

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

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

27. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen en exploiteren van een parkeergebouw met handelsruimte en kantoren met nieuwe wegenis, op het terrein gelegen aan de N16 te Mechelen, afdeling 2, sectie B, perceelnummer 518E3, 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 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) en 15 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 12 november 2019 – punt 25: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in:

- gebied voor milieubelastende industrieën (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976);
Art. 7 en art. 8 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de gebieden voor milieubelastende industrieën het volgende:
"7.2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.
2.1.2. De gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd."

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008);
- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Keerdok-Eandis' (van kracht sinds 23 maart 2018), deelgebied 1.1: Eandistip.

De aanvraag is niet gelegen in:

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

De voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Keerdok-Eandis' zijn bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid / algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer / ministeriële omzendbrieven van 3 april 2001 en 25 april 2003 betreffende het voorbehouden van parkeerplaatsen voor personen met een handicap;
- 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:

- Aanvrager: KEERDOK MECHELEN VVZRL
- Gelegen aan:
 - o een gewestweg (N16);
- Gelegen in:
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
 - o niet-ingedeeld gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Het terrein van de aanvraag is groter dan 3.000m² en de bodemingreep van de gevraagde werken bedraagt meer dan 1.000m². Er is een archeologienota vereist. Deze zit vevat in de vergunningsaanvraag.
- Het projectgebied is deels gelegen in een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het betreft de strook langsheen de Dijle.

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'

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 september 2019 tot en met 5 oktober 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

- Het advies van Pidpa werd opgevraagd op 27 augustus 2019. Het advies werd niet binnen de daartoe voorziene termijn uitgebracht. Blijgevolg wordt dit advies geacht gunstig te zijn.
- Fluvius: 24 september 2019 - gunstig met voorwaarden (referentie 334139).
- Proximus: 10 september 2019 - gunstig met voorwaarden (geen referentie).
- Telenet: 18 september 2019 - gunstig met voorwaarden (geen referentie).
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter): 30 augustus 2019 - gunstig (referentie 20190535).
- Er werd advies gevraagd aan de POVC omwille van de noodzaak tot het opmaken van een MOBER bij de voorliggende vergunningsaanvraag. Het advies werd opgevraagd op 27 augustus 2019 en werd op het moment

van de doorverwijzing door het college van burgemeester en schepenen naar de gemeenteraad nog niet uitgebracht. De beslissing van de gemeenteraad is bijgevolg onder voorbehoud van een gunstig advies van de POVC.

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen en exploiteren van een parkeergebouw met kantoren en een handelsruimte. Bij deze vergunningsaanvraag hoort ook een gedeelte wegenis.

Het voorwerp van de aanvraag omvat dus twee onderdelen:

- een vraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een parkeergebouw met handelsruimte en kantoren;
- een vraag voor een omgevingsvergunning voor de aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen.

Het terrein bevindt zich binnen de contouren van het RUP 'Keerdok-Eandis' en vormt dan ook een onderdeel van de ontwikkeling van dit RUP. Heden bevindt er zich op het terrein een gedeelte parking en een braakliggend gedeelte met groenelementen. Aan de noordoostelijke zijde bevindt zich de N16, vanwaar ook een aansluiting tot het gebouw wordt voorzien. Aan de zuidelijke zijde bevindt zich de Dijle. Aan de zuidwestelijke hoek van het terrein werd eerder een omgevingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een brug voor gemotoriseerd verkeer. Centraal ten zuiden van het nieuwe parkeergebouw werd gelijktijdig een omgevingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een brug voor zwakke weggebruikers.

De bestemming van de site is door de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Keerdok-Eandis' gewijzigd van industrie naar parkeren (met een aantal nevenfuncties, waaronder handel en kantoren).

Beschrijving van de inrichting:

De aanvraag betreft de bouw en de exploitatie van een nieuw parkeergebouw, bestaande uit twee ondergrondse bouwlagen en 8 verdiepingen. Het doel van dit project is de parkeerbehoefte van de bewoners, bezoekers, werknemers... van de site Keerdok en de stad Mechelen op te vangen. Er is ook ruimte voorzien voor een buurtwinkel op het gelijkvloers, kantoorruimtes op de bovenste twee verdiepingen en een dakterras. Voor de verwezenlijking hiervan is een bronbemaling technisch noodzakelijk en wordt deze voor een periode van één jaar aangelegd (53.2.2.b.2). Tijdens de bemaling verlaagt het grondwaterpeil tot 7,96m onder het maaiveld en wordt er 485.200 m³/jaar (153.100 m³/j via dieptebronnen en 332.100 m³/j via filterbemaling) bemalingswater opgepompt. Dit wordt geloosd in de nabijgelegen Dijle (3.4.2) met een stationair debiet van 69 m³/h tijdens de eerste drie maanden en van 36 m³/h tijdens de overige maanden. Naar aanleiding van de screening van de verontreiniging in de omgeving, opgenomen in het bemalingsadvies zullen volgende bijzondere voorwaarden opgelegd worden voor een aantal relevante parameters:

- Benzeen: 10 µg/l
- Toluëen: 10 µg/l
- Ethylbenzeen: 10 µg/l
- Xyleen: 10 µg/l
- MTBE: 100 µg/l
- Minerale olie: 500 µg/l
- Cu: 500 µg/l
- Ni: 300 µg/l
- Pb: 500 µg/l
- Zn: 2000 µg/l
- Cr: 500 µg/l
- As: 50 µg/l
- Cyanide totaal: 50 µg/l

Om na te gaan of deze parameters en de van toepassing zijnde lozingsvoorwaarden van het Vlare niet overschreden worden, dient de kwaliteit van het bemalingswater bij de opstart van de bemaling, daarna wekelijks gedurende de eerste maand en vervolgens maandelijks, gecontroleerd te worden. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat de resultaten van deze controles dienen overgemaakt te worden aan de dienst Milieu en Landbouw.

Uit het bemalingsadvies blijkt dat er zettingen mogelijk zijn. Als bijzondere voorwaarde wordt opgenomen dat deze dienen gemonitord te worden zoals beschreven in het bemalingsadvies.

Door de aanwezigheid van medewerkers, van bezoekers van de retail en van bezoekers van de openbare parkeergarage wordt er ook huishoudelijk afval gegenereerd in de inrichting. Het perceel is gelegen op de rand van centraal gebied, maar aansluiting op de bestaande riolering is momenteel niet mogelijk. Het afvalwater wordt daarom behandeld in een septische put en een KWZI (kleinschalige waterzuiveringsinstallatie), die onder de brandweg voorzien wordt. Het effluentwater hiervan wordt met een debiet van 3395 m³/j via een naamloze gracht van het Agentschap Wegen en Verkeer geloosd in de Dijle (3.6.1). Door te lozen in de gracht is er deels infiltratie mogelijk. In het kader van het voorgaande wordt er als bijzondere voorwaarde opgelegd dat wanneer het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de openbare riolering, men de KWZI moet uitschakelen of suppresseren.

In de inrichting wordt er gebruik gemaakt van 2 warmtepompen (40 kW + 160 kW) met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 200 kW (16.3.1.1). De warmtepomp van 40 kW bevindt zich in het lokaal HVAC op verdieping -1 en de warmtepomp van 160 kW bevindt zich in de laad- en loszone op het gelijkvloers.

Voor de aandrijving van de sprinklerinstallatie gebruikt men twee stationaire motoren met een totaal nominaal thermisch ingangsvermogen van 500 kW (2 x 250 kW en er wordt slechts 50% in rekening gebracht) (31.1.1.b). Voor deze motoren wordt er 4,165 ton (5000 l) diesel opgeslagen in twee bovengrondse tanks van elk 2500 l (17.3.2.1.1.b). Zowel de dieselopslag als de stationaire motoren worden ondergebracht in het sprinklerlokaal op verdieping -1.

Verder beschikt de inrichting ook over twee transformatoren. De ene staat opgesteld in de distributiecabine op het gelijkvloers en heeft een individueel nominaal vermogen van 630 kVA (12.2.1). De andere bevindt zich in de klantencabine op het gelijkvloers en heeft een individueel nominaal vermogen van 250 kVA (12.2.1).

Voor de verwarming en koeling van de kantoren wordt aangesloten op een nog aan te leggen warmte- en koudenet (BEO-veld). Dit is ook het geval voor de commerciële ruimte op het gelijkvloers.

De aanvraag omvat volgende toepasselijke indelingsrubrieken van de Vlare-indelingslijst:

Rubriek	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
3.4.2	nieuw	het lozen van bemalingswater	100 m ³ /h
3.6.1	nieuw	het lozen van huishoudelijk afvalwater via een KWZI	3395 m ³ /j
12.2.1	nieuw	2 transformatoren	630 kVA + 250 kVA
16.3.1.1	nieuw	2 warmtepompen (40 kW + 160 kW)	200 kW
17.3.2.1.1.1.b	nieuw	opslag van diesel in twee bovengrondse tanks van elk 2500 l voor de aandrijving van de sprinklerinstallatie	4,165 ton
31.1.1.b	nieuw	twee stationaire motoren (2 x 250 kW, er wordt slechts 50% in rekening gebracht)	500 kW
53.2.2.b.2	nieuw	Bronbemaling, technisch noodzakelijk voor de bouw van het parkeergebouw	7,96m onder maaiveld, 485200 m ³ /jaar

Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid + eenheid	Klasse
3.4.2	het lozen van bemalingswater	100 m ³ /h	2
3.6.1	het lozen van huishoudelijk afvalwater via een KWZI	3395 m ³ /j	3
12.2.1	2 transformatoren	630 kVA + 250 kVA	3
16.3.1.1	2 warmtepompen (40 kW + 160 kW)	200 kW	3
17.3.2.1.1.1.b	opslag van diesel in twee bovengrondse tanks van elk 2500 l voor de aandrijving van de sprinklerinstallatie	4,165 ton	3
31.1.1.b	twee stationaire motoren (2 x 250 kW, er wordt slechts 50% in rekening gebracht)	500 kW	3
53.2.2.b.2	Bronbemaling, technisch noodzakelijk voor de bouw van het parkeergebouw	7,96m onder maaiveld, 485200 m ³ /jaar	2

Beschrijving van de stedenbouwkundige handelingen:

De aanvraag omvat het bouwen van een parkeergebouw met een handelsruimte en kantoren. Het parkeergebouw telt twee ondergrondse bouwlagen en acht bovengrondse bouwlagen, afhankelijk van de oriëntatie van de gevel. Door het hoogteverschil ter plaatse telt het gebouw aan de oostelijke zijde slechts zeven bouwlagen. Het hoogste gedeelte van het gebouw betreft een 'landmark'; het gebouw telt niet over de volledige footprint acht bouwlagen. Het hoofdvolume telt slechts zes bouwlagen. De optopping bevindt zich aan de zuidoostelijke zijde van het gebouw en wordt volledig ingenomen door kantoorruimten (1.348m²). Bovenop de kantoren wordt een dakterras ingericht.

Het gebouw wordt voor het overgrote deel ingevuld met parkeerplaatsen. In totaal worden er 528 parkeerplaatsen ingericht. Naast de parking en de kantoorruimten wordt op de gelijkvloerse verdieping, aan de zijde van de Dijle, een handelsruimte voorzien met een oppervlakte van 953m².

Aan de zuidoostelijke zijde wordt een overdekte fietsenstalling ingeplant, met plaats voor 117 fietsen. De fietsenstalling wordt ingericht onder de uitkraging van de bovenliggende bouwlaag.

De parking is voor de auto's toegankelijk via de nieuwe ontsluitingsweg die wordt aangelegd en mee onderdeel uitmaakt van de voorliggende vergunningsaanvraag. De ontsluitingsweg wordt aangelegd aan de noordwestelijke zijde van het gebouw en is een aftakking van de N16. Aan dezelfde ontsluitingsweg wordt ook de laad- en loszone voor de handelsvestiging voorzien. Hiervoor wordt een volledig inpandige laadzone voorzien. De handelsruimte zelf is toegankelijk via het nieuw aan te leggen plein, dat ook onderdeel uitmaakt van de voorliggende vergunningsaanvraag. Voor de kantoren is een ontvangstruimte voorzien op de gelijkvloerse verdieping, aan het nieuwe plein.

De draagstructuur van het gebouw betreft ook het gevelontwerp. De structuur wordt uitgevoerd met zichtbeton. De gevels van de handelsruimten aan het nieuw aan te leggen plein worden afgewerkt in glas en beton.

Er wordt nieuwe, door de aanvrager aan te leggen, openbare ruimte voorzien, bestaande uit:

- een openbare weg die de ontsluiting vormt van de N16 naar de nieuwe brug over de Dijle;
- een tijdelijke ontsluitingsweg die de nieuwe ontsluitingsweg verbindt met de Elektriciteitsstraat tijdens de ontwikkelingen van het RUP 'Keerdok-Eandis';
- een plein tussen het gebouw en de Dijle.

Het aanvraagdossier bevat een bestek, een raming en plannen met aanduiding van nieuwe rooilijnen en de aanleg van het openbaar domein (met kosteloze grondafstand).

De aanleg van de ontsluitingsweg en de tijdelijke ontsluitingsweg gebeurt met een asfaltverharding. Het plein wordt aangelegd met porfierkasseien en groenelementen. Het jaagpad aan de zijde van de Dijle wordt uitgevoerd in begrind asfalt met een porfiersteenslag. Naast de verharding en de groenelementen worden ook zitelementen voorzien. Er worden geen bovengrondse parkeerplaatsen op het nieuwe openbaar domein ingericht.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

Gemeenteraad van 25 november 2019 - agendapunt nr. 27.

a. Beschrijving van de loia

De beschrijving kan worden behouden.

b. Planologische toets

Gewestplan / ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- o De gevraagde werken situeren zich in een gebied voor milieubelastende industrieën. De aanvraag is niet verenigbaar met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag is wel verenigbaar met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Keerdok-Eandis'. Gezien de aanvraag gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Keerdok-Eandis' primeren de voorschriften hiervan. De aanvraag dient te worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de toetsing aan het RUP 'Keerdok-Eandis', zie bij de rubriek 'f. Goede ruimtelijke ordening'.

c. Wegenis

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad. De gemeenteraad dient de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de 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.

Naast de nieuwe ontsluitingsweg, de tijdelijke ontsluitingsweg en het plein wordt ook een nieuwe afslagstrook aan de N16 voorzien in de voorliggende vergunningsaanvraag. De afslagstrook zorgt voor de aanknoping van de N16 met de nieuwe ontsluitingsweg.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stad, en in het bijzonder op basis van de expertise van:

- de afdeling Openbaar Domein;
- de afdeling Omgeving;

nog een aantal voorwaarden gesteld en een aantal zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering van de werken.

> Openbaar domein:

- Er zijn aansluitingen getekend van zowel de rwa riolering als de dwa riolering (tijdelijk lozing van kwzi tot verder doortrekking van de dwa riolering naar Elektriciteitsstraat) naar de langsgracht van de N16. Voor aansluiting op deze langsgracht moet er een akkoord zijn van de wegbeheerder AWW, die deze langsgracht in beheer heeft. De aansluiting op de bestaande langsgracht moet voor de start nog ter goedkeuring aan beheer openbaar domein voorgelegd worden met akkoord van AWW en aangepast worden, indien noodzakelijk.
- Er moet een technische detail ter goedkeuring worden voorgelegd van de bufferinstallatie op privaat domein. Er moet rekening gehouden worden dat het water van de buffer niet zomaar afgeleid wordt naar de openbare riolering. Er zal dus op privaat domein een overstort moeten voorzien worden, zodoende dat het nodige volume van de private verharding en daken eerst op privaat domein wordt gebufferd.
- De verkeersafwikkeling van de tijdelijke ontsluitingsweg naar de Elektriciteitsstraat en de N16 is heden niet duidelijk op de plannen. Vóór de start van de werken dient contact te worden opgenomen met de dienst Openbaar Domein en de dienst Mobiliteit om een plan hiervoor uit te werken.

> Groenaanleg:

Wat betreft de groenaanleg op het nieuwe openbaar domein dienen de volgende voorwaarden nageleefd te worden:

- De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien. In de meetstaat dient er een aparte post rond het begieten van de (meerstammige) bomen en heesters te worden opgenomen;
- Eventuele uitval dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen;
- Tenzij acuut gevaar dreigt, worden bomen buiten het broedseizoen gekapt. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli. Bij voorkeur gebeurt de velling in de winterperiode;
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden;
- Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient contact te worden opgenomen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

d. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

De percelen in de aanvraag zijn volgens de watertoetskaarten gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden evenwel kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in de infiltratie van het hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en/of wijzigingen in de grondwaterstroming. De aanvraag voorziet de aanleg van openbaar domein. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd te worden overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen.

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied. Dit advies werd gecoördineerd opgevraagd door de POVC. De POVC bracht nog geen advies uit. Het advies van de waterbeheerder zal mee onderdeel uitmaken van het advies van de POVC. De beslissing van de gemeenteraad is bijgevolg onder voorbehoud van een gunstig advies van de POVC en van de waterbeheerder.

e. Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' en 'aanleg van wegen' zoals opgenomen in rubriek 10b en 10e van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Verder valt rubriek 53.2.2.b.2 onder 'werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II', zoals opgenomen in rubriek 10j van bijlage III. 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 daartoe voorziene bijlages (bijlage E: beschrijving van potentiële effecten op de omgeving) maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de aanvraag 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.

De aanvraag richt zich bovendien naar een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan ('Keerdok-Eandis'). Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. Binnen deze procedure werd een plan-MER goedgekeurd. De dienst MER heeft op basis van het artikel 4.2.10 van het DABM en de toetsing aan de richtlijnen het plan-MER goedgekeurd. De huidige aanvraag kadert binnen de randvoorwaarden van het RUP.

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.

f. Milieuaspecten

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur, op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

g. Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de voorschriften uit het RUP 'Keerdok-Eandis' door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

Het gebouw wordt ingericht met als hoofdfunctie parking, conform het RUP. De handelsruimte en de kantoren worden als nevenfuncties toegelaten door het RUP. De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming die het RUP voorschrijft.

Het gebouw en het plein errond wordt zo ontworpen dat dit een 'landmark' vormt voor de stad, en in het bijzonder voor de nieuwe wijk die met het RUP 'Keerdok-Eandis' wordt ontwikkeld.

De handelszaak wordt ingeplant aan de zuidwestelijke zijde van het gebouw en sluit zo aan bij het nieuw aan te leggen plein. De handelsruimte richt zich in hoofdzaak naar het plein en de Dijle, alsook naar de 'Eandiswijk'.

De maximaal toegelaten oppervlaktes worden gerespecteerd. De bebouwde oppervlakte bedraagt 2.818,44m² en blijft zo onder de maximaal toegelaten bebouwde oppervlakte van 2.846m². De vloeroppervlakte blijft met 16.527m² onder de maximale norm van 17.854m². Voor elke functie worden de oppervlaktenormen gerespecteerd:

- Diensten (parking): 13.210m² (tussen een minimum van 10.000m² en een maximum van 13.274m²);
- Handel: 953m² (tussen een minimum van 750m² en een maximum van 1.375m²);
- Kantoren: 1.348m² (minder dan het maximum van 3.205m²).

Wat betreft het gedeelte handel wordt gesteld dat grootschalige detailhandel niet is toegestaan, conform de bepalingen uit het RUP. De minimale oppervlakenorm die in het RUP werd opgenomen heeft als intentie dat deze ruimte door één en dezelfde handelszaak wordt ingenomen. De handelsruimte kan dus niet worden opgedeeld voor meerdere handelszaken.

Conform het RUP kunnen in principe slechts vijf bovengrondse bouwlagen en één ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Echter, als de parkeerbehoefte die wordt beschreven in het RUP niet binnen dit volume voorzien kan worden, kan één extra ondergrondse bouwlaag voorzien worden en kan het dak van de vijfde bouwlaag als 'open' dakparking ingericht worden.

Het minimum aantal parkeerplaatsen dat dient te worden gerealiseerd (500) kan niet binnen het volume van één ondergrondse bouwlaag en vijf bovengrondse bouwlagen gerealiseerd worden. In die zin kan dan ook het inplannen van een tweede ondergrondse bouwlaag, net zoals het inrichten van de dakverdieping van de vijfde bouwlaag met een 'open' dakparking weerhouden worden. Ter hoogte van het hoogste gedeelte wordt de parking ingericht tot de zesde bouwlaag (onder de kantoren). Dit betreft een afwijking op de voorschriften uit het RUP. Echter, het totaal aantal bouwlagen neemt niet toe en blijft binnen de grenzen van het RUP.

Ruimtelijk heeft deze afwijking bijgevolg geen impact. De parking wordt niet hoger ingeplant dan het RUP toelaat. Louter wordt een afwijking gevraagd op het overdekken van dit gedeelte parking. Bijkomend blijft het aantal parkeerplaatsen binnen het maximaal toegelaten aantal. In die zin kan de afwijking worden toegestaan. Tijdens het openbaar onderzoek werden tevens geen bezwaarschriften ingediend.

Om de 'landmark' te creëren kunnen over 25% van de bebouwde oppervlakte acht bouwlagen gerealiseerd worden. De acht bouwlagen worden voorzien over een oppervlakte van circa 24,66% van de bebouwde oppervlakte en blijven zo binnen de voorschriften van het RUP.

De parking wordt, conform het RUP, toegankelijk gemaakt via de nieuwe ontsluitingsweg vanuit de N16. De fietsenstalling is bereikbaar vanaf het nieuwe plein en biedt plaats aan ruim voldoende fietsen (117).

Ruim de helft van de niet-bebouwde ruimte wordt als openbaar domein ingericht. Het gaat hierbij over het nieuwe plein en de ontsluitingsweg. Louter de zone ten noordoosten van het gebouw (tussen het gebouw en de N16) blijft privaat.

Het aandeel publieke groene ruimte bedraagt 12,36% van de oppervlakte van het deelgebied uit het RUP. De aanvraag voldoet hiermee aan de bepalingen uit het RUP.

Het plein wordt zowel met verharding als met groenelementen ingericht. Het plein zal functioneren als 'welkomstplek' voor het nieuwe gebouw, de handelszaak en de kantoren, alsook als verblijfsplek voor de nieuwe wijk. De aanleg werd qua materiaalvoering afgetoetst met de bevoegde stedelijke diensten.

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

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

Het gebied is gelegen in stedelijk gebied aan de rand van de binnenstad. De in de vergunningsaanvraag opgegeven bebouwing (plaatsing, aantal bouwlagen, programma) en voorziene openbare ruimte, richten zich naar de voorschriften van het RUP 'Keerdok-Eandis'. De aanvraag betreft het bouwen van een parkeergebouw dat de parkeerbehoefte van de ontwikkelingen van het RUP opvangt. De handelsruimte en de kantoren zorgen voor een mix aan functies die zorgen voor complementariteit en voor een levendige omgeving op elk moment van de dag.

De schaal en het ruimtegebruik in het ontwerp zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. In deze rubriek werd bovendien evenwel een afwijking beschreven voor wat betreft het gedeeltelijk inrichten van de parking op de zesde bouwlaag, onder de bovenliggende kantoren. De afwijking werd als beperkt beschouwd en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

> Visueel-vormelijke elementen:

Bij de uitwerking van het ontwerp werd uitgegaan van hoogstaande architectuur, die de voorname locatie van het gebouw eer aandoet. Het ontwerp werd in nauwe samenwerking met de stad opgemaakt. Het gebouw kan worden beschouwd als een 'landmark', hetgeen de doelstelling van het RUP is. De gebruikte materialen van het gebouw, zowel als van de openbare ruimte zijn duurzaam en kwalitatief.

> Mobiliteitsimpact:

Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. Binnen deze procedure werd een MOBER ingediend en mee goedgekeurd. Door de flankerende maatregelen die worden voorzien werd geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door de in en via het RUP voorziene ontwikkelingen niet overschreden zal worden en dat door de realisatie ervan geen significante bijkomende mobiliteitsoverlast zal worden gecreëerd.

De aanvraag voorziet in parkeervoorzieningen voor de parkeerbehoefte van de nieuwe wijk. De capaciteit zoals vooropgesteld in het RUP, wordt ook effectief voorzien. Hierbij wordt uitgegaan van een duurzaam mobiliteitsprofiel door het opstellen van een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per woonentiteit. Er worden tevens ruim voldoende fietsenstallingen voorzien die het gebruik van de fiets stimuleren.

> Cultuurhistorische aspecten:

Voor het project bestaat een bekrachtigde archeologienota met als kenmerk:

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/11743>.

Bij vergunning zal als voorwaarde vermeld worden dat de vergunninghouder zich moet houden aan de bepalingen van deze archeologienota en het Onroerendergoeddecreet. Ook de stedelijke dienst Archeologie dient geïnformeerd en betrokken te worden.

h. Termijn

De omgevingsvergunning kan verleend worden voor onbepaalde duur, met uitzondering van de rubriek 53.2.2.b.2 betreffende de bronbemaling. Voor deze rubriek wordt een termijn van één jaar aangevraagd. Deze kan toegestaan worden.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Keerdok-Eandis'. De bebouwing wijkt af van de bepalingen van het RUP voor wat betreft het inrichten van een gedeelte van de parking op de zesde bouwlaag, onder de bovenliggende kantoren.

Door het college van burgemeester en schepenen kan, in toepassing van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een afwijking worden toegestaan ten aanzien van het RUP 'Keerdok-Eandis', daar ze als beperkt en als niet storend voor de omgeving wordt beschouwd.

De zaak van de wegenis en het rooilijn- en Innemingsplan dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Vergunning kan worden verleend (onder voorbehoud goedkeuring wegens door de gemeenteraad), onder voorwaarden, mits te voldoen aan opgelegde lasten en onder voorbehoud van een gunstig advies van de POVC.

> Voorwaarden:

- Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het Vlarem:

Hoofdstuk 4.1	Algemene voorschriften
Hoofdstuk 4.2	Oppervlaktewaterverontreiniging
Hoofdstuk 4.3	Bodem- en grondwaterverontreiniging
Hoofdstuk 4.4	Luchtverontreiniging
Hoofdstuk 4.5	Geluidshinder
Hoofdstuk 4.6	Lichthinder
Hoofdstuk 4.7	Asbest
Hoofdstuk 4.8	Verwijdering PCB's en PCT's
Hoofdstuk 4.9	Energie
Hoofdstuk 4.10	Broeikasgassen
Hoofdstuk 5.3	Het lozen van afvalwater en koelwater
Hoofdstuk 5.12	Elektriciteit
Hoofdstuk 5.16	Behandelen van gassen
Hoofdstuk 5.17	Opslag van gevaarlijke producten
Hoofdstuk 5.31	Machines met inwendige verbranding
Hoofdstuk 5.53	Winning van grondwater

Bijzondere milieuvoorwaarden:

- o Betreffende het bemalingswater worden de volgende lozingsvoorwaarden opgelegd voor de hierna vermelde parameters:
 - Benzeen: 10 µg/l
 - Toluëen: 10 µg/l
 - Ethylbenzeen: 10 µg/l
 - Xyleen: 10 µg/l
 - MTBE: 100 µg/l
 - Minerale olie: 500 µg/l
 - Cu: 500 µg/l
 - Ni: 300 µg/l
 - Pb: 500 µg/l
 - Zn: 2000 µg/l
 - Cr: 500 µg/l
 - As: 50 µg/l
 - Cyanide totaal: 50 µg/l
- o Om na te gaan of de geldende lozingsvoorwaarden niet overschreden worden, dient de kwaliteit van het bemalingswater bij de opstart van de bemaling, daarna wekelijks gedurende de eerste maand en vervolgens maandelijks gecontroleerd te worden. De resultaten van deze controles dienen overgemaakt te worden aan de dienst Milieu en Landbouw.
- o De mogelijke zettingen dienen gemonitord te worden zoals beschreven in het bemalingsadvies.
- o Wanneer het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op de openbare riolering, dient de KWZI uitgeschakeld of gesupprimeerd te worden.

De adviezen van:

- o Fluvius van 24 september 2019 (referentie 334139);
- o Proximus van 10 september 2019 (geen referentie);
- o Telenet van 18 september 2019 (geen referentie);

dienen nageleefd te worden.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken voor de omgevingsaanleg worden door de stad voorwaarden gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken. Er dienen een aantal zaken bijgestuurd te worden ten aanzien van het ingediende wegenisdossier:

- o Er zijn aansluitingen getekend van zowel de rwa riolering als de dwa riolering (tijdelijk lozing van kwzi tot verder doortrekking van de dwa riolering naar Elektriciteitstraat) naar de langsracht van de N16. Voor aansluiting op deze langsracht moet er een akkoord zijn van de wegbeheerder AWV, die deze langsracht in beheer heeft. De aansluiting op de bestaande langsracht moet voor de start nog ter goedkeuring aan beheer openbaar domein voorgelegd worden met akkoord van AWV en aangepast worden, indien noodzakelijk.
- o Er moet een technische detail ter goedkeuring worden voorgelegd van de bufferinstallatie op privaat domein. Er moet rekening gehouden worden dat het water van de buffer niet zomaar afgeleid wordt naar de openbare riolering. Er zal dus op privaat domein een overstort moeten voorzien worden, zodoende dat het nodige volume van de private verharding en daken eerst op privaat domein wordt gebufferd.
- o De verkeersafwikkeling van de tijdelijke ontsluitingsweg naar de Elektriciteitstraat en de N16 is heden niet duidelijk op de plannen. Vóór de start van de werken dient contact te worden opgenomen met de dienst Openbaar Domein en de dienst Mobiliteit om een plan hiervoor uit te werken.
- o De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien. In de meetstaat dient er een aparte post rond het begieten van de (meerstammige) bomen en heesters te worden opgenomen;
- o Eventuele uitval dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen;
- o Tenzij acuut gevaar dreigt, worden bomen buiten het broedseizoen gekapt. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli. Bij voorkeur gebeurt de velling in de winterperiode;
- o Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden;

- o Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient contact te worden opgenomen met het Agentschap voor Natuur en Bos.
 - Grootschalige detailhandel is niet toegestaan. De handelsruimte kan niet worden opgedeeld voor meerdere handelszaken.
 - De archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013). Ook de stedelijke dienst Archeologie dient geïnformeerd en betrokken te worden.
 - 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. 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.
 - Het regenwater van de daken moet vooreerst herbruikt en gebufferd worden op eigen perceel.
- > Lasten:
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. Voor het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen. Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling Openbaar Domein stad Mechelen.
 - De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
 - De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet.
 - De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien.
 - Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
 - Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder 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 1m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid 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 KEERDOK MECHELEN VVZRL voor het bouwen en exploiteren van een parkeergebouw met handelsruimte en kantoren met nieuwe wegenis, op een terrein gelegen aan de N16 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale gegevens afdeling 2, sectie B, perceelnummer 518E3.

Artikel 2

De ingedeelde inrichtingen en activiteiten kunnen voor onbepaalde duur vergund worden met uitzondering van de bronbemaling, hiervoor kan een termijn van één jaar na de start van de werken vergund worden.

Artikel 3

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen en exploiteren van een parkeergebouw met handelsruimte en kantoren met nieuwe wegenis, op een terrein gelegen aan de N16 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale gegevens afdeling 2, sectie B, perceelnummer 518E3, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

- Aanvrager: KEERDOK MECHELEN VVZRL

- Gelegen aan:
 - o Gewestweg (N16)
- Gelegen in:
 - o gebied voor milieubelastende industrieën (gewestplan Mechelen)
 - o het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen
 - o RUP Keerdok-Eandis
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
 - o niet-ingedeeld gebied (waterzuiveringszone – zoneringsplan VMM Mechelen)
- De aanvraag opvat 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 waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en met de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 6 september 2019 tot en met 5 oktober 2019. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen en exploiteren van een parkeergebouw met handelsruimte en kantoren;
- de aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen.

Het terrein bevindt zich binnen de contouren van het RUP 'Keerdok-Eandis' en vormt dan ook een onderdeel van de ontwikkeling van dit RUP. Heden bevindt er zich op het terrein een gedeelte parking en een braakliggend gedeelte met groenelementen. Aan de noordoostelijke zijde bevindt zich de N16, vanwaar ook een aansluiting tot het gebouw wordt voorzien. Aan de zuidelijke zijde bevindt zich de Dijle. Aan de zuidwestelijke hoek van het terrein werd eerder een omgevingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een brug voor gemotoriseerd verkeer. Centraal ten zuiden van het nieuwe parkeergebouw werd gelijktijdig een omgevingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een brug voor zwakke weggebruikers. De bestemming van de site is door de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Keerdok-Eandis' gewijzigd van industrie naar parkeren (met een aantal nevenfuncties, waaronder handel en kantoren).

Er wordt nieuwe, door de aanvrager aan te leggen, openbare ruimte voorzien, bestaande uit:

- een openbare weg die de ontsluiting vormt van de N16 naar de nieuwe brug over de Dijle;

- een tijdelijke ontsluitingsweg die de nieuwe ontsluitingsweg verbindt met de Elektriciteitstraat tijdens de ontwikkelingen van het RUP 'Keerdok-Eandis';
- een plein tussen gebouw en de Dijle.

Het aanvraagdossier bevat een bestek, een raming en plannen met aanduiding van nieuwe rooilijnen en de aanleg van het openbaar domein (met kosteloze grondafstand).

De aanleg van de ontsluitingsweg en de tijdelijke ontsluitingsweg gebeurt met een asfaltverharding. Het plein wordt aangelegd met porfierkasseien en groenelementen. Het jaagpad aan de zijde van de Dijle wordt uitgevoerd in begrind asfalt met een porfiersteenslag. Naast de verharding en de groenelementen worden ook zitelementen voorzien. Er worden geen bovengrondse parkeerplaatsen op het nieuwe openbaar domein ingericht.

De gemeenteraad dient de zaak van de wegen goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan.

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door KEERDOK MECHELEN VVZRL
- voor het bouwen en exploiteren van een parkeergebouw met handelsruimte en kantoren, alsook de aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen
- op een terrein met als adres N16 te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving: afdeling 2, sectie B, perceelnummer 518^{E3}.

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

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 12 november 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

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 27 november 2019

Fabienne Blavier
voorzitter