

**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

---

**23. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van een winkelpark en het aanleggen van ontsluitingsinfrastructuur op een terrein met als adres N16/R6 te 2800 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.**

---

De beslissing wordt genomen met 21 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeijs, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau) 4 stemmen tegen (Karel Geys, Farid Bennasser, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt) en 11 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

### Motivering

#### Feiten en context

- 13 januari 2020 – punt 14: 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**

- *Historiek vergunningen:*
  - 5 november 1992: stedenbouwkundige vergunning – plaatsen 2 verticale zoutsilo's (1991/0636)
  - 7 maart 2000: stedenbouwkundige vergunning – het bouwen van een bufferbekken (1999/0779)
  - 5 maart 2001: stedenbouwkundige vergunning – aanleg infrastructuur voor drie aswegers (2000/0606)
  - 3 februari 2017: stedenbouwkundige vergunning – terreinaanlegwerken (ontbossen) (2016/0687)
  - 15 april 2019: omgevingsvergunning – het wijzigen van het reliëf van een terrein (20180953\_OGV)

#### **Feiten en context**

##### Stedenbouwkundige basisgegevens:

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in:

- bufferzone (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976);  
Art. 14 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de bufferzones het volgende:

"4.5. De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden."

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op;
- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Mechelen Noord IV'.

De aanvraag is niet gelegen in:

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

De voorschriften van het RUP 'Mechelen Noord IV' zijn bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid / algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer / ministeriële omzendbrieven van 3 april 2001 en 25 april 2003 betreffende het voorbehouden van parkeerplaatsen voor personen met een handicap;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- gemeenteraad 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);
- gemeenteraad stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan: gewestwegen (N16 en R6).
- Gelegen in:
  - mogelijk overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
  - collectief te optimaliseren gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Het terrein van de aanvraag is groter dan 3.000m<sup>2</sup> en de bodemingreep van de gevraagde werken bedraagt meer dan 1.000m<sup>2</sup>. Er is een archeologienota vereist.

#### **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 gemeenteraadzitting stelt de gemeente de gemeenteraadbeslissing 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 2 december 2019 tot en met 31 december 2019. Er werden vier bezwaarschriften ingediend. De ingediende bezwaarschriften hebben geen betrekking op de wegenis. Bij de rubriek 'e. Resultaat openbaar onderzoek' worden de bezwaarschriften besproken, thans zal de gemeenteraad kennis nemen van het feit dat er geen bezwaarschriften met betrekking tot de wegenis werden ingediend.

#### **Adviezen**

- Inter (Toegankelijk Vlaanderen): 21 november 2019 – voorwaardelijk gunstig (referentie: 20191589)
- Proximus: 25 november 2019 – voorwaardelijk gunstig (geen referentie)

- Telenet: 3 december 2019 – voorwaardelijk gunstig (geen referentie)
- Fluvius: 3 december 2019 – voorwaardelijk gunstig (referentie: 327583)

Het advies van Pidpa werd opgevraagd op 20 november 2019 maar werd niet binnen de daartoe voorziene termijn uitgebracht. Bijgevolg wordt dit advies geacht gunstig te zijn.

Bijkomend werd het advies van de POVC opgevraagd. De POVC brengt een advies uit ná kennis te hebben genomen van de beslissing inzake de wegenis.

### **Argumentatie**

#### Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Het projectgebied is momenteel onbebouwd, met uitzondering van de zoutsilo's in het noordwesten, en ligt ingesloten tussen de verkeersinfrastructuur van de autosnelweg E19, de N16 en de lus naar de R6.

Het landschap aan de zuidzijde van het projectgebied tussen de Dijle is volledig bebost. In de zuidoostelijke hoek sluit het gebied aan op een bedrijventerrein (Eandis-site).

Het projectgebied is grotendeels lager gelegen dan de omliggende wegenis en ervan gescheiden door een berm en een gracht. Het grootste deel van het gebied bestaat uit een recente spontane verbossing. In de huidige toestand is er enkel een asfaltverharding aanwezig rondom de zoutsilo's met aansluiting van deze zone op de R6.

De aanvraag betreft het bouwen van een winkelpark en de aanleg van nieuwe wegenis (openbaar domein) die het winkelpark ontsluit.

#### Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

##### a. Planologische toets

- Gewestplan / ruimtelijke uitvoeringsplannen:
  - De gevraagde werken situeren zich in bufferzone. De aanvraag is niet verenigbaar met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag is wel verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mechelen Noord IV'. Gezien de aanvraag gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mechelen Noord IV', primeren evenwel de voorschriften hiervan. De aanvraag dient te worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

##### b. Wegenis

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

Het aanvraagdossier toont de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar en het publiek toegankelijk domein.

De site wordt omringd door de N16 en de R6. Om het nieuwe winkelpark te ontsluiten wordt een nieuwe weg aangelegd, parallel met de R6. De nieuwe ontsluitingsweg sluit aan bij de N16. Hiervoor wordt een nieuwe kruispunt op de N16 aangelegd. De omgevingsvergunning hiervoor werd door het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid afgeleverd op 20 november 2019. Ter hoogte van de aansluiting op de N16 wordt fiets- en voetgangersinfrastructuur voorzien om de site bereikbaar te maken voor de zwakke weggebruikers. Hiervoor wordt een ondertunneling voorzien onder de R6 met een fietshelling. Tevens wordt aan de zuidoostelijke zijde van het projectgebied een fietsverbinding aangelegd naar het fietspad aan de Dijle. Tussen de parking en de N16 wordt een wadi aangelegd. Aan de noordelijke zijde van de site wordt een brugconstructie ingeplant, om de R6 te kruisen en zo het terrein van het winkelpark te ontsluiten.

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

- de afdeling Openbaar Domein;
- de afdeling Projecten en Planning;

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

- De fiets- en voetgangerstunnel, de fietsbrug en de gelijkgrondse kruisingen met de wegen voor gemotoriseerd verkeer dienen duidelijk verlicht te worden;
- De kleur van het fietspad dient nog voorgelegd te worden ter goedkeuring vóór start werken;
- Op het typeprofiel ontsluitingsweg MINIV staat een jersey aan de binnenbocht maar wordt geen afwateringssysteem vermeld. Dit moet nagekeken en aangepast worden zodoende dat de afwatering gegarandeerd is. De aangepaste plannen wat dit betreft dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen;
- Bij de aanleg van de constructies (brug en tunnel) dient een externe keuringsinstantie betrokken te worden. De constructies dienen gekeurd te worden vóór de voorlopige oplevering.

##### c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de

watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

In het project wordt voor 8,1ha aan verhardingen en daken aangelegd, waarvan 3,2ha openbaar domein. De helft van het dak (2,6ha) wordt als groendak aangelegd. Aangezien de lozing van de overstorten via de lozingsconstructie R25 in de Dijle voorzien wordt en de Dijle een getijdenrivier is, wordt bovenop de buffer- en infiltratiecapaciteiten nog een buffering voorzien om het water op te vangen dat tijdelijk niet geloosd kan worden. Er is ook buffervolume voorzien om de inname van mogelijk overstromingsgevoelig gebied te compenseren.

Er worden in het project verschillende hemelwaterputten geplaatst met een totaal volume van 225.000l. Het water uit deze putten zal gebruikt worden voor de sanitaire voorzieningen (publieke toiletten, ...) en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. De infiltratie- en buffervoorzieningen hebben een volume van 11.805.000l.

Het betrokken goed is gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De POVC heeft het advies opgevraagd van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) en van de Vlaamse Waterweg nv. Het advies van de POVC zal onderdeel uitmaken van de uiteindelijke beoordeling van de vergunningsaanvraag.

#### d. Mer-screening

De aanleg en exploitatie van een retailpark (27.439m<sup>2</sup> bruto winkelvloeroppervlakte) betreft een MER-plichtig project. De drempelwaarde die hiervoor is opgenomen in bijlage II van het MER-besluit van 10 december 2004 luidt als volgt:

"Rubriek 10b: Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen:

- met betrekking tot de bouw van 1.000 of meer woonegelegenheden, of
- met een bruto vloeroppervlakte van 5.000m<sup>2</sup> handelsruimte of meer, of
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten (pae) per tijdsblok van 2 uur."

De overige ingrepen waaronder de ontbossing en bebossing ter compensatie, de aanleg van wegen (< 1km) en het uitvoeren van een bemaling (ontrokken debiet < 2.500m<sup>3</sup> per dag) zijn kleiner dan de drempelwaarden vermeld in bijlage II en vallen hierdoor onder bijlage III.

- Rubriek 1d : eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik (projecten die niet in bijlage II zijn opgenomen);
- Rubriek 10e : aanleg van wegen (projecten die niet onder bijlage I of II vallen);
- Rubriek 10j : werken voor het onttrekken of kunstmatig aanvullen van grondwater, die niet zijn opgenomen in bijlage I of II.

Voor dit project werd reeds een verzoek tot ontheffing ingediend bij de dienst MER op 19 oktober 2018 (dossiercode PR2577). De dienst MER besloot echter dat het ontheffingsdossier onvoldoende informatie bevatte voor de disciplines mobiliteit, lucht en gezondheid. De ontheffing van de verplichting tot het opstellen van een project-MER werd daarom niet toegekend. Bijgevolg diende een project-MER te worden opgesteld.

Op 17 juni 2019 heeft het college een gunstig advies verleend bij de aanmelding met verzoek tot scopingsadvies voor het project-MER, mits rekening gehouden wordt met een aantal opmerkingen.

Op 8 juli 2019 werd het scopingsadvies van het team MER en de beslissing van de aanmelding overgemaakt aan Mitiska REIM NV (dossiercode PR3190). De opmerkingen van het college werden overgenomen in dit scopingsadvies.

Het voorliggend project-MER werd getoetst aan deze opmerkingen. (advies college 17 juni 2019). De gevraagde aanpassingen werden aangebracht.

#### e. Resultaat openbaar onderzoek

De bespreking, behandeling en evaluatie van de bezwaarschriften door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

1. Bezwaar met betrekking tot het verloop van het openbaar onderzoek. De gele affiches staan op plaatsen waar je niet mag stilstaan.

Bespreking: De gele affiches werden uitgehangen op de plaatsen zoals voorzien in artikel 20 §2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, palend aan de openbare weg waar de vergunningsaanvraag gelegen is. Daarnaast werd de organisatie van het openbaar onderzoek aangekondigd in een weekblad, op de website van de stad Mechelen en was het dossier integraal in te kijken in het Huis van de Mechelaar. Er wordt bijgevolg geconcludeerd dat het openbaar onderzoek correct werd gevoerd. De bezwaarindiener toont het tegendeel niet aan.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

2. Bezwaar met betrekking tot het ontbreken van documenten in de vergunningsaanvraag, met name de 'natuurcompensatie' onder bijlage B23.

*Bespreking: Het betreffende document werd wel degelijk toegevoegd bij de voorliggende vergunningsaanvraag en zal worden beoordeeld in het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos, dat via de POVC wordt opgevraagd.  
> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*

3. *Bezwaar met betrekking tot de natuurwaarde van het terrein in kwestie. Door het voorliggende project gaat deze natuurwaarde verloren.*

*Bespreking: Vooreerst dient te worden gesteld dat voor de ontbossing en de overige voorbereidende werken reeds een vergunning werd afgeleverd. In deze vergunning werden de nodige compenserende maatregelen getroffen.*

*Daarnaast wordt in het project-MER uitgebreid ingegaan op de effecten van het voorliggende project op de biodiversiteit. Voor het nog te resterende deel waar bomen worden gerooid voorziet de aanvraag een compensatie, die ter advies wordt voorgelegd aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Door de ingeslotenheid van het gebied worden de effecten op de fauna als beperkt negatief tot matig negatief beoordeeld. Voor de avifauna en vleermuizen wordt het volgende opgenomen in het project-MER: "De lokale (prioritaire) aandachtsoorten zijn vogels of vleermuizen en zullen dus een biotoopverlies kennen en een mogelijk lokaal populatieverlies door habitatinname, maar genetische effecten zullen hier niet spelen voor toekomstige instandhouding. Voor avifauna/vleermuizen is er dus geen risico inzake genetische effecten. Deze soortengroepen zijn voldoende mobiel om het projectgebied actueel en in de toekomst te kruisen met slechts zeer beperkte risico's. De inname van potentieel leefgebied betekent hier een effect, maar effecten op de genetische diversiteit zullen hier onbestaande zijn".*

*> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*

4. *Bezwaar met betrekking tot het negatieve effect van het voorliggende project op de winkelzone in het stadscentrum.*

*Bespreking: In zowel de stedenbouwkundige voorschriften als in de Toelichtingsnota wordt duidelijk aangegeven dat het de bedoeling is om met de ontwikkeling van Mechelen Noord IV niet in concurrentie te gaan met de binnenstad maar complementair te werken. Dit is expliciet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. In art. 2.0.01. staat: "De zone is bestemd voor grootschalige kleinhandelsbedrijven. Het betreft een handelsgeheel met individuele grootschalige winkels of concentraties van grootschalige winkels, die een aanvullend en complementair aanbod met de binnenstad vormen". In art. 2.0.07. 'Programma' zijn ook bepalingen opgenomen betreffende het maximaal aantal kleinhandelsbedrijven en de oppervlaktes. Hierdoor zullen kleinere kleinhandelsbedrijven die vooral thuishoren in de binnenstad niet voorzien kunnen worden in Mechelen Noord IV.*

*Naast de bepalingen die opgenomen zijn in het RUP wordt er ook op vrijwillige basis een handelsvestigingsconvenant afgesloten. Ook hierin worden zaken opgenomen die moeten waken over de evenwichtigheid van het aanbod en de complementariteit van de toekomstige handelsvestigingen in Mechelen Noord IV met de vestigingen in de binnenstad bevinden. Zo worden er o.a. de categorieën van handelsactiviteiten opgenomen die toegelaten worden en worden aantallen en oppervlaktes voor de entiteiten bepaald.*

*> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*

5. *Bezwaar met betrekking tot de luchtkwaliteit en gezonde leefomgeving.*

*Bespreking: Het project-MER concludeert dat de effecten van het voorliggende project op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar tot beperkt negatief zijn. De nodige en redelijk haalbare milderende maatregelen worden door de vergunningsaanvrager genomen. Er wordt voorzien in vlot bereikbare en in voldoende fietsenstallingen. De site wordt tevens vlot bereikbaar gemaakt met het openbaar vervoer en is gelegen op fietsafstand van de binnenstad. De nodige fietsverbindingen worden voorzien.*

*> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*

6. *Bezwaar met betrekking tot de potentieel negatieve effecten op het reeds drukke verkeer in Mechelen Noord.*

*Bespreking: Het project-MER concludeert dat het effect van het voorliggende project op het verkeer als verwaarloosbaar kan worden beschouwd, met uitzondering van het segment N1 - Oscar van Kesbeeckstraat, waar de impact als negatief beschouwd kan worden. De effecten op het betreffende segment zijn negatief door de reeds hoge verzadigingsgraad. Het voorliggende project zorgt voor dit segment voor een toename van 6%. Voor de overige kruispunten in de omgeving bedraagt de toename minder dan 5%. Echter, er wordt voorzien in vlot bereikbare en in voldoende fietsenstallingen. De site wordt tevens vlot bereikbaar gemaakt met het openbaar vervoer en is gelegen op fietsafstand van de binnenstad. De nodige fietsverbindingen worden voorzien.*

*> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.*

7. *Bezwaar met betrekking tot de geluidsimpact van het voorliggende project, met name door de grote parking. Er ontbreken milderende maatregelen wat dit betreft. De vraag wordt gesteld naar het plaatsen van een geluidscherm op de oprit van de autosnelweg.*

*Bespreking: Het project-MER concludeert dat tijdens de exploitatiefase van het voorliggende project een toename van het omgevingsgeluid wordt verwacht met minder dan 3dB. In die*

zin wordt dan ook geoordeeld dat geluid geen relevante stressor ten gevolge van het voorliggende project betreft en dat de impact op geluid verwaarloosbaar is.  
> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

8. Bezwaar met betrekking tot de motivatie voor de realisatie van het voorliggende project. De waterhuishouding van wijk Galgenberg kan ook zonder dit project in orde worden gebracht, alsook staat de aanleg van fietsinfrastructuur los van het voorliggende project.

Bespreking: De aangehaalde zaken worden niet als een motivatie voor de realisatie van het voorliggende project beschouwd en kunnen louter als opportuniteiten worden aanzien. De nodige milderende maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding dienen te worden getroffen door de aanvrager. Zie hiervoor ook bij de rubriek 'd. Watertoets'. De fietsinfrastructuur die wordt aangelegd kadert binnen een ruimere fietsverbinding en zorgt ook voor het stimuleren van het gebruik van de fiets (in plaats van de auto) om het projectgebied te bereiken.

> Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

#### f. Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

##### Mobiliteit:

De volgende voorwaarden dienen te worden nageleefd:

- Het fietspad loopt voor een bepaald stuk door de parking. Hier dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de veiligheid. Zeker aangezien fietsers vanaf de helling van de brug over de R6 komen en vanuit een bocht op de parking komen gereden. Op de plaats waar het fietspad over de parking gaat dient dit zeer duidelijk aangegeven te worden om te vermijden dat er conflicten ontstaan tussen fietsers en auto's. In de aanvraag wordt dit voorzien door het fietspad in een andere kleur aan te duiden en door een lichte drempel te voorzien.
- Verlichting van de fietsinfrastructuur is zeer belangrijk. Vanuit de documenten is het niet duidelijk of dit overal voorzien wordt en op welke wijze. Belangrijke punten hierbij zijn zeker de fiets- en voetgangerstunnel, de fietsbrug en de gelijkgrondse kruisingen met de wegen voor gemotoriseerd verkeer. Op het plan over de verlichting in de verantwoordingsnota (Bijlage PAUWELS\_08) is geen verlichting aangegeven op deze plekken. Al deze plekken dienen duidelijk verlicht te worden in functie van de veiligheid, leesbaarheid en het comfort.

Wat het aantal parkeerplaatsen (voor auto's) op de site betreft, dient gekeken te worden naar de normen die zijn vastgelegd in de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.

Volgens de verordening dienen er 918 parkeerplaatsen voorzien te worden:

- Baanwinkels: 24.084m<sup>2</sup> (3pp/100m<sup>2</sup>) => 723 pp
- Supermarkt: 2.380m<sup>2</sup> (5,5pp/100m<sup>2</sup>) => 131 pp
- Brasserie: 800m<sup>2</sup> (8pp/100m<sup>2</sup>) => 64 pp

In de aanvraag worden er slechts 853 voorzien, wat een afwijking betekent van 65 parkeerplaatsen. De afwijking op de norm uit de verordening valt echter te verantwoorden. Het aspect 'mobiliteit' en meer bepaald het aantal parkeerplaatsen wordt immers uitvoerig behandeld in het ontwerp project-MER. Voor het project in kwestie worden er 21 handelszaken en één horecazaak gebundeld waarbij synergiën zijn omtrent het gebruik van de parking en waarbij er gedifferentieerde piekmomenten zijn in functie van tijdstip in de dag, week en seizoenen. Bijgevolg werd er een reductie toegepast van 7,5% ten opzichte van de norm. Deze reductie is te motiveren op basis van een duurzaam ruimtegebruik enerzijds en het feit dat het project volop inzet op de fiets en het openbaar vervoer en dit zowel voor de bezoekers als voor het woon-werkverkeer. Door de nabijheid van het stadscentrum, de link met de bestaande fietsroutes en het inzetten op fietsers (fietspaden, fietsenstallingen) mag aangenomen worden dat er volwaardige alternatieven voor de auto worden aangeboden en dat deze alternatieven ook effectief benut zullen worden. De gevraagde afwijking op het aantal parkeerplaatsen kan bijgevolg aanvaard worden.

##### Erfgoed-/archeologietoets:

Voor het project bestaat een bekrachtigde archeologienota:

<https://loket.onroerendergoed.be/archeologie/notas/archeologienotas/10976>.

De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd. Het programma van maatregelen schrijft een vooronderzoek voor in de vorm van landschappelijke boringen, eventueel gevolgd door proefsleuven. De stedelijke dienst Archeologie dient te worden betrokken bij het vervolg van het archeologietraject. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

##### Toegankelijkheid:

De aanvraag wordt getoetst aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Hiervoor werd het advies van Inter (Toegankelijk Vlaanderen) opgevraagd. Inter bracht op 21 november 2019 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies dient strikt te worden nageleefd.

##### Kleinhandelsactiviteiten:

De aanvraag wordt beoordeeld volgens de vier doelstellingen van het integraal handelsvestigingsbeleid.

1. *Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel met inbegrip van vermijden ongewenste kleinhandelslinten:*
  - *Het project maakt de herlocalisatie mogelijk van de handelszaken die geen verdere mogelijkheid meer hadden om hun activiteit uit te oefenen op de Keerdoksite en Rode Kruisplein door de ontwikkeling van een woonwijk op deze locatie.*
  - *De aanvraag is conform het opgestelde RUP en volgens de afspraken van het handelsvestigingsconvenant afgesloten tussen de stad Mechelen en Alouette NV.*
  - *De aanvraag zorgt voor een clustering van perifere winkels met een gemeenschappelijke parking, op- en afrit en dergelijke, waardoor een kleinhandelslint wordt vermeden.*
2. *Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten:*
  - *Het retailpark waarborgt het aanbod voor consumenten die klant waren bij de handelszaken op de Keerdoksite en het Rode-Kruisplein.*
  - *De grotere handelsruimtes scheppen mogelijkheden voor handelszaken die al enkele jaren zoekende waren naar een geschikte locatie in Mechelen, maar niet de geschikte locatie vonden. Hierdoor kan de consument beschikken over een ruimer aanbod.*
3. *Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van ons kernwinkelgebied:*
  - *Binnen het project is er gestreefd naar een goede complementariteit tussen het retailpark en het kernwinkelgebied. Hierover zijn ook afspraken gemaakt in het ondertekende handelsvestigingsconvenant.*
4. *Bewerkstelligen duurzame mobiliteit:*
  - *Het retailpark wordt ontwikkeld zodat er een vlotte aansluiting zal zijn op de verkeersassen.*
  - *Fiets- en voetgangerstunnel worden voorzien, net al een nieuwe bushalte langs beide zijden van de N16 ter hoogte van het projectgebied.*

*Op basis van deze vier doelstellingen wordt het project wat betreft de kleinhandelsactiviteiten positief beoordeeld.*

#### Natuurtoets:

*Het bestaande rietland alsook grote zeggenvegetatie wordt verwijderd bij de ontwikkeling van de site. Deze worden echter gecompenseerd op het eigen terrein.*

*De volgende opmerkingen worden nog geformuleerd:*

- *Het onderhoud van de extensieve grazige vegetaties, riet- en/of zeggevegetaties, solitaire bomen en houtkanten, zoals ingetekend op het beplantingsplan, dient te gebeuren volgens de Code van de goede Natuurpraktijk. Solitaire bomen dienen als solitair gehandhaafd te worden (geen beheer als hakhout). De gelaagde opbouw (boom-struik-kruid- en graslaag) dient gehandhaafd te blijven.*
- *De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien.*
- *Eventuele uitval dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.*
- *Tenzij acuut gevaar dreigt, dient het bos buiten het broedseizoen gekapt te worden. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli. Bij voorkeur gebeurt de velling in de winterperiode.*
- *Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.*
- *Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.*

*Deze zaken worden opgenomen in de voorwaarden.*

#### 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.*

#### Goede ruimtelijke ordening:

*De aanvraag is in overeenstemming met de vigerende stedenbouwkundige regelgeving en met de bepalingen van de goede ruimtelijke ordening.*

*De site bevindt zich binnen de contouren van het RUP 'Mechelen Noord IV'. De aanvraag is volledig conform de planologische bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP. Het RUP voorziet in het bouwen van een bedrijventerrein voor kleinhandel met bijhorende wegenis. In die zin kan de aanvraag als functioneel inpasbaar worden beschouwd.*

Het aantal en de groottes van de handelszaken komt overeen met de bepalingen uit het RUP en zorgen ervoor dat het aanbod complementair is met de binnenstad.

Het materiaalgebruik dat wordt voorgesteld is duurzaam en geeft het gebouw een kwalitatieve uitstraling. Het gebouw wordt sober ontworpen en er wordt rekening gehouden met de natuurlijke inpassing aan de zijde van de R6 (groengevel).

De concrete publiciteitselementen vormen geen onderdeel van de voorliggende vergunningsaanvraag. Wel worden de locaties van de publiciteit aangegeven, alsook wordt voorgesteld een charter op te maken voor de vormvereisten van de publiciteit. In die zin zal de publiciteit een uniform karakter krijgen. De publiciteit dient nog deel uit te maken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag.

Voor de stalling van de winkelkarren worden twee verschillende overkappingen voorzien. Eén van de twee types is in het verleden al aan de stad voorgelegd, het andere niet. Het is niet wenselijk om met twee totaal verschillende types te werken. Omwille van de architecturale kwaliteit en samenhang dient er voor één kwalitatief type gekozen te worden dat voldoet aan de doelstellingen. Dit dient verder uitgeklaard te worden.

Conform de voorschriften uit het RUP dienen afsluitingen kwaliteitsvol te worden ontworpen en landschappelijk geïntegreerd. De zoutsilo's worden op een natuurlijke wijze afgeschermd aan één zijde door middel van het aanplanten van eiken. De zoutsilo's worden hierdoor ingepast in de landschappelijke omgeving. Echter, voor een belangrijk deel wordt louter een hekwerk geplaatst, zonder groene inkleding. Dit deel van de afsluiting dient beter landschappelijk geïntegreerd te worden door dit te laten begroeien. De hoogspanningscabine staat zeer zichtbaar tussen het terrein van de zoutsilo en het fietspad. Gezien de beperkt beschikbare ruimte is het moeilijk om dit met groen te omzomen. Daarom dienen de gevel van de cabine en het dak (want zichtbaar vanop de nieuwe brug) te worden vergroend. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

Het RUP legt op dat verlichting op de site dient te worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. In die zin wordt voorgesteld om waar mogelijk met sensoren te werken zodat deze niet de hele nacht branden (enkel wanneer er passage is) en de impact op de groene omgeving beperkt wordt. Langs de toeleveringsweg en de fietsinfrastructuur dient dit zeker meegenomen te worden.

Er worden trapconstructies en verluchttingsroosters voorzien in de groenzone tussen de toeleveringsweg en het gebouw. In de voorbespreking met de stad waren deze nog niet voorzien. Het is niet volledig duidelijk waarom deze trappen en roosters voorzien worden. Deze hebben echter een impact op de invulling van de groenzone. Op de plannen zijn er geen paden naar deze trappen voorzien waardoor ze niet toegankelijk zijn. Dit dient verder uitgeklaard te worden, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de groenzone.

De plannen spreken elkaar tegen wat het aantal trappen betreft. Op sommige plannen staan drie trappen en op andere twee. Dit dient uitgeklaard te worden.

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

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, maar niet met de gekende voorschriften en reglementeringen. De aanvraag is strijdig met artikel 60 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wat betreft de parkeernorm. Echter, zoals gemotiveerd in de rubriek betreffende mobiliteit kan een afwijking op artikel 60 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan, conform artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Volgens het aanvraagdossier worden er 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 hinder voor mens en het milieu tot een aanvaardbaar niveau worden herleid.

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

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

> Voorwaarden:

- De voorwaarden uit het advies van Inter (Toegankelijk Vlaanderen) (referentie 20191589) dienen strikt te worden nageleefd.
- Het onderhoud van de extensieve grazige vegetaties, riet- en/of zeggevegetaties, solitaire bomen en houtkanten, zoals ingetekend op het beplantingsplan, dient te gebeuren volgens de Code van de goede Natuurpraktijk. Solitaire bomen dienen als solitair gehandhaafd te worden (geen beheer als hakhout). De gelaagde opbouw (boom-struik-kruid- en graslaag) dient gehandhaafd te blijven.
- De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien.
- Eventuele uitval dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
- Tenzij acuut gevaar dreigt, dient het bos buiten het broedseizoen gekapt te worden. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli. Bij voorkeur gebeurt de velling in de winterperiode.
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men



overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.

- Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.
- De publiciteit dient deel uit te maken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag.
- Het hekwerk ter hoogte van de zoutsilo's dient groen te worden ingekleed.
- De gevel en het dak van de hoogspanningscabine ter hoogte van de zoutsilo's dienen te worden vergroend.
- Het fietspad loopt voor een bepaald stuk door de parking. Hier dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de veiligheid. Op de plaats waar het fietspad over de parking gaat dient dit zeer duidelijk aangegeven te worden om te vermijden dat er conflicten ontstaan tussen fietsers en auto's.
- De fiets- en voetgangerstunnel, de fietsbrug en de gelijkgrondse kruisingen met de wegen voor gemotoriseerd verkeer dienen duidelijk verlicht te worden.
- De kleur van het fietspad dient nog voorgelegd te worden ter goedkeuring vóór start werken.
- Op het typeprofiel ontsluitingsweg MINIV staat een jersey aan de binnenbocht maar wordt geen afwateringssysteem vermeld. Dit moet nagekeken en aangepast worden zodoende dat de afwatering gegarandeerd is. De aangepaste plannen wat dit betreft dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen.
- Bij de aanleg van de constructies (brug en tunnel) dient een externe keuringsinstantie betrokken te worden. De constructies dienen gekeurd te worden vóór de voorlopige oplevering.
- De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd. Het programma van maatregelen schrijft een vooronderzoek voor in de vorm van landschappelijke boringen, eventueel gevolgd door proefsleuven. De stedelijke dienst Archeologie dient te worden betrokken bij het vervolg van het archeologietraject.
- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelven van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden. Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'collectief te optimaliseren gebied' - in acht worden genomen.
- Het rioleringsstelsel dient volledig gescheiden in een afvoer voor vervuild water en een afvoer voor regenwater. Alle rioleringsbuizen dienen gelegen te zijn op privéterrein, uitgezonderd de verbindingen naar de straat. In de voetpaden liggen veel en belangrijke nutsleidingen. Voor het bepalen van de aansluitingen op de hoofdriolering dient rekening gehouden met de plaats en diepte van de kabels. De aansluitingen gebeuren in een nieuwe inspectieput op de hoofdriolering; de aanleg gebeurt door een aannemer aangesteld of erkend door de stad Mechelen. De kosten voor de aansluiting zijn ten laste van de aanvrager.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Bij de aanleg dient er mee rekening te worden gehouden dat de natuurlijke waterafvoer van de percelen niet gestoord wordt en mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.
- Algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:
 

Hoofdstuk 4.1	Algemene voorschriften
Hoofdstuk 4.2	Oppervlaktewaterverontreiniging
Hoofdstuk 4.3	Bodem- en grondwaterverontreiniging
Hoofdstuk 4.4	Luchtverontreiniging
Hoofdstuk 4.5	Geluidshinder
Hoofdstuk 4.6	Lichthinder
Hoofdstuk 4.7	Asbest
Hoofdstuk 4.8	Verwijdering PCB's en PCT's
Hoofdstuk 4.9	Energie
Hoofdstuk 4.10	Broeikasgassen
Hoofdstuk 5.3	Afvalwater
Hoofdstuk 5.12	Elektriciteit
Hoofdstuk 5.50	Opslag zout
Hoofdstuk 5.53	Grondwaterwinningen/bemaling

• Bijzondere milieuvoorwaarden: /.

> Lasten:

- o De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De vergunninghouder dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd wegenis aannemer.
- o De pompinstallatie van de tunnel zit mee in de overeenkomst van tunnel en brug en moet onderhouden worden door de ontwikkelaar. Kosten hiervoor zijn ten laste van de ontwikkelaar.
- o De aanvrager/verkavelaar 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/verkavelaar 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 de verkaveling/het woonproject. Vóór de start van de werken dient er een coördinatievergadering te komen met de verschillende nutsmaatschappijen.
- 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 1m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- o Bij de voorlopige oplevering wordt een as built dossier aan de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen overhandigd. Het opmetingsplan in het as built dossier moet helemaal in GRB opgemeten en goedgekeurd door het GRB.
- o Een bestek en raming voor de riolering, wegenis en constructies dient vóór de start van de werken voorgelegd en goedgekeurd te worden door de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen, aangepast aan de besprekingen die nog volgen volgens de afspraken met de nutsmaatschappijen en de dienst Openbaar Domein.
- o De baanwinkels mogen pas open gaan ná het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en vóór de definitieve oplevering worden aangelegd).

**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 bijgevoegd voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag, ingediend door Alouette NV voor het bouwen van een winkelpark en het aanleggen van ontsluitingsinfrastructuur, op een terrein met als adres N16/R6 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 2, sectie B, perceelnummers 526D, 538E, 544C, 544D, 545D en 547D.

**Artikel 2**

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van een winkelpark en het aanleggen van ontsluitingsinfrastructuur, op een terrein met als adres N16/R6 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 2, sectie B, perceelnummers 526D, 538E, 544C, 544D, 545D en 547D, 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 2 december 2019 tot en met 31 december 2019. Er werden hierbij vier bezwaren ingediend. De bezwaren hebben geen betrekking op de wegenis.

### **Argumentatie**

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen van een winkelpark en het aanleggen van ontsluitingsinfrastructuur. Het bouwterrein is gelegen aan de N16 en R6.

Het projectgebied is momenteel onbebouwd, met uitzondering van de zoutsilo's in het noordwesten, en ligt ingesloten tussen de verkeersinfrastructuur van de autosnelweg E19, de N16 en de lus naar de R6.

Het landschap aan de zuidzijde van het projectgebied tussen de Dijle is volledig bebost. In de zuidoostelijke hoek sluit het gebied aan op een bedrijventerrein (Eandis-site).

Het projectgebied is grotendeels lager gelegen dan de omliggende wegenis en ervan gescheiden door een berm en een gracht. Het grootste deel van het gebied bestaat uit een recente spontane verbossing. In de huidige toestand is er enkel een asfaltverharding aanwezig rondom de zoutsilo's met aansluiting van deze zone op de R6.

De aanvraag betreft het bouwen van een winkelpark en de aanleg van nieuwe wegenis (openbaar domein) die het winkelpark ontsluit.

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 site wordt omringd door de N16 en de R6. Om het nieuwe winkelpark te ontsluiten wordt een nieuwe weg aangelegd, parallel met de R6. De nieuwe ontsluitingsweg sluit aan bij de

N16. Hiervoor wordt een nieuwe kruispunt op de N16 aangelegd. De omgevingsvergunning hiervoor werd door het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid afgeleverd op 20 november 2019. Ter hoogte van de aansluiting op de N16 wordt fiets- en voetgangersinfrastructuur voorzien om de site bereikbaar te maken voor de zwakke weggebruikers. Hiervoor wordt een ondertunneling voorzien onder de R6 met een fietsstelling. Tevens wordt aan de zuidoostelijke zijde van het projectgebied een fietsverbinding aangelegd naar het fietspad aan de Dijle. Tussen de parking en de N16 wordt een wadi aangelegd. Aan de noordelijke zijde van de site wordt een brugconstructie ingeplant, om de R6 te kruisen en zo het terrein van het winkelpark te ontsluiten.

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

- de afdeling Openbaar Domein;
- de afdeling Projecten en Planning;

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

- De fiets- en voetgangerstunnel, de fietsbrug en de gelijkgrondse kruisingen met de wegen voor gemotoriseerd verkeer dienen duidelijk verlicht te worden;
- De kleur van het fietspad dient nog voorgelegd te worden ter goedkeuring vóór start werken;
- Op het typeprofiel ontsluitingsweg MINIV staat een jersey aan de binnenbocht maar wordt geen afwateringssysteem vermeld. Dit moet nagekeken en aangepast worden zodoende dat de afwatering gegarandeerd is. De aangepaste plannen wat dit betreft dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen;
- Bij de aanleg van de constructies (brug en tunnel) dient een externe keuringsinstantie betrokken te worden. De constructies dienen gekeurd te worden vóór de voorlopige oplevering.

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 stedelijke afdeling Openbaar Domein;
- de stedelijke afdeling Projecten en Planning;

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 Alouette NV;
- voor het bouwen van een winkelpark en het aanleggen van ontsluitingsinfrastructuur (stedenbouwkundige handelingen);
- alsook voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit (IIOA), voor kleinhandelsactiviteiten en voor vegetatiewijzigingen;
- op een terrein met als adres N16/R6 te 2800 Mechelen;
- en met als kadastrale ligging afdeling 2, sectie B, perceelnummers 526D, 538E, 544C, 544D, 545D en 547D;

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, geen bezwaarschriften met betrekking tot de wegenis 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 Gemeenteraad van 27 januari 2020 - agendapunt nr. 23.

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