

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 27 januari 2020 - Openbare zitting**

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

---

**22. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en vaststelling rooilijn- en innemingsplan voor bouwen van een nieuwbouwproject met nieuwe wegenis op de Leopoldsite, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.**

---

De beslissing wordt genomen met 22 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Stefaan Deleus, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeijs, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau) en 14 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Karel Geys, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt)

## **Motivering**

### **Feiten en context**

- 13 januari 2020 – punt 16: 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**

*De aanvraag betreft de herontwikkeling van de ziekenhuissite aan de Leopoldstraat. Aan de indiening van het dossier ging een voortraject vooraf.*

#### **Fase masterplan:**

*Voor de verkoop van de site, liet de voormalige eigenaar van het ziekenhuis (Emmaüs vzw) een masterplan opmaken om te onderzoeken welk programma, welke bouwvolumes en welke krijtlijnen gehanteerd zouden worden bij een herontwikkeling van de site.*

- 7 september 2016: startvergadering opmaak masterplan
- 25 november 2016: voorstelling van het masterplan voor de ziekenhuissite (voorlopige versie) aan de Bouwcommissie
- 16 december 2016: voorstelling van het masterplan voor de ziekenhuissite (voorlopige versie) aan de GECORO
- 31 maart 2017: beslissing over het masterplan door het college

#### **Fase na het masterplan:**

*Er zijn nog een aantal bijstellingen gedaan ten aanzien van het masterplan. Ook de contouren van de site zijn nog gewijzigd.*

*Het project zoals het momenteel wordt gevraagd, werd in voortraject op verschillende momenten met de stedelijke diensten besproken en voorgesteld aan de Bouwcommissie op:*

- 27 april 2018;
- 23 november 2018;
- 21 december 2018;
- 11 januari 2019;
- 19 april 2019;
- 24 mei 2019.

### **Feiten en context**

#### Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: Vure NV.

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976);  
Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de woongebieden het volgende:  
"5. 1.0.  
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008). De aanvraag is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van 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;
- een provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De voorschriften van het gewestplan zijn bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid;
- 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:
  - o een gewestweg (Leopoldstraat);
  - o gemeentewegen (Willem Rosierstraat en Vaartdijk);
  - o een waterloop van eerste categorie (Kanaal Leuven – Dijle).
- Gelegen in:
  - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
  - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 96
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein, dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- De aanvraag is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 3.000m<sup>2</sup> en de bodemingreep meer dan 1.000m<sup>2</sup>.
- Het bouwblok waarbinnen de aanvraag is gesitueerd omvat erfgoed, waaronder:
  - o het hoekpand (hoek Leopoldstraat - Willem Rosierstraat) dat is opgenomen in de Wetenschappelijke Inventaris Onroerend Erfgoed en de Vastgestelde Inventaris Onroerend Erfgoed.

### **Juridische grond**

- Zaak van de wegen – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning  
Artikel 31. Het 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.

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

### **Openbaar onderzoek**

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

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 september 2019 t.e.m. 26 oktober 2019. Er werden hierbij vier bezwaren ingediend.

Na afloop van het eerste openbaar onderzoek werd op 16 december 2019, op verzoek van de vergunningsaanvrager, toegestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag werden aangebracht (conform artikel 30 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning). Gezien deze wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen en/of de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend; en kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, moest de aanvraag niet opnieuw openbaar gemaakt worden.

De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten, worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'i. Resultaten openbaar onderzoek'.

### **Advies**

- *Hulpverleningszone Rivierenland (brandweer): 4 december 2019 - voordelig gunstig (referentie P16064-003/01)*
- *FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie: 1 oktober 2019 - voordelig gunstig (dossiernummer 2019090071 - beslissingsnummer 3310)*  
"Gezien in bouwblok L1 de mogelijke, gelijktijdige, publieke toegankelijkheid het criterium van 150 personen overschrijdt, heeft de commissie besloten dat er indoordekking dient aanwezig te zijn in deze blok. Gezien de oppervlakte van de ondergrondse parking dient er in de parking indoordekking aanwezig te zijn."
- *Toegankelijk Vlaanderen (Inter):*
  - o *Op 20 september 2019 werd een ongunstig advies uitgebracht (referentie 20190998).*
  - o *Op 16 december 2019 werd op verzoek van de vergunningsaanvrager, toegestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag werden aangebracht (conform artikel 30 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning). Er werden documenten toegevoegd aan het dossier; ook in functie van de toegankelijkheid.*
  - o *Op 2 januari 2020 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 20190998) op basis van de gewijzigde stukken.*
- *Agentschap Wegen en Verkeer: 6 november 2019 en 19 december 2019 - gunstig (referentie AV/112/2019/00594/A)*  
"Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien deze in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden."
- *Departement Mobiliteit en Openbare Werken: 25 oktober 2019 - voordelig gunstig (zonder specifieke referentie - verwijzing Omgevingsloket Project 2019073013)*
- *Vlaamse Milieumaatschappij: 20 september 2019 - geen advies vereist van VMM (zonder referentie)*
- *Aquafin nv: 2 oktober 2019 - gunstig (referentie GD/gf/191789)*  
"Er is geen bezwaar tegen de werken. Er zijn geen leidingen van Aquafin, of in het beheer van Aquafin, op de percelen van de aanvraag gelegen."
- *Ovam: 21 oktober 2019 - geen advies (referentie AMB/BOU/HDP/2019-IF-01944)*

- Fluvius: 9 oktober 2019 - gunstig met voorwaarden (referentie 46423714)
- Telenet: 19 september 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Proximus: 1 oktober 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Pidpa: 2 januari 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie D-25-150)

- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
  - o de Vlaamse Waterweg nv;
  - o Ivarem.

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

Tijdens het voortraject werd Ivarem betrokken bij de keuze voor het inrichten van de sorteersstraatjes (locatie en het aantal fracties).

## Argumentatie

### Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

> Aanvraag voor de exploitatie van een Ingedeelde Inrichting of Activiteit (IIOA):

- De aanvraag omvat volgende toepasselijke indelingsrubrieken (iioa) van de Vlaremindelingslijst:

Rubriek	Aard	Omschrijving	Hoeveelheid + eenheid
3.2.2.a	nieuw	Lozen van huishoudelijk afvalwater	6.600 m <sup>3</sup> /jaar
12.2.1	nieuw	3 transformatoren	1 x 160 KVA, 1 x 400 KVA en 1 x 630 KVA
16.3.1.2	nieuw	Diverse warmtepompen	381 kW

- Zodat de ingedeelde inrichting of activiteit voortaan omvat:

Rubriek	Omschrijving	Totale hoeveelheid	Klasse
3.2.2.a	Lozen van huishoudelijk afvalwater	6.600 m <sup>3</sup> /jaar	3
12.2.1	3 transformatoren	1 x 160 kVA, 1 x 400 KVA en 1 x 630 KVA	3
16.3.1.2	Diverse warmtepompen 2,2 kW	381 kW	2

- De aanvraag heeft betrekking op de bouw van diverse appartementen, een hotel en casco ruimtes voor retail en diensten.

- Alle afvalstoffen die ontstaan in de inrichting zullen selectief ingezameld worden en worden opgehaald en verder verwerkt via erkende en vergunde inzamelaars, handelaars of makelaars (IHM) en verwerkers. Hierbij zal steeds gewerkt worden volgens de principes van de Ladder van Lansink.

- De aanvraag omvat het lozen van 3,33 m<sup>3</sup>/uur, 33,3 m<sup>3</sup>/dag en 6.600 m<sup>3</sup>/jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (rubriek 3.2.2.a) van de Leopoldstraat. Hiervoor wordt 3.300 m<sup>3</sup> leidingwater en 3.300 m<sup>3</sup> hemelwater gebruikt. Het afvalwater is afkomstig van het hotel (222 bedden, 1 I.E. per bed of 150 l/dag).

- Voor de verwarming van het hotel (1 x 75 kW), kantoren (1 x 41,67 kW), appartementen (2 x 26,67 kW; 3 x 13,33 kW; 4 x 10,67 kW; 7 x 8 kW en 4 x 2,67 kW), commerciële ruimte (1 x 2,67 kW) en woningen (22 x 2,67 kW) worden 45 warmtepompen voorzien met een totaal vermogen van 380,69 kW. Er zal gekozen worden voor geluidsarme toestellen, voorzien van een eigen omkasting zodat de emissies van geluid beperkt blijven.

- In de aanvraag staat niet vermeld welk koelmiddel de warmtepompen bevatten.
- Sinds 1 januari 2015 is het gebruik van HCFK's (chloorfluorkoolwaterstoffen in koel-, vries-, airconditioninginstallaties of warmtepompen) verboden. Opteer indien mogelijk voor een gas met weinig impact op de opwarming van de aarde: natuurlijke koelmiddelen of koelmiddelen met een laag GWP (Global Warming Potential), zoals CO<sub>2</sub> of NH<sub>3</sub>. Een installatie met bv. ammoniak (NH<sub>3</sub>, R717) als koelmiddel heeft een energetisch rendement dat minstens 20% hoger ligt dan installaties op synthetisch koelmiddel. Het koelsysteem zorgt ook voor een vermindering van de koeltijd en koeling.

- Koelmiddelen met een hoge GWP-waarde zullen in de toekomst allicht ook dalen in aanbod en stijgen in prijs. De wetgeving blijft immers evolueren en zal strenger worden voor gassen met een hoog GWP. De Europese Unie wil snel naar een verbod voor koelvloeistoffen met een GWP > 2500. Vanaf 2020 is het verboden nog koeltoepassingen op de markt te brengen met koelmiddelen met een GWP > 2500. Vanaf dan wordt ook het gebruik van dergelijke koelmiddelen voor bestaande installaties sterk beperkt.

- Er worden 3 transformatoren voorzien. 1 x 400 kVA voor het hotel, 1 x 630 KVA voor algemeen gebruik en 1 x 160 KVA voor IT. Er zal gebruik gemaakt worden van 2 oliehoudende transformatoren en 1 droge. De transfo's zullen geplaatst worden in lokalen voorzien van een vloeiendichte vloer, de nodige opvangcapaciteit zal voorzien worden.

- Er is eveneens een noodstroomgenerator van 160 kVA (50% = 80 kVA) voorzien, deze is echter niet ingedeeld.

> Aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het slopen van bestaande ziekenhuisgebouwen;
- terreinaanlegwerken (met de aanleg van een buurtpark en een leefstraat als nieuw openbaar domein);
- het bouwen van een nieuwbouwproject met:
  - o een hotel;
  - o kantoorruimte;
  - o (retail) dienstverlening;
  - o wonen (96 woongelegenheden);
  - o een ondergrondse parkeergarage.

Het bouwterrein is gelegen aan de Leopoldstraat, Willem Rosierstraat en de Vaartdijk.

Het maakt deel uit van een ruimer bouwblok dat omgeven wordt door vier straten (Leopoldstraat, Willem Rosierstraat, Vaartdijk en Willem Herreynstraat).

Het terrein bestaat uit verschillende percelen en is momenteel bebouwd met voormalige ziekenhuisgebouwen. Het hoekpand, gelegen aan de Leopoldstraat en Willem Rosierstraat (geïnteriseerd erfgoed met als kadastraal perceelnummer 13 R4), en vier burgerwoningen in de Willem Rosierstraat (huisnummers 17, 19, 21 en 23), behoorden eveneens tot het patrimonium van het voormalige ziekenhuis. Deze panden blijven behouden en maken geen deel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag.

De totale oppervlakte van het effectieve projectgebied bedraagt 10.358m<sup>2</sup>.

De directe omgeving van de aanvraag bestaat hoofdzakelijk uit woongebouwen van drie bouwlagen onder hellend of plat dak. Er komt ook bebouwing van zeven tot acht bouwlagen voor (met name verschillende appartementsgebouwen aan de Leopoldstraat). De huidige ziekenhuisgebouwen op de site, bestaan overwegend uit vijf bouwlagen onder hellend dak.

Het nieuwe project bestaat uit verschillende bouwvolumes met elk een eigen uitwerking, schaal en programma. Ze worden ingeplant langs de bestaande wegenis, alsook in het binnengebied aan een nieuw voorzien 'buurtpark' (achter de bebouwing van de Willem Rosierstraat en de Leopoldstraat) en een 'leefstraat' (die vertrekt aan de Vaartdijk).

Het grootste volume (blok L1) richt zich naar de Leopoldstraat en sluit (rechts) aan tegen het geïnteriseerd hoekpand (met als kadastraal perceelnummer 13 R4), en (links) tegen het huisnummer 12 van de naast het project gelegen huizenrij. Twee andere bouwblokken (W1 en W2) situeren zich aan de Willem Rosierstraat en sluiten aan tegen de vier burgerwoningen (huisnummers 17, 19, 21 en 23). Tussen het geïnteriseerd hoekpand en het gebouw W1 situeert zich een doorsteek naar het nieuwe buurtpark. Aan de Vaartdijk worden eveneens twee volumes gevraagd (V2 en V3) als nieuwe kopafwerkingen langs weerszijden van de insteek naar de nieuwe leefstraat. De overige, gevraagde volumes situeren zich in het binnengebied en flankeren enerzijds de leefstraat (V1, M2, M3, M4) en anderzijds het nieuwe buurtpark (M1 en L2).

In totaal zullen er 96 nieuwe woonunits worden voorzien, verdeeld over de verschillende bouwblokken (en over samen 12.910m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte).

Er worden ook niet-residentiële functies gevraagd, zoals een hotel, kantoren en (retail) dienstruimtes. Deze functies situeren zich in de volumes rondom het buurtpark; met name in blokken L1 en W1 (en omhelzen samen 5.381 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte).

De nieuwe publieke ruimte (met leefstraat en buurtpark) wordt afgesloten met (drie) APNR camera's en is enkel toegankelijk voor hulpdiensten.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceelgrenzen voor kosteloze grondafstand en overdracht aan het openbaar domein.

De tuinzone achterin de volumes M1, M2, M3 en W1 en W2 blijft privaat (in de gemeenschap van eigenaars van het woonproject).

Er worden in het dossier ook een aantal aanpassingen aan de bestaande wegenis voorgesteld (als milderende maatregelen):

- Om het in- en uitrijden van de parking (in de Leopoldstraat) te beveiligen en het conflict met fietsers op het fietspad tegen te gaan, wordt een inrit-constructie voorzien. Via een verhoogde inrichting wordt een veiligere kruising met het fietspad nagestreefd. De voetpadverbreding loopt door tot voorbij de eerste aanpalende woningen met het project (om voldoende uitzicht te hebben op de Leopoldstraat bij het uitrijden van de parking). Deze aanpassingen zijn aangegeven op het plan: 'BIJLAGE\_BA\_LEM17\_I\_N\_00\_inplanting - niveau 0'.

De ondergrondse parkeergarage van het project is dus toegankelijk via de Leopoldstraat. De inrit situeert zich onder gebouw L1, nagenoeg op dezelfde locatie dan de huidige inrit naar de parking van het voormalige ziekenhuis.

Het project voorziet in het totaal 189 parkeerplaatsen voor wagens. Er worden geen bovengrondse plaatsen voor wagens ingericht. Het bezoekers-parkeren is mee ondergronds voorzien. In de verantwoordingsnota van het dossier staat vermeld dat de parking zal worden beheerd waarbij elke gebruiker van de parking over een parkeerrecht zal beschikken in plaats van over een concrete parkeerplaats.

Het project voorziet in het totaal 67 + 324 + 16 private parkeerplaatsen voor fietsen, verdeeld over:

- bergingen bij de individuele woningen (67 plaatsen);
- gemeenschappelijke stalplaatsen (324 plaatsen);
  - o een fietsenstalling onder gebouw M1 (150 plaatsen);
  - o een fietsenstalling in gebouw L2 (90 plaatsen);
  - o een fietsenstalling achter gebouw M4 (32 plaatsen);
  - o een fietsenstalling naast gebouw M4 (22 plaatsen);
  - o een fietsenstalling naast gebouw V1 (15 plaatsen);
  - o een fietsenstalling in gebouw W1 (15 plaatsen);
- de plaatsing van nietjes in de buitenaanleg (16 plaatsen);
  - o 8 nietjes (voor 16 plaatsen) aan de (private) doorsteek onder gebouw L1 (ingang hotel/kantoor/diensten in gebouw L1).

Ieder bouwblok heeft een eigen programma en uitwerking met variërende bouwdieptes en variërende kroonlijsthoogtes:

**Bouwblok L1:**

- o Ligging:
  - aan de Leopoldstraat en het nieuwe buurtpark
- o Programma:
  - Het gebouw bestaat uit twee delen, links en rechts van een centrale doorgang in het bouwvolume (van de Leopoldstraat naar het nieuwe buurtpark).
  - De rechtse flank omvat:
    - dienstruimtes (op de gelijkvloerse verdieping);
    - kantoorruimte (op de eerste en tweede verdieping);
    - 18 woonegelegenheden (op de hogere verdiepingen).
  - De linkse flank van het gebouw L1 omvat:
    - een hotel met op het maaiveld de lobby en andere gemeenschappelijk ruimtes (zoals de bar of het restaurant) en op de bovenliggende verdiepingen (+1 tem +6) 100 hotelkamers.
  - De toegangen tot het hotel en de (retail)dienstruimtes zijn gepositioneerd in de onderdoorgang en aan de Leopoldstraat.
- o Aantal bouwlagen:
  - Het gebouw bestaat uit een 'sokkel' van drie bouwlagen en twee 'optoppingen' van enerzijds vier extra (en dus tot zeven) bouwlagen en anderzijds vijf extra (en dus tot acht bouwlagen) onder plat dak.
- o Bouwdiepte:
  - 18m43
- o Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
  - hoogte van de sokkel (onderste drie bouwlagen): 12m82
  - hoogte van het volumedeel van zeven bouwlagen: 25m86
  - hoogte van het volumedeel van acht bouwlagen: 29m07

**Bouwblok L2:**

- o Ligging:
  - gelegen achter gebouw L1, tussen het buurtpark en de naastliggende eigendommen
- o Programma:
  - collectieve fietsenberging / ruimte voor hoogspanningscabine
- o Aantal bouwlagen:
  - 1 bouwlaag
- o Bouwdiepte:
  - 10m00
- o Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
  - 5m34

**Bouwblok W1:**

- o Ligging:
  - gelegen aan de Willem Rosierstraat
- o Programma:
  - (retail) dienstruimte en gemeenschappelijke fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping
  - 14 appartementen op de hogere verdiepingen
- o Aantal bouwlagen:
  - vier volwaardige bouwlagen en een vijfde (terugliggende) bouwlaag onder plat dak
- o Bouwdiepte:
  - 14m00
- o Kroonlijsthoogte: / hoogte dakrand:
  - dakrand vierde bouwlaag: 14m36
  - dakrand vijfde, terugliggende, bouwlaag: 17m38

**Bouwblok W2:**

- o Ligging:
  - gelegen aan de Willem Rosierstraat (tussen gebouw W1 en de vier te behouden burgerwoningen)
- o Programma:
  - 8 appartementen, waarvan:

- 4 grondgebonden duplex woonunits
    - 4 appartementen op niveau +2 en +3
  - Aantal bouwlagen:
    - vier bouwlagen onder plat dak
  - Bouwdiepte:
    - 12m00
  - Kroonlijsthoogte/ hoogte dakrand:
    - 13m43
- Bouwblok M1:**
- Ligging:
    - gelegen in het binnengebied, aan het nieuwe buurtpark (dwars op de Willem Rosierstraat en tegenover gebouw L1)
  - Programma:
    - 22 appartementen
  - Aantal bouwlagen:
    - vier volwaardige bouwlagen en een vijfde (ten aanzien van de achtergevel terugliggende) bouwlaag onder plat dak
  - Bouwdiepte:
    - 14m30
  - Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
    - dakrand vierde bouwlaag: 14m33
    - dakrand vijfde, terugliggende bouwlaag: 17m34
- Bouwblok M2:**
- Ligging:
    - gelegen in het binnengebied, aan de leefstraat (tuin-tegen-tuin met de bebouwing aan de Willem Rosierstraat; tegenover gebouw W2)
  - Programma:
    - 7 appartementen (waaronder drie grondgebonden duplexen)
  - Aantal bouwlagen:
    - vier bouwlagen onder plat dak
  - Bouwdiepte:
    - 12m30 (en plaatselijke uitbouw tot 13m50)
  - Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
    - dakrand vierde bouwlaag: 14m33
- Bouwblok M3:**
- Ligging:
    - gelegen in het binnengebied, aan de leefstraat (tuin-tegen-tuin met de bebouwing aan de Willem Rosierstraat; tegenover de vier burgerwoningen)
  - Programma:
    - 5 woningen
  - Aantal bouwlagen:
    - twee volwaardige bouwlagen en een derde, terugliggende bouwlaag onder plat dak
  - Bouwdiepte:
    - 12m30 (en plaatselijke uitbouw tot 13m50)
  - Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
    - dakrand derde bouwlaag: 10m32
- Bouwblok M4:**
- Ligging:
    - gelegen in het binnengebied, aan de leefstraat (tuin-tegen-tuin met de bebouwing aan de Willem Herreynstraat)
  - Programma:
    - 12 woonegelegenheden (6 woningen en 6 appartementen)
  - Aantal bouwlagen:
    - twee volwaardige bouwlagen en een derde (ten aanzien van de achtergevel) terugliggende bouwlaag onder plat dak
  - Bouwdiepte:
    - 12m00
  - Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
    - dakrand derde bouwlaag van de huizenrij: 9m62
    - dakrand derde bouwlaag van de kopse zijde met appartementen: 10m72
- Bouwblok V1:**
- Ligging:
    - gelegen in het binnengebied, aan de leefstraat (tuin-tegen-tuin met de bebouwing aan de Willem Rosierstraat)
  - Programma:
    - 3 woningen
  - Aantal bouwlagen:
    - twee volwaardige bouwlagen en een derde, terugliggende bouwlaag onder plat dak
  - Bouwdiepte:

- tot 12m80
- Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
  - dakrand derde bouwlaag: 10m29

**Bouwblok V2:**

- Ligging:
  - gelegen op de hoek van de Vaartdijk en de leefstraat (aanzet van de leefstraat, links)
- Programma:
  - 6 appartementen
- Aantal bouwlagen:
  - overwegend tot (maximaal) vier bouwlagen onder plat dak
- Bouwdiepte:
  - L-vormig hoekgebouw met variërende bouwdiepte van 8m25 tot 11m50; wanneer gemeten ten aanzien van de leefstraat)
- Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
  - dakrand plaatselijke terugliggende derde bouwlaag: 10m37
  - dakrand vierde bouwlaag: 13m22

**Bouwblok V3:**

- Programma:
  - 1 woning
- Ligging:
  - gelegen aan de Vaartdijk (kopse aanzet van de leefstraat, rechts)
- Aantal bouwlagen:
  - drie bouwlagen onder plat dak
- Bouwdiepte:
  - tot 11m90
- Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
  - 9m70

De materialisatie van de gebouwen omvat een combinatie van:

- architectonisch beton in een lichte tint;
- gevelsteen, in een lichtkleurige (aansluitend bij de kleur van het architectonisch beton) en een wat donkerdere, grijze tint;
- donkergrijs, aluminium schrijnwerk.

De aanvrager wenst het project gefaseerd uit te voeren; de aanvraag voor de omgevingsvergunning omvat verschillende fasen.

Onderstaande onderdelen van het project worden vermeld:

Fase 1	aanleg openbaar domein (buurtpark en leefstraat), bouwblokken L1, L2, W1, W2, M1, M2 en M3, inclusief ondergrondse parking.
Fase 2	realisatie bouwblok M4
Fase 3	realisatie bouwblok V1 en V2
Fase 4	realisatie bouwblok V3

Hierbij wordt aangegeven dat de eerste fase zal aangevat worden ten laatste twee jaar na de uitvoerbaarheid van de vergunning. Na aanvang van de werken voor fase één zal men binnen drie jaar de ruwbouw winddicht zitten. De daarop volgende fasen wenst men uit te voeren volgens hetzelfde principe, zijnde, aanvatten uiterlijk twee jaar na het afronden van de voorgaande fase, en winddichte ruwbouw drie jaar na de start van elke fase.

**Inhoudelijke beoordeling van het dossier**

a. Beschrijving van de iioa

De beschrijving kan worden behouden.

b. Planologische toets

- Gewestplan:

- Het terrein van de aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met deze planologische bestemming volgens het gewestplan.

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

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

- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling.
- Conform artikel 4.1.1, 14° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) juncto artikel 4.2.15, §1 van de VCRO is een verkavelingsvergunning vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht op opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.
- Om van verkavelen te kunnen spreken moet van een grond die aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, dus ten



minste een deel juridisch worden afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend stuk grond, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.

Wanneer de grond waarop de woningen worden gebouwd na verkoop in onverdeelde mede-eigendom zal toebehoren aan alle eigenaars van de woningen en niet wordt opgesplitst in kavels, is evenwel geen sprake van het verkavelen van gronden. Er worden in dat geval geen kavels verkocht, maar enkel woningen.

- o Voor het realiseren van de woningen is ook geen verkavelingsvergunning vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels worden verkocht of verhuurd voor meer dan 9 jaar. Met de term 'oprichting' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de omgevingsvergunning niet meer kan vervallen.

#### Verordeningen:

- o Gewestelijke verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:  
Zie rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'd. Watertoets'.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:  
Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 2 januari 2020 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 20190998). Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

- o Gemeentelijke verordeningen:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:  
Zie rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'd. Watertoets'.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:  
Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit' (opgenomen in 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) zijn van toepassing.  
Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van 'Deel 2':  
⇒ Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht  
(artikel 2)
  - o Overeenkomstig 'Artikel 2' van de stedenbouwkundige verordening, 'Hoofdstuk 1', dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project, dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.
  - o De bebouwing aan de Leopoldstraat bestaat overwegend uit woongebouwen van drie bouwlagen onder een hellend dak; er komen ook verschillende appartementsgebouwen voor van zeven of acht bouwlagen onder plat dak. De huidige, voormalige ziekenhuisbebouwing op het terrein telt hoofdzakelijk vijf bouwlagen onder hellend dak.
  - o De aanvraag richt zich eveneens hoofdzakelijk op wonen. Het aantal bouwlagen varieert.  
De aanvraag voorziet verschillende bouwvolumes die allemaal variëren in hoogte en in aantal bouwlagen.
    - De meeste volumes aan de leefstraat (M3, M4 en V1), in het binnengebied, tellen tot maximaal drie bouwlagen onder plat dak.
    - De bebouwing aan de randen (bestaande wegenis) varieert in hoogte. De volumes aan de Willem Rosierstraat (W1 en W2) tellen vier bouwlagen (met plaatselijk een ondergeschikte vijfde bouwlaag). De bebouwing aan de Vaartdijk (V2 en V3) telt drie tot plaatselijk vier bouwlagen.
    - De gevraagde bebouwing aan de Leopoldstraat telt zeven en plaatselijk ook acht bouwlagen.
    - Het gebouw M1, aan het nieuwe buurtplein telt tot vijf bouwlagen.

De bebouwing aan de leefstraat heeft dus een vergelijkbare schaal met de gemiddeld voorkomende bebouwing in de omgeving (van drie bouwlagen onder hellend dak).

De bebouwing die wordt gevraagd aan het buurtplein en aan de randen van de Vaartdijk en Willem Rosierstraat is iets forser dan de gemiddeld voorkomende bebouwing, maar de hoogtes van de

dakranden leunen nog steeds aan bij de (nok)hoogtes van de gemiddeld voorkomende bebouwing. De bebouwing blijft ook ondergeschikt aan de (voormalige ziekenhuis)bebouwing die vandaag op het terrein is gehuisvest.

Het bouwprofiel van het volume aan de Leopoldstraat (L1) gaat hoger dan de gemiddeld voorkomende bebouwing; toch is eveneens te verantwoorden, gezien:

- er aan de Leopoldstraat plaatselijk nog hogere gebouwen (tot acht bouwlagen) voorkomen;
- het wegprofiel van de Leopoldstraat relatief breed is, wat de inbreng van de 'hogere' bebouwing eveneens verantwoordt;
- de huidige op het terrein aanwezige bebouwing eveneens afwijkt (hoger gaat) dan de gemiddeld in de omgeving voorkomende bebouwing;
- er centraal binnen het project (achter het gebouw L1) een open en aaneengesloten, groen ingericht buurtpark wordt voorzien.

De gevraagde bebouwing voorziet plaatselijk dus extra bouwlagen ten aanzien van de gemiddeld voorkomende en direct naastgelegen bebouwing maar vormt geen uitzondering.

De gekozen typologie (gevelmaterialisatie en volumewerking) van de gevraagde volumes heeft een stedelijke en robuuste uitstraling, die aansluiting vindt bij de omgevingscontext.

In sommige gevallen, is het (overeenkomstig de toelichting van Hoofdstuk 1 van de verordening) denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kunnen zorgen voor het goed samengaan van een gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Harmonie is een interpreteerbaar gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.

Door de reeds oudere en leegstaande (en eveneens hogere) ziekenhuisgebouwen te vervangen door volwaardige, nieuwe bebouwing, en door de inlassing van een nieuwe leefstraat en een groen buurtpark, wordt de site (met leegstaande ziekenhuisgebouwen) opgewaardeerd en door de bebouwing te laten aansluiten tegen de randen wordt het stedenbouwkundig ongewenste beeld van 'wachtmuren' vermeden.

De aanvraag respecteert de draagkracht van de omgeving.

⇒ Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken  
(artikels 6 en 7)

- Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het nieuwe project in harmonie zijn met het referentiebeeld.  
Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld, kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving.
- Deze aspecten werden reeds getoetst binnen 'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht' van onderhavige rubriek.  
(artikels 8, 9, 11 en 47)
- Het profiel van de gevraagde bebouwing richt zich nagenoeg volledig naar / valt binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel volgens de verordening (met een maximale bouwdiepte van 15m00). Dit is wel niet het geval voor het gebouw L1 (met een bouwdiepte van circa 18m50) aan de Leopoldstraat. Hier wordt een ruimere bouwdiepte voorzien. Het gaat hier ook niet over een traditioneel woongebouw; maar enerzijds over een hotel en anderzijds over een 'kantoor/woontoren'. De vandaag, aanwezige ziekenhuisbebouwing die grenst aan de Leopoldstraat (waar L1 zal worden ingeplant) heeft ook een ruimere bouwdiepte (tot circa 25m00). Aan de Leopoldstraat komt nog 'diepere' bebouwing voor. De specifieke typologie van gebouw L1, de huidige constellatie van de site (met eveneens grotere bouwdieptes) en het principe van de harmonie met het referentiebeeld, verantwoorden de ruimere diepte.
- De inrichting in het binnengebied gebeurt volgens het 'tuin tegen tuin'-principe van de verordening.  
De tussenafstand tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd, parallel aan een bestaande rij gebouwen ('rug aan rug') moet overeenkomstig de verordening een minimum afstand van 20m00 tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen respecteren. Deze tussenafstand wordt gerespecteerd in het aanvraagdossier.
- De woningbreedtes van de 'gezinswoningen' die worden voorzien in bepaalde blokken (zoals de blokken M3, M4 en V1) bedragen ongeveer 5m30 tot 5m40. Deze breedte stemt dus niet overeen met de bepalingen overeenkomstig de verordening (waarbij een

woningbreedte geldt van minimaal 6m00). De breedte is wel vergelijkbaar met de gemiddelde voorkomende breedtes van de woningen in het bouwblok van de aanvraag (die aan de Vaartdijk gemiddeld circa 4m00 bedraagt en in de Willem Rosierstraat gemiddeld 5m50). Het principe van de harmonie met het referentiebeeld, verantwoordt mee de in de aanvraag gehanteerde woningbreedtes. De woongelegenheden beschikken bovendien over een logische, functionele en kwaliteitsvolle inrichting.

(Artikel 23)

- o Het materiaalgebruik (volgens de ingediende legende) kan algemeen worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief en esthetisch verantwoord.

⇒ Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken  
(artikels 24, 25, 26, 27, 28 en 29)

- o Elke woongelegenheid beschikt over de noodzakelijke functies (zoals een inkomruimte, leefruimte, slaapruimte(n), bergruimte, badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlakenormen vermeld in de, binnen de verordening, bijgevoegde tabel.
- o De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.
- o Volgens de verordening dient het type doorzonwoningen als woontype te worden gehanteerd. Dit principe is overal toegepast binnen de aanvraag. Alle woonunits hebben minstens twee verschillende (tegenover elkaar of in een hoek gelegen) georiënteerde gevels.
- o Ook volgens de verordening mag het aantal woongelegenheden met een (netto) vloeroppervlakte van minder dan 80m<sup>2</sup>, maximaal 20% bedragen.

De aanvraag omvat 20 woongelegenheden met een netto-vloeroppervlakte kleiner dan 80m<sup>2</sup>, waar dit aantal (op een geheel van 96) volgens de verordening maximaal 19 entiteiten zou mogen bedragen.

Gezien het hier slechts over een beperkte afwijking gaat (20 units in plaats van maximaal 19,2 units), kan een afwijking van dit artikel van de verordening worden verantwoord. Binnen het project wordt immers een gevarieerd aanbod (qua typologie en oppervlakte) voorzien met ook ruime woongelegenheden. Bij het patrimonium van het voormalige ziekenhuis horen bovendien ook vier (erg ruime) burgerhuizen (in de Willem Rosierstraat). Deze woningen worden niet opgedeeld, maar als afzonderlijke woonhuizen op de markt gebracht. Inclusief deze vier gezinswoningen bedraagt het saldo van het woningaanbod 100 woningen en komt het aantal van 20 units met een oppervlakte van minder dan 80m<sup>2</sup> wel overeen met het maximale percentage (van 20%).

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

- o De verordening legt specifieke parkeernormen op per functie (wonen, handel, kantoor, hotel) die kunnen variëren afhankelijk van de ligging van een project. Voor de stationsomgeving gelden afzonderlijke normen.  
Artikel 59 (paragraaf 5) van de stedenbouwkundige verordening bepaalt verder dat: "Indien publiek toegankelijke parkeerplaatsen aangelegd worden, in plaats van parkeerplaatsen welke enkel kunnen gebruikt worden door de eigenaar of huurder, men maar 80% van het aantal nodige parkeerplaatsen dient aan te leggen. Parkeerplaatsen nodig voor woonruimten worden uitgesloten uit deze toepassing."
- o Het terrein van de aanvraag situeert zich net buiten de afbakening van de stationsomgeving zoals deze staat gedefinieerd in de gemeentelijke verordening. In het aanvraagdossier en in de MOBER van het aanvraagdossier wordt evenwel toch gerekend met de normen die gelden voor de stationsomgeving. Verder wordt in de aanvraag opgegeven dat de parking zo wordt beheerd dat de plaatsen voor de wagens dubbel gebruikt kunnen worden, binnen het kader van artikel 59, §5. De cijfers die worden opgegeven (met een berekening volgens de norm die geldt voor de stationsomgeving) geven een benodigd aantal van 204 plaatsen voor wagens (gerekend aan 100%) en 189 plaatsen (gerekend aan 80% voor de niet residentiële functies). Het aanvraagdossier voorziet 189 plaatsen voor wagens. Voor de fietsen zijn er 406 private plaatsen voorzien.

Nazicht van dit opgegeven aantal en toetsing van de aanvraag aan de normen van de verordening, geeft volgend overzicht:

WAGENS	Norm stationsomgeving		Norm overig gebied	
		100%	80%	
Wonen 96 units	1,3 / wglh	124,8	idem	1,3 / wglh
Kantoor 1.500m <sup>2</sup>	0,75 pl/100m <sup>2</sup> BVO	11,25	9	2pl/100m <sup>2</sup> BVO
Diensten 540m <sup>2</sup>	2 pl/100m <sup>2</sup> BVO	10,8	8,64	2 pl/100m <sup>2</sup> BVO
Hotel 100 kamers	0,5 pl/kamer	50	40	0,7 pl/kamer
		196,85	182,44	
				254,8
				232,64

FIETSEN	Norm stationsomgeving		Norm overig gebied	
Wonen 96 units	2 en 1 per extra kamer		326	2 en 1 per extra kamer
Kantoor 1.500m <sup>2</sup>	2pl/100m <sup>2</sup> BVO		30	1,3pl/100m <sup>2</sup> BVO
Diensten 540m <sup>2</sup>	2 pl/100m <sup>2</sup> BVO		10,8	2 pl/100m <sup>2</sup> BVO
Hotel 100 kamers	1 pl/4 kamers		25	1 pl/4 kamers
			390,8	
				381,3

- Het voorziene aantal van 189 plaatsen voor wagens is dus toereikend voor zover het programma wordt berekend volgens de normen die gelden in de stationsomgeving en voor zover de parking wordt beheerd als een publiek toegankelijke parking voor de niet residentiële functies).
- Het voorziene aantal van 406 (en 390 zonder de nietjes) plaatsen voor fietsen, is sowieso toereikend.

> Conclusie:

- Het project kadert binnen de opzet van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
  - De afwijking voor een aantal van 20 in plaats van maximaal 19 entiteiten met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 80m<sup>2</sup> kan als beperkt worden gekwalificeerd en brengt de goede ruimtelijke ordening, alsook het opzet van de verordening niet in het gedrang. Bovendien komen er ook vier ruime burgerhuizen op de markt (die ook tot het patrimonium van het voormalige ziekenhuis hebben gehoord) en die maken dat er wel een aanbod van (maximaal) 20% (op 100 woningen) kleiner is dan 80m<sup>2</sup>.
  - De afwijking voor de woningbreedtes (die ongeveer 5m30 tot 5m40 in plaats van de minimale norm van 6m00 bedraagt); kan eveneens als beperkt worden gekwalificeerd en brengt de goede ruimtelijke ordening, alsook het opzet van de verordening niet in het gedrang. Deze breedte komt overeen met (en is in harmonie met) de gemiddeld voorkomende breedtes van de woningen in het bouwblok van de aanvraag. De woningen zijn logisch ingedeeld en beschikken over de nodige woonkwaliteit.
  - De afwijking van de bouwdiepte van het gebouw L1 aan de Leopoldstraat tot 18m43 in plaats van de maximale norm van 15m00; kan eveneens als beperkt worden gekwalificeerd en brengt de goede ruimtelijke ordening, alsook het opzet van de verordening niet in het gedrang. Het gaat hier ook niet over een traditioneel woongebouw; maar enerzijds over een hotel en anderzijds over een 'kantoor/woontoren'. De bestaande ziekenhuisvleugel aan de Leopoldstraat heeft ook een ruimere bouwdiepte en aan de Leopoldstraat komt nog 'diepere' bebouwing voor.
  - Het voorziene aantal van 189 plaatsen voor wagens is toereikend voor zover het programma wordt berekend volgens de normen die gelden in de stationsomgeving en voor zover de parking wordt beheerd als een publiek toegankelijke parking. De locatie van de aanvraag ligt net buiten de afbakening van de stationsomgeving (zoals deze staat gedefinieerd in de stedenbouwkundige verordening); doch situeert zich nog steeds in de directe omgeving van het hoofdstation van Mechelen. De locatie van de aanvraag kan, in alle redelijkheid en zoals dit is bedoeld binnen het opzet van de verordening, inderdaad als een 'stationsomgevings-locatie' worden beschouwd. Binnen de fase van het masterplan en de opmaak van het MOBER is hier ook zo mee omgegaan. Het dubbel gebruik en de wijze van beheer van

de parking; vormen noodzakelijke voorwaarden die gekoppeld moeten worden aan de beslissing over de aanvraag. Zoals dit ook staat aangegeven in het aanvraagdossier, dient er een parkingbeheerder te worden aangesteld die zal instaan voor het principe van het parkeerrecht en het intelligent parkeerbeheer; waarbij ook derden gebruik kunnen maken van deze faciliteiten. Bijgevolg kan voor wat betreft de hierboven vermelde aspecten worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

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

- o De bescheiden last is van toepassing op groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden.
- o Om deze doelstelling te realiseren, dient een bescheiden last gekoppeld te worden aan de gevraagde omgevingsvergunning. De aanvraag betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen, waardoor er een bescheiden last van 20% geldt.
- o Dit geeft een minimum aantal van (19,2 en dus afgerond) 20 te realiseren bescheiden wooneenheden.
- o Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:
  - kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>;
  - eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>;
  - overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup>, te verhogen met 50m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers.
- o Het project omvat 20 appartementen met een oppervlakte van minder dan 80m<sup>2</sup>. Deze entiteiten hebben een bouwvolume van minder dan 240m<sup>3</sup>.
- o De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden. De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, dit wil zeggen realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 Decreet Grond- en pandenbeleid). Ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 Decreet Grond- en pandenbeleid). Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (artikel 4.2.8 Decreet Grond- en Pandenbeleid).

**c. Wegenis**

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. De site situeert zich aan bestaande wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet immers 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.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de wegbeheerder van de Leopoldstraat; het Agentschap Wegen en Verkeer. Er werd een gunstig advies verkregen.

Het ontwerp voor de omgevingsaanleg (met inbegrip van het beplantingsplan) zijn bijgestuurd conform de in het voortraject gemaakte opmerkingen en afspraken met de stedelijke afdeling Projecten en Planning, de afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling. Er blijken op het huidige terrein 15 bomen met een stamomtrek van meer dan 1m00 aanwezig te zijn en 7 bomen met een stamomtrek kleiner dan 1m00. Het vellen van deze bomen wordt gunstig geadviseerd door de dienst Natuur- en Groenontwikkeling. Gezien het ontwerp en de geplande werken kunnen deze niet bewaard blijven. De aanvraag voorziet nieuwe groenaanplantingen.

Vanuit de stedelijke diensten worden onderstaande voorwaarden meegegeven:

- o Bij uitvoering van de wegenis, zullen de werken gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.
- o Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de afdeling Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering (advies afdeling Openbaar Domein van 14 december 2019 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 17 oktober 2019).
- o De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder.

- o De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek / Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be) en [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).
- o De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
- o De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
- o Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
- o Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- o 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.
- o Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- o Het gieten van de bomen dient als aparte post bij opgenomen te worden in de meetstaat (vermoedelijke hoeveelheid van 10 gietbeurten per jaar) en wordt beschouwd als een onderdeel van de wegeniswerken.
- o In de boomplantputten dient verrijkte teelaarde (of bomengrond) voorzien te worden. In het bestek wordt beschreven waaraan de verrijkte teelaarde dient te voldoen. Deze verrijkte / beter gebalanceerde samenstelling van teelgrond wordt rond de kluit of boomspiegel aangebracht in combinatie met hydro-absorberende polymeren om de waterretentie, de bodemstructuur en het microbieel leven te optimaliseren.
- o Bij uitvoering van de wegeniswerken dient de exacte locatie voor de plaatsing van de drie APNR camera's die in de aanvraag zijn voorzien, vooraf te worden afgestemd in samenspraak met dienst Openbaar Domein en de Politie.
- o De aansluiting van het nieuwe stukje fietspad in rode klinkers met het bestaande, 'belijnde' fietspad moet op een degelijke en veilige manier worden gerealiseerd (niet over een kasseistrook, maar via een zachte en duidelijk gemarkeerde overgang).

Het college heeft op 29 april 2019 beslist dat voor private ontwikkelingen de kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en de kosten voor onderhoud, herstelling, lediging en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar ten laste zijn van de ontwikkelaar.

- o De plaatsing en installatie van de sorteerstraatjes (oct's) die zijn opgenomen in het aanvraagdossier, vallen bijgevolg mee ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar. De kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en kosten voor onderhoud, herstelling en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar, zijn ten laste van de ontwikkelaar.

d. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

- Volgens de zoneringskaart van VMM behoort de projectzone tot het centraal gebied (als waterzuiveringszone).
- Binnen het gebied dat beslagen wordt door de projectzone ligt er een gemengd rioleringsstelsel.
- Volgens de overstromingskaart bevindt het project zich niet in een recent overstroomd gebied (ROG). Het project is ook niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Het projectgebied bevat geen waterlopen. Het wordt wel begrensd door het kanaal Leuven-Dijle. Dit is een bevaarbare waterloop.
- De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Zeeschelde-Zeekanaal. De Vlaamse Waterweg nv (DVW) heeft geen advies verleend.
- 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 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering 5 juli 2013

(en latere wijzigingen)'.  
-

Het ontwerp van het rioleringsplan dient ook de watertoets te doorstaan.

- o 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.
- o In zijn huidige toestand is het terrein aanzienlijk bebouwd en/of verhard. In de nieuw gevraagde situatie zal het terrein opnieuw bestaan uit een aanzienlijk verharde oppervlakte (door de gevraagde nieuwbouw en ondergrondse parkeergarage), wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd. Het rioleringsontwerp is opgemaakt volgens het principe van infiltreren in de ondergrond en van bufferen van regenwater. Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag.

Er wordt aan herbruik gedaan en geïnfiltreerd met een wadi op privaat domein. Bij de private delen worden:

- de daken gedeeltelijk uitgerust met een groendak (wat ervoor zorgt dat het hemelwater gebufferd en vertraagd afgevoerd wordt);
- hemelwaterputten geplaatst per bouwblok met hergebruik;
- infiltratievoorzieningen geplaatst (wadi in de private binnentuin).
- o De ondoorlatende dakdelen (hemelwater van de daken, met uitzondering van de groendaken) worden eerst richting hemelwaterput (met herbruik) gestuurd. De overlopen van de hemelwaterputten worden aangesloten op de infiltratievoorzieningen of extra buffervoorzieningen.
- o Het aanvraagdossier omvat een nota met berekeningen die een groter hergebruik (dan voorzien in de normen van de gewestelijke verordening) verantwoorden.
- o Ook het hemelwater afkomstig van de verhardingen van het wegenisgedeelte wordt opgevangen. Er wordt getracht om zoveel mogelijk verharde oppervlakte te laten afwateren naar plantvakken en/met wadi's om zo te zorgen voor maximale infiltratie. In de leefstraat wordt een RWA-riolering in beton aangelegd welke wordt aangesloten op de bestaande riolering in Vaartdijk.
- o Er wordt gezorgd dat de aan te leggen verhardingen maximaal afwateren naar een naastgelegen infiltreerbare (groen)zone.
- o Er wordt voor het collectieve systeem hierbij bijkomend 80m<sup>2</sup>/kavel in rekening gebracht (conform de gewestelijke verordening).

Mits voorwaarden, wordt geconcludeerd dat de gevraagde werken geen nadelige invloed zullen hebben op de waterhuishouding. Bij uitvoering van de werken dienen een aantal zaken nog te worden bijgestuurd:

- o Alle hemelwaterputten dienen effectief te worden voorzien van herbruik (conform dit staat opgegeven in het aanvraagdossier).
- o De afvoer van het hemelwater van de woon-/kantoorstoren van gebouw L1 dient te worden opgevangen in de hemelwaterputten. Deze hemelwaterputten dienen te worden voorzien van herbruik en dienen een overloop te hebben naar het waterbassin dat wordt voorzien in het naastgelegen buurtpark. Pas daarna kan het overtollige regenwater worden aangesloten op het openbare rioleringsstelsel en dit aan de zijde van het nieuwe buurtpark en dus niet (rechtstreeks) naar de Leopoldstraat zoals dit momenteel staat aangegeven in het aanvraagdossier.
- o De bufferputten die worden voorzien bij de gebouwen M4 en (tussen) V1 en V2 dienen te worden vervangen door infiltratiekratten (conform de gewestelijke verordening). Gezien de infiltratiebaarheid van de grond goed is (overeenkomstig de resultaten van de infiltratieproeven die staan opgegeven in de hydraulische nota van het aanvraagdossier), kan niet worden afgeweken van het principe van infiltreren overeenkomstig de gewestelijke verordening.

e. Mer-screening / MOBER

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens de daartoe voorziene bijlages (bijlage E: beschrijving van potentiële effecten op de omgeving) maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de aanvraag zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Bij vergunning moeten onderstaande aandachtspunten in de vorm van voorwaarden worden meegenomen:

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. Het sloop-opvolgingsplan moet worden nageleefd.
- Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering.
- De voorwaarden van Vlare II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.

- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m<sup>3</sup> bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: [www.ovam.be](http://www.ovam.be)
- Artikel 5.53.6.1.1.52 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:
 

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

Het aanvraagdossier omvat een MOBER. Een MOBER is verplicht voor aanvragen vanaf 250 woonegelegenheden, 7.500m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte aan handel, horeca, kantoren en diensten en/of 200 parkeerplaatsen. De aanvraag blijft binnen deze ondergrenzen. Er worden wel nagenoeg 200 parkeerplaatsen (189 plaatsen) voorzien in de aanvraag.

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW), afdeling Beleid, heeft het aanvraagdossier geadviseerd en zich toegespitst op het MOBER.

Het departement MOW (afdeling Beleid) is verheugd dat gewerkt wordt aan nabijheid van functies. De conclusie dat de geplande ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande verkeersstromen geen aanzienlijke effecten zouden hebben, kan volgens de afdeling onderschreven worden.

Het MOBER bevat volgens het departement MOW nagenoeg alle elementen om een beoordeling van de aanvraag te kunnen maken, en de kwaliteit van de rapportage is goed. De conclusies kunnen bijgetreden worden. Het departement Mobiliteit en Openbare Werken heeft geen inhoudelijke opmerkingen wat betreft mobiliteit.

Omwille van de veiligheid, bereikbaarheid en comfort voor de verschillende verkeersdeelnemers, op de site en in de nabijheid ervan, worden wel aandachtspunten gegeven waarmee rekening moet worden gehouden; zoals:

"(...) De doorwaadbaarheid van de volledige site voor langzaam verkeer wordt als een positief element beschouwd. Als aandachtspunt wordt gesteld dat er over gewaakt moet worden dat er doorheen het gebied geen verbindingen voor gemotoriseerd verkeer ontstaan. (...)"

⇒ Het gebied zal inderdaad vrij moeten blijven van gemotoriseerd verkeer. De aanvraag omvat de installatie van APNR camera's om dit te bewaken.

"(...) Eventuele conflicten ter hoogte van de aansluitingen op de openbare weg, en op de interne wegenis, dienen zo veel als mogelijk vermeden te worden. De wederzijdse zichtbaarheid tussen de verschillende verkeersdeelnemers moet te allen tijde gegarandeerd worden. In dit kader dient gewezen op de uitrit op Leopoldstraat. Hier dient de zichtbaarheid geoptimaliseerd te worden, o.m. door de afstand tussen de gevellijn en het fietspad te maximaliseren. De voorgestelde uitritconstructie is een goede maatregel om de gereden snelheid van het gemotoriseerd verkeer bij het dwarsen van het voet- en fietspad zo veel als mogelijk te beperken. (...)"

⇒ De aanvraag omvat effectief aanpassingen aan de wegenis ter plaatse van de inrit naar de parking die hierover waken.

⇒ Vanuit de stedelijke diensten wordt hierbij (als extra aandachtspunt en als voorwaarde) aangegeven dat de aansluiting van het nieuwe stukje fietspad in rode klinkers met het bestaande, 'belijnde' fietspad op een degelijke en veilige manier moet worden gerealiseerd (niet over een kasselstrook, maar via een zachte en duidelijk gemarkeerde overgang).

Verder worden een aantal aanbevelingen gedaan rond het parkeren.

⇒ De wijze van parkeren en aantallen die voorzien zijn in de aanvraag zijn getoetst aan de normeringen van de stedenbouwkundige verordening (zie rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'b. Planologische toets', deel 'Verordeningen').

Ten slotte worden er aanbevelingen gedaan rond monitoring en evaluatie, na realisatie.

#### f. Erfgoed-/archeologietoets

Samen met het aanvraagdossier werd een archeologienota ingediend. De bekrachtiging is terug te vinden op het digitaal loket van Onroerend Erfgoed

(<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/11717>). Bij vergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet



moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).

g. Milieuaspecten

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

h. Natuurtoets

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter §3 en §4 van het Natuurdecreet. Hieruit werd geoordeeld dat een passende beoordeling geen meerwaarde biedt. De inrichting is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrictlijngebied en/of VEN- en/of IVON-gebied. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de gegevens in het dossier blijkt dat in het kader van de omgevingsvergunning de natuurtoets niet relevant is.

i. Resultaat openbaar onderzoek

Uit de ontvangen bezwaarschriften komen een aantal praktische vragen, bezorgdheden en punten van bezwaar naar voor. Hieronder volgt de omschrijving, bespreking, behandeling en evaluatie van de ingediende bezwaarschriften door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

i.1 Bezwaarpunten met betrekking tot (technische) uitvoeringsaspecten en de bouwfase:

> Omschrijving:

Gelet op de grote afbraak- en uitgraafwerken, wordt schade gevreesd aan naastliggende eigendommen (scheuren, verzakkingen, ...). Er wordt gevraagd om als voorwaarde voor het verlenen van de vergunning op te nemen dat, op kosten van de bouwheer, vooraf een plaatsbeschrijving wordt gemaakt.

Tevens wordt gevraagd dat er voldoende maatregelen zullen genomen worden voor de gezondheid van de omwonenden bij het verwijderen van het asbest.

> Bespreking:

De organisatie van de werf, de uitvoeringsaspecten en de maatregelen ter voorkoming van schade behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect / raadgevend ingenieur / aannemer / bouwheer.

Het klopt dat de uitvoering van het gevraagde project een reële impact kan hebben op de omliggende bebouwing en omgeving. Het wordt daarom ten zeerste aanbevolen bij de technische uitwerking van het project om plaatsbeschrijvingen en monitoring te doen van de omliggende bebouwing. Bij vergunning zal dit als aanbeveling worden opgenomen.

Om het selectief slopen te stimuleren stelt de OVAM het opstellen van een sloopopvolgingsplan verplicht voor bepaalde sloop-, ontmantelings- en renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. De verplichting voor het opmaken en mee indienen van een sloopopvolgingsplan (vroegere sloopinventaris) geldt voor aanvragen voor een omgevingsvergunning ingediend vanaf 5 juni 2018 en, in het geval van residentiële gebouwen, voor de sloop van een volume groter dan 5.000m<sup>3</sup>; wat voor de aanvraag het geval is. De aanvraag omvat een sloopopvolgingsplan. Asbest vormt een risico bij de sloop van gebouwen. De bouwheer en/of sloopaannemer dienen vooraf en tijdens de sloop de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen. Het gescheiden inzamelen van gevaarlijke afvalstoffen zoals asbesthoudende materialen is wettelijk verplicht. Meer info over asbest is na te lezen op de website [www.asbestinfo.be](http://www.asbestinfo.be). De bepalingen van VLAREM II (besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne), Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., dienen te worden nageleefd.

Bij een vermoeden van inbreuk of voor een eventuele controle tijdens de uitvoering van de werken, kan contact worden genomen met de stedelijke afdeling Omgeving, dienst Milieu.

> Conclusie:

De ingediende bezwaarschriften leggen geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en worden daarom als niet-gegrond beschouwd. Bij uitvoering van de werken dienen de bepalingen overeenkomstig VLAREM II (besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne), Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., te worden nageleefd.

De organisatie van de werf, de uitvoeringsaspecten en de maatregelen ter voorkoming van schade behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect / raadgevend ingenieur / aannemer / bouwheer. Stabiliteitsaspecten maken geen deel uit van het stedenbouwkundige afwegingskader, en zijn in die zin niet bepalend voor de beoordeling of het resultaat van de vergunningsaanvraag. Los daarvan is het duidelijk dat de uitvoering van het gevraagde project (bouwput, bemaling) een reële impact kan hebben op de omliggende bebouwing. Het is ten zeerste aan te bevelen bij de technische uitwerking van het project om plaatsbeschrijvingen en monitoring te doen van de omliggende bebouwing. In geval van vergunning zal dit als aanbeveling worden opgenomen.

i.2 Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit:

> Omschrijving:

Eenzijds wordt bezwaar gemaakt tegen een voorstel dat in de documenten van de aanvraag wordt gesuggereerd om van de Willem Rosierstraat een eenrichtingsstraat, richting Vaart, te maken. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt uit vrees voor toenemende verkeersdruk, met bijhorend gevaar.

Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de inrichting van een afvalstraatje binnen de openbare ruimte (voor een privaat project), terwijl de mogelijkheid bestaat om de afvalverzameling en -ophaling op het terrein van het project zelf te doen. De parkeerdruk in de buurt is reeds zeer hoog zodat het niet aangewezen is om een deel van de beschikbare parkeerplaatsen weg te halen ten voordele van een afvalstraat.

De afvalstraat zal bovendien het tweerichtingsverkeer bemoeilijken.

> **Bespreking:**

Eventuele wijzigingen aan de rijrichting van reeds bestaande wegen maken geen onderdeel uit van huidige aanvraag.

Het aanvraagdossier (MOBER) doet enkel mogelijke suggesties met betrekking tot de rijrichtingen van de bestaande wegen. Dergelijke aanpassingen zijn evenwel niet effectief nodig om de werken te kunnen vergunnen (ontsluitbaar te maken).

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW), afdeling Beleid, heeft het aanvraagdossier geadviseerd en zich toegespitst op het ingediende MOBER. De conclusie dat de geplande ontwikkelingen en de daarmee gepaard gaande verkeersstromen geen aanzienlijke effecten zouden hebben, kan volgens de afdeling onderschreven worden.

De locatie van het sorteerstraatje in het openbaar domein van de Willem Rosierstraat gebeurt ter hoogte van een zone waar voorheen hulpdiensten de ziekenhuissite uitreden. Hier kon dus (ook in het verleden) niet worden geparkeerd. Er verdwijnen dus geen parkeervakken die in de vroegere situatie hebben bestaan.

De inrichting van het sorteerstraatje zorgt inderdaad voor een plaatselijke 'versmalling' van de openbare weg. Verder in de straat is vandaag ook reeds een wegversmalling aanwezig (plantvakken langs weerszijden van de weg ter hoogte van huisnummers 19 en 20) met centraal een verhoogde inrichting van de weg.

> **Conclusie:**

Het wijzigen van de rijrichting van de Willem Rosierstraat maakt geen effectief onderdeel uit van onderhavige aanvraag (en is ook niet noodzakelijk met het oog op het goed functioneren ervan).

De inrichting van het sorteerstraatje in de Willem Rosierstraat gebeurt op een locatie waar in het verleden niet kon worden geparkeerd (wegens uitrit van de hulpdiensten).

Het tweerichtingsverkeer in de Willem Rosierstraat blijft mogelijk bij vergunning van de gevraagde werken.

**1.3 Bezwaarpunten met betrekking tot burgerrechtelijke aspecten:**

**1.3.1 Bezwaar tegen de inname van een naastgelegen eigendom:**

> **Omschrijving:**

Er wordt aangegeven dat een deel van een eigendom, kadastraal gekend onder afdeling 3, sectie D, nummers 32W4 en 17Y wordt ingenomen door het project en hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Het gaat over een garagebox die op de plannen 'bestaande toestand' van het aanvraagdossier staat aangeduid onder de noemer 'blok N'.

Volgens de bezwaarindiener maakt dit geen deel uit van het eigendom van de aanvraag. De bezwaarindiener geeft aan zich ervan bewust te zijn dat dit een burgerlijke aangelegenheid vormt, maar dat op de plannen 'nieuwe toestand' dit deel is toegevoegd aan de fietsenberging 'M4'. Mogelijks heeft dit volgens bezwaarindiener hierdoor wel impact op het stedenbouwkundige vlak, gelet op de geldende parkeernorm volgens artikel 60 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.

Tevens wenst de bezwaarindiener erop te wijzen dat er ter hoogte van de garage een aansluiting (hemelwater) is op de riolering en dat deze dient behouden te blijven ook tijdens de uitvoering van de werken en erna.

> **Bespreking:**

Volgens de initieel ingediende plannen werden er inderdaad fietsenstallingen gevraagd (in een bijgebouw) ter hoogte van de garagebox. Door het wijzigingsverzoek is deze inrichting echter niet langer aan de orde en komt de inhoud van dit bezwaarpunt te vervallen. De garage maakt niet langer deel uit van de projectcontour van de aanvraag. De fietsenstallingen zijn elders gecompenseerd en aangepast. Er is bijvoorbeeld een bijkomende fietsenstalling voorzien op de gelijkvloerse verdieping van gebouw W1.

De plannen volgens het wijzigingsverzoek voorzien geen werken of handelingen op het eigendom, kadastraal gekend onder afdeling 3, sectie D, nummers 32W4 en 17Y.

> **Conclusie:**

Het bezwaar is zonder voorwerp want niet (meer) relevant.

**1.3.2 Bezorgdheden over het gebruik van een servituedeweg:**

> **Omschrijving:**

In de bezwaarschriften worden bezorgdheden geuit over het gebruik van een erfdienstbare weg (de 'wijkweg') tussen de Vaartdijk en de Willem Herreynsstraat die zich situeert achter de tuinen van woningen aan de Vaartdijk.

Via deze weg worden garages ontsloten van de aangrenzende woningen. Hoewel de erfdiensbare weg niet komt te vervallen door de gevraagde werken, wordt in het bezwaar aangegeven dat de 'bruikbare' breedte van de weg afneemt (weg wordt smaller) en dit door de inrichting van een groen plantvak. Bezwaarindieners vragen om de huidige aanwezige breedte te behouden; zodat kruisverkeer voor voetgangers, fietsen en auto's mogelijk blijft en zodat het mogelijk blijft om garages langsheen de servitudeweg in- en uit te rijden. Er wordt gevraagd om de breedte van de wijkweg niet in te perken. Hierbij wordt ook verwezen naar een stedenbouwkundige vergunning met als referentie 'CD/mvr/631/00' van 2 april 2000; daar in deze vergunning sprake is van het verbreden van de oorspronkelijke breedte van de wijkweg met 1m00. In die zin is er bezwaar tegen de inrichting van de groene afgeboorde strook tegen de kopse gevel van het gevraagd bouwblok M4 en ter hoogte van de huisnummers Vaardijk 61, 62 en 63.

> **Bespreking:**

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen in regel geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.

Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - ook geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

De erfdiensbare doorgang blijft bewaard in het gevraagde project. Naar aanleiding van de organisatie van het openbaar onderzoek zijn meldingen gedaan over de inperking van de weg door het voorzien van groenaanplantingen. Wanneer de inrichting van de groenstrook (tegen de kopse gevel van gebouw M4) het gebruik van een erfdiensbare weg verhindert en er geen akkoord bestaat tussen betrokken eigenaars, impliceert dit dat er geen groenaanplantingen kunnen worden gedaan in deze zone.

Volgens de initieel ingediende plannen werd er inderdaad een groenstrook gevraagd (aan de erfdiensbare weg, naast gebouw M4). Door het wijzigingsverzoek is deze inrichting echter niet langer aan de orde en komt de inhoud van dit bezwaarpunt te vervallen. De plannen volgens het wijzigingsverzoek voorzien geen plantvak meer; dit zal vervangen worden door een waterdoorlatende verharding.

De wijzigingen zijn aangegeven op de volgende plannen:

⇒ BIJLAGE\_BA\_LEM17\_P\_N\_M4.00\_Gebouw M4 - niveau +00;

⇒ BIJLAGE\_BA\_LEM17\_I\_N\_00\_inplanting - niveau 0.

> **Conclusie:**

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. Wanneer de inrichting van de groenstrook het gebruik van een erfdiensbare weg verhindert en er geen akkoord bestaat tussen betrokken eigenaars, impliceert dit dat er geen groenaanplantingen kunnen worden gedaan in deze zone.

Volgens de plannen van het wijzigingsverzoek wordt er effectief ook niet langer een plantvak ingericht tegen gebouw M4 (ter hoogte van de erfdiensbare weg).

i.4 **Bezwaarpunten met betrekking tot vrees voor overlast:**

> **Omschrijving:**

Er wordt gevraagd dat de nodige maatregelen worden getroffen om geluidshinder te vermijden van de diverse toestellen die in de aanvraag worden voorzien (warmtepompen, transformatoren).

> **Bespreking en conclusie:**

Volgens de aanvraag worden maatregelen genomen om de hinder voor de mens en het milieu te voorkomen. Door het naleven van de voorgestelde algemene, sectorale en bijzondere voorwaarden kunnen de risico's of de hinder voor de mens en het milieu tot een aanvaardbaar niveau worden herleid.

i.5 **Algemene conclusie:**

De bezwaarschriften leggen, indien ze worden getoetst aan het gegeven dat:

- het dossier op het moment van de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring, alle noodzakelijke stukken en essentiële informatie bevat, om een zorgvuldige stedenbouwkundige en ruimtelijke beoordeling toe te laten;
- een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1. §2) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft;
- enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de omgevingsvergunning;

geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en worden daarom als niet-gegrond beschouwd.

Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - verder geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

j. Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een project in functie van (overwegend) woningbouw, en aan het wonen verwante functies, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan. Het terrein is gelegen in stedelijk gebied en biedt een opportuniteit naar verdichting voor wonen.

Het terrein is ook gelegen in de directe omgeving van het hoofdstation en het centrum van de binnenstad van Mechelen. De aanvraag situeert zich op een locatie die vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer, de fiets en op wandelafstand van een aantal handelszaken, diensten, kantoren en dergelijke meer; wat de genomen schaal en dichtheid mee verantwoordt. Te meer daar er direct in de omgeving eveneens woonprojecten aanwezig zijn of in ontwikkeling zijn met een vergelijkbare dichtheid. Het beleid van de stad richt zich naar de taakstellingen verbonden aan het ruimtelijk beleid van de Vlaamse overheid dat erop gericht is om onder meer wonen te concentreren in de daartoe afgebakende stedelijke gebieden, zodat de open ruimte in het buitengebied maximaal van versnippering kan worden gevrijwaard (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 1997).

Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Het ontwerp respecteert de draagkracht van de bouwplaats en van de omgeving, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft. Het programma en het bebouwingspercentage laten immers voldoende ruimte over voor open ruimte.

De inplanting en omvang van de bouwvolumes zijn niet vreemd binnen de stedelijke context.

De woongelegenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. Er worden verschillende types voorzien met verschillende oppervlaktes. Alle woningen beschikken over een buitenruimte en zijn opgevat volgens het doorzonprincipe. Hiermee wordt een gevarieerd en kwaliteitsvol aanbod aan woningen nagestreefd.

Het project voorziet een volume van overwegend drie tot vier bouwlagen. Deze schaal komt nog voor in de omgeving. Aan de Leopoldstraat worden hogere accenten voorzien, maar ook dit vormt (langs deze weg) geen uitzondering.

De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de volumewerking (het aantal bouwlagen) komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'b. Planologische toets', deel 'Verordeningen'. Ook het gekozen bouwprofiel en de inplanting van de bouwvolumes worden hier besproken.

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd alsook een hedendaagse architecturale vormgeving.

> Mobiliteitsimpact:

Het gevraagde project kan een verkeerstoename met zich meebrengen. Deze kan evenwel worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. De verkeersintensiteiten zullen enigszins toenemen, maar kunnen worden afgewikkeld. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er significante hinder of problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Dit wordt ook zo geconcludeerd in het MOBER en bijgetreden in het advies van het departement MOW.

De gevraagde werken zijn gelegen in de nabijheid van bushaltes en het hoofdstation van Mechelen, alsook op loop-/fietsafstand van het centrum van Mechelen. De site ligt vlak bij de HST-fietsroute Mechelen-Leuven (aan de vaart); wat maakt dat heel wat verplaatsingen met de fiets kunnen gebeuren. Het perceel in aanvraag is ook gelegen nabij het op- en afrittencomplex 'Mechelen Zuid' van de E19 en de ring rond Mechelen R12. De te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur (op basis van onderzoek op verplaatsingsgedrag Vlaanderen) zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen daarom weinig nadelige hinder of invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. De verkeerstoename ten gevolge van de gevraagde functies is eerder periodiek van aard en zal zich voornamelijk manifesteren tijdens de ochtend- en avonduren. Er kan ten gevolge van het project een zekere verkeerstoename waarneembaar zijn, toch deze zal kunnen worden opgenomen zonder een significante impact te veroorzaken. Elders in het dossier aangegeven argumenten verantwoorden een keuze om het terrein (gelegen in woongebied) te verdichten. De verkeersdruk in de omgeving en de mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen hierbij moeilijk op het huidige project worden afgeschoven. Het project voorziet in de nodige parkeermogelijkheden.

> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

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

De voorwaarden in de adviezen van:

- de brandweer (brandweergebied Rivierenland) van 4 december 2019 (met referentie P16064-003/01);
- het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - Inter van 2 januari 2020 (met referentie 20190998);
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 1 oktober 2019 (met referentie dossiernummer 2019090071 - beslissingsnummer 3310);

dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van het project.

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

De aanvrager wenst het project gefaseerd uit te voeren; de aanvraag voor de omgevingsvergunning omvat verschillende fasen.  
Een omgevingsvergunning dient uitdrukkelijk melding te maken van deze verschillende fasen van het bouwproject.

**Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten:**

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan. De aanvraag is ook in overeenstemming met de gekende voorschriften en reglementeringen met uitzondering van de bepaling van de verordening voor wat betreft:

- de afwijking voor een aantal van 20 in plaats van maximaal 19 entiteiten met een netto vloeroppervlakte kleiner dan 80m<sup>2</sup> wanneer de vier burgerhuizen, gezien deze geen rechtstreeks deel uitmaken van de aanvraag, niet mee in rekening worden gebracht;
- de afwijking voor woningbreedtes van minder dan 6m00;
- de afwijking van de bouwdiepte van het gebouw L1 aan de Leopoldstraat;
- de afwijking voor de toepassing van de parkeernormen voor wagens die gelden in de stationsomgeving; waar de locatie van de aanvraag net buiten ligt (zoals deze staat afgebakend in de stedenbouwkundige verordening).

Door het college van burgemeester en schepenen kunnen, in toepassing van artikel 4.4.1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid) hiervoor afwijkingen worden toegestaan ten aanzien van de verordening, daar deze als beperkt en als niet storend voor de omgeving worden beschouwd.

De aanvraag is verenigbaar 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.

Volgens de aanvraag worden maatregelen genomen om de hinder voor de mens en het milieu te voorkomen. Door het naleven van de voorgestelde algemene, sectorale en bijzondere voorwaarden kunnen de risico's of de hinder voor de mens en het milieu tot een aanvaardbaar niveau worden herleid.

Vergunning kan worden verleend (onder voorbehoud goedkeuring wegenis door de gemeenteraad), onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

- Fasering:

De omgevingsvergunning zal melding maken van onderstaande fasen van het bouwproject:

Fase 1	aanleg openbaar domein (buurtpark en leefstraat), bouwblokken L1, L2, W1, W2, M1, M2 en M3, inclusief ondergrondse parking.
Fase 2	realisatie bouwblok M4
Fase 3	realisatie bouwblok V1 en V2
Fase 4	realisatie bouwblok V3

De eerste fase dient, conform artikel 99 § 1 van het omgevingsvergunningsdecreet te worden aangevat en gerealiseerd. De daarop volgende fasen dienen volgens dezelfde condities van artikel 99 § 1 (met aanvang van telkens uiterlijk twee jaar na het afronden van de voorgaande fase) te gebeuren. De termijnen van twee, drie of vijf jaar, overeenkomstig artikel 99 § 1 van het omgevingsvergunningsdecreet worden gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

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

Hoofdstuk 4.1	algemene voorschriften
Hoofdstuk 4.2	oppervlaktewaterverontreiniging
Hoofdstuk 4.3	bodem- en grondwaterverontreiniging
Hoofdstuk 4.4	luchtverontreiniging
Hoofdstuk 4.5	geluidshinder
Hoofdstuk 4.6	lichthinder
Hoofdstuk 4.7	asbest
Hoofdstuk 4.10	broeikasgassen
Hoofdstuk 5.3	afvalwater
Hoofdstuk 5.12	elektriciteit
Hoofdstuk 5.16	behandelen van gassen

- Bijzondere milieuvoorwaarde: /

- Voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige handelingen:

- De adviezen van:

- o het Agentschap Wegen en Verkeer van 6 november 2019 en 19 december 2019 (referentie AV/112/2019/00594/A);
- o de brandweer (Hulpverleningszone Rivierenland) van 4 december 2019 (referentie P16064-003/01);

- o Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 2 januari 2020 (referentie 20190998);
  - o departement Mobiliteit en Openbare Werken van 25 oktober 2019;
  - o FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie van 1 oktober 2019 (beslissingsnummer 3310);
  - o Fluvius van 9 oktober 2019 (referentie 46423714);
  - o Telenet van 19 september 2019 (zonder referentie);
  - o Proximus van 1 oktober 2019 (zonder referentie);
  - o Pidpa van 2 januari 2020 (referentie D-25-150);
- dienen nageleefd te worden.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de terreinaanlegwerken dienen het advies van de stedelijke afdeling Openbaar Domein van 14 december 2019 en de dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling van 17 oktober 2019 te worden nageleefd.  
De werken dienen te worden uitgevoerd in samenwerking met de afdeling Openbaar Domein (via werftoezicht). Bij uitvoering van de werken, dient de aanvrager/ontwikkelaar de afdeling Openbaar Domein vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.
    - o In de boomplantputten dient verrijkte teelaarde (of bomengrond) voorzien te worden. In het bestek wordt beschreven waaraan de verrijkte teelaarde dient te voldoen. Deze verrijkte / beter gebalanceerde samenstelling van teelgrond wordt rond de kluit of boomspiegel aangebracht in combinatie met 'hydro-absorberende polymeren om de waterretentie, de bodemstructuur en het microbieel leven te optimaliseren.
    - o Bij uitvoering van de wegeniswerken dient de exacte locatie voor de plaatsing van de drie APNR camera's die in de aanvraag zijn voorzien vooraf te worden afgestemd in samenspraak met dienst Openbaar Domein en de Politie.
    - o De aansluiting van het nieuwe stukje fietspad in rode klinkers met het bestaande, 'belijnde' fietspad moet op een degelijke en veilige manier worden gerealiseerd (niet over een kasseistrook, maar via een zachte en duidelijk gemarkeerde overgang).
  - Het dubbel gebruik en het beheer van de parking vormen een noodzakelijke voorwaarde na de ingebruikname van de bebouwing. Zoals dit staat aangegeven in het aanvraagdossier dient er een parkingbeheerder te worden aangesteld die zal instaan voor het principe van het parkeerrecht en het intelligent parkeerbeheer en waarbij ook derden gebruik kunnen maken van deze faciliteiten.
  - De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).
  - De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
    - o Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., dient te worden nageleefd.
    - o Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:  
"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m<sup>3</sup> per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
  - Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
  - 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 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering 5 juli 2013 en latere wijzigingen.  
Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'.  
Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.

Alle hemelwaterputten dienen effectief te worden voorzien van herbruik (conform dit staat opgegeven in het aanvraagdossier).

Het rioleringsplan dient te worden bijgestuurd overeenkomstig onderstaande voorwaarden:

- De afvoer van het hemelwater van de woon-/kantoortoren van gebouw L1 dient te worden opgevangen in de hemelwaterputten. Deze hemelwaterputten dienen te worden voorzien van herbruik en dienen een overloop te hebben naar het waterbassin dat wordt voorzien in het naastgelegen buurtpark. Pas daarna kan het overtollige regenwater worden aangesloten op het openbare rioleringsstelsel en dit aan de zijde van het nieuwe buurtpark en dus niet (rechtstreeks) naar de Leopoldstraat zoals dit momenteel staat aangegeven in het aanvraagdossier.
- De bufferputten die worden voorzien bij de gebouwen M4 en (tussen) V1 en V2 dienen te worden vervangen door infiltratiekratten (conform de gewestelijke verordening). Gezien de infiltratiebaarheid van de grond goed is (overeenkomstig de resultaten van de infiltratieproeven die staan opgegeven in de hydraulische nota van het aanvraagdossier) kan niet worden afgeweken van het principe van infiltreren overeenkomstig de verordening.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- De bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek dienen te worden gerespecteerd.  
Een omgevingsvergunning 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.  
Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

• Lasten:

- De normen inzake Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last dienen te worden gerespecteerd. Er wordt een bescheiden last van 20% gekoppeld aan de omgevingsvergunning. De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden (uitvoering in natura, verkoop aan een sociale woonorganisatie of lokaal openbaar bestuur, afkopen door een bijdrage te storten aan de gemeente).
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder.
- De plaatsing en installatie van de sorteerstraatjes (oct's) die zijn opgenomen in het aanvraagdossier, vallen mee ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar. De kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en kosten voor onderhoud, herstelling en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar, zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementengebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be) en [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
- Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.

- Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- Suggestie:
  - Het wordt ten zeerste aanbevolen bij de technische uitwerking van het project om plaatsbeschrijvingen en monitoring te doen van de omliggende bebouwing.

**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 Vure NV (vertegenwoordigd door de heer Werner Vanhout);
- voor het slopen van bestaande ziekenhuisgebouwen en het bouwen van een nieuwbouwproject met een hotel, kantoorruimte, (retail) dienstverlening en wonen (96 woonegelegenheden) met een ondergrondse parkeergarage en terreinaanlegwerken, met aanleg van nieuw openbaar domein;
- alsook voor de exploitatie van een Ingedeelde Inrichting of Activiteit (IIOA) voor het lozen van huishoudelijk afvalwater, het plaatsen van transformatoren en diverse warmtepompen; op een terrein met als adres Vaardijk 56, 57, 58, 59 en 60, Willem Rosierstraat 15, 17, 19, 21, 23 en Leopoldstraat 2-10;
- en met als kadastrale ligging afdeling 4, sectie F, perceelnummers 33A2, 33W, 33X, 33Y, 33Z, 11 B3, 11 C3, 11 F3, 11 L2, 12 L2, 12 N3, 12 T3, 13 R4, 17 B2, 17 V, 17 W, 32 E5 en 32 F5.

**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, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

**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 27 september 2019 t.e.m. 26 oktober 2019. Er werden hierbij vier bezwaren ingediend.

Na afloop van het eerste openbaar onderzoek werd op 16 december 2019, op verzoek van de vergunningsaanvrager, toegestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag werden aangebracht (conform artikel 30 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning). Gezien deze wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen en/of de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend; en kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, moest de aanvraag niet opnieuw openbaar gemaakt worden.



## Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het slopen van bestaande ziekenhuisgebouwen;
- terreinaanlegwerken (met de aanleg van een buurtpark en een leefstraat als nieuw openbaar domein);
- het bouwen van een nieuwbouwproject met:
  - o een hotel;
  - o kantoorruimte;
  - o (retail) dienstverlening;
  - o wonen (96 wooneenheden);
  - o een ondergrondse parkeergarage.

Het bouwterrein is gelegen aan de Leopoldstraat, Willem Rosierstraat en de Vaartdijk. Het maakt deel uit van een ruimer bouwblok dat omgeven wordt door vier straten (Leopoldstraat, Willem Rosierstraat, Vaartdijk en Willem Herreynstraat).

Het terrein bestaat uit verschillende percelen en is momenteel bebouwd met voormalige ziekenhuisgebouwen. De totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt 10.358m<sup>2</sup>. Het nieuwe project bestaat uit verschillende bouwvolumes met elk een eigen uitwerking, schaal en programma. In totaal zullen er 96 nieuwe woonunits worden voorzien, verdeeld over de verschillende bouwblokken (en over samen 12.910m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte). Er worden ook niet-residentiële functies gevraagd, zoals een hotel, kantoren en (retail) dienstruimtes. Er wordt nieuwe, door de ontwikkelaar aan te leggen, openbare ruimte voorzien (leefstraat en buurtpark). Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand en overdracht aan het openbaar domein.

Er worden in het dossier ook een aantal aanpassingen aan de bestaande wegenis voorgesteld (als milderende maatregelen):

- Om het in- en uitrijden van de parking (in de Leopoldstraat) te beveiligen en het conflict met fietsers op het fietspad tegen te gaan, wordt een inrit-constructie voorzien. Via een verhoogde inrichting wordt een veiligere kruising met het fietspad nagestreefd. De voetpadverbreding loopt door tot voorbij de eerste aanpalende woningen met het project (om voldoende uitzicht te hebben op de Leopoldstraat bij het uitrijden van de parking). Deze aanpassingen zijn aangegeven op het plan: 'BIJLAGE\_BA\_LEM17\_I\_N\_00\_inplanting - niveau 0'.

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. De site situeert zich aan bestaande wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet immers 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. Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de wegbeheerder van de Leopoldstraat; het Agentschap Wegen en Verkeer. Er werd een gunstig advies verkregen.

Het ontwerp voor de omgevingsaanleg (met inbegrip van het beplantingsplan) zijn bijgestuurd conform de in het voortraject gemaakte opmerkingen en afspraken met de stedelijke afdeling Projecten en Planning, de afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.

Vanuit de stedelijke diensten worden onderstaande voorwaarden meegegeven:

- Bij uitvoering van de wegenis, zullen de werken gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de afdeling Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering (advies afdeling Openbaar Domein van 14 december 2019 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 17 oktober 2019).
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek / Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be) en [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be).
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
- Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
- Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- Het gieten van de bomen dient als aparte post bij opgenomen te worden in de meetstaat (vermoedelijke hoeveelheid van 10 gietbeurten per jaar) en wordt beschouwd als een onderdeel van de wegeniswerken.
- In de boomplantputten dient verrijkte teelaarde (of bomengrond) voorzien te worden. In het bestek wordt beschreven waaraan de verrijkte teelaarde dient te voldoen. Deze verrijkte / beter gebalanceerde samenstelling van teelgrond wordt rond de kluit of boomspiegel aangebracht in combinatie met hydro-absorberende polymeren om de waterretentie, de bodemstructuur en het microbieel leven te optimaliseren.
- Bij uitvoering van de wegeniswerken dient de exacte locatie voor de plaatsing van de drie APNR camera's die in de aanvraag zijn voorzien, vooraf te worden afgestemd in samenspraak met dienst Openbaar Domein en de Politie.
- De aansluiting van het nieuwe stukje fietspad in rode klinkers met het bestaande, 'belijnde' fietspad moet op een degelijke en veilige manier worden gerealiseerd (niet over een kasseistrook, maar via een zachte en duidelijk gemarkeerde overgang).

Het college heeft op 29 april 2019 beslist dat voor private ontwikkelingen de kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en de kosten voor onderhoud,

herstelling, lediging en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar ten laste zijn van de ontwikkelaar.

- De plaatsing en installatie van de sorteerstraatzjes (oct's) die zijn opgenomen in het aanvraagdossier, vallen bijgevolg mee ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar. De kosten voor de aankoop en het plaatsen van de ondergrondse sorteerstraten en kosten voor onderhoud, herstelling en reiniging ervan voor de eerste 20 jaar, zijn ten laste van de ontwikkelaar.

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 wegenwerken worden door:

- de beheerder van de Leopoldstraat, het Agentschap Wegen en Verkeer;
- de stedelijke afdeling Openbaar Domein;
- de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling;

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 Vure NV (vertegenwoordigd door de heer Werner Vanhout);
- voor het slopen van bestaande ziekenhuisgebouwen en het bouwen van een nieuwbouwproject met een hotel, kantoorruimte, (retail) dienstverlening en wonen (96 woongelegenheden) met een ondergrondse parkeergarage en terreinaanlegwerken, met aanleg van nieuw openbaar domein;
- alsook voor de exploitatie van een Ingedeelde Inrichting of Activiteit (IIOA) voor het lozen van huishoudelijk afvalwater, het plaatsen van transformatoren en diverse warmtepompen;
- op een terrein met als adres Vaartdijk 56, 57, 58, 59 en 60, Willem Rosierstraat 15, 17, 19, 21, 23 en Leopoldstraat 2-10;
- en met als kadastrale ligging afdeling 4, sectie F, perceelnummers 33A2, 33W, 33X, 33Y, 33Z, 11 B3, 11 C3, 11 F3, 11 L2, 12 L2, 12 N3, 12 T3, 13 R4, 17 B2, 17 V, 17 W, 32 E5 en 32 F5;

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, vier 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 13 januari 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 algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 29 januari 2020



Erik Laga  
algemeen directeur



Fabienne Blavier  
voorzitter