

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 juni 2021 - Openbare zitting

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

49. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen met inbegrip van de goedkeuring en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg) op een terrein met als adres Geerdegem-Schonenberg, 2800 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing wordt genomen met 34 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, Shanna Jacops) en 4 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Anne Delvoye, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- Collegebesluit 14 juni 2021 – agendapunt 28: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de zaak van de wegen, met inbegrip van de goedkeuring en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

'Voorgeschiedenis

- *De aanvraag werd door de stad Mechelen ontvangen op 12 november 2020. Op 8 december 2020 werd aan de aanvrager via het Omgevingsloket om bijkomende informatie gevraagd aangezien er nog een aantal zaken in het ingediende dossier ontbraken. De aanvrager kreeg hiervoor 60 dagen de tijd om de bijkomende informatie alsnog toe te voegen. De bijkomende informatie werd op 5 februari 2021, 12 februari 2021 en 18 februari 2021 toegevoegd. De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 23 februari 2021.*
- *6 juli 2018: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 29 juni 2018. In het Bouwcommissieverslag werd omtrent punt 1. Geerdegem-Schonenberg het volgende gestipuleerd:
'Een afwijkende parkeernorm van 1 op 1 kan worden toegestaan. Het betreft hier immers een vervangingsnieuwbouw van woningen die momenteel geen autostaanplaats hebben. Voor iedere woonentiteit dient een parkeerplaats op eigen terrein te worden voorzien, dus in totaliteit 12 parkeerplaatsen (waarvan 7 bestaande garages). De overige 5 parkeerplaatsen kunnen als gekoppelde open staanplaatsen in de voortuinstrook worden opgevat. De verdere uitwerking van het project dient verder het voorwerp uit te maken van een voortraject met de Bouwdienst.'*

- 18 maart 2019: Collegebesluit Geerdegem-Schonenberg. Heraanleg van het openbaar domein ter hoogte van het renovatieproject van Woonpunt. Principieel akkoord tot het aanvragen van de heraanleg bij VMSW.

Historiek van de vergunningen

- 25 november 1969: stedenbouwkundige vergunning – het bouwen 7 autobergplaatsen (1969/0728)
- 26 augustus 2019: omgevingsvergunning - **sloop van 10 woningen en bouwen van 12 woningen** (20190175_OGV)

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvragers: VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), vertegenwoordigd door mevrouw Marie Swyzen.

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied met landelijk karakter (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)
Art. 5 en 6 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de woongebieden met landelijk karakter het volgende:
"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."
"6.1.2.2. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd « voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven ». Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten."
- bufferzone (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976).
Artikel 14 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de bufferzones het volgende:
"4.5. De bufferzones dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.
Een gedeelte van de percelen afd. 3, sectie E, perceelnummers 851G en 851 H zijn gelegen binnen de gewestplanbestemming 'bufferzone'. Er kan hierbij worden aangenomen dat de grens tussen de gewestplanbestemmingen 'bufferzone' en 'woongebied met landelijk karakter' gelijk loopt met de zijdelingse perceelgrenzen van de desbetreffende percelen. Daarnaast zijn ook de achterliggende percelen 849A (garage) en 849D (speelplein) gelegen binnen de gewestplanbestemming 'bufferzone'."
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-)voorschriften op.

De aanvraag is niet gelegen in:

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

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

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

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

Verdere feiten en context:

- Kadaster: afd. 3, sectie E, openbaar domein, perceelnummers 851G, 851H, 851E, 851F en perceelnummers 849 A (kadastraal gekend als 'garage') en 849D (kadastraal gekend als 'speelterrein')
- Gelegen aan:
 - Gemeenteweg: Geerdegem-Schonenberg
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- De aanvraag betreft de inrichting van de publieke ruimte en de aanleg van nieuwe wegenis (woonerf).
- Over de zaak van de wegenis en het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

Juridische grond

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

Adviezen

Externe adviezen

- *Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 10 maart 2021 - geen bezwaar (referentie P18059-001/01);*
- *Inter/Toegankelijk Vlaanderen: 15 maart 2021 – voorwaardelijk gunstig (referentie 2020143805)*
- *Politie: 23 februari 2021 – voorwaardelijk gunstig (zonder referentie);*
 - *'Er zijn geen (verhoogde) voetpaden aanwezig, inrichting van een woonerf kan. Mogelijke wildparkeerders kunnen op basis van het woonerf geverbaliseerd worden.*
 - *In de nota wordt gesproken van een letter P of H voor de aanduiding van de parkeerplaatsen. Waarvoor staat de letter H?*
 - *Waarom worden de letters niet in de andere richting gezet, leesbaar vanaf de rijbaan?*
 - *Parkeerplaats voor personen met een handicap moet met verticale signalisatie aangeduid worden*
 - *Voorstel signalisatie zullen wij tijdens de aanleg nog wel ontvangen voor advies?'*
- *Fluvius: 26 februari 2021 – gunstig (zonder referentie)*
'Voor deze aanvraag werd reeds advies gegeven met ons dossier 342072 (OMV2019008983 - zie ook betaald offerte in bijlage)'
- *Proximus heeft op 12 maart 2021 laten weten geen advies te verlenen (zonder referentie)*
- *Telenet/Pidpa: het advies van Telenet en Pidpa werd opgevraagd op 23 februari 2021. Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien het advies niet werd uitgebracht binnen de vastgestelde termijn, wordt het advies geacht gunstig te zijn (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet).*

Interne adviezen

- *Stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling: 11 maart 2021 (referentie BD.2021.11_1017)*
'Feiten en context:
 - *Zie beschrijvende nota.*
 - *De volledige straat wordt heraangelegd en er werden 16 bomen aangevraagd om te vellen.*
 - *Deze bomen werden in februari 2020 reeds geveld omwille van de aanleg van nieuwe nutsinfrastructuren voor de nieuwbouwwoningen van Woonpunt Mechelen, alvorens het broedseizoen zou starten en opdat de werken van Woonpunt Mechelen niet zouden vertragen. Tijdens het voortraject van de buitenaanleg bleek dat, gezien de straataanleg, het niet mogelijk was om de huidige bomen te behouden. Op basis van artikel 6.1., punt 7 van het vrijstellingenbesluit was het vellen van deze bomen ook niet vergunningsplichtig: 'Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is niet nodig voor het vellen van hoogstammige bomen die geen deel uitmaken van een bos, op openbaar domein, mits in de onmiddellijke omgeving in het eerstvolgende plantseizoen een heraanplanting gebeurt'*
 - *Er worden 16 nieuwe aangeplant waarbij voldaan wordt aan de bepalingen van het vrijstellingenbesluit.*

Argumentatie:

- *Gunstig advies:*
 - *er werd rekening gehouden met de in het voortraject gemaakte opmerkingen.*
 - *In het project is er geen ruimte om de bomen ter plaatse *3 te compenseren.*
 - *De stad heeft wel proactief in het voorjaar van 2020 een houtkant aangeplant nabij het speelbos (ca. 250m² 100 stuks bosplantsoen (Vlier 5%, Hazelaar 10%, Liguster 15%, Rode kornoelje 15%, Sporkehout 15%, Kardinaalsmuts 10 %, Gelderse roos 15%, Lijsterbes 15%)*

Advies:

- *Voorwaardelijk gunstig advies:*
 - *Het onderhoud van de groenzones van het toekomstige openbaar domein dient te gebeuren in samspraak met de stad Mechelen. Onderhoudsfiches van de geplande en uitgevoerde beurten dienen te worden opgesteld. Geplande beurten dienen minstens twee werkdagen op voorhand te worden doorgegeven aan de stad. Tijdens of na uitvoering van elke beurt kan de stad een controle uitoefenen om de uitvoering ervan te controleren. Uitgevoerde beurten worden genoteerd met datum op de onderhoudsfiche en bezorgd aan de stad. Slecht uitgevoerde beurten dienen te worden bijgestuurd Deze voorwaarde dient mee te worden opgenomen in het bestek.*
 - *Te nemen beschermende maatregelen tijdens de werf:*
 - *Buiten de aan te leggen zone in de aanvraag mag er geen werfzone worden ingericht in bestaande groenzones (speelzone en -bos).*
 - *Tijdens de werken worden de groenzones beschermd door middel van werfhekken.*

- De richtlijnen van het VVOG zakboekje nr 3 inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden. Hierin is sprake van de 'totale beschermingszone' (TBBZ). Dit is een door middel van werfhekken afgebakende zone die voor de aanvang van de werken wordt geïnstalleerd, constant blijft staan en pas na uitvoering van alle werken wordt afgebroken. In deze zone gelden beschermende maatregelen en verbodsbepalingen.
- Installeer een TBBZ die het wortelgestel zoveel mogelijk beschermt.
- Er mag niet gegraven worden in de wortelzone van te behouden bomen.
- Er mag niet gestapeld worden in de TBBZ. Er mag geen bodemvervuiling plaatsvinden. (cementwater, door materiaal te kuisen, olie, solventen, zout, enz.).
- Het plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast en dient te worden opgenomen in het bestek en meetstaat.
- Pas op met het zwenkbereik van bouwkransen zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door doorhangende kabels.
- Indien snoeiwerken aan de bestaande bomen noodzakelijk zijn, mogen deze enkel uitgevoerd worden door een boomverzorger met European Treeworker certificaat (ETW).
- De aanplantingen dienen te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen vraatschade door grazers, indien van toepassing.
- De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien.
- Eventuele uitval van de nieuwe aanplant dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
- Tenzij acuut gevaar dreigt, dienen bomen buiten het broedseizoen geveld te worden. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli.
- "Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
- Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos."

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 maart 2021 tot en met 3 april 2021. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het ingediende bezwaarschrift heeft geen betrekking op de wegenis.

De in het bezwaarschrift aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten, worden behandeld in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'e) Resultaten openbaar onderzoek'. Thans zal de gemeenteraad louter kennis nemen van de bezwaarschriften die betrekking hebben op de wegenis.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg) van een bestaande sociale woonwijk aan de Geerdegem-Schonenberg.

De woonwijk bevindt zich in een zijtak van de Geerdegem-Schonenberg, haaks op de hoofdbaan, die achteraan breder uitloopt. Het uiteinde van de straat geeft toegang tot een speelplein (in eigendom van de stad – Speeltuín Schonenberg) en een reeks garageboxen (in eigendom van Woonpunt). De sociale woonwijk is niet geïnventariseerd. Op 26 augustus 2019 werd een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van 10 woningen en het bouwen van 12 woningen (bouwdossier met referentnummer 20190175_OGV). De heraanleg van het openbaar domein werd niet vervat in deze omgevingsaanvraag; de weginfrastructuur is evenwel verouderd. De bestaande toestand kent een doodlopende wegenis, aangelegd in cementbetonplaten. De voetpaden bestaan uit betonstraatstenen. De groenaanleg beperkt zich voornamelijk tot enkele bomen en grasstroken/reststroken tussen de rijbaan en het voetpad.

Onderhavige aanvraag betreft de volledige buitenaanleg (verhardingen, riolering, groenaanleg) van de sociale woonwijk als groene woonstraat. Een rooilijnplan werd opgemaakt en maakt mee deel uit van het dossier. De wegenis wordt aangelegd volgens het woonerfprincipe (geen voetpaden), en aangelegd in betonstraatstenen met groene voeg (breedte circa 9m50). Afwisselend worden ruime plantvakken geïnstalleerd. De 4 haakse parkeerplaatsen (waarvan één parkeerplaats voor andersvaliden) worden aangelegd in betonstraatstenen met een grindvoeg. Door de woonstraat wordt overigens een rechtlijnig 2m breed fiets- en voetgangerspad aangelegd in betonstraatstenen, dat centraal breder uitloopt tot een ontmoetingsplek. Naast de inrichting van een woonerf en de vernieuwing van de onderbouw wordt ook de aanleg van de achterliggende percelen meegenomen, zoals beslist ingevolge het collegebesluit van 18 maart 2019. De asfaltverharding voor de toegang tot de garages wordt gewijzigd naar betonstraatstenen met een groene voeg, met kantafsluiting. De overige open ruimte wordt plaatselijk groen aangelegd. De riolering wordt vernieuwd. Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering aan Geerdegem-Schonenberg. Er worden in totaal 16 nieuwe bomen aangeplant.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

- Gewestplan:

- o De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan. Artikel 5 en 6 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) bevat het stedenbouwkundig voorschrift voor woongebied, en luidt als volgt:

"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

"6.1.2.2. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd « voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven ». Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten."

De aanvraag voorziet in de aanleg van nieuwe wegenis en overige infrastructuurwerken (riolering, verhardingen, groenaanleg). De aanvraag is dan ook onbetwistbaar in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

- o De aanvraag is gelegen in bufferzone. De aanvraag is strikt genomen niet verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan. Artikel 14 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) bevat het stedenbouwkundig voorschrift voor bufferzone, en luidt als volgt:

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

De aanvraag voorziet in de aanleg van nieuwe verhardingen en inrichtingselementen binnen de gewestplanbestemming 'bufferzone'. Strikt genomen kunnen geen verhardingen noch constructies worden aangelegd binnen bufferzone. Deze zone doet dienst om de twee botsende gewestplanbestemmingen, in deze 'woongebied met landelijk karakter' en 'gebied voor milieubelastende industrieën' van elkaar te onderscheiden. Evenwel wordt de bestaande situatie gekenmerkt met vergunde garageboxen, in eigendom van Woonpunt Mechelen, die steeds bereikbaar dienen te blijven. De verharding blijft beperkt tot de noodzakelijke toegang tot de garageplaatsen en wordt optimaal vergoed door de asfaltverharding te wijzigen naar betonstraatstenen met groene voeg. In die zin kan worden geconcludeerd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de gewestplanbestemming 'bufferzone' en dat de bestaande en vergunde toestand in positieve zin wordt gewijzigd.

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- o Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'. Het desbetreffende terrein is opgenomen in de afbakening (regionaalstedelijk gebied Mechelen) van het gewestelijk RUP maar maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen verdere specifieke (inrichtings)voorschriften op.

- o Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan.

- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkaveling:

- o De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling.

- Verordeningen:

- o Gewestelijke verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:

Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:

Inter/Toegankelijk Vlaanderen heeft op 15 maart 2021 een voorwaardelijk gunstig advies verleend (referentie 2020143805). Het voorwaarden, opgenomen in het advies van deze adviesinstantie aangaande de looproute dienen strikt te worden nageleefd. Bij het verlenen van een vergunning wordt dit als voorwaarde opgenomen.

- o Gemeentelijke verordeningen:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:

Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

'Afdeling 6 – bepalingen aangaande het openbaar domein'

Het aanvraagdossier omvat nieuw openbaar domein. De wegenis is voorzien om te worden uitgerust als openbare wegenis (voorzien van riolering en alle nodige nutsleidingen), overeenkomstig artikel 49. De aanvraag vormt naar beeldkwaliteit een sterke verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. Er wordt gepaste ruimte voorzien voor parkeren, in combinatie met groene zones. Het ontwerp van de wegenis richt zich op een kwaliteitsvolle openbare ruimte, waar alle gebruikers (parkeren, zwakke weggebruiker,

bewoners,...) optimaal gefaciliteerd worden enerzijds, en anderzijds is het conceptueel zo opgevat dat een duurzame, groene en aangename leefomgeving wordt gecreëerd.

b) Wegenis

Het aanvraagdossier toont de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Bij uitvoering van de wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering (na te leven advies dienst Beheer Openbaar Domein van 7 juni 2021). Volgende voorwaarden en lasten uit het advies worden opgenomen:

'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".

Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe van infiltreren van regenwater.

De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.

Een bestek voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:

Wegen- en rioleringsdossier

Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag. Vóór de vastlegging van de borgstelling en vóór de start van de werken, dienen gedetailleerde technische uitvoeringsplannen voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen alsook aan Pidpa voor de riolering, aangepast met de opmerkingen van onderhavig advies. Het bestek moet aangepast worden aan de hier gemaakte opmerkingen voor de aanbesteding van de werken. Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.

Bestek en plannen

Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen en Pidpa. Geprefabriceerde huisaansluitputjes voor de aansluitingen op de openbare riolering moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter. De RWA leiding en DWA leiding verschil op rioleringsplan detail en lengteprofiel dit moet uitgeklaard worden voor de start van de werken. Voor de start van de werken moeten de nodige afspraken ook gemaakt worden met de nieuwe rioolbeheerder en ter goedkeuring voorgelegd worden aan Pidpa. In het dossier zit geen dwarsprofiel van de wegenis met opbouw dit moet voor de start van de werken aangeleverd worden en besproken. De speeltoestellen moeten ter plaatsen gekeurd worden en deze keuring moet bij het as built dossier gevoegd worden. De beplanting moet elk plantseizoen in waarborgperiode nagezien worden en eventueel vernieuwd. Er moet zeker rekening met gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van de percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.

Zone voor inlijving openbaar domein.

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein stad Mechelen is aangeduid op een afzonderlijk plan; de strook bestemd voor openbaar domein is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone. Het akkoord van de verschillende eigenaars moet ook aanwezig zijn of de overdracht van de percelen naar de vergunninghouder, die nodig zijn voor het toekomstig openbaar domein aan te leggen voor de start van de werken. Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.

Borgstelling:

Voor de start van de werken aan de verkaveling 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 aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.'

Aan de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein, 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 het advies dat door deze dienst is uitgebracht.

c) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

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

De aanvraag betekent een verbetering van het waterbergend vermogen van het terrein door het aanleggen van waterdoorlatende verhardingen, waarbij het hemelwater op een natuurlijke wijze kan infiltreren in de ondergrond. Er wordt een nieuw gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het vuilwater wordt gravitair afgevoerd via de nieuwe riolering naar de riolering van Geerdegem-Schonenberg. Het hemelwater van de verharde oppervlakten van het openbaar domein wordt wederom naar de riolering van Geerdegem-Schonenberg gebracht. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt veroorzaakt.

d) Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'aanleg van wegen' zoals opgenomen in rubriek 10e van bijlage III (projecten die niet onder bijlagen I of II vallen).

Bijgevolg dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). De project-m.e.r.-screeningsnota volgens de modaliteiten van het omgevingsloket maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

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

- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be
- Artikel 5.53.6.1.1. §2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:
"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e) Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 5 maart 2021 tot en met 3 april 2021. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft het bezwaarschrift behandeld en als volgt geëvalueerd:

Inhoud van het bezwaarschrift:

1. Er wordt melding gemaakt van een asfaltverharding die behouden dient te blijven ter ontsluiting van een toegangspoort in een achterliggend magazijn, voor de brandweer.
2. Er wordt melding gemaakt van een erfdiensbare wegenis die werd gesupprimeerd.

Evaluatie van het bezwaarschrift:

1. *Het ontwerp van de publieke ruimte is voorafgaandelijk afgestemd met de brandweer. Het woonerf is integraal toegankelijk en een keerbeweging kan worden gemaakt, achteraan ter hoogte van de garages. Het ontwerp voorziet in een voldoende brede pijpenkop met voldoende draagkracht (cfr. brandweernormen). De bezwaarindiener maakt melding van dubbele toegangspoort in de zijgevel van een achterliggend magazijn die als nooduitgang zou dienen en die toegankelijk dient te blijven voor de Brandweer. Dienaangaande motiveert men het behoud van een gedeelte van de asfaltverharding. Het is onduidelijk op welk gedeelte van asfaltverharding men doelt, gezien blijkens de toegevoegde foto's (foto 7) van het aanvraagdossier momenteel geen asfaltverharding aanwezig in aansluiting tot deze poort (groene/niet ingerichte strook). Er wordt verondersteld dat men een beperkte oppervlakte asfaltverharding wenst te behouden in aansluiting van deze corridor. Omtrent dit bezwaarpunt werd door de stad navraag gedaan bij de Brandweer. Deze poort zou mogelijks als nooduitgang kunnen fungeren, maar deze hoeft niet noodzakelijk bereikbaar te zijn voor de Brandweer. Voor zover geweten bij de Brandweer is deze tussenliggende ruimte geen brandweg. Voor zover de corridor niet afgesloten wordt met een hekwerk of beplanting (een haag) kan deze dienen als evacuatieweg. De bereikbaarheid van het bedrijfspand ingeval van blussing is voldoende aanwezig op het openbaar domein en via de opslagunits in De Regenboog. Er wordt door de brandweer bevestigd dat de verharding, opgetekend op de bouwplannen, vooralsnog kan volstaan.*
 - *Het bezwaarpunt wordt niet weerhouden*
2. *Het bezwaarpunt heeft betrekking op een erfdienstbaarheid die geen deel uitmaakt van het projectgebied, maar zich situeert op een aanpalend terrein. Erfdienstbare rechten en burgerlijke rechten maken overigens geen deel uit van het stedenbouwkundige beoordelingskader, en zijn in die zin niet beperkend voor de (inhoudelijke) beoordeling van de aanvraag. een omgevingsvergunning kan evenwel geen afbreuk doen aan burgerlijke/erfdienstbare rechten en/of verplichtingen. Dit wordt opgenomen bij de voorwaarden.*
 - *Het bezwaarpunt wordt niet weerhouden, gezien niet van stedenbouwkundige aard.*

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

f) Erfgoed-/archeologietoets

De beschrijvende nota van voorliggende aanvraag geeft aan dat de oppervlakte van de percelen waarop de infrastructuur wordt vernieuwd en uitgebouwd in totaliteit een kleinere oppervlakte heeft dan 3.000m², waardoor de opmaak van een archeologienota niet vereist is.

g) Mobiliteit

Artikel 60, §1.4 van de stedenbouwkundige verordening van de stad bepaalt voor groepswooningbouw van sociale huisvestingsmaatschappijen een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woongelegenheid (inclusief bezoekersparkeren). Op 29 juni 2018 werd door de Bouwcommissie een afwijkende parkeernorm van 1 parkeerplaats per woongelegenheid toegestaan. Met deze afwijkende parkeernorm werd in voorliggende aanvraag rekening gehouden. De woonwijk bestaat uit 16 woonentiteiten, waarvan twee panden in private eigendom, en 4 panden niet werden meegenomen in de vervangbouw van de wijk. In totaliteit zijn 19 parkeerplaatsen aanwezig. 8 van de 12 nieuwbouwwoningen beschikken over een autostaanplaats in de voortuin of garageboxen omvatten in totaliteit 7 parkeerplaatsen. Er worden 4 parkeerplaatsen op het openbaar domein geïnstalleerd voor bezoekers. Met 19 parkeerplaatsen in totaliteit wordt bijgevolg voldaan aan deze afwijkende parkeernorm.

Op 22 juni 2020 werd een collegebesluit genomen, in navolging van de vraag van Woonpunt tot het verlagen van de parkeernorm, waarbij een gewijzigde parkeernorm voor sociale huisvestingsmaatschappijen werd goedgekeurd. In toepassing van dit collegebesluit, zou de parkeernorm 1,3 parkeerplaatsen per woonentiteit bedragen voor het voorliggende project; idem als de bestaande parkeernorm. Evenwel werd voorliggend project opgestart en ontworpen vóór de conclusies van het collegebesluit, en werd reeds een omgevingsvergunning voor vervangbouw van een gedeelte van de sociale woonwijk (met privaat parkeren in de voortuin) verleend.

h) Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag kadert binnen een totaalvisie tot opwaardering van de publieke ruimte binnen het doodlopende strateinde van de Geerdgem-Schonenberg. De werken impliceren een sterke verbetering van de bestaande infrastructuur, in combinatie met het ontwerpen van een meer ingegroende, kwaliteitsvolle woonwijk. De groenstructuren betekenen een versterking van de belevingswaarde en de leefkwaliteit van de bewoners en omwonenden. De wegenis wordt ontworpen en uitgerust als een woonerf, wat betekent dat voetgangers primeren boven het gemotoriseerde verkeer. Spelen is eveneens toegelaten. Er geldt een maximumsnelheid van 20 kilometer per uur en parkeren is enkel toegestaan in de parkeervakken, bedoeld voor bezoekers van de woonwijk. De vooropgestelde werken zijn verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en daaromtrent stedenbouwkundig aanvaardbaar. De publieke ruimte creëert een aangename leefomgeving, met een gepast evenwicht tussen verhardingen en groenaanleg. Het vooropgestelde materiaalgebruik is voldoende kwalitatief, duurzaam en integreerbaar binnen de plaatselijke context. De dienst Natuur- en Groenontwikkeling stelt vast dat de terreinaanleg voldoende kwalitatief voorzien wordt, en heeft op 11 maart 2021 een aantal voorwaarden geformuleerd, die worden opgenomen bij het verlenen van een vergunning. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden ook door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein een aantal (voornamelijk technische) aspecten opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij de uitvoering van de werken (advies van 7 juni 2021 – zie bij rubriek inhoudelijke beoordeling van het dossier punt b).

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de gekende voorschriften en reglementeringen. De aanvraag is getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

Een vergunning kan worden verleend (onder voorbehoud goedkeuring wegenis door de gemeenteraad), mits naleving van onderstaande voorwaarden, en mits te voldoen aan onderstaande opgelegde lasten.

> Voorwaarden:

- De adviezen van
 - Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 10 maart 2021 (referentie P18059-001/01);
 - Inter/Toegankelijk Vlaanderen van 15 maart 2021 (referentie 2020143805)
 - Politie van 23 februari 2021 (zonder referentie);dienen te worden nageleefd.
- Het advies van de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 11 maart 2021 (referentie BD.2021.11_1017) dient te worden nageleefd.
 - Het onderhoud van de groenzones van het toekomstige openbaar domein dient te gebeuren in samenspraak met de stad Mechelen. Onderhoudsfiches van de geplande en uitgevoerde beurten dienen te worden opgesteld. Geplande beurten dienen minstens twee werkdagen op voorhand te worden doorgegeven aan de stad. Tijdens of na uitvoering van elke beurt kan de stad een controle uitoefenen om de uitvoering ervan te controleren. Uitgevoerde beurten worden genoteerd met datum op de onderhoudsfiche en bezorgd aan de stad. Slecht uitgevoerde beurten dienen te worden bijgestuurd. Deze voorwaarde dient mee te worden opgenomen in het bestek.
 - Te nemen beschermende maatregelen tijdens de werf:
 - Buiten de aan te leggen zone in de aanvraag mag er geen werfzone worden ingericht in bestaande groenzones (speelzone en -bos).
 - Tijdens de werken worden de groenzones beschermd door middel van werfhekken.
 - De richtlijnen van het VVOG zakboekje nr 3 inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden. Hierin is sprake van de 'totale beschermingszone' (TBBZ). Dit is een door middel van werfhekken afgebakende zone die voor de aanvang van de werken wordt geïnstalleerd, constant blijft staan en pas na uitvoering van alle werken wordt afgebroken. In deze zone gelden beschermende maatregelen en verbodsbepalingen.
 - Installeer een TBBZ die het wortelgestel zoveel mogelijk beschermt.
 - Er mag niet gegraven worden in de wortelzone van te behouden bomen.
 - Er mag niet gestapeld worden in de TBBZ. Er mag geen bodemvervuiling plaatsvinden. (cementwater, door materiaal te kuisen, olie, solventen, zout, enz.).
 - Het plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast en dient te worden opgenomen in het bestek en meetstaat.
 - Pas op met het zwenkbereik van bouwkransen zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door doorhangende kabels.
 - Indien snoeiwerken aan de bestaande bomen noodzakelijk zijn, mogen deze enkel uitgevoerd worden door een boomverzorger met European Treeworker certificaat (ETW).
 - De aanplantingen dienen te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen.
 - De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen vraatschade door grazers, indien van toepassing.
 - De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien.
 - Eventuele uitval van de nieuwe aanplant dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
 - Tenzij acuut gevaar dreigt, dienen bomen buiten het broedseizoen geveld te worden. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli.
 - "Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
 - Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos."
- Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid' goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen.
 - Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor centraal gebied - in acht worden genomen.
- De uitvoering van de wegeniswerken wordt in nauw overleg met de Stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein uitgevoerd.
- Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 7 juni 2021 dient te worden nageleefd.

'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".

Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe van infiltreren van regenwater.

De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.

Een bestek voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:

▪ Wegen- en rioleringsdossier

Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag.

Vóór de vastlegging van de borgstelling en vóór de start van de werken, dienen gedetailleerde technische uitvoeringsplannen voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen alsook aan Pidpa voor de riolering, aangepast met de opmerkingen van onderhavig advies. Het bestek moet aangepast worden aan de hier gemaakte opmerkingen voor de aanbesteding van de werken.

Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier.

Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.

▪ Bestek en plannen

Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuil dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen en Pidpa.

Geprefabriceerde huisaansluitputjes voor de aansluitingen op de openbare riolering moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.

De RWA leiding en DWA leiding verschil op rioleringsplan detail en lengteprofiel dit moet uitgeklaard worden voor de start van de werken.

Voor de start van de werken moeten de nodige afspraken ook gemaakt worden met de nieuwe rioolbeheerder en ter goedkeuring voorgelegd worden aan Pidpa.

In het dossier zit geen dwarsprofiel van de wegenis met opbouw dit moet voor de start van de werken aangeleverd worden en besproken.

De speeltoestellen moeten ter plaatsen gekeurd worden en deze keuring moet bij het as built dossier gevoegd worden.

De beplanting moet elk plantseizoen in waarborgperiode nagezien worden en eventueel vernieuwd.

Er moet zeker rekening met gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van de percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van de nieuwe kavels naar omliggende percelen.

▪ Zone voor inlijving openbaar domein.

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein stad Mechelen is aangeduid op een afzonderlijk plan; de strook bestemd voor openbaar domein is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad.

De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.

Het akkoord van de verschillende eigenaars moet ook aanwezig zijn of de overdracht van de percelen naar de vergunninghouder, die nodig zijn voor het toekomstig openbaar domein aan te leggen voor de start van de werken.

Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.

▪ Borgstelling:

Voor de start van de werken aan de verkaveling 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 aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Voor het starten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.'

- De vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.
- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
 - Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be

- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
 - Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin te worden ingevuld (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
- > **Lasten:**
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren in opdracht en op kosten van de vergunninghouder.
 - De stad moet betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én de uitvoering van het openbaar domein, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.
 - De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
 - De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
 - De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
 - Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
 - 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.

BESLUIT

Artikel 1

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden en lasten, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag,

- ingediend door de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), vertegenwoordigd door de mevrouw Marie Swyzen
- voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg) van een bestaande sociale woonwijk
- op een terrein gelegen Geerdegem-Schonenberg, 2800 Mechelen
- en met als kadastrale omschrijving: afd. 3, sectie E, openbaar domein, perceelnummers 851G, 851H, 851E, 851F en perceelnummers 849 A en 849D.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

Goedkeuring van de zaak van de wegen met inbegrip van de goedkeuring en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg), op een terrein met als adres Geerdegem-Schonenberg, 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving: afd. 3, sectie E, openbaar domein, perceelnummers 851G, 851H, 851E, 851F en perceelnummers 849 A en 849D, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.'

Juridische grond

- Zaak van de wegen - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- Zaak van de wegen - regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

- Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Openbaar Onderzoek

- Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 5 maart tot en met 3 april 2021. Er werd één bewaarschrift ingediend naar aanleiding van dit onderzoek.

Argumentatie

- Omschrijving:
Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg) van een bestaande sociale woonwijk aan de Geerdegem-Schonenberg.

De woonwijk bevindt zich in een zijtak van de Geerdegem-Schonenberg, haaks op de hoofdbaan, die achteraan breder uitloopt. Het uiteinde van de straat geeft toegang tot een speelplein (in eigendom van de stad – Speeltuin Schonenberg) en een reeks garageboxen (in eigendom van Woonpunt). De sociale woonwijk is niet geïnventariseerd. Op 26 augustus 2019 werd een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van 10 woningen en het bouwen van 12 woningen (bouwdossier met referentnummer 20190175_OGV). De heraanleg van het openbaar domein werd niet vervat in deze omgevingsaanvraag; de weginfrastructuur is evenwel verouderd.

Onderhavige aanvraag betreft de volledige buitenaanleg (verhardingen, riolering, groenaanleg) van de sociale woonwijk als groene woonstraat. Een rooilijnplan werd opgemaakt en maakt mee deel uit van het dossier. De wegenis wordt aangelegd volgens het woonerfprincipe (geen voetpaden), en aangelegd in betonstraatstenen met groene voeg (breedte circa 9m50). Afwisselend worden ruime plantvakken geïnstalleerd. De 4 haakse parkeerplaatsen (waarvan één parkeerplaats voor andersvaliden) worden aangelegd in betonstraatstenen met een grindvoeg. Door de woonstraat wordt overigens een rechthoekig 2m breed fiets- en voetgangerspad aangelegd in betonstraatstenen, dat centraal breder uitloopt tot een ontmoetingsplek. Naast de inrichting van een woonerf en de vernieuwing van de onderbouw wordt ook de aanleg van de achterliggende percelen meegenomen, zoals beslist ingevolge het collegebesluit van 18 maart 2019. De asfaltverharding voor de toegang tot de garages wordt gewijzigd naar betonstraatstenen met een groene voeg, met kantafsluiting. De overige open ruimte wordt plaatselijk groen aangelegd. De riolering wordt vernieuwd. Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering aan Geerdegem-Schonenberg. Er worden in totaal 16 nieuwe bomen aangeplant.

- Beoordeling:
De gemeenteraad dient de zaak van de wegen goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning. De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt. Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en

verharde oppervlaktes en omvat een beschrijving van de werken alsook een kostenraming.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling een aantal voorwaarden en lasten gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegeniswerken.

- **Conclusie:**

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden hierbij een aantal voorwaarden aangegeven en lasten voorgesteld.

De voorwaarden en het voorstel tot lasten met betrekking tot de wegenis- en rioleringswerken, moeten gerespecteerd worden bij uitvoering van de werken. De werken voor de uitvoering van de wegenis, moeten gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen. Vooraf aan de start dient de vergunninghouder, de afdeling Openbaar Domein te contacteren om een startvergadering in te plannen en de nodige afspraken voor de opvolging van de wegeniswerken te maken.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen), vertegenwoordigd door de mevrouw Marie Swyzen
- voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg) van een bestaande sociale woonwijk
- op een terrein gelegen Geerdegem-Schonenberg, 2800 Mechelen
- en met als kadastrale omschrijving: afd. 3, sectie E, openbaar domein, perceelnummers 851G, 851H, 851E, 851F en perceelnummers 849 A en 849D.

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 14 juni 2021. De gemeenteraad sluit zich aan bij de voorgestelde voorwaarden en lasten die betrekking hebben op de uitvoering van de wegenis.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan in deze aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 30 juni 2021



Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter