

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 Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, 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

-
- 16. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van drie studentenstudio's, op een terrein met als adres Jodenstraat 15 te 2800 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 eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 12 oktober 2020 – punt 23: 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:

“Voorgeschiedenis

- 12 mei 2020: indiening aanvraag tot omgevingsvergunning
- 3 juni 2020: vraag vanuit de stad tot het ontvangen van bijkomende informatie
- 23 juni 2020: volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring

Historiek van de vergunningen

- 2 juni 1976: stedenbouwkundige vergunning – vervangen pannen door singels (roofing) (1976/0190)
- 11 augustus 1998 - stedenbouwkundige vergunning - binnenverbouwing zonder volumewijziging (1998/0608)
- 2 maart 2018: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 23 februari 2018. In het Bouwcommissieverslag werd omtrent het pand Jodenstraat 15, het volgende gestipuleerd:

“Het gedeeltelijk behouden van het magazijn kan enkel voor zover de gevelstenen zichtbaar blijven (kaleien kan). Isoleren dient te gebeuren aan de binnenzijde. Indien dit niet kan, dient het gebouw gesupprimeerd te worden en kan de ontpitting van het perceel volledig worden doorgevoerd. Dit gegeven komt voort uit de visie dat de stad enkel bouwen en wonen in tweede bouworde toestaat voor zover dit gebeurt in panden die historisch en esthetisch waardevol zijn en waarbij uitgegaan kan worden van behoud. Het optoppen met een hellend dak onder pannen kan, de gevel dient gekaleid voorzien te worden; isolatie dient inpandig te gebeuren (wat overigens het meest ideale is voor het binnenklimaat). Wanneer de gevels bepleisterd zouden worden, verliest het gebouw de historische industriële look die het momenteel bezit, wat niet gewenst is. Het perceel is niet gelegen in een studentenbuurt, wél in de Mechelse binnenstad. Een afwijking kan toegestaan worden voor zover bovenstaande richtlijnen in rekening worden gebracht.

Een voorafgaande bespreking met de Brandweer is aangewezen.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dienen te allen tijde te worden nageleefd."

- 3 juni 2019: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 24 mei 2019. In het Bouwcommissieverlag werd omtrent het pand Jodenstraat 15, het volgende gestipuleerd:

"De nieuwe constructie komt qua volume minder zwaar over dan de bestaande constructie en er wordt voorzien in een gedeeltelijke ontpitting van de tuinzone. De functie van de studentenkamers komt tegemoet aan de stijgende vraag naar studentenhuisvesting. De voorgestelde kamers/studio's zijn in overeenstemming met de oppervlakenormen van de stedenbouwkundige verordening en beschikken over de noodzakelijke gemeenschappelijke ruimte/keuken, alsook over een buitenruimte.

De aanleg/opmaak van het bestek voor het doortrekken van het Zilverstraatje, maakt geen deel uit van dit verslag maar dient bij het indienen van de omgevingsvergunning te worden gevoegd. Vooraleer een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend, dient dit technisch dossier te worden besproken / te worden voorgelegd ter goedkeuring aan de dienst Beheer Openbaar Domein."

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: Tim Augustynen en Oona Tengrootenhuyzen

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976) Art. 5 en 6 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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."
"6.1.2.3. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde.
In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud."
- 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.

De aanvraag is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (GV);
- een provinciaal of gemeentelijk 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:

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

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
 - Gemeentewegen: Jodenstraat en Zilverstraatje
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van drie studentenstudio's, met de vaststelling van een nieuw rooilijn- en innemingsplan, en een aanpassing van de bestaande wegenis.
- Over de zaak van de wegenis en de vaststelling van het rooilijnen- en innemingsplan 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

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 24 juni 2020 – gunstig met voorwaarden (referentie P17185-003/01);
- Fluvius: 25 juni 2020 – geen advies vereist (zonder referentie);
- Proximus: 26 juni 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Telenet: 26 juni 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Het advies van Pidpa werd opgevraagd op 23 juni 2020. 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).

De (interne) dienst Wonen heeft op 23 juli 2020 een ongunstig advies uitgebracht. Het advies luidt als volgt:
"Advies mbt studentenhuysvesting: Ongunstig voor studio 3: de nettovloeroppervlakte haalt geen 18m². Voor de berekening van de vloeroppervlakte telt voor Vlaanderen de circulatieruimte niet mee (ruimte trap). ook de ruimte die geen hoogte haalt van min 1m80 telt niet mee in de oppervlakteberekening. Ongunstig ook voor studio 2 om dezelfde reden. Ook als de circulatieruimte voor de trap nog wordt meegeteld haalt het net de 18m² niet. Bij studio 1 en 2 is de ruimte onder de trap nog enigszins bruikbaar en zo geeft zo toch ruimtelijk wel mogelijkheden, maar bij studio 3 is dit niet het geval. (trap achter keukenblok) Volgens de regelgeving van de Vlaamse Wooncode wordt de norm van min. 18m² voor een studio hier niet gehaald."

- Op 11 september 2020 vond een (intern) overleg plaats tussen de Bouwdienst en de dienst Wonen, waarbij geconcludeerd werd een voorwaarde op te leggen bij het verlenen van een vergunning, om aan de vigerende regelgeving te kunnen voldoen, meer specifiek wat betreft de oppervlakte van studio 3.
- Zoals gesteld, telt de circulatieruimte principieel niet mee bij de berekening van de vereiste oppervlakte. Bij de studio's 1 en 2 staat de trapconstructie als een open constructie ingeplant in de leefruimte. Er kan aangenomen worden dat de vrije ruimte onder de trap mee in gebruik kan worden genomen als noodzakelijke en bruikbare oppervlakte, naar analogie met studentenstudio's die beschikken over een mezzanine. De ruimte onder de trap wordt vooralsnog meegerekend bij de bruikbare oppervlakte. Voor studio 3 bevindt de trapconstructie zich achter de keuken, waardoor de vrije ruimte onder de trap onmogelijk als bruikbare oppervlakte kan worden meegeteld. Dienaangaande wordt als voorwaarde opgelegd de keuken te reduceren tot de maximale breedte van de kamerwand ofwel de keuken mee te installeren onder de trapconstructie (L-vormig). Bij het naleven van deze voorwaarde kan de

noodzakelijke oppervlakte worden gehaald, en kan de vigerende regelgeving worden nageleefd, zonder afbreuk te doen aan het aantal kamers, noch aan de modaliteiten van de studentenvoorziening (studio's versus studentenkamers).

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 3 juli 2020 tot en met 1 augustus 2020. Er werden **geen bezwaarschriften** ingediend.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de sloop van een achterliggende loods, het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van drie studentenstudio's, op een perceel gelegen op de straathoek van de Jodenstraat met het Zilverstraatje, in de Mechelse binnenstad. Het perceel heeft een breedte van 7m77 en een gemiddelde diepte van 30m50. Aan de linkerzijde van het perceel bevindt zich het Zilverstraatje. De bestaande toestand toont een eengezinswoning met de voorgevel, gericht en uitgevend op de Jodenstraat. De eengezinswoning telt twee en een halve bouwlagen onder zadeldak (kroonlijsthoogte 7m97, nokhoogte 11m04), met linker aanpalend bouwvolume van één bouwlaag onder zadeldak (kroonlijsthoogte 3m96, nokhoogte 7m95). De totale gevelbreedte bedraagt 7m77 (totale perceelbreedte). De linker zijgevel van het lager gelegen volume is een blinde zijgevel, die uitgeeft op het Zilverstraatje. Het hoofdvolume reikt tot een bouwdiepte van 8m40. Op een minimale afstand van 6m54 uit de achtergevel van de woning, staat een loods inplant van twee bouwlagen onder plat dak. De loods heeft een diepte van circa 15m, een breedte van circa 8m en staat ingeplant op de linker, rechter en achterste perceelgrens. De loods is rechtstreeks bereikbaar via het Zilverstraatje. De woning en de loods zijn onderling verbonden met een gelijkvloerse aanbouw onder plat dak – ter breedte van circa 3m – aan de rechter perceelgrens. De eengezinswoning beschikt over een verharde buitenruimte, met een oppervlakte van circa 24m², aan de achtergevel zijdelings gelegen langs het Zilverstraatje. De eengezinswoning aan de Jodenstraat is opgebouwd in gele en rode gevelsteen, met buitenschrijnwerk in hout. Het hoofdvolume van de woning omvat de inkomruimte, een leefruimte en vier slaapkamers op de verdiepingen. In de gelijkvloerse aanbouw – aan de rechter perceelgrens - is een tweede inkom en een keuken ingericht. De badkamer bevindt zich in een afgescheiden ruimte in de loods. De loods is opgebouwd in roodbruin gevelmetselwerk, heeft gevelopeningen op de linker en achterste perceelgrens (verdiepingen) en beschikt over een grote poort in de voorgevel.

Met onderhavige aanvraag wenst men de loods en de gelijkvloerse aanbouw als verbindingselement tussen de loods en de woning af te breken en plaatselijk – achterliggend - een nieuwbouwvolume op te richten met drie studentenstudio's. De rechter scheimuur van de bestaande bouwvolumes blijft gedeeltelijk behouden als tuinmuur en scheidingsmuur. Ten opzichte van de aansluitende bouwvolumes aan de achterste en linker perceelgrens, blijven de scheimuren bewaard; enkel het bovendakse gedeelte ten opzichte van het achtergelegen bouwvolume onder zadeldak (in gebruik van de school) wordt gesloopt. Het nieuwe volume heeft een diepte van 9m34 en een breedte van 7m95 (totale perceelbreedte) en omvat twee bouwlagen onder hellende daken (nokhoogte wisselend van 8m50 tot 8m82). De ingang tot de studentenvoorziening wordt genomen via een waterdoorlatende verharding aan het Zilverstraatje. Via een toegangsdeur in hekwerk in de voorgevel van het nieuwbouwvolume, wordt toegang genomen tot de inkomruimte, een fietsenberging en een gemeenschappelijke ruimte (12m² - mede uitgevend op de private tuin). De overige ruimte op de gelijkvloerse verdieping wordt ingericht met een (private) werkplaats - die aansluit op een ruimte voor technieken, - en rechtstreeks toegankelijk is via de private buitenruimte van de woning. De verdiepingen worden ingericht met drie studentenstudio's, die beschikken over een keuken/leefruimte op de eerste verdieping en een slaapkamer met badkamer onder de hellende daken op de tweede verdieping. Op de eerste verdieping wordt een gemeenschappelijk dakterras voor de studenten aangelegd, afgesloten door een 2m hoge scheimuur op de rechter perceelgrens. De gevels van de gelijkvloerse verdieping worden afgewerkt met donkergrijs plaatmateriaal. De gevels van de verdiepingen en de hellende daken worden afgewerkt met donkergrijze dak- en gevelpannen. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium, in combinatie met een houten lattenstructuur.

De eengezinswoning wordt intern verbouwd. Er wordt een nieuwe trapconstructie geplaatst. Een keuken wordt ingericht op de gelijkvloerse verdieping van het (lager gelegen) hoofdvolume, op de locatie van de voormalige leefruimte. Een badkamer wordt geïnstalleerd op de eerste verdieping aan de voorgevel. Aan de achtergevel wordt een nieuwe aanbouw onder groendak - met driehoekig grondplan, aan de rechter perceelgrens - opgericht over een diepte van circa 4m. De nieuwe aanbouw omvat een inkomruimte, een wasplaats en een toilet. De aanbouw heeft een hoogte van circa 3m en heeft beglaasde gevels. De private buitenruimte wordt afgesloten met een 2m20 hoge scheidingswand in een houten lattenstructuur. Er worden twee terrassen aangelegd (11,81m² en 9,65m²) in waterdoorlatend materiaal, samen met een zwembad (15,48m²). De overige ruimte van de tuinzone blijft onverhard.

Gekoppeld aan voorliggende aanvraag wordt de knik in de perceelgrens (1,39m²) in het Zilverstraatje, ter hoogte van linker zijgevel/ het linker hoekpunt van de voormalige loods, hersteld en gewijzigd. Er wordt een nieuwe, rechte rooilijn opgetekend die loopt van het hoekpunt van de achtergevel van de woning (zich situerend op de scheiding met het Zilverstraatje), tot het hoekpunt van het betreffende perceel met het linker aanpalende perceel, in gebruik van de school. Een rooilijnen- en innemingsplan wordt toegevoegd aan de aanvraag. Daarnaast wordt een nieuwe gescheiden riolering, samen met nieuwe elektriciteit aangelegd in de straat.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

De aanvraag is:

- in overeenstemming met de bestemming van het geldende gewestplan.
- niet in overeenstemming met de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
 - Zie punt 'c. Watertoets'
- niet volledig in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
 - De aanvraag wijkt af van artikel 44 (oppervlakte gemeenschappelijke ruimte)
 - De aanvraag wijkt af van artikel 47 (bouwen in tweede bouworde). In voorliggende aanvraag wordt de bestaande wegenis voldoende uitgerust, waardoor een gepaste en directe aansluiting op bestaande wegenis gegarandeerd wordt.
- in overeenstemming met de voorschriften van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.
 - Er wordt een septische put geïnstalleerd met een inhoud van 4.000 liter.

b) Wegenis

Het project voorziet de vaststelling van een nieuw rooilijn- en innemingsplan, met overdracht naar de stad en een aanpassing inzake de aanleg en de uitrusting van de bestaande wegenis. 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 omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Uit nazicht is gebleken dat het Zilverstraatje wel degelijk een openbare weg betreft, in eigendom van de stad en voorzien van een officiële straatnaam. Echter ontbreekt elektriciteit in de straat waardoor de weg momenteel niet als 'voldoende uitgerust' kan worden beschouwd. In onderhavige aanvraag wordt hieraan tegemoet gekomen. Een rooilijnen- en innemingsplan, samen met een bestek, een meetstaat en een offerte voor het installeren van elektriciteit werd toegevoegd, om de wegenis als 'voldoende uitgerust' te kunnen opvatten/aan te leggen. Het voorgaande impliceert dat het achterliggende nieuwbouwvolume zich situeert aan een voldoende uitgeruste wegenis en niet meer opgevat wordt als 'wonen in tweede bouworde', ten opzichte van de Jodenstraat. Daarnaast wordt in voorliggende aanvraag voorzien dat het afvalwater en de overstort van het hemelwater via een nieuw rioleringsstelsel gescheiden wordt afgevoerd en aangesloten op de riolering van de Jodenstraat.

Wat betreft de voorliggende aanvraag worden 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 (advies d.d. 30 september 2020) inzake het privaat en openbaar domein. Het advies luidt als volgt:

"Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".

Op het plan staat geen herbruik van de regenwaterput, hoewel dit verplicht is en moet aangetoond worden alsook moet er volgens de verordening een infiltratieput voorzien worden of moet hier een combi-put voor zowel herbruik als infiltratie voorzien worden. De aansluiting RWA op het openbaar domein mag pas gebeuren als overloop na de regenwaterput en de infiltratieput. De overloop van de zwemvijver moet eerst naar infiltratieput en dan aangesloten worden op RWA leiding, niet rechtstreeks op de DWA leiding.

Noot: De hemelwaternota vermeldt de aansluiting van 4 toiletten en een wasmachine, maar dit aspect is niet opgenomen/toonbaar op het funderings- rioleringsplan.

De private eigenaar dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd wegenis aannemer.

Een plan en raming voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:

- Voor de start van de werken moet er een coördinatievergadering komen met de verschillende nutsmaatschappijen alsook moet er een proefsleuf gemaakt worden in de Jodenstraat om te controleren waar de rioleringsaansluitingen kunnen komen te liggen.
- Deze werken moeten opgevolgd worden door een studie bureau wegenis dat aangesteld wordt door de eigenaar dat daarna ook het as-built dossier opmaakt voor oplevering.
- Bij 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 as built dossier aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen overhandigd. Het opmetingsplan in het as built dossier moet helemaal in GRB opgemeten met ook alle details en goedgekeurd door het GRB.
- Er moet zeker rekening mee gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord wordt of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.

Zone voor inlijving openbaar domein

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.

Bestek

De wegenis moet aangelegd worden volgens standaard bestek 250. De inspectieputten moeten voldoende draagkracht hebben voor in het openbaar domein 20T te liggen.

Het deel dat wordt overgedragen naar het openbaar domein moet voorzien worden van verharding zoals de wegenis die er nu al ligt.

Er moet een as-built dossier na de werken aangeleverd worden voor voorlopige oplevering.

De aanpassingen van het bestek moeten door studie bureau wegenis opgemaakt worden en ter goedkeuring aan de stad dienst Beheer Openbaar Domein voorgelegd worden voor start der werken.

Borgstelling

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, constructies en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Alsook een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is mogelijk; de aanvrager legt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten."

c) Watertoets

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. Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De aanvraag omvat een bebouwde oppervlakte van meer dan 40m². Bijgevolg is de gewestelijke hemelwaterverordening van toepassing. De aanvraag betreft een nieuwbouw, met een oppervlakte kleiner dan 100m². Er wordt een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter geïnstalleerd. De beperkte aanbouw wordt voorzien van een groendak. De terrasverhardingen wateren af op eigen terrein. Er wordt geen noemenswaardige negatieve impact op de waterhuishouding verwacht.

Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de gewestelijke hemelwaterverordening worden er vanuit de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden opgelegd, aangaande de rioleringsplannen (advies d.d. 30 september 2020), die gerespecteerd moeten worden bij het verlenen van de vergunning.

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' en 'aanleg van wegen' zoals opgenomen in rubrieken 10b en 10e van bijlage III (projecten die niet onder bijlagen I of II vallen). Bijgevolg dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Het project-MER screeningformulier werd toegevoegd aan de aanvraag. 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 de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van het dossier. Wel worden volgende voorwaarden geformuleerd:

- 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 nageleefd te worden.
- De voorwaarden van Vlarem I en II (besluit Vlaamse regering betreffende de milieuvergunning) dienen nageleefd te worden.
- De voorwaarden van Vlarebo (besluit Vlaamse regering betreffende de bodemsanering en bodembescherming) dienen nageleefd te worden.

e) Goede ruimtelijke ordening

De aanvrager doorliep een voortraject met de Bouwdienst (afdeling Omgeving) omtrent de mogelijkheden van het pand en meer specifiek het achterliggende bouwvolume (voorheen verbouwing, nadien sloop en nieuwbouw) en de omvorming naar studentenhuysvesting. De aanvraag voldoet aan de randvoorwaarden die in voortraject werden meegegeven, zowel naar volume, programma als naar de uitwerking van het technisch dossier. Voorliggend project werd tot tweemaal toe besproken op de Bouwcommissie.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde en is functioneel inpasbaar. Het verbouwen van de eengezinswoning en het bouwen van een studentenhuysvesting past binnen de ruimtelijke context en de plaatselijke aanleg in de Mechelse binnenstad.

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, meer specifiek de bepalingen uit het hoofdstuk 4, 'afdeling 4 studentenkamers'. Het perceel is niet gelegen in de afgebakende studentenbuurt, evenwel is het pand gelegen in de Mechelse binnenstad, waardoor alle voorzieningen voor studenten op wandelafstand voorhanden zijn. In deze optiek – en gelet op de grote nood aan studentenkamers – is het oprichten van een studentenvoorziening ruimtelijk te verantwoorden. Woningen buiten de studentenbuurt dienen principieel te voldoen aan de richtlijnen omtrent opdelen (in de mate dat er studentenkamers/studio's worden gecreëerd binnen het bouwvolume). In voorliggende aanvraag blijft de bestaande eengezinswoning integraal bestaan. De studentenvoorziening wordt immers opgevat als een afzonderlijke – en achterliggende – entiteit en heeft geen impact op de woonoppervlakte van de bestaande eengezinswoning. De gemeenschappelijke ruimte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 12,10m². Conform artikel 44 van de stedenbouwkundige verordening wordt een minimale oppervlakte van 21m² verwacht voor de gemeenschappelijke ruimte (keuken en leefruimte tesamen). Evenwel blijft het aantal studentenstudio's beperkt, en beschikken zij allen over een eigen keuken binnen hun private kamer. Daarnaast wordt een dakterras van 14,95m² op de eerste verdieping ingericht dat mee in gemeenschappelijk gebruik wordt genomen. Bijgevolg kan een afwijking op artikel 44 van de verordening worden toegestaan, gezien voldoende sociale controle en contact binnen de studentenvoorziening gegarandeerd blijft. De aanvraag omvat voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen, in verhouding tot het aantal studenten. De voorwaarde omtrent de aanpassing van studio 3, die gestipuleerd wordt onder de rubriek 'Adviezen' dient strikt te worden nageleefd, om de oppervlakenorm van artikel 43, §3 te kunnen naleven.

Principieel wordt geen bebouwing in tweede bouworde (ten opzichte van de hoofdbebouwing aan de Jodenstraat) toegestaan, tenzij binnen een totaalontwikkeling/totaalvisie. In deze, zijn binnen de bestaande context reeds verschillende gebouwen aanwezig, meer specifiek de gebouwen van de achterliggende school en van de sociale

huisvestingsmaatschappij (Woonpunt), die het perceel rechtsreeks omgeven. De bestaande achtergelegen loods wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouwwolume met een kleinere footprint en in de vorm van een luchtiger volume, onder hellende daken, waardoor de impact naar de aanpalende percelen verminderd wordt, ten opzichte van de bestaande toestand. De architecturale uitwerking van het gebouw harmonieert met de omliggende bebouwing en is voldoende kwalitatief. De hellende daken zijn in overeenstemming met het harmoniebeeld van de omgeving. De vlakke gevel- en dakpannen geven het volume een eigentijds karakter. De woning blijft beperkt verbonden met de studenhuysvesting, zonder dat beide entiteiten elkaar nadelig beïnvloeden. De tussenafstand tussen beide hoofdvolumes bedraagt circa 12m. Daarnaast wordt de bestaande weg (Zilverstraatje) met voorliggende aanvraag voldoende uitgerust om het aspect als 'bouwen in tweede bouwvoor' te ontcrachten en een voldoende rechtstreekse en gepaste aansluiting op het openbaar domein te garanderen.

Overeenkomstig artikel 43 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kunnen aan de studentenkamers en/of -studio's geen busnummers worden toegekend. De studentenkamers/-studio's kunnen enkel bewoond worden door studenten en er is bijgevolg geen domicilie mogelijk. Dit wordt uitdrukkelijk opgenomen in de voorwaarden.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming. De aanvraag wijkt af van artikel 44 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Deze afwijking is als beperkt te kwalificeren en de aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg wordt de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1, §1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid). De aanvraag is getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits naleving van onderstaande voorwaarden.

Het rooilijn- en innemingsplan, en de zaak van de weg (Zilverstraatje) dient 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 van de goedkeuring van het rooilijnen- en innemingsplan, en de zaak van de weg), mits naleving van onderstaande voorwaarden.

> Voorwaarden:

- Studio 3 dient te voldoen aan de oppervlakenorm van artikel 44, §2 van de stedenbouwkundige verordening. Ofwel wordt de keuken gereduceerd tot de maximale breedte van de kamerwand ofwel wordt de keuken mee geïnstalleerd onder de trapconstructie (L-vormig), waarbij de ruimte onder de trap mee als bruikbare/nuttige ruimte kan worden opgevat in de berekening.
- De adviezen van:
 - Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 24 juni 2020 (referentie P17185-003/01);
 - Fluvius van 25 juni 2020 (zonder referentie);
 - Proximus van 26 juni 2020 (zonder referentie);
 - Telenet van 26 juni 2020 (zonder referentie);dienen nageleefd te worden.
- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelden van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. 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.*
- *Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein, d.d. 30 september 2020, dient te worden nageleefd:*
 - *Op het plan staat geen herbruik van de regenwaterput, hoewel dit verplicht is en moet aangetoond worden alsook moet er volgens de verordening een infiltratieput voorzien worden of moet hier een combi-put voor zowel herbruik als infiltratie voorzien worden. De aansluiting RWA op het openbaar domein mag pas gebeuren als overloop na de regenwaterput en de infiltratieput. De overloop van de zwemvijver moet eerst naar infiltratieput en dan aangesloten worden op RWA leiding, niet rechtstreeks op de DWA leiding. De private eigenaar dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd wegenis aannemer. Een plan en raming voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:*
 - *Voor de start van de werken moet er een coördinatievergadering komen met de verschillende nutsmaatschappijen alsook moet er een proefsleuf gemaakt worden in de Jodenstraat om te controleren waar de rioleringsaansluitingen kunnen komen te liggen.*
 - *Deze werken moeten opgevolgd worden door een studiebureau wegenis dat aangesteld wordt door de eigenaar dat daarna ook het as-built dossier opmaakt voor oplevering.*
 - *Bij 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 as built dossier aan de afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen overhandigd. Het opmetingsplan in het as built dossier moet helemaal in GRB opgemeten met ook alle details en goedgekeurd door het GRB.*
 - *Er moet zeker rekening mee gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van deze percelen niet gestoord wordt en/of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.*
 - *De wegenis moet aangelegd worden volgens standaard bestek 250. De inspectieputten moeten voldoende draagkracht hebben voor in het openbaar domein 20T te liggen. Het deel dat wordt overgedragen naar het openbaar domein moet voorzien worden van verharding zoals de wegenis die er nu al ligt. Er moet een as-built dossier na de werken aangeleverd worden voor voorlopige oplevering.*
 - De aanpassingen van het bestek moeten door studiebureau wegenis opgemaakt worden en ter goedkeuring aan de stad dienst Beheer Openbaar Domein voorgelegd worden voor start der werken.*
- *Aan studentenhuisvesting kan geen domicilie worden gekoppeld. De studentenkamers/- studio's kunnen enkel bewoond worden door studenten.*
- *De oppervlakte van de studentenkamers zal in het kader van het verkrijgen van een conformiteitsattest ter plaatse worden gecontroleerd. Om dit attest te bekomen dienen de afgewerkte studentenkamers volledig te voldoen aan de eisen van de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet, van het AREI, het ARAB en van de brandweer.*
- *Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.*
- *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.*
- *Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.*
- *De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen 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 nageleefd te worden.*
 - *De voorwaarden van Vlarem I en II (besluit Vlaamse regering betreffende de milieuvergunning) dienen nageleefd te worden.*
 - *De voorwaarden van Vlarebo (besluit Vlaamse regering betreffende de bodemsanering en bodembescherming) dienen nageleefd te worden.*

> Lasten:

- *De verwezenlijking van de wegenis en nutsvoorzieningen gebeurt in opdracht en op kosten van de vergunninghouder.*

- De stad moet betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én de uitvoering van het openbaar domein, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.eandis.be.
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende entiteiten.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het project.
- Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Eandis.
- 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.
- 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, constructies en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Alsook een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is mogelijk; de aanvrager legt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.

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 Tim Augustynen en Oona Tengrootenhuyzen
- voor het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van drie studentenstudio's, met de vaststelling van een nieuw rooilijn- en innemingsplan, en een aanpassing van de bestaande wegenis op een terrein met als adres Jodenstraat 15, te Mechelen
- en met als kadastrale omschrijving: afdeling 1, sectie B, perceelnummer 92 W3.

Artikel 2

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 verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van drie studentenstudio's, op een terrein met als adres Jodenstraat 15, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, perceelnummer 92 W3, 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: Tim Augustynen en Oona Tengrootenhuyzen
- Gelegen in:
 - woongebied met culturele, historische en esthetische waarde (gewestplan Mechelen);
 - het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen';
- Gelegen aan:
 - Gemeentewegen: Jodenstraat en Zilverstraatje
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van drie studentenstudio's, met de vaststelling van een nieuw rooilijn- en innemingsplan, en een aanpassing van de bestaande wegenis.
- Over de zaak van de wegenis en de vaststelling van het rooilijnen- en innemingsplan 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.

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 3 juli 2020 tot en met 1 augustus 2020. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de sloop van een achterliggende loods aan het Zilverstraatje, samen met de gelijkvloerse aanbouw van een woning aan de Jodenstraat (Jodenstraat 15). Achterliggend wenst men een nieuwbouwvolume op te richten met drie studentenstudio's. Het nieuwe volume heeft een diepte van 9m34 en een breedte van 7m95 (totale perceelbreedte) en omvat twee bouwlagen onder hellende daken (nokhoogte wisselend van 8m50 tot 8m82). De ingang tot de studentenvoorziening wordt genomen via een waterdoorlatende verharding aan het Zilverstraatje.

Gekoppeld aan voorliggende aanvraag wordt de knik in de perceelgrens (1,39m²) in het Zilverstraatje, ter hoogte van linker zijgevel/ het linker hoekpunt van de voormalige loods, hersteld en gewijzigd. Er wordt een nieuwe, rechte rooilijn opgetekend die loopt van het hoekpunt van de achtergevel van de woning (zich situerend op de scheiding met het Zilverstraatje), tot het hoekpunt van het betreffende perceel met het linker aanpalende perceel, in gebruik van de school. Een rooilijnen- en innemingsplan wordt toegevoegd aan de aanvraag. Daarnaast wordt een nieuwe gescheiden riolering, samen met nieuwe elektriciteit aangelegd in de straat.

Uit nazicht is gebleken dat het Zilverstraatje een openbare weg betreft, in eigendom van de stad en voorzien van een officiële straatnaam. Echter ontbreekt elektriciteit in de straat waardoor de weg momenteel niet als 'voldoende uitgerust' kan worden beschouwd. In onderhavige aanvraag wordt hieraan tegemoet gekomen. Een rooilijnen- en innemingsplan, samen met een bestek, een meetstaat en een offerte voor het installeren van elektriciteit werd toegevoegd, om de wegenis als 'voldoende uitgerust' te kunnen opvatten/aan te leggen. Het voorgaande impliceert dat het achterliggende nieuwbouwvolume zich situeert aan een voldoende uitgeruste wegenis en niet meer opgevat wordt als 'wonen in tweede bouworde', ten opzichte van de Jodenstraat. Daarnaast wordt in voorliggende aanvraag voorzien dat het afvalwater en de overstort van het hemelwater via een nieuw rioleringsstelsel gescheiden wordt afgevoerd en aangesloten op de riolering van de Jodenstraat.

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 en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden door de stedelijke afdeling Gemeenteraad van 26 oktober 2020 - agendapunt nr. 16.

Openbaar Domein 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 Tim Augustynen en Oona Tengrootenhuyzen,
 - voor het verbouwen van een eengezinswoning en het bouwen van drie studentenstudio's, met de vaststelling van een nieuw rooilijn- en innemingsplan, en een aanpassing van de bestaande wegenis op een terrein met als adres Jodenstraat 15, te Mechelen
 - en met als kadastrale omschrijving: afdeling 1, sectie B, perceelnummer 92 W3
- 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 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, 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.

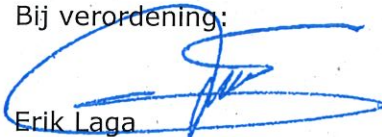
Namens de gemeenteraad:

De 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