

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 27 juni 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Christiaan Backx, voorzitter wd.
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover,
Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi,
Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof
Calvo, Tine Van den Brande, Tom Kestens, Melikan Kucam, Johan De
Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans,
Zineb El Boussaadani, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck,
Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert Delanoetje, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

32. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis in nieuw publiek domein in de O.L. Vrouwestraat en Maalderijstraatje, in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Bart Somers, Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Magda Van Loon, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye), 7 stemmen tegen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Johan De Vleeshouwer, Bert Delanoetje) en 3 onthoudingen (Frank Creyelman, Catherine François, Hans Keldermans)

Motivering

Voorgeschiedenis

Historiek van het aanvraagdossier:

- Het aanvraagdossier werd ingediend door LGV N.V., op 22 februari 2017 en volledig en ontvankelijk bevonden op 24 maart 2017 (volledigheids- en ontvankelijkheidsattest).
- Aan de indiening van het huidige project zijn diverse voorbesprekingen vooraf gegaan. Het project werd voorgesteld aan de Bouwcommissie.
- Samen met de onderhavige vergunningsaanvraag loopt er een afzonderlijke, aanverwante procedure voor de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de nieuwe voorziene wegenis in de aanvraag; met inbegrip van een afzonderlijk openbaar onderzoek (het 'commodo et incommodo onderzoek').
- 16 juni 2017 punt 60: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis en brengt, volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Voorgeschiedenis

Historiek van voorbesprekingen voor het terrein:

- *Voor de site is een lange historie gekend en zijn verschillende voorstellen gedaan door diverse architecten/ontwikkelaars:*
 - *periode 2008 – 2015:*
 - *diverse vragen naar krijtlijnen en schetsontwerpen (door diverse ontwikkelaars / ontwerpers)*
 - *opmaak eerste algemene krijtlijnen door de betrokken stedelijke diensten*
 - *principiële collegebeslissingen inzake mogelijkheden tot ontwikkeling van de site (7 september 2012 / 22 februari 2013 / 18 oktober 2013)*
 - *periode 2015 – 2017: concrete voorstellen ontwikkelaar huidige aanvraag*
- *Aan de indiening van het huidige project ging een voortraject vooraf met LGV N.V. sinds 15 januari 2015. Het project werd onder meer voorgesteld aan:*

- o de bouwcommissie van 13 maart 2015
- o het college van 20 maart 2015
- o de bouwcommissie van 29 mei 2015
- o de bouwcommissie van 25 september 2015
- o de bouwcommissie van 23 september 2016
- **Bouwcommissie van 12 mei 2017 : terugkoppelingsmoment – stand van zaken procedure aanvraag vergunning.**

Aan de aanvraag gerelateerd dossier voor de vaststelling van de rooilijn:

Samen met de onderhavige vergunningsaanvraag loopt er een afzonderlijke, aanverwante procedure voor de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de nieuwe voorziene wegenis in de aanvraag; met inbegrip van een afzonderlijk openbaar onderzoek (het 'commodo et incommodo onderzoek').

Feiten en context

- **Gelegen in:**
 - o woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (Gewestplan)
 - o gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (Watertoetskaart)
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen)
- **Gelegen aan gemeentewegen: Onze-Lieve-Vrouwestraat en Maalderijstraatje**
- **Gelegen in het kernwinkelgebied**
- **Gelegen in de nabijheid van een waterloop: Binnendijle**
- **Oppervlakte van het terrein: 2.505,33 m²**
- **De site is gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone. De totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 300m². Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID 'https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/2453' en onderwerp 'Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Maalderijstraatje').**
- **De aanvraag omvat nieuw openbaar domein.**
- **Over de zaak van het inlijven van nieuwe wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.**
- **Oppervlakte van aan het openbaar domein en aan de stad over te dragen terreindelen: 1.044 m².**
- **Aantal woongelegenheden:**
- **voor de werken: 9 (afbraak woongebouwen Onze-Lieve-Vrouwestraat 27, 29, 33 en 35)**
- **na de werken: 32 (in drie bouwvolumes)**
- **Typologie en overzicht gevraagde bouwvolumes:**
 - **Blok A (aan Onze-Lieve-Vrouwestraat)**
 - o Oppervlakte: 1.682,22 m²
 - o Volume: 5.951,59 m³
 - o Aantal bouwlagen: vier volwaardige en plaatselijk vijf bouwlagen onder plat dak
 - o Kroonlijsthoogte vijfde bouwlaag: circa 18m00 (boven niveau maaiveld Onze-Lieve-Vrouwestraat en circa 20m00 boven het niveau van het nieuwe binnenplein)
 - o Aantal woongelegenheden: 10

Type 1 slaapkamer	57 / 57 / 57 m ² (netto-oppervlakte)	3 (aantal)
Type 2 slaapkamers	101 / 101 / 99 / 189 m ²	4
Type 3 slaapkamers	103 / 103 / 103 m ²	3

Blok B (aan het Maalderijstraatje)

- o Oppervlakte: 1.028,79 m²
- o Volume: 3.372,78 m³
- o Aantal bouwlagen: drie volwaardige en plaatselijk vier bouwlagen onder plat dak
- o Kroonlijsthoogte vierde bouwlaag: circa 15m10 boven niveau maaiveld Maalderijstraatje en circa 13m50 boven niveau binnenplein
- o Aantal woongelegenheden: 8

Type 1 slaapkamer	68 / 68 m ² (netto-oppervlakte)	2 (aantal)
Type 2 slaapkamers	83 / 83 / 72 / 102 / 117 / 168 m ²	6

Blok C (in het binnengebied)

- o Oppervlakte: 1.869,42 m²
- o Volume: 6.104,62 m³

- o Aantal bouwlagen: drie volwaardige en plaatselijk vier bouwlagen onder plat dak
- o Kroonlijsthoogte vierde bouwlaag: circa 13m50 boven niveau maaiveld binnenplein
- o Aantal woongelegenheden: 14

Type 2 slaapkamers	78 / 89 / 94 / 119 / 82 / 89 / 94 / 119 / 82 / 89 / 94 / 119 m ² (netto-oppervlakte)	12 (aantal)
Type 3 slaapkamers	133 / 163 m ²	2

Ondergrondse parking:

- o Opgegeven aantal parkeerplaatsen voor wagens: 81 (waarvan 5 plaatsen voorbehouden voor andersvaliden)
- o Opgegeven aantal parkeerplaatsen voor fietsen: 96 ondergrondse stalplaatsen (naast 7 bovengrondse fietsleunhekken op het openbaar domein)
- o Toegang ondergrondse parkeergarage gebeurt via het Maalderijstraatje

Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV – Erfdienstbaarheden of grondlasten
- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
- 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
- Reglement van 28 februari 2012 voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid
- Koninklijk besluit van 28 december 1972 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen
- Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging
- Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen
- Omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen): Betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 3 april 2017 tot en met 2 mei 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

- Naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor de stedenbouwkundige aanvraag werden er 11 bezwaarschriften ingediend met samen 22 handtekeningen.
- Naar aanleiding van de procedure voor het vaststellen van de rooilijn, oftewel de openbaarmaking van het rooilijn en innemingsplan voor de nieuwe wegenis van de verkaveling (het 'commodo et incommodo onderzoek'), werden eveneens een aantal bezwaarschriften ontvangen. De inhoud van deze bezwaarschriften heeft niet louter betrekking op het vast stellen van de rooilijn. In deze bezwaarschriften worden eveneens punten aangehaald met betrekking tot de ruimtelijke aspecten van de

gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Deze punten worden bijgevolg mee behandeld binnen onderhavig besluit.

- De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar (ook ingeval deze na afloop van het openbaar onderzoek werden ontvangen of ook de voor het onderhavige besluit relevante bezwaarschriften die naar aanleiding van het 'commodo et incommodo onderzoek' werden ingediend en betrekking hebben op de aanvraag) en de bespreking van deze punten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek'.

Adviezen

- Waterwegen en Zeekanaal, Afdeling Zeeschelde: 26 april 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie U20170428053)
- Pidpa: 9 mei 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie D-22-949)
- Telenet: 19 april 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie 26534-MO)
- Eandis: 28 maart 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie 44483136)
- Brandweerzone Rivierenland - Hulpverleningszone 2 (Mechelen): 20 april 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie P13662-006/01)
- Agentschap Toegankelijk Vlaanderen: 30 maart 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie B17069/20170000639)
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie: 11 april 2017 - gunstig met voorwaarden (referentie 2017030066)
- Politie: 26 april 2017 - gunstig
- Op 27 maart 2017 werd eveneens advies gevraagd aan:
 - Proximus;
 - Belgacom;
 - Agentschap Onroerend Erfgoed (Archeologie)Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien deze niet werden uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag hier aan worden voorbij gegaan (Codex artikel. 4.7.16).

Argumentatie

A. Omschrijving:

De aanvraag betreft het bouwen van een woonproject (drie meergezinswoningen) op een terrein in de binnenstad, gelegen aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat en het Maalderijstraatje met achterliggend binnengebied. De site bestaat uit verschillende eigendommen en heeft een grillige perceelstructuur. Aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat situeren zich een aantal handelswoningen en in het binnengebied en aan het Maalderijstraatje een aantal garages, een magazijn en een toonzaal. Een aantal van de eigendommen is leegstaand. Men wenst deze bestaande bebouwing integraal te slopen. De woongebouwen met gelijkvloerse handelsverdieping aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat (nummers 27, 29, 33, 35) tellen drie tot vier bouwlagen onder plat of hellend dak. Het uitzicht van deze bebouwing is kenmerkend voor de periode 1950 (periode van oprichting). De garages, het magazijn en de toonzaal in het binnengebied en het Maalderijstraatje bestaan uit één tot twee bouwlagen en geven een verouderde indruk. De site is verstrengeld in het stadsweefsel en heeft heel wat lopende meters eigendomsbegrenzing (randen met veelal hoge scheimuren, bijvoorbeeld die van het aangrenzende woonproject aan de Zoutwerf, 't Ijzermagazijn).

De Onze-Lieve-Vrouwestraat kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen van hoofdzakelijk drie bouwlagen onder dak met een handelsingelkvloers. Bebouwing van vier bouwlagen komt ook frequent voor.

Men wenst de huidig aanwezige bebouwing – op het terrein in huidige aanvraag – dus integraal te slopen en een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het bouwen van een woonproject voor 32 wooneenheden en een ondergrondse parking (van twee niveaus) met een opgegeven aantal van 81 plaatsen voor wagens (waarvan 5 plaatsen worden voorbehouden voor andersvaliden).

De fietsstalplaatsen worden eveneens in de ondergrondse parkeergarage voorzien, waarbij een capaciteit wordt opgegeven van 96 stalplaatsen.

Verdere kenmerken van het project:

Er worden op het terrein drie nieuwe hoofdvolumes gevraagd:

- een volume dat vooraan tegen de rooilijn van de Onze-Lieve-Vrouwestraat wordt geplaatst, in aansluiting met de naastliggende bebouwing (aangeduid in het dossier als zijnde 'blok A'),
- een volume dat tegen de rooilijn van het Maalderijstraatje wordt geplaatst (aangeduid in het dossier als zijnde 'blok B'),
- een centraal volume in het binnengebied (aangeduid in het dossier als zijnde 'blok C').

Omschrijving Blok A:

- *Inplanting:*
 - *in aaneengesloten bebouwing met de bebouwing aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat;*
- *Bouwwolume:*
 - *vier volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte vijfde bouwlaag;*
- *Bouwdiepte:*
 - *het basisvolume heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van maximaal 17m00 (commerciële plint); de bouwdiepte van de tweede, derde en vierde bouwlaag bedraagt maximaal 15m00,*
 - *de terrassen zijn inpandig voorzien; er worden plaatselijk happen uit het volume genomen,*
 - *de vijfde bouwlaag varieert in bouwdiepte (springt in en uit); de verdieping heeft vooraan een aanzet die (links en met een terras op de kop in de hoek rechts) gemiddeld circa 3m00 terug ligt achter de rooilijn en komt achteraan deels (gebouwdeel links) tot op circa 2m00 van de overige verdiepingen;*
- *Dakvorm: plat dak;*
- *Kroonlijsthoogte:*
 - *basisvolume (eerste vier bouwlagen) circa 14m20 boven het niveau van het maaiveld van de Onze-Lieve-Vrouwestraat,*
 - *plaatselijk (vijfde ondergeschikte bouwlaag) circa 18m00 boven het niveau van het maaiveld van de Onze-Lieve-Vrouwestraat;*
- *Welstand: hoofdvolumes in wit en grijsbruin genuanceerd gevelmetselwerk in combinatie met grijs aluminium schrijnwerk, glazen borstweringen, en accenten in donkerbruine metalen lamellen (voor bijvoorbeeld afsluitingen) en zwarte gevelbekledingsplaten (voor bijvoorbeeld de terugspringende dakverdieping).*

Omschrijving Blok B:

- *Inplanting: aan het Maalderijstraatje;*
- *Bouwwolume van drie volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte vierde bouwlaag;*
- *Bouwdiepte:*
 - *het basisvolume heeft een bouwdiepte variërend van circa 13m35 tot circa 16m10,*
 - *de terrassen zijn inpandig voorzien; er worden plaatselijk happen uit het volume genomen,*
 - *de derde en vooral de vierde bouwlaag variëren extra in bouwdiepte (springen in en uit) - de vierde bouwlaag heeft vooraan een aanzet van 2m00 tot 3m00 terug liggend achter de rooilijn en komt achteraan tot op circa 1m90 van de overige verdiepingen; rechts achteraan wordt, ter hoogte van de derde en vierde bouwlaag, een hap (hoek) uit het volume gespaard (uitsparing in diepte van ongeveer 4m00 in de kopse gevel van het gebouw);*
- *Dakvorm: plat dak;*
- *Kroonlijsthoogte:*
 - *het maaiveldniveau van het Maalderijstraatje helt af van de Onze-Lieve-Vrouwestraat (hoogste punt) richting Zoutwerf (lager gelegen),*
 - *de kroonlijsthoogte van het basisvolume (onderste drie bouwlagen) bedraagt circa 10m70 (links, kant Onze-Lieve-Vrouwestraat) tot 11m50 (rechts, kant Zoutwerf) boven het niveau van het Maalderijstraatje, de kroonlijst van de vierde ondergeschikte bouwlaag situeert zich maximaal circa 15m10 boven het (laagste punt) van het Maalderijstraatje en circa 13m50 boven het niveau van het centrale binnenplein;*
- *Welstand: hoofdvolumes in grijs-beige genuanceerd gevelmetselwerk, grijs aluminium schrijnwerk, glazen borstweringen, accenten in donkerbruine metalen lamellen en zwarte gevelbekleding.*

Omschrijving Blok C:

- *Inplanting: centraal in het binnengebied;*
- *Bouwdiepte:*
 - *het gebouw is L-vormig en (de footprint) varieert trapsgewijs (met in- en uitsprongen) qua bouwdiepte – gemiddeld gemeten bedraagt de diepte van de vleugel parallel aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat circa 15m00 en die van de dwarse vleugel circa 10m50;*
- *Bouwwolume: drie volwaardige bouwlagen en een vierde meer ondergeschikte bouwlaag;*
- *Dakvorm: plat dak;*
- *Kroonlijsthoogte: circa 13m50 boven het niveau van het nieuwe binnenplein (openbaar domein);*

- *Welstand: hoofdvolumes in wit en grijsbruin genuanceerd gevelmetselwerk in combinatie met grijs aluminium schrijnwĳk, glazen borstweringen en accenten in donkerbruine metalen lamellen (voor bijvoorbeeld afsluitingen) en zwarte gevelbekledingsplaten (voor bijvoorbeeld de terugspringende dakverdieping).*

Wat betreft het programma van woonegelegenheden, wordt in de rubriek 'Feiten en context' een overzicht gegeven van de oppervlaktes per type (van een/twee/drie-slaapkamer appartementen).

Onder de bouwvolumes wordt één gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage voorzien van twee niveaus. Het aantal plaatsen volgens het aanvraagdossier is een aantal van 81 plaatsen voor wagens (waarvan 5 plaatsen worden voorbehouden voor personen met een handicap) versus 38 huidige op het terrein aanwezige garageboxen. De inrit naar de garage situeert zich aan de zijde van het Maalderijstraatje onder de rechterzijde van het gebouw 'blok B'. Er wordt gebruik gemaakt van een hellende inrit (voor wagens) om de ondergrondse parkeergarage te bereiken. Fietsers kunnen de parkeergarage bereiken via een lift.

Er wordt ondergronds ook ruimte gereserveerd voor een septische put (10.000 liter), een buffervoorziening en een hemelwaterput (met een capaciteit van 10.000 liter met hergebruik voor blok C). Er worden geen maatregelen voor infiltratie voorzien.

De drie bouwblokken situeren zich rond een centrale open ruimte (toegankelijk via het Maalderijstraatje) die wordt aangelegd en overgedragen aan het openbaar domein. Hierin zijn rioleringswerken, nutsvoorzieningen, verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen.

B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen:

+ Gewestplan:

- *De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan (woongebied met CHE waarde):*
 - *Reeds van in 1976 werd de historische binnenstad opgenomen in het Gewestplan als 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde', waarin 'elke wijziging dient uit te gaan van de wenselijkheid van behoud'. Deze erkenning is gebaseerd op 'de graad van homogeniteit' van het cultuurhistorische erfgoed en de behouden historische 'stedelijke structuur'.*
 - *Panden zonder enige erfgoedwaarde kunnen evenwel nog steeds vervangen worden door kwalitatief hoogwaardige architectuur, het erfgoed van de toekomst.*
 - *De bebouwing op het terrein heeft zich in de loop der tijden en in verschillende bouwfases ontwikkeld. Het uitzicht van de bestaande bebouwing aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat is kenmerkend voor de periode van oprichting (jaren 50) maar wordt niet als behoudenswaardig beschouwd.*
 - *In de aanvraag wordt gevraagd om de bestaande volumes te slopen. Deze volumes maken geen deel uit van de 'Vastgestelde Inventaris van het bouwkundig erfgoed' of van de 'Stedelijke inventaris'.*
 - *De bestaande bebouwing kan worden gesloopt.*
 - *De bestemming van de nieuw gevraagde bebouwing betreft wonen, conform de planologische bestemming.*

+ Ruimtelijk uitvoeringsplannen / bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:

- *Het perceel is niet gelegen binnen een verkaveling of een bijzonder plan van aanleg.*
- *De site valt binnen de contouren van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (definitief vast gesteld op 18 juli 2008). Er worden in het GRUP geen specifieke bepalingen opgelegd voor dit projectgebied (geen deelzone). De geplande werken zijn verenigbaar met het GRUP.*

+ Verordeningen:

- *Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

Bespreking en conclusie:

Het dossier werd voor advies over gemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (zie rubriek 'Adviezen'). Op 30 maart 2017 werd door het Agentschap een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie B17069/20170000639) te worden gerespecteerd.

- *Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid en de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

Bespreking en conclusie:

Zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

- *Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

Bespreking:

Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit', oftewel 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing, meer bepaald dient het gevraagde te worden getoetst aan de bepalingen van hoofdzakelijk:

- *Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht*
- *Hoofdstuk 2. Cultuurhistorisch erfgoed*
- *Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken*
(Inplanting en hoogte van gebouwen, Profielen en volume van gebouwen, Daken, Uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld, Kelderverdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen, Uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik)
- *Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken*
(Afdeling 1, versterken van de woonkwaliteit; Afdeling 3, Het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen en Afdeling 5, Appartementen, meergezinswoningen, groepswooningbouw, het ontwikkelen van binnengebieden)
- *Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg*

-> Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften zoals opgenomen in de verordening:

- *Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht:*
(artikel 2)

- *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.*
- *De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen van hoofdzakelijk drie tot vier bouwlagen onder plat of hellend dak (Onze-Lieve-Vrouwestraat / Zoutwerf / nieuwbouwproject hoek Zoutwef Maalderijstraatje / hoge wachtgevels in het binnengebied van het naastliggende woonproject (t Ijzermagazijn). De gevraagde bebouwing (blokken B en C) telt gemiddeld eveneens drie volwaardige bouwlagen en een vierde, meer ondergeschikte bouwlaag onder plat dak en sluit hiermee aan bij zijn omgeving. Het volume aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat (blok A) maakt links een aansluiting met de omgeving door in volume aan te zetten met eveneens vier bouwlagen (conform het links naast gelegen pand). Meer naar rechts (op de hoek met het Maalderijstraatje) wordt evenwel een extra bouwlaag voorzien (tot vijf bouwlagen). In sommige gevallen, is het (overeenkomstig de toelichting van Hoofdstuk 1) denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Een gebouw wordt namelijk steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Harmonie is een interpreteerbaar gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.*
- *Het voorgestelde 'blok A' heeft met een bouwvolume tot plaatselijk vijf bouwlagen dus een grotere schaal dan de te slopen panden en de gemiddelde bebouwing aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat. Het komt evenwel nog voor dat op de hoeken van een bouwblok een plaatselijk accent wordt genomen, hoger dan de gemiddelde hoogte van het bouwblok; bijvoorbeeld het pand op de kop van de Onze-Lieve-Vrouwestraat met de Guldenstraat /Korenmarkt (huisnummer:*

Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld, kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving.

- *De volumewerking van de gevraagde bebouwing sluit aan bij het referentiebeeld van de omliggende straten en het bouwblok. Het accent van plaatselijk vijf bouwlagen op het gebouw 'blok A' aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat kan worden verantwoord vanuit de beschikbare ruimte (inlassing van een nieuw binnenplein). De vierde (blokken B en C) en vijfde bouwlaag (blok A) nemen afstand ten aanzien van de rooilijn en/of de grenzen met naburige eigendommen waardoor rekening wordt gehouden met de bezonning en de lichtinval van de aanpalende eigendommen.*
- *De inplanting van de volumes aan de straatzijde, op de rooilijn en aaneengesloten; is afgestemd op de plaatselijke context. De gebouwen (blokken A en B) worden ingeplant op dezelfde bouwlijn als de bestaande aanpalende gebouwen. Het gebouw C vindt aansluiting tegen de wachtgevels van de aanpalende bebouwing / aanwezig in het binnengebied.
Daar waar er alsnog overblijvende delen van wachtgevels van aanpalende woongebouwen resteren, wordt als voorwaarde gesteld dat deze dienen te worden geïsoleerd en afgewerkt.*
- *De kroonlijsthoogtes van de gebouwen sluiten niet letterlijk aan bij die van de naastgelegen bebouwing of wachtgevels maar de ritmering van het aantal verdiepingen en de verdiepingshoogten van het gevraagde project zijn in harmonie met het referentiebeeld.*
- *De algemene tendens van de verordening is er op gericht om qua profiel de trapvorm, in de mate van het mogelijke, te weren uit de bebouwing, met inachtnaam van de plaatselijke context. Bij aaneengesloten bebouwing geldt normaliter nog steeds het bouwprofiel van maximaal 17 meter (bouwdiepte gelijkvloerse verdieping), 13 meter (bouwdiepte eerste en tweede, ... verdieping), 9 meter (als dakbasis) of dient aangesloten te worden bij bestaande vergunde profielen van de naburige gebouwen.*
- *In plaats van te opteren voor dit eerder traditionele getrapte bouwprofiel, wordt in de aanvraag toch gestreefd naar het op één lijn brengen van voor- en achtergevels. Het hele bouwproject (ook de bebouwing die gericht is naar of zich situeert in het binnengebied) heeft hiermee de uitstraling van een voorgevel. Dit is overeenkomstig de toelichting in de verordening mogelijk voor nieuwbouwwoningen die in groep worden opgericht. Het gaat hier effectief over groepswooningbouw waar de voorkeur effectief uitgaat naar een recht bouwprofiel. De keuze voor trapvormen zou in dit project dan ook een negatieve invloed hebben op de belevingskwaliteit van de omgeving (het binnengebied). De keuze voor het rechte bouwprofiel (versus het traditionele getrapte profiel) resulteert echter niet in starre bouwvolumes. Er worden immers in- en uitsprongen genomen. Gemiddeld genomen wordt hierbij de maximale diepte van 15m00 gerespecteerd (als maximale diepte voor de rechte profielen). De ruimere diepte van de benedenverdieping van blok A (tot 17m00) is mogelijk omdat deze voor handel wordt ingenomen en zich situeert in het kernwinkelgebied (volgens artikel 52 van hoofdstuk 4).*

(Artikel 11)

De 20m00 tussenafstand (tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd) waarvan sprake in de verordening, komt onder meer voort uit een optelsom van telkens 10m00 private buitenruimte achter woningen. Waar het hier gaat over een totaalproject en globaal uitgedacht nieuw stadsweefsel ter opwaardering en ter vervanging van een op dit moment nagenoeg volledig dicht geslibd stedelijk binnengebied met verouderde bebouwing. De nieuwe volumes hebben een strakke volumewerking zonder dat ze echter als star of als solitaire blokken worden opgevat. Het geheel wordt zowel qua volumewerking als grondplanmatig logisch geordend opgevat wat als uitgangspunt wordt geapprecieerd.

De volumes communiceren met de omgeving, de randen worden maximaal afgewerkt zonder dat er restruimtes ontstaan en het project houdt rekening met het stedelijk en historisch gegroeide stadsweefsel. We spreken hier dus niet van een traditioneel 'verkavelingspatroon' waar er 'tuin-tegen-tuin' wordt aangesloten maar over de voortzetting

van stedelijk weefsel op een terrein met heel wat meters randen waar een op-maat-opgevat totaalproject werd uitgewerkt op zoek naar een evenwicht van bebouwde versus niet bebouwde zones en zuivere volumes met in- en uitsprongen ter variatie en beleving van het geheel. In plaats van in te zetten op private tuinen, wordt hier ingezet op een centraal gelegen aaneengesloten open ruimte die als publiek toegankelijk wordt afgestaan aan het openbaar domein.

(Artikel 14)

De gekozen dakvorm (plat dak) past zich in binnen de onmiddellijke en ruimere omgeving waarin zowel hellende als platte daken voorkomen.

(Artikel 23)

- o Het materiaalgebruik van alle onderdelen van de gebouwen en aanleg worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord.

• Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken

(artikels 24, 25, 26, 27, 28, 29)

- o 7 van de 32 woongelegenheden die worden gecreëerd, hebben een oppervlakte van minder dan 80 m² netto vloeroppervlakte; alle overige appartementen hebben een ruimere oppervlakte (zoals dit staat voorgeschreven) in de verordening. Dit aantal wijkt enigszins af (betreft een afronding naar boven in plaats van naar beneden) van de limiet van 20% volgens de verordening (maximaal 6,4 eenheden).
- o Elke woongelegenheden beschikt over de noodzakelijk 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.
- o De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.
- o Het type doorzonwoningen wordt als woontype gehanteerd.

(artikel 37)

- o De 'opdeelregels' zijn niet van toepassing ten aanzien van de woningen (die zullen worden gesloopt, en) die zich situeren in de Onze-Lieve-Vrouwestraat.

(artikels 45, 47)

- o Het project beantwoordt aan de voornaamste uitgangsprincipes die de basis moeten vormen voor de ontwikkeling van appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, en het ontwikkelen van binnengebieden:
 - de inrichting van de appartementen gebeurt volgens het doorzon-principe,
 - de terrassen op de verdiepingen worden inwendig binnen de basisvolumes voorzien om de privacy van zowel de gebruikers als de omwonenden te garanderen,
 - de groepswoningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving,
 - het parkeren van wagens gebeurt volledig ondergronds,
 - het binnengebied blijft gevrijwaard van parkeren en gemotoriseerd verkeer.

Binnen de totale terreinoppervlakte (met een oppervlakte van 2.505,33 m²) wordt er 1.097,73m², oftewel 44% bebouwde oppervlakte voorzien. Er blijft meer dan 50% onbebouwde ruimte gevrijwaard. Hierbij wordt een aaneengesloten publieke open ruimte voorzien van 1.044 m². Het aanvraagdossier omvat een gedetailleerd inrichtingsplan voor de buitenaanleg. De manier van uitwerken wordt geconcretiseerd in het dossier (plannen / bestek / kostenraming).

Door de herinrichting van het (huidige quasi volledig bebouwde) binnengebied, door de oprichting van volwaardige bouwvolumes (in plaats van verouderde garageboxen en magazijnconstructies) in combinatie met en rond een gemeenschappelijke doorwaadbare, publiek toegankelijke open ruimte, wordt de leefbaarheid van de buurt en de woonkwaliteit in de omgeving omhoog getild.

(artikels 49, 50 en 51)

- In 'Afdeling 6' van 'Hoofdstuk 4' van de verordening worden bepalingen opgelegd aangaande het openbaar domein. Het aanvraagdossier bevat nieuw openbaar domein (uitgerust met riolering en alle nodige nutsleidingen). Overeenkomstig artikel 49 heeft het openbaar domein steeds de minimale breedte van 10m00.
- Binnen de terreinoppervlakte (met een oppervlakte van 2.505,33 m²) wordt er 1.044 m² (openbaar domein) oftewel circa 42% aaneengesloten open voor publiek toegankelijke ruimte voorzien die kan worden aangewend als speelruimte (waar de minimale norm hier 500m² bedraagt in verhouding tot het aantal woningen).
- **Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare (artikels 58, 59, 60, 61, 62)**
 - Een mobiliteitstoets vormt een vereiste. De aanvraag omvat een dergelijke toets.
 - De verordening legt specifieke normen op voor woongebouwen. De aanvraag voorziet meer parkeerplaatsen dan de minimale vereisten van de norm (zie tevens rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek', punt '(3) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit, verkeersafwikkeling en parkeren').
 - Het aantal plaatsen dat is voorzien in de ondergrondse parking wijkt af van de gebruikelijke parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woongelegenheden in de binnenstad. Aangezien er volgens de aanvraag 38 bestaande garageboxen worden afgebroken, kan een parking van 81 parkeerplaatsen aanvaard worden. Bovendien is het extra aantal parkeerplaatsen in het project te verantwoorden, gelet op de hoge parkeerdruk voor bewoners en plaatselijke werknemers. De parking mag wel niet gebruikt worden als rotatieparking. Dit is niet gewenst en bovendien strijdig met de ligging van het project in het autoluw gebied. Aangezien de parking hoofdzakelijk gebruikt zal worden door bewoners zal het aantal verkeersbewegingen eerder beperkt blijven.
 - Het project telt een fietslift en een grotere overdekte fietsenstallingen op verdieping -1 en nog enkele fietsenstallingen op verdieping -2. Een aantal fietsenstallingen (laatste twee fietsenstallingen van de langere centrale rij van de stalling op verdieping -1) kunnen niet worden uitgevoerd aangezien de inrijbreedte voor de fietsenstallingen die hier haaks opstaan, niet voldoende is.
De aantallen op het plan komen niet overeen met de nota (96). De norm van de parkeerverordening voor fietsenstallingen dient uiteraard ook op plan gehaald te worden.
De afmetingen van de standplaatsen voor fietsen dienen minimum 2m00 lang en 0m70 breed te worden ingericht.
 - De deur naar de fietsenstalling dient voldoende breed te worden voorzien zodat het manoeuvreren met de fiets makkelijk kan gebeuren.

Conclusie:

De aanvraag richt zich globaal gezien naar de doelstellingen en beginselen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er zijn hierbij afwijkingen vast te stellen van bepaalde numerieke waarden van artikels en verordenende voorschriften; en niet steeds volgens de afwijkingmogelijkheden zoals voorzien binnen de artikels zoals geformuleerd in de verordening. De gevraagde bebouwing respecteert evenwel de goede ruimtelijke ordening. Van deze voorschriften kan bijgevolg afgeweken worden op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening; mits wordt voldaan aan de onderstaande voorwaarden:

- De overblijvende delen van de wachtgevels van aanpalende woongebouwen dienen te worden geïsoleerd en afgewerkt.
- De afmetingen van de standplaatsen voor fietsen dienen minimum 2m00 lang en 0m70m breed te worden ingericht. Ook de inrijbreedte en toegankelijkheid van de fietsenstallingen dient voldoende ruim te worden ingericht. Het minimaal aantal kwaliteitsvolle fietsenstallingen vanuit de verordening dient uiteraard te worden voorzien (hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar). De deur naar de fietsenstalling dient voldoende breed te worden voorzien zodat het manoeuvreren met de fiets makkelijk kan gebeuren.

+ Grond- en pandendecreet:

- De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied inzake bescheiden last in het kader van het Grond- en Pandendecreet. Er zijn geen lasten vereist voor de bouw van een appartementsgebouw waarbij minder dan vijftig appartementen gecreëerd worden. De terreinoppervlakte bedraagt minder dan 5000m².

+ Burgerlijk Wetboek:

- De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk wetboek, zoals de bepalingen rond 'Zichten en Lichten'.
- Er kunnen bijgevolg geen rechtstreekse zichten worden genomen op minder dan 1m90 of zijdelingse uitzichten op minder dan 0m60 uit de (bestaande of toekomstig voorziene) eigendomsgrenzen.
- De gevelopeningen (plaatsing van raampartijen en terrassen) die worden voorzien in de kopse gevel van het gebouw 'blok B' bevinden zich op de grens met de cabine op het aanpalende eigendom (van Eandis) en zijn strijdig met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Hiertoe werd aan het dossier een akkoordverklaring (vanuit Eandis) gevoegd met vermelding van de aanvrager dat deze akkoordverklaring verwerkt zal worden in een (in opmaak zijnde) notariële akte (als erfdienstbaarheid).

C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:

(1) Bezwaarpunten over de procedure en dossiersamenstelling:

(1) a. Bezwaarpunten met betrekking tot de samenstelling van het dossier oftewel de ingediende plannen en aanvraagdocumenten:

- Het bezwaar stelt dat er in het dossier geen tekening terug te vinden is van de achtergevel (van 'blok C') zoals deze zal worden gezien vanuit het naastgelegen project, 't Ijzermagazijn.

Bespreking:

- De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (of gemachtigde) gaat na ontvangst van de vergunningsaanvraag na of deze ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden omtrent de opbouw van een aanvraagdossier (volgens Besluit) en indien de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten. Een beperkt hiaat in een dossier betekent niet dat de aanvraag daardoor ook onontvankelijk en/of onvolledig moet worden bevonden.
- Voor onderhavig dossier is in alle redelijkheid geoordeeld dat het alle essentiële informatie bevat die een zorgvuldige beoordeling toelaat.
- Het dossier bevat de noodzakelijke plannen, ook de nodige gevelaanzichten. De tekening 'Gevel Blok B+C (zijde Dijle)' op het plan 'GEVELS 2' met plannummer 'BA-RU-202', toont het zicht op de achtergevel van blok C (gekeken vanuit de Zoutwerf / Dijle).

Conclusie:

- Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat het dossier op het moment van de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring, alle noodzakelijke stukken en essentiële informatie bevat, om een zorgvuldige stedenbouwkundige en ruimtelijke beoordeling toe te laten, geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

(1) b. Bezwaarpunten met betrekking tot de organisatie van het openbaar onderzoek:

- Punten die stellen dat:
 - er weinig inspraak is geweest, het project enkel is vernomen via de gele bekendmakingsaffiche; de buurt niet werd aangeschreven,
 - er geen foto's of kopies konden worden genomen bij inzage van het dossier.

Bespreking:

- De affiche werd op de plaats van de aanvraag uitgehangen (plaatsing van de bekendmakingsaffiche volgens de voorgeschreven modellen van bekendmaking van de Vlaamse Regering volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken).
- 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 stedenbouwkundige vergunning. In de gebruikelijke aangetekende brieven en via de bekendmakingsaffiche werd de melding gedaan van de noodzakelijke info over de duur van het onderzoek en 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.
- De bezwaren zijn in ontvangst genomen. Na afsluiten van het openbaar onderzoek werden de ingediende bezwaren en de bewijzen van bekendmaking aan het dossier toegevoegd. Over alle ingediende bezwaren wordt beraadslaagd.

- Hiermee wordt aangenomen dat de openbaarmaking is gevoerd op de manier waarop dit dient te gebeuren.
- Aanvragen tot het bekomen van een afschrift of kopie kunnen gebeuren via de principes en procedures van 'Openbaarheid van Bestuur'. Een dergelijke aanvraag dient schriftelijk te gebeuren. Dit kan per brief of door het indienen van een aanvraagformulier (beschikbaar via de website van de stad de loketten). Plannen zijn auteursrechtelijk beschermd en hier kunnen dus geen kopie, noch foto's van worden genomen of toegestaan. De duurtijd van het openbaar onderzoek wordt wettelijk als voldoende beschouwd om bezwaarhebbenden de nodige tijd te geven om het dossier grondig door te nemen.

Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

(1) c. Bezwaarpunten over het gebrek aan participatie van de buurt :

- De promotor/bouwheer heeft op geen enkele manier overleg gepleegd met de eigenaars van de belendende percelen, als de Raad van Mede-eigenaars van de residentie "Site Zoutwerf" en andere omwonenden.

Bespreking:

- Informatie aan de buurt over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, vanwege de grondeigenaar/de ontwikkelaar en/of de stad voor projecten in private ontwikkeling, maken niet rechtstreeks deel uit van een stedenbouwkundige aanvraag, noch zijn ze wettelijk verplicht en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan.

Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

(2) Bezwaarpunten over de volumewerking van het ontwerp en rond overlast door inkijk/verminderde privacy en woongenot voor omwonenden:

- De bouwhoogten en gabariten in de aanvraag zijn niet afgestemd op de omgeving. In de Onze-Lieve-Vrouwestraat komt geen bebouwing voor van vijf bouwlagen. Het nieuwe 'blok A' zal zich niet inpassen (een storend zicht vormen voor de straat). De gevraagde bebouwing in het Maalderijstraatje (blok B) is te hoog. Momenteel staat hier bebouwing van twee bouwlagen. De vraag naar vier bouwlagen past niet in de omgeving, zal inkijk genereren, storend zijn en te zwaar zijn voor het smalle wegprofiel van het straatje. Het gebouw in het binnengebied (blok C) is hoger dan scheidmuren in het binnengebied van het Ijzermagazijn.
- Het project gaat geen relatie aan met het aangrenzende (woon)project 'Ijzermagazijn'. Het Ijzermagazijn heeft geen relatie met het nieuw voorziene plein. Het gebouw 'blok C' verhindert een visuele link. Het plein zou meer moeten zijn dan een ruimte tussen drie gebouwen en ook een relatie aangaan met naastgelegen project (Ijzermagazijn).
- Het project is een voorbeeld van het vol bouwen in een rustige en een van de mooiste buurten zoals de Zoutwerf met lelijke en veel te grote projecten die afbreuk doen aan de woonkwaliteit van de omgeving alsook een overbelasting aan verkeer met stijgende lawaaihinder genereren.
- Het project genereert inkijk, verstoort zichtlijnen (op bijvoorbeeld de Sint-Romboutstoren).

Bespreking:

- De gabariten, bouwhoogten, inplanting, het programma en dergelijke meer, worden hoofdzakelijk geregeld via de regelgeving en opzet van de stedenbouwkundige verordening en anderzijds afgewogen volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen' alsook in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.
- De schaal van de nieuwe woningen dient zich inderdaad in te passen in de schaal van de omgeving zodat de privacy, lichtinval en het woongenot van de omwonenden niet wordt geschaad.
- Gezien we hier te maken hebben met een terrein in het centrum van de binnenstad alsook met een ruimer terrein (van verschillende aan elkaar grenzende percelen samen), is ontwikkeling - ook in het binnengebied - mogelijk.
- De gevraagde bebouwing betreft een voortzetting / volwaardige in- en opvulling van het hier aanwezige stedelijke weefsel.
- De bovenste bouwlagen houden (ruimere) afstand ten aanzien van de eigendomsgrenzen met naburige private eigendommen. De toetsing en argumentatie ter verantwoording van hoogteaccenten komen uitvoerig aan

bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', 'Verordeningen (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening)'. Ook de gekozen bouwprofielen en inplanting van de bouwvolumes worden hier uitvoerig besproken. Deze worden verantwoord geacht voor zover ze geen nadelige hinder opleveren voor omwonenden. Het is vanuit ruimtelijke oogpunt verder belangrijk dat een verzorgde afwerking wordt gegeven aan overblijvende delen van wachtgevels en afsluitingen om overal een duurzaam en esthetische verantwoorde afwerking/uitvoering te garanderen.

- Verder dienen de bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek te worden gerespecteerd (tenzij dit tussen eigenaars anders werd overeengekomen via bijvoorbeeld een notariële overeenkomst).

Conclusie:

- Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag getoetst wordt aan de stedenbouwkundige voorschriften of andere regelgeving alsook voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1) oftewel de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft en enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de vergunning, geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag. Het bezwaar wordt daarom als niet gegrond beschouwd.

(3) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit, verkeersafwikkeling en parkeren:

- De voorziening van een overdreven aantal parkeerplaatsen impliceert een mobiliteitstoename die de draagkracht van de omgeving overschrijdt:
 - de parkeernorm (van 1,3 plaatsen per woongelegenheid) wordt overtreden,
 - het aantal parkeerplaatsen is te hoog in verhouding tot het aantal woongelegenheden in het project (een aantal van 81 parkeerplaatsen staat niet in verhouding tot 32 woongelegenheden),
 - het aantal strookt niet met het autoluw karakter van het gebied,
 - het aantal strookt niet met het beleid om het gebruik van de wagen in de binnenstad te ontmoedigen,
 - er is geen nood aan bijkomende parkeerplaatsen in het gebied; in de onmiddellijke buurt van het project zijn voldoende openbare parkeerplaatsen en publieke ondergrondse parkings beschikbaar (parking Hoogstraat, parking Guldenstraat, parking Grote Markt, parking Blauwhondstraat, ...),
 - de vraag komt voort uit commerciële doeleinden (dit mag geen reden zijn om dit te vergunnen).
- De manier van ontsluiten via 'het Maalderijstraatje is niet geschikt als ontsluiting voor bijkomende autoverkeer en de buurt is niet voorzien op een toename van de verkeersintensiteit:
 - de ontsluiting van het project gebeurt via straatjes die niet geschikt zijn voor een grote toename aan verkeer,
 - het Maalderijstraatje en de Zoutwerf zijn autoluwe straten / behoren tot het autoluw gebied (met uitzondering van bestemmingsverkeer is hier geen verkeer toegelaten tussen 11 en 18u),
 - het Maalderijstraatje kan het grote aantal verkeersbewegingen niet aan, de weginfrastructuur is te smal (amper 4m00), het straatje loopt dood, wagens kunnen er niet op een degelijke manier kruisen, niet haaks een parkeergarage inrijden,
 - in het eerste smalle deel van het Maalderijstraatje situeert zich reeds de wachtzone voor het in – en uitgaand verkeer van het project "De Lepelaar", met een zeer tijdrovende autolift. De combinatie van een wachtzone in het eerste smalle deel van de straat met potentieel druk tweerichtingsverkeer is ondenkbaar,
 - de Zoutwerf is kunsthistorisch een toeristisch belangrijke wandelstraat; de restauratie van het huis 'In den Grooten Zalm' en de aanwezigheid van een aantal geklasseerde woningen zijn daarvan een uiting, nog versterkt door het aangelegde wandelpad op de Dijle,
 - werfverkeer via het Maalderijstraatje is niet mogelijk (er zijn nu reeds problemen bij huisvuilophaling),
 - wagens moeten langs de omgeving van een school (GoShil) waar reeds druk verkeer is,
 - de reden die in het aanvraagdossier wordt opgegeven over de Onze-Lieve-Vrouwestraat die 'niet is aangewezen aangezien deze straat

verordening) op deze locatie voor de buurt een meerwaarde betekent. Dit aanbod aan parkeerplaatsen biedt namelijk mogelijkheden om de parkeerdruk in de omgeving te verlichten, zonder dat de draagkracht van de straten naar verkeersintensiteiten worden overschreden. Het zoekverkeer door bewoners in de omgeving zal worden beperkt.

Voorwaarde is uiteraard wel dat het geen rotatieparkeren mag worden; waar dit ook niet als dusdanig voorzien is of gevraagd wordt in het aanvraagdossier. In geval van vergunning, is dit sowieso op te leggen in de voorwaarden. De Zoutwerf is in het project autoluwe binnenstad opgenomen als 'woonzone'. Bewoners hebben de mogelijkheid om deze autoluwe zone in te rijden, dit is niet strijdig met het principe van de autoluwe binnenstad. Ook hier geldt als voorwaarde dat het geen rotatieparking mag worden. Doordat de ontsluiting van de parking via het Maalderijstraatje gebeurt, blijft de Onze-Lieve-Vrouwestraat (als straat in het kernwinkelgebied) gevrijwaard van bewonersverkeer. Ter hoogte van het project heeft het Maalderijstraatje een breedte van 4m80. De toegang tot de ondergrondse parking staat haaks op de straat. Gelet op de beperkte breedte van de straat, wordt de toegangsweg naar de parking breder voorzien zodat inrijden mogelijk wordt gemaakt.

Belangrijk is dat bij het toekomen aan het project, zichtbaar is of er al dan niet een wagen uit de ondergrondse parking wenst weg te rijden. Een zichtbaar signaal hiervoor is belangrijk aan de buitenzijde. Op deze manier kunnen automobilisten op voldoende afstand wachten tot de inrit vrij is voor gebruik.

De vrees van bezwaarindieners voor verkeerstoename in de buurt kan worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en beperkt in aantal. Een parkeergarage met plaatsen die verhuurd/verkocht worden aan de bewoners van het project of de buurt, creëert slechts een gering aantal verkeersbewegingen. Verkeersopstoppingen zullen eerder beperkt blijven, en bij een eventuele korte tijdelijke opstopping, zal het enkel bestemmingsverkeer betreffen. Een deel van de parking betreft ook compensatie van reeds bestaande garageboxen/parkeerplaatsen, waardoor deze niet voor extra verkeer zal zorgen.

Volgens deze algemene richtcijfers en bestaand onderzoek naar verkeersgeneratie en de situatie in de omgeving, oordeelt de dienst Mobiliteit dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden.

De aanvraag betreft geen vraag voor de aanleg van een nieuwe buurtparking / een project van de stad zelf, maar het gaat hier over parkeervoorzieningen voor de gevraagde ontwikkelingen zelf en ter compensatie van huidige, aanwezige parkeerplaatsen en garageboxen.

In het beleidsplan (mobiliteitsplan, januari 2015) worden (ook) volgende elementen opgenomen inzake parkeren:

- het off-street parkeren van bewoners dient gestimuleerd te worden;
- inzake parkeernormen stelt men dat parkeernormen, zowel voor fiets- als voor auto's opgenomen dienen te worden in de bouwverordening, maar ook dat het hierbij belangrijk is dat gemotiveerde afwijkingen kunnen worden toegestaan en waar mogelijk kan men een nieuwe opportuniteit gebruiken voor het opvangen van de parkeerbehoefte van naburige functies of om de parkeerdruk op bestaande wijken te laten afnemen.

In het coalitieakkoord staan ook aspecten inzake het voorzien van parkeerplaatsen voor eigen projecten, rond het voorzien van buurtparkings, rond het creëren van een aangename omgeving voor bewoners in de binnenstad en het hiervoor voorzien van voldoende parkeerplaatsen, rond het actief zoeken naar alternatieven in wijken met een hoge parkeerdruk, rond een verdere afbouw van bovengronds parkeren in de binnenstad om meer voetgangersruimte en aantrekkelijke publieke ruimte te voorzien.

De ontsluiting en circulatie volgens het systeem van autoluwe binnenstad werden in overleg met de buurt besproken. Dit gegeven wijzigt niet fundamenteel. Zoals gezegd zal het extra aantal voertuigbewegingen slechts beperkt zijn en past dit binnen het karakter van woonbuurt. Op overlegmomenten met de buurt komt ook steevast de parkeerdruk voor bewoners in de omgeving ter sprake. Met het voorzien van enkele parkeerplaatsen extra, alsook met de compensatie van de parkeerplaatsen/garageboxen probeert men hier maximaal op in te spelen, zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden.

Speculatieve doeleinden en winstbejag versus de leefbaarheid van de buurt, vormen geen stedenbouwkundige argumenten, tenzij onrechtstreeks: vanuit de redenering dat een project enkel wordt vergund indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft, kan worden afgeleid dat de financiële waarde van de eigendommen in die omgeving niet onaanvaardbaar wordt beïnvloed.

Aspecten en maatregelen voor de werftransporten dienen voor de start van de werken te worden opgenomen met de Politie (in functie van de tijdstippen, de aan- en afrijroutes, de maximale lengte van de transporten en dergelijke meer).

Conclusie:

- *De bezwaarpunten met betrekking tot de mobiliteitsaspecten en het aantal parkeerplaatsen worden niet weerhouden.*

(4) Bezwaarpunten die handelen over de vrees voor schade bij uitvoering van de werken:

- *Bezorgdheid over potentiële stabiliteitsproblemen van het project, en het risico van beschadiging van de belendende gebouwen (met verwijzing naar het advies van professor Jan Maertens, adviesbureau voor grond – en funderingstechnieken).*
- *Gezien de dimensie van het ingediende project en zijn impact op het grotere woongebied, wordt de stad verzocht om aan de bouwheer met aandrang aan te bevelen om een gestructureerd overleg op te starten met de omwonenden.*
- *Vraag naar een plaatsbeschrijving.*

Bespreking:

Stabiliteitsaspecten maken geen deel uit van het stedenbouwkundige afwegingskader, en zijn in die zin niet bepalend voor de beoordeling of het resultaat van de vergunningsaanvraag. Ze behoren tot de verantwoordelijkheid van architect / raadgevend ingenieur / aannemer / bouwheer.

Los daarvan is het duidelijk dat de uitvoering van het gevraagde project (bouwput, bemaling) een reële impact kan hebben op de omliggende bebouwing. Terugkoppeling met het raadgevend bureau voor grond- en funderingstechnieken van bezwaarindieners is ten eerste aan te bevelen bij de technische uitwerking van het project. Hetzelfde geldt voor de gevraagde plaatsbeschrijvingen en monitoring van de omliggende bebouwing. In geval van vergunning zal dit als aanbeveling worden opgenomen.

Conclusie:

Het bezwaarschrift legt geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet gegrond beschouwd.

(5) Bezwaarpunten naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor het vast stellen van de rooilijn:

Het betreft een aanvraag waarbij er terreindelen worden opgegeven om te worden overgedragen aan het openbaar domein. Voor deze terreindelen zijn diverse eigenaars gekend. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor het vaststellen van de rooilijn is naar voor gekomen dat niet alle eigenaars hun akkoord zouden hebben gegeven aan de ontwikkelaar (geen enkele schriftelijke toelating gegeven tot het innemen van deze grond).

Bespreking:

- *Bij het aanvraagdossier is een verbintenis gevoegd waarbij de aanvrager/ontwikkelaar zich verbindt tot kosteloze grondafstand van het nieuw voorziene openbaar domein. Hiermee bevat het dossier (de stedenbouwkundige aanvraag) de nodige dossierstukken (volgens het uitvoeringsbesluit inzake dossiersamenstelling).*
- *Volgens het Besluit inzake dossiersamenstelling dienen er voor verkavelingsaanvragen ook volmachten van betrokken eigenaars bij een aanvraagdossier worden gevoegd. Binnen de dossiersamenstelling voor aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning vormt dit geen (wettelijke vastgestelde) vereiste.*
- *In het licht van het bezwaarschrift over de ontbrekende toelatingen dient hierbij wel gesteld dat het verlenen van een vergunning enkel geldt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - bijgevolg 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.*
- *Dit gegeven legt in die zin geen beperkingen op aan de verdere inhoudelijk beoordeling over de aanvraag. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel*

pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële overeenkomsten bestaan.

Conclusie:

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - evenwel geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Een stedenbouwkundige vergunning is bijgevolg pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.

Er kan niet met de werken worden gestart zonder de noodzakelijke eigendomsakkoorden. Voor de start van de werken dient, alle voor het project noodzakelijk grond te zijn verworven. De noodzakelijke bewijsstukken (eigendomsbewijzen/volmachten/akkoorden van alle betrokken eigenaars) dienen hiertoe te worden voorgelegd aan de Bouwdienst van de stad Mechelen en dit VOOR de start van de werken.

D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

> Functionele inpasbaarheid:

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 binnengebied is gelegen in stedelijk gebied en biedt een opportuniteit naar verdichting voor wonen.

De gebruikelijke te hanteren uitgangsprincipes bij ontwikkeling van binnengebieden worden gerespecteerd. Het project voorziet een aaneengesloten gemeenschappelijke (publiek toegankelijke) buitenruimte, de inrichting speelt in op de randen. De bebouwing sluit aan bij deze randen of vormt een voortzetting van het stedelijk weefsel. Het parkeren gebeurt ondergronds. Het binnengebied wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en dus volledig autoluw gehouden.

De aanvraag draagt bij aan de herwaardering van een belangrijk gedeelte van de Onze-Lieve-Vrouwestraat op verschillende domeinen, zoals:

- het wegwerken van leegstand,
- het creëren van nieuwe woongelegenheden (boven winkels),
- het ontpitten van een verwaarloosd binnengebied,
- de stimulans voor de commerciële opwaardering van de straat, wat aansluit op de inspanningen van de stad in deze buurt (stadsvernieuwingproject op de sites Lamot en Cortenbach, heraanleg van de Onze-Lieve-Vrouwestraat, Hoogstraat en Korenmarkt ...),
- het creëren van een nieuw publiek toegankelijk plein.

> Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten:

Het terrein heeft een totale oppervlakte van circa 2.500m²; er worden binnen deze terreinoppervlakte 32 woongelegenheden voorzien. Dit geeft een dichtheid van circa 128 woningen / ha. Dit is een aanzienlijke dichtheid. Echter in het stedelijk gebied en zeker in de omgeving, in het centrum van de binnenstad van Mechelen, is deze schaal van dichtheid te verantwoorden. Te meer daar er direct in de omgeving eveneens woonprojecten aanwezig of in oprichting zijn met een vergelijkbare dichtheid (bijvoorbeeld de bestaande en nieuwe residenties op de Zoutwerf en op de hoek met de Zoutwerf en het Maalderijstraatje, 'Zoutwerf', 'Lepelaar', 'Ijzermagazijn'). Het beleid van de stad richt zich naar de taakstellingen verbonden aan het ruimtelijk beleid van de Vlaamse Overheid dat erop gericht is om onder meer wonen te concentreren in de daartoe afgebakende stedelijke gebieden, zodat de open ruimte in het buitengebied maximaal van versnippering kan worden gevrijwaard (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 1997).

Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden 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 van 32 woningen en het bebouwingspercentage laten immers voldoende ruimte over voor open ruimte. De vormgeving van de bouwzones maakt een functionele indeling mogelijk.

De implantatie van de bouwvolumes onderling en ten aanzien van de randen zijn niet vreemd binnen de stedelijke context of binnen het betreffende bouwblok. De private buitenruimtes van de woningen (op de verdiepingen) zijn inpandig in het bouwvolume voorzien wat meer privacy garandeert voor gebruikers en omwonenden.

De woongelegenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. Er worden verschillende types voorzien (1, 2, 3 slaapkamers) met verschillende oppervlaktes. Alle woningen beschikken over een buitenruimte en zijn opgevat volgens het doorzonprincipe. Hiermee wordt een gevarieerd en kwaliteitsvol aanbod aan woningen nagestreefd. Het project voorziet overwegend volumes van drie tot vier bouwlagen onder plat dak. Deze schaal weerspiegelt en respecteert de schaal van de woongebouwen in de omgeving. Er wordt

een hoogteaccent gemaakt aan de kant van de Onze-Lieve-Vrouwestraat tot maximaal vijf bouwlagen.

De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de volumewerking (het aantal bouwlagen) komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', 'Verordeningen (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening)'. Ook de gekozen bouwprofielen en inplanting van de bouwvolumes worden hier uitvoerig besproken. Er wordt nieuwe openbaar domein voorzien in het binnengebied die het terrein doorwaadbaar maakt.

> Visueel-vormelijke elementen:

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd alsook een hedendaagse architecturale vormgeving. Het is voor dit project steeds een belangrijke doelstelling (wens van de stad) geweest om via kwaliteit een imago-verhogende werking voor de locatie en de ruimere omgeving te bewerkstelligen, het project te laten fungeren als belangrijke stimulans voor verdere projecten en invullingen in het kernwinkelgebied. Dit gegeven wordt nog versterkt door het feit dat het ontwerp, door de aanzienlijke volumewerking en de inbreng van het nieuwe stadsplein, een beeldbepalende impact zal uitoefenen. Sowieso zijn verdere details en keuzes, bijvoorbeeld voor wat betreft de plaatsing van het schrijnwerk (fijnheid in profilering, diepte van de slag, details van het schrijnwerk en eventuele raamkaders) en het metselwerk (kleurtint, formaat, soort en tinten van voegwerk, metselwerkverband) mee belangrijk voor het welslagen van het project en in het bijzonder om een dergelijk bouwproject de noodzakelijke fijnmazigheid te kunnen verlenen.

Bijgevolg wordt het noodzakelijk geacht om, alvorens de werken te starten, de uiteindelijke materiaalkeuze (uitvoeringsdetails, kleurstalen en materiaalstalen voor de gevelafwerking) ter goedkeuring voor te leggen aan de Bouwcommissie van de stad Mechelen (via de stedelijke Bouwdienst).

> Mobiliteitsimpact:

De mobiliteitsaspecten van de aanvraag worden uitvoerig besproken en beargumenteerd en hiervoor wordt verwezen naar de rubriek 'Argumentatie', punten 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek', punt '(3) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit, verkeersafwikkeling en parkeren' en 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', punt 'Verordeningen, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, Hoofdstuk 5'.

> Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf:

Het plangebied ligt in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Mechelen'. De totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 300m². Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID <https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/2453>) en onderwerp 'Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Maalderijstraatje'.

> Terreinaanleg – zaak van de wegenis:

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten.

Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. De uiteindelijke uitvoering zal worden gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling ten einde tot een goed eindresultaat te komen.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (advies van 12 juni 2017).

Ook de dienst Natuur- en Groenontwikkeling stelt een aantal voorwaarden bij vergunning:

- Er worden in de groenaanleg twee soorten gebruikt (liguster en Ginkgo). De 3D-beelden in het dossier laten meer variatie zien. Op vraag van de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling dient het beplantingsplan te worden aangepast.
- In de bestekomschrijving worden de boompalen minstens 1m00 onder het maaiveld in de grond gedreven. Het daktuinsubstraat is echter 0m80 dik: ter hoogte van de bomen dient het substraat in de hoogte te gaan, zodat er een substraat van minimum 1m00 dikte wordt bereikt. De dikte van het substraat dient aangepast te zijn aan de te gebruiken heesters, vaste planten en bomen
- Er wordt nu teelaarde voorzien: er dient een aangepast daktuinsubstraat te komen ipv teelaarde (intensief substraat). De substraatomschrijving en de verankering van de bomen dienen in het bestek te zijn beschreven. Een doorsnede van de verankering dient te worden toegevoegd.

- Er lopen een aantal ondergrondse leidingen: ondergrondse leidingen in plantvakken dienen maximaal vermeden te worden.
- Een aangepast beplantingsplan en bestek, dienen binnen de drie maanden na beslissing en na goedkeuring door de dienst Natuur- en groenontwikkeling, aan het dossier te worden toegevoegd.

Verdere aandachtspunten die mee moeten worden genomen bij de uitvoering van het openbaar domein:

- De boorden van de groenvakken dienen bij voorkeur een licht opstaande rand te hebben om te vermijden dat deze te makkelijk worden betreed.
- Hoe zullen foutparkeren en laden en lossen op het plein worden tegen gegaan?
- Voor de fietsenstallingen op het binnenplein zijn 7 fietsbeugels voorzien volgens het type van de binnenstad; zij dienen in de juiste RAL-kleur te worden opgenomen, namelijk RAL 7013.

> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

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

De voorwaarden in de adviezen van:

- de brandweer (brandweerzone Rivierenland) van 20 april 2017 (met referentie P13662-006/01),
- het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 30 maart 2017 (met referentie B17069/20170000639),
- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 11 april 2017 (met referentie 2017030066),

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.

E. Watertoets:

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. In zijn huidige toestand is het terrein reeds nagenoeg volledig bebouwd/verhard (zonder dat hiervoor speciale maatregelen worden getroffen). Ook in de nieuw gevraagde situatie zal het terrein bestaan uit een volledig verharde oppervlakte, wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem verhindert. Dit wordt gecompenseerd door:

- de plaatsing van een hemelwaterput (van 10.000 liter) met hergebruik (bij blok C),
- de plaatsing van buffervoorzieningen (toegelicht in de RWA en Buffernota van het aanvraagdossier).

De projectzone stroomt af naar de Dijle.

De aanvraag is voor advies over gemaakt aan de waterbeheerder van het gebied; Waterwegen en Zeekanaal, Afdeling Zeeschelde.

In het advies van de waterbeheerder wordt aangegeven dat het hergebruik van regenwater niet wordt gemaximaliseerd binnen het project gezien er enkel voor Blok C een regenwaterput wordt voorzien (met aansluiting voor de toiletten). Het regenwater van blokken A en B wordt rechtstreeks afgeleid naar het buffervolume, terwijl de toiletten hier met leidingwater worden gespoeld. Daarom adviseert Afdeling Zeeschelde om ook voor deze twee blokken een regenwaterput met hergebruik voor toiletten te voorzien. Het project is onder deze voorwaarde verenigbaar met de beginselen en doelstellingen die worden vermeld in artikelen 5 en 6 van het Decreet integraal Waterbeleid.

Ook de stedelijke dienst Openbaar Domein adviseert dat:

- het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".
- aangezien hier niet kan geïnfilteerd worden; er zoveel mogelijk herbruik moet gebeuren van regenwater, daarna dient per gebouw te worden gebufferd op eigen terrein en als laatste mag er pas een afloop gebeuren naar de openbare riolering.

F. 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 de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke

milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Er werd een project MER screeningsnota bij het dossier gevoegd.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

- Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt evenwel onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlare II Vlare II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt 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 Vlare 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 beste 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, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
- Aspecten en maatregelen voor de organisatie van de werf en de werftransporten dienen voor de start van de werken te worden opgenomen met de Politie (in functie van de tijdstippen, de aan- en afrijroutes, de maximale lengte van de transporten en dergelijke meer).

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (hoger accent inzake bouwprofiel – extra woongelegenheden die kleiner is dan 80m² ten aanzien van de 20%-regel) en van de gewestelijke hemelwaterverordening (er worden geen infiltratievoorzieningen getroffen), maar is (onder voorwaarden en mits lasten) wel verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg wordt een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, 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).

Voorwaarden:

- De adviezen van:
 - Waterwegen en Zeekanaal, Afdeling Zeeschelde van 26 april 2017 (referentie U20170428053),
 - Pidpa van 9 mei 2017 (referentie D-22-949),
 - Telenet van 19 april 2017 (referentie 26534-MO),
 - Eandis van 28 maart 2017 (referentie 44483136),
 - Brandweerstandzone Rivierenland - Hulpverleningszone 2 (Mechelen) van 20 april 2017 (referentie P13662-006/01),
 - Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 30 maart 2017 (referentie B17069/20170000639),
 - FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie van 11 april 2017 (referentie 2017030066),dienen nageleefd te worden.

- *Het advies van de stedelijke dienst Beheer openbaar Domein van 12 juni 2017 dient te worden nageleefd. Ook onderstaande verdere aandachtspunten moeten mee worden genomen bij de uitvoering van het openbaar domein:*
 - *De boorden van de groenvakken dienen een licht opstaande rand te hebben om te vermijden dat deze te makkelijk worden betreed.*
 - *Hoe zullen foutparkeren en laden en lossen op het plein worden tegen gegaan? De nodige maatregelen moeten genomen worden bij de uitwerking van het publiek toegankelijk domein om foutparkeren tegen te gaan en laden en lossen mogelijk te maken zonder de nodige hinder te veroorzaken naar de omwonenden.*
 - *De fietsbeugels op het binnenplein dienen te worden voorzien in het type van de binnenstad en in de juiste RAL-kleur, namelijk RAL 7013.*
 - *Er dient een aangepast beplantingsplan toegevoegd te worden aan het dossier waar meerdere soorten aanplantingen op vermeld staan (conform de 3D-beelden in het dossier die meer variatie laten zien).*
 - *In de bestekomschrijving worden de boompalen minstens 1m00 onder het maaiveld in de grond gedreven. Het daktuinsubstraat is echter 0m80 dik: ter hoogte van de bomen dient het substraat in de hoogte te gaan, zodat er een substraat van minimum 1m00 dikte wordt bereikt. De dikte van het substraat dient aangepast te zijn aan de te gebruiken heesters, vaste planten en bomen*
 - *Er wordt nu teelaarde voorzien: er dient een aangepast daktuinsubstraat te komen in plaats van teelaarde (intensief substraat). De substraatomschrijving en de verankering van de bomen dienen in het bestek te zijn beschreven. Een doorsnede van de verankering dient te worden toegevoegd.*
 - *Er lopen een aantal ondergrondse leidingen: ondergrondse leidingen in plantvakken dienen maximaal vermeden te worden.*
 - *Een aangepast beplantingsplan en bestek, dienen binnen de drie maanden na beslissing en na goedkeuring door de dienst Natuur- en groenontwikkeling, aan het dossier te worden toegevoegd.*
- *Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - evenwel geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Een stedenbouwkundige vergunning is bijgevolg pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen. Het betreft hier een dossier waarbij er terreindelen worden opgegeven om te worden overgedragen aan het openbaar domein. Voor deze terreindelen zijn diverse eigenaars gekend. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor het vaststellen van de rooilijn is naar voor gekomen dat niet alle eigenaars hun akkoord zouden hebben gegeven aan de ontwikkelaar. Er kan niet met de werken worden gestart zonder de noodzakelijke eigendomsakkoorden. Voor de start van de werken dient, alle voor het project noodzakelijk grond te zijn verworven. De noodzakelijke bewijsstukken (eigendomsbewijzen/volmachten/akkoorden van alle betrokken eigenaars) dienen hiertoe te worden voorgelegd aan de Bouwdienst van de stad Mechelen en dit VOOR de start van de werken. De wettelijke bepalingen van het burgerlijk wetboek in verband met lichten en zichten dienen te worden gerespecteerd.*
- *Alvorens de werken te starten dient, de uiteindelijke materiaalkeuze (uitvoeringsdetails, kleur- en materiaalstalen voor de gevelafwerking) ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Bouwcommissie van de stad Mechelen (via de stedelijke Bouwdienst).*
- *De aanvrager dient ervoor in staan dat overblijvende delen van wachtgevels en, die na de werken vrij blijven of door de gevraagde werken worden herleid tot zijgevels, worden voorzien van een duurzame en volwaardige gevelbekleding of groene gevel (en isolatie waar nodig). Hierover dienen de noodzakelijke akkoorden en regelingen te worden getroffen met de betrokken eigenaars. De kosten voor deze werken vallen ten laste van de aanvrager/ontwikkelaar.*
- *De ondergrondse parkeergarage kan niet worden aangewend als een rotatieparking. De afmetingen van de standplaatsen voor fietsen dienen minimum 2m lang en 0,70m breed te worden ingericht. Ook de inrijbreedte en toegankelijkheid van de fietsenstallingen dient voldoende ruim te worden ingericht. De deur naar de fietsenstalling dient voldoende breed te worden voorzien zodat het manoeuvreren met de fiets makkelijk kan gebeuren. De aantallen op het plan komen niet overeen met de nota (96). De norm van de verordening voor fietsenstallingen dient te worden voorzien. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar. Gezien de overcapaciteit aan*

stalplaatsen voor wagens, kunnen desgevallend een of meerdere plaatsen voor wagens worden vervangen in functie van het stallen voor fietsen. Het inrijden van de garage dient vlot te kunnen gebeuren. Bbelangrijk is dat bij het toekomen aan het project, het zichtbaar is of er al dan niet een wagen uit de ondergrondse parking wenst weg te rijden. Er dient een zichtbaar signaal aan de buitenzijde te worden geplaatst.

- Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013". 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. In het advies van de waterbeheerder, Waterwegen en Zeekanaal, Afdeling Zeeschelde, wordt de voorwaarde opgenomen dat ook voor de blokken A en B een regenwaterput met hergebruik voor toiletten dient te worden voorzien. Aangezien hier niet kan geïnfilteerd worden; moet er zoveel mogelijk herbruik gebeuren van regenwater, dient per gebouw te worden gebufferd op eigen terrein en als laatste mag er pas een afloop gebeuren naar de openbare riolering.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. De stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlarem II Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd. Het advies van de stedelijke dienst Milieu en Landbouw geeft hierover uitvoerigere richtlijnen (advies van 7 juni 2016 met referentie AE/16/0668/ae). Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt 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 beste 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, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
- Aspecten en maatregelen voor de organisatie van de werf en de werftransporten dienen voor de start van de werken te worden opgenomen met de Politie (in functie van de tijdstippen, de aan- en afrijroutes, de maximale lengte van de transporten en dergelijke meer).

Lasten:

- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de vergunninghouder.
- Aan de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen

worden aan de voorwaarden gesteld in de adviezen die door deze diensten zijn uitgebracht.

- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.eandis.be.
De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
De aanvrager neemt na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling/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 Eandis.
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.
- Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de woningen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
- Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

Suggestie:

- Om de eventuele schade ten gevolge van de werken op een objectieve wijze te kunnen vaststellen is het steeds aangewezen om voor en na de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te maken van de aanpalende eigendommen. De uitvoering van het gevraagde project (bouwput, bemaling) kan een reële impact kan hebben op de omliggende bebouwing. Terugkoppeling met het raadgevend bureau voor grond- en funderingstechnieken van bezwaarindieners is ten zeerste aan te bevelen bij de technische uitwerking van het project. Hetzelfde geldt voor de gevraagde plaatsbeschrijvingen en monitoring van de omliggende bebouwing."

Besluit:

Artikel 1

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend door LGV N.V. voor het realiseren van 32 woongelegenheden en nieuw publiek domein op een terrein met als adres ONZE-LIEVE-VROUWESTRAAT 15, 27, 29, 33, 35 en MAALDERIJSTRAATJE 8, te 2800 MECHELEN en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, perceelnummers 381D, 378R, 367S, 382K, 367T, 383C, 406D, 386E, 385D, 382L.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:
Goedkeuring van de zaak van de nieuwe wegenis in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen. Onze-Lieve-Vrouwestraat Maalderijstraatje .

Feiten en context

- Gelegen in:
 - woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (Gewestplan)
 - gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
 - niet overstromingsgevoelig gebied (Watertoetskaart)
 - centraal gebied (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen)

- Gelegen aan gemeentewegen: Onze-Lieve-Vrouwestraat en Maalderijstraatje
- Gelegen in het kernwinkelgebied
- Gelegen in de nabijheid van een waterloop: Binnendijle
- Oppervlakte van het terrein: 2.505,33 m²
- De site is gelegen binnen een vastgestelde archeologische zone. De totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 300m². Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID 'https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/2453' en onderwerp 'Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Maalderijstraatje').
- De aanvraag omvat nieuw openbaar domein.
- Over de zaak van het inlijven van nieuwe wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Oppervlakte van aan het openbaar domein en aan de stad over te dragen terreindelen: 1.044 m².
- Aantal woongelegenheden: 32 (in drie bouwvolumes)

Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Decreet Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen. Art. 4.2.25 van de VCRO stelt terzake: Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.
- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging van 5 mei 2000.
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.
- Artikel 41 van de Grondwet: 'De uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen worden door de gemeenteraden of de provincieraden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld.'
- Artikel 2 van het Gemeentedecreet: 'De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan ze alle initiatieven kunnen nemen.'

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 3 april 2017 tot en met 2 mei 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor de stedenbouwkundige aanvraag werden er 11 bezwaarschriften ingediend met samen 22 handtekeningen.

Argumentatie

Het project stelt de inlijving voor van nieuwe wegenis bij in het openbaar domein in functie van de realisatie van een bouwproject op de site gelegen aan Onze-Lieve-Vrouwestraat - Maalderijstraatje. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag,

- ingediend door LGV N.V.,
- voor het realiseren van 32 woongelegenheden en nieuw publiek domein,
- op een terrein met als adres ONZE-LIEVE-VROUWESTRAAT 15, 27, 29, 33, 35 en MAALDERIJSTRAATJE 8, te 2800 MECHELEN en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, perceelnummers 381D , 378R , 367S , 382K , 367T , 383C , 406D , 386E , 385D en 382L,

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek bezwaarschriften werden ingediend en ondersteunt het in zitting van 16 juni 2017 ingenomen standpunt van het college.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies, onder voorbehoud van het verkrijgen van de goedkeuring van de gemeenteraad over de wegenis, van het college van burgemeester en schepenen van 16 juni 2017.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis in deze aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning goed te keuren in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen en onder de voorwaarden en lasten zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in de vergadering van 16 juni 2017.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter wd.
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening



Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 30 juni 2017

Christiaan Backx
Voorzitter wd.