

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 29 maart 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
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, 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
Erik Laga, algemeen directeur

28. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het verkavelen van grond en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Belgradestraat 29 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 36 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Frank Creyelman, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, 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 5 onthoudingen (Marc Hendrickx, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 15 maart 2021 - punt 21: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier van de verkaveling Belgradestraat 29 door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Voorgeschiedenis

- 13 september 2013: vergunning voor het verkavelen van grond (2013V005)
- 27 juni 2014: stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van appartementen en woningen (2013/0713)
- 26 februari 2016: vergunning voor het wijzigen van verkavelingsvergunning 2013V005 (2015V029)

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: B.C.S. INVESTISSEMENT NV

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."

- *gebied voor milieubelastende industrieën (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976); Art.7 en art. 8 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de gebieden voor milieubelastende industrieën het volgende:
"7.2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. De gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd."*
- *het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008);*
- *het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Guldendal bis' (goedgekeurd op 15 december 2011).*

De aanvraag sluit aan en heeft ook betrekking op:

- *een reeds goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (met als basisvergunning 2013V005, goedgekeurd op 13 september 2013 en wijziging 2015V029, goedgekeurd op 26 februari 2016).*

De aanvraag is niet gelegen in:

- *een bijzonder plan van aanleg (BPA);*
- *een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).*

De voorschriften van het gemeentelijk RUP 'Guldendal bis' zijn bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning.

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:

- *Gelegen aan:*
 - o *gemeentewegen (Belgradestraat, Goudleerstraat, Ambachtenplein en Albaststraat).*
- *Gelegen in:*
 - o *niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);*
 - o *centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).*
- *Aantal loten:*
 - o *basisverkaveling 2013V005: 32 loten (waarvan 29 loten voor eengezinswoningen);*
 - o *huidige aanvraag: vier bijkomende loten voor eengezinswoningen (loten 30 tot en met 33).*
- *De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis. Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein, dient de gemeenteraad zich uit te spreken.*
- *Het terrein van de aanvraag is kleiner dan 3.000m². Er is geen archeologienota vereist.*

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.
- Verdere stedenbouwkundige juridische context waaraan het gevraagde moet worden getoetst: zie rubriek 'Feiten en context', punt 'Stedenbouwkundige basisgegevens'.

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 11 januari 2021 t.e.m. 9 februari 2021. Er werden 10 bezwaren ingediend.

Adviezen

- Hulpverleningszone Rivierenland: 8 januari 2021 - geen bezwaar (referentie P04249-007/01)
- Inter (Toegankelijk Vlaanderen): 12 januari 2021 - gunstig (referentie 20210171)
- Telenet: 30 december 2020 - gunstig met voorwaarden (referentie 25058800)
- Proximus: 21 december 2020 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Pidpa: 25 januari 2021 - gunstig met voorwaarden (referentie 193314)
- Fluvius: 2 februari 2021 - gunstig (referentie 350266)

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bijstellen en bijkomend verkavelen van grond (ter uitbreiding van een reeds bestaande verkaveling) en de aanleg van openbaar domein ter ontsluiting van de kavels. Op het terrein van de aanvraag situeert zich vandaag een leegstaande meubelfabriek waar de activiteiten zijn stopgezet. Men wenst de voormalige fabrieksbebouwing integraal te slopen, waardoor een terrein van circa 1.700m² braak komt te liggen. Het terrein situeert zich in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Guldendal bis'. De bestemming van de site is door de opmaak van het RUP gewijzigd van industrie naar wonen. Er zijn en worden nieuwe woonontwikkelingen in verschillende fases gerealiseerd. Een ruim aandeel van het gebied werd reeds verkaveld in 2013 (verkavelingsvergunning 2013V005). Binnen deze verkaveling werden 29 loten voor eengezinswoningen gecreëerd (loten 1 tot en met 29, binnen bouwblokken A, B en C) en drie loten voor meergezinswoningen (loten D, E en F) alsook terreinaanlegwerken voor nieuwe wegenis uitgevoerd. Voor het oprichten van de gebouwen op deze loten werd nadien een stedenbouwkundige vergunning verleend en de bebouwing werd ondertussen gerealiseerd (stedenbouwkundige vergunning 2013/0713).

Het voorwerp van de huidige aanvraag betreft een volgende fase binnen dit gegeven en is opgevat als een bijstelling met uitbreiding van de verkavelingsvergunning van 2013. De aanvraag voor de omgevingsvergunning omhelst:

- een vraag voor het slopen van de leegstaande meubelfabriek om de grond te verkavelen in vier extra loten (loten 30, 31, 32 en 33) in uitbreiding op basisverkaveling 2013V005;
- een vraag voor het bijstellen van twee reeds bestaande loten (loten 25 en 26) van basisverkaveling 2013V005;
- een vraag voor de verdere aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen.

> Vraag voor het verkavelen van grond voor vier bijkomende loten:

Het verkavelingsontwerp omvat de verdeling (na sloop van de bestaande bebouwing) van een terrein dat zich naast de basisverkaveling situeert. Het terrein wordt verdeeld in vier loten, bestemd voor vier grondgebonden eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing. De loten vervolledigen een huizenrij langsheen de Goudleerstraat die overgaat in het Ambachtenplein. Het betreft de voltooiing van het bouwblok C volgens het basis-verkavelingsplan 2013V005. De inrichting van de loten wordt voorgesteld overeenkomstig een ingediend verkavelingsplan. Wat betreft de verkavelingsvoorschriften wordt (voor de nieuwe loten) verwezen naar de reeds bestaande voorschriften van de basisverkaveling (2013V005) die ressorteren onder de voorschriften van het van toepassing zijnde RUP 'Guldendal bis'. De nieuw gevraagde loten situeren zich volgens het RUP in de zone voor stedelijk wonen (artikel 2), in bouwzone 3. Men wenst opnieuw gebruik te maken van beperkte afwijkingen van de bepalingen van het RUP (net zoals dit reeds het geval was in de basisverkaveling). Het gaat dan over een afwijking van de 45°-regel voor de derde bouwlaag.

Verdere omschrijving van de inrichting van de vier nieuwe gevraagde loten volgens het ingediende verkavelingsplan:

- Strook voor hoofgebouwen (met eengezinswoningen):
 - o Inplanting van de woningen:
 - met de voorgevel op de rooilijn van (het volgens onderhavige aanvraag nog verder aan te leggen) Ambachtenplein;
 - met de zijgevel rechts (kopgevel lot 33) op de grens met de zone voor de inrichting van publieke ruimte (artikel 6 van het RUP);
 - met de gevel links (lot 30) gekoppeld tegen de wachtgevel van de woning op het reeds bestaande lot 25.
 - o Maximale bouwdiepte van de woningen: 12m00 (gelijkvloerse en eerste verdieping).
 - o Breedte van de woningen:
 - 6m44 voor de loten 30, 31 en 32;
 - 7m49 voor lot 33.
- Tuinstrook:
 - o met een diepte van 27m00;
 - o met een zone voor bijgebouwen opgevat als een gemeenschappelijke luifel (met eenvormig uitzicht) onder plat dak met carports (van ieder 3m50 x 7m00) en tuinbergingen (van ieder 2m94 x 3m50).
- Verdere bepalingen (conform de voorschriften van de basisverkaveling 2013V005):

- Bestemming: gekoppelde, grondgebonden eengezinswoningen.
- Dakvorm: plat dak.
- Bouwvolume: twee volwaardige bouwlagen en een derde ondergeschikte bouwlaag (die maximaal 50% mag bedragen van de bebouwde oppervlakte) en waarbij (in afwijking van het van toepassing zijnde RUP) de derde bouwlaag de 45°regel mag overschrijden.
- Kroonlijsthoogte:
 - 7m00: twee volwaardige bouwlagen;
 - 10m00: derde ondergeschikte bouwlaag.
- Welstand: bruin genuanceerde baksteen, lichte bepleistering, zwart aluminium schrijnwerk.

> Vraag voor het bijstellen van de (reeds bestaande) loten 25 en 26:

Het terrein van de aanvraag grijpt in achter de reeds bestaande loten 25 en 26 van de basisverkaveling. Het terreingedeelte dat zich achter deze loten situeert, wordt via de huidige vraag tot bijstelling, toegevoegd aan de betreffende loten. De tuinstrook van de bestaande loten 25 en 26 wordt dus uitgebreid (en dieper gemaakt). De zone voor de tuinbergingen wordt voor deze loten mee (meer naar achter) verplaatst. Het lot 25 zal eveneens kunnen beschikken over een carport onder de gemeenschappelijke luifelconstructie van de vier nieuwe loten.

> Vraag terreinaanlegwerken:

Er is nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare ruimte in de aanvraag opgenomen. Het gaat om wegenis, aansluitend op wat reeds werd uitgevoerd volgens de basisverkaveling van 2013. De verderzetting van het wegenistracé zorgt voor de verdere aanleg van het Ambachtenplein en het doortrekken/afwerken van de Goudleerstraat en Albaststraat. Maar ook voor de verdere ontsluiting van het RUP voor voetgangers en fietsers met de aanleg van een publieke doorsteek tussen de Belgradestraat en het Ambachtenplein (doorsteek parallel met de tuinen van het woonlint aan de Dijkstraat). Het aanvraagdossier bevat een bestek, een raming en plannen met aanduiding van nieuwe rooilijnen en de aanleg van het openbaar (en/of het publiek toegankelijke) domein (met kosteloze grondafstand). Hierbij wordt een oppervlakte van 6a28ca overgedragen aan het openbaar domein. In de Albaststraat wordt een bijkomende (publieke) parkeerplaats gecreëerd. Deze wordt aangelegd in vooringezaaide kunststof grasdals. Hiervoor wordt één jonge boom verplaatst. Ten behoeve van de toegang tot de carports, worden plaatselijk verhardingen aangelegd in grijze betonstraatstenen. Ter hoogte van het plein wordt de bestaande verharding in kleiklinkers uitgebreid tot tegen de rooilijn en voorgevelbouwlijn van de loten voor de nieuwe woningen. De trage verbindingsweg tussen de achtertuinen van het naast de aanvraag gelegen woonlint aan de Dijkstraat en het project Guldendal wordt aangelegd in waterdoorlatende betonstraatstenen en bijkomend wordt in de groenberm een lichte glooiing voorzien ten behoeve van infiltratie van het regenwater.

> Overzicht parkeerplaatsen:

- Private parkeerplaatsen:
 - achteraan in de tuinzones van de vier, nieuwe, gevraagde loten (langsheen de Albaststraat) wordt telkens een zone voorzien om een wagen te parkeren (onder een carport). Bij het bestaande lot 25 (waarvan de tuinstrook wordt doorgetrokken naar de Albaststraat) wordt eveneens een bestemmingszone voor een carport gevoegd.
- Parkeerplaatsen openbaar domein:
 - in de Albaststraat wordt een publieke parkeerplaats toegevoegd aan een reeds bestaande parkeerstrook.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a. Planologische toets

- Gewestplan / ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- De gevraagde werken situeren zich deels in gebied voor milieubelastende industrieën en deels in woongebied. De aanvraag is niet volledig verenigbaar met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag is wel verenigbaar met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' en de planologische bestemming volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Guldendal bis'.

Gezien de aanvraag gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Guldendal bis', primeren de voorschriften hiervan. De aanvraag dient te worden getoetst aan de algemene voorschriften (artikel 0) en de bestemmingsvoorschriften volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en meer specifiek aan de voorschriften van:

- de zone voor stedelijk wonen (artikel 2, bouwzone 3) met een overdruk die sociaal-culturele voorzieningen mogelijk laat (artikel 3);
- de zone voor inrichting van publieke ruimte (artikel 6);
- de zone voor wegenis en openbaar domein (artikel 7).

Binnen de aanvraag worden vier nieuwe woongelegenheden en een parkeeraanbod van zes plaatsen gegeneerd. Dit aantal kadert binnen de algemene voorschriften (volgens artikel 0.10) die een parkeernorm aangeven van 1,5 plaatsen per woongelegenheden.

De inrichting van de publiek toegankelijke delen en wegenis van de aanvraag kadert binnen de doelstellingen van artikel 6 en artikel 7 van het RUP. De bestemming van het RUP als publieke ruimte, laat een pleinfunctie, groenfunctie, voetpaden, fietspaden en wegenis toe zoals dit wordt opgenomen in de aanvraag. Het wegenisgedeelte binnen de aanvraag is effectief bestemd om te worden ingericht als publieke ruimte (met een openbaar karakter) en zal worden overgedragen naar het openbaar domein. Ook de inrichting van de nieuw gevraagde loten kadert binnen de voorschriften van het RUP voor de 'zone voor stedelijk wonen' (volgens artikel 2, bouwzone 3). De in de aanvraag opgegeven bestemming, inplanting, en het aantal loten voor eengezinswoningen zijn in overeenstemming met de voorschriften van artikel 2 (en

voor de bouwzone 3). Er wordt binnen de aanvraag evenwel een afwijking gevraagd voor wat betreft de afmetingen en dakvorm van de te realiseren woningen.

- Volgens het RUP mag de derde bouwlaag van de bebouwing in de zone voor stedelijk wonen (artikel 2) maximaal 50% van de gerealiseerde bebouwde oppervlakte bedragen en de 45°-regel niet overschrijden.
- Er wordt binnen het voorstel voor het bijkomend verkavelen (opnieuw) gevraagd of de derde bouwlaag kan afwijken van de 45°-regel van het RUP (art. 2.2) en dit met behoud van een maximaal gerealiseerde bebouwde oppervlakte van 50%.

In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot perceelafmetingen, afmetingen en inplanting van constructies, dakvorm en gebruikte materialen, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is. Dit gegeven zal verder worden beoordeeld in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punten 'e. Resultaten openbaar onderzoek' en 'f. Goede Ruimtelijke ordening'.

- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:
 - o Het projectgebied maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg. De contour van de grond die men met de huidige aanvraag bijkomend wenst te verkavelen, betreft een uitbreiding en bijstelling op en van een reeds goedgekeurde verkaveling (2013V005). De binnen de huidige aanvraag opgenomen uitbreiding (met vier bijkomende loten) en wegeniswerken hebben als doel om deze reeds gerealiseerde (eerste fase van de) verkaveling te voltooien en zijn bijgevolg verenigbaar met dit gegeven.
- Verordeningen:
 - o Gewestelijke verordeningen:
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c. Watertoets'.
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid: Voor de gevraagde stedenbouwkundige handelingen worden door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid geen rechtstreekse normen opgelegd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid is niet van toepassing op de voorliggende werken. Wel dienen de werken te voldoen aan de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer en aan de normen die zijn opgenomen in de ministeriële omzendbrieven van 3 april 2001 en 25 april 2003 betreffende het voorbehouden van parkeerplaatsen voor personen met een handicap. De vergunningsaanvraag moet bovendien conform zijn met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO, Art. 4.3.7.). Een omgevingsvergunning voor de handelingen kan immers niet worden verleend wanneer niet is voldaan aan de bij of krachtens de wet of het decreet gestelde regels betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen. Op 12 januari 2021 is door Inter (Toegankelijk Vlaanderen) een gunstig advies verleend onder voorwaarden (referentie 20210171 - zie rubriek 'Adviezen').
 - o Gemeentelijke verordeningen:
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid: zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c. Watertoets'.
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening moeten worden gezien samen met de regelgeving van het bovenvermelde RUP 'Guldendal bis'. Deze complementariteit houdt onder meer in dat de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening alleen gelden voor zover ze niet strijdig zijn met de voorschriften van specifieke ruimtelijke plannen. De bepalingen rond parkeren, harmonie en draagkracht en uiterlijke kenmerken zitten voor dit project reeds ingebed in de voorschriften van het RUP 'Guldendal bis'. De bepalingen rond woonkwaliteit van de verordening (Deel II, hoofdstuk 4) zullen worden beoordeeld bij de aanvragen voor het bouwen van de woongebouwen.
- Grond- en pandendecreet - Bescheiden last:
 - o De bescheiden last van 20% is van toepassing voor verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare. In casu is dit niet voor wat betreft de projectgrond die wordt opgegeven in de bijstelling 'an sich'. Het betreft evenwel een bijstelling van een reeds bestaande verkaveling met uitbreiding van het aantal loten en de oppervlakte van de verkaveling. De bescheiden last is ook van toepassing bij verkavelingen, waarvoor een vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan. Het globale projectgebied is groter dan 0,5 hectare en omhelst meer dan 10 loten. Hieruit wordt geconcludeerd dat een bescheiden last van toepassing is.
 - o Een kavel is bescheiden wanneer deze een oppervlakte heeft van ten hoogste 500m². De vier bijkomende, gevraagde loten hebben ieder een oppervlakte die kleiner is dan 500m².
 - o De last bescheiden wonen moet worden gerealiseerd binnen de door de globale verkaveling vooropgestelde woonontwikkeling en kan op drie manieren worden uitgevoerd. De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, dit wil zeggen realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 decreet grond- en pandenbeleid). Ten tweede

kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 decreet grond- en pandenbeleid). Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (artikel 4.2.8 decreet grond- en pandenbeleid).

b. Wegenis

Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

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 van en voor de wegenis. Het omvat ook een bestek en een opmeting (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stad, en in het bijzonder op basis van de expertise van:

- de afdeling Openbaar Domein;
- de dienst Natuur- en Groenontwikkeling;

een aantal voorwaarden gesteld en zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegeniswerken.

De adviezen (en de voorwaarden die staan opgenomen in de adviezen) van de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 4 maart 2021 en 9 februari 2021 (zoals de regelingen voor de borgstelling en de kosteloze grondafstand) zullen bij vergunning integraal als voorwaarden en lasten worden gekoppeld aan de beslissing. De dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling stelt onder meer voorwaarden rond het aan- en verplanten van het groen, het onderhoud van de groenzones en beschermingsmaatregelen (voor de vegetatie) tijdens de werf. De uitvoering van de werken in functie van het openbaar domein en de wegenis, moeten worden gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke afdeling Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te kunnen komen.

Bij uitvoering van de werken dient de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar, de stad vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan (het rooilijn- en innemingsplan); deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en 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.

De voet- en fietsverbinding naar de Belgradestraat grenst aan de tuinen van een bestaand woonlint (aan de Dijkstraat). De tuinmuren en tuinafsluitingen van deze reeds bestaande percelen, grenzend aan de doorsteek, mogen bij overdracht (naar het openbaar domein) niet mee in de openbare zone komen te liggen. De grens tussen private (reeds bestaande percelen) en het toekomstige openbaar domein (rooilijn) moet naast de erfafsluitingen liggen.

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

Voor de start van de werken moet:

- ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein,
- een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten gestort worden.

De aanvrager dient een bewijs voor het storten van de borg en betaling aan de nutsmaatschappijen voor te leggen aan de stad. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.

c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

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 ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse regering 05 juli 2013".

Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'.

Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.

Door de verharde oppervlakte voor de wegenis, wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd, overeenkomstig de normen vastgelegd in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De voet- en fietsverbinding tussen het Ambachtenplein en de Belgradestraat zal worden verhard in waterdoorlatende materialen. In het deel van de doorsteek waar geen wadi wordt geplaatst, volstaat dit niet bij hevige neerslag. Bij uitvoering dienen hier kolken en een goot te worden geplaatst die afwateren en infiltreren naar de verderop gelegen wadi.

De watertoets zal opnieuw worden beoordeeld bij de aanvragen voor het bouwen van de woningen.

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 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage 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). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens de daartoe voorziene bijlages (bijlage E: beschrijving van potentiële effecten op de omgeving) maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de aanvraag 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.

Bij vergunning moeten onderstaande aandachtspunten in de vorm van voorwaarden worden meegenomen:

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. De aanvraag omvat een sloopopvolgingsplan dat moet worden nageleefd. Het is de taak van de houder van de omgevingsvergunning om hierbij toe te zien op de naleving van de toepasselijke bepalingen uit het VLAREMA. Asbest vormt een risico bij de sloop van de bebouwing. De bouwheer/verkavelaar/ontwikkelaar en/of sloopaannemer dienen vooraf en tijdens de sloop de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen. Het gescheiden inzamelen van gevaarlijke afvalstoffen zoals asbesthoudende materialen is wettelijk verplicht. Meer info over asbest is na te lezen op de website www.asbestinfo.be. De bepalingen van VLAREM II (besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne), Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., dienen te worden nageleefd.
- Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering.
- 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. 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

De aanvraag werd onderworpen aan een uitgebreid openbaar onderzoek omdat deze een afwijking van de voorschriften van het RUP inhoudt. Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 11 januari 2021 t.e.m. 9 februari 2021. Er werden 10 bezwaarschriften ontvangen.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft deze bezwaarschriften behandeld en als volgt geëvalueerd:

e.1 Punten van bezwaar die verband houden met de vraag tot het afwijken van de voorschriften van het van toepassing zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan 'Guldendal bis':

- Omschrijving:
 - o Er wordt in de ontvangen bezwaarschriften bezwaar gemaakt tegen de mogelijke afmetingen en configuratie van de woningen die kunnen worden opgericht volgens het ingediende verkavelingsvoorstel.

Er wordt hierbij bezwaar gemaakt tegen:

- de mogelijkheid voor een derde bouwlaag voor toekomstige woningen;
- de gevraagde afwijking van de 45°-regel voor de derde bouwlaag;

- het kunnen maken van gevelopeningen in de zijgevel van de woning die op lot 33 kan worden opgericht.

Volgens de bezwaarindieners:

- is het RUP er op gericht om de nieuwe bebouwing in elke projectzone uit te voeren als een onderling architecturaal samenhangend geheel, waarbij de nadruk gelegd wordt op de dakvorm die één architecturaal harmonisch geheel dient te vormen. Volgens de bezwaren zijn, behalve één hoekwoning op de hoek van de Albaststraat en de Meubelstraat, alle grondgebonden ééngesinswoningen opgebouwd uit slechts twee bouwlagen met een plat dak. Volgens deze bezwaren dient de typologie, zonder derde bouwlaag, verder gezet te worden om een harmonisch architecturaal geheel te ontwikkelen;
 - wordt overlast gevreesd door inblik in de tuinen en huizen aan de Dijkstraat omdat de woningen die kunnen worden opgericht op de gevraagde loten, zich dichtbij de huizen en tuinen van de Dijkstraat situeren.
- o Volgens de bezwaarindieners schaaft de gevraagde wijziging het woongenot van de omwonenden wel degelijk (in tegenstelling tot wat staat aangegeven in de beschrijvende nota van het aanvraagdossier). Door de derde bouwlaag komen de zichtlijnen van de toekomstige woningen hoger dan de bestaande tuinmuren en wordt de privacy hier geschaad.

Bezwaarindieners menen dat de nieuw te realiseren woningen moeten worden opgebouwd zonder derde bouwlaag. Er wordt gevraagd om de voorschriften van het RUP te respecteren en de woningen te bouwen zoals reeds voorzien was in de eerste fase namelijk met twee lagen en zonder ramen in zijgevel.

- Bespreking:

- o Voor het terrein in aanvraag bepalen de voorschriften van het RUP 'Guldendal bis', de mogelijke afmetingen en vorm (oftewel het maximum aantal bouwlagen en de maximale bouwhoogte) voor de hoofdgebouwen. Volgens 'Artikel 2. Zone voor stedelijk wonen', rubriek '2.2 Inrichting', punt 'Afmetingen en vorm' van het RUP, is het in de bouwzone 3 (net als in de bouwzones 2, 4a, 5, 6, 7, 8 en 9) toegelaten om:
- maximaal twee volle bouwlagen te realiseren voor de ganse bebouwbare oppervlakte;
 - een derde volle bouwlaag te realiseren tot maximaal 50% van de gerealiseerde bebouwde oppervlakte, voor zover het bouwproject geen hellende daken omvat. Een derde bouwlaag moet hierbij verplicht inspringen volgens de 45°-regel ten aanzien van het openbaar domein, waarbij de afstand tot de grens met het openbaar domein minimaal gelijk moet zijn aan de bijkomende bouwhoogte van de derde bouwlaag ten opzichte van de tweede bouwlaag.

Daarbij worden volgende bouwhoogtes toegestaan volgens het RUP:

- voor gebouwdelen met twee bouwlagen bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 7m00;
- voor gebouwdelen met drie bouwlagen bedraagt de kroonlijsthoogte maximum 10m00.

Verdere bepalingen in het RUP geven aan dat:

- in de 'bouwzone 3' bij voorkeur platte daken worden gerealiseerd;
- daktuinen en dakterrassen niet zijn toegestaan bij grondgebonden ééngesinswoningen;
- alle buitengevels beschouwd en afgewerkt dienen te worden als volwaardige gevels, met uitzondering van gemeenschappelijke gevels.

Volgens het aanvraagdossier kunnen er op de nieuw, gevraagde loten inderdaad hoofdgebouwen worden opgericht met maximaal twee volle bouwlagen (voor de ganse bebouwbare oppervlakte tot een hoogte tot maximaal 7m00) en een derde bouwlaag tot maximaal 50% van de gerealiseerde bebouwde oppervlakte onder plat dak (tot een hoogte van maximaal 10m00). Dit was en is ook het geval voor wat betreft de woningen/voorschriften van de basisverkaveling van 2013V005 en dit gegeven strookt volledig met de bepalingen van het RUP. De gevraagde afwijking van het RUP betreft met andere woorden geen afwijking van het maximaal aantal toegelaten bouwlagen of de maximaal toegestane bouwhoogtes.

Volgens het RUP dient de derde bouwlaag verplicht in te springen volgens de 45°-regel ten aanzien van het openbaar domein (waarbij de afstand tot de grens met het openbaar domein, minimaal gelijk moet zijn aan de bijkomende bouwhoogte van de derde bouwlaag ten opzichte van de tweede bouwlaag). Net zoals in de basisverkaveling (2013V005) wordt hiervan opnieuw en weldegelijk een afwijking gevraagd. De afwijking houdt in dat, volgens de verkavelingsvoorschriften, de positie van de derde bouwlaag geen rekening hoeft te houden met de 45°-regel ten aanzien van het openbaar domein.

Het openbaar domein staat volgens de bepalingen van het RUP aangegeven op het grafisch plan volgens de bestemmingszone van artikel 7 (geel ingekleurde zones voor wegenis en openbaar domein).

De strook voor de hoofdgebouwen van de vier, nieuwe, gevraagde loten grenst aan de bestemmingszone van artikel 6 (zone voor de inrichting van publieke ruimte). Enkel de tuinstrook van de woningen grenst aan de bestemmingszone van artikel 7. De zones van artikel 6 kunnen volgens het RUP privaat blijven of worden overgedragen aan het openbaar domein. In casu worden deze zones integraal overgedragen aan het openbaar domein, maar heel strikt beschouwd, dient er ten aanzien van deze zones geen wettelijke afstand van 45° te worden genomen. Los van deze strikte benadering, dient het voorstel tot (het bijstellen van) de verkaveling te worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

- *Het woonlint aan de Dijkstraat kenmerkt zich door rijwoningen in aaneengesloten bebouwing van twee tot drie bouwlagen onder (overwegend een hellend) dak. De eengezinswoningen die reeds zijn gerealiseerd en die deel uitmaken van de basisverkaveling tellen overwegend twee bouwlagen en hebben een plat dak. De voorschriften van de basisverkaveling (2013V005) laten toe dat deze woningen voor 50% van de bebouwde oppervlakte kunnen worden voorzien van een derde bouwlaag. Enkele van de reeds gerealiseerde woningen beschikken reeds over zo een derde bouwlaag (die afwijkt van de 45°-regel).*
 - ⇒ *Het voorstel voor woningen van twee bouwlagen en een derde ondergeschikte (50%) bouwlaag als dakverdieping is in overeenstemming met dit gegeven.*
 - *Het woonlint aan de Dijkstraat situeert zich ten noordwesten van het terrein van de aanvraag.*
 - ⇒ *De bebouwing op de vier nieuwe loten zal in die zin geen (na)middag- of avondzon wegnemen van de tuinen en woningen aan de Dijkstraat die grenzen aan het terrein van de aanvraag.*
 - *Volgens de vereisten van het RUP dienen alle buitengevels beschouwd en afgewerkt te worden als volwaardige gevels. Dit gegeven, samen met de ligging van de kopse gevel van het lot 33 aan een publieke doorsteek, maken dat er inderdaad gevelopeningen kunnen worden ingericht in de zijdelingse gevel van een woning op dit lot. De kopse zijde van het lot 33 richt zich inderdaad naar de tuinen en achtergevels van het woonlint aan de Dijkstraat.*
 - ⇒ *Het klopt dat een woning op het lot 33 mogelijk inkijk zal hebben op het woonlint van de Dijkstraat, wanneer er ramen op de verdieping van deze woning zouden worden ingericht. Het gaat hier evenwel over een programma van grondgebonden eengezinswoningen waar de leefruimtes zich zullen enten op de tuin (op het gelijkvloerse niveau) en waar het RUP niet toelaat dat er terrassen op de bovenverdiepingen worden gemaakt. De woning op het lot 33 betreft de kopwoning van een woonlint in aaneengesloten bebouwing waarbij gevelopeningen zich situeren in de voor- en achtergevels. Dit alles maakt dat eventuele gevelopeningen in de kopse gevel op de bovenverdieping van een woning op het lot 33 zich wellicht zullen beperken tot een eventueel raam voor een slaapkamer. Parallel met en/of tussen het lot 33 en de tuinstrook van de woningen aan de Dijkstraat situeert zich de doorsteek voor zachte weggebruikers. Deze doorsteek heeft een gemiddelde breedte van circa 4m50 à 5m00. Ter hoogte van de strook voor het hoofdgebouw van lot 33 verbreedt deze afstand tot circa 8m00. De perceeldieptes van het woonlint aan Guldendal bedraagt circa 45m00. De tussenaafstand gemeten uit de (gemiddelde) achtergevelbouwlijn van de woningen aan de Dijkstraat tot het lot 33 bedraagt ongeveer 35m00. De impact van mogelijke gevelopeningen (voor vermoedelijk een raam voor een slaapkamer) kan hierbij niet worden beschouwd als onaangevaardbaar hinderlijk voor het woongenot van de omwonenden. De effectieve impact en uitwerking van de toekomstige woningen binnen de gevraagde verkaveling moet concreet en verder worden beoordeeld bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ervan.*
 - *Conclusie:*
 - *De mogelijkheid voor het oprichten van een derde, ondergeschikte (50%) bouwlaag kadert wel degelijk binnen de bepalingen van het RUP en is ook voor de overige woningen van de verkaveling mogelijk overeenkomstig de voorschriften van de reeds bestaande basisverkaveling van de eerste fase. De afwijking die (net als in de basisverkaveling) wordt gevraagd heeft enkel te maken met de positie van deze derde (mogelijks op te richten) bouwlaag ten aanzien van de randen met het openbaar domein. Rekening houdende met de typologie (van grondgebonden eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing) en de positie (afstanden en oriëntatie) van de nieuw gevraagde loten, ten aanzien van het woonlint aan de Dijkstraat wordt geoordeeld dat de inrichting van de gevraagde loten geen onaangevaardbare hinder met zich meebrengt voor het woongenot van de omliggende percelen.*
- e.2 Overige, aangehaalde punten (die betrekking hebben op burgerrechtelijke aangelegenheden).*
- *Omschrijving:*
 - *De eigenaar van het perceel Belgradestraat, afdeling 3, sectie E, perceelnummer 249 G3 geeft geen toestemming aan derden om een erfdiensbare weg (grenzend aan het perceel in aanvraag) te gebruiken. Er mag volgens het bezwaarschrift geen werfverkeer gebruik maken van de wegenis, waarvoor volgens de eigendomsakte enkel een erfdiensbaarheid bestaat tussen de twee eigenaars.*
 - *Met betrekking tot de eigendommen Dijkstraat 51 en 57 wordt aangegeven dat op de doorsteek voor de zachte weggebruikers tussen het woonlint aan de Dijkstraat en de verkaveling (volgens artikel 6 van het RUP) een erfdiensbaarheid van uitwegenis (zonder beperkingen) rust voor de ontsluiting van garages die gelegen zijn (achteraan) in de tuinen van deze percelen, kadastraal gekend onder afdeling 3, sectie E, perceelnummers 248 L3 en 248 R3, naar de openbare weg van de Belgradestraat. Aan het bezwaar zijn verklaringen op eed toegevoegd van eigenaars van naastliggende percelen die handelen over een toelating voor een uitweg naar de Belgradestraat (sinds*

1973); alsook een kopie van een verkoopadvertentie van het eigendom Dijkstraat 57 van 1994 waarin sprake is van een garage.

- **Bespreking:**

- o Er worden binnen de huidige aanvraag geen handelingen gevraagd die betrekking hebben op het naast de aanvraag gelegen perceel Belgradestraat, afdeling 3, sectie E, perceelnummer 249 G3.
- o Met betrekking tot de eigendommen Dijkstraat 51 en 57, zijn bij het bezwaarschrift geen aktes gevoegd waarin een erfdiensbaarheid staat opgenomen die het recht van uitwegenis (voor gemotoriseerd verkeer) beschrijft voor de garages van Dijkstraat 51 en 53 over de trage verbindingsweg van het aanvraagdossier. Uit het bezwaarschrift valt ook niet af te leiden of de garages waarvan sprake vergund of vergund geacht zijn. Op het perceel met nummer 248 R3 zijn bij de stad louter vergunningen gekend voor het plaatsen van een plint in de voorgevel (1976/0293) en/of het vervangen van pannen door schaliën (1993/0189). Op het perceel met nummer 248 L3 zijn bij de stad geen vergunningen gekend.
Voor oudere, reeds lang bestaande gebouwen en constructies is het vaak moeilijk om de vergunningstoestand te achterhalen. Om die reden voorziet de wetgeving (Art. 4.2.14 van de VCRO) in een 'vermoeden van vergunning' dat onder bepaalde voorwaarden kan worden vastgesteld. Hoewel voor deze constructies nooit een stedenbouwkundige vergunning werd bekomen, worden de constructies van rechtswege geacht te zijn vergund wanneer aan een van de volgende voorwaarden is voldaan.
 - een onweerlegbaar vermoeden van vergunning: constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze werden opgericht vóór 22 april 1962 genieten het onweerlegbaar vermoeden van vergunning.
 - een weerlegbaar vermoeden van vergunning: constructies waarvan kan worden aangetoond dat ze werden opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 en vóór 5 augustus 1976 (eerste inwerkingtreding gewestplan Mechelen) genieten het weerlegbaar vermoeden van vergunning. Het vermoeden kan weerlegd worden bij een geldig tegenbewijs in de vorm van een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De toepassing van het vermoeden van vergunning is dus afhankelijk van de datum waarop het gebouw of de constructie werd opgericht. De bewijslast voor een vermoeden van vergunning ligt bij diegene die zich op het vermoeden van vergunning wenst te beroepen.

Wanneer er effectief sprake is van een gevestigde erfdiensbaarheid die uitwegenis geeft aan vergunde of vergund geachte garageconstructies, dan kan het verwijderen/verplaatsen van de vaste verkeerspaaltjes op het einde van de Albaststraat, (waar deze aansluiting geeft op de trage verbindingsoversteek) ervoor zorgen dat de garages – ook voor gemotoriseerd verkeer - bereikbaar blijven en zo een oplossing geven voor deze burgerrechtelijke aangelegenheid. Om rechtszekerheid te verkrijgen over het vergund geachte karakter van de constructies, kan ervoor worden gekozen om een procedure op te starten zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art.5.1.3.).

- **Conclusie:**

- o Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Hierbij dient gesteld dat bij het verlenen van een vergunning het voorbehoud geldt van burgerlijke rechten. Een eventuele vergunning doet met andere woorden - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.
Bestaande, reeds aanwezige rechten van doorgang kunnen worden behouden voor zover het gaat over de bereikbaarheid van vergunde of vergund geachte garages en voor zover hierover effectieve, burgerrechtelijke overeenkomsten bestaan.
- o De gevraagde werken hebben geen invloed op het gebruik van het naast de aanvraag gelegen perceel aan de Belgradestraat, afdeling 3, sectie E, perceelnummer 249 G3. Dit perceel maakt geen deel uit van onderhavige aanvraag.
- o De doorsteek voor zachte weggebruikers die deel uitmaakt van de aanvraag, zal worden overgedragen aan het openbaar domein en zal publiek toegankelijk zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer. Wanneer een erfdiensbaarheid kan worden voorgelegd die (via deze verbindingsweg) ontsluiting geeft voor gemotoriseerd verkeer aan vergunde of vergund geachte garageconstructies (waarbij het vermoeden van vergunning moet worden aangetoond); dan moet hiermee rekening worden gehouden bij de verdere inrichting van de wegenis (waarbij de positie van de paaltjes kan worden aangepast in functie van de bereikbaarheid van de garages). De bewijslast ligt bij diegene die zich op de erfdiensbare regeling en het vermoeden van vergunning wenst te beroepen.

f. Goede ruimtelijke ordening

De uitbreiding en bijstelling van de verkaveling gebeurt in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften volgens het RUP.

Het project maakt gebruik van reeds gerealiseerde wegenis en de verder gevraagde wegeniswerken zijn gericht op het vervolledigen van het tracé zoals vooropgesteld door het van toepassing zijnde RUP. De gevraagde bijstelling en uitbreiding vervolledigt de ontwikkeling binnen het bouwblok.

De woningdichtheid en de terreinbezetting, van de op het grafisch plan van het RUP aangeduide bouwzone 3, wordt gerespecteerd. De bijkomende loten zijn opnieuw bedoeld voor volumes van twee of drie bouwlagen met een dakverdieping onder plat dak, wat de schaal van de woongebouwen in de omgeving weerspiegelt en beantwoordt aan de voorschriften van het RUP. De afwijking die hierbij wordt gevraagd voor wat betreft de 45°-regel voor de derde bouwlaag (art. 2.2) wordt ruimtelijk evengoed verantwoord geacht want impliceert een gevarieerder straatbeeld. Bij de bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek (punt 'Resultaten openbaar onderzoek') wordt gemotiveerd en geoordeeld waarom deze afwijking het woongenot van de omwonenden niet schaadt.

De perceelbreedte van de nieuwe kavels bedraagt overal meer dan de minimale breedte van 6m00 en de inrichting van de bouw- en tuinstroken volgens het verkavelingsplan stemmen overeen met de bepalingen van het RUP. De loten hebben voldoende diepte en breedte om een bruikbare leefomgeving te kunnen creëren. De woningen kunnen beschikken over een oppervlakte die een inrichting en gebruik overeenkomstig de woonkwaliteitseisen principieel mogelijk laten en over tuinen van meer dan de minimale diepte van 10m00 met hierin geïntegreerd ruimte voor afzonderlijke (auto- en tuin)bergplaatsen.

Met de voorschriften wordt een bebouwing beoogd die een samenhangend geheel zal vormen. Met betrekking tot dit gegeven, wordt als voorwaarde gesteld dat de realisatie van de bebouwing op de vier laatste loten (in de bouwzone 3 van het RUP en/of het bouwblok C van de verkaveling) in één bouwfase en als één geheel moet gebeuren (met eenvormige tuinafsluitingen, tuinbergingen en carports onder een uniform, uitgewerkte luifel). In functie van het straatbeeld en om esthetische redenen wordt de voorwaarde opgenomen om het materiaalgebruik af te stemmen op de reeds gerealiseerde woningen binnen de verkaveling en gebruik te maken van bruin genuanceerde baksteen en/of een lichte bepleistering in combinatie met zwart aluminium schrijnwerk.

De kavels dienen vrij te worden gemaakt van bestaande bebouwing (leegstaande meubelfabriek), funderingsmassieven en verhardingen. De verkavelaar/aanvrager dient in te staan voor:

- o de sloop en het verwijderen van de bestaande, aanwezige bebouwing en verhardingen;
- o de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen;

en dit voor de verkoop ervan.

De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. De goedkeuring van het RUP 'Guldendal bis', de ligging in regionaalstedelijk gebied en de nabijheid van het station, verantwoorden de vraag tot ontwikkeling.

De aanvraag voorziet in parkeervoorzieningen. De capaciteit zoals vooropgesteld in het RUP, wordt afgedwongen en kadert binnen de voorschriften ervan.

De doorsteek tussen het Ambachtenplein en de Belgradestraat moet volgens het RUP autovrij worden gehouden. Uitzonderingen zijn enkel mogelijk omwille van bestaande erfdienstbare regelingen voor gemotoriseerd verkeer naar vergunde of vergund geachte garageconstructies (waarvan het bestaan van de regeling en de vergunning of het vermoeden van vergunning van de constructie effectief moeten worden aangetoond).

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Guldendal bis'. De bebouwingsvoorschriften wijken beperkt af van de bepalingen van het RUP (wat betreft de 45°-regel voor de derde bouwlaag).

Door het college van burgemeester en schepenen kan, in toepassing van artikel 4.4.1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid) een afwijking worden toegestaan voor wat betreft deze afwijking (voor de positie van de derde, ondergeschikte bouwlaag) ten aanzien van het RUP 'Guldendal bis', daar deze als beperkt en als niet storend voor de omgeving wordt beschouwd.

De aanvraag is verenigbaar 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 van de gemeenteraadsbeslissing;
- onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

> Voorwaarden:

- De adviezen van:
 - o Hulpverleningszone Rivierenland van 8 januari 2021 (referentie P04249-007/01);
 - o Inter (Toegankelijk Vlaanderen) van 12 januari 2021 (referentie 20210171);
 - o Telenet van 30 december 2020 (referentie 25058800);
 - o Proximus van 21 december 2020 (zonder referentie);
 - o Pidpa van 25 januari 2021 (referentie 193314);
 - o Fluvius van 2 februari 2021 (referentie 350266);dienen nageleefd te worden.
- Met het oog op de uitvoering van de wegenis dienen ook de adviezen van:
 - o de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 9 februari 2021;
 - o de stedelijke afdeling Openbaar Domein van 4 maart 2021;nageleefd te worden. In deze adviezen worden voorwaarden gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegeniswerken (het toekomstige openbaar domein).

- De ingediende verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast met inachtneming van onderstaande voorwaarde:
 - De bebouwing op de vier nieuwe loten (in de bouwzone 3 van het RUP en/of bouwblok C van de verkaveling) moet in één bouwfase en als één geheel worden opgericht (met eenvormige tuinafsluitingen en tuinbergingen en carports onder een uniform, uitgewerkte luifel). Het materiaalgebruik van de gebouwen moet worden afgestemd op de reeds gerealiseerde woningen binnen de verkaveling (met een uitvoering in een bruin genuanceerde gevelsteen en/of een lichte bepleistering in combinatie met zwart aluminium schrijnwerk).
 - Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse regering 05 juli 2013".
 - Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.

De voet- en fietsverbinding tussen het Ambachtenplein en de Belgradestraat zal worden verhard in waterdoorlatende materialen. In het deel van de doorsteek waar geen wadi wordt geplaatst, volstaat dit niet bij hevige neerslag. Bij uitvoering dienen hier kolken en een goot te worden geplaatst die afwateren en infiltreren naar de verderop gelegen wadi.
 - Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. De aanvraag omvat een slooppopvolgingsplan dat moet worden nageleefd. Het is de taak van de houder van de omgevingsvergunning om hierbij toe te zien op de naleving van de toepasselijke bepalingen uit het VLAREMA.

Asbest vormt een risico bij de sloop van de bebouwing. De bouwheer/verkavelaar/ontwikkelaar en/of slooppaannemer dienen vooraf en tijdens de sloop de nodige voorzorgsmaatregelen te nemen. Het gescheiden inzamelen van gevaarlijke afvalstoffen zoals asbesthoudende materialen is wettelijk verplicht. Meer info over asbest is na te lezen op de website www.asbestinfo.be. De bepalingen van VLAREM II (besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne), Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., dienen te worden nageleefd.
 - Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering.
 - 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.

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).
 - Het verlenen van een vergunning geldt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een 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.

De doorsteek tussen het Ambachtenplein en de Belgradestraat moet volgens het RUP 'Guldendal bis' autovrij worden gehouden. Uitzonderingen op dit gegeven zijn enkel mogelijk omwille van bestaande erfdienstbare regelingen voor gemotoriseerd verkeer naar vergunde of vergund geachte garageconstructies (waarvan het bestaan van de regeling en de vergunning of het vermoeden van vergunning van de constructie effectief moeten worden aangetoond).
- > Lasten:
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de ontwikkelaar/aanvrager/vergunninghouder/verkavelaar.
 - Bij uitvoering van de wegenwerken dient de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar, de stad vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.
 - Voor de start van de werken moet:

- ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg worden gestort voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein;
- een rechtstreekse betaling worden gestort aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten.
- De aanvrager dient een bewijs voor het storten van de borg en betaling aan de nutsmaatschappijen voor te leggen aan de stad. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- De kavels dienen vrij te worden gemaakt van bestaande bebouwing (leegstaande meubelfabriek), inclusief alle funderingsmassieven en verhardingen. De verkavelaar/aanvrager dient in te staan voor:
 - de sloop en het verwijderen van de bestaande, aanwezige bebouwing en verhardingen;
 - de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen;
 en dit voor de verkoop ervan.
- De aanvrager/verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.eandis.be.
- De aanvrager/verkavelaar 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 de verkaveling/het woonproject.
- Het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Eandis.
- 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.
De voet- en fietsverbinding naar de Belgradestraat grenst aan de tuinen van een bestaand woonlint (aan de Dijkstraat). De tuinmuren en tuinafsluitingen van deze reeds bestaande percelen, grenzend aan de doorsteek, mogen bij overdracht (naar het openbaar domein) niet mee in de openbare zone komen te liggen. De grens tussen private (reeds bestaande percelen) en het toekomstige openbaar domein (rooilijn) moet naast de erfafsluitingen liggen.
- Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.
- De last bescheiden wonen (van 20%) moet worden gerealiseerd binnen de door de verkaveling vooropgestelde woonontwikkeling en kan op drie manieren uitgevoerd worden. De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, dit wil zeggen realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 decreet grond- en pandenbeleid). Ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 decreet grond- en pandenbeleid). Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (artikel 4.2.8 decreet grond- en pandenbeleid).

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het standpunt van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en maakt zich de inhoud van diens verslag eigen. Het college geeft hierbij opdracht om rekening te houden met de gevoeligheid van de buurt voor de verschillende werven die er plaats vinden. Het college vraagt om bij toelatingen voor werfverkeer maximaal de hinder te beperken.

- Inzake de organisatie en route van het werfverkeer dient er voorafgaandelijk aan de start van de sloopwerken overleg gepleegd met de politie, de stad en het 'Minder Hinderteam' van 'Mechelen in beweging' (stationsproject).

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 B.C.S. **INVESTISSEMENT** voor het bijstellen en uitbreiden van de verkavelingsvergunning 2013V005 met aanleg van openbaar domein, op een terrein met als adres Belgradestraat 29 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 3, sectie E, perceelnummers 249 X2, 248 T9 en 248 V8.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het verkavelen van grond en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Belgradestraat 29 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 3, sectie E, perceelnummers 249 X2, 248 T9 en 248 V8 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 11 januari 2021 t.e.m. 9 februari 2021. Er werden 10 bezwaren ingediend.

Argumentatie

> Omschrijving:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bijstellen en bijkomend verkavelen van grond (ter uitbreiding van een reeds bestaande verkaveling) en de aanleg van openbaar domein ter ontsluiting van de nieuwe kavels. Op het terrein van de aanvraag situeert zich vandaag een leegstaande meubelfabriek waar de activiteiten zijn stopgezet. Men wenst de voormalige fabrieksbebouwing integraal te slopen, waardoor een terrein van circa 1.700m² braak komt te liggen. Het terrein situeert zich in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Guldendal bis'. Een ruim aandeel van het gebied werd reeds verkaveld in 2013 (verkavelingsvergunning 2013V005). Binnen deze verkaveling werden 29 loten voor eengezinswoningen gecreëerd (loten 1 tot en met 29, binnen bouwblokken A, B en C) en drie loten voor meergezinswoningen (loten D, E en F) alsook terreinaanlegwerken voor nieuwe wegenis uitgevoerd. Voor het oprichten van de gebouwen op deze loten werd nadien een stedenbouwkundige vergunning verleend en de bebouwing werd ondertussen gerealiseerd (stedenbouwkundige vergunning 2013/0713).

Het voorwerp van de huidige aanvraag betreft een volgende fase binnen dit gegeven en is opgevat als een bijstelling met uitbreiding van de verkavelingsvergunning van 2013. De aanvraag voor de omgevingsvergunning omhelst:

- een vraag voor het slopen van de leegstaande meubelfabriek om de grond te verkavelen in vier extra loten (loten 30, 31, 32 en 33) in uitbreiding op basisverkaveling 2013V005;
- een vraag voor het bijstellen van twee reeds bestaande loten (loten 25 en 26) van basisverkaveling 2013V005;
- een vraag voor de verdere aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen.

Er is dus nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare ruimte in de aanvraag opgenomen. Het gaat om wegenis, aansluitend op wat reeds werd uitgevoerd volgens de basisverkaveling van 2013. De verderzetting van het wegenistracé zorgt voor de verdere aanleg van het Ambachtenplein en het doortrekken/afwerken van de Goudleerstraat en Albaststraat. Maar ook voor de verdere ontsluiting van het RUP voor voetgangers en fietsers met de aanleg van een publieke doorsteek tussen de Belgradestraat en het Ambachtenplein (doorsteek parallel met de tuinen van het woonlint aan de Dijkstraat).

Het aanvraagdossier bevat een bestek, een raming en plannen met aanduiding van nieuwe rooilijnen en de aanleg van het openbaar (en/of het publiek toegankelijke) domein (met kosteloze grondafstand).

Hierbij wordt een oppervlakte van 6a28ca overgedragen aan het openbaar domein. In de Albaststraat wordt een bijkomende (publieke) parkeerplaats gecreëerd. Deze wordt aangelegd in vooringezaaide kunststof grasdals. Hiervoor wordt één jonge boom verplaatst. Ten behoeve van de toegang tot de carports, worden plaatselijk verhardingen aangelegd in grijze betonstraatstenen. Ter hoogte van het plein wordt de bestaande verharding in kleiklinkers uitgebreid tot tegen de rooilijn en voorgevelbouwlijn van de loten voor de nieuwe woningen. De trage verbindingsweg tussen de achtertuinen van het naast de aanvraag gelegen woonlint aan de Dijkstraat en het project Guldendal wordt aangelegd in waterdoorlatende betonstraatstenen en bijkomend wordt in de groenberm een lichte glooiing voorzien ten behoeve van infiltratie van het regenwater.

> Beoordeling:

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De site situeert zich aan uitgeruste wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

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 van en voor de wegenis. Het omvat ook een bestek en een opmeting (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden op basis van de expertise van:

- de afdeling Openbaar Domein;
- de dienst Natuur- en Groenontwikkeling;

een aantal voorwaarden gesteld en zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegenwerken.

De adviezen (en de voorwaarden die staan opgenomen in de adviezen) van de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 4 maart 2021 en 9 februari 2021 (zoals de regelingen voor de borgstelling en de kosteloze grondafstand) zullen bij vergunning integraal als voorwaarden en lasten worden gekoppeld aan de beslissing. De dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling stelt onder meer voorwaarden rond het aan- en verplanten van het groen, het onderhoud van de groenzones en beschermingsmaatregelen (voor de vegetatie) tijdens de werf. De uitvoering van de werken in functie van het openbaar domein en de wegenis, moeten worden gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke afdeling Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te kunnen komen.

Bij uitvoering van de werken dient de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar, de stad vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan (het rooilijn- en innemingsplan); deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en 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.

De voet- en fietsverbinding naar de Belgradestraat grenst aan de tuinen van een bestaand woonlint (aan de Dijkstraat). De tuinmuren en tuinafsluitingen van deze reeds bestaande percelen, grenzend aan de doorsteek, mogen bij overdracht (naar het openbaar domein) niet mee in de openbare zone komen te liggen. De grens tussen private (reeds bestaande percelen) en het toekomstige openbaar domein (rooilijn) moet naast de erfafsluitingen liggen.

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

Voor de start van de werken moet:

- ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het Gemeenteraad van 29 maart 2021 - agendapunt nr. 28.

- latere openbaar domein,
- een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten gestort worden.

De aanvrager dient een bewijs voor het storten van de borg en betaling aan de nutsmaatschappijen voor te leggen aan de stad. Voor het storten van deze borg en betaling aan de nutsmaatschappijen, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten. De voet- en fietsverbinding tussen het Ambachtenplein en de Belgradestraat zal worden verhard in waterdoorlatende materialen. In het deel van de doorsteek waar geen wadi wordt geplaatst, volstaat dit niet bij hevige neerslag. Bij uitvoering dienen hier kolken en een goot te worden geplaatst die afwateren en infiltreren naar de verderop gelegen wadi.

De aanvraag werd onderworpen aan een uitgebreid openbaar onderzoek van 11 januari 2021 t.e.m. 9 februari 2021. Hierbij werd een bezwaar ontvangen met betrekking tot het wegenisgedeelte en tot de eigendommen Dijkstraat 51 en 57. In dit bezwaar wordt aangegeven dat op de doorsteek voor de zachte weggebruikers tussen het woonlint aan de Dijkstraat en de verkaveling (volgens artikel 6 van het RUP) een erfdienstbaarheid van uitwegenis (zonder beperkingen) rust voor de ontsluiting van garages die gelegen zijn (achteraan) in de tuinen van deze percelen, kadastraal gekend onder afdeling 3, sectie E, perceelnummers 248 L3 en 248 R3, naar de openbare weg van de Belgradestraat. Bij het bezwaarschrift zijn geen aktes gevoegd waarin een erfdienstbaarheid staat opgenomen die het recht van uitwegenis (voor gemotoriseerd verkeer) beschrijft voor de garages van Dijkstraat 51 en 53 over de trage verbindingsweg van het aanvraagdossier. Uit het bezwaarschrift valt ook niet af te leiden of de garages waarvan sprake vergund of vergund geacht zijn.

Op het perceel met nummer 248 R3 zijn bij de stad louter vergunningen gekend voor het plaatsen van een plint in de voorgevel (1976/0293) en/of het vervangen van pannen door schaliën (1993/0189). Op het perceel met nummer 248 L3 zijn bij de stad geen vergunningen gekend. Voor oudere, reeds lang bestaande gebouwen en constructies is het vaak moeilijk om de vergunningstoestand te achterhalen. Om die reden voorziet de wetgeving (Art. 4.2.14 van de VCRO) in een 'vermoeden van vergunning' dat onder bepaalde voorwaarden kan worden vastgesteld. De toepassing van het vermoeden van vergunning is afhankelijk van de datum waarop het gebouw of de constructie werd opgericht. De bewijslast voor een vermoeden van vergunning ligt bij diegene die zich op het vermoeden van vergunning wenst te beroepen. Wanneer er effectief sprake is van een gevestigde erfdienstbaarheid die uitwegenis geeft aan vergunde of vergund geachte garageconstructies, dan kan het verwijderen/verplaatsen van de vaste verkeerspaaltjes op het einde van de Albaststraat (waar deze aansluiting geeft op de trage verbindingdoorsteek), ervoor zorgen dat de garages – ook voor gemotoriseerd verkeer – bereikbaar blijven en zo een oplossing geven voor deze burgerrechtelijke aangelegenheid. Om rechtszekerheid te verkrijgen over het vergund geachte karakter van de constructies, kan ervoor worden gekozen om een procedure op te starten zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art.5.1.3.).

> 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.

- o De adviezen (en de voorwaarden die staan opgenomen in de adviezen) van de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 4 maart 2021 en 9 februari 2021 (zoals de regelingen voor de borgstelling en de kosteloze grondafstand) moeten bij vergunning integraal als voorwaarden en lasten worden gekoppeld aan de beslissing.
- o Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Hierbij dient gesteld dat bij het verlenen van een vergunning het voorbehoud geldt van burgerlijke rechten. Een eventuele vergunning doet met andere woorden - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

De doorsteek voor zachte weggebruikers die deel uitmaakt van de aanvraag, zal worden overgedragen aan het openbaar domein en zal publiek toegankelijk zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer. Wanneer een erfdienstbaarheid kan worden voorgelegd die

(via deze verbindingsweg) ontsluiting geeft voor gemotoriseerd verkeer aan vergunde of vergund geachte garageconstructies (waarbij het vermoeden van vergunning moet worden aangetoond); dan moet hiermee rekening worden gehouden bij de verdere inrichting van de wegenis (waarbij de positie van de paaltjes kan worden aangepast in functie van de bereikbaarheid van de garages). De bewijslast ligt bij diegene die zich op de erfdiensbare regeling en het vermoeden van vergunning wenst te beroepen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door B.C.S. INVESTISSEMENT NV;
- voor het bijstellen en uitbreiden van verkavelingsvergunning 2013V005 met aanleg van openbaar domein;
- op een terrein met als adres Belgradestraat 29 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 3, sectie E, perceelnummers 249 X2, 248 T9 en 248 V8;

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

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (met behandeling van de ontvangen bezwaarschriften en een besluit onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 15 maart 2021. De gemeenteraad sluit zich aan bij de voorgestelde voorwaarden en lasten die betrekking hebben op de uitvoering van de wegenis. Specifiek, worden, met het oog op de wegenwerken, 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 ervan.

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 algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 31 maart 2021



Erik Laga
algemeen directeur

Fabienne Blavier
voorzitter