de heer Jef Kegels (bvba Antvest)
- o Gelegen in:
  - o woongebied (gewestplan Mechelen);
  - o het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen';
  - o een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevreemde woningen' – zone voor Kerngebied (goedgekeurd op 11 september 2008).
  - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
  - o centraal gebied (waterzuiveringszone – zoneringsplan VMM Mechelen).
- o Niet gelegen in:
  - o een goedgekeurde verkaveling;
  - o een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- o Gelegen aan:
  - o een gemeenteweg (Watertorenstraat);
- o Aantal woongelegenheden: 24
- o De aanvraag omvat een voorstel tot nieuwe wegenis met een publiek toegankelijk karakter die door de gemeenteraad dient te worden goedgekeurd.
- o De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 7863 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/7863>). In deze nota wordt het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag uitgebreid onderzocht zodat er kan worden verwezen naar de bevindingen van deze bekrachtigde nota. De voorwaarden en de opgelegde maatregelen uit deze bekrachtigde nota dienen te worden nageleefd.

## **Juridische grond**

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

## **Openbaar onderzoek**

Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 26 oktober 2018 tot 25 november 2018. Er werden 13 bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit onderzoek, waaronder een petitie met 25 handtekeningen.

Na dit eerste openbaar onderzoek werden er op 29 november 2018 wijzigingen aan de stedenbouwkundige plannen aangebracht. Overeenkomstig artikel 30, derde lid van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 wordt een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd indien de wijzigingen niet tegemoet komen aan de adviezen, standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 6 december 2018 tot 5 januari 2019. Er werden 14 bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van dit tweede openbaar onderzoek, waaronder een petitie met 25 handtekeningen.



## Argumentatie

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken in functie van het bouwen van een woonproject in een binnengebied. Het terrein wordt ontsloten via de Watertorenstraat. De aanvraag betreft het bouwen van een groepswooningbouwproject met 24 eengezinswoningen. De woningen worden ingeplant in 4 bouwblokken (A-B-C-D) en tellen allen twee bouwlagen onder plat dak. De woningen zijn een gevarieerde mix van groottes maar voertonen ook een eenvormigheid. De 11 woningen in blokken B en C beschikken over een parkeerplaats in de voortuinstrook. De 6 woningen in blok A hebben een private half ondergrondse parking met 9 staanplaatsen. Van de 7 woningen in Blok B beschikken er 2 over een eigen parkeerplaats. De overige 5 woningen hebben voldoende parkeermogelijkheden op het openbaar domein.

De inrichting van het openbaar domein betreft de nieuwe aan te leggen publieke ontsluitingsweg, 20 parkeerplaatsen en verschillende plantvakken nieuwe aan te leggen ontsluitingsweg wordt voorzien van 20 parkeerplaatsen. Naast de nieuwe wegenis wordt achter blokken B en C een grote groene publieke ruimte voorzien van bijna 1.000m<sup>2</sup> die onder meer wordt ingericht met speeltoestellen en een wadi. Deze groene zone wordt eveneens overgedragen aan de stad.

De rioleringswerken en nutsvoorzieningen voor het project sluiten aan via de bestaande wegenis (Watertorenstraat).

De gemeenteraad dient de zaak van de wegenis goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren.

## Besluit:

### Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door de heer Jef Kegels namens Antvest bvba,
- voor het bouwen van 24 eengezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegenis,
- op een terrein met als adres Watertorenstraat ZN te 2800 Mechelen, en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie D, perceelnummers 92A en 94A3,

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek 13 bezwaarschriften werden ingediend en naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek 14 bezwaarschriften.

### Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 11 februari 2019.

### Artikel 3

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

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

Bij verordening:

Erik Laga  
algemeen directeur

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:



Mechelen, 27 februari 2019

Fabienne Blavier  
voorzitter