

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

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

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

De beslissing wordt aangenomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) en 17 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 14 april 2020 – punt 18: 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

- *Aan de indiening van de aanvraag ging een voortraject vooraf.*
- *Het project werd voorgesteld aan:*
 - o *de Gecoro op 11 september 2017;*
 - o *de Bouwcommissie op 22 september 2017, 29 juni 2018, 22 februari 2019 en 24 mei 2019.*
- *Einde oktober 2018 werd door de aanvrager een infovergadering voor de buurt georganiseerd.*

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens

Aanvrager: Denma 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 niet gelegen in:

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

Het betreffende perceel 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. De voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

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

Verdere feiten en context:

- *Gelegen aan:*
 - o *gemeentewegen (Ivo Cornelisstraat en Mahatma Gandhistraat)*
- *Gelegen in:*
 - o *niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);*
 - o *centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).*
- *Aantal woongelegenheden:*
 - o *huidige situatie: twee entiteiten;*
 - o *gevraagde situatie: (77 + 2 =>) 79 entiteiten.*
- *Het binnengebied is opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Mechelen als één van de potentiële verdichtingslocaties voor wonen.*
- *Het binnengebied is grotendeels bebost. Een deel is opgenomen als biologisch waardevol volgens de biologische waarderingskaart.*
 - o *Beschermingsstatus: niet in VEN, habitatrictlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.*
 - o *Biologische waarderingskaart: sz,ua + ud.*
- *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 aanvraagdossier omvat een bekrachtigde archeologienota (referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13378>).*

Juridische grond

- *Zaak van de wegen - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning*
Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- *Zaak van de wegen - regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning*
Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.
- *Verdere stedenbouwkundige juridische context waaraan het gevraagde moet worden getoetst: zie rubriek 'Feiten en context', punt 'Stedenbouwkundige basisgegevens'*

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 januari 2020 t.e.m. 31 januari 2020. Er werden zeven bezwaarschriften ingediend.

Na afloop van het openbaar onderzoek werd op 13 maart 2020, op verzoek van de vergunningsaanvrager (van 9 maart 2020), 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 die zijn ontvangen; 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 (uit zowel het eerste als het tweede openbaar onderzoek), worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'g. Resultaten openbaar onderzoek'.

Adviezen

- Hulpverleningszone Rivierenland (brandweer): 3 maart 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie P16101-002/01)
- FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie: 7 januari 2020 - voorwaardelijk gunstig (dossiernummer 2019120078 - beslissingsnummer 3602)

"Gezien de oppervlakte en de publieke toegankelijkheid van de ondergrondse parking, dient er in de parking indoordekking aanwezig te zijn."
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter):
 - o Op 7 januari 2020 werd een ongunstig advies uitgebracht (referentie 20192140).
 - o Op 13 maart 2020 werd, op verzoek (van 9 maart 2020) 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 17 maart 2020 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 20192140) op basis van de gewijzigde stukken.
- Agentschap voor Natuur en Bos:
 - o Op 10 januari 2020 werd een ongunstig advies uitgebracht (referentie 19-224507).
 - o Op 13 maart 2020 werd, op verzoek (van 9 maart 2020) 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 in functie van de boscompensatie
 - o Op 16 maart 2020 werd door het Agentschap een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 20-205765) op basis van de gewijzigde stukken.

"(...) Conclusie:
Op basis van bovenstaande uiteenzetting verleent het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies mits naleving van de volgende voorwaarde:
Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
De vergunningverlenende overheid kan de vergunning slechts toekennen mits naleving van deze voorwaarden.
Onderstaande direct werkende normen zijn hierbij van toepassing: Artikel 90bis Bosdecreet van 13 juni 1990 Artikel 2 Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels inzake compensatie van ontbossing en ontheffing van het verbod op ontbossing van 16 februari 2001.
Volgende voorwaarden moeten letterlijk in de vergunningsvoorwaarden van de omgevingsvergunning worden opgenomen:

 - *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met kenmerk: 20- 205765.*
 - *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3387 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.*
 - *De resterende bosoppervlakte 3971 m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*
 - *De bosbehoudsbijdrage van € 24521.88 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.*

Om een correcte inning van de bosbehoudsbijdrage en/of controle op de compenserende bebossingen mogelijk te maken, is het verplicht dat de vergunningverlenende instantie zo snel mogelijk een afschrift van haar beslissing bezorgt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. De vergunningverlenende

instantie dient ons ook op de hoogte te brengen van een eventuele (opschortende) beroepsprocedure tegen de genomen beslissing.

Algemene opmerking soortenbesluit:

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 van 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 er vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos via het algemeen e-mailadres van AVES.”

- Agentschap Wegen en Verkeer: 6 februari 2020 - gunstig (zonder referentie)
"Gelet op het feit dat dit project niet gelegen is langs een gewestweg, wordt er geen advies uitgebracht. Wel willen wij verwijzen naar onze email van 11 januari 2019 met betrekking tot dit project. (Bijlage: 'In functie van de verkeersdoorstroming adviseren wij dat de ontsluiting gebeurt naar de Ivo Cornelisstraat voor een betere spreiding van het verkeer en een beter uitgerust kruispunt op de N227.')
- Vlaamse Milieumaatschappij: 20 januari 2020 - geen advies vereist van VMM (zonder referentie)
- Aquafin nv: 22 januari 2020 - gunstig (referentie GD/im/192348)
"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."
- Fluvius: 10 februari 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie 338130)
- Telenet: 30 december 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Proximus: 7 januari 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
 - o Pidpa;
 - o Ivarem.

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien ze niet werden uitgebracht binnen de vervalttermijn, 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 sorteestraatjes (locatie en het aantal fracties).

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 77 woongelegenheden (waarvan 19 woningen en 58 appartementen) met een ondergrondse parkeergarage;
- het verbouwen van een handelswoning naar een tweewoonst;
- terreinaanlegwerken (met aanleg van nieuw openbaar domein).

De aanvraag is gelegen in het bouwblok dat wordt omsloten door de Lindestraat, de Abeelstraat, de Ivo Cornelisstraat en de Mahatma Gandhistraat, ten zuiden van het centrum van Mechelen. Het projectgebied grenst aan een uitgeruste weg die recent is aangelegd als openbaar domein ('Gandhistraat') en die gelegen is in het verlengde van de Mahatma Gandhistraat, richting de Ivo Cornelisstraat. De site geeft eveneens uit op de Ivo Cornelisstraat, via een perceel met een handelswoning met een voormalige bakkerij (met als adres Ivo Cornelisstraat nummer 16).

De site is gelegen in een wijk met veel sociale woningen (de Mahatma Gandhiwijk), die de laatste jaren in volle verandering is. In de sociale woonwijk komen verschillende typologieën voor met woongebouwen die variëren in bouwhoogte. Aan de overzijde van het terrein in aanvraag, situeren zich de (voorheen doodlopende) zijstraten van de Mahatma Gandhistraat, met woningen van twee bouwlagen. Aan de Mahatma Gandhistraat en Jubellaan komen ook (vernieuwde) woonblokken tot zes bouwlagen voor. De bebouwing aan de Ivo Cornelisstraat, de Abeelstraat en de Lindestraat bestaat hoofdzakelijk uit woonhuizen van twee bouwlagen onder hellend of plat dak. In de Abeelstraat komen ook meergezinswoningen voor van drie of vier bouwlagen onder hellend dak. De omliggende bebouwing is dus gedifferentieerd. In de omgeving bevinden zich zowel eengezinswoningen als appartementen, maar ook een school (basisschool de Abeel) en een wijk- en dienstencentrum.

De aanvraag kan worden verdeeld in verschillende projectzones:

- een zone voor een nieuw te realiseren woonveld (met 77 entiteiten) en een groene dreef (die vertrekt vanuit de 'Gandhistraat');
- een zone voor een toekomstig aan de stad over te dragen privaat (maar publiek toegankelijk) stadsbos (achteraan in het binnengebied);
- een zone met een tweewoonst (na verbouwing van een voormalige handelswoning met bakkerij) en een trage verbindingsweg (die vertrekt vanuit de Ivo Cornelisstraat).

De projectzone voor het woonveld en de zone van het toekomstige stadsbos bestaan uit verschillende percelen die samen (en gemiddeld) ongeveer 120m00 breed en circa 160m00 diep zijn. Dit terreingedeelte is, op een woning en enkele bijgebouwen na, bijna volledig begroeid met bomen en struikgewas. Enkele olifantenpaadjes tussen de bomen zorgen ervoor dat het binnengebied informeel toegankelijk is. Men wenst

de bestaande, aanwezige bebouwing te slopen om er een nieuw woonproject te realiseren aan de zuidelijke rand. De aanwezige groenstructuur op het noordelijk deel blijft grotendeels bewaard. De bomen binnen het volledige projectgebied zijn in kaart gebracht. Het aanvraagdossier omvat een overzichtsjijst met een waardebeoordeling. Binnen het totale projectgebied staan in de huidige toestand circa 149 bomen.

Ter plaatse van het gevraagde woonproject wenst men in totaal 44 bomen te rooien. Binnen de aangeduide groene ruimtes wordt de aanplanting van nieuwe hoogstammen voorzien, met name 24 stuks waarvan drie op het private domein.

In het toekomstig private stadsbos worden ook een aantal bomen gerooid (11 stuks). Het overige op de site aanwezige bomen- en plantenbestand wordt behouden (behoud van 93 bestaande hoogstammen).

Op het zuidelijk gedeelte voorziet men de inplanting van twaalf nieuwe bouwvolumes. Aan de westelijke zijde van het nieuw gevraagde woonveld, wordt (parallel met het bestaande woonlint aan de Lindestraat), een groene dreef ingericht van circa 17m00 breed (vertrekkende vanuit de 'Gandhistraat') naar de dieper gelegen te behouden bosstructuur op het noordelijke deel van de site.

Verder omvat de aanvraag dus ook nog een perceel met een handelwoning, met een voormalige bakkerij, aan de Ivo Cornelisstraat, nummer 16. Deze handelwoning wordt verbouwd en omgevormd tot een woonhuis met twee wooneenheden. Naast deze tweewoonst wordt de aanleg van een trage verbindingsweg gerealiseerd, die net als de groene dreef verbinding geeft naar het binnengebied (met de groenstructuur) en de connectie vormt tussen de 'Gandhistraat' en de Ivo Cornelisstraat.

Het gevraagde woonveld wordt begrensd door de 'Gandhistraat' (in het zuiden), de groene dreef (in het westen), een toekomstig privaat stadsbos (in het noorden), en een naastgelegen (nog onbebouwd) privaat perceel (in het oosten). Vanuit de groene dreef en de 'Gandhistraat' vertrekt een ontsluitingslus die (net als de dreef) enkel toegankelijk zal zijn voor hulpdiensten. Aan deze ontsluitingslus worden verschillende pleintjes en steegjes geschakeld die het netwerk vormen voor de ontsluiting en inplanting van de nieuw gevraagde woonblokken.

Concreet gaat het om de volgende volumes:

- Bouwblok A:
 - o is gelegen aan de 'Gandhistraat';
 - o omvat vijf appartementen.
- Bouwblok B:
 - o is gelegen aan de oostelijke rand van het binnengebied;
 - o omvat drie eengezinswoningen met tuin.
- Bouwblok C:
 - o is gelegen aan de oostelijke rand van het binnengebied;
 - o omvat twee eengezinswoningen en één kangoerewoning met tuin.
- Bouwblok D:
 - o is gelegen aan de rand met de noordelijke bosstructuur;
 - o omvat drie eengezinswoningen met tuin.
- Bouwblok E:
 - o is gelegen aan de rand met de noordelijke bosstructuur;
 - o omvat acht appartementen.
- Bouwblok F:
 - o is gelegen op de hoek van de groene dreef met het bos;
 - o omvat tien appartementen.
- Bouwblok G:
 - o is gelegen aan de groene dreef;
 - o omvat twee eengezinswoningen (stapelwoningen) met een patio/terras en zes appartementen.
- Bouwblok H:
 - o is centraal in het binnengebied gelegen;
 - o omvat vier stapelwoningen met patio/terras.
- Bouwblok I:
 - o is gelegen aan de groene dreef;
 - o omvat zes appartementen.
- Bouwblok J:
 - o is gelegen aan een voorpleintje dat wordt gecreëerd aan de 'Gandhistraat';
 - o omvat vijftien appartementen.
- Bouwblok K:
 - o is gelegen op de hoek van de Gandhistraat met de groene dreef;
 - o omvat vier duplexwoningen met terras en een tuingedeelte.
- Bouwblok L:
 - o is gelegen aan de 'Gandhistraat';
 - o omvat acht appartementen.

Het woonhuis (met de voormalige bakkerij) gelegen aan de Ivo Cornelisstraat; zal twee wooneenheden omvatten (met name een patio/terraswoning en een duplexappartement).

Zowel de groene dreef, als de ontsluitingslus met de pleintjes voor de woonblokken en de trage verbindingsweg (in de zijdelingse strook van circa 4m00 naast de tweewoonst), wenst men over te dragen aan het openbaar domein. De wegenis wordt afgesloten met paaltjes en is enkel toegankelijk voor hulpdiensten.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand. Ook het bos aan de noordzijde van de site wordt kosteloos overgedragen aan de stad; zij het als privaat stadsdomein. Doorheen het bos loopt een verbindingspad voor voetgangers en fietsers (van de groene dreef uit de 'Gandhistraat' naar de trage verbindingsweg naar de Ivo Cornelisstraat). Het bos wordt afgesloten door een afscheiding op de grens van de gebouwen D, E en F. Ter hoogte van de

groene dreef wordt een poort voorzien en ook op de grens met de trage verbindingsweg (langs de tweewoonst) wordt een afscheiding voorzien.

Er worden in het dossier ook enkele aanpassingen aan de bestaande wegenis ('Gandhistraat') voorgesteld in functie van de ontsluiting van het project (inrit parking, optimalisatie aansluiting Ivo Cornelisstraat en realisatie van een sorteerstraatje).

Recht tegenover de projectzone, aan de overzijde van de 'Gandhistraat', werd recent een ondergrondse afvalcontainer gerealiseerd voor restafval. Er wordt voorgesteld om, in deze zone, twee bijkomende ondergrondse afvalcontainers te voorzien voor de fracties PMD en 'papier en karton'. Het voorafgaandelijk overleg met Ivarem is toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Voor het vlot in- en uitrijden in de 'Gandhistraat' en de ondergrondse parkeergarage (van de aanvraag) alsook om een vlotte toegang tot het nieuwe projectgebied voor de brandweer te realiseren, wordt gevraagd om vier bestaande (en reeds aanwezige) parkeerplaatsen te schrappen en drie (nog aan te planten) bomen te voorzien op een andere locatie.

Er worden twee nieuwe parkeerplaatsen, op een gewijzigde locatie van het openbaar domein, voorgesteld binnen het huidige aanvraagdossier. Deze nieuwe (gewijzigde) parkeerplaatsen situeren zich recht tegenover de woonprojectzone.

De ondergrondse parkeergarage van het project is toegankelijk via de 'Gandhistraat'. De inrit situeert zich onder gebouw A (aan de oostelijke zijde van de site) en heeft een breedte van circa 6m00 (met aan weerszijden een gemarkeerde zone voor een voetgangers/fietserszone). Toekomstige en vertrekkende wagens kunnen elkaar passeren op het privaat domein. Het eerste gedeelte is open voor het parkeren van bezoekers.

- Het project voorziet 108 parkeerplaatsen voor wagens onder het woonproject, waarvan:
 - o 28 bezoekersparkeerplaatsen (waaronder twee plaatsen voor deelwagens en twee parkeerplaatsen met een breedte van 3m50 worden voorbehouden voor mindervaliden). Deze situeren zich aan de inrit onder gebouw A, in het bezoekersgedeelte dat (7 dagen op 7 en 24 u op 24) voor iedereen toegankelijk is (door middel van het vastleggen van een erfdiensbare regeling voor de publieke toegankelijkheid);
 - o 78 private ondergrondse parkeerplaatsen (waaronder een plaats voor een deelwagen en twee parkeerplaatsen met een breedte van 3m50 worden voorbehouden voor mindervaliden);
 - o twee open staanplaatsen voor de woningen in de voormalige bakkerij die elk een parkeerplaats op de gelijkvloerse verdieping krijgen (geïntegreerd in/onder het bouwvolume).

De poort van de ondergrondse parkeergarage bevindt zich op de scheiding tussen het bezoekersparkeren en het privaat parkeren.

- Het aanvraagdossier toont verder dat in de 'Gandhistraat' vier aanwezige parkeerplaatsen moeten verdwijnen in functie van de aanvraag:
 - o één aan de kruising met de Ivo Cornelisstraat (om vlot in/uitrijden in de straat mogelijk te maken);
 - o drie ter hoogte van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage.

Twee van deze vier parkeerplaatsen kunnen gecompenseerd worden; elders in de 'Gandhistraat' (zoals aangegeven op de grondplannen voor de omgevingsaanleg).

- Het project voorziet 268 overdekte fietsenstallingen. Deze worden deels voorzien in de ondergrondse parkeergarage en deels in bovengrondse stallingen verspreid over de site. Twee fietsliften (met afmetingen zodanig dat er twee fietsen tegelijk in kunnen) zorgen voor de ontsluiting van de fietsenstallingen in de ondergrondse parkeergarage. De fietsenstalling tussen gebouw G en gebouw I is voorzien voor buitenmaatse fietsen.

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

	Aantal bouwlagen:	Bouwdiepte:	Kroonlijsthoogte / hoogte dakrand:
Bouwblok A:	3	14m74 (als maximale diepte)	9m48
Bouwblok B:	2	12m50	7m23
Bouwblok C:	3	10m20	9m90
Bouwblok D:	3	10m00	9m95
Bouwblok E:	4	13m30	12m86
Bouwblok F:	5	15m00	16m36
Bouwblok G:	deels 4 en deels 3	deels 7m50 en deels 12m82	deels 13m16 en deels 9m95
Bouwblok H:	deels 3 en deels 2	deels 10m65 en deels 10m00	deels 9m98 en deels 7m10
Bouwblok I:	3	13m15	9m96
Bouwblok J:	4	15m32	12m59
Bouwblok K:	2	10m33	5m68
Bouwblok L:	4	14m63 (als maximale diepte)	11m98

De woongelegenheden variëren ook in grootte, omvang en indeling:

	Eén slaapkamer	Twee slaapkamers	Drie slaapkamers	Vier slaapkamers
Bouwblok A:	63,1 m ²	96,56 m ² 96,56 m ²	108,81 m ² 108,81 m ²	
Bouwblok B:			112,04 m ² 112,52 m ² 112,52 m ²	
Bouwblok C:			118,72 m ²	194,68 m ²

			118,72 m ²	
Bouwblok D:			136,81 m ² 136,85 m ² 137,5 m ²	
Bouwblok E:		95,41 m ² 98,72 m ² 104,71 m ² 98,72 m ² 104,77 m ² 104,71 m ² 98,72 m ²	112,1 m ²	
Bouwblok F:		110,1 m ² 97,26 m ² 110,1 m ² 91,83 m ² 110,1 m ² 105,15 m ² 110,1 m ² 105,15 m ² 94,28 m ² 105,15 m ²		
Bouwblok G:		94,86 m ² 94,83 m ² 105,13 m ² 94,83 m ²	166,79 m ² 136,29 m ² 99,82 m ² 99,55 m ²	
Bouwblok H:		93,98 m ²	171,23 m ² 121,16 m ² 114,29 m ²	
Bouwblok I:		88,59 m ² 99,82 m ² 88,59 m ²	112,13 m ² 105,69 m ² 105,69 m ²	
Bouwblok J:	71,11 m ² 71,11 m ² 71,12 m ² 70,32 m ² 70,76 m ² 71,11 m ² 70,76 m ²	83,67 m ² 83,86 m ² 83,67 m ² 83,66 m ² 83,67 m ² 83,66 m ² 77,29 m ²	116,87 m ²	
Bouwblok K:			101,32 m ² 101,32 m ² 109,88 m ² 101,68 m ²	
Bouwblok L:	77,9 m ²	87,11 m ² 87,11 m ² 87,11 m ² 95,89 m ²	106,86 m ² 106,86 m ² 106,86 m ²	
Bakkerij:		105,13 m ²	130,17 m ²	
Totaal: 79	9 units	39 units	30 units	1 unit

De voorgestelde afwerking en materialisatie van de bouwvolumes betreft een uitvoering in:

- witgrijze, zandkleurige, geschakeerde gevelsteen, afgewerkt met uitgestreken papvoegen;
- natuurkleurig, geanodiseerd aluminium buitenschrijnwerk;
- natuurkleurige aluminium borstweringen met een maaswerk en een gekleurde bovenregel;
- groendaken.

Wijzigingsverzoek:

Na het eerste openbaar onderzoek werd, op 13 maart 2020 (op verzoek van de vergunningsaanvrager van 9 maart 2020), 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).

Noot: De behandelingstermijn van een omgevingsvergunningsaanvraag kan, in toepassing van artikel 32, §2 van het omgevingsvergunningsdecreet, eenmalig van rechtswege met 60 dagen verlengd worden. De bevoegde overheid, neemt een beslissing over de vergunningsaanvraag binnen een termijn van honderdenvijf dagen (gezien er geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is). Deze termijn is (reeds) verlengd met zestig dagen omdat de vergunningsaanvraag wegens werken omvat. De toepassing van het wijzigingsverzoek vermeld in artikel 30 geeft bijgevolg geen aanleiding tot een bijkomende termijnverlenging.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

- a. Planologische toets
 - Gewestplan:
 - o Het terrein van de aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met deze planologische bestemming volgens het gewestplan.

- *Ruimtelijke uitvoeringsplannen:*
 - o *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:*
 - o *De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling.*
 - o *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.*
 - o *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 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c. Watertoets'.*
 - *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid: Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 17 maart 2020 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 20192140). Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.*
 - o *Gemeentelijke verordeningen:*
 - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid: Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c. 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 in de Mahatma Gandhibuurt is divers. De bebouwing aan de randen van het bouwblok van de aanvraag bestaat overwegend uit gezinswoningen van twee bouwlagen onder een hellend dak. Er komen ook appartementsgebouwen voor van drie of vier bouwlagen, zoals in de Abeelstraat. De tegenover de aanvraag gelegen bebouwing in de Mahatma Gandhivijk telt ook hogere appartementsgebouwen van bijvoorbeeld zes bouwlagen.*
 - o *De aanvraag richt zich eveneens 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 randen, naast private percelen, of die het dichtste staan ingeplant ten aanzien van de bestaande bebouwing, tellen twee of drie bouwlagen onder plat dak (A, B, C, D, K).*
 - *De bebouwing aan bestaande en of nieuwe voorziene wegenis/publiek domein (zoals de dreef en de pleintjes van de ontsluitingslus) tellen veelal vier bouwlagen (L, J, I, E, G).*
 - *Het (hoogste) volume op het knooppunt van de groene dreef en het private stadsbos telt vijf bouwlagen (F).*

De bebouwing die het dichtste bij bestaande (aanpalende) woonhuizen wordt ingeplant, heeft dus een vergelijkbare schaal (van twee of drie bouwlagen) ten aanzien van de gemiddeld voorkomende bebouwing in de omgeving (van twee bouwlagen onder een hellend dak).

De bebouwing die wordt gevraagd op een ruimere afstand van de bestaande bebouwing, aan nieuw, publiek domein heeft veelal een forsere hoogte dan de gemiddeld voorkomende bebouwing, en ook het bouwprofiel van het hoekvolume aan de dreef en het stadsbos gaat hoger dan de gemiddeld voorkomende bebouwing van het eigenlijke bouwblok; toch is eveneens te verantwoorden, gezien:

- *er in de directe omgeving (in de tegenover de aanvraag gelegen Gandhiwijk) plaatselijk nog hogere gebouwen (tot zes bouwlagen) voorkomen;*
- *de hogere volumes op een ruime afstand van de omliggende bebouwing worden ingeplant;*
- *het gecreëerde wegprofiel van de dreef (en/of de pleintjes) relatief breed is, wat de inbreng van de 'hogere' bebouwing eveneens verantwoordt;*
- *de bebouwing van het project maximaal geclusterd word (in de zuidelijke rand) opdat er een maximale, open en aaneengesloten, groene ingericht groenzone (stadsbos) behouden kan blijven.*

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 kwalitatieve en hedendaagse 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 interpretabel gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.

Door de bebouwing maximaal te bundelen aan de zuidelijke rand, door de inlassing van een nieuwe, groene dreef en de overdracht van het achterin gelegen bos als een publiek toegankelijk stadsbos, wordt het aanwezige groen op de site maximaal gevrijwaard en ontsloten voor de buurt. De 'hogere' volumes situeren zich op een voldoende ruime afstand van de omliggende bebouwing.

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 J (met een bouwdiepte van 15m32). Hier wordt een ietwat ruimere bouwdiepte voorzien. Het gaat hier evenwel over een beperkte afwijking waarvan de impact nihil is voor de omliggende bebouwing.*

- *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 B, C en D) bedragen ongeveer 5m45 (B) tot circa 5m00 (C) en circa 6m50 (D). Deze breedte stemt dus niet overall overeen met de bepalingen overeenkomstig de verordening (waarbij een woningbreedte geldt van minimaal 6m00).*

De woongelegenheden beschikken evenwel over een logische, functionele en kwaliteitsvolle inrichting en voldoende oppervlakte.

(Artikel 23)

- *Het materiaalgebruik kan algemeen worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief en esthetisch verantwoord.*

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

- *Elke woongelegenhed beschikt over de noodzakelijke functies (zoals een inkomruimte, leefruimte, slaapruiimte(n), bergruimte, badkamer, toilet en*

- buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlaktenormen vermeld in de, binnen de verordening, bijgevoegde tabel.
- De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruidten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.
 - 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.
 - Ook volgens de verordening mag het aantal woongelegenheden met een (netto) vloeroppervlakte van minder dan 80m², maximaal 20% bedragen. De aanvraag omvat negen woongelegenheden met een netto-vloeroppervlakte kleiner dan 80m², wat kadert binnen een toegelaten aantal (op een geheel van 77+2=79) van maximaal 15 entiteiten volgens de verordening.
- ⇒ Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (artikels 58, 59, 60, 61 en 62)
- De verordening legt specifieke parkeernormen op voor woongebouwen:
 - wagens: 79 entiteiten X 1,5 = 118,5 => 119 plaatsen;
 - fietsen: twee plaatsen per woongelegenheden en één plaats per extra kamer:
(79 units X 2) + (39 X 1 extra kamer) + (30 X 2 extra kamers) + (1 X 3 extra kamers) => minimaal 260 plaatsen.
 - Het voorziene aantal van 268 plaatsen voor fietsen, is toereikend.
 - Het in de aanvraag voorziene aantal van (108 + 2 - 4 =) 106 plaatsen voor wagens is niet conform de vooropgestelde norm.
 - Overeenkomstig artikel 62 van de verordening, kan het college van burgemeester en schepenen beslissen in welke mate een afwijking kan worden toegestaan van de opgegeven normen. Dit kan voor bouwprojecten met een duidelijke meerwaarde.
 - ⇒ Het parkeergegeven werd, vooraf aan de indiening van het dossier, voorgelegd aan de bouwcommissie (van 22 februari 2019) en aan het college van burgemeester en schepenen (op 4 maart 2019). Er werd door het college ingestemd met de vraag tot afwijken van de normen voor wat betreft de wagens.
 - ⇒ Via de bouwcommissie van 22 februari 2019 en de collegezitting van 4 maart 2019 heeft de stad geoordeeld dat er een afwijking voor het parkeren van de wagens kan worden toegestaan voor zover:
 - er minimaal één private plaats (i.p.v. van 1,2 plaatsen) wordt voorzien per woongelegenheden, mits er garanties worden gegeven rond het deelwagen-systeem. De bewijzen hier rond dienen duidelijk te worden ingebed in het aanvraagdossier;
 - er inspanningen worden gedaan voor de fietsen (logische situering, vlotte toegankelijkheid, afmetingen volgens de norm, overcapaciteit, plaatsen voor buitenmaatse fietsen) om de verlaagde norm voor de wagens mee te kunnen motiveren;
 - er een bezoekers-aanbod wordt voorzien volgens de norm van 0,3 plaatsen per woongelegenheden.
- De aanvraag voldoet aan deze randvoorwaarden:
- er worden 77 private ondergrondse parkeerplaatsen voorzien in de parkeergarage onder het woonveld met de 77 woongelegenheden, vermeerderd met een deelwagen en twee parkeerplaatsen bij de tweewoonst in de Ivo Cornelisstraat;
 - in het aanvraagdossier zit een verbintenis voor de voorziening van drie deelwagens. Twee die door de hele buurt zullen kunnen worden aangewend en een derde deelwagen voor de gemeenschap van eigenaars van het woonproject. Hier rond zullen een aantal strikte voorwaarden en lasten worden gekoppeld bij vergunning. De deelwagens dienen effectief door de aanvrager/ontwikkelaar te worden voorzien en blijvend te zijn via een overeenkomst voor minimaal 27 jaar;
 - er worden meer dan 0,3 bezoekersparkeerplaatsen per woongelegenheden voorzien (0,3 x 79 = 23,7 +> 24 plaatsen). Met name een saldo van 26 plaatsen. Deze zijn als volgt voorzien:
 - + 26 plaatsen in de publiek toegankelijke bezoekersparking;
 - + 2 plaatsen voor deelwagens in de publiek, toegankelijke bezoekersparking;
 - -2 plaatsen in de bestaande wegenis ('Gandhistraat') waar wijzigingen worden voorzien waardoor er twee plaatsen minder kunnen worden aangeboden. Het bezoekersgedeelte is (7 dagen op 7 en 24 u op 24) voor iedereen toegankelijk;

- *het nodige aantal (en meer) fietsstalplaatsen worden verspreid ingericht in vlot bereikbare en voldoende ruime bergplaatsen. Er is ook een berging voorzien voor buitenmaatse fietsen.*

> *Conclusie:*

- *Het project kadert binnen de opzet van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*
 - *De afwijking van de bouwdiepte van het gebouw J tot 15m32 in plaats van de maximale norm van 15m00; kan als beperkt worden gekwalificeerd en brengt de goede ruimtelijke ordening, alsook het opzet van de verordening niet in het gedrang. Het gaat hier niet over een traditioneel woongebouw in een bestaand woonlint met direct aanpalende eigenaars / bebouwing; maar over een vrijstaand woongebouw te midden van een nieuw voorgesteld woonveld. De ietwat ruimere bouwdiepte brengt op geen enkele wijze hinder met zich mee voor de omgeving.*
 - *De afwijking voor de woningbreedtes (die ongeveer 5m00 tot 5m45 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. Opnieuw hebben we hier niet te maken met een klassiek verkavelings- of bebouwingspatroon maar met een globaal woonproject waarbinnen een zeer divers aanbod aan hedendaagse woontypologieën wordt aangeboden. De woningen zijn logisch ingedeeld en beschikken over de nodige woonkwaliteit.*
 - *Het voorziene aantal parkeerplaatsen voor wagens is niet toereikend bij berekening volgens de norm van 1,5 plaatsen per woongelegenheid. Overeenkomstig artikel 62 van de verordening, heeft het college van burgemeester en schepenen op 4 maart 2019 beslist in welke mate een afwijking kan worden toegestaan van de opgegeven normen. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die hierbij zijn gesteld door het college (via de Bouwcommissie).*
 - *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:*
 - *De bescheiden last is van toepassing op groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden.*
 - *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.*
 - *Dit geeft een minimum aantal van (15,8 en dus afgerond) 16 te realiseren bescheiden wooneenheden.*
 - *Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:*
 - *kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²;*
 - *eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³;*
 - *overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m³, te verhogen met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.*
 - *Het project omvat 22 entiteiten met een dergelijke omvang. Een aantal één-slaapkamer-appartementen hebben een oppervlakte van minder dan 80m². Deze entiteiten hebben een bouwvolume van minder dan 240m³. De gezinswoningen in de bouwblokken B, C en D situeren zich op kavels met een oppervlakte van minder dan 500m² en/of hebben een bouwvolume van minder dan 550m³. Het aanvraagdossier omvat een bijlage met een overzichtstabel van de 22 entiteiten die voldoen aan de vereisten van het bescheiden woonaanbod.*
 - *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).*
- b. 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 uitgeruste 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 (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

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 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 24 maart 2020 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van van 24 maart 2020).
 - De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein, inclusief rioleringen, te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
 - De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek / Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
 - De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet 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.
 - De belasting van de parking onder openbaar domein moet nog voorgelegd worden aan de stad ter goedkeuring. Bij een gronddekking van 1m00 (minimum gronddekking) moet deze minimum aan 20kN/m² weerstaan en als er verkeersbelasting over komt dan moet deze weerstaan overeenkomstig de categorie van wegenis (hoofdweg=1200kN totale massa en 150kN aslast). Daarnaast moet er voor de aanleg van het openbaar domein door een externe keuringspartij de waterdichting van de garage gekeurd worden. Er zal ook een beschermingsbeton met een dikte 20cm moeten voorzien worden om de parking te beschermen.
 - 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 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.
- c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)
- Volgens de zoneringskaart van VMM behoort de projectzone tot het centraal gebied (als waterzuiveringszone).
 - 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.
 - de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) is waterbeheerder van het gebied waarin de aanvraag is gelegen. Het gebied stroomt af naar de Barebeek.
 - De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, de Vlaamse

- *Milieumaatschappij. De Vlaamse Milieumaatschappij 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)'. De woningen worden voorzien van een septische put waarop het fecaal afvalwater wordt aangesloten.*
- *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 nagenoeg onbebouwd en/of nauwelijks verhard. In de nieuw gevraagde situatie zal het terrein bestaan uit een aanzienlijk verharde oppervlakte (door de gevraagde nieuwbouwwolumes, wegenis 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 van regenwater. Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag.*
 - o *Het rioleringsontwerp is opgemaakt met het langzaam infiltreren van regenwater als principe.*
 - *Bij de private delen worden:*
 - ⇒ *de daken uitgerust met een groendak (wat ervoor zorgt dat het hemelwater gebufferd en vertraagd afgevoerd wordt);*
 - ⇒ *er ondergrondse infiltratievoorzieningen geplaatst bij de woongebouwen. Er worden geen hemelwaterputten voorzien. Het aanvraagdossier omvat een nota met berekeningen die de infiltratievoorzieningen verantwoorden.*
 - *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/via wadi's om zo te zorgen voor maximale infiltratie.*
- *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 *als de private delen niet (afdoende) kunnen geïnfiltreerd worden, moet er gegarandeerd worden dat het water eerst kan worden hergebruikt;*
 - o *de details van de inspectieputten en aansluiting op de gracht alsook de aansluitingen op de bestaande riolering zowel in de Ivo Cornelisstraat als aan de Mahatma Gandhistraat moeten worden voorgelegd en goedgekeurd door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en dit voor de start van de werken;*
 - o *geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter;*
 - o *de afwatering van het fietspad moet naar de gracht gaan.*

d. Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient 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 Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.*
- *Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be*
- *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 10m³ 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 > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e. Erfgoed-/archeologietoets

Samen met het aanvraagdossier werd een archeologienota ingediend. De bekrachtiging is aangeleverd in het dossier en is terug te vinden op het digitaal loket van Onroerend Erfgoed (referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13378>). Bij vergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

f. 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 habitatrichtlijngebied en/of VEN- en/of IVON-gebied.

Het aanvraagdossier gaat gepaard met ontbossing. Het dossier werd bijgevolg voor advies overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos (zie rubriek 'Adviezen'). Het Agentschap heeft een aantal voorwaarden opgenomen die moeten worden gerespecteerd bij uitvoering van de werken. Ook de stedelijke dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling stelt een aantal randvoorwaarden. De ontbossing dient te gebeuren met respect voor de fauna:

- De ontbossing kan enkel plaatsvinden buiten de schoontijd. Dit is de periode waarin in het bos niet geëxploiteerd en geruimd mag worden omwille van o.a. de broedperiode van vogels. Het Agentschap voor Natuur en Bos haalt in hun advies een schoontijd aan 1 maart van tot 1 juli. Dieren houden zich echter niet aan data. Vervroegde broedsels en tweede broedsels zijn steeds mogelijk in een bos. De stad stelt daarom (op basis van het advies van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling) een strengere schoontijd voor; namelijk van 1 maart tot 31 augustus.
- Het ontbossen wordt bij voorkeur uitgevoerd na de bladval of tijdens de winterperiode.
- Bij bemalingen dient een boomverzorger met een European Treeworker certificaat te worden aangesteld. Deze volgt de werf mee op. Waar nodig worden, op advies van de boomverzorger, watergiften toegepast bij het te behouden bos.
- De dienst natuur- en groenontwikkeling dient tijdens de werffase betrokken te worden wat betreft opvolging en beheer van de te behouden bomen.
- Er mag geen werf worden ingericht onder bestaande straatbomen en in groenstroken. De groenstroken en de te behouden bomen dienen tijdens de werffase beschermd te worden. Er mag niet gestapeld worden in deze te beschermen zones. De richtlijnen van het VVOG zakboekje inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden.
- 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 werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient contact te worden genomen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

g. Resultaat openbaar onderzoek

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

g.1. Bezwaarpunten over de organisatie van het openbaar onderzoek:

> Omschrijving:

- In bezwaar wordt gesteld dat de bekendmaking van dit project zeer slecht is gebeurd omdat een bekendmakingsbord (met affiche) tegen de grond heeft gelegen. Tevens wordt gesteld dat niet alle buurtbewoners zijn verwittigd per aangetekend schrijven. Ook wordt voorgesteld om een informatievergadering te organiseren over het project (om tijdig advies of protest te kunnen aantekenen en niet als de werken klaar zijn).

> Bespreking:

- De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.
- Daar de aanvraag betrekking heeft op percelen met een kadastraal nummer, werden de eigenaars van alle aanpalende percelen, voor de aanvang van het openbaar onderzoek, bij een ter post aangetekende brief in kennis gesteld van de aanvraag tot een omgevingsvergunning. Het vormt hierbij geen verplichting om andere dan de eigenaars van alle aanpalende percelen op deze wijze in kennis te stellen.
- In de gebruikelijke aangetekende brieven werd melding gedaan van de noodzakelijke info over de duur van het onderzoek en het feit dat de aanvraag kan worden ingekeken bij de stad (tijdens de openingsuren van en in het 'Huis van de Mechelaar') tijdens de duur van het onderzoek.

- Het openbaar onderzoek werd gevoerd van 2 januari 2020 t.e.m. 31 januari 2020.
 - De voorgeschreven modellen van bekendmaking van de Vlaamse regering, met name de traditionele 'gele affiches', zijn aan de aanvrager bezorgd en op de plaats van de aanvraag uitgehangen.
De affiche(s) moet(en) worden aangeplakt op een plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag paalt aan een openbare weg, of als het aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen.
De 'omgevallen' affiche schaadt de vormvereisten van het openbaar onderzoek niet gezien er meerdere affiches zijn uitgehangen. Ter hoogte de 'Gandhistraat' werden centraal twee affiche geplaatst. Naast de 'omgevallen' affiche heeft er hoogte van perceel 556 B3, gedurende de hele periode, een tweede affiche duidelijk zichtbaar gehangen. Bijkomend heeft er nog een extra (derde) affiche uitgehangen op de hoek van de 'Gandhistraat' met de Ivo Cornelisstraat. In eenzelfde straat hebben dus drie affiches gehangen (waarvan er twee niet zijn omgevallen). Ook ter hoogte van de bakkerij in de Ivo Cornelisstraat is een (vierde) affiche uitgehangen.
 - Ook het gemeentebestuur heeft de vergunningsaanvraag bekendgemaakt door de publicatie op de website van de gemeente.
 - De plannen en documenten van het aanvraagdossier werden door de stad ter inzage gelegd gedurende de noodzakelijke periode van dertig dagen, met mogelijkheid tot inzage tijdens de openingsuren van het 'Huis van de Mechelaar'.
 - Deze plannen en documenten tonen de aard van de gevraagde werken.
Gedurende de periode van de dertig dagen kon iedereen zijn bezwaren of opmerkingen in verband met het ontwerp schriftelijk ter kennis van het college van burgemeester en schepenen brengen.
 - Na afsluiten van het openbaar onderzoek werden de ingediende bezwaren en de bewijzen van bekendmaking aan het dossier toegevoegd, over de ingediende bezwaren wordt beraadslaagd.
 - Uit de ingediende bezwaarschriften en de aard van de aangehaalde punten van bezwaar, wordt afgeleid dat de bekendmaking zijn effect niet heeft gemist.
 - Hiermee wordt aangenomen dat de openbaarmaking is gevoerd op de manier waarop dit dient te gebeuren.
 - Einde oktober 2018 werd door de aanvrager een infovergadering voor de buurt georganiseerd. Informatie aan de buurt over aanvragen voor een omgevingsvergunning, vanwege een aanvrager/grondeigenaar/ontwikkelaar voor projecten in private ontwikkeling, maken niet rechtstreeks deel uit van een aanvraagprocedure en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan.
- > Conclusie:
- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

g.2 Bezwaarpunten die handelen over de schending van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de schending van de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (vooral met betrekking tot de aspecten van harmonie en referentie, hinderaspecten en schaalaspecten):

> Omschrijving:

In de bezwaarschriften wordt gesteld dat de schaal van de aanvraag (en in het bijzonder van het bouwvolume F van vijf bouwlagen), onaanvaardbaar is, alsook dat het gevraagde project inijk en (privacy)hinder met zich zal meebrengen.

- o *Volgens het bezwaarschrift wordt de omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt door woningen van twee bouwlagen onder een zadeldak. Het optrekken van appartementsgebouwen, en zeker het bouwvolume F (van vijf bouwlagen) is onverantwoord binnen deze context en tast de privacy aan van omwonenden (door leefruimtes en terrassen die rechtstreeks uitzicht zullen nemen op aanpalende percelen).*
- o *Er wordt aangegeven dat het niet correct is dat men in de beschrijvende nota met de schaal van de bebouwing refereert naar de schaal van de hoogstammige bomen of naar die van de woonblokken van de Mahatma Gandhivijk in plaats van naar de ééngezinswoningen van de direct omliggende percelen in de Lindestraat, Gandhistraat en Ivo Cornelisstraat.*
- o *Volgens de stedenbouwkundige verordening dient de bebouwing in een binnengebied ondergeschikt te blijven aan de randen. Het optrekken van meergezinswoningen met een aanzienlijke bouwhoogte in het binnengebied kan niet beschouwd worden als zijnde ondergeschikt aan de eengezinswoningen aan de randen.*

> Bespreking:

- *Begrip kan worden opgebracht voor de bezorgdheid/weerstand van de buurtbewoners, die ongevraagd geconfronteerd worden met een wijziging in hun leefomgeving.*
- *Een inbreidingsproject op het terrein in aanvraag (dat doorloopt tot in het binnengebied) is principieel wel degelijk mogelijk gezien de ligging aan een voldoende uitgeruste weg en binnen woongebied (volgens het gewestplan).
Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Het ontwerp moet de draagkracht van de bouwplaats en van de omgeving, respecteren zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft.
Het programma (en het bebouwingspercentage) laat open (onbebouwde) ruimte vrij en de aanvraag ent zich op reeds aanwezige groenstructuren. Het project creëert een doorsteek naar een nieuw stadsbos dat wordt ontsloten.*

Om het noordelijk beboste deel van de site (met bestaande, grote bomen) te kunnen vrijwaren en het biologisch waardevolle karakter hiervan te kunnen behouden, werden door de stad randvoorwaarden gesteld (in het voortraject dat vooraf ging aan de indiening van het dossier). Omdat dit (noordelijk gelegen bos) een meerwaarde voor de buurt kan zijn (bijvoorbeeld als speelbos) werden (sociale) lasten naar voor geschoven zoals de overdracht van het bos naar het eigendom van de stad en de (kosten voor de aanleg en overdracht van) een hoogwaardige en logische wijze van aansluiting van het bos naar de buurt. Het aanvraagdossier omvat deze elementen.

- Tegenover dit gegeven werd onderzocht wat de densiteit kon zijn in het zuidelijk gedeelte, maximaal aansluitend bij de Mahatma Gandhistraat.
Er is dus niet ingezet op een model van klassieke verkaveling met individuele loten met gezinswoningen maar op het maximaal bundelen van enerzijds een aaneengesloten groene ruimte en anderzijds een zo compact mogelijk bouwveld (met hedendaagse, creatieve woonvormen waaronder gestapeld wonen). De footprint van het bouwveld is zo compact mogelijk gehouden en de ligging sluit aan bij de tegenover de aanvraag gelegen Mahatma Gandhiwijk. Dat er dus eveneens naar deze wijk wordt gerefereerd is niet onlogisch en verdedigbaar.
- De site bestaat uit verschillende percelen die samen (en gemiddeld) ongeveer 120m00 breed en circa 160m00 diep zijn. De afmetingen van de 'footprint' van het gevraagde bouwveld (met hierbinnen eveneens open ruimte in de vorm van private tuinen, een ontsluitingslus en publieke pleintjes) is ongeveer 95m00 breed en 85m00 diep. Een belangrijk aandeel van de site blijft dus onaangesneden. En het ontwikkelde deel omvat eveneens een belangrijk aandeel aan open ruimte. Een deel van de gevraagde bebouwing telt twee tot drie bouwlagen en sluit qua hoogte en aantal bouwlagen aan bij het woonlint aan de randen van het bouwblok. Er worden ook volumes van vier bouwlagen gevraagd en ook een bouwblok (F) van vijf bouwlagen. De inplanting van de hogere volumes houdt evenwel rekening met de (afstand ten aanzien van) de omliggende bebouwing.
- Het woonveld wordt begrensd door:
 - o de 'Gandhistraat' (in het zuiden):
 - aan de 'Gandhistraat' wordt centraal een nieuw entreempleintje ingericht. De uiterst links en rechts gelegen woonblokken A (drie bouwlagen) en K (twee bouwlagen) sluiten aan bij de schaal van het bestaande woonlint. Enkel de centraal gelegen blokken L en J hebben (met vier bouwlagen) een forsere schaal, maar deze staat in verhouding tot de voorziene open ruimte van het entreempleintje;
 - o de groene dreef (in het westen):
 - de groene dreef (die gemiddeld minimaal 17m00 breed is en plaatselijk ook breder) loopt parallel met de Lindestraat. De bebouwing aan de 'groene dreef' staat dus parallel ingeplant met het woonlint aan de Lindestraat.
De gevraagde bouwvolumes aan de dreef zetten aan met het bouwblok K (twee bouwlagen). Dit volume situeert zich nog in het verlengde van de (bebouwing aan de) 'Gandhistraat' en stemt qua volume overeen met dit woonlint. Het bouwblok I (drie bouwlagen) is iets hoger maar staat ook iets verder ingeplant uit de perceelgrens, want situeert zich aan een pleintje (plaatselijke verbreding van de dreef). De volumes G (vier bouwlagen) en F (vijf bouwlagen) zijn forsere volumes. Ook hier krijgt de dreef plaatselijk een verbreding (circa 27m00). De afstand uit de perceelgrens van gebouw F bedraagt circa 27m00. De percelen aan de Lindestraat hebben een (relatief ruime) diepte van gemiddeld circa 105m00 met tuinen van gemiddeld circa 90m00 diep. De tussenafstand van het woonlint aan de Lindestraat (achtergevelbouwlijn) tot de bebouwing langs de groene dreef bedraagt circa 110m00 (waar volgens de verordening een minimale afstand van 20m00 wordt gevraagd). Dit is een ruime afstand. Het gegeven dat deze afstand veel ruimer is dan wat minimaal staat voorgeschreven volgens de verordening, verantwoord mee dat er ook wat hoger kan worden gegaan dan wat standaard wordt ingegeven. De kroonlijsthoogtes van de gebouwen F (16m36) en G (13m16) blijven bovendien binnen een afstand van 45° ten aanzien van de perceelgrenzen met de woningen van de Lindestraat;
 - o een toekomstig privaat stadsbos (in het noorden):
 - de gevraagde bouwvolumes aan de noordelijke rand aan het stadsbos staan parallel ingeplant met de bebouwing aan de Abeelstraat.
Het stadsbos zelf heeft een diepte van circa 80m00. De percelen aan de Abeelstraat hebben een (relatief ruime) diepte met tuinen van gemiddeld circa 85m00 diep. De tussenafstand van het woonlint aan de Abeelstraat (achtergevelbouwlijn) tot de gevraagde bebouwing langs het stadsbos bedraagt circa 165m00 (waar volgens de verordening een minimale afstand van 20m00 wordt gevraagd). Dit is een zeer ruime afstand. Het gegeven dat deze afstand veel ruimer is dan wat minimaal staat voorgeschreven volgens de verordening verantwoord mee dat er ook wat hoger kan worden gegaan. De kroonlijsthoogtes van de gebouwen F (16m36) en E (12m86) en D (9m95) blijven bovendien ruimschoots binnen een afstand van 45° ten aanzien van de perceelgrenzen met de woningen van de Abeelstraat;
 - o een naastgelegen (nog onbebouwd) privaat perceel (in het oosten):
 - de gevraagde bouwvolumes aan de oostelijke rand bestaan uit eengezinswoningen van twee of drie bouwlagen met een achterliggende tuinstrook van 10m00.
De tussenafstand van het woonlint aan de Ivo Cornelisstraat (achtergevelbouwlijn) tot de gevraagde bebouwing aan de oostzijde bedraagt circa 70m00 (waar volgens de verordening een minimale afstand van 20m00 wordt gevraagd).

- *Er worden) geen rechtstreekse zichten genomen op minder dan 1m90, of zijdelingse uitzichten op minder dan 0m60 uit de eigendomsgrenzen met aanpalende eigenaars (buiten het perceel van de aanvraag).*
- > *Conclusie:*
- *Er wordt geoordeeld dat de gevraagde terreinbezetting niet vreemd is aan de perceelconfiguratie en aan de omgeving. Naast de bebouwing blijft er (relatief gezien) voldoende open ruimte gevrijwaard. De positie van de bebouwing, de typologie en het aantal bouwlagen hangen samen met een aantal vooropgestelde randvoorwaarden tot behoud van het noordelijke (beboste) deel van het terrein. De site heeft voldoende beschikbare breedte om bijkomende open ruimte (publiek pleintjes en dreef, private tuinen) om ook hogere volumes toe te laten daar deze op voldoende ruime afstanden kunnen worden ingeplant ten aanzien van het bestaande woonlint.*
- *De opzet van het project staat niet los van de context, ook niet van de ontwikkelingen in de naastgelegen 'Mahatma Gandhivijk'. Er wordt ingezet op een architecturale uitwerking en volumewerking die voldoende geleiding en afwisseling voorzien en kaderen binnen de gegeven context.*
- *De toetsing aan de regelgeving van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden getoetst in de rubriek 'Argumentatie', punt 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', delen 'a. Planologische toets' en 'h. Goede ruimtelijke ordening'.*

g.3 Bezwaarpunten met betrekking tot het verdwijnen van groen:

> Omschrijving:

- *In de bezwaren wordt gesteld dat:*
 - o *door het bouwen van het woonproject een deel van deze groene omgeving, met een biologisch waardevol karakter, zal verdwijnen.*
 - o *door het aanleggen van een gracht (in de groene dreef) enkele prachtige eikenbomen (aan de westrand van het project, kant Lindestraat) zullen moeten verdwijnen waardoor de helft van de laatste groene zone in de omgeving verdwijnt.*
- *De bezwaarindieners wensen het maximale behoud van de eikenbomen (qua natuur, en ook) om de inrij te beperken naar het woonlint van de Lindestraat. Hierdoor blijft er dan een natuurlijk scheiding die nieuw aangeplante bomen niet kunnen vervangen.*
- *Er is ook bezorgdheid dat:*
 - o *er door graafwerken wortels van bomen op naastliggende percelen beschadigd kunnen worden waardoor de wortelzones zullen afsterven;*
 - o *het project, door droogzuiging en verandering van grondwatertafels, gevolgen zal hebben op het overleven van het achterliggende (noordelijke) bosgedeelte dat men wenst te behouden.*

> Bespreking:

- *De locatie van de groene dreef aan de westrand van de site, zorgt ervoor dat de noordelijk bosstructuur in de vorm van een groene as wordt doorgetrokken tot aan de Mahatma Gandhivijk. De inrichting van de bebouwing aan de zuidelijke rand zorgt ervoor dat het noordelijke, meest waardevolle beboste deel kan worden behouden. De locatie van de verbindingsweg en het woonveld zijn zo gekozen dat er, zo weinig mogelijk en ook, hoofdzakelijk minder, waardevolle bomen gerooid moeten worden. Hiervoor werd een waardebeoordeling opgesteld die deel uitmaakt van het aanvraagdossier. Hoewel er dus is ingezet op het maximale behoud van het (meest waardevolle) aanwezige groen, klopt het dat er ook een aantal bomen zullen moeten worden gerooid bij uitvoering van de gevraagde werken; daar waar het woonveld en de groene dreef worden ingeplant. Het aanvraagdossier gaat dus inderdaad gepaard met een deel ontbossing. De vraag van aanpalende percelen om meer bestaande bomen te vrijwaren in de groene dreef is begrijpelijk, doch niet realistisch. Binnen de zone van de groene dreef worden een pad met ondergrondse infrastructuur en wadi's voorzien (volgens de geldende verordeningen met betrekking tot hemelwater). Dit impliceert dat de wortelzones van de bomen langs één zijde volledig moeten worden weggesneden, met een potentieel gevaarlijke situatie tot gevolg. De bomen hebben altijd in bosverband gestaan, nu zouden deze vrij komen te staan (in de wind). Dit alles maakt dat de bomen zouden afsterven. Die bomen waarvan het effectief realistisch is dat ze effectief kunnen worden behouden (en zo staan aangegeven in het aanvraagdossier), moeten en zullen worden opgevolgd in functie van de gezondheid en het effectieve behoud ervan.*
- *De ontbossing dient dus te gebeuren met respect voor de fauna en de nodige voorzorgsmaatregelen moeten worden getroffen ten behoeve van het groen dat wordt behouden (zie rubriek 'Argumentatie', deel 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'f. Natuurtoets'). Hiervoor zullen bij vergunning dus een aantal voorwaarden worden gekoppeld aan de beslissing.*
Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos. Ook het Agentschap heeft een aantal voorwaarden gesteld die moeten worden nageleefd bij uitvoering van de werken. Er is een boscompensatie verschuldigd ten laste van de aanvrager.

> Bespreking:

- *Het klopt dat er bomen zullen moeten worden gerooid bij uitvoering van de gevraagde werken; daar waar het woonveld en de groene dreef worden ingeplant. Doch, is er bij de opzet van het project ingezet op het maximale behoud van het (meest waardevolle) aanwezige groen. Voor het gedeelte dat toch staat opgegeven voor ontbossing zullen, bij vergunning, een aantal belangrijke randvoorwaarden worden gekoppeld aan de beslissing.*

g.4 Bezwaarpunten met betrekking tot het mobiliteitsgegeven:

> Omschrijving:

- *Er is bezorgdheid dat een project met 77 ondergrondse parkeerplaatsen en 26 bovengrondse plaatsen een grote inpakt zal hebben op de circulatie van het verkeer in de wijk.*

> Bespreking:

- *De inhoudelijke aspecten rond de mogelijke gevolgen van de gevraagde werken op de mobiliteit van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Argumentatie', deel 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a. Planologische toets' (verordeningen, parkeernormen) en 'h. Goede ruimtelijke ordening'.*

g.5 Algemene conclusie:

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

- o *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.) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,*
- o *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.

h. Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, 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 is opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Mechelen als één van de potentiële verdichtingslocaties voor wonen. Het terrein is ook gelegen in de nabije 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, en op fietsafstand van een aantal handelszaken, diensten, kantoren, scholen en dergelijke meer; wat de genomen schaal en dichtheid mee verantwoordt.

In de omgeving zijn eveneens woonprojecten aanwezig of in (her)ontwikkeling met een vergelijkbare dichtheid en/of schaal. 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.

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 (groene) ruimte.

De aanvraag gaat uit van bebouwing in het zuidelijk deel van de site en het niet ontwikkelen van het meer noordelijk gelegen deel. Het binnengebied is grotendeels bebost. Een deel is opgenomen als biologisch waardevol volgens de biologische waarderingskaart. De bestaande, grote, bomen in het noordelijke, beboste deel van de site blijven maximaal gevrijwaard. Het bos wordt bovendien overgedragen aan de stad en zal overdag worden opengesteld (voor het publiek) zodat het een meerwaarde zal zijn voor de buurt en een nabijgelegen school en speelplein.

De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de volumewerking (het aantal bouwlagen) komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a. Planologische toets', deel 'Verordeningen' en punt 'g. Resultaat openbaar onderzoek'. Ook de inplanting van de bouwvolumes wordt hier uitvoerig besproken.

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd alsook een hedendaagse architecturale vormgeving. 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.

> 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.

De gevraagde werken zijn gelegen in de nabijheid van bushaltes en het hoofdstation van Mechelen (circa 3km), alsook op fietsafstand van het centrum van Mechelen (4km). De site is ook gelegen nabij het op- en afrittencomplex 'Mechelen Zuid' van de E19.

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 (brandweerzone Rivierenland), de ASTRID veiligheidscommissie en het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (Inter).

De voorwaarden in de adviezen van:

- de brandweer (Hulpverleningszone Rivierenland) van 3 maart 2020 (referentie P16101-002/01);
- FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie van 7 januari 2020 (dossiernummer 2019120078 - beslissingsnummer 3602);
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 17 maart 2020 (referentie 20192140);

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.

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 bepalingen van de verordening voor wat betreft:

- de afwijking voor woningbreedtes van minder dan 6m00;
- de afwijking van de bouwdiepte van het gebouw J tot 15m32 in plaats van de maximale norm van 15m00;
- de afwijking van de parkeernormen (in toepassing van de afwijkingmogelijkheden van artikel 62 van de 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 gemeenteraad dient de zaak van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan 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.

Vergunning kan worden verleend:

- op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het compensatieformulier met kenmerk: 20- 205765;
- onder voorbehoud van de gemeenteraadsbeslissing;
- onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

> Voorwaarden:

- De adviezen van:
 - o de brandweer (Hulpverleningszone Rivierenland) van 3 maart 2020 (referentie P16101-002/01);
 - o FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie van 7 januari 2020 (dossiernummer 2019120078 - beslissingsnummer 3602);
 - o Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 17 maart 2020 (referentie 20192140);
 - o het Agentschap voor Natuur en Bos van 6 maart 2020 (referentie 20-205765);
 - o Fluvius van 10 februari 2020 (referentie 338130);
 - o Telenet van 30 december 2019 (zonder referentie);
 - o Proximus van 7 januari 2020 (zonder referentie);dienen nageleefd te worden.
- 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 24 maart 2020 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 24 maart 2020).
- De belasting van de parking onder openbaar domein moet nog voorgelegd worden aan de stad ter goedkeuring. Bij een gronddekking van 1m00 (minimum gronddekking) moet deze minimum aan 20kN/m² weerstaan en als er verkeersbelasting over komt dan moet deze weerstaan overeenkomstig de categorie van wegenis (hoofdweg=1200kN totale massa en 150kN aslast). Daarnaast moet er voor de aanleg van het openbaar domein door een externe keuringspartij de waterdichting van de garage gekeurd worden. Er zal ook een beschermingsbeton met een dikte 20cm moeten voorzien worden om de parking te beschermen.
- Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal mee deel uit van de omgevingsvergunning.
 - De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3387m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - De resterende bosoppervlakte 3971m² moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.
 - De bosbehoudsbijdrage van € 24521.88 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager.
- De ontbossing kan enkel plaatsvinden buiten de schoontijd, vastgesteld door de stad (op basis van het advies van de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling); namelijk van 1 maart tot 31 augustus.
- Het ontbossen wordt bij voorkeur uitgevoerd na de bladval of tijdens de winterperiode.

- Bij bemalingen dient een boomverzorger met een European Treeworker certificaat te worden aangesteld. Deze volgt de werf mee op. Waar nodig worden, op advies van de boomverzorger, watergiften toegepast bij het te behouden bos.
- De dienst Natuur- en groenontwikkeling dient, tijdens de werffase, betrokken te worden wat betreft opvolging en beheer van de te behouden bomen.
- Er mag geen werf worden ingericht onder bestaande straatbomen en in groenstroken. De groenstroken en de te behouden bomen dienen tijdens de werffase beschermd te worden. Er mag niet gestapeld worden in deze te beschermen zones. De richtlijnen van het VVOG zakboekje inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden.
- 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 werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient contact te worden genomen met het Agentschap voor Natuur en Bos.
- In de private parkeergarage van het woonproject dient een deelwagen voor de bewoners te worden voorzien. Tevens dienen er in de bezoekersparking twee deelwagens te worden voorzien die door de hele buurt zullen kunnen worden aangewend. De deelwagens dienen effectief door de aanvrager/ontwikkelaar te worden voorzien en blijvend te zijn via een overeenkomst voor minimaal 27 jaar na de ingebruikname van het project (datum einde der werken).
- Het bezoekersgedeelte dient 7 dagen op 7 en 24 u op 24, voor iedereen toegankelijk te zijn (conform de in het dossier opgegeven erfdienstbare regeling voor de publieke toegankelijkheid);
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering.
- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be
- 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 10m³ 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 > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
- De archeologienota (referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/13378>) en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).
- 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.

 - *Als de private delen niet (afdoende) kunnen geïnfiltreerd worden, moet er gegarandeerd worden dat het water eerst kan worden hergebruikt.*
 - *De details van de inspectieputten en aansluiting op de gracht alsook de aansluitingen op de bestaande riolering zowel in de Ivo Cornelisstraat als aan de Mahatma Gandhistraat moeten worden voorgelegd en goedgekeurd door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en dit voor de start van de werken.*
 - *Geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.*
 - *De afwatering van het fietspad moet naar de gracht gaan.*
- 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 erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden 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 bosbehoudsbijdrage van € 24521.88 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap voor Natuur en Bos worden overgemaakt.
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein, inclusief rioleringen, te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek / Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet 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.
- 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 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.

> **Suggestie:**

- Het wordt ten zeerste aanbevolen bij de technische uitwerking van het project om plaatsbeschrijvingen en monitoring te doen van de omliggende bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het standpunt van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt zich de inhoud van diens verslag eigen.

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 Denma NV (vertegenwoordigd door de heer Michael Van Beersel);
- voor:
 - het slopen van een bestaande woning;
 - het bouwen van een nieuwbouw-woonproject met 77 woongelegenheden met een ondergrondse parkeergarage;
 - terreinaanlegwerken (met inbegrip van aanleg van nieuw openbaar domein);
 - het verbouwen van een handelswoning (met woning en bakkerij) tot een woongebouw met twee wooneenheden;
- op een terrein met als adres Mahatma Gandhistraat (zonder nummer) en Ivo Cornelisstraat (nummers 16 en 48) te 2800 Mechelen;
- en met als kadastrale ligging afdeling 4, sectie F, perceelnummers 556 Z3, 556 A4, 556 M3, 556 V3, 556 W3, 556 X3, 556 Z15, 556 Z2, 556 A3, 556 B3, 549 T, 549 M en 549 W.

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 een bouwproject met als adres Mahatma Gandhistraat (zonder nummer) en Ivo Cornelisstraat (nummers 16

en 48) 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.

Artikel 3

Het college beslist, overeenkomstig het bestuursakkoord, de te rooien bomen (aantal van 55 bomen) drievoudig te compenseren. In eerste instantie dient bekeken te worden wat er op de site van de aanvraag bijkomend (aan het volgens de aanvraag voorziene aantal van 24 nieuwe bomen) kan worden ingericht, met als eerste focus de extra inrichting van bomen in de groene dreef. Voor het overige saldo moet worden ingezet op het versterken van het aanwezig groen in de omgeving van de site.

Artikel 4

Het college geeft opdracht aan de Bouwdienst om in samenspraak met de dienst Natuur- en Groenontwikkeling de concrete mogelijkheden voor compensatie te onderzoeken met het oog op de toevoeging van een concrete voorwaarde/last bij het definitieve besluit over de vergunningsaanvraag."

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 januari 2020 t.e.m. 31 januari 2020. Er werden zeven bezwaarschriften ingediend.

Na afloop van het openbaar onderzoek werd op 13 maart 2020, op verzoek van de vergunningsaanvrager (van 9 maart 2020), 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 die zijn ontvangen; en kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen, moest de aanvraag niet opnieuw openbaar gemaakt worden.

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 77 wooneenheden (waarvan 19 woningen en 58 appartementen) met een ondergrondse parkeergarage;
- het verbouwen van een handelswoning naar een tweewoning;
- terreinaanlegwerken (met aanleg van nieuw openbaar domein).

De aanvraag is gelegen in het bouwblok dat wordt omsloten door de Lindestraat, de Abeelstraat, de Ivo Cornelisstraat en de Mahatma Gandhistraat, ten zuiden van het centrum van Mechelen. Het projectgebied grenst aan een uitgeruste weg die recent is aangelegd als openbaar domein ('Gandhistraat') en die gelegen is in het verlengde van de Mahatma Gandhistraat, richting de Ivo Cornelisstraat. De site geeft eveneens uit op de Ivo

Cornelisstraat, via een perceel met een handelswoning met een voormalige bakkerij (met als adres Ivo Cornelisstraat nummer 16).

De aanvraag kan worden verdeeld in verschillende projectzones:

- een zone voor een nieuw te realiseren woonveld (met 77 entiteiten) en een groene dreef (die vertrekt vanuit de 'Gandhistraat');
- een zone voor een toekomstig aan de stad over te dragen privaat (maar publiek toegankelijk) stadsbos (achteraan in het binnengebied);
- een zone met een tweewoonst (na verbouwing van een voormalige handelswoning met bakkerij) en een trage verbindingsweg (die vertrekt vanuit de Ivo Cornelisstraat).

De projectzone voor het woonveld en de zone van het toekomstige stadsbos bestaan uit verschillende percelen die samen (en gemiddeld) ongeveer 120m00 breed en circa 160m00 diep zijn. Dit terreingedeelte is, op een woning en enkele bijgebouwen na, bijna volledig begroeid met bomen en struikgewas. Enkele olifantenpaadjes tussen de bomen zorgen ervoor dat het binnengebied informeel toegankelijk is. Men wenst de bestaande, aanwezige bebouwing te slopen om er een nieuw woonproject te realiseren aan de zuidelijke rand. De aanwezige groenstructuur op het noordelijk deel blijft grotendeels bewaard. De bomen binnen het volledige projectgebied zijn in kaart gebracht. Het aanvraagdossier omvat een overzichtslijst met een waardebeoordeling. Binnen het totale projectgebied staan in de huidige toestand circa 149 bomen.

Ter plaatse van het gevraagde woonproject wenst men in totaal 44 bomen te rooien. Binnen de aangeduide groene ruimtes wordt de aanplanting van nieuwe hoogstammen voorzien, met name 24 stuks waarvan drie op het private domein.

In het toekomstig private stadsbos worden ook een aantal bomen geroid (11 stuks). Het overige op de site aanwezige bomen- en plantenbestand wordt behouden (behoud van 93 bestaande hoogstammen).

Op het zuidelijk gedeelte voorziet men de inplanting van twaalf nieuwe bouwvolumes. Aan de westelijke zijde van het nieuw gevraagde woonveld, wordt (parallel met het bestaande woonlint aan de Lindestraat), een groene dreef ingericht van circa 17m00 breed (vertrekkende vanuit de 'Gandhistraat') naar de dieper gelegen te behouden bosstructuur op het noordelijke deel van de site.

Verder omvat de aanvraag dus ook nog een perceel met een handelswoning, met een voormalige bakkerij, aan de Ivo Cornelisstraat, nummer 16. Deze handelswoning wordt verbouwd en omgevormd tot een woonhuis met twee wooneenheden. Naast deze tweewoonst wordt de aanleg van een trage verbindingsweg gerealiseerd, die net als de groene dreef verbinding geeft naar het binnengebied (met de groenstructuur) en de connectie vormt tussen de 'Gandhistraat' en de Ivo Cornelisstraat.

Het gevraagde woonveld wordt begrensd door de 'Gandhistraat' (in het zuiden), de groene dreef (in het westen), een toekomstig privaat stadsbos (in het noorden), en een naastgelegen (nog onbebouwd) privaat perceel (in het oosten). Vanuit de groene dreef en de 'Gandhistraat' vertrekt een ontsluitingslus die (net als de dreef) enkel toegankelijk zal zijn voor hulpdiensten. Aan deze ontsluitingslus worden verschillende pleintjes en steegjes geschakeld die het netwerk vormen voor de ontsluiting en inplanting van de nieuw gevraagde woonblokken.

Zowel de groene dreef, als de ontsluitingslus met de pleintjes voor de woonblokken en de trage verbindingsweg (in de zijdelingse strook van circa 4m00 naast de tweewoonst), wenst men over te dragen aan het openbaar domein. De wegenis wordt afgesloten met paaltjes en is enkel toegankelijk voor hulpdiensten.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand. Ook het bos aan de noordzijde van de site wordt kosteloos overgedragen aan de stad; zij het als privaat stadsdomein. Doorheen het bos loopt een verbindingspad voor voetgangers en fietsers (van de groene dreef uit de 'Gandhistraat' naar de trage verbindingsweg naar de Ivo Cornelisstraat). Het bos wordt afgesloten door een afscheiding op de grens van de gebouwen D, E en F. Ter hoogte van de groene dreef wordt een poort voorzien en ook op de grens met de trage verbindingsweg (langs de tweewoonst) wordt een afscheiding voorzien.

Er worden in het dossier ook enkele aanpassingen aan de bestaande wegenis ('Gandhistraat') voorgesteld in functie van de ontsluiting van het project (inrit parking, optimalisatie aansluiting Ivo Cornelisstraat en realisatie van een sorteerstraatje).

Recht tegenover de projectzone, aan de overzijde van de 'Gandhistraat', werd recent een ondergrondse afvalcontainer gerealiseerd voor restafval. Er wordt voorgesteld om, in deze zone, twee bijkomende ondergrondse afvalcontainers te voorzien voor de fracties PMD en 'papier en karton'. Het voorafgaandelijk overleg met Ivarem is toegevoegd aan het aanvraagdossier.

Voor het vlot in- en uitrijden in de 'Gandhistraat' en de ondergrondse parkeergarage (van de aanvraag) alsook om een vlotte toegang tot het nieuwe projectgebied voor de brandweer te realiseren, wordt gevraagd om vier bestaande (en reeds aanwezige) parkeerplaatsen te schrappen en drie (nog aan te planten) bomen te voorzien op een andere locatie. Er worden twee nieuwe parkeerplaatsen, op een gewijzigde locatie van het openbaar domein, voorgesteld binnen het huidige aanvraagdossier. Deze nieuwe (gewijzigde) parkeerplaatsen situeren zich recht tegenover de woonprojectzone.

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 uitgeruste 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 (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

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 Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.

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 dienst Natuur- en Groenontwikkeling;

een aantal voorwaarden en lasten gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegeniswerken.

Vanuit de stedelijke diensten worden onderstaande voorwaarden en lasten 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 24 maart 2020 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van van 24 maart 2020).
- o De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein, inclusief rioleringen, te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
- 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/appartementgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn

- deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet 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.
 - De belasting van de parking onder openbaar domein moet nog voorgelegd worden aan de stad ter goedkeuring. Bij een gronddekking van 1m⁰⁰ (minimum gronddekking) moet deze minimum aan 20kN/m² weerstaan en als er verkeersbelasting over komt dan moet deze weerstaan overeenkomstig de categorie van wegenis (hoofdweg=1200kN totale massa en 150kN aslast). Daarnaast moet er voor de aanleg van het openbaar domein door een externe keuringspartij de waterdichting van de garage gekeurd worden. Er zal ook een beschermingsbeton met een dikte 20cm moeten voorzien worden om de parking te beschermen.
 - 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 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.

Het college heeft op 14 april 2020 bijkomend beslist om de te rooien bomen (aantal van 55 bomen) maximaal te compenseren. In eerste instantie dient bekeken te worden wat er op de site van de aanvraag bijkomend (aan het volgens de aanvraag voorziene aantal van 24 nieuwe bomen) kan worden ingericht, met als eerste focus de extra inrichting van bomen in de groene dreef. Voor het overige saldo moet worden ingezet op het versterken van het aanwezig groen in de omgeving van de site.

Op basis van deze extra opdracht over de compensatie van de bomen van het college van 14 april 2020 zijn de mogelijkheden verder onderzocht:

- De diensten Natuur- en Groenontwikkeling en Bouwdienst hebben de compensatieregeling nog verder nagekeken en wat hier al onder valt. Er worden 55 bomen geroid:
 - **44** in het 'woonveld' waarvan er **30** zijn gelegen in de juridisch vastgestelde boszone van het Agentschap voor Natuur- en Bos (reeds vervat in de compensatiesom) ;
 - **11** in het 'stadsbos' waarvan er **4** zijn gelegen in de juridisch vastgestelde boszone van het Agentschap voor Natuur- en Bos (reeds vervat in de compensatiesom) .

Dit geeft een totaal van:

- 34 bomen die reeds zijn vervat in de compensatie ten aanzien van het Agentschap voor Natuur- en Bos;

- 21 bomen die niet in de compensatiesom zijn vervat en dus nog gecompenseerd moeten worden op vraag van de stad.

Er werden door de ontwikkelaar in de aanvraag 24 bomen voorzien om aan te planten op het terrein van de aanvraag. Dus de 21 bomen worden de facto reeds gecompenseerd. Ingevolge de vraag van de stad naar maximale compensatie op het terrein is gebleken dat een factor maal 2 ook mogelijk zal zijn. Het aantal van 24 nieuwe aanplantingen zal opgetrokken worden tot 42 nieuwe aanplantingen. Dit kan mits herziening van het waterhuishoudingssysteem (aanpassing wadi ipv gracht ed.) Hiertoe is bereidheid bij de ontwikkelaar.

Op 24 april 2020 heeft de Bouwcommissie beslist akkoord te kunnen gaan met de compensatie van die bomen die worden gerooid, maar niet onder de wettelijke compensatieregeling vallen van het Agentschap voor Natuur en Bos (21 bomen):

- met een factor X2;
- op de site zelf (en vooral in de dreef / als buffer naar het woonlint in de Lindestraat).

Er dient een aangepast plan te worden bezorgd voor de omgevingsaanleg waarin de aanplanting van samen 42 nieuwe bomen (in plaats van het huidige aantal van 24) wordt voorzien.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Denma NV (vertegenwoordigd door de heer Michael Van Beersel);
- voor:
 - het slopen van een bestaande woning;
 - het bouwen van een nieuwbouw-woonproject met 77 wooneenheden met een ondergrondse parkeergarage;
 - terreinaanlegwerken (met inbegrip van aanleg van nieuw openbaar domein);
 - het verbouwen van een handelwoning (met woning en bakkerij) tot een woongebouw met twee wooneenheden;
- op een terrein met als adres Mahatma Gandhistraat (zonder nummer) en Ivo Cornelisstraat (nummers 16 en 48) te 2800 Mechelen;
- en met als kadastrale ligging afdeling 4, sectie F, perceelnummers 556 Z3, 556 A4, 556 M3, 556 V3, 556 W3, 556 X3, 556 Z15, 556 Z2, 556 A3, 556 B3, 549 T, 549 M en 549 W;

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, zeven 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 14 april 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, 30 april 2020



Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter