

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

50. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en 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 Pennemeesterstraat, Molenhofstraat, De Streyp te 2800 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing wordt genomen met 31 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, Catherine François, Karel Geys, 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, Shanna Jacops) en 7 onthoudingen (Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Anne Delvoye, Yves Selleslagh, Zohra Hadnan)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 14 juni 2021 – agendapunt 29: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de zaak van de wegen en de goedkeuring en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg), en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit.

'Het rooilijn- en innemingsplan werd principieel reeds op 7 september 2020 goedgekeurd en vastgesteld 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 in het kader van het voorgaande omgevingsdossier met referentienummer 20191157_OGV (vervangbouw woonblok B). Het rooilijnen- en innemingsplan werd aan onderhavige aanvraag toegevoegd; er werden geen wijzigingen aan dit plan doorgevoerd.

Voorgeschiedenis

- 30 maart 2018: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 23 maart 2018. In het Bouwcommissieverslag werd omtrent punt 1.1 De streyp, het volgende gestipuleerd:
"De Bouwcommissie gaat akkoord met een afwijking op de parkeernorm, waardoor 1 parkeerplaats per woonegelegenheid dient te worden voorzien (1 op 1)."

- 3 juni 2019: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 24 mei 2019. In het Bouwcommissieverslag werd omtrent punt 1. De Streyp, het volgende gestipuleerd:

"Gelet op het ver gevorderde voortraject – waarin nooit sprake was van enige erfgoedwaarde - en vanuit duurzaamheidsoogpunt (in het kader van de woonkwaliteit en de hedendaagse isolatienormen) wordt door de Bouwcommissie ingestemd met de sloop van de woningen in zone B binnen de wijk 'de Streyp'.

Er wordt opgemerkt dat Onroerend Erfgoed zowel de stad als Woonpunt Mechelen (als eigenaar) niet bij de inventarisatie betrokken heeft. De Bouwcommissie stelt voor dat er vanuit de stad Mechelen een brief vertrekt, gericht aan Onroerend Erfgoed, waarin deze problematiek wordt aangekaart. In het kader van de omgevingsvergunning is geen verplicht advies van Onroerend Erfgoed vereist. Wel zal de sloop van het geïnventariseerd erfgoed voldoende gemotiveerd moeten worden door de stad in de vergunningsbeslissing. De Bouwcommissie vraagt aan Woonpunt Mechelen om deze motivatie uit te werken en toe te voegen aan de aanvraag tot omgevingsvergunning (het cultuurhistorisch profiel/aspect van het woonblok dient mee onderdeel uit te maken van de omgevingsvergunningsaanvraag). Indien een gewijzigde inplanting voor het nieuwbouwwolume in zone B wordt vooropgesteld, dient de wijziging aan het rooilijnenplan (in opmaak) te worden meegenomen en goedgekeurd door de VMSW. Terugkoppeling met de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein hieromtrent is vereist. Indien de gewijzigde inplanting voor het nieuwbouwwolume in zone B wijzigingen aan nutsleidingen impliceert, worden deze wijzigingen doorgevoerd op kosten van Woonpunt Mechelen."
- 25 maart 2021: volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring

Historiek van de vergunningen

- 13 mei 2016: stedenbouwkundige vergunning – afbraak, nieuwbouw en renovatie wooneenheden (bouwdossier met referthenummer: 2015/0884)
- 14 september 2020: omgevingsvergunning - **het slopen en het bouwen van een woonblok met 12 appartementen, binnen de woonwijk 'De Streyp' (bouwdossier met referthenummer: 20191157_OGV)**

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

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

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)
Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:

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

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

De aanvraag is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (GV);
- een provinciaal of 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 geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

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

Verdere feiten en context:

- Kadaster: afd. 4, sectie G, openbaar domein
- Gelegen aan:
 - o Gemeentewegen: **Molenhofstraat, Pennemeesterstraat, De Streyp.**
- Grenzend aan:
 - o Gewestweg: Gentsesteeweg
- Gelegen in:
 - o 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - o 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- De aanvraag betreft de inrichting van de publieke ruimte en de aanleg van nieuwe wegenis.

- Over de zaak van de wegen 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: 1 april 2021 - geen bezwaar (referentie P14114-003/01);
- Agentschap Wegen en Verkeer: 19 april 2021 – voorwaardelijk gunstig (referentie AV/112/2021/00285);
- Inter/Toegankelijk Vlaanderen: 4 mei 2021 – voorwaardelijk gunstig (referentie 20211129)
- Pidpa: 6 april 2021 – voorwaardelijk gunstig (referentie D-22-573 / 194002)
- Fluvius : 8 april 2021 – gunstig (zonder referentie)
'In het verleden werd voor dit project een dossier aangemaakt voor het verleggen van onze nutsleidingen ivf de nieuwe wegenis. Er zou zeker omzichtig moeten gegraven worden in de nabijheid van deze nutsleidingen.'
- Onroerend Erfgoed heeft op 29 maart 2021 laten weten dat geen advies vereist is (zonder referentie);
'Er is geen advies vereist voor werken in of aan een object in de vastgestelde inventaris. Het is aan de vergunningverlenende overheid de taak om te waken over de zorg- en motiveringsplicht bij de aanvraag van werkzaamheden. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat, ongeacht de archeologieregelgeving van kracht is. Zorg dat u het juiste traject volgt bij aanvragen voor een omgevingsvergunning. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>'
- Proximus heeft op 7 april 2021 laten weten dat geen advies vereist is (zonder referentie);
'Met aandacht hebben wij uw adviesvraag onderzocht. Graag laten wij u weten dat wij langs dit kanaal enkel de bouwvergunningen en verkavelingsvergunningen behandelen. Gelieve uw vragen in verband met openbare domeinen te richten aan werfcoördinatie@proximus.com.'
- Politie: de Politie heeft op 3 juni 2021 een aantal bijkomende verduidelijkingen gevraagd aangaande het project. Momenteel werd nog geen officieel advies uitgebracht.
 - Is het de bedoeling dat er overal beperkt enkelrichtingsverkeer wordt ingevoerd? kan dit overal?
 - Er wordt verondersteld zone 30 Km/u? op zich lijkt dit niet te kunnen omdat er afzonderlijke voetpaden worden ingericht. (hoewel op plan de parkeerplaatsen zijn aangeduid met een P)
 - Zijn er tussen, achter de woningen ook nog verbindingswegen. Worden deze afgeschermd van het gemotoriseerd verkeer?
 - Antwerpen hanteert bij BEV, in zone 30 volgende breedtes: zonder parkeren: 3m60, eenzijdig parkeren: 3m80, tweezijdig parkeren: 4m; bij het type dwarsprofiel 1 met aan beide kanten parkeren zie ik maar 3,5 meter. Dit is krap. Ook bij éénzijdig parkeren is het krap?'
De bijkomende informatie werd aangeleverd door het studie bureau op 4 juni 2021:
 - Eenrichtingsverkeer in De Streyp en Molenhofstraat en tweerichtingsverkeer in de Pennemeesterstraat; alleen het laatste doodlopende stukje van De Streyp zal ook nog twee richtingen worden, maar hier zullen quasi geen auto's komen, alleen voor die laatste 2 a 3 woningen.
 - 30 km/u was hier inderdaad de ontwerpssnelheid. De snelheid beperken tot 30 km/u kan ons inziens wel.
 - De paadjes zijn vrij smal, 2 m. Indien er hier een probleem zou blijken te zijn kan er na uitvoering steeds een paaltje worden bijgezet.
 - Wij kijken altijd naar het vademecum parkeren, waar we volgende lezen: 'Voor parkeer manoeuvres is een langsliggende strook (rijweg) van minimaal 3 meter breedtenoodzakelijk.' We hebben voor dit soort doodlopende (of zoals hier een lus die niet verbonden is met andere wegen) verkavelingen al vaak een rijwegbreedte van 3 m gebruikt, en hiermee nooit problemen gehad. Dat is op zich inderdaad krap, maar dat gaat er ook wel mee voor zorgen dat de snelheid laag zal blijven. Er zijn ook voldoende uitwijkmogelijkheden.'
- Telenet/Agentschap voor Natuur en Bos: het advies van Telent en het Agentschap voor Natuur en Bos werden opgevraagd op 25 maart 2021. Tot op heden werd dit advies 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:

- Dienst Natuur- en Groenontwikkeling: 20 april 2021 – gunstig met voorwaarden (referentie BD.2021.18_0234)
'Feiten en context:
Zie beschrijvende nota.
1 Sierkers kan behouden worden. Er worden 21 bomen aangevraagd om te vellen. In totaal komen er 42 bomen. Van deze te vellen bomen zijn er 15 bolacacia's, 4 berken en 2 sierkersen.

Argumentatie:

- *Er werd rekening gehouden met de in het voortraject gemaakte opmerkingen.*
- *1 sierkers kan behouden worden.*
- *Er worden 21 bomen aangevraagd om te vellen. Van deze te vellen bomen zijn er 15 bolacacia's, 4 berken en 2 sierkersen. In totaal komen er 42 nieuwe bomen. Het is niet realistisch deze bestaande bomen te behouden wegens de aanleg van een volledig nieuwe weg- en ondergrondse infrastructuur. In het project is er geen ruimte om de te vellen bomen ter plaatse *3 te compenseren. Het te vellen aantal wordt hier verdubbeld.*
- *Bij te sturen:*
 - *In de meetstaat staat bij de post 147 het begieten van 34 bomen, maar er worden 42 bomen aangeplant. Dit dient aangepast te worden in de meetstaat.*

Advies:

- *Voorwaardelijk gunstig advies:*
 - *In de meetstaat staat bij de post 147 het begieten van 34 bomen maar er worden 42 bomen aangeplant. Dit dient aangepast te worden in de meetstaat.*
 - *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."*

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 4 april 2021 tot en met 3 mei 2021. Er werd 12 bezwaarschriften ingediend. Het ingediende bezwaarschriften hebben betrekking op de aanleg van de nieuwe 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'. De gemeenteraad zal kennis nemen van de bezwaarschriften die betrekking hebben op de wegenis.

Wijzigingslus: Overeenkomstig artikel 30 van het van het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning werd toepassing gemaakt van de wijzigingslus. Op 7 juni 2021 werd een nieuwe projectinhoudversie aangeleverd via het Omgevingsloket. In de gewijzigde plannen werd de zachte glooiing in de berm, ten zuidoosten van het projectgebied, ingekort en onderbroken; de langsparkerplaatsen werden plaatselijk licht gewijzigd. De gewijzigde plannen werden ingediend om tegemoet te komen aan de bezwaarpunten van de bezwaarindieners en doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, noch brengen ze een schending van de rechten van derden met zich mee. Er diende geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd te worden. De aanpassingen zijn wederom niet van die aard dat nieuwe adviezen van externe adviesinstanties dienden te worden opgevraagd.

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 tussen Battel en Leest.

Het projectgebied is gelegen ten zuiden van de Leestsesteenweg (in aantakking met de Gentsesteenweg) in Leest en omvat de Pennemeesterstraat – parallel met de Leestsesteenweg – en de zijassen De Streyp en Molenhofstraat. Het betreft een sociale woonwijk, samengesteld uit 4 woonclusters, die recent gerenoveerd en herbouwd werden (ingevolge bouwdoSSIers met referentienummers: 2015/0884/bouwblokken A, C en D en 20191157_OGV/bouwblok B). De woonwijk is geïnventariseerd. De woonblokken staan parallel ingeplant met de zijassen De Streyp en Molenhofstraat, en haaks op de Pennemeesterstraat. De onsluiting van de woonwijk gebeurt via de Pennemeesterstraat, die ten noorden van het projectgebied aantakt op de Gentsesteenweg. De wegenissen (zonder ingerichte parkeerplaatsen) zijn aangelegd in asfalt. De voetpaden bestaan uit betonstraatstenen. De groenaanleg beperkt zich voornamelijk tot enkele bomen en grasstroken/open reststroken.

Onderhavige aanvraag betreft de volledige buitenaanleg (verhardingen, riolering, groenaanleg) van het volledige projectgebied van de sociale woonwijk als groene woonstraat. De wegenis wordt aangelegd volgens het woonerfprincipe. De Pennemeesterstraat blijft als centrale onsluitingweg behouden; deze wegenis (breedte 4m50) wordt heraanlegd in betonstraatstenen, (vorm/uitzicht/legverband, identiek aan de overige verharding van de Pennemeesterstraat). De parkeerplaatsen voor langsparkeren aan één zijde van de rijbaan worden aangelegd in opgevoegde kasseien; het voetpad aan weerszijden van de rijbaan wordt ingericht met betonstraatstenen. De zijassen De Streyp en Molenhofstraat worden aangelegd in beton, telkens met een breedte van 3m50. De Streyp beschikt over langsparkeren en een voetpad aan weerszijden, aangelegd in kasseien respectievelijk betonstraatstenen. De Molenhofstraat beschikt over langsparkeren ten noorden van de wegenis, en een voetpad ten zuiden van de wegenis, wederom aangelegd in kasseien en betonstraatstenen. Het keerpunt ter hoogte van de landbouwweg, richting weiland wordt uitgewerkt als een pleintje gemarkeerd door een hoogstamboom. De verharding van De Streyp loopt plaatselijk over in een karrespoor. De toegangen tot de verschillende woningen van de verschillende woonblokken worden in dezelfde betonstraatstenen aangelegd als het voetpad. De wandelpaden tussen en langs de bouwblokken B en C (achterliggende tuinzones) worden uitgevoerd in betonstraatstenen. De overige open ruimte wordt groen aangelegd. De zone tussen het voetpad en de voorgevels van de woningen van bouwblok A wordt ingezaaid met gras. Aan de rechter zijde van woonblok A (Pennemeesterstraat 1-11) wordt een groene zone uitgewerkt als een wadi. Aan de linker zijde van bouwblok B (Molenhofstraat 2-12) wordt een speelterrein aangelegd, groen omboord met een boomstructuur. Aan de voorgevels van de woningen van bouwblok D worden plantvakken geïnstalleerd. Ten zuidoosten wordt het projectgebied afgesloten met een glooiing. De riolering wordt vernieuwd. Het vuilwater watert gravitair af naar de riolering van de Pennemeesterstraat (2 aantakpunten). Het hemelwater wordt wederom gravitair afgevoerd via poreuze buizen naar de riolering van de Pennemeesterstraat. De wadi en de poreuze buizen zorgen voor de noodzakelijke buffercapaciteit. Volgens de meetstaat worden er 21 bomen geveld; er worden in totaliteit 42 nieuwe bomen aangeplant.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

- Gewestplan:

- o De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

Artikel 5.1.1 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."

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.

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- o Gewestelijk/gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een gewestelijk/gemeentelijk 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-vervallen 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 4 mei 2021 een voorwaardelijk gunstig advies verleend (referentie 20211129). De voorwaarde, opgenomen in het advies van deze adviesinstantie aangaande de looproute dient 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 voldoende ruimte voorzien voor parkeren en 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. De aaneengesloten, open en groene publieke ruimte kan overigens als speelruimte worden aangewend.*

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 en vertraagd afvoeren.

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:

- o 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.
- o *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.*
- o Bestek en plannen
Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.
- o *Geprefabriceerde huisaansluitputjes voor de aansluitingen op de openbare riolering moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.*
- o *De RWA leiding tussen RWA 8 en RWA 9 zou beter horizontaal liggen met overstortput en terugslagklep ter hoogte van de Gentssteenweg. Zodoende is deze zone ook reeds helemaal ontkoppeld. De aansluitingen van de kolken op de pennenmeesterstraat moeten hier ook op aangesloten worden*
- o *Voor de start van de werken moeten de nodige afspraken ook gemaakt worden met de nieuwe rioolbeheerder en ter goedkeuring voorgelegd worden aan Pidpa.*
- o *Deel 3 in meetstaat waar participatie is tussen vmsw en stad moet ook pidpa worden opgenomen voor deel riolering.*
- o *De speeltoestellen dienen op het terrein gekeurd te worden en hiervoor moeten de nodige documenten bij oplevering in as built dossier toegevoegd worden.*
- o *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.*
- o Zone voor inlijving openbaar domein.

- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein stad Mechelen en de gronden voor inlijving in privaat domein van woonpunt is aangeduid op een afzonderlijk plan ; de strook bestemd voor openbaar domein is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en zijn geheel dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De stroken voorzien voor privaat domein woonpunt moeten overgedragen worden naar woonpunt en dit zonder kosten voor de stad Mechelen. 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.'

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 installeren van een wadi. Er wordt een nieuw gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het vuilwater wordt gravitair afgevoerd via de nieuwe riolering naar de bestaande riolering van de Pennemeesterstraat. Het hemelwater van de verharde oppervlakten van het openbaar domein en de bebouwingen worden wederom naar de riolering van de Pennemeesterstraat gebracht. De wadi, die nieuw wordt geïnstalleerd, laat toe het hemelwater vertraagd te laten infiltreren in de bodem. 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 10^e 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 Vlare 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 Vlare II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:
"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van beste beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."

- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, 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 4 april 2021 tot en met 3 mei 2021. Er werden 12 bezwaarschriften ingediend. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de bezwaarschriften behandeld en als volgt geëvalueerd:

Inhoud van het bezwaarschriften:

1. Het verleggen van de openbare weg en het aanleggen van een grachtstructuur/groenstructuur/parkeergelegenheid ten zuidoosten van de site verhindert de rechtstreekse toegang (te voet/voertuig) tot private eigendom;
2. De gronden ten zuidoosten van de site worden onverkoopbaar en ondergaan een waardevermindering, gezien zij niet meer grenzen aan het openbaar domein;
3. Een aantal eigenaars zijn niet op de hoogte gesteld van het openbaar onderzoek, bij aangetekend schrijven;
4. De inzage van het openbaar onderzoek liep moeizaam (geen uitleg, veelheid aan plannen, korte inzaget termijn). Vraag naar correcte en duidelijke communicatie tussen stad/buurtbewoners;
5. Het ontwerp van het publieke domein houdt geen rekening met de bestaande groenaanleg.

Evaluatie van de bezwaarschriften:

1. Binnen de bestaande situatie grenzen de afzonderlijke kadastrale percelen aan een groene grasberm van een bestaande wegenis. Aan deze zijde van het project is geen voetpad aanwezig binnen de bestaande toestand, maar wel een verhoogde berm. Binnen de nieuwe toestand wordt een nieuwe wegenis aangelegd/woonerfprincipe; de wijziging van ligging van deze wegenis blijft beperkt. Het project omvat plaatselijk – langsheen deze kadastrale percelen, binnen de groenzone – een aaneengesloten glooiing van het terrein. Deze glooiing is geen volwaardige grachtstructuur, met als functie de afwatering van de publieke ruimte, maar omvat een eerder zachte glooiing met als doel het wild parkeren aan deze zijde van de publieke ruimte te vermijden. Het is geenszins de bedoeling ter plaatse een volwaardige gracht aan te leggen. Het klopt evenwel dat door deze glooiing en de situering van het langsparkeren, de toegang tot private kadastrale percelen enigszins wordt afgesloten of althans bemoeilijkt. Het standpunt van de bezwaarindieners tot het verlenen van de noodzakelijke toegang tot het betreden van de private percelen kan enigszins worden bijgetreden. Het blijft evenwel belangrijk door het aanbrengen van de noodzakelijke signalisatie het wild parkeren te vermijden.

➔ **Om tegemoet te komen aan het desbetreffend bezwaarpunt van de bezwaarindieners werd op 7 juni 2021 een nieuwe projectinhoudversie (V2) aangeleverd via het Omgevingsloket, waarbij de aaneengesloten glooiing van de groene ruimte, werd onderbroken en ingekort. De parkeerzone werd licht gewijzigd en aangepast. Zodoende blijft ieder privaat kadastraal perceel over een vrije doorgang/toegang, met een minimale breedte van 4m, beschikken. In het kader van de nieuw aangeleverde plannen diende het openbaar onderzoek niet te worden hernomen.**

2. Financiële aspecten en implicaties van de omgevingsaanvraag behoren niet tot het stedenbouwkundige beoordelingskader.
 - ➔ Het bewaarpunt wordt niet weerhouden.
3. en 4. De organisatie van het openbaar onderzoek gebeurt via een geijkte procedure, gedurende een periode van 30 dagen. De aanpalende eigenaars worden met aangetekend schrijven op de hoogte gebracht van het project en krijgen de mogelijkheid om het dossier in te kijken en mogelijke bezwaarschriften in te dienen. Deze procedure is correct verlopen. Onder het begrip eigenaar worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie. Daarnaast wordt overeenkomstig de procedurele bepalingen van de omgevingsvergunning de affiche betreffende het openbaar onderzoek aangeplakt op de grens van het projectgebied met het openbaar domein. De aanplakking werd geregistreerd met foto's. Gelet op het gegeven dat bezwaarschriften werden ontvangen, kan er vanuit worden gegaan dat het openbaar onderzoek zijn effect heeft gehad. De stad is niet verplicht om bijkomende (al dan niet mondelinge) informatie te verschaffen en de dossiersamenstelling gebeurt volgens de normenboeken voor dossiersamenstelling van het Omgevingsloket. Daarenboven werd, zoals vermeldt in de beschrijvende nota van de aanvraag, een informatiemoment voor de buurt georganiseerd op 17 september 2018.
 - ➔ Het bewaarpunt wordt niet weerhouden.
4. Het ontwerp heeft een voortraject doorlopen met de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling. Het is onvermijdbaar dat voor het realiseren van het totaalproject bestaande groenstructuren binnen de wijk dienen te verdwijnen. Zowel de bovenbouw als de onderbouw van de woonwijk wordt sterk verbeterd. Ook ondergrondse infrastructuurwerken kunnen het rooien van bomen impliceren, indien rond de wortelzone wordt gegraven. Wederom wordt de woonwijk integraal meer groener gemaakt en wordt het

bomenaantal verdubbeld. Momenteel kenmerkt zich de wijk door weinig betekenisvolle groene reststroken. In die zin is het is niet correct te stellen dat met de bestaande groenaanleg geen rekening wordt gehouden. Het klopt dat de bestaande bomen gerooid worden, maar het einddoel omvat de woonwijk integraal te verbeteren, ook naar hemelwateropvang, spelinfrastructuur, afbakening openbare ruimten, uitzichtpunten,... wat verregaande wijzigingen van een bestaande toestand kan impliceren.

➔ Het bezwaarpunt wordt niet weerhouden.

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

f) Erfgoed-/archeologietoets

De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 10334 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/10334>). In deze nota wordt het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag uitgebreid onderzocht zodat er kan worden verwezen naar de bevindingen van deze bekrachtigde nota. De voorwaarden en de opgelegde maatregelen uit deze bekrachtigde nota dienen te worden nageleefd. Het Onroerenderfgoeddecreet dient te worden nageleefd.

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 23 maart 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 48 woonentiteiten. In totaliteit zijn 48 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 41 parkeerplaatsen op openbaar domein en 7 parkeerplaatsen op privaat domein. Er 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. Evenwel werd voorliggend project opgestart en ontworpen vóór de conclusies van het collegebesluit, en werden reeds een omgevingsvergunningen afgeleverd voor zowel vervangbouw als renovatie van de verschillende woonblokken, met onder andere privaat parkeren in de zijtuinen van bouwblok D.

h) Goede ruimtelijke ordening

De aanvraag kadert binnen een totaalvisie tot opwaardering van de publieke ruimte rondom de verschillende woonblokken van de sociale woonwijk. 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 beleevingswaarde en de leefkwaliteit van de bewoners en omwonenden. 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, waarbij op 20 april 2021 een voorwaardelijk gunstig advies werd geformuleerd (referentie BD.2021.18_0234). Bij het verlenen van een vergunning, dienen deze voorwaarden te worden nageleefd. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken 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.

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 1 april 2021 (referentie P14114-003/01);
 - Agentschap Wegen en Verkeer van 19 april 2021 (referentie AV/112/2021/00285);
 - Inter/Toegankelijk Vlaanderen van 4 mei 2021 (referentie 20211129)
 - Pidpa van 6 april 2021 (referentie D-22-573 / 194002)dienen te worden nageleefd.
- Het advies van de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 20 april 2021 (referentie BD.2021.18_0234) dient te worden nageleefd.
 - In de meetstaat staat bij de post 147 het begieten van 34 bomen maar er worden 42 bomen aangeplant. Dit dient aangepast te worden in de meetstaat.
 - 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 vrachtschade 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."
- De nodige signalisatie om het wildparkeren tegen te gaan in de wijk, dient te worden aangebracht.
- 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 en vertraagd afvoeren.

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.
- Geprefabriceerde huisaansluitputjes voor de aansluitingen op de openbare riolering moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.
- De RWA leiding tussen RWA 8 en RWA 9 zou beter horizontaal liggen met overstortput en terugslagklep ter hoogte van de Gentsesteenweg. Zodoende is deze zone ook reeds helemaal ontkoppeld. De aansluitingen van de kolken op de pennenmeesterstraat moeten hier ook op aangesloten worden
- Voor de start van de werken moeten de nodige afspraken ook gemaakt worden met de nieuwe rioolbeheerder en ter goedkeuring voorgelegd worden aan Pidpa.
- Deel 3 in meetstaat waar participatie is tussen vmsw en stad moet ook pidpa worden opgenomen voor deel riolering.
- De speeltoestellen dienen op het terrein gekeurd te worden en hiervoor moeten de nodige documenten bij oplevering in as built dossier toegevoegd 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 en de gronden voor inlijving in privaat domein van woonpunt is aangeduid op een afzonderlijk plan ; de strook bestemd voor openbaar domein is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en zijn geheel dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De stroken voorzien voor privaat domein woonpunt moeten overgedragen worden naar woonpunt en dit zonder kosten voor de stad Mechelen. 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 erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden 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.
- De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).
- 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 Vlare 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 Vlare II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van 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. Volumens 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/woonegelegenheden.
- 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 mevrouw Marie Swyzen
- voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg) van de bestaande sociale woonwijk 'De Streyp'
- op een terrein gelegen Pennemeesterstraat, Molenhofstraat, De Streyp, te Mechelen
- en met als kadastrale omschrijving: afd. 4, sectie G, openbaar domein

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

Goedkeuring van de zaak van de wegen en 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 Pennemeesterstraat, Molenhofstraat, De Streyp, te Mechelen en met als kadastrale omschrijving: afd. 4, sectie G, openbaar domein, 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 4 april tot en met 3 mei. Er werden twaalf bewaarschriften ingediend naar aanleiding van dit onderzoek. De ingediende bewaarschriften hebben betrekking op de aanleg van de nieuwe wegenis.

- Om tegemoet te komen aan de bezwaarpunten van de bezwaarindieners werd op 7 juni 2021 een nieuwe projectinhoudversie (V2) aangeleverd via het Omgevingsloket. In de gewijzigde plannen werd de zachte glooiing in de berm, ten zuidoosten van het projectgebied, ingekort en onderbroken; de langspaarkeerplaatsen werden plaatselijk licht gewijzigd. De gewijzigde plannen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, noch brengen ze een schending van de rechten van derden met zich mee. Er diende geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd te worden. De aanpassingen zijn wederom niet van die aard dat nieuwe adviezen van externe adviesinstanties dienden te worden opgevraagd.

Argumentatie

- **Omschrijving:**

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg) van een bestaande sociale woonwijk tussen Battel en Leest.

Het projectgebied is gelegen ten zuiden van de Leestsesteenweg (in aantakking met de Gentsesteenweg) in Leest en omvat de Pennemeesterstraat – parallel met de Leestsesteenweg – en de zijassen De Streyp en Molenhofstraat. Het betreft een geïnventariseerde sociale woonwijk, samengesteld uit 4 woonclusters, die recent gerenoveerd en herbouwd werden. De woonblokken staan parallel ingeplant met de zijassen De Streyp en Molenhofstraat, en haaks op de Pennemeesterstraat. De ontsluiting van de woonwijk gebeurt via de Pennemeesterstraat, die ten noorden van het projectgebied aantakt op de Gentsesteenweg.

Onderhavige aanvraag betreft de volledige buitenaanleg (verhardingen, riolering, groenaanleg) van het volledige projectgebied van de sociale woonwijk als groene woonstraat. De wegenis wordt aangelegd volgens het woonerfprincipe. De Pennemeesterstraat blijft als centrale ontsluitingweg behouden; deze wegenis (breedte 4m50) wordt heraanlegd in betonstraatstenen, (vorm/uitzicht/legverband, identiek aan de overige verharding van de Pennemeesterstraat). De parkeerplaatsen voor langsparkeren aan één zijde van de rijbaan worden aangelegd in opgevoegde kasseien; het voetpad aan weerszijden van de rijbaan wordt ingericht met betonstraatstenen. De zijassen De Streyp en Molenhofstraat worden aangelegd in beton, telkens met een breedte van 3m50. De Streyp beschikt over langsparkeren en een voetpad aan weerszijden, aangelegd in kasseien respectievelijk betonstraatstenen. De Molenhofstraat beschikt over langsparkeren ten noorden van de wegenis, en een voetpad ten zuiden van de wegenis, wederom aangelegd in kasseien en betonstraatstenen. Het keerpunt ter hoogte van de landbouwweg, richting weiland wordt uitgewerkt als een pleintje gemarkeerd door een hoogstamboom. De verharding van De Streyp loopt plaatselijk over in een karrespoor.

Aan de rechter zijde van woonblok A (Pennemeesterstraat 1-11) wordt een groene zone uitgewerkt als een wadi. Aan de linker zijde van bouwblok B (Molenhofstraat 2-12) wordt een speelterrein aangelegd, groen omhoog met een boomstructuur. Ten zuidoosten wordt het projectgebied afgesloten met een glooiing. De riolering wordt vernieuwd. Het vuilwater watert gravitair af naar de riolering van de Pennemeesterstraat (2 aantakpunten). Het hemelwater wordt wederom gravitair afgevoerd via poreuze buizen naar de riolering van de Pennemeesterstraat. De wadi en de poreuze buizen zorgen voor de noodzakelijke buffercapaciteit. Volgens de meetstaat worden er 21 bomen geveld; er worden in totaliteit 42 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 mevrouw Marie Swyzen
- voor de inrichting van de publieke ruimte, met weginfrastructuur (verhardingen, riolering, groenaanleg) van de bestaande sociale woonwijk 'De Streyp'
- op een terrein gelegen Pennemeesterstraat, Molenhofstraat, De Streyp, te Mechelen
- en met als kadastrale omschrijving: afd. 4, sectie G, openbaar domein

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek 12 bezwaarschriften werden ingediend.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 14 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