

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 maart 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Koen Anciaux,
schepenen
Frank Nobels, Bart De Nijn, 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, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine
De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Zineb El
Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

33. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de nieuwe wegenis voor de Boerenkrijgstraat ZN, in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

De beslissing wordt genomen met 26 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Bart De Nijn, Magda Van Loon, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 9 onthoudingen (Ali Salmi, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer).

Motivering

Voorgeschiedenis

Historiek van het aanvraagdossier:

- Het aanvraagdossier werd ingediend op 13 oktober 2016 en volledig en ontvankelijk bevonden op 11 november 2016 (volledigheids- en ontvankelijkheidsattest).
- Aan de indiening van het huidige project zijn diverse voorbesprekingen vooraf gegaan. Het project werd onder meer voorgesteld aan:
 - de Bouwcommissie van 25 maart 2016,
 - de Gecoro van 11 april 2016.
- 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').
- 17 maart 2017 punt 77: 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:

Aan de indiening van het huidige project zijn diverse voorbesprekingen vooraf gegaan. Het project werd onder meer voorgesteld aan:

- de Bouwcommissie van 25 maart 2016,
- de Gecoro van 11 april 2016.

Historiek van huidige aan het dossier gerelateerde dossiers:

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

- Aanvrager: Landwin bvba

- **Terreinoppervlakte:** circa 2,3 ha (22.711,18m²)
- **Gelegen in:**
 - woongebied en gebied voor milieubelastende industrieën (gewestplan)
 - gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen'
 - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bonduelle':
 - woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing (artikel 3)
 - woonprojectzone met landschappelijke waarde (artikel 7)
 - wegen en straten (artikel 13)
 - zone voor recreatie met parkkarakter (artikel 10)
 - groenzone (artikel 11)
 - deels in 'niet overstromingsgevoelig gebied' en deels in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' (Watertoetskaart)
 - deels in 'centraal gebied' (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen – VMM)
- **Gelegen aan een gemeenteweg:** Boerenkrijgstraat
- **Gelegen langs:**
 - een waterloop (Vrouwvliet – 1^e categorie – in het beheer van het Vlaams Gewest)
- **Het gebied is volgens de biologische waarderingskaart (BWK) aangeduid als 'waardevol sz en ku'.**
- **De aanvraag voorziet het kappen van een aantal bomen met voorstel tot boscompensatie.**
- **De totale oppervlakte van de ingreep in de bodem bedraagt meer dan 1000m² en de oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 3000m². Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID 'https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/353' en onderwerp 'Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Boerenkrijgstraat').**
- **De aanvraag omvat nieuwe wegenis.**
- **Over de zaak van het inlijven van de 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: 2337,76m².**
- **Programma: 42 woongelegenheden:**
 - een bouwblok van 12 grondgebonden eengezinswoningen
 - twee meergezinswoningen (Urban villa's) voor samen 30 appartementen

• **Typologie en overzicht gevraagde bouwvolumes:**

-> **Huizenrij met 12 eengezinswoningen:**

- **Oppervlakte:** 2.172,79m²
- **Volume:** 6.648,74m³
- **Aantal bouwlagen:** twee bouwlagen en een terug- liggende derde bouwlaag als dakverdieping
- **Kroonlijsthoogte:** 10m³⁴
- **Aantal woongelegenheden:** 12

Type 2 slaapkamers + zolder	circa 190m ² (oppervlakte)	1 (aantal)
Type 3 slaapkamers + zolder	circa 160m ²	6
Type 4 slaapkamers + zolder	circa 200m ²	5

-> **Blok A**

- **Oppervlakte:** 2.023,78m²
- **Volume:** 6.712,91m³
- **Aantal bouwlagen:** vijf bouwlagen onder plat dak
- **Kroonlijsthoogte:** 18m⁹⁵
- **Aantal woongelegenheden:** 13

Type 2 slaapkamers	97 m ²	3
Type 3 slaapkamers	110 m ² (3) / 139 m ² (3) / 99 m ² (3)	9
Type 4 slaapkamers	331 m ²	1

-> **Blok B**

- **Oppervlakte:** 2.415,37m²
- **Volume:** 8.139,80m³
- **Aantal bouwlagen:** vijf bouwlagen onder plat dak
- **Kroonlijsthoogte:** 18m⁹⁵
- **Aantal woongelegenheden:** 17

Type 2 slaapkamers	120 m ² (3) / 118m ² (3) / 97 m ² (6)	12
Type 3 slaapkamers	123 m ² (3) / 212 m ²	4
Type 3 + bureau	212 m ²	1

-> **Parkeren:**

- **Wagens:** 60 ->
 - **Bewonersparkeren:** 42
 - **Eengezinswoningen:** 12 garages

- Urban villa's: in het maaiveld verzonken parkeerruimte (geïntegreerd binnen / onder de bouwvolumes 'Blok 'A en 'Blok B'): 28 plaatsen
- Bovengrondse plaatsen bij 'Blok 'A ': 2 plaatsen
- Bezoekersparkeren: 18 (eengezinswoningen + Urban villa's)
- Fietsen: 100 ->
 - Bewonersparkeren:
 - Eengezinswoningen: 24
 - Urban villa's (onder 'Blok 'A en 'Blok B'): 60
 - Bezoekersparkeren: 16

Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten
- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
- Decreet van 3 maart 1976 (en latere wijzigingen) tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten
- 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:

- een eerste maal openbaar gemaakt van 20 november 2016 (en als doel tot en met 12 december 2016);
- een tweede maal openbaar gemaakt van 28 november 2016 tot en met 27 december 2016; volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.
- Naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek werd de gebruikelijke gele bekendmakingsaffiche niet uitgehangen. Dit onderzoek werd door de stedelijke Bouwdienst stop gezet. Een tweede onderzoek werd gestart met bekendmakingsaffiche (en met een nieuwe termijn van dertig dagen).
- Naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek werden er 9 bezwaarschriften ingediend (met samen 10 handtekeningen).

De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek'.

Adviezen

- Agentschap voor Natuur en Bos: 15 december 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie BA/16-14244-AN)
- Aquafin: 12 december 2016 – gunstig (referentie GD/fek/161836)
- VMM: 14 december 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie WT 2016 OL 0153)
- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 28 november 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie P14229-002/01)
- Agentschap Toegankelijk Vlaanderen: 16 november 2016 - gunstig met voorwaarden (referentie B16283)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
 - Proximus, Belgacom, Eandis en Telenet,
 - de Politie,
 - het 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:

Er wordt een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor:

- het bouwen van twaalf eengezinswoningen en een bijhorend volume met twaalf garageboxen,
- het bouwen van twee meergezinswoningen (voor samen 30 appartementen),
- de aanleg van nieuwe openbare wegenis,
- buitenaanlegwerken.

Het terrein is circa 2,3ha groot en heeft een smalle insteek aan de zijde van de Boerenkrijgstraat. De terreindiepte (van het eigenlijke bouwterrein, achterin) bedraagt circa 140m00 (gemiddeld) en de breedte circa 185m00 (gemiddeld).

Het terrein is momenteel grotendeels braakliggend met begroeiing en restanten van betonverhardingen en funderingen van voormalige activiteiten en een verouderde, niet langer in werking zijnde hoogspanningscabine.

De oostelijke grens van het terrein wordt gevormd door de waterloop 'Vrouwvliet'. Ten westen wordt het terrein ontsloten via een insteek vanuit de Boerenkrijgstraat die zich situeert tussen de eigendommen met huisnummers 129 (perceel van zes loten met aan elkaar gekoppelde meergezinswoningen die deel uitmaken van een verkaveling) en 133 (perceel met een bouwbedrijf).

De insteek van het terrein van uit de Boerenkrijgstraat is momenteel reeds voorzien van een erfdiensbare verharde weg die, naast de ontsluiting van het eigen terrein, ook de ontsluiting biedt aan de achterin gelegen garageboxen van de links naastgelegen verkaveling met de meergezinswoningen (huisnummer 129). Het voorste gedeelte van de erfdiensbare weg, ter hoogte van de Boerenkrijgstraat, is verweven met de privaatieve wegenis van het rechts naastgelegen bouwbedrijf op nummer 133.

De omgeving van de Boerenkrijgstraat kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen van twee bouwlagen onder dak.

Men wenst het terrein bouwrijp te maken (door de afbraak van de verouderde hoogspanningscabine, verhardingen en funderingsrestanten en door het rooien van enkele bomen en struiken) en een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de realisatie van een woonproject met 42 woongelegenheden met parkeergelegenheid en de bijhorende terreinaanlegwerken. Hierbij wordt nieuwe - aan de stad over te dragen - openbare wegenis voorzien die zich baseert op het tracé van de huidige erfdiensbare weg tussen huisnummers 129 en 133 en aansluit op de Boerenkrijgstraat.

Er worden op het terrein drie hoofdvolumes geplaatst:

- een huizenrij die rug-aan-rug tegen de grens met de verkaveling (die zich voorin aan de Boerenkrijgstraat en links naast de insteek/nieuwe ontsluitingsweg situeert). Bij deze huizenrij wordt achteraan een bouwvolume met garages op de rand van het terrein geplaatst (op de eigendomsgrens met de aangrenzende verkaveling en in aansluiting op een rijstrook binnen deze verkaveling die ontsluiting biedt voor de garages van de woongelegenheden van de verkaveling).
- twee centrale volumes, die vrijstaand in het achterin gelegen binnengebied worden geplaatst (meergezinswoningen in de vorm van 'Urban Villa's').

-> Omschrijving van de huizenrij met 12 eengezinswoningen:

- Inplanting: rug aan rug met de verkaveling vooraan aan de Boerenkrijgstraat (huisnummer 129)
- Bouwvolume van twee volwaardige bouwlagen en een derde meer ondergeschikte bouwlaag
- Bouwdiepte:
 - bouwdiepte basisvolume gelijkvloerse en eerste verdieping: varieert per woningtype met een maximale diepte van 12m40
 - bouwdiepte derde bouwlaag: variërend en tot maximaal circa 8m30 (deze bouwlaag houdt een afstand ten aanzien van de achtergevelbouwlijn, variërend van circa 3m00 tot circa 4m00)
- Dakvorm: plat dak
- Kroonlijsthoogte: 10m32
- Materialisatie: licht grijs-wit genuanceerde gevelsteen, met dieperliggende vlakken voorzien van een houten gevelbekleding en bronskleurig geanodiseerd aluminium schrijnwerk - voortuinstrook met verhoogd maaiveld/ plintstrook in lichtgrijs prefabbeton en terrassen ingelegd met houten planken

-> Omschrijving Blok A en Blok B (urban villa's):

- Inplanting: vrijstaand in het achterin gelegen binnengebied
- Bouwvolumes van vijf bouwlagen
- Afmetingen:
 - Blok A: compact vijfhoekig bouwvolume waarvan de langste zijde circa 27m00 meet
 - Blok B: lang gerekte vijfhoekig bouwvolume, breedte circa 47m00 en diepte circa 17m00
- Dakvorm: plat dak
- Kroonlijsthoogte: 18m95
- Materialisatie:
 - gelijkvloerse bouwlaag op betonnen 'pilotis' en circulatiekernen met een houten gevelbekleding.- fietsenstalling uit een stalen net met voldoende grote maaswijdte (in functie doorzicht)
 - bovenverdiepingen met een horizontale geleiding met terrassen in lichtgrijs prefabbeton voorzien van een borstwering uit gelaste / bronskleurig gelakte stalen latten / achterin gelegen gevels met bronskleurig geanodiseerd aluminium buitenschrijnwerk en een houten gevelbekleding

Wat betreft het programma van woongelegenheden wordt in de rubriek 'Feiten en context' een overzicht gegeven van de aantallen en de oppervlaktes per type woning (een/twee/drie/vier slaapkamer(s)).

Het aantal parkeerplaatsen voor wagens binnen het project bedraagt 60 plaatsen. Onder de bouwvolumes van de meergezinswoningen worden telkens in het maaiveld (1m00 diep) verzonken parkeerruimtes geïmplementeerd voor de bewoners:

- 12 plaatsen onder het bouwvolume van blok A,
- 16 plaatsen onder het bouwvolume van blok B.

Ook de fietsenbergingen worden op het gelijkvloerse niveau onder de twee appartementsblokken geïmplementeerd ter hoogte van de inkomzones.

In het terrein worden hellende irtinnen voorzien naar de in het maaiveld verzonken parkeerruimtes.

Ook op het maaiveldniveau worden bezoekersparkeerplaatsen ingericht alsook plaatsen voorbehouden voor personen met een handicap:

- 2 plaatsen voor mindervaliden op het terrein bij blok A,
- 18 plaatsen op het terrein in de vorm van de bezoekersparking, waarvan twee plaatsen voorbehouden voor mindervaliden.

Bij de particuliere woningen worden in het achtergelegen bouwvolume 12 garages voorzien.

De ontsluiting van deze garages gebeurt via een rijstrook die zich bevindt op het aangrenzende terrein (verkaveling aan de Boerenkrijgstraat) die men wenst te gebruiken en waarvoor wordt aangegeven dat dit gebeurt op basis van een notariële erfdienstbaarheid (aan het dossier is een akte gevoegd als bijlage met melding van erfdienstbaarheden).

De garages bij de woningen fungeren eveneens als tuinbergingen bij de woningen. Ook worden in dit volume een nieuwe hoogspanningscabine en de gezamenlijke vuilnisberging ondergebracht ter hoogte van de nieuwe openbare weg.

De ontsluiting van het totale project wordt geregeld via een nieuw aan te leggen openbare weg. Deze weg ontspringt aan de Boerenkrijgstraat tussen huistrimmers 129 en 133 (dwarsprofiel 6m00 breed, met een berijdbare strook van 4m50), maakt een hoek van 90°, parallel met, en eindigend ter hoogte van de laatste eengezinswoning van, de nieuw gevraagde huizenrij.

De wegenis wordt voorzien in waterdoorlatende betonstraatstenen zonder vellingkant en met twee groenstroken aan beide zijden van de weg.

De verdere terreinaanleg (buitenaanleg rond de meergezinswoningen en langsheen de Vrouwvliet) voorziet een padenstructuur in wit beton (waterdoorlatende betonstraatstenen) alsook groenstructuren, spelelementen en wadi's.

De woningen worden voorzien van een groendak alsook (elk en individueel) van een infiltratiebekken, een hemelwaterput (met voorfiltering en herbruik) en een septische put (rioleringstracé volgens gescheiden stelsel).

De meergezinswoningen worden eveneens voorzien van groendaken. Het hemelwater afkomstig van de daken en de uitpandige terrassen wordt aangesloten op een privaatief (oostelijk op het terrein voorzien) infiltratieveld (wadi) ter hoogte van het jaagpad langs de Vrouwvliet.

Het hemelwater afkomstig van de verharde privaatieve grondvlakken wordt rechtstreeks geïnfiltreerd op het eigen terrein, naast de verharde structuren.

Het hemelwater afkomstig van de verharde, openbare wegenis wordt rechtstreeks aangesloten op de naastgelegen openbare infiltratiestroken (wadi), met uitzondering van de wegenis die de verbinding maakt met de Boerenkrijgstraat. Wegens plaatsgebrek worden hier geen wadi's voorzien en een aansluiting voorzien op de openbare RWA-riolering.

Het huishoudelijke afvalwater wordt via een nieuw aan te leggen openbare DWA-riolering aangesloten ter hoogte van de Maanstraat.

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

B.0 Algemeen:

- Conform artikel 4.1.1, 14° VCRO juncto artikel 4.2.15, §1 VCRO is een verkavelingsvergunning vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht op opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Om van verkavelen te kunnen spreken moet van een grond die dat aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, dus ten minste een deel juridisch worden afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend stuk grond, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst.

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

B.1 Gewestplan:

- De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming van het gewestplan voor wat betreft het terreingedeelte dat zich situeert in de 'zone voor milieubelastende industrie'. Gezien de ligging binnen een RUP gelden echter de voorschriften hiervan.

B.2 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 regionaal stedelijk gebied Mechelen' (definitief vast gesteld op 18 juli 2008). De geplande werken zijn verenigbaar met het GRUP.
- De aanvraag is gelegen binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'Bonduelle' (definitief vast gesteld op 12 januari 2006). Voor de aanvraag zijn algemene bepalingen en bijzondere bepalingen van toepassing.

- Het RUP verwijst projecten door naar de Gecoro. Het project in aanvraag is effectief voorgesteld aan de Gecoro en het verslag maakt mee deel uit van het aanvraagdossier.
 - De algemene bepalingen van het RUP voorzien parkeernormen:
 - > Volgens artikel 2.7.1. dienen er voor een eengezinswoning of appartementen maximaal 1,5 auto-staanplaatsen per woning en minimaal 1 plaats per woning te worden voorzien.
 - > De aanvraag voorziet 60 auto-staanplaatsen voor 42 woonegelegenheden en voldoet hiermee aan de norm.
 - > Volgens artikel 2.7.2. moeten er minimaal 2 fietsen per woning gestald kunnen worden
 - > De aanvraag voorziet een capaciteit van 100 plaatsen voor 42 woonegelegenheden en voldoet hiermee aan de norm.
 - De bijzondere bepalingen zijn opgenomen per zone:
 - woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing (artikel 3)
 - woonprojectzone met landschappelijke waarde (artikel 7)
 - zone voor recreatie met parkkarakter (artikel 10)
 - groenzone (artikel 11)
 - wegen en straten (artikel 13)
- > De twaalf eengezinswoningen situeren zich in de 'Woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing' (artikel 3):

Bestemming (3.1)	Wonen in één- of meergezinsgebouwen toegelaten.	De aanvraag is overeenkomstig de voorschriften.
Bebouwingswijze (3.2.1)	Vrijstaand of gekoppeld. Uitzonderingen op deze bebouwingswijze kunnen worden toegelaten met het oog op een harmonisch straatbeeld of om aan te sluiten bij bebouwing met een andere bebouwingswijze op één van de aanpalende percelen. Dit kan vrijstaand of gegroepeerd zijn, indien hierdoor geen onafgewerkte situaties (bijvoorbeeld wachtgevels) op het perceel of de aanpalende percelen worden bestendigd of gecreëerd.	De aanvraag is opgevat als een uitzondering en voorziet gegroepeerde bebouwing; rug-aan-rug tegen en overeenkomstig met het aanpalende perceel (oftewel de voorin gelegen verkaveling met aaneengesloten bebouwing, zes loten met meergezinswonen). Er worden geen blinde wachtgevels gecreëerd.
Plaatsing van de gebouwen (3.2.2.1.)	Voorgevel: bouwvrije voortuinstrook van minimum 6m00. Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevels: de bouwvrije zijtuinstrook (op het perceel) bedraagt minimum 3m00. Vrijstaande achtergevel: tussen de vrijstaande achtergevel en de achterste perceelgrens dient steeds een bouwvrije afstand van 10 m te worden behouden.	De dieptes van de voortuinstroken variëren in diepte (van minimaal circa 3m00, naar maximaal circa 9m00) en wijken op bepaalde plaatsen af van de minimale diepte van 6m00. De niet naar de straat gerichte, vrijstaande zijgevel van de uiterste woning links (gekeken van uit de Boerenkrijgstraat) situeert zich op meer dan 3m00 uit de zijdelingse grens. De vrijstaande zijgevel van de uiterste woning rechts (gekeken vanuit Boerenkrijgstraat) situeert zich 1m55 uit de zijdelingse grens, maar deze gevel richt zich naar de nieuw voorziene wegenis (insteek). De woningen beschikken over een niet bebouwde tuinstrook van minimaal 10m00. De diepte van de tuinstrook van de 11de woning bedraagt plaatselijk minder dan 10m00 (7m62); maar meet gemiddeld meer dan de minimale 10m00.
Afmetingen en dakvormen (3.2.2.2. en 3.2.3.1.)	Het volume per woning bedraagt maximum 1000m ³ . De minimale voorgevelbreedte bedraagt voor kopgebouwen: minimum 6m00. De kroonlijsthoogte en bouwdiepte voldoen aan 'gebouwenprofiel b' voor gekoppelde bebouwing met een bouwdiepte van maximum 17m00 op het gelijkvloers. Gekoppelde bebouwing: binnen de eerste strook van 9m00 gerekend vanaf de voorgevel: schuine daken met Hellingen tussen 35° en 45° (cfr. bijzondere bepalingen, artikel 1, gebouwenprofiel b). De nokrichting is evenwijdig met de voorgevel. Voor kopgebouwen kan de nokrichting loodrecht of evenwijdig aan de voorgevel zijn. Platte daken zijn toegelaten op uitbouwen en garages.	Het volume van de woningen bedraagt telkens circa 600m ³ , de voorgevelbreedte bedraagt telkens 6m00; overeenkomstig de bepalingen van het RUP. Het profiel van de woningen (twee volwaardige bouwlagen en een derde ondergeschikte bouwlaag onder plat dak) wijkt af van het toegestane profiel (twee bouwlagen + zadeldak). Volgens het RUP mag de dakverdieping van de bebouwing de 45°-helling en dakbasis van 9m00 niet overschrijden. De aanvraag voorziet dat de dakverdieping binnen de basis, eerste strook van 9m00, blijft, maar wijkt af qua dakvorm en afmetingen (overschrijdt de hellingslijn van 45°). De bouwdiepte van de eerste en gelijkvloerse bouwlagen wordt dan weer aanzienlijk beperkt ten aanzien van de toegestane bouwdieptes.
Materialen (3.2.3.2.)	Vrije materiaalkeuze, mits harmonische samenhang met de bebouwing in de omgeving.	Het materiaalgebruik is in overeenstemming met de bepalingen van

		het RUP; is residentieel van karakter, sober, duurzaam en esthetisch verantwoord.
Aanleg Bouwvrije voortuinstrook en Strook voor binnenplaatsen en tuinen (3.2.4.1.)	Voortuinstrook: bestemd voor tuinen, opritten en toegangswegen; geen constructies toegelaten; alleen noodzakelijke toegangen en parkeerplaatsen in functie van gerealiseerde nevenfuncties mogen worden verhard (waterdoorlatend) met een maximum van 60%. Strook voor binnenplaatsen en tuinen: bijgebouwen (bergplaatsen, garages, ...) toegelaten, tot maximaal 10% van de perceeloppervlakte, en maximaal 75m ² . Voorgevel op minimum 10m00 uit de maximum achtergevelbouwlijn; overige gevels hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3m00 afstand ervan. Bijgebouwen geplaatst op de perceelgrens hebben een plat dak (kroonlijsthoogte maximum 3m00).	De aanleg van de voortuinstroken (opgevat als ten aanzien van het maaiveld verhoogde terrassen in houten beplanking) wijkt af van de bepalingen van het RUP. De afstand van de bijgebouwen (garages achteraan bij de woningen) bedraagt minimaal 10m00 uit de ontworpen achtergevelbouwlijn; maar niet voor alle entiteiten eveneens 10m00 uit de maximale achtergevelbouwlijn (17m00).
Verkavelingsvoorschriften (3.2.5.)		Niet van toepassing. Het betreft een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

-> De Urban villa's (blok A en blok B) situeren zich in de 'woonprojectzone met landschappelijke waarde' (artikel 7)

Bestemmingen (7.1.)	Wonen in meergezinsgebouwen. Gelijkvloerse bouwlaag: verplichte vrije hoogte van minimum 3m00 van het maaiveld tot de eerste bouwlaag – bevat geen woonvertrekken, enkel inkom, circulatie, bergingen, parkeren, ...	De aanvraag is overeenkomstig de voorschriften.
Bebouwingswijze (7.2.2.)	Vrijstaande meergezinsgebouwen met ruime doorzichten tussen en onder de gebouwen. De bebouwing dient te voldoen aan de coëfficiënten: <ul style="list-style-type: none"> • minimaal en maximaal aantal gebouwgroepen (1-2) • minimaal en maximaal aantal bouwlagen (3-5) • minimaal en maximaal aantal woningen (25 – 30) • maximale vloer-terreinindex (V/T) (0,80) 	De bebouwing is vrijstaand laat ruime doorzichten en voldoet aan de aan de aangegeven coëfficiënten: <ul style="list-style-type: none"> • 2 gebouwgroepen • 5 bouwlagen • 30 woningen • v/t: 4.194,94m² (vloeroppervlakte) / 10.112m² (terreinoppervlakte) -> 0,40
Plaatsing van de gebouwen (7.2.3.1.)	Binnen de op het grafisch plan aangegeven zone. Afstand ten aanzien van perceelgrens minimum 3m00 en niet kleiner dan de kroonlijsthoogte. Tussenafstand gebouwen ten opzichte van elkaar: 30m00.	De aanvraag is overeenkomstig de voorschriften.
Afmetingen van de gebouwen (7.2.3.2.)	Cfr. punten 7.2.2. en 7.2.3.1. Compactheid: minimum 2,5	Compactheid voldoet aan de minimale eisen van het RUP: <ul style="list-style-type: none"> • Blok A: 7.085,06m³ (beschermd volume) / 2.433,92m² (warmteverliesoppervlakte) -> 2,91 • Blok B: 8.795,04m³ / 2.994,96m² -> 2,94
Dakvormen (7.2.4.1.)	De dakvorm is vrij. Platte daken die niet worden ingericht als dakterras, moeten worden aangelegd als groendak.	De aanvraag is overeenkomstig de voorschriften.
Materialen en gevel- opbouw (7.2.4.2. en 7.2.4.3.)	Een beperkte verscheidenheid nastreven en een harmonische samenhang, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen. Structuur van het gebouw over alle bouwlagen herkenbaar en in harmonie met de omgeving brengen. Horizontale tweedeling in de gevel, gelijkvloerse bouwlaag, zo veel mogelijk doorzicht	De aanvraag is overeenkomstig de voorschriften. Het materiaalgebruik van de beide gebouwen (A en B) is sober, duurzaam en esthetisch verantwoord. De bouwlagen zijn herkenbaar de twee-deling en doorzichtige gelijkvloerse sokkel zijn geïmplementeerd in de uitwerking.

	ge vrijwaard.	
Aanleg (7.2.5.)	Het RUP voorziet een aantal bepalingen rond de integratie van aanwezige landschapswaarden, erf scheidingen en verhardingen.	Het aanvraagdossier omvat een inrichtingsstudie en beplantingsplan die zich baseren op een landschappelijke visie (die eveneens deel uitmaakt van het aanvraagdossier). De inrichting van de open ruimte houdt rekening met het "aanwezige landschap van de Vrouwvliet vallei" en ambieert waar mogelijk een behoud en een versterking van het karakter dat het landschap typeert.
Parkeer- en stalplaatsen (.2.6.)	'(...) De stalplaatsen voor bewoners worden hetzij onder de gebouwen (gelijkvloers, halfondergronds of ondergronds), hetzij buiten de gebouwen – met uitzondering van één in- en uitrit – volledig ondergronds en landschappelijk geïntegreerd georganiseerd. Bezoekersparkeerplaatsen kunnen tevens gebundeld in open lucht worden aangelegd. (...)'	De aanvraag is overeenkomstig de voorschriften.

-> De inrichting van de terreindelen die zich situeren in:

- zone voor recreatie met parkkarakter (artikel 10),
- groenzone (artikel 11),
- wegen en straten (artikel 13),

beantwoorden aan de bepalingen rond bestemming en aanleg voor deze zones. De aanvraag voorziet in de nodige groene ruimten en speelterreinen waarbij de aanleg is gebaseerd op een inrichtingsstudie overeenkomstig de opvattingen van het RUP.

Ook worden openbare wegenis en een voet- en fietsweg voorzien ter ontsluiting. Er wordt 6m00 wegenis op eigen terrein ingericht zoals aangegeven op het grafisch plan van het RUP Bonduelle (6m00 brede insteek vanuit de Boerenkrijgstraat). Deze strook wordt verder achterin (de hoek om) doorgetrokken in en ter ontsluiting van de woonprojectzone (parallel met de huizenrij). Conform artikel 7.2.5.4. zijn verhardingen in functie van ontsluitingswegen mogelijk wanneer zij tot een minimum worden beperkt en worden aangelegd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften van bijzondere bepalingen, artikel 13 (zone voor wegen en straten).

De aanvraag beperkt de ontsluiting effectief tot een minimum. De verhardingsmaterialen zijn waterdoorlatend. Enkel de aanleg van het fietspad wijkt af van de bepalingen gezien dit pad niet wordt voorzien in een waterdoorlatende structuur. Ook is vast te stellen dat een deel van de brandweg (in grindgazon) zich situeert in de 'groenzone'. De voorschriften voor deze bestemmingszone (artikel 11) laten waterdoorlatende verhardingen toe wanneer deze kaderen binnen de hoofdbestemming voor het behoud en de creatie van groene ruimten. Een klein aandeel verharding in waterdoorlatend grindgazon; geïntegreerd in de globale groenaanleg (en enkel in functie van noodgevallen) is toelaatbaar daar wordt geoordeeld dat deze inrichting de hoofdbestemming (open groene ruimte) niet schaadt.

o Conclusie:

-> Er zijn in de aanvraag afwijkingen vast te stellen van bepaalde numerieke waarden van artikels en verordenende voorschriften van het RUP Bonduelle. Meer specifiek:

- afwijkingen van de voorschriften in de 'Woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing' volgens artikel 3 (huizenrij met 12 eengezinswoningen):
 - o de voortuinstroken wijken op bepaalde plaatsen af van de minimale diepte van 6m00. Ook de aanleg van de voortuinstroken (verhoogde terrassen in houten beplanking) wijkt af van de bepalingen van het RUP (verharding beperken tot noodzakelijke toegangen).
 - o de afstand van de bijgebouwen bij de woningen bedraagt minimaal 10m00 uit de ontworpen achtergevelbouwlijn; maar niet voor alle entiteiten eveneens 10m00 uit de maximale achtergevelbouwlijn (17m00).
 - o het gevraagde profiel van de woningen (twee volwaardige bouwlagen en een derde ondergeschikte bouwlaag onder plat dak) wijkt af van het toegestane profiel (twee bouwlagen + zadeldak). Volgens het RUP mag de dakverdieping van de bebouwing de 45°-helling en dakbasis van 9m00 niet overschrijden. De aanvraag voorziet dat de dakverdieping binnen de basis, eerste strook van 9m00, blijft, maar wijkt af qua dakvorm en afmetingen (overschrijdt de hellingslijn van 45°). De bouwdiepte van de eerste en gelijkvloerse bouwlagen wordt dan weer aanzienlijk beperkt ten aanzien van de toegestane bouwdieptes.
Noot: De bebouwingswijze als 'gegroepeerde bebouwing' is opgevat als een uitzondering (uitzondering binnen artikel 3.2.1, dat normaliter een vrijstaande of gekoppelde wijze van bouwen voorziet).
- afwijkingen van de bepalingen van artikel 13, voor wat betreft de aanleg van het fietspad gezien dit pad niet wordt voorzien in een waterdoorlatende structuur.

-> Van de voorschriften zoals opgenomen in het RUP kan desgevallend worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, mits de organisatie van een openbaar onderzoek.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften geformuleerd die betrekking hebben op de gevraagde afwijkingen. De aanvraag respecteert de geest en de opzet van de artikels alsook de goede ruimtelijke ordening. Dit kan worden afgeleid uit volgende motivering:

- **Motivering afwijkingen huizenrij in de 'Woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing' volgens artikel 3:**
 - > Er wordt eerder een compacter volume voorgesteld dan de volledige bouwdiepte aan te snijden wat bijdraagt aan het duurzaamheidsverhaal (oprichting van compacte bouwvolumes in functie van een rationeel energieverbruik) volgens de opzet van het RUP.
 - De inplanting, bebouwingswijze, typologie en schaal van de huizenrij schaden de draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet. De huizenrij zoekt aansluiting bij de aangrenzende verkaveling en speelt in op de randen, door de inrichting rug-aan-rug te koppelen en de typologie van aaneengesloten bebouwing te weerspiegelen. Het streven naar een project met een hedendaagse uitstraling en typologie worden als uitgangspunten naar waarde geschat. De keuze voor deze typologie en hieruit volgende volumevoorstellen negeren echter niet de ruimtelijke context.
 - Het basisvolume van de gevraagde bebouwing van twee volwaardige bouwlagen en een derde ondergeschikte bouwlaag bouwlagen sluit aan bij het referentiebeeld van de Boerenkrijgstraat en kadert binnen het toegelaten aantal bouwlagen.
 - De tussenafstand die tussen achtergevels (nieuwe huizenrij versus bestaande meergezinswoningen) wordt gecreëerd respecteert ruimschoots de minimum afstand van 20 meter die wordt gehanteerd volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
 - De gekozen dakvorm past zich in binnen de onmiddellijke en ruimere omgeving waarin zowel hellende als platte daken voorkomen.
 - De opvatting van de gelijkvloerse bouwlagen laat contact toe tussen het publiek en privaat domein. Dit betekent dat er zich leef- of verblijfruimtes bevinden achter de voorgevel die toelaten dat er zowel van binnen naar buiten als omgekeerd sociaal contact mogelijk is en waardoor een levendige straat wordt gecreëerd. Het verhoogde maaiveld ter hoogte van de voortuinstrook zorgt ervoor dat de zichten richting Vrouwvliet gemaximaliseerd worden over de lage begroeiingen heen en voorziet tevens een gepaste afscheiding tussen de openbare wegenis en de private eigendommen (er ontstaat een gradiënt in privacy maar blijft voldoende dialoog met de straat en het verdere door gelegen gebied). De inrichting van de voortuinstroken als terraszones, verhoogt het gebruiksgenot van deze strook alsook de sociale interactie. De diepte van de tuinstroken achter de woningen beantwoordt aan de minimaal vereiste diepte van 10m00. De woningen beschikken over voldoende buitenruimte.
- **Motivering afwijkingen van de bepalingen van artikel 13, voor wat betreft de aanleg van het fietspad:**
 - > Het aanvraagdossier omvat een gedetailleerd inrichtingsplan voor de buitenaanleg. De manier van uitwerken wordt geconcretiseerd in het dossier, waarbij veel belang wordt gehecht aan de materialisatie, plantenkeuze en kwaliteit van de landschappelijke aanleg (zowel functioneel, visueel, als op het vlak van de waterhuishouding). De aanvraag werd voor advies over gemaakt aan de waterbeheerder van het gebied (VMM) en gunstig beoordeeld (zie tevens rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'). Er wordt geen schadelijk effect verwacht op de waterhuishouding van het gebied.

B.3 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 16 november 2016 werd door het Agentschap een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie: B16283) 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:**
 - Heel wat bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit' (volgens 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) worden in het gebied van de aanvraag reeds geregeld via het van toepassing zijnde RUP 'Bonduelle'. Meer bepaald aspecten inzake:
 - 'Harmonie en draagkracht' (volgens Hoofdstuk 1 van de verordening);
 - 'Uiterlijke Kenmerken' (volgens Hoofdstuk 3. van de verordening met regelgeving inzake 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);
 - 'Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg' (volgens hoofdstuk 5. van de verordening),

worden voor het gebied waarbinnen de aanvraag zich situeert, reeds geregeld via de bepalingen van het RUP 'Bonduelle'.

Blijven in hoofdzaak aan de orde:

- Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken (Afdeling 1, versterken van de woonkwaliteit):
→ De woongelegenheden voldoen aan de woonkwaliteitseisen van de stedenbouwkundige verordening. De woongelegenheden zijn ruim opgevat, beschikken over de noodzakelijke functies, een logische planindeling, voldoende lichtinval, bergruimte en buitenruimte.

B.4 Grond- en pandendecreet:

- De aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van het goedgekeurde RUP 'Bonduelle' (met omzetting van industriegebied naar woongebied) waarbij in de voorschriften van het RUP geen modaliteiten zijn opgenomen rond bescheiden lasten. Gezien er geen percentages voor bescheiden wonen zijn opgenomen in de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, bestaat er geen formele grond om dit op te leggen bij een vergunningsaanvraag. Er kunnen bijgevolg geen lasten worden opgelegd.
De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied inzake bescheiden last in het kader van het Grond- en Pandendecreet. Er zijn geen lasten vereist.

C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:

(0) Bezwaarpunten over de procedure en dossiersamenstelling:

(0) a. Bezwaarpunten met betrekking tot onduidelijkheden op de ingediende plannen:

Punten die stellen dat op sommige plannen er geen straatnaam wordt vermeld (bij de nieuw gevraagde weg tussen eigendom 129 en eigendom 133) en op andere plannen wél een straatnaam (Zonnestraat); terwijl er nog geen straat is, dus deze uiteraard nog geen naam heeft.

De vraag wordt gesteld of - behalve de overheid - iemand anders zomaar een naam kan geven aan een straat die er zelfs nog niet is?

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 en indien de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

Een beperkt hiaat/ foutieve indicatie in het dossier betekent niet dat de aanvraag daardoor ook onontvankelijk en/of onvolledig wordt bevonden.

Het klopt dat er nog geen straatnaam is toegekend aan de nieuwe insteekweg die men wenst aan te leggen en onderdeel uitmaakt van de gevraagde werken. Het toekennen van nieuwe straatnamen verloopt via afzonderlijke procedures, dewelke uitgaan van de wegbeheerder (gemeente).

De benaming op het plan in aanvraag is dus inderdaad niet correct. De gegevens in het aanvraagdossier zijn echter voldoende duidelijk om de aanvraag correct en zorgvuldig te kunnen beoordelen.

De niet-correcte benaming van de straat op het inplantingsplan, is op zich niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag. In alle redelijkheid is geoordeeld dat het hier niet gaat over essentiële informatie die een zorgvuldige beoordeling van het dossier zou beletten.

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.

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

- Melding dat voor de organisatie van het eerste openbaar onderzoek, er geen openbaar aanplakbord op het terrein aanwezig was.

Bespreking:

- De gele bekendmakingsaffiche van het openbaar onderzoek werd inderdaad niet geplaatst bij aanvang van het eerste openbaar onderzoek (dat van start ging op 20 november 2016). Dit onderzoek werd bijgevolg stop gezet en een tweede onderzoek werd gestart van 28 november 2016 tot en met 27 december 2016. De affiche werd opnieuw aan de aanvrager bezorgd en ditmaal op de plaats van de aanvraag uitgehangen, dus met inbegrip van de 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 telkens, 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 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.

Conclusie:

- *Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.*
- (1) *Bezwaarpunten over strijdigheden van de aanvraag met de historiek van de Boerenkrijgstraat / het verdwijnen van groen en rust, fauna en flora / het niet vooraf geïnformeerd zijn van buurtbewoners over het gevraagde bouwprogramma:*
- *In bezwaar wordt aangegeven dat in de periode van bewoning door de eerste eigenaars van de meergezinswoningen die grenzen aan de aanvraag (nummer 129), oftewel de periode 1998 en 1999; de Boerenkrijgstraat nog een en al groen was. Er wordt gesteld dat door het gewestplan Vlaanderen, de totale onbebouwde tuinbouwgronden (percelen tussen Boerenkrijgstraat en Papenhof) een andere bestemming kregen, met name bouwgronden, die nu, in 2016, voor een groot deel ook effectief bebouwd zijn.*
 - *Er wordt aangegeven dat er, ten tijde van het gewestplan werd beloofd dat het groen tussen Boerenkrijgstraat en Vrouwvliet zijn natuurlijk karakter zou behouden, wat de onbebouwde gronden betrof. En dat de bewoners van het huidige appartementsgebouw (huisnummer 129) in de mening waren (zoals dit in de loop der jaren door de syndicus werd meegedeeld) dat er een eventueel spiegelbeeld van aanbouw zou kunnen komen ten opzichte van het eigen appartementsgebouw. In bezwaar wordt vast gesteld dat de gevraagde bouwplannen een meervoud betreffen van dat spiegelbeeld, tot consternatie van de bewoners van het appartementsgebouw op huisnummer 129 die zich (zonder voor-info; via het eerste schriftelijk aanschrijven vanuit de stad Mechelen) geconfronteerd zien met het feit dat er volop zou gebouwd zal worden, achter hun appartementsgebouw.*
 - *Er worden bezorgdheden geuit in verband met het dier- en vogelbestand van het gebied, vragen gesteld over wat er zal gebeuren met de huisvesting van vogels en klein gedierte (konijnen, eekhoorns).*

Bespreking:

- *Begrip kan worden opgebracht voor de bezorgdheid/weerstand van de buurtbewoners, die ongevraagd geconfronteerd worden met een gevraagde wijziging in hun leefomgeving. Niettemin is een inbreidingsproject in het binnengebied principieel wel degelijk mogelijk gezien de ligging binnen de grenzen van het regionaal stedelijk gebied Mechelen (waar een beleid van verdichting geldt) en de ligging binnen de contouren van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bonduelle. Het RUP Bonduelle werd goedgekeurd op 12 januari 2006 en is momenteel van kracht. Het RUP is gericht op het beleid van de stad om het woonaanbod op peil te houden (overeenkomstig de woningbouwprogrammatie), maar baseert zich eveneens op doelstellingen rond duurzaamheid en landschappelijke integratie.*
- *Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. De inhoudelijke aspecten van deze procedure maken geen deel uit van onderhavige aanvraag. Ongeacht deze procedure, is het een feit dat het RUP, op heden wettelijk van toepassing is en dat het tot de taak van de vergunningverlenende overheid behoort om de aanvraag (volumes, aantallen, inrichting en plaatsing van gebouwen en wegenis) af te toetsen aan de bepalingen, plannen en voorschriften van het RUP (dat primeert op het gewestplan). Het feit of de aanvraag beantwoordt aan de voorschriften wordt afgewogen in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen'.*
- *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 en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan. Het is geen verplichting om een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op te stellen in samenspraak met de buurt. De aanvraag is wel kenbaar gemaakt via het openbaar onderzoek.*
- *De aanvraag werd voor advies over gemaakt aan het Agentschap voor Natuur- en Bos. Door de aanvrager werd een boscompensatievoorstel toegevoegd. Het projectgebied is (deels) bebost zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Het bos is spontaan ontstaan en jonger dan 22 jaar en in die zin niet compensatieplichtig. Het Agentschap voor Natuur en Bos stelt in haar advies vast dat in de aanvraag rekening wordt gehouden met het behoud van het groene karakter van de site door deze een parktuinkarakter te geven. In de toelichtingsnota wordt een harmonisch park en groenbeheer voorop gesteld met een gelaagdheid van gras, hooiland, ruigte, struweel en boomlaag. In het ontwerp zitten ook verschillende natuurtechnische wadi's vevat. In die zin wordt tegemoet gekomen aan de voorschriften van het RUP Bonduelle (woonprojectzone met landschappelijke waarde). Vanuit het idee dat de Vrouwvliet dient te worden versterkt als natte natuurverbinding en vanuit het strategisch project (Natuur in en rond Mechelen) dat momenteel in en om Mechelen speelt, is het Agentschap van oordeel dat voorliggend dossier een kapstok vormt om de natuurwaarden maximaal te behouden en te versterken langs deze Vrouwvliet. Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een gunstig advies mits naleving van de bepaalde voorwaarden en mits naleven van de direct werkende normen. De voorwaarden hebben onder meer betrekking op het vermijden van lichtvervuiling (aangepaste armaturen) en het aanplanten van bomen en struiken met streekeigen, inheems en standplaatsgeschikt loofhout. De direct werkende normen stellen dat alle van nature in het wild levende vogelsoorten beschermd zijn in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van deze vogelsoorten (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten in het gedrang komen dient de uitvoerder op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos. De voorwaarden en normen die*

voortvloeien uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (referentie BA/16-14244-AN), dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van de werken

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, enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de vergunning, geen inhoudelijke beperkingen op en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

(2) Bezwaarpunten rond eigendomsrechten

- In bezwaar wordt aan gegeven dat:
 - twee van de twaalf nieuwe garages worden ingepland op het aangrenzende eigendom, nummer 129 (wat volgens onze syndicus absoluut niet kan – statuten van gebouw 25 januari 1996 notaris Rochtus);
 - het perceel in aanvraag recht van doorgang heeft over de rijstrook van de aangrenzende verkaveling (nummer 129), maar dat de aanvraag een verzwaring impliceert van deze erfdienstbaarheid (in verband met de overgang wordt vermeld dat "de verkoper recht heeft op overgang", maar dat er geen melding wordt gemaakt van de rechtsopvolgers);
 - de huidige garagebox 15 ligt op de rooilijn van de wegenis.

Bespreking:

De aanvrager, LANDWIN bvba (Christian Teunissen) is niet de eigenaar van de percelen in de aanvraag (Afdeling 2 sectie C, 31H2, 31 N2, 34H, 33N, 31Y) en dit vormt ook geen juridische vereiste voor een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Evenmin vormt het een vereiste om volmachten aan het dossier te voegen. Hoewel dit geen verplichting vormt, werd de verbintenis van de aanvrager – dat de eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen, aanhorigheden en openbare nutsvoorzieningen, alsook de gronden waarop ze komen, vrij en onbelast en zonder kosten zal afgestaan worden aan de gemeente (dus in functie van de nieuwe wegenis die wordt ingeschakeld in het openbaar domein) – mee ondertekend door de eigenaar (die kadastraal gekend staat voor de eigendommen). Eveneens werd aan het dossier een akte gevoegd met vermelding van een recht van overgang en uitwegenis over de inrij en manoeuvreerruimte voor de aangrenzende eigendommen. Hiermee worden bewijsstukken (inzake eigendom en eigendomsrechten) aangereikt ter motivatie van de aanvraag.

Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen evenwel geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Gegevens hier rond, leggen 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 stappen zijn genomen. Dus hierbij dient 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. De plaatsing van constructies tot tegen de rooilijn, daar waar er geen verplichte achteruitbouwstrook geldt; is stedenbouwkundig gezien mogelijk, voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en verder geldende regelgeving.

Conclusie:

Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat:

- een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1) oftewel de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft,
- enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de verkavelingsvergunning, geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd. 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.

(3) Bezwaarpunten met betrekking tot de waterhuishouding van het gebied (watertoets):

- Volgens bezwaarindiener liggen de gevraagde Urban villa's, volgens de geopuntkaart van de watertoets, in het mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Wanneer de urban villa met 13 woonegelegenheden (Blok A) zich er buiten bevindt, staat de tweede (blok B) er pal in. Als men op de kaart van het digitale hoogtemodel kijkt, ziet men dat de hoogte van de Urban villa's even hoog is, zelfs een beetje lager dan de omgeving. Aangezien water altijd neerwaarts stroomt zal er bij hoge regenval water stromen naar deze plaats en is volgens het bezwaar de uitsparing van het mogelijk overstromingsgebied niet zorgvuldig in kaart gebracht.
- De vrouwvlietvallei is afdalend naar de Vrouwvliet, het regenwater vloeit die richting uit.

Bespreking:

- De inhoudelijke aspecten rond de waterhuishouding in het gebied en de mogelijke gevolgen van de gevraagde werken op de waterhuishouding van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.

(4) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit:

- Als men het project als een afzonderlijk project beschouwt, dient er geen Mober te worden opgesteld maar dit is te kort door de bocht want er zijn verschillende projecten gelijktijdig bezig in de Boerenkrijgstraat die tezamen de normen overschrijden en alzo wordt gedacht dat er wel een must is om dit te doen.
In de mobiliteitstoets wordt er rekening gehouden met de (laatst?) gepubliceerde cijfers die nog geen rekening hielden met de nieuwe huizen van de Papenhof site, waar een 250 tal woningen zullen gebouwd worden en die door de Boerenkrijgstraat zullen rijden. Tevens gaat men zich baseren op gemiddelden om de berekeningen te doen. Dit is een verkeerde benadering want mensen die een huis of appartement aankopen, zullen met meer dan het gemiddeld aantal wagens rijden. De 64 voorziene parkings zullen waarschijnlijk niet volstaan.
- Er komt een enorme mobiliteitsdruk te liggen op het aangrenzende perceel (nummer 129) en de manoeuvreerruimte aan hun garages, want de planning is dat directe aangrenzend nieuwe garages voor de nieuwbouw van 12 eengezinswoningen worden voorzien, met voor die toekomstige bewoners/eigenaars hetzelfde euvel, dit wil zeggen, te weinig manoeuvreerruimte.

Bespreking:

Volgens artikel 61 van de gemeentelijke verordening (dat handelt over de verplichting van een MOBER bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag) dient een mobiliteitsstudie (MOBER) te worden opgemaakt bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning als de verplichting tot opmaak van een MOBER voort vloeit uit het Besluit van de Vlaamse Regering de dato 3 juli 2009 houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

De grenswaarden voor de opmaak van een MOBER zijn inderdaad bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009. In het Besluit wordt bepaald dat een mobiliteitsstudie moet worden toegevoegd aan aanvragen die betrekking hebben op één of meer van de volgende projecten: '(...)

- het bouwen van 250 woongelegenheden of meer;
- (...)
- het aanleggen van ten minste 200 parkeerplaatsen, of het wijzigen van een bestaande parkeergelegenheid als het aantal parkeerplaatsen door de wijziging de drempel van 200 parkeerplaatsen of een veelvoud ervan overschrijdt.(...)'

Onderhavige aanvraag heeft hierop geen betrekking. Een MOBER is niet noodzakelijk. Eveneens volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dient, voor projecten die niet vallen onder de verplichting van een MOBER, in bepaalde gevallen een mobiliteitstoets te worden opgemaakt, zoals voor aanvragen vanaf 20 woongelegenheden. Het aanvraagdossier omvat een dergelijke mobiliteitstoets.

De mobiliteitsnota is een nota die wordt toegevoegd aan het dossier door de indiener. Het gevraagde aantal woongelegenheden, parkeerplaatsen en de voorziene openbare wegen stemmen overeen met de bepalingen van het RUP. Bij de opmaak en binnen de goedkeuringsprocedure van het RUP, werd het globale mobiliteitsaspect van het gebied onderzocht en bepalingen hieromtrent opgenomen. Hierbij is gekozen om het bedrijfsverkeer en het woonverkeer gescheiden te houden. Het bijkomend verkeer dat genereerd zal worden door de ontwikkelingen op Bonduelle wordt verspreid afgewikkeld. Het gebied is opgedeeld in verschillende projectgebieden die niet allemaal worden ontsloten langs dezelfde as, maar een ontsluiting hebben via verschillende uitwegen.

Daarenboven beoordeelt de vergunningverlenende overheid het project op basis van het ingediende dossier met de mobiliteitsnota, maar ook op basis van onder meer de terreinkennis, de beleidsvisies, algemene richtcijfers en kencijfers, en objectief relevant mobiliteitsonderzoek.

Volgens deze algemene richtcijfers en bestaand onderzoek naar verkeersgeneratie en de situatie in de omgeving, wordt geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden. De impact van het bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Gelet op het aantal woningen worden slechts lage intensiteiten en geen noemenswaardige afwikkelingsproblemen verwacht. De bijkomende autobewegingen in een spitsuur, zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen relatief weinig invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling. Reeds hoger aangegeven argumenten (zoals de goedkeuring van het RUP, de ligging in stedelijk gebied) verantwoordt de vraag tot ontwikkeling. De verkeersdruk en de mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen hierbij moeilijk op het huidige woonproject worden afgeschoven.

De private rijstrook ter ontsluiting van de bestaande garages (nummer 129) en de 12 nieuw gevraagde garages heeft een rijbreedte van 10m50, wat ruim voldoende is om vlot in- en uit te rijden. Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening moeten toegangswegen naar parkeerplaatsen met een inrijhoek van 90° voldoen aan de maatvoering met minimaal 6m00 breedte.

(5) Diverse aangehaalde bezwaarpunten / bezorgdheden en vragen:

- Bezwaarpunt waarin wordt gewezen op de vraag van de Gecoro om de toegankelijkheid voor de brandweer te toetsen.
- Bezwaarpunt waarin wordt aangegeven dat indien de oprit (tussen eigendom Willemen en appartementsgebouw met huisnummer 129 gebruikt zou worden voor transit vervoer van

zwaar bouw materiaal (+ bouwkranen), de bewoners enorme nadelen zullen ondervinden in hun private woning (scheuren/barsten in muren, plafond, gevel, en dergelijke) wat uiteindelijk een minwaarde van de eigendommen als gevolg zou hebben (na die bouwwerken).

- Bezwaarpunt waarin de vrees voor schade bij aanpalende eigendommen (scheurvorming) wordt naar voor gebracht.

Bespreking:

- Het aanvraagdossier werd voor advies over gemaakt aan de Brandweer (zie rubriek 'Adviezen'). Op 14 november 2016 werd door de brandweer een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie: P14229-002/01) te worden gerespecteerd.
- Zonder de eventuele tijdelijke hinder van het verkeer als gevolg van dergelijke bouwwerken of mogelijke hinder ten gevolge van het naastgelegen bouwbedrijf te minimaliseren, gaat het hier enerzijds om uitvoeringsaspecten die geen deel uitmaken van het beoordelingskader van een stedenbouwkundige vergunning (volumes, inplanting, programma,...). Anderzijds kan de aanwezigheid en het transportverkeer van een bestaand en reeds aanwezig bouwbedrijf (dat geen deel uitmaakt van de aanvraag) niet verhaald worden in de huidige aanvraag (die uitvoering geeft aan de woonbestemming van het RUP met inbegrip van een nieuwe ontsluitingsweg voor het woonprogramma zoals voorzien volgens het RUP).
Stabiliteitsonderzoek en maatregelen ter voorkoming van schade aan aanpalende eigendommen ten gevolge van de uitvoering van de gevraagde werken, vormen bouwtechnische en geen stedenbouwkundige aspecten, en zijn bijgevolg niet bepalend in de inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag. Ze behoren tot de verantwoordelijkheid van de architect, raadgevend ingenieur, aannemer(s) en/of bouwheer. 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.
- Ook speculatieve doeleinden / de waardevermindering van omliggende woningen, vormen geen stedenbouwkundige argumenten, tenzij onrechtstreeks: vanuit de redenering dat; een project enkel wordt vergund indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft, en dus kan worden afgeleid dat de financiële waarde van de eigendommen in die omgeving niet onaantvaardbaar wordt beïnvloed.

Conclusie:

De bezwaarpunten leggen geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en worden daarom als niet-gegrond beschouwd. Om de eventuele schade ten gevolge van de werken op een objectieve wijze te kunnen vaststellen, wordt de suggestie mee gegeven om, voor en na de werken, een tegensprekelijke plaatsbeschrijving te maken van de aanpalende eigendommen.

D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

> Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

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 RUP 'Bonduelle'. Het gebied is momenteel open van karakter maar is planologisch gezien gelegen in stedelijk gebied. De uitgangsprincipes voor ontwikkeling volgens het RUP Bonduelle worden globaal gezien gerespecteerd. Daar waar wordt afgeweken van de voorschriften, kan dit ruimtelijk worden gemotiveerd en verantwoord geacht (zie rubriek 'Argumentatie, Punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen'). Naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt geoordeeld dat de aangehaald punten in de ingediende bezwaarschriften geen beperkingen opleggen aan de gevraagde afwijkingen.

De woonentiteiten zijn compact vorm gegeven en (intern) toch ruim opgevat. De eengezinswoningen hebben, een voldoende diepte en breedte en buitenruimte. Alle woongelegenheden beschikken over een oppervlakte en een inrichting en gebruik overeenkomstig de woonkwaliteitseisen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De schaal van de gezinswoningen weerspiegelt die van de woongebouwen in de omgeving. De meergezinswoningen hebben een hogere kroonlijsthoogte maar zijn gelegen langs de Vrouwvliet, op een ruimer bouwterrein, in een meer open landschap. De aanwezige (resterende open) ruimte verantwoordt het gegeven van de ruimere bouwhoogtes. De aanvraag houdt bovendien rekening met het groene karakter van de site door de buitenruimte een parkuinkarakter te geven.

Er wordt door de voorziene bebouwing geen hinder gegenereerd (zoals een verminderde lichtinval of rechtstreekse inkijk) op bestaande percelen. De schaal, het programma en de dichtheden in de aanvraag zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. Ook deze laatste waken over een overeenstemming met de omliggende bebouwing.

Vanuit de bevoegde adviesinstanties worden de gevraagde werken door de diverse deskundigen gunstig beoordeeld mits rekening wordt gehouden met een aantal voorwaarden, aanbevelingen en bemerkingen. Deze worden gekoppeld aan het besluit. Zo dienen de veiligheidsaspecten die worden geregeld in het advies van de brandweer te worden opgevolgd en dient de aanvrager 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 en dit voor de verkoop ervan.

> Visueel-vormelijke elementen:

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd alsook een hedendaagse architecturale vormgeving. Dit laatste gegeven sluit niet uit dat het project zich afdoende integreert binnen zijn omgeving.

> Mobiliteitsimpact – terreinaanlegwerken:

De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg (zie rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek - (4) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit'.

De aanvraag voorziet in de nodige parkeervoorzieningen (zoals verankerd in de voorschriften van het RUP). De capaciteit zoals vooropgesteld in het RUP, wordt verwezenlijkt. De voorziene parkeercapaciteit is met andere woorden toereikend.

De keuze om het parkeren half-ondergronds te voorzien, wordt vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt ondersteund. De inritten en toegangen naar de gebouwen en parkeerdelen is geïntegreerd in een totaalontwerp voor de buitenaanleg.

Voor het tracé van het openbaar domein wordt een strook gereserveerd conform de bepalingen van het RUP. Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden op geregelde tijdstippen, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken dienst Beheer Openbaar Domein.

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.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. De uiteindelijke uitvoering zal verder in detail worden gecontroleerd en opgevolgd door de dienst Beheer Openbaar Domein ten einde een goed eindresultaat te bekomen dat in aanmerking komt voor overdracht.

Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 13 maart 2017 dient integraal te worden nageleefd.

De stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling merkt op dat uit de bijgevoegde plannen niet kan worden opgemaakt waar de bomen van eerste grootte zullen staan. Het lijkt bijvoorbeeld niet aangewezen om *Castanea sativa* of *Quercus robur* aan de parking of dichtbij de gebouwen te gebruiken. De dienst stelt als voorwaarden:

- Na goedkeuring van het bouwdossier dient een beplantingsplan toegevoegd te worden aan het dossier waar de nieuwe aanplantingen duidelijk op vermeld staan. Nieuwe solitaire bomen hebben hierbij een minimale plantmaat van 18/20. Het gewijzigde plan dient binnen de zes maanden aan het bouwdossier te worden toegevoegd mits voorafgaandelijke goedkeuring van de dienst Natuur- en groenontwikkeling.
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten die beschermd zijn in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van deze vogelsoorten (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart – 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.
- De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de constructiewerken.
- Eventuele uitval dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.

> Cultuurhistorische aspecten:

De totale oppervlakte van de ingreep in de bodem bedraagt meer dan 1000m² en de oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 3000m². Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID

<https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/353>) en onderwerp 'Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Boerenkrijgstraat'). Modaliteiten die hier uit voortvloeien, dienen verder in samenspraak te worden opgenomen met Onroerend Erfgoed Archeologie en de stedelijke dienst Archeologie.

Het Onroerend Erfgoeddecreet (HOOFDSTUK 5. ARCHEOLOGIE, Afdeling 4. Archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem, Onderafdeling 2. Verplichting vergunningsverlener, Art. 5.4.4.) stelt dat de verlener van de stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning het naleven van de bekrachtigde archeologienota en van dit decreet opneemt als voorwaarde in de vergunning.

E. Watertoets:

Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Het terrein in aanvraag is gelegen langs en stroomt af naar de Vrouwvliet, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie die beheerd wordt door de VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer. Het gebied is volgens de watertoetskaarten deels mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag is voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied. In haar advies besluit stelt VMM dat:

"(...) het project voorwaardelijk gunstig wordt geadviseerd en in overeenstemming bevonden met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarde:

- de overloopleiding in controleput RI, voor de aansluiting op het stelsel in de Maanstraat moet zo hoog mogelijk geplaatst worden om maximale infiltratie op het eigen terrein te kunnen garanderen.

Bijkomend worden volgende aandachtspunten gegeven:

- de 5m-erfdienstbaarheidszone langsheen de Vrouwvliet moet gerespecteerd worden en mag niet bebouwd worden;
- deze 5m-erfdienstbaarheidszone moet op het terrein voor de aanvang van de werken uitgezet worden en moet gemeten worden vanaf de bovenrand van het talud van de Vrouwvliet;

- er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op minder dan 6m00 van het talud van het oppervlaktewater voor alle openbare diensten en voor alle commerciële activiteiten met uitzondering van de land- en tuinbouwactiviteiten.
- voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem I (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen;
- de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlarem II;
- er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

(...)"

Ook Aquafin heeft de aanvraag geadviseerd en geen bezwaar geuit tegen de werken en ook de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein heeft de aanvraag getoetst inzake waterhuishouding en rioleringsvoorzieningen.

De voorwaarden in de adviezen van de waterbeheerder (VMM) en van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein refereren in hoofdzaak naar de normen vastgelegd in de geldende verordeningen.

De voorwaarden dienen integraal te worden gerespecteerd bij de verdere uitvoering van het project. Mits naleven van de voorwaarden:

- in de adviezen van Aquafin, VMM en de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein,
 - in de stedelijke en gewestelijke verordening rioleringsbeleid en hemelwater,
- dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat, geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

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.
- Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en de 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.
- De aanvraag richt zich naar een goedgekeurd Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP Bonduelle) waaruit reeds volgt dat de geplande werken geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen. Bij uitvoering van de werken dienen evenwel een aantal belangrijke randvoorwaarden te worden gerespecteerd:
 - Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). 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 of 015/28.44.58.
 - 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 infiltratie-grachten. 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 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient de aanvrager het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen). Indien de aanvrager niet over internet beschikt, dan kan hij/zij het Support Center telefonisch contacteren op 03 450 48 48.
 - Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
 - Voor wat betreft de waterhuishouding en het rioleringsstelsel dienen de adviezen van de diensten:
 - VMM (14 december 2016 - WT 2016 OL 0153),
 - Beheer Openbaar Domein (van de stad Mechelen) van 13 maart 2017,
 te worden gerespecteerd.

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het van toepassing zijnde RUP Bonduelle.

De aanvraag wijkt af van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Bonduelle (voornamelijk wat betreft het bouwprofiel van de eengezinswoningen in de 'Woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing' volgens artikel 3), maar is (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde 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:
 - het Agentschap voor Natuur en Bos van 15 december 2016 (referentie BA/16-14244-AN),
 - Aquafin van 12 december 2016 (referentie GD/fek/161836),
 - VMM van 14 december 2016 (referentie WT 2016 OL 0153),
 - Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 28 november 2016 (referentie P14229-002/01),
 - het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 16 november 2016 (referentie B16283),
 - de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 17 maart 2017,
 - de stedelijke dienst Natuur en Groenontwikkeling van 2 februari 2017,dienen nageleefd te worden.
- 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.
- De door het Agentschap Onroerend Erfgoed bekrachtigde archeologienota (ID 'https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/353' en onderwerp 'Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Boerenkrijgstraat') en het Onroerend Erfgoeddecreet dienen nageleefd te worden.
- 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.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). 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 of 015/28.44.58.
- 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 10 m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie." Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient de aanvrager het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen). Indien de aanvrager niet over internet beschikt, dan kan hij/zij het Support Center telefonisch contacteren op 03 450 48 48.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- Alle van nature in het wild levende vogelsoorten die beschermd zijn in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van deze vogelsoorten (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart - 1 juli moet men er zich van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Als nesten in het gedrang komen dient de aanvrager contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.

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.
Er dient een beplantingsplan toegevoegd te worden aan het dossier waar de nieuwe aanplantingen duidelijk op vermeld staan. Nieuwe solitaire bomen hebben hierbij een minimale plantmaat van 18/20. Het gewijzigde plan dient voor de start van de werken aan het bouwdoosier te worden toegevoegd mits voorafgaandelijke goedkeuring van de dienst Natuur- en groenontwikkeling. De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na de constructiewerken. Eventuele uitval dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
- 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 voltooien 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 erfdiensbaarheid 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."

Besluit:

Artikel 1

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend door Landwin bvba voor het realiseren van 42 woongelegenheden en nieuwe wegenis op een terrein met als adres Boerenkrijgstraat ZN te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, perceelnummers 31 H2, 31 N2, 31 Y, 33 N, 34 H.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegenis van de verkaveling Boerenkrijgstraat ZN te 2800 Mechelen, in toepassing van art. 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

Feiten en context

- Terreinoppervlakte: circa 2,3 ha (22.711,18m²)
- Gelegen in:
 - woongebied en gebied voor milieubelastende industrieën (gewestplan)
 - gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Mechelen'
 - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bonduelle':
 - woonzone voor vrijstaande of gekoppelde bebouwing (artikel 3)
 - woonprojectzone met landschappelijke waarde (artikel 7)
 - wegen en straten (artikel 13)
 - zone voor recreatie met parkkarakter (artikel 10)
 - groenzone (artikel 11)

- deels in 'niet overstromingsgevoelig gebied' en deels in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' (Watertoetskaart)
- deels in 'centraal gebied' (waterzuiveringszone Zoneringsplan Mechelen – VMM)
- Gelegen aan een gemeenteweg: Boerenkrijgstraat
- Gelegen langs:
 - een waterloop (Vrouwvliet – 1e categorie – in het beheer van het Vlaams Gewest)
- Het gebied is volgens de biologische waarderingskaart (BWK) aangeduid als 'waardevol sz en ku'.
- De aanvraag voorziet het kappen van een aantal bomen met voorstel tot boscompensatie.
- De totale oppervlakte van de ingreep in de bodem bedraagt meer dan 1000m² en de oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 3000m². Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID 'https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/353' en onderwerp 'Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Boerenkrijgstraat').
- De aanvraag omvat nieuwe wegenis.
- Over de zaak van het inlijven van de 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: 2337,76m².
- Programma: 42 woongelegenheden:
 - een bouwblok van 12 grondgebonden eengezinswoningen
 - twee meergezinswoningen (Urban villa's) voor samen 30 appartementen

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:
 - een eerste maal openbaar gemaakt van 20 november 2016 (en als doel tot en met 12 december 2016);
 - een tweede maal openbaar gemaakt van 28 november 2016 tot en met 27 december 2016;
 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.
- Naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek werd de gebruikelijke gele bekendmakingsaffiche niet uitgehangen. Dit onderzoek werd door de stedelijke Bouwdienst stop gezet. Een tweede onderzoek werd gestart met bekendmakingsaffiche (en met een nieuwe termijn van dertig dagen).
- Naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek werden er 9 bezwaarschriften ingediend (met samen 10 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 Bonduelle-site. 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 Landwin bvba voor het realiseren van 42 woongelegenheden en nieuwe wegenis op een terrein met als adres Boerenkrijgstraat ZN te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, perceelnummers 31 H2, 31 N2, 31 Y, 33 N, 34 H, kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek bezwaarschriften werden ingediend en ondersteunt het in zitting van 17 maart 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 17 maart 2017.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis in deze verkavelingsaanvraag 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 17 maart 2017.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 31 maart 2017

Rita Van den Bossche
voorzitter