

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 26 oktober 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, 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, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeyje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

-
- 15. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen voor het bouwen van 15 appartementen en 2 eengezinswoningen met aanpassing van de bestaande wegenis, op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 300 te 2812 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.**
-

De beslissing wordt genomen met 30 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Bert Delanoeyje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan) en 10 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch).

Motivering

Voorgeschiedenis

12 oktober 2020 – punt 22: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de aanpassing van de bestaande wegenis, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Voorgeschiedenis procedure

- 3 juni 2020: indiening aanvraag tot omgevingsvergunning
- 18 juni 2020: volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring
- 28 augustus 2020: opstart wijzigings- en administratieve lus

Historiek van de vergunningen

- Vanaf 1966 tot 2011 zijn op het perceel meerdere stedenbouwkundige - en milieuvergunningen verleend in het kader van de oprichting / uitbating van een tankstation.
- In 2012 werd een stedenbouwkundige overtreding vastgesteld voor het plaatsen van containers.
- 30 september 2019: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 20 september 2019. In het Bouwcommissieverslag werd omtrent punt 3. Leuvensesteenweg 300, het volgende gestipuleerd:

"Het voorgestelde ontwerp dient te worden bijgestuurd. De Bouwcommissie formuleert hierbij volgend advies:

- 4^{de} teruggetrokken bouwlaag kan worden toegestaan als accent – qua materialisatie dient gebruik gemaakt te worden van gevelsteen;

- o de bouwdiepte dient beperkt te worden tot 15m, met inbegrip van de terrassen waarbij de terrassen een minimale diepte dienen te hebben van 2m. Geen terrassen voorbij de bouwdiepte van 15m! Dit vergt een aanpassing van het ontwerp.
- o Ter hoogte van de Leuvensesteenweg dient op de bestaande woningen aangesloten te worden met minstens 1 eengezinswoning (in plaats van de voorgestelde 2 eengezinswoningen). Op deze manier valt er 1 eengezinswoning weg maar kunnen er nog steeds 4 appartementen per bouwlaag met een voldoende grote oppervlakte voorzien worden (beperking in bouwdiepte wordt gecompenseerd door bijkomende breedte door wegvallen eengezinswoning).
- o De fietsenstalling mag niet in de ondergrondse parking voorzien worden (niet gebruiksvriendelijk). Fietsenstalling dient bovengronds geïntegreerd te worden als 'tuinmuur' ter hoogte van de Toekomststraat.

Het aangepaste ontwerp dient, alvorens indiening, opnieuw te worden voorgelegd aan de Bouwdienst."

Feiten en argumentatie

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: Bouwgroep K2 BVBA, vertegenwoordigd door de heer Stefan Kucin

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 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008). Het perceel maakt enkel deel uit van de afbakening en werd niet opgenomen in een specifiek deel-RUP. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op.
- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Zonevreemde Woningen - perimeterplannen (11 september 2008). De bestaande gebouwen hebben geen residentiële functie. Het gemeentelijk RUP is bijgevolg niet van toepassing.

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 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:

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

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
 - Gemeenteweg: Toekomststraat
 - Gewestweg: Leuvensesteenweg
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)

- De aanvraag omvat een woonproject met 15 appartementen en 2 eengezinswoningen, met aanpassing van de bestaande wegenis.
- Over de zaak van de wegen 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'.*

Adviezen

Een eerste adviesronde werd gestart op 26 juni 2020. Er werd als volgt geadviseerd door de betrokken adviesinstanties.

- *Het advies van Hulpverleningszone Rivierenland, afgeleverd op 9 juli 2020, is voorwaardelijk gunstig (referentie P16947-002/01).*
- *Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, afgeleverd op 5 augustus 2020, is voorwaardelijk gunstig (referentie AV/112/2020/00436).*
- *Het advies van Inter (Toegankelijk Vlaanderen), afgeleverd op 25 juni 2020, is ongunstig (referentie 20201799).*
- *Het advies van Telenet, afgeleverd op 26 juni 2020, is voorwaardelijk gunstig (geen referentie).*
- *Het advies van Pidpa werd op 18 juni 2020 opgevraagd. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de vastgestelde termijn, mag er aan worden voorbijgegaan en wordt dit advies geacht gunstig te zijn (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet).*
- *Het advies van Fluvius, afgeleverd op 6 juli 2020, is voorwaardelijk gunstig (referentie 46807455).*
- *Het advies van Proximus werd op 18 juni 2020 opgevraagd. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de vastgestelde termijn, mag er aan worden voorbijgegaan en wordt dit advies geacht gunstig te zijn (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet).*
- *Het advies van Fluxys, afgeleverd op 19 juni 2020, is gunstig (referentie TPW-OL-2020313114).*

Op 27 augustus 2020 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat werd goedgekeurd op 28 augustus 2020. Op 28 augustus 2020 werd een nieuwe adviesvraag gesteld aan Hulpverleningszone Rivierenland en Inter. Deze adviesinstanties hebben als volgt geoordeeld.

- *Het advies van Hulpverleningszone Rivierenland, afgeleverd op 22 september 2020, is voorwaardelijk gunstig (referentie P16947-002/02).*
- *Het advies van Inter (Toegankelijk Vlaanderen), afgeleverd op 7 september 2020, is gunstig (referentie 20201799).*

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 eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 28 juni 2020 t.e.m. 27 juli 2020. Er werden twee bezwaarschriften ingediend.

Op 27 augustus 2020 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat werd goedgekeurd op 28 augustus 2020. De wijzigingen waren van die aard dat de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk was. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 2 september 2020 t.e.m. 1 oktober 2020. Er werden twee bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een perceel in de Albertuswijk te Muizen, gelegen op de hoek van de Leuvensesteenweg nr. 300 en de Toekomststraat. De Leuvensesteenweg wordt in de nabije omgeving voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen en hellend dak. Aan de overzijde van de steenweg is een industrieterrein gelegen naast de spoorweg. De Toekomststraat wordt eveneens voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen met 2 bouwlagen en hellend dak. Het terrein is heden in gebruik als tankstation. De bestaande bebouwing bestaat uit een gebouw met 1 bouwlaag en luifel en enkele containers. Het terrein is grotendeels verhard. Het niet bebouwde gedeelte wordt in gebruik genomen als rijweg of voor het stallen van voertuigen.

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande bebouwing en de bouw van 2 eengezinswoningen in aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Leuvensesteenweg en de Toekomststraat en, op de hoek, de bouw van een appartementsgebouw van 15 appartementen en ondergrondse parking.

In aansluiting op de rijbebouwing in de Toekomststraat wordt een halfopen eengezinswoning opgericht van 6m breed en 8m80 diep. Op het gelijkvloers situeert zich een aanbouw met een diepte van 3m20. De kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 7m51 en 10m80 en zijn identiek aan het naastgelegen pand. De kroonlijsthoogte van de aanbouw komt eveneens overeen met de buur en bedraagt 3m70. De woning is klassiek ingedeeld met het leefgedeelte op het gelijkvloers en het slaappgedeelte met 3 slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en onder het hellend dak. De woning is niet onderkelderd. De gevels zijn opgebouwd uit een donkere gevelsteen met donker aluminium buitenschrijnwerk en donkergrijze dakpannen. Het inkomgeheel wordt gedeeltelijk teruggetrokken uitgevoerd met een accent in aluminium beplating.

Aan de Leuvensesteenweg wordt de bestaande rijbebouwing afgewerkt met een gesloten eengezinswoning. Het hoofdgebouw is ter hoogte van de voorgevel 6m60 breed en heeft een diepte van 8m72. Op het gelijkvloers situeert zich een aanbouw met een diepte van 4m08. De kroonlijst- en nokhoogte van het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 6m60 en 10m18 en zijn identiek aan het naastgelegen pand. De kroonlijsthoogte van de aanbouw bedraagt 3m30. De woning is klassiek ingedeeld met het leefgedeelte op het gelijkvloers en het slaappgedeelte met 4 slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping en onder het hellend dak. De woning is niet onderkelderd. De gevels zijn opgebouwd uit een lichte gevelsteen met licht aluminium buitenschrijnwerk en donkergrijze dakpannen. Het inkomgeheel wordt gedeeltelijk teruggetrokken uitgevoerd.

Tussen de tuinen van de naburige percelen en de nieuwe eengezinswoningen wordt een gemetselde tuinmuur van 2m hoog geplaatst.

In aansluiting op de nieuwe eengezinswoning aan de Leuvensesteenweg wordt op de hoek een appartementsgebouw opgericht bestaande uit 3 bouwlagen (kroonlijsthoogte 9m10) met een teruggetrokken 4^e bouwlaag (kroonlijsthoogte 11m10). De bouwdiepte bedraagt maximaal 14m80 op de eerste 3 bouwlagen en wordt ter plaatse van de terrassen aan de achterzijde teruggetrokken tot 12m80. Op de eerste en tweede verdieping wordt ter plaatse van de perceelgrens met de nieuwe eengezinswoning de bouwdiepte beperkt tot 12m80. Aan de voorzijde wordt op de tweede verdieping de bouwlijn plaatselijk 60cm naar achter getrokken zodat de kroonlijst van de nieuwe eengezinswoning plaatselijk wordt doorgetrokken. De vierde bouwlaag trekt zich 1m10 terug ten opzichte van de perceelgrens aan de Leuvensesteenweg en min. 4m08 ten opzichte van de perceelgrens met de Toekomststraat. De maximale bouwdiepte van de derde bouwlaag beperkt zich tot 11m70. Het plat dak achteraan wordt in gebruik genomen als dakterras. Op de hoek wordt het gebouw afgeschuind. De gevel op het gelijkvloers wordt doorgetrokken langs de Toekomststraat ter realisatie van een geïntegreerde fietsenberging. Tussen de fietsenberging en de eengezinswoning in de Toekomststraat situeert zich de inrit naar de ondergrondse parking. Deze heeft een breedte van 5m50, bestaande uit de effectieve inrit en een opstelstrook. Het volledige perceel van het appartementsgebouw wordt onderkelderd. Op het gelijkvloers van het appartementsgebouw situeren zich 4 appartementen met 2 slaapkamers en een private daktuin op de ondergrondse parking (dekking 1m). Op de hoek wordt een fietsenstalling voor 51 fietsen voorzien. Op de eerste verdieping bevinden zich 1 appartement met 2 slaapkamers en 3 appartementen met 3 slaapkamers. De tweede verdieping bevat 2 appartementen met 2 slaapkamers en 2 appartementen met 3 slaapkamers. Op de derde verdieping ten slotte situeren zich 2 appartementen met 1 slaapkamer en 1 appartement met 2 slaapkamers. De appartementen worden bediend door 2 trap- en liftkernen met de voordeur aan de Leuvensesteenweg. De ondergrondse parking bevat 23 parkeerplaatsen, 14 private bergingen en enkele technische lokalen. De toegang tot de ondergrondse parking wordt geregeld door middel van een verkeerslicht. De gevels van het appartementsgebouw worden afgewerkt met dezelfde materialen als deze die gebruikt worden voor de eengezinswoning aan de Leuvensesteenweg (lichte gevelsteen en licht aluminium buitenschrijnwerk, dakrand en spijlenbalustrades). Op de hoek en ter plaatse van de fietsenberging worden claustra's voorzien in dezelfde gevelsteen. Daarnaast wordt de gevel afgewerkt met details in verticaal metselwerk. De inkomgehelen worden gedeeltelijk teruggetrokken uitgevoerd.

Beide eengezinswoningen krijgen elk een septische put, een hemelwaterput van 5.000l en een infiltratieput van 3.000l. Deze putten bevinden zich in de private tuinzone. De septische put,

hemelwaterput van 10.000l en infiltratieputten van 10.000l en 5.000l van het appartementsgebouw situeren zich eveneens in de tuinzone van de eengezinswoningen.

Om de toegang tot de ondergrondse parkeergarage te verwezenlijken dienen enkele aanpassingen te gebeuren aan het openbaar domein. Het bestaande plantvak en verkeersbord ter hoogte van de inrit worden hiertoe 6m41 verplaatst. De bestaande verlichtingspaal wordt verplaatst en 1 parkeervak wordt geëlimineerd. De bestaande schuine boordstenen worden vervangen door rechte boordstenen.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a. Planologische toets

De aanvraag is:

- in overeenstemming met de bestemming van het geldende gewestplan.
- in overeenstemming met de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
 - Zie verdere uiteenzetting bij punt 'f. Goede ruimtelijke ordening'
- in overeenstemming met de voorschriften van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.

b. Wegenis

Het project voorziet in de wijziging van bestaande, recent aangelegde wegenis. Artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

De bestaande wegenis wordt gewijzigd in functie van de locatie van de inrit naar de ondergrondse parking. De bestaande wegenis werd recent heraangelegd. De voorgestelde wijzigingen werden voorafgaand aan de indiening van de aanvraag besproken met de betrokken stadsdiensten.

Wat betreft de voorliggende aanvraag werden er door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken.

In de meetstaat wordt vermeld dat een bestaande boom dient te worden verplaatst. De betreffende boom werd nog niet geplant. Er wordt opgenomen in de voorwaarden dat een nieuwe boom (type pyrus chantageur 20/25) dient te worden geplant in het plantvak volgens de regels van de kunst. De raming en het bestek dienen te worden aangepast voor de aanbesteding van de werken. Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Kosten ten gevolge van de aanpassingen zijn ten laste van de aanvrager.

Uit de adviesvragen aan de nutsmaatschappijen (eerste adviesronde) blijkt dat uitbreiding van de netten noodzakelijk is. De kosten hiervoor zijn ten laste van de aanvrager.

De aanpassingen aan de bestaande wegenis gebeuren bij voorkeur na de werf van de gebouwen. De aanvrager zal voor de (her)aanleg van de wegenis beroep moeten doen op een geregistreerde aannemer. Indien de wegeniswerken vallen binnen de waarborgtermijn van de recent uitgevoerde wegeniswerken van de Toekomststraat, dient de aanvrager beroep te doen op dezelfde aannemer. Voor de start van de werken dient contact genomen te worden met de dienst Openbaar Domein van stad Mechelen. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen door middel van een wekelijkse werfvergadering.

Bij de voorlopige oplevering wordt er een volledig as-built dossier met alle nodige documenten (proeven, aansluitingen rioleringen, camera-inspectie, as built plan volgens alle grb bestanden, ... zoals de stad het vraagt) afgeleverd aan de afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen.

c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele

schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

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

De gewestelijke hemelwaterverordening is van toepassing. Voor iedere eengezinswoning wordt een hemelwaterput van 5.000l en een infiltratieput van 3.000l geplaatst in de private tuinzone. De hemelwaterput van 10.000l en infiltratievoorziening van 15.000l voor de appartementen wordt eveneens geplaatst in deze private tuinzones.

Indien de woningen en appartementen apart verkocht worden (en het perceel notarieel verdeeld wordt in functie hiervan), dient een erfdiensbaarheid voor de putten te worden vastgelegd. Alle verharding wordt waterdoorlatend aangelegd. Bovenop de ondergrondse parking is een dekking van 1m voorzien voor de tuinen aan de gelijkvloerse appartementen.

Er wordt voldaan aan de gewestelijke hemelwaterverordening. Bijgevolg worden er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding verwacht.

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 de aanvraag een project-m.e.r.-screening te bevatten.

De aanvrager heeft de velden die betrekking hebben op de m.e.r.-screening ingevuld. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende m.e.r.-screenings-nota kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd. Dit werd reeds vastgesteld bij onderzoek van de aanvraag op volledigheid en ontvankelijkheid. Wel worden volgende voorwaarden geformuleerd:

- o Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het besluit van de Vlaamse regering betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van toepassing (VLAREBO-besluit van 14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be
- o De voorwaarden uit het besluit van de Vlaamse regering betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen (VLAREMA-besluit van 17 februari 2012) dienen nageleefd te worden.
- o De voorwaarden van Vlarem I en II (besluit Vlaamse regering betreffende de milieuvergunning) dienen nageleefd te worden.
- o De voorwaarden van VlAREBO (besluit Vlaamse regering betreffende de bodemsanering en bodembescherming) dienen nageleefd te worden.

e. Resultaten openbaar onderzoek

Het eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 28 juni 2020 t.e.m. 27 juli 2020. Er werden twee bezwaarschriften ingediend. Op 27 augustus 2020 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat werd goedgekeurd op 28 augustus 2020. De wijzigingen waren van die aard dat de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk was. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 2 september 2020 t.e.m. 1 oktober 2020. Er werden twee bezwaarschriften ingediend. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld en als volgt geëvalueerd.

Samenvatting bezwaarschriften

Op 2 juli 2020 en 27 juli 2020 werden tijdens het eerste openbaar onderzoek 2 bezwaarschriften ingediend (digitaal). Op 30 september 2020 werden tijdens het tweede openbaar onderzoek eveneens 2 bezwaren ingediend. Gelet op de datum van indiening, zijn de bezwaren tijdig ingediend en aldus ontvankelijk. Als bijlage bij de bezwaren werd een petitie toegevoegd ondertekend door 11 omwonenden. Inhoudelijk worden gelijkaardige punten van bezwaar geuit in de 4 bezwaarschriften. Er wordt bezwaar gemaakt vanwege een verlies aan privacy en rust (geluidsoverlast) en verhindering van de zonnetoetreding voor de achtergelegen percelen en tuinen. De veiligheid van de hond in de tuin wordt betwist vanwege het project. Daarnaast wordt gevreesd dat de heden

rustige straat een doorgangsweg zal worden en dat de mobiliteits- en parkeerdruk in de straat zal stijgen vanwege het project.

Evaluatie bezwaarschriften

De eengezinswoningen in aansluiting op de bestaande bebouwing volgen het gabarit van de burens en voldoen aan de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening op vlak van bouwprofiel en bouwdiepte. De eengezinswoningen maken de overgang van de bestaande eengezinswoningen in de straat naar de nieuwe meergezinswoning, zowel op vlak van functie als op vlak van bouwprofiel. Het appartementsgebouw op de hoek houdt een minimale afstand van 10m45 tot de nieuwe eengezinswoning in de Toekomststraat en 15m30 tot de bestaande perceelgrens met de achtergelegen tuinen van de bestaande woningen in de Toekomststraat en de Sint-Albertusstraat. De 45°-regel wordt hiermee gerespecteerd. De maximale bouwdiepte van 15m voor het gelijkvloers en de verdiepingen wordt niet overschreden. De terrassen worden inpandig voorzien. In de gewijzigde plannen (wijzigingsverzoek) werd een aanpassing doorgevoerd aan de bouwdiepte van de eerste en tweede verdieping van het appartementsgebouw waardoor de overgang van de nieuwe eengezinswoning naar het appartementsgebouw volledig voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Op de bestaande gemeenschappelijke perceelgrenzen wordt een tuinmuur gemetseld met een hoogte van 2m, waardoor de privacy en afsluiting van de tuinen extra gewaarborgd wordt.

Het gebouw is gelegen langs een brede gewestweg en tegenover een industriegebied langs de spoorweg. De huidige functie als tankstation trekt momenteel dag en nacht bezoekers en veroorzaakt daardoor ook bijhorende overlast. De beoogde residentiële functie past beter in de omgeving (die eveneens gekenmerkt wordt door woonfuncties) en brengt aldus voornamelijk 's nachts minder hinder met zich mee. Het gebouw is ten noordoosten georiënteerd van de achtergelegen bebouwing. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat de hoogte van het gebouw een nadelige invloed zal hebben op de zonnetoetreding.

De parkeervraag ten gevolge van de meergezinswoning wordt volledig opgevangen in de ondergrondse parking op eigen terrein. Voor de halfopen eengezinswoning in de Toekomststraat wordt in de voorwaarden opgelegd dat er nog twee extra parkeerplaatsen dienen te worden voorzien in de ondergrondse parking. De gesloten eengezinswoning aan de Leuvensesteenweg is vrijgesteld van de parkeernorm conform artikel 60 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Mits voldaan wordt aan de hiervoor genoemde voorwaarde, voldoet de aanvraag aan de geldende voorschriften. Aangezien alle wagens kunnen geparkeerd worden op het eigen terrein en de aan- en wegroute rechtstreeks aantakt op de Leuvensesteenweg wordt er geen verhoging van het doorgangsverkeer verwacht.

Zoals gestaafd wordt in punt 'f. Goede ruimtelijke ordening' is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het bezwaar is stedenbouwkundig van aard, doch niet gegrond en wordt bijgevolg niet weerhouden.

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

f. Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag voldoet aan het bestemmingsvoorschrift van het gewestplan. De beoogde residentiële functie past binnen de bestemming 'woongebied'. De voorziene typologie van zowel een- als meergezinswoningen is inpasbaar binnen de omgeving. De overgang van eengezins- naar meergezinswonen wordt bovendien geleidelijk gemaakt. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

De aanvraag wijkt af van artikel 9 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waarin wordt gesteld dat een teruggetrokken dakverdieping slechts 50% van de oppervlakte van de onderliggende verdieping(en) mag bedragen. Het appartementsgebouw bestaat uit 3 bouwlagen met een ondergeschikte 4^e bouwlaag die qua oppervlakte 53% van de omschreven footprint van de gelijkvloerse verdieping omvat. De afwijking is dus beperkt, doch aanwezig.

De bebouwing in de omgeving is gevarieerd en wordt gekenmerkt door een profiel van 2 tot 3 bouwlagen met een hellend dak. Het nieuw op te richten appartementsgebouw met 3 bouwlagen en teruggetrokken dakverdieping kan dus worden beschouwd als in overeenstemming met het referentiebeeld. De 4^e bouwlaag schrijft zich hierbij echter niet klassiek in binnen het hellende dakprofiel. De footprint van de dakverdieping is enerzijds een resultante van een meer stedelijke uitwerking waarbij het volume zich voornamelijk in de breedte beperkt en op die manier een accent vormt op de hoek van de straat, anderzijds het gevolg van logische keuzes in functie van inrichting en structuur. Er wordt een geleidelijke overgang gemaakt naar het bouwprofiel van de

naastgelegen eengezinswoningen. Het gebouw is gelegen langs een brede gewestweg, tegenover een industriegebied langs de spoorweg. Gezien de noordoostelijke ligging ten opzichte van de achtergelegen tuinen is er geen nadelige invloed op de zonnetoetreding. Het project werd besproken op de Bouwcommissie van 20 september 2019. Het ontwerp houdt rekening met de gemaakte opmerkingen.

De aanvraag wijkt ook af van artikel 29 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er is geen bergruimte voor huishoudelijk afval van minimum 1,5m² per wooneenheid met een maximale oppervlakte van 21m² ingericht in het appartementsgebouw. Onder de parkinginrit in de ondergrondse parkeergarage is er echter wel nog voldoende ruimte beschikbaar om deze berging in te richten. In de voorwaarden wordt opgenomen dat dergelijke vuilnisberging dient te worden voorzien.

Daarnaast is de aanvraag niet in overeenstemming met artikel 32 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse aanbouw van de eengezinswoning in de Toekomststraat bedraagt 3m70 in plaats van de voorgeschreven 3m50. De kroonlijsthoogte volgt de kroonlijsthoogte van de rechter aanpalende woning en resulteert in een ruime vrije hoogte in aansluiting op de vrije hoogte van de gelijkvloerse verdieping van het hoofdgebouw waardoor een groot ruimtegevoel wordt gecreëerd. De afwijking is een gevolg van het overnemen van de ritmiek en verdiepingshoogtes van de naastgelegen woningen in de Toekomststraat en is bijgevolg in overeenstemming met het referentiebeeld en de goede ruimtelijke ordening. De afwijking kan bijgevolg aanvaard worden.

De zijgevel van de halfopen bebouwing (eengezinswoning) in de Toekomststraat is volledig als blinde gevel ontworpen gezien de ligging op een toekomstig nieuwe gemeenschappelijke perceelgrens. Echter wordt voorliggende aanvraag ingediend als een totaalproject en is er momenteel nog geen sprake van deze perceelgrens.. Ruimtelijk en naar de toekomst toe is er bovendien geen mogelijkheid dat er tegen deze gevel zou kunnen worden aangebouwd. De materiaalkeuze van deze zijgevel is identiek dan deze voor de voor- en achtergevel van de woning waardoor de gevel ook niet geassocieerd wordt met een wachtgevel. Toch is het, enerzijds vanwege de lichtinval in de eengezinswoning, anderzijds vanwege de sociale controle en de beeldkwaliteit, noodzakelijk dat deze zijgevel wordt uitgewerkt als een volwaardige kopgevel. Gezien de ligging binnen hetzelfde groepswoonbouwproject, en aangezien er zich momenteel geen problemen stellen op vlak van regelgeving Burgerlijk Wetboek, biedt zich nu de mogelijkheid aan hier in functie van een eventuele latere verkoop de nodige erfdienstbaarheden van licht en uitzicht notarieel voor vast te leggen (bij een toekomstige notariële verdeling i.f.v. de aparte verkoop van de eigendommen) en hiermee zowel de sociale controle, beeldkwaliteit als de woonkwaliteit van de woning te verhogen. Daarom wordt opgenomen in de voorwaarden dat in de zijgevel van de nieuwe eengezinswoning in de Toekomststraat 3 claustra-ramen dienen te worden geplaatst; 2 op het gelijkvloers ter hoogte van de leefruimte en 1 ter hoogte van de voorste slaapkamer op de eerste verdieping. De afmetingen van deze claustra-ramen dienen identiek te zijn aan de afmetingen van de ramen in de voorgevel.

De aanvraag voorziet in een gevarieerd en kwalitatief programma met ruime appartementen en eengezinswoningen die voorzien zijn van alle hedendaagse voorzieningen en comfort. De gevels zijn eenvoudig doch kwalitatief afgewerkt met duurzame materialen en passen in het straatbeeld. De nodige aandacht wordt besteed aan het maken van een goede overgang qua functie, volumewerking en gevelbeeld. De aanvraag wordt niet als hinderlijk ervaren en betreft een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige toestand. De aanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Gezien bovenstaande argumentatie kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de voorliggende afwijkingen een beperkt karakter hebben in de zin van artikel 4.4.1,§1 VCRO en kunnen worden toegestaan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 60 'Parkeernormen' uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Voor groepswoonbouw en meergezinswoningen dienen per woongelegenheden 1,5 parkeerplaatsen voorzien te worden op eigen terrein. Voor eengezinswoningen gelegen in aaneengesloten bebouwing met de voorgevel op de rooilijn geldt er geen parkeernorm. Voor de 15 appartementen en de halfopen eengezinswoning dienen dus 25 parkeerplaatsen te worden ingericht op het eigen terrein. De gesloten eengezinswoning is vrijgesteld van de parkeernorm.

In de ondergrondse parking worden 23 parkeerplaatsen ingetekend volgens de afmetingen van de verordening. Aan het openbaar domein worden de nodige aanpassingen gedaan en bekostigd om een veilige toetreding tot de parking mogelijk te maken. Op eigen terrein worden lichten voorzien om de in- en uitrit te regelen. Bij de inrit is een stelplaats voorzien zodat auto's niet moeten wachten op het openbaar domein en bijgevolg geen hinder veroorzaken. Het project

voorziet in een vlot toegankelijke bovengrondse fietsenstalling en situeert zich op een 5-tal minuten fietsen van het station, wat het gebruik van het openbaar vervoer verdedigt en naar voren schuift als optionele vervoerskeuze. Onder de helling van de inrit is nog ruim voldoende plaats om 2 extra parkeerplaatsen in te richten. Op deze manier kan voldaan worden aan de parkeernorm en wordt ook tegemoet gekomen aan één van de punten van bezwaar die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek (waarin verwezen werd naar de reeds hoge parkeerdruk in de wijk waardoor een afwijking op de parkeernorm bijgevolg niet te verantwoorden is). In de voorwaarden wordt opgenomen dat er onder de helling 2 bijkomende parkeerplaatsen dienen te worden ingericht (cfr. rode aanduiding op het kelderplan in bijlage).

De bovengrondse fietsenstalling voorziet 51 plaatsen. Voor de 15 woongelegenheden en de halfopen eengezinswoning in de Toekomststraat (2 met 1 slaapkamer, 8 met 2 slaapkamers en 6 met 3 slaapkamers) dienen volgens artikel 60 'Parkeernormen' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 50 fietsstalplaatsen voorzien te worden op eigen terrein. De fietsenstalling is niet in overeenstemming met de afmetingsvereisten volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, maar werd uitgewerkt volgens een hoog-laag parkeersysteem. Deze afwijking kan worden aanvaard vanwege het toepassen van een gestaafd en gedocumenteerd systeem. In die zin kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de voorliggende afwijking een beperkt karakter heeft in de zin van artikel 4.4.1,§1 VCRO en kan worden toegestaan

De gesloten eengezinswoning gelegen aan de Leuvensesteenweg is in principe vrijgesteld van de fietsparkeernorm gezien haar ligging op de rooilijn. Er dient echter te worden opgemerkt dat het niet mogelijk is voor de eengezinswoning om de fietsen te stallen op eigen terrein aangezien de tuin niet rechtstreeks toegankelijk is en de inkomhal te klein is. In het kader van gebruikscomfort en een duurzaam mobiliteitsbeleid zou het een pluspunt zijn indien deze eengezinswoning ook gebruik zou kunnen maken van de fietsenstalling. Bij nadere beoordeling van de fietsenstalling kan worden geconcludeerd dat mits een efficiënte opstelling van het hoog-laag parkeersysteem in de onderste 3 rijen voldoende plek overblijft voor het stallen van 3 extra fietsen, waardoor op zijn minst een overcapaciteit van 4 fietsen bestaat die kan worden toebedeeld aan de gesloten eengezinswoning.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 9, 32 en de afmetingsvereisten voor fietsenstallingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Zoals gemotiveerd in punt 'f. Goede ruimtelijke ordening' bij de inhoudelijke beoordeling van het dossier kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat de voorliggende afwijkingen een beperkt karakter hebben in de zin van artikel 4.4.1,§1 VCRO en kunnen worden toegestaan. De aanvraag voldoet niet aan artikel 29 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Zoals gestaafd in punt 'f. Goede ruimtelijke ordening' bij de inhoudelijke beoordeling van het dossier wordt hier een voorwaarde voor opgelegd. De aanvraag voldoet niet aan artikel 60 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Teneinde de ontbrekende autostaanplaatsen te verwezenlijken, wordt een voorwaarde opgelegd. Er werden 4 bezwaarschriften ingediend. Zoals beschreven in punt 'e. Resultaten openbaar onderzoek' zijn deze bezwaren niet gegrond en worden deze niet weerhouden. De aanvraag is getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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.

De vergunning kan worden verleend (onder voorbehoud van goedkeuring van de wegenis door de gemeenteraad), mits naleving van onderstaande voorwaarden, en mits te voldoen aan/uitvoering van onderstaande lasten.

>Voorwaarden:

- De adviezen van
 - Agentschap Wegen en Verkeer van 5 augustus 2020 (met referentie AV/112/2020/00436);
 - Telenet van 26 juni 2020 (zonder referentie);
 - Fluvius van 6 juli 2020 (met referentie 46807455);
 - Fluxys van 19 juni 2020 (met referentie TPW-OL-2020313114);
 - Hulpverleningszone Rivierenland van 22 september 2020 (met referentie P16947-002/02);
 - Inter (Toegankelijk Vlaanderen) van 7 september 2020 (met referentie 20201799);dienen te worden nageleefd.
- Onder de parkinginrit in de ondergrondse parkeergarage dient een vuilnisberging conform de vereisten van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te worden ingericht.

- *In de zijgevel van de nieuwe eengezinswoning in de Toekomststraat dienen 3 claustra-ramen te worden geplaatst; 2 op het gelijkvloers ter hoogte van de leefruimte en 1 ter plaatse van de voorste slaapkamer op de eerste verdieping. De afmetingen dienen identiek te zijn aan de afmetingen van de ramen in de voorgevel. Bij afsplitsing en verkoop van deze woning, dienen de nodige erfdiensbaarheden notarieel te worden vastgelegd.*
- *Om het tekort aan autostaanplaatsen op te vangen dienen 2 parkeerplaatsen te worden ingericht onder de helling, zoals met rood aangeduid op het kelderplan.*
- *Voorwaarden openbaar domein:*
 - *Een nieuwe boom (type pyrus chaticleer 20/25) dient te worden geplant in het plantvak volgens de regels van de kunst. De raming en het bestek dienen te worden aangepast voor de aanbesteding van de werken. Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Kosten ten gevolge van de aanpassingen zijn ten laste van de aanvrager.*
 - *De aanpassingen aan de bestaande wegenis gebeuren bij voorkeur na de werf van de gebouwen. De aanvrager zal voor de (her)aanleg van de wegenis beroep moeten doen op een geregistreerde aannemer. Indien de wegeniswerken vallen binnen de waarborgtermijn van de recent uitgevoerde wegeniswerken van de Toekomststraat, dient de aanvrager beroep te doen op dezelfde aannemer. Voor de start van de werken dient contact genomen te worden met de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen door middel van een wekelijkse werfvergadering.*
 - *Bij de voorlopige oplevering wordt er een volledig as-buult dossier met alle nodige documenten (proeven, aansluitingen rioleringen, camera-inspectie, as buult plan volgens alle grb bestanden, ... zoals de stad het vraagt) afgeleverd aan de afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen.*
- *Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Dit gegeven legt in die zin geen beperkingen op aan de aanvraag. Een omgevingsvergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen. Voor de individuele aansluitingen van de woongeligheden op de nutsleidingen op openbaar domein (gas, elektriciteit, water, teledistributie) dient contact te worden opgenomen met de verschillende bevoegde instanties.*
- *De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelfen van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. - Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen*
- *Het rioleringsstelsel dient volledig gescheiden in een afvoer voor vervuild water en een afvoer voor regenwater. Alle rioleringsbuizen dienen gelegen te zijn op privéterrein, uitgezonderd de verbindingen naar de straat. In de voetpaden liggen veel en belangrijke nutsleidingen. Voor het bepalen van de aansluitingen op de hoofdriolering dient rekening gehouden met de plaats en diepte van de kabels. De aansluitingen gebeuren in een nieuwe inspectieput op de hoofdriolering; de aanleg gebeurt door een aannemer aangesteld of erkend door de stad Mechelen. De kosten voor de aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.*
- *Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.*
- *Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het besluit van de Vlaamse regering betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van toepassing (VLAREBO-besluit van 14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be*
- *De voorwaarden uit het besluit van de Vlaamse regering betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (VLAREMA-besluit van 17 februari 2012) dienen te worden nageleefd.*
- *De voorwaarden uit Vlarem I en II (besluit Vlaamse regering betreffende de milieuvergunning) dienen te worden nageleefd.*
- *De voorwaarden uit Vlarem I en II (besluit Vlaamse regering betreffende de bodemsanering en bodembescherming) dienen te worden nageleefd.*

>Lasten:

- *Uit de adviesvragen aan de nutsmaatschappijen (eerste adviesronde) blijkt dat uitbreiding van de netten noodzakelijk is. De kosten hiervoor zijn ten laste van de aanvrager.*
- *De kosten voor de heraanleg van het openbaar domein, inclusief de aanpassingen ten gevolge van voorwaarden in deze beslissing, zijn ten laste van de aanvrager.*

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 Bouwgroep K2 BVBA, vertegenwoordigd door de heer Stefan Kucin*
- *voor het bouwen van 15 appartementen en 2 eengezinswoningen met aanpassing van de bestaande wegenis,*
- *op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 300 te 2812 Mechelen*
- *en met kadastrale omschrijving: afdeling 9, sectie D, perceelnummers 37D16 en 37E16.*

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- *Goedkeuring van de zaak van de wegen voor het bouwen van 15 appartementen en 2 eengezinswoningen met aanpassing van de bestaande wegenis, op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 300 te 2812 Mechelen en met kadastrale omschrijving: afdeling 9, sectie D, perceelnummers 37D16 en 37E16, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning."*

Feiten en context

Aanvrager: Bouwgroep K2 BVBA, vertegenwoordigd door de heer Stefan Kucin

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008).
- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Zonevreemde Woningen - perimeterplannen (11 september 2008).
- 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
- 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)

De aanvraag is niet gelegen in:

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

De aanvraag is gelegen aan:

- Gemeenteweg: Toekomststraat
- Gewestweg: Leuvensesteenweg

De aanvraag omvat een woonproject met 15 appartementen en 2 eengezinswoningen, met aanpassing van de bestaande wegenis.

Over de zaak van de wegen 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'.

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 eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 28 juni 2020 t.e.m. 27 juli 2020. Er werden twee bezwaarschriften ingediend.

Op 27 augustus 2020 werd een wijzigingsverzoek ingediend dat werd goedgekeurd op 28 augustus 2020. De wijzigingen waren van die aard dat de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek noodzakelijk was. Het tweede openbaar onderzoek werd gehouden van 2 september 2020 t.e.m. 1 oktober 2020. Er werden twee bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de bouw van 2 eengezinswoningen in aansluiting op de bestaande bebouwing aan de Leuvensesteenweg en de Toekomststraat en, op de hoek, de bouw van een appartementsgebouw van 15 appartementen en ondergrondse parking.

De aanvraag omvat enkele aanpassingen aan het openbaar domein om de toegang tot de ondergrondse parkeergarage te verwezenlijken. Het bestaande plantvak en verkeersbord ter hoogte van de inrit worden hiertoe 6m41 verplaatst. De bestaande verlichtingspaal wordt verplaatst en 1 parkeervak wordt geëlimineerd. De bestaande schuine boordstenen worden vervangen door rechte boordstenen. De rooilijn blijft ongewijzigd.

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

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden een aantal voorwaarden en lasten gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegeniswerken.

BESLUIT:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Bouwgroep K2 BVBA, vertegenwoordigd door de heer Stefan Kucin,
 - voor het bouwen van 15 appartementen en 2 eengezinswoningen met aanpassing van de bestaande wegenis,
 - op een terrein met als adres Leuvensesteenweg 300 te 2812 Mechelen
 - en met kadastrale omschrijving: afdeling 9, sectie D, perceelnummers 37D16 en 37E16
- kennis van het feit dat, naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend en naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek twee bezwaarschriften werden ingediend, welke deels betrekking hebben op de wegenis, en treedt, voor die aspecten die betrekking hebben op de wegenis, de weerlegging zoals gegeven door de gemeentelijk omgevingsambtenaar bij.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 12 oktober 2020. De gemeenteraad sluit zich aan bij de voorgestelde voorwaarden en lasten die betrekking hebben op de uitvoering van de wegenis.

Artikel 3

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

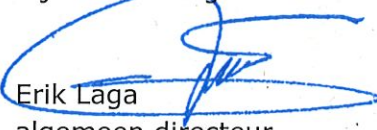
Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier


Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 28 oktober 2020


Fabienne Blavier
voorzitter