

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 mei 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Patrick Princen, Greet Geypen, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Johan Van Overtveldt, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

- 25. RUIMTELIJKE ORDENING. Vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van een woonproject voor 16 personen met een verstandelijke beperking, op een terrein met als adres Schijfstraat 48-52 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 2, sectie B, perceelnummers 325K en 325L, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.**

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 13 mei 2019 – punt 38: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de rooilijn:

"Voorgeschiedenis

Historiek van het perceel:

- 22 februari 2019: *Bouwcommissie:*

"Gelet op het type woonproject en precedenten bij gelijkaardige projecten, kan akkoord worden gegaan met het voorstel, zoals de vergunningsaanvraag werd ingediend.

Er wordt gevraagd nog bijkomend een verbintenis aan de vergunningsaanvraag toe te voegen waarbij Borgerstein verklaart het gebouw voor minimaal 27 jaar te huren."

Historiek van het dossier:

- 8 februari 2019: *volledig- en ontvankelijkheidsverklaring van de voorliggende vergunningsaanvraag door de vergunningverlenende overheid (stad Mechelen)*

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Indiener: de heer Paul Van Poppel

Gelegen in:

- woongebied (gewestplan Mechelen, bij koninklijk besluit goedgekeurd op 5 augustus 1976) Artikel 5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:*

"Artikel 5.1.0.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel*

uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op.

Niet gelegen in:

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

De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing op de aangevraagde werken. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

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

Verdere feiten en context:

- Gelegen in:
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone – zoneringsplan VMM Mechelen)
- Gelegen aan een gemeenteweg: Schijfstraat

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 18 februari 2019 tot en met 19 maart 2019. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Adviezen

- Het advies van de brandweer, afgeleverd op 14 maart 2019, is voorwaardelijk gunstig (referentie P15536-003/01).
- Het advies van Telenet, afgeleverd op 8 februari 2019, is voorwaardelijk gunstig (referentie 2532394-MS).
- Het advies van Proximus, afgeleverd op 15 februari 2019, is voorwaardelijk gunstig (geen referentie).
- Het advies van Fluvius werd opgevraagd op 8 februari 2019. Op 11 februari 2019 liet de adviesinstantie weten geen advies uit te brengen.
- Het advies van Pidpa werd opgevraagd op 8 februari 2019. De adviesinstantie bracht geen advies uit binnen de vijftig dagen. Bijgevolg wordt dit advies geacht gunstig te zijn.

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag betreft het afbreken van een bestaande hoeve en het bouwen van een nieuwbouw woonproject voor 16 personen met een verstandelijke beperking. Het perceel bevindt zich in een woonstraat met aan weerszijden eengezinswoningen die gebouwd zijn tot tegen de perceelgrens. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich garageboxen in het binnengebied. Aan de straatzijde steekt het bestaande volume met de voorgevel uit ten opzichte van de overige panden in de straat. De rooilijn vormt geen rechte lijn.

De aanvrager wenst de bestaande bebouwing op het terrein volledig te slopen. Na de sloop wordt een nieuwbouw woonproject gerealiseerd voor 16 personen met een verstandelijke beperking. Het nieuwe volume wordt met de voorgevel gelijk met de aanpalende woningen ingeplant. De rooilijn wordt gewijzigd, waardoor deze gelijkloopt met de nieuwe voorgevelbouwlijn. De versmalling van de straat wordt op deze manier weggewerkt.

De aanvrager heeft bij de voorliggende vergunningsaanvraag een plan gevoegd waarbij de strook tussen de bestaande rooilijn en de nieuwe rooilijn wordt aangeduid als gratis af te staan aan de stad Mechelen. De verklaring 'gratis grondafstand' werd tevens toegevoegd bij de voorliggende vergunningsaanvraag.

Het nieuwe volume telt drie bouwlagen onder plat dak en heeft een bouwdiepte op de gelijkvloerse en de eerste verdieping van 12m50 ter hoogte van de linker perceelgrens (gelijk met het linker aanpalende pand) en 13m19 ter hoogte van de rechter perceelgrens (rechter aanpalende pand heeft een ruimere bouwdiepte). Op de tweede verdieping wordt de bouwdiepte trapsgewijs afgebouwd van 13m19 ter hoogte van de rechter perceelgrens tot 7m70 ter hoogte van de linker perceelgrens. Ter hoogte van de rechter perceelgrens wordt op de gelijkvloerse verdieping nog een overdekt terras ingeplant over een bouwdiepte van 4m52.

De aanvrager betreft twee van de garageboxen in het achterliggende binnengebied bij het project uit de voorliggende vergunningsaanvraag. De betreffende garages sluiten aan bij de tuin van het project. Eén van de boxen wordt in gerbuik genomen als parkeerplaats. De andere box wordt ingericht als fietsenstalling. De twee garageboxen krijgen een rechtstreekse toegang tot de tuin van het project uit de voorliggende vergunningsaanvraag.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

a. Planologische toets

De aanvraag is:

- verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

b. Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

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

De aanvraag omvat een nieuwe bebouwde oppervlakte van meer dan 40m². Bijgevolg is de gewestelijke hemelwaterverordening van toepassing. De aanvrager voorziet twee regenwaterputten met elk een capaciteit van 7.500l. De totale capaciteit van de regenwaterputten bedraagt bijgevolg 15.000l. De aanvrager voorziet meer dan de minimaal noodzakelijke capaciteit aan regenwaterputten.

De aanvrager plaatst tevens een infiltratievoorziening met een capaciteit van 7.875l, conform de gewestelijke hemelwaterverordening.

De voorliggende vergunningsaanvraag is volledig in overeenstemming met de bepalingen uit de gewestelijke hemelwaterverordening. Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat er geen schadelijke effecten verwacht worden op de waterhuishouding.

c. Mer-screening / Milieuaspecten

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening.

Volgende rubriek geeft aanleiding tot de m.e.r.-screening: 10b.
Het aanvraagdossier bevat een project-m.e.r.-screeningsnota.

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van bijlage II van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid.

Op basis van het aanvraagdossier kan aangenomen worden dat de opmaak van een project-MER geen meerwaarde zal zijn bij het beoordelen of het project aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken. Er wordt gesteld dat de aanvraag niet MER-plichtig is.

d. Goede ruimtelijke ordening

Aan de voorliggende vergunningsaanvraag ging een voortraject met de Bouwdienst vooraf. Het project werd tevens voorgelegd aan de Bouwcommissie van 22 februari 2019.

De aanvraag is strijdig met artikel 60 §1.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvrager voorziet slechts één parkeerplaats. Echter, gelet op het karakter van het woonproject (voorzieningen voor personen met een verstandelijke beperking) en gezien de aanvrager aangeeft dat op eenzelfde moment steeds slechts één begeleider in het gebouw aanwezig is, kan een afwijking op artikel 60 §1.2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden toegestaan. Naar aanleiding van de Bouwcommissie van 22 februari 2019 werd de aanvrager gevraagd een bijkomende verbintenis aan de aanvraag toe te voegen dat het gebouw voor een periode van minimaal 27 jaar wordt gehuurd door de verzorgingsinstelling. De periode van 27 jaar correspondeert met de voorwaarden die zijn bepaald in artikel 59 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en garandeert een duurzaam en kwalitatief parkeerbeleid.

Ter hoogte van de rechter perceelgrens op de tweede verdieping wordt de maximaal toegelaten bouwdiepte met 19cm overschreden. Echter, deze afwijking is van beperkte aard en kan worden toegestaan. Door het marginale karakter van deze afwijking wordt geoordeeld dat de impact op de omgeving beperkt blijft. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

Voor het overige voldoet de aanvraag aan de vigerende stedenbouwkundige regelgeving en aan de bepalingen van de goede ruimtelijke ordening. Het nieuwe volume respecteert het maximaal toegelaten bouwprofiel. Ter hoogte van de rechter perceelgrens op de gelijkvloerse verdieping wordt achteraan een overdekt terras ingeplant met een bouwdiepte van meer dan 17m. Echter, de bebouwing op het rechter aanpalende perceel heeft een nog ruimere (vergunde) bouwdiepte. De dakrand van het nieuwe volume sluit aan bij deze van het rechter aanpalende pand. Ter hoogte van de linker perceelgrens wordt een teruggetrokken volume, volledig binnen het dakprofiel van het linker aanpalende pand ingeplant. De borstwering wordt doorgetrokken zodanig dat de voorgevel visueel aansluit bij de kroonlijst van het linker aanpalende pand. De voorliggende vergunningsaanvraag past zich qua volume en geleding in binnen de omgeving. De woonfunctie van de voorliggende vergunningsaanvraag past zich volwaardig in binnen de woonomgeving waarin het project zich bevindt.

Besluit:

Artikel 1

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden en last, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag, ingediend door de heer Paul Van Poppel voor het bouwen van een woonproject voor 16 personen met een verstandelijke beperking, op een terrein met als adres Schijfstraat 48-52 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 2, sectie B, perceelnummers 325K en 325L.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van een woonproject voor 16 personen met een verstandelijke beperking, op een terrein met als adres Schijfstraat 48-52 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 2, sectie B, perceelnummers 325K en 325L, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning."

Feiten en context

- Aanvrager: de heer Paul Van Poppel
- Gelegen aan:
 - Gemeenteweg: Schijfstraat
- Gelegen in:
 - woongebied (gewestplan Mechelen, bij koninklijk besluit goedgekeurd op 5 augustus 1976);
 - het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op.
- Over de zaak van de goedkeuring van de rooilijn en de gratis grondafstand dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

Juridische grond

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

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van een woonproject voor 16 personen met een verstandelijke beperking.

Het project voorziet een nieuwe rooilijn en gratis grondafstand aan de stad Mechelen.

De aanvraag betreft het afbreken van een bestaande hoeve en het bouwen van een nieuwbouw woonproject voor 16 personen met een verstandelijke beperking. Het perceel bevindt zich in een woonstraat met aan weerszijden eengezinswoningen die gebouwd zijn tot tegen de perceelgrens. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich garageboxen in het binnengebied. Aan de straatzijde steekt het bestaande volume met de voorgevel uit ten opzichte van de overige panden in de straat. De bestaande rooilijn vormt geen rechte lijn. De aanvrager wenst de bestaande bebouwing op het terrein volledig te slopen. Na de sloop wordt een nieuwbouw woonproject gerealiseerd voor 16 personen met een verstandelijke beperking. Het nieuwe volume wordt met de voorgevel gelijk met de aanpalende woningen ingeplant. De rooilijn wordt gewijzigd, waardoor deze gelijkloopt met de nieuwe voorgevelbouwlijn. De versmalling van de straat wordt op deze manier weggewerkt. De aanvrager heeft bij de voorliggende vergunningsaanvraag een plan gevoegd waarbij de strook tussen de bestaande rooilijn en de nieuwe rooilijn wordt aangeduid als gratis af te staan aan de stad Mechelen. De verklaring 'gratis grondafstand' werd tevens toegevoegd bij de voorliggende vergunningsaanvraag.

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

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de nieuwe rooilijn goed te keuren.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad besluit nieuwe rooilijn, horende bij de aanvraag:

- ingediend door de heer Paul Van Poppel,
- voor het bouwen van een woonproject voor 16 personen met een verstandelijke beperking,
- op een terrein met als adres Schijfstraat zn te 2800 Mechelen, en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, perceelnummers 325K en 325L

goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 28 mei 2019


Fabienne Blavier
voorzitter