

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 29 april 2019 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, schepenen
Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeijs, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

30. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring zaak van de wegen en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het verkavelen van grond in 13 loten en de aanleg van nieuwe wegen, op een terrein met als adres Auwegemvaart - Koningin Astridlaan te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 4, sectie F, nummers 625F, 625W, 625X en 628M, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing is genomen met 24 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeijs, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen), 3 stemmen tegen (Caroline Gennez, Karel Geys, Farid Bennasser) en 13 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 15 april 2019 – punt 30: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegen, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Voorgeschiedenis

> Historiek vergunningen:

- 19 februari 2002: weigering stedenbouwkundige vergunning - afbraak gebouwen (2001/0619)
 - o 19 februari 2002: het college weigert de afbraak van de fabrieksgebouwen
 - o 10 juli 2002: de deputatie besluit het beroep niet in te willigen en er wordt geen vergunning verleend
 - o 31 maart 2003: de minister ruimtelijke ordening besluit het beroep te verwerpen, de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd
 - o 20 april 2009: de Raad van State brengt een arrest uit, het beroep wordt verworpen
- 30 april 2011: stedenbouwkundige vergunning - gedeeltelijke sloopvergunning (2010/0006)
- 21 oktober 2011: stedenbouwkundige vergunning - afbraak gebouwen (2011/0613)
- 17 januari 2017: stedenbouwkundige vergunning - bijzondere procedure voor een tijdelijke invulling van het terrein 'Lab Zorro' (8.00/12025/445320.10)

> Historiek van aan het dossier gerelateerde dossiers:

- 6 september 2018: besluit van de Vlaamse regering tot goedkeuring van het 'Brownfieldconvenant Kometsite Mechelen'
- 27 november 2018: kennisname door de gemeenteraad van het besluit van de Vlaamse regering tot goedkeuring van het 'Brownfieldconvenant Kometsite Mechelen'

- 14 september 2018: het college gaat principieel akkoord met het voorstel voor het plaatsen van sorteerstraatjes op de site 'Komet'
- > Historiek voortraject:
 - Op 25 april 2018 heeft de gemeenteraad het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Komet' definitief vastgesteld waarna het op 11 juni 2018 in het Belgisch Staatsblad is verschenen.
 - De ontwikkelaar heeft, naar aanleiding van het RUP, in samenwerking met het studiebureau Omgeving een voorontwerp opgemaakt voor de inrichting van een eerste deel van het gebied (fase I) met inbegrip van een deel openbaar domein.
 - Het college heeft op 19 januari 2018 de Kwaliteitskamer van de stad Mechelen gevraagd om de belangrijkste architecturale mogelijkheden van de site 'Komet' te beoordelen en het college hierover te adviseren.
 - Vooraf aan de indiening werden ontwerpvoorstellen voorgelegd aan de administratieve diensten van de stad, aan de Bouwcommissie en aan de Kwaliteitskamer. Op verschillende momenten werd beraadslaagd over het functioneren van het ontwerp voor de aanleg van het openbaar domein (met de kleine buurtuin).

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

De percelen van de aanvraag zijn gelegen in:

- 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, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.
 - 2.1.2. 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, van kracht sinds 26 augustus 2008);
- het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Komet' (goedgekeurd op 24 april 2018).

De aanvraag is niet gelegen in:

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

De voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Komet' 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 / algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer / ministeriële omzendbrieven van 3 april 2001 en 25 april 2003 betreffende het voorbehouden van parkeerplaatsen voor personen met een handicap;
- 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 een gemeenteweg (Auwegemvaart);
 - o een gewestweg (Koningin Astridlaan);
 - o een bevaarbare waterloop van eerste categorie (Dijlekanaal Leuven – Mechelen).
- Gelegen in:
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- Aantal gevraagde loten: 13.
- 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 groter dan 3.000m² en de bodemingreep van de gevraagde werken bedraagt meer dan 1.000m². Er is een archeologienota vereist.
- In de nabijheid van de aanvraag (langsheen de Koningin Astridlaan) is een 'Distrigas-leiding' aanwezig in het beheer van Fluxys.
- Het projectgebied is niet biologisch waardevol.
- Binnen het projectgebied bevinden zich geen gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON),
- De Vlaamse regering heeft voor de site 'Komet' een brownfieldconvenant goedgekeurd (zie rubriek 'Feiten en Context', punt 'Historiek van het perceel').

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'*

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.

- *Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 16 december 2018 tot 15 januari 2019 (tot en met 14 januari 2019). Naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.*
- *Het college heeft op 21 januari 2019 beslist om, met toepassing van artikel 13 van het omgevingsvergunningsdecreet, de administratieve lus toe te passen met inbegrip van de organisatie van een tweede openbaar onderzoek.*
- *Een tweede openbaar onderzoek werd georganiseerd van 29 januari 2019 tot 28 februari 2019 (tot en met 27 februari 2019). Naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek werden zes bezwaarschriften ingediend.*

De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten, worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', paragraaf 'f. Resultaten openbaar onderzoek'.

Adviezen

> *Decretaal vereiste adviezen:*

- *FOD Binnenlandse Zaken – Astrid-veiligheidscommissie: 18 december 2018 - gunstig (referentie 2018120021, nummer 2322)
'Gezien dit infrastructuurwerk zich in open lucht bevindt, kan er geen sprake zijn van indoordekking.'*
- *Agentschap Wegen en Verkeer: 24 januari 2019 - gunstig met voorwaarden (referentie AV/112/2018/00601)*
- *Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal: 21 januari 2019 - gunstig met voorwaarden (referentie U20190121031)*

> *Overige adviezen:*

- *Vlaamse Milieumaatschappij (VMM):*
 - o *Een eerste advies werd uitgebracht op 7 december 2018 (referentie WT 2018 G 0768).*
 - o *Het project werd voorwaardelijk gunstig geadviseerd met vermelding van een aantal opmerkingen omwille van onduidelijkheden en contradicties.*
 - o *Op 30 januari 2019 werd op verzoek van de vergunningsaanvrager, toegestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag werden aangebracht (conform artikel 30 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning). De wijzigingen komen tegemoet aan het door VMM uitgebrachte advies van 7 december 2018. Er werden enkele documenten toegevoegd aan het dossier om klaarheid te scheppen over de waterhuishouding.*
 - o *Op 5 maart 2019 werd door VMM opnieuw een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie WT 2018 G 0768_2).*
- *Lokale Politie Mechelen-Willebroek: 18 januari 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
"Er moet bekeken worden op welke manier het gebied autovrij gemaakt wordt. Wegneembare paaltjes worden vaak niet teruggeplaatst. Een camera lijkt de beste optie. Het gebied moet steeds toegankelijk blijven voor de hulpdiensten, zij moeten alle woningen kunnen bereiken.
Bemerkingen werfororganisatieplan:*
 - o *De Vekestraat lijkt smal om dubbel richting door te sturen.*
 - o *Waarom niet aan- en afrijden via dezelfde toegang (Koningin Astridlaan)?"*
- *Onroerend Erfgoed: 12 december 2018 - advies niet van toepassing (zonder referentie)
"Advies Onroerend Erfgoed niet meer vereist volgens het wijzigingsdecreet van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.
De zorg- en motiveringsplicht voor overheden blijft van toepassing.
Opgelet: De archeologieregelgeving is van kracht. Zorg dat je het correcte traject bij vergunningsaanvragen volgt."*
- *Aquafin: 18 januari 2019 - gunstig (referentie GD/fek/182105)
"(...) Wij hebben geen bezwaar tegen deze verkaveling gezien er geen leidingen van Aquafin of in het beheer van Aquafin op dit perceel gelegen zijn. (...)"*

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 21 december 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie P02428-011/01)
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter): 11 december 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 20182834)
- Kwaliteitskamer Mechelen: 27 maart 2019 - ongunstig (referentie Advies Wegenis Komet_20190327)
- Fluxys: 7 december 2018 - gunstig (referentie TPW-OL-2018049238)
- Fluvius: 28 december 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie SSOL/1812/2104)
- Proximus: 1 februari 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Telenet: 11 februari 2019 - gunstig met voorwaarden (referentie 25033680)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan Pidpa. Tot op heden werd dit advies niet ontvangen. Gezien het niet werd uitgebracht binnen de vervalltermijn, mag er aan worden voorbijgegaan (volgens artikel 26 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 82, §2 van het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet).

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het verkavelen van gronden en de aanleg van nieuwe wegenis (openbaar domein) die de verkaveling ontsluit.

Het voorwerp van de aanvraag omvat dus twee onderdelen:

- een vraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;
- een vraag voor een omgevingsvergunning voor de aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen.

Het terrein van de aanvraag situeert zich op de vroegere industriële site 'Comet' waar de activiteiten zijn stopgezet. De voormalige fabrieksgebouwen werden gesloopt, waardoor er momenteel een terrein van circa 3,5ha braak ligt. Het terrein grenst aan de vesten van de binnenstad en loopt door tot aan het kanaal. Het heeft een (tussentijdse) tijdelijke invulling gekregen (gekend onder de naam 'Lab Zorro') als ontmoetingsplek met ruimte om te sporten, te spelen, activiteiten te organiseren en te tuinieren.

De bestemming van de site is (door de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Komet') gewijzigd van industrie naar wonen. Op de site worden de komende jaren dus nieuwe woonontwikkelingen voorzien die gefaseerd gerealiseerd zullen worden. In een eerste fase wenst men (met de huidige aanvraag) een deel van het terrein te verkavelen en terreinaanlegwerken uit te voeren (nieuwe wegenis met nutsvoorzieningen, rioleringswerkzaamheden, de aanleg van verhardingen en groenaanplantingen).

De percelen die deel uitmaken van de aanvraag zijn kadastraal gekend onder afdeling 4, sectie F, nummers 625W (deel), 625F, 628M(deel) en 625X.

> Vraag tot het verkavelen van gronden:

Het verkavelingsontwerp omvat een verdeling in 13 loten. De loten 1, 2, 3, 11, 12 en 13 zijn bestemd voor meergezinswoningen (als hoofdbestemming), het lot 4 voor het inrichten van een collectieve fietsenstalling en de loten 5, 6, 7, 8, 9 en 10 voor eengezinswoningen. De gevraagde bebouwing en inrichting van de loten worden verder bepaald overeenkomstig een ingediend voorstel van voorschriften. De voorschriften voorzien bepalingen per zone en staan als volgt vermeld:

- zone voor meergezinswoning - lot 1 (artikel 3.1);
- zone voor meergezinswoningen - loten 2, 3 & 13 (artikel 3.2);
- zone voor meergezinswoning - lot 12 (artikel 3.3);
- Zone voor eengezinswoningen - loten 5 tot en met 10 en hoekgebouw - lot 11 (artikel 3.4);
- zone voor collectieve fietsenstalling - lot 4 (artikel 3.5).

De bepalingen voor deze zones grijpen terug naar (resulteren onder) de voorschriften van het van toepassing zijnde RUP 'Komet'.

- De 'zone voor meergezinswoning - lot 1' van de verkavelingsaanvraag resulteert onder de voorschriften van het deelgebied 'Vesten' (artikel 1.2, bouwveld V2) van het RUP 'Komet'.
- De 'zone voor meergezinswoningen - loten 2, 3 & 13' en de 'zone voor collectieve fietsenstalling - lot 4' van de verkavelingsaanvraag resulteren onder de voorschriften van het deelgebied 'Centrale zone' (artikel 1.4) van het RUP 'Komet'.
- De 'zone voor eengezinswoningen - loten 5 tot en met 10 en hoekgebouw - lot 11' van de verkavelingsaanvraag resulteert onder de voorschriften van het deelgebied 'Randwoningen' (Artikel 1.1, bouwveld R2) van het RUP 'Komet'.
- De 'zone voor meergezinswoning - lot 12' van de verkavelingsaanvraag resulteert onder de voorschriften van het deelgebied 'Woonzone Oost' (artikel 1.5) van het RUP 'Komet'.

Binnen de ingediende verkavelingsvoorschriften worden evenwel twee afwijkingen van de bepalingen van het RUP gevraagd en aangegeven:

- Volgens de voorschriften van het RUP 'Komet' mag de maximale bouwdiepte van de bebouwing in het deelgebied 'Centrale Zone' van het RUP (waarbinnen de gevraagde loten 2, 3 en 13 zich situeren) en in het deelgebied 'Woonzone Oost' (waarbinnen het gevraagde lot 12 zich situeert) maximaal 17m00 bedragen (conform artikels 1.4 en 1.5 van het RUP). De bouwvelden van de deelgebieden 'Centrale Zone' en 'Woonzone Oost' hebben volgens het grafisch plan van het RUP een diepte van 18m00. De maximale bouwdiepte die volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften wordt gevraagd, betreft eveneens 18m00.
- Volgens het RUP 'Komet' dient de bebouwing in het deelgebied 'Centrale Zone' van het RUP (waarbinnen de gevraagde loten 2, 3 en 13 zich situeren) te bestaan uit minstens twee bouwvolumes met een tussenafstand van minstens 10m00 (conform art. 1.4 van het RUP). Volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften, kunnen de twee bouwvolumes toch aaneengesloten worden, met uitzondering van een open doorsteek (naar de kleine buurtuin) van minimaal 10m00 breed en minimaal 6m00 hoog. Op de gelijkvloerse en eerste verdieping wordt dus een verplichte tussenafstand (via een doorsteek) van 10m00 voorzien, maar op de hogere verdiepingen worden aaneengesloten volumes toegelaten (volgens de ingediende voorschriften).

> Vraag terreinaanlegwerken:

Er wordt nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare ruimte voorzien. Meer specifiek de aanleg van het volledige openbaar en publiek toegankelijk domein tussen de Koningin Astridlaan en de Auwegemvaart, bestaande uit:

- een openbare weg (als fietsers- en voetgangersdoorsteek van de Koningin Astridlaan naar de Auwegemvaart);
- een buurttuin;
- een deel publiek toegankelijk domein langsheen de oeverzone van de Auwegemvaart.

De gevraagde inrichting voor deze zones valt onder het toepassingsgebied van de volgende voorschriften van het RUP 'Komet':

- 'Kleine buurttuin' (artikel 1.6, overdruk);
- 'Openbaar Domein' (artikel 1.7, overdruk);
- 'Collectieve groenzone' (artikel 1.8, overdruk);
- 'Oeverzone' (artikel 1.10, overdruk).

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).

Deze aanleg omvat onder meer:

- de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers (sorteerstraat met telkens vier containers voor papier en karton, PMD en gemengd plastic, glas en restafval);
- de plaatsing van straatmeubilair (zoals afvalcontainers, zitbanken, fietsenstallingen) en openbare verlichting;
- het aanplanten van bomen en de inrichting met plantvakken.

Er worden geen bovengrondse parkeerplaatsen ingericht. Alle parkeerplaatsen zullen zich (volgens de verkavelingsvoorschriften) ondergronds situeren (als onderdeel van latere nog aan te vragen bouwwerken). De verhardingen worden aangelegd in een combinatie van beton en betonstraatstenen.

Het hemelwater afkomstig van het openbaar domein wordt opgevangen in een combinatie van wadi's en ondergrondse infiltratieroleringen. Waar mogelijk, stroomt het water rechtstreeks af naar een groenzone, waar het ter plaatse kan infiltreren. Op bepaalde plaatsen zal het regenwater rechtstreeks, via kolken, worden aangesloten op de riolering: In de overige zones wordt het hemelwater opgevangen en geïnfilteerd in bovengrondse voorzieningen of groenzones. Langs de centrale as wordt een langgerekte wadi aangelegd. Het hemelwater van de verbinding door de kleine buurttuin stroomt af naar de naastliggende groenzone. In de groenzone wordt een infiltratiekoffer aangelegd die fungeert als noodoverloop.

Administratieve lus – wijzigingsverzoek:

- Het college heeft op 21 januari 2019 beslist om, met toepassing van artikel 13 van het omgevingsvergunningsdecreet, de administratieve lus toe te passen met inbegrip van de organisatie van een tweede openbaar onderzoek, gezien er bij de organisatie van het eerste openbaar onderzoek (waarbij niet alle aanpalende eigenaars werden aangeschreven) een onregelmatigheid is vastgesteld die kan leiden tot een vernietiging van de beslissing. Het collegebesluit tot toepassing van de lus werd uitgewisseld met het omgevingsloket op 22 januari 2019. Een (tweede) openbaar onderzoek werd georganiseerd.

- Na het eerste openbaar onderzoek werd, op 30 januari 2019 (op verzoek van de vergunningsaanvrager), bovendien toegestaan dat er wijzigingen aan de vergunningsaanvraag werden aangebracht (conform artikel 30 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning). Over de gewijzigde stukken van de vergunningsaanvraag werd geen openbaar onderzoek georganiseerd gezien de wijzigingen tegemoet komen aan uitgebrachte adviezen en gezien de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen.

Noot: De behandelingstermijn van een omgevingsvergunningsaanvraag kan, in toepassing van artikel 32, §2 van het omgevingsvergunningsdecreet, eenmalig van rechtswege met 60 dagen verlengd worden.

De bevoegde overheid, neemt een beslissing over de vergunningsaanvraag binnen een termijn van honderdvijf dagen (gezien er geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is). Deze termijn is (reeds) verlengd met zestig dagen omdat de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat.

Noch de toepassing van de administratieve lus vermeld in artikel 13, noch het wijzigingsverzoek vermeld in artikel 30 (zonder verplichting tot openbaar onderzoek), geven bijgevolg aanleiding tot een bijkomende termijnverlenging.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

a. Planologische toets

- Gewestplan / ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- o De gevraagde werken situeren zich in een gebied voor milieubelastende industrieën. De aanvraag is niet 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 'Komet'.

Gezien de aanvraag gelegen is binnen de contouren van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Komet', primeren evenwel de voorschriften hiervan. De aanvraag dient te worden getoetst aan de bestemmingsvoorschriften volgens het van toepassing zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De algemene bepalingen (artikel 0) en de bepalingen van de woonprojectzone (artikel 1) van het RUP 'Komet' zijn van toepassing; alsook onderstaande bijzondere bepalingen:

- deelgebied 'Randwoningen' (artikel 1.1, bouwveld R2);
- deelgebied 'Vesten' (artikel 1.2, bouwveld V2);
- deelgebied 'Centrale zone' (artikel 1.4);
- deelgebied 'Woonzone Oost' (artikel 1.5);
- 'Kleine buurttuin' (artikel 1.6, overdruk);
- 'Openbaar Domein' (artikel 1.7, overdruk);
- 'Collectieve groenzone' (artikel 1.8, overdruk);
- 'Oeverzone' (artikel 1.10, overdruk).
- o Toetsing van de aanvraag aan de algemene bepalingen (artikel 0) en de bepalingen van de woonprojectzone (artikel 1) van het RUP:

- De ingediende verkavelingsvoorschriften stellen dat artikel 0 'Algemene bepalingen' en artikel 1.0 'Woonprojectzone' van het RUP 'Komet' integraal van toepassing zijn binnen de verkaveling.
- Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het deelgebied 'Randwoningen'(artikel 1.1 bouwveld R2) van het RUP:
 - Deze voorschriften zijn van toepassing op de gevraagde loten 5 tot en met 10 (eengezinswoningen) en het lot 11 (hoekgebouw).
 - De ingediende verkavelingsvoorschriften voor deze loten stemmen overeen met de voorschriften van artikel 1.1 volgens het RUP; mits voorwaarden:
 - Onder artikel 3.4.1. van de verkavelingsvoorschriften dient de titel met de opsomming van de 'niet toegelaten functies' te worden gewijzigd naar de beschrijving zoals voorzien onder artikel 1.1.02 van het RUP ('volgende functies zijn niet toegelaten, tenzij ondergeschikt aan het wonen en vrijgesteld van vergunningsplicht').
 - Het artikel 3.4.2. 'Inrichting' van de verkavelingsvoorschriften, dient te worden aangevuld met bijkomende, andere voorschriften zoals opgenomen onder artikel 1.1.03 van het RUP. Deze bepalingen dienen eveneens te worden toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften.
 - Onder artikel 3.4.3. 'Bouwvolume' van de verkavelingsvoorschriften, staat opgenomen dat de voortuinstroken gerealiseerd moeten worden voor een aaneensluitend geheel van grondgebonden eengezinswoningen. Het 'eventueel aaneensluitende meergezinswoningen' dient hier te worden weggelaten.
 - Onder artikel 3.4.4. 'Niet-bebouwde delen' van de verkavelingsvoorschriften, dient specifiek te worden opgenomen (in de eerste alinea) dat dit enkel gaat over het deel eengezinswoningen en niet over het deel meergezinswoningen/hoekgebouw.
- Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het deelgebied 'Vesten' (artikel 1.2 bouwveld V2) van het RUP:
 - De voorschriften van dit artikel zijn van toepassing op het gevraagde lot 1 (artikel 3.1. van de ingediende voorschriften) van de verkaveling.
 - De ingediende verkavelingsvoorschriften voor lot 1 stemmen overeen met de voorschriften van artikel 1.2 volgens het RUP; mits voorwaarden:
 - Onder artikel 3.1.1. van de verkavelingsvoorschriften dient de titel van 'Niet toegelaten aan het wonen gerelateerde functies' te worden gewijzigd naar 'Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten'. Ook 'Groothandel' wordt als 'niet toe te laten functie' toegevoegd aan dit artikel, conform artikel 1.02 van de voorschriften van het RUP
- Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het deelgebied 'Centrale zone' (artikel 1.4) van het RUP:
 - Deze voorschriften zijn van toepassing op de gevraagde loten 2, 3 en 13 van de verkaveling alsook op het lot 4 (collectieve fietsenstalling).
 - De ingediende verkavelingsvoorschriften voor deze loten stemmen niet geheel overeen met de voorschriften van artikel 1.4 volgens het RUP:
 - Onder artikel 3.2.1. van de verkavelingsvoorschriften dient de titel van 'Niet toegelaten aan het wonen gerelateerde functies' te worden gewijzigd naar 'Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten'. De buurtverzorgende functie bij diensten bij de 'Nevenbestemmingen' moet worden weggelaten, conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
 - Onder artikel 3.2.4 'Niet-bebouwde delen' is sprake van een deel voor eengezinswoningen, terwijl artikel 3.2 specifiek een zone betreft voor meergezinswoningen. De benaming onder artikel 3.2.4 dient aangepast te worden naar meergezinswoningen.
 - Gevraagde afwijkingen:
 - ⇒ Volgens de voorschriften van het RUP 'Komet' mag de maximale bouwdiepte van de bebouwing in het deelgebied 'Centrale Zone' van het RUP maximaal 17m00 bedragen. De maximale bouwdiepte die volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften wordt gevraagd, betreft 18m00.
 - ⇒ Volgens het RUP 'Komet' dient de bebouwing in het deelgebied 'Centrale Zone' te bestaan uit minstens twee bouwvolumes met een tussenafstand van minstens 10m00 (conform art. 1.4 van het RUP). Volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften, kunnen de bouwvolumes toch aaneengesloten worden ingericht, mits het inlassen van een open doorsteek (naar de kleine buurttuin) van minimaal 10m00 breed en minimaal 6m00 hoog.
 - Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het deelgebied 'Woonzone Oost' (artikel 1.5) van het RUP:
 - Deze voorschriften zijn van toepassing op het gevraagde lot 12 van de verkaveling.
 - De ingediende verkavelingsvoorschriften voor dit lot stemmen niet geheel overeen met de voorschriften van artikel 1.5 volgens het RUP:
 - Onder artikel 3.3.1. van de verkavelingsvoorschriften dient de bestemming van grootschalige detailhandel en groothandel als hoofdfunctie mee te worden opgenomen onder de niet toegelaten hoofdfuncties.
 - Onder artikel 3.3.3. 'Bouwvolume' dient het voorschrift opgenomen te worden dat het bouwvolume alzijdig en als een geheel van gestapelde

volumes moet worden opgevat. Een monolieten vormgeving is niet toegestaan, zoals opgenomen in artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

- o Artikel 3.3.4. van de verkavelingsvoorschriften dient te worden genuanceerd zodat dit artikel niet in strijd is met artikel 1.10 'Oeverzone' van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Enkel het deel voor de meergezinswoningen dat gelegen is binnen het daartoe voorziene bouwveld van het RUP, dat niet wordt ingenomen door bebouwing, kan ingericht worden als private tuin.
- o Gevraagde afwijking:
 - ⇒ Volgens de voorschriften van het RUP 'Komet' mag de maximale bouwdiepte van de bebouwing in het deelgebied 'Woonzone Oost' van het RUP maximaal 17m00 bedragen. De maximale bouwdiepte die volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften wordt gevraagd, betreft 18m00.
- o Toetsing van:
 - Artikel 1.6 Kleine buurttuin (overdruk);
 - Artikel 1.7 Openbaar Domein (overdruk);
 - Artikel 1.8 Collectieve groenzone (overdruk);
 - Artikel 1.10 Oeverzone (overdruk).

De aanvraag omvat concrete inrichtingsplannen voor de aanleg van het openbaar en publiek toegankelijk domein. De bestemming van dit domein is in overeenstemming met de van toepassing zijnde voorschriften. De verdere concrete inrichtingsdetails worden beoordeeld in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'b. Wegenis'.

- o Conclusie:
 - Mits kleine aanpassingen (conform de hierboven gestelde voorwaarden), die bij vergunning 'in rood' zullen worden aangebracht door de vergunningverlenende overheid, stemmen de gevraagde verkavelingsvoorschriften, globaal genomen overeen met de bepalingen van het RUP 'Komet'. Dit, met uitzondering van de twee gevraagde afwijkingen:
 - o een toegelaten bouwdiepte van maximaal 18m00 in plaats van 17m00 voor de bebouwing op de loten 2, 3 en 13 en het lot 12 (in de deelgebieden 'Centrale Zone' en 'Woonzone Oost' van het RUP);
 - o het aaneensluiten van de bebouwing op de loten 2, 3 en 13, waar de bebouwing op deze loten normaliter moet bestaan uit minstens twee bouwvolumes met een tussenafstand van minstens 10m00 (in het deelgebied 'Centrale Zone' van het RUP).
 - Naar aanleiding van de organisatie van het openbaar onderzoek zijn er, omwille van de gevraagde afwijkingen, geen bezwaarschriften ontvangen.
 - De bouwvelden van de deelgebieden 'Centrale Zone' en 'Woonzone Oost' hebben volgens het grafisch plan van het RUP een diepte van 18m00. De maximale bouwdiepte van 18m00 die volgens de ingediende verkavelingsvoorschriften wordt gevraagd, valt nog steeds binnen deze toegelaten bestemmingszones/bouwvelden.
 - De voorziene, open doorsteek (die nog steeds staat opgenomen in het voorstel tot verkaveling) van minimaal 10m00 breed en minimaal 6m00 hoog, zorgt voor een 10m00 brede verbinding tussen de grote buurttuin (conform het artikel 2 van het RUP) en de kleine buurttuin (conform het artikel 1.6 van het RUP). Er dient dus nog steeds een verbinding te worden gemaakt. De bebouwing op de loten 2, 3 en 13 (in het deelgebied 'Centrale Zone') zal geen barrière vormen voor de doorwaadbaarheid van het plangebied in noord-zuid-richting. Dit, conform de doelstellingen van het RUP.
 - Het opzet tot het aaneensluiten (met uitzondering van het voorzien van een doorsteek) van de bebouwing op de loten 2, 3 en 13 (bebouwing in het deelgebied 'Centrale Zone') is naar voor gekomen in samenspraak met de leden van de Kwaliteitskamer van de stad Mechelen. Enkele fragmenten uit de verslaggeving van de Kwaliteitskamer van 2 en 26 februari 2018 (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 9 maart 2018) die dit aantonen:

"(...)

>> Het ontwerp voor dit stadsdeel moet wars zijn van fragmentatie. De samenhang dient te primeren op de individualiteit. Het moet ook een 'leesbaar' stadsdeel zijn. Voor- en achterkantsituaties moeten duidelijk afleesbaar zijn. Achterkantsituaties zijn niet per definitie negatief (cfr. binnentuinen en hoven).

(...)

>> De bebouwing langs de Vesten dient zich vriendelijk om te plooiën van de Vesten naar het binnengebied toe (zonder scherpe hoek). Dit naar binnen plooiën in combinatie met langere gevellengtes kan helpen om het binnengebied van site Komet te koppelen aan de bestaande Vest/stad.

(...)

>> De gebouwen dienen onderling veel meer verbonden te worden.

"(...)"

- De gevraagde afwijkingen kunnen als beperkt worden gekwalificeerd en respecteren de goede ruimtelijke ordening en het opzet van het RUP.

Bijgevolg kan worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.

Let wel:

- De gevraagde afwijkingen (voor de afmetingen en de inplanting van gebouwen) kunnen enkel worden toegestaan indien de maximale vloerterreinindex binnen het gebied niet wordt verhoogd. Deze bepaling moet (eveneens) worden toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften.
- Onder artikel 3.2.5. 'Afwijking voorschriften tov RUP Komet', staat aangegeven dat de loten 2, 3 en 13 één architecturaal geheel mogen vormen. Dit betreft een verkeerd, opgegeven woordkeuze om de afwijking te omschrijven. Een architecturaal geheel zegt immers niets over het bouwvolume. Dit dient aangepast te worden als volgt: 'Loten 2, 3 en 13 mogen architecturaal één aaneengesloten geheel vormen, mits er een doorsteek naar de kleine buurttuin van minimaal 10m00 breed en 6m00 hoog wordt gemaakt'.
- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:
 - o Het projectgebied maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of reeds goedgekeurde verkaveling.
- Verordeningen:
 - o Gewestelijke verordeningen:
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt '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 regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking tot openbare wegen en tot voor het publiek toegankelijke onroerende goederen.
Op 11 december 2018 is door Inter (Toegankelijk Vlaanderen) een gunstig advies verleend onder voorwaarden (referentie 20182834 - zie rubriek 'Adviezen'). Bij uitvoering van de gevraagde stedenbouwkundige handelingen (terreinaanlegwerken), dienen de voorwaarden in dit advies te worden nageleefd.
 - o Gemeentelijke verordeningen:
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'Watertoets'.
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:
De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (deel I: visie – toepassingsgebied) moeten worden gezien samen met de regelgeving van het bovenvermelde RUP 'Komet'. 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 'Komet'. 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 is van toepassing voor verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten.
 - o Om deze doelstelling te realiseren, dient een bescheiden last gekoppeld te worden aan de gevraagde omgevingsvergunning. De aanvraag betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen, waardoor er een bescheiden last van 20% geldt.
 - o Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:
 - o kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²;
 - o eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³;
 - o overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m³, te verhogen met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.
 - o De loten 5, 6, 7, 8, 9 en 10 (> samen meer dan 20% van de gevraagde loten bestemd voor woningbouw) op het verkavelingsplan; hebben ieder een oppervlakte die kleiner is dan 500m².
De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten.
 - o De last bescheiden wonen 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 (bedragen vermeld in FAQ) (artikel 4.2.8 Decreet Grond- en pandenbeleid).

b. Wegenis

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken met overdracht naar de stad. De gemeenteraad dient de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

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 en het publiek toegankelijk domein.

De site grenst aan de Auwegemvaart met het jaagpad langs het kanaal. De geplande werken omvatten twee verbindingen tussen het bestaande jaagpad en het nieuw voorziene openbaar domein. Het jaagpad tussen de aansluitingen Auwegemvaart oost en centraal wordt bovendien heringericht. De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de beheerder van het jaagpad, de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Zeeschelde-Zeekanaal (DVW). Er worden naar aanleiding van deze adviesvraag een aantal voorwaarden gesteld in verband met het jaagpad. Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

De site grenst ook aan de Koningin Astridlaan, in beheer van het gewest (Agentschap Wegen en Verkeer). De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Wegen en Verkeer. In het advies van het Agentschap worden een aantal voorwaarden gesteld in verband met de aansluiting van het project op de bestaande wegenis. Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

Ook het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (Inter), heeft voorwaarden gesteld met betrekking tot het openbaar domein (zie rubriek 'Adviezen' en bijhorend advies met referentie 20182834) die als voorwaarden aan de beslissing zullen worden gekoppeld.

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

- de afdeling Openbaar Domein;
- de afdeling Projecten en Planning;
- de afdeling Omgeving, dienst Natuur- en Groenontwikkeling;
- de Kwaliteitskamer van de stad Mechelen;

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

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de betrokken stedelijke diensten en de Kwaliteitskamer. Niet alle aanbevelingen en punten van advies zijn voldoende vertaald in het wegenisdossier van de aanvraag. Het volledige inrichtingsplan is op bepaalde punten nog onvoldoende duidelijk en bevat tegenstrijdigheden. Sommige van de ingediende profielen komen niet overeen met andere profielen en/of het inplantingsplan van de aanvraag. Het advies van de Kwaliteitskamer (van 27 maart 2019 - zie rubriek 'Adviezen') is ongunstig. In dit advies worden nog een groot aandeel bezorgdheden geuit. Zo wordt aangegeven dat de entreezone naar het gebied, aan de Koningin Astridlaan (tussen fase 1 en fase 2), meer stedelijk dient te worden aangelegd (verharding met bomen) en de mogelijkheid moet laten om bijvoorbeeld terrassen te maken. Het in de huidige aanvraag voorziene groenperk (groene eiland met omranding) werkt blokkerend. De plaatsing van de afvalcontainers (in dit groene eiland), net aan de zijde van het doorgaande fietspad, geeft aanleiding tot praktische conflicten (opstelling afvalwagenvoertuigen blokkeert fietsverkeer) en ontkracht tegelijk de idee om een groenzone te maken. De inplanting van de afvalcontainers wordt als negatief ervaren. De keuze voor deze locatie dient verduidelijkt te worden. De detailinpassing dient te worden herzien.

De oversteekplaats voor fietsers richting de binnenstad is onzuiver. De verkeersdrempel wordt niet benut om het plan op de Koningin Astridlaan te enten. Het doortrekken van het materiaalgebruik zou hier een meerwaarde bieden volgens de Kwaliteitskamer, in plaats van over te gaan naar het hier bestaande straatprofiel. De nieuwe bomen (type Acmo en Coma) in dit profiel lijken afbreuk te doen aan de bomen in de wig van het plan en de bestaande bomen langs de Koningin Astridlaan.

De voorziene loop- en fietsroutes doorheen het gebied zijn niet duidelijk en zijn niet consequent in materiaalgebruik. Aan deze paden dient een hiërarchie te worden toegekend die weerspiegeld wordt in de materiaalkeuze en in de breedte/licging van de verbindingen. De verbinding tussen de vesten (Koningin Astridlaan) en het water (Awegemvaart) is te smal. Een fietsstrook in twee richtingen meet liefst 3m00, aangevuld met een loopstrook van 1m50. De loopstrook ligt bij voorkeur aan de gebouwszijde en niet aan de parkzijde, zodat gevaarlijke kruisingen worden vermeden. De verbindingsspaden in stapstenen (langsheen lot 12) ogen vreemd in de opstelling. Deze keuze roept ook vragen op bij de Kwaliteitskamer, onder meer op het vlak van toegankelijkheid. De aantakkingen op het huidige openbaar domein zijn telkens onzuiver, zowel aan de Koningin Astridlaan, als aan de Auwegemvaart. Ter hoogte van het jaagpad wordt een linkse en rechtse afslag gemaakt met een onduidelijke randzone. De aansluiting op de Auwegemvaart is te verduidelijken. Het jaagpad eindigt vreemd in de nieuwe verharding. Het groenperk is onduidelijk gepositioneerd.

Het fietsparkeren doorheen het plan wordt in vraag gesteld. Er worden telkens fietsenstalplaatsen voorzien recht voor de inkompartij van de appartementsgebouwen (telkens drie stuks). Er dient nog te worden gezocht naar een meer structurele geïntegreerde oplossing voor bezoekers, ook van het park (fase II).

De kwaliteitskamer blijft bij de opmerking uit het voortraject voor wat betreft de materiaalkeuze. Deze dient hoogwaardig te zijn. De keuze voor betonstraatstenen dient te worden herzien. Er wordt ook gewezen op de veelheid aan materialen en vormentalen in het plan. Daarom wordt gevraagd het concept op dit gebied te vereenvoudigen. Er wordt verwezen naar de eenvoud in materiaalkeuze van bijvoorbeeld de Mechelse binnenstad, of een referentie zoals Militair Hospitaal Antwerpen.

De Kwaliteitskamer vraagt om het aantal bomen goed te overwegen. Met name in de parkzone staan nog veel bomen ingeplant, waardoor deze zone niet bruikbaar is voor activiteiten. Een strategisch plaatsen van de bomen is aan te raden.

Op basis van de bevindingen van de Kwaliteitskamer en de stedelijke diensten (met expertise inzake openbaar domein) worden dus voorwaarden gesteld die na te leven zijn bij de uitvoering van de werken.

De stedelijke afdeling Openbaar Domein, heeft voorwaarden gesteld met betrekking tot de uitvoering van het openbaar domein in advies van 21 maart 2019. De voorwaarden in dit advies (zoals de regelingen voor de borgstelling en de kosteloze grondafstand) zullen bij vergunning integraal als voorwaarden en lasten gekoppeld worden aan de beslissing. De uitvoering van de werken in functie van het publiek toegankelijk 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 (via de afdeling Openbaar Domein) vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken. Voorafgaand aan de start van de werken dienen (via een algemene coördinatievergadering) een aangepast plan voor de bovenbouw en groeninrichtingen, meetstaat en raming ter goedkeuring te worden voorgelegd aan:

- de afdeling Openbaar Domein;
- de afdeling Projecten en Planning;
- de afdeling Omgeving, dienst Natuur- en Groenontwikkeling;
- de Kwaliteitskamer van de stad Mechelen.

De aanpassingen dienen te gebeuren op basis van de bezorgdheden in het advies van de Kwaliteitskamer van 27 maart 2019. Volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

> Plantvakken:

- Het plantvak (groenperk met verhoogde rand) ter hoogte van de Koningin Astridlaan wordt volledig uit de huidige vergunning gesloten. De aanleg van de (openbare) ruimte die momenteel (in de huidige aanvraag) wordt voorzien ter hoogte van de 'entree' (via de vesten), zal in de toekomst (bij uitvoering fases II en III) nog uitbreiden (conform de contouren van het grafisch plan van het RUP).
- Bij indiening van de omgevingsvergunningsaanvragen voor de volgende fase(s), dient een globaal inrichtingsplan voor deze entreezone te worden ingediend (met aanpassingen conform de aanbevelingen van de Kwaliteitskamer).
- Het plantvak ter hoogte van de Auwegemvaart dient zo uitgevoerd te worden dat dit geen belemmering vormt voor de hulpdiensten (draaicirkels) en dient eveneens te voldoen aan de voorwaarden van de brandweer.

> Breedte en inrichting van de wegenissen en paden:

- De verschillende verbindingen dienen volgens de onderstaande randvoorwaarden en hiërarchie uitgevoerd te worden:
 - Niveau 1: de hoofdas tussen de vesten en het water (langsheen de loten 1, 2, 3 en 13). Deze as dient te worden uitgevoerd met een totaalbreedte van 5m00, waarvan 3m50 in uitgewassen beton (fietsers) en slechts langs één zijde (met name die van de woongebouwen op de loten 1, 2, 3 en 13) een strook van 1m50 breed in gezaagde kasseien (voetgangers);
 - Niveau 2: de verbinding in de kleine buurttuin en de toekomstige verbindingen met fase 2. Deze dienen te worden uitgevoerd met een totaalbreedte van 4m00 waarvan 3m00 in uitgewassen beton (fietsers) en slechts langs één zijde een strook van 1m00 in gezaagde kasseien (voetgangers);
 - Niveau 3: het wandelpad evenwijdig aan lot 12. Dit dient te worden uitgevoerd zonder grasvoegen, als een aangesloten strook met een breedte van 2m50 in gezaagde kasseien.
 - Niveau 4: de wandelpaden in de kleine buurttuin in kort gemaaid gras. Hier gelden geen specifieke bepalingen omdat deze gecreëerd worden door het gras te maaien.

> Fietsenstallingen:

- De fietsenstallingen in de doorgang tussen de kleine en de grote buurttuin dienen verwijderd te worden, zodat de doorgang zo groot en open mogelijk blijft.

> Groen / bomen:

- De beplantingskeuze dient nog bijgestuurd te worden. Dit dient te gebeuren in samenspraak met de dienst Natuur- en groenontwikkeling.
- Het bestek en meetstaat dienen te worden bijgestuurd op de volgende punten:
 - In de plantput van de bomen dienen hydro absorberende polymeren (met o.a. toevoeging van wateroplosbare humuszuren om de waterretentie, de bodemstructuur en het microbieel leven te optimaliseren) te worden toegevoegd.
 - De teelaarde in het plantgat van de bomen dient bomengrond te zijn (= verrijkte teelaarde): deze verrijkte / beter gebalanceerde samenstelling van teelgrond wordt rond de kluit of boomspiegel aangebracht in combinatie met een bovenstaande polymeren.
 - Begieten (meerstammige) bomen / heesters apart in de meetstaat vermelden.

> Bodemreliëf:

- Het terreinniveau van het gevraagde openbaar domein, dient tot op 1m00 van de perceelgrenzen op het niveau van de aanpalende gebracht te worden.

c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 Juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

De percelen in de aanvraag zijn volgens de watertoetskaarten gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied. De site is gelegen binnen het Dijle-Zennebekken. Het terrein stroomt af naar het kanaal Leuven-Dijle, in beheer van De Vlaamse Waterweg - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal. De site is recent niet overstroomd en behoort niet tot de risicozones voor overstromingen (volgens de watertoets- en overstromingskaarten van AGIV). Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden evenwel kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in de infiltratie van het hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en/of wijzigingen in de grondwaterstroming. De aanvraag voorziet de aanleg van openbaar domein. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd te worden overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De hemelwaterafvoer van het openbaar domein dient strikt te worden gescheiden van de afvoer van

de private gedeelten. De informatie over de private afwatering in het dossier, wordt beschouwd als louter informatief.

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 5 juli 2013 (en latere wijzigingen)'.
Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe van infiltreren van regenwater in de ondergrond.

De aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar dient de aanleg van het openbaar domein, inclusief rioleringen, te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer. De gevraagde reliëfwijzigingen moeten worden beperkt tot een minimale afstand van 1m00 ten aanzien van de perceelgrenzen (conform de bepalingen van het RUP 'Komet') en zijn op te vangen op het eigen terrein, zonder invloed uit te oefenen op de waterhuishouding van de aanpalende eigendommen. Al het regenwater dient dus op het eigen terrein te worden opgevangen en afgevoerd te worden.

De aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Zeeschelde-Zeekanaal alsook aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM). De Vlaamse Waterweg nv (DVW) heeft op 21 januari 2019 een gunstig advies verleend met betrekking tot de waterhuishouding van het gebied en geoordeeld dat de aanvraag niet in strijd is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid (advies met referentie U20190121031):

"(...)

- o Beoordeling van de verenigbaarheid van het project met het watersysteem:
De ingreep heeft een mogelijk schadelijk effect tot gevolg inzake de afstromingshoeveelheid. De aanvraag dient te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater om dit schadelijk effect te vermijden. De aanstiplijst van de verordening is toegevoegd bij de aanvraag. Hieruit blijkt dat voor de verkaveling voldoende maatregelen worden genomen. Uit de plannen blijkt ook dat open bekkens (wadi's) worden voorzien wat een positief effect heeft op vlak van waterbeleving.
- o Toetsing van de beoordeling en het voorstel aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5 en 6 van het decreet Integraal Waterbeleid:
De aanvraag is niet in strijd met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid. (...)"

De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) heeft op 5 maart 2019 een gunstig advies met voorwaarden verleend (referentie WT 2018 G 0768_2). Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden uit het advies te worden nageleefd:

"(...)

- o Op drie kolken na watert de centrale weg rechtstreeks af naar langs gelegen ondiepe wadi's. Deze storten, via infiltratie-transport rioolbuizen, over naar de openbare riolering. We nemen aan dat de kolken hierop aangesloten zijn en dat er voor deze wegenis is voldaan aan de GSV.
- o De weg rond de kleine buurttuin watert af naar de buurttuin. Het gedeelte dat boven de private ondergrondse parking achter blok 5 ligt (260 m²), watert af via de private hemelwaterafvoer en wordt daarom in mindering gebracht. De overige wegenis watert, op 1 kolk na, rechtstreeks af naar het buurttuintje. In het tuintje is evenwel een drainagebuis voorzien, evenwijdig met de verharding. In de toegevoegde nota wordt wel aangegeven dat deze verder van de wegenis wordt voorzien zodat er meer kans is op infiltratie en dat de afvoer is voorzien van een overstort op 10 mTAW terwijl de leiding op 9,9 mTAW ligt, maar er wordt ook aangegeven dat het tuintje zelf ook volledig zal afhellen in de richting van de verharding en dus in de richting van deze drainagebuis. We kunnen er dus vanuit gaan dat ook een groot deel van de bovenste laag van het tuintje gedraineerd zal worden door dit drainagemassief, evenals de verharding. Vooral in verband met de problematiek van uitdroging in de zomermaanden is het aangewezen om het grondwater maximaal aan te vullen en dus niet te draineren of op enkel oppervlakkig om hinderlijke plasvorming te vermijden. De RWA-leiding onder deze onsluitingsweg is grotendeels te beschouwen als een wachtleiding voor toekomstige ontwikkelingen. Enkel een overstort van de wadi langs blok 4 waarnaar de hemelwaterputten voor hergebruik van blokken 1, 2, 4 en 5 overstorten en de enige straatkolk van de weg rond het tuintje wateren er naar af. Aangenomen dat de dimensies van de hemelwaterputten en van de betreffende wadi voldoende groot zijn om alle private verharding te compenseren en dat de leiding eveneens een infiltratietransportleiding is, nemen we aan dat het kleine stukje leiding voldoende groot is om het stukje openbare wegenis dat er naar afwatert te compenseren. De hemelwaterput van blok 3 en de private groendaken op de ondergrondse parkings wateren af naar ondergrondse kratten. Ter info herhalen we volgende bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:
 - o de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlare II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen;
 - o de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlare II.
 - o er geldt een verbod op het gebruik van pesticiden op alle terreinen in gebruik voor een openbare dienst.

BESLUIT: Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- o Het is aangewezen om de drainage van de kleine buurttuin te beperken tot een (quasi) oppervlakkige afvoer naar het rioleringsstelsel.(...)"

Conclusie: Mits naleven van de stedelijke en gewestelijke verordeningen hemelwater en rioleringsbeleid en de voorwaarden in de adviezen die zijn uitgebracht in het kader van de watertoets, dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat, in de huidige fase, geen schadelijk effect wordt veroorzaakt door de gevraagde werken. De watertoets zal opnieuw worden beoordeeld bij de aanvragen voor het bouwen van de woongebouwen.

d. Mer-screening / Milieuaspecten

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.

De aanvraag richt zich bovendien naar een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan ('Komet'). Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. Binnen deze procedure werd een plan-MER goedgekeurd (juni 2017). De dienst MER heeft op basis van het artikel 4.2.10 van het DABM en de toetsing aan de richtlijnen het plan-MER goedgekeurd. Het goedkeuringsverslag heeft het nummer PLMER - 228 - GK gekregen. De huidige aanvraag kadert binnen de randvoorwaarden van het RUP.

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.

In het kader van de herontwikkeling van het terrein werd in 2017 een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek (MAVA, 18/12/2017) opgemaakt in functie van de nieuwe bestemming. Er werd een saneringsnoodzaak vastgesteld voor zware metalen, minerale olie, vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOC), PCB's, cyanide, asbest, chroom en zware olie in de bodem en voor minerale olie en chroom in het grondwater.

Voor de verontreinigingen met zware metalen, minerale olie, VOC, PCB's, cyanide, asbest en chroom was er een potentieel humaan risico. Voor de verontreiniging met VOC en cyanide bleek er ook een verspreidingsrisico aanwezig te zijn. Voor de verontreiniging met zware olie was er een beleidsmatige saneringsnoodzaak.

Bijkomend op deze verontreinigingen komen er nog verontreinigingen voor met minerale olie en VOC waarvoor er reeds een saneringsnoodzaak was bij het oude bestemmingstype als industriegebied. Voor deze verontreinigingen werd reeds in 2010 een bodemsaneringsproject opgemaakt in opdracht van Comet, de voormalige gebruiker van het terrein. De sanering van deze minerale olie tot aan de normen voor industriegebied is afgerond, de sanering van de verontreiniging met VOC op heden is nog lopende.

De saneringsplichten tot aan de normen voor industriegebied zijn ten laste van Comet, hun saneringswerken zijn volgens het aanvraagdossier in uitvoering.

De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.

Het bodemdecreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming (van 14 december 2007) is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering. De aanvrager (Re-Vive) heeft zich in het brownfieldconvenant geëngageerd tot het uitvoeren van de verdere lasten (onderzoek en sanering) die de functie wonen in het kader van het bodemdecreet met zich meebrengt.

Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:

"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."

Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e. Resultaat openbaar onderzoek

De bespreking, behandeling en evaluatie van de bezwaarschriften door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

e.1. Algemeen:

Omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, behalve wanneer de kavels waarop de aanvraag betrekking heeft, liggen in een gebied waarvoor een goedgekeurd provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geldt en de aanvraag in overeenstemming is met het voor de kavels geldende plan.

De gevraagde inrichting (volgens het ingediende verkavelingsontwerp) en de verkavelingsvoorschriften richten zich inderdaad naar de doelstellingen zoals bepaald door het RUP 'Komet' en refereren naar de voorschriften van het RUP. Er worden in de huidige aanvraag evenwel ook twee afwijkingen gevraagd van de bepalingen van het RUP (zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'Planologische toets', onder de paragraaf 'Ruimtelijke Uitvoeringsplan'). Bijgevolg werd toch een openbaar onderzoek georganiseerd.

Er werden naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen bezwaarpunten aangehaald die verband houden met de gevraagde afwijkingen van de voorschriften van het RUP.

e.2. Bezwaarpunt over de samenstelling van het aanvraagdossier:

> Omschrijving:

Er wordt als bezwaar aangegeven dat het eigendom, afdeling 4, sectie F, perceel 631X (met als adres Koningin Astridlaan 150) niet behoort tot de contour van het ingediende verkavelingsplan, maar dat dit perceel er aan grenst. Op de plannen in het aanvraagdossier staat dat ook zo getekend. Toch staat in de aanvraag, zoals ingediend in het Omgevingsloket, het perceel met als adres Koningin Astridlaan 150 mee opgenomen als locatie en ter identificatie van het voorwerp van de stedenbouwkundige handelingen van de aanvraag.

Het bezwaarschrift geeft aan dat het eigendom met als adres Koningin Astridlaan 150, niet tot het eigendom behoort van de aanvrager en ook niets te maken heeft met het ingediende project.

De bezwaarindieners stelt zich de vraag hoe het perceel (Koningin Astridlaan 150), behorende tot zijn eigendom, het voorwerp kan zijn van de gevraagde stedenbouwkundige handelingen?

> Bespreking:

De gemeentelijke omgevingsambtenaar (of gemachtigde) gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden en indien de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten. De samenstelling van het aanvraagdossier mag door de aanvrager zelf worden opgesteld. Meestal wordt gekozen om dit over te laten aan een gespecialiseerd persoon, zo ook bij onderhavig aanvraagdossier dat werd samengesteld door een gespecialiseerd studie bureau.

Voorliggende aanvraag werd zorgvuldig getoetst aan de geldende vereisten van dossiersamenstelling. Een beperkt hiaat in het dossier betekent niet dat de aanvraag daardoor ook onontvankelijk en/of onvolledig wordt bevonden. De gegevens in het aanvraagdossier dienen echter wel voldoende duidelijk te zijn om de aanvraag correct en zorgvuldig te kunnen beoordelen.

Het klopt dat voor deze aanvraag, extra percelen en adressen (dan deze die deel uitmaken van de contour van de effectieve gevraagde handelingen/het ingediende verkavelingsvoorstel) als locatie staan opgegeven in het Omgevingsloket (in de invulvelden voor de identificatie van de aanvraag). De effectieve dossierstukken (bijlagen met alle plannen waaronder het verkavelingsplan, de bundel met de verkavelingsvoorschriften de toelichtingsnota, ...) tonen evenwel duidelijk aan dat de aanvraag louter handelt en/of betrekking heeft op de volgende kadastrale percelen: afdeling 4, sectie F, nummers 625F, 625W, 625X en 628M.

Het perceel met het huisnummer 150 heeft als kadastrale gegevens: afdeling 4, sectie F, nummer 631X. Op dit perceel worden geen effectieve handelingen gevraagd. Het behoort niet tot de contour van het ingediende verkavelingsplan; er worden geen stedenbouwkundige handelingen voor de aanleg van wegenis gevraagd op dit perceel.

Het invullen door de aanvrager van bijkomende adressen (die niet tot de contour van de gevraagde handelingen/verkaveling behoren) is te betreuren, maar op zich niet bepalend voor de verdere concrete, inhoudelijke beoordeling van de aanvraag (gezien de bijhorende dossierstukken duidelijk aantonen voor welke percelen er effectief een vergunning wordt gevraagd). In alle redelijkheid is geoordeeld dat het hier niet gaat over essentiële informatie die een zorgvuldige beoordeling van het dossier zou beletten.

De aanvrager, RE-VIVE ZORRO DEVELOPMENT, is niet de eigenaar van het perceel 631X. De aanvrager is niet gemachtigd om dit perceel (mee) te verkavelen. Het verkavelingsplan voorziet ook geen verdeling in loten op dit perceel; het perceel vormt geen onderdeel van de gevraagde verkavelingscontour.

In het licht van de vaststelling over een foutief opgegeven adres, wordt gesteld dat een eventuele vergunning enkel betrekking kan hebben op de kadastrale percelen: afdeling 4, sectie F, nummers 625F, 625W, 625X en 628M, conform het ingediende verkavelingsplan. Het verlenen van een vergunning geldt bovendien enkel onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Een eventuele vergunning doet - naar uitvoering toe - bijgevolg geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager.

> Conclusie:

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

- o het dossier op het moment van de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring, alle noodzakelijke stukken en essentiële informatie bevat, om een zorgvuldige stedenbouwkundige en ruimtelijke beoordeling toe te laten;
- o een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1.) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft;
- o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan een omgevingsvergunning;

geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt in die zin als niet-gegrond beschouwd.

Een eventuele vergunning, kan enkel betrekking hebben op de kadastrale percelen: afdeling 4, sectie F, nummers 625F, 625W, 625X en 628M, conform het ingediende verkavelingsplan; en 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.

e.3. Bezwaarpunten rond de inrichting van het openbaar domein, het mobiliteitsgegeven en/of de ontsluiting van de site:

> Omschrijving:

- Uit de ingediende bezwaarschriften komen een aantal vragen en suggesties naar voor die betrekking hebben op de gevraagde inrichting van het openbaar domein:

- o Suggestie om de toegangsweg tot de site, langs de kant van de Koningin Astridlaan volledig in het verlengde van het zebrapad over de Koningin Astridlaan te leggen, en dus in het verlengde van de Korte Pennincstraat.
- o Suggestie om, indien men een fietssuggestiestrook zou wensen aan te brengen ter hoogte van de toegang tot de site 'Komet' (langs de zijde van de Koningin Astridlaan), deze dan door te trekken over de volledige ventweg (van Adegempoot tot Brusselsepoort). Nog beter zou zijn om de ganse ventweg (net als die aan de overzijde) in te richten als fietsstraat. Zo worden fietsers tenminste in enige mate gecompenseerd voor de huidige situatie met twaalf stroken voor auto's (waarvan zes om te rijden en zes om te parkeren), twee stroken voor voetgangers (de evacuatiepadjes langs de middenrijbaan niet meegerekend) en nul stroken voor fietsers.
- o Vraag of de verbinding met de hoofdbaan zeker niet tot aan het eigendom Koningin Astridlaan 140 doorloopt? In dit pand is een onthaalmoeder gevestigd. Het zou niet wenselijk zijn om heel de dag vertrekkende auto's voor de deur van dit pand te hebben.
- o Vraag of de parkeerplaatsen die door het project 'Komet' ingenomen/verwijderd worden, gecompenseerd worden in de ondergrondse parking?

- Uit de ingediende bezwaarschriften komen een aantal vragen naar voor over de inritten naar de ondergrondse parkeergarages:

- o Welk autoverkeer zal via de Auwegemvaart worden afgeleid naar de ondergrondse parkeergarages? Gaat dit enkel over de ontsluiting van de ondergrondse parking voor de wooneenheden van het deelgebied 'Randwoningen' (Art 1.1 van het RUP)? Of wordt de 'Woonzone Oost' van het RUP ook via de Auwegemvaart ontsloten (Art.1.5 van het RUP)? Wanneer dit het geval zou zijn, lijkt dit een te zware belasting die niet op schaal is van de Vekestraat, waar twee wagens elkaar maar met moeite kunnen passeren.
- o Waarom moet de ingang van de ondergrondse garage juist naast het gebouw 'Residentie Crina' (Koningin Astridlaan 138) voorzien worden? Dit zal een substantiële geluidsbelasting voor de bewoners in het 'Crinagebouw' betekenen, naast de geluidsbelasting die de Koningin Astridlaan sowieso al teweeg brengt. Waarom kan deze ingang niet aan de andere zijde van het geplande gebouw aan de Koningin Astridlaan voorzien worden, vlak naast de doorgaande weg door de toekomstige wijk tot aan de vaart?

> Bespreking:

- De locatie van de toegangsweg tot de site, langs de kant van de Koningin Astridlaan (die inderdaad niet volledig in het verlengde van het huidige zebrapad over de Koningin Astridlaan is voorzien), is ingegeven door het feit dat er naast dit zebrapad een fiets-oversteekzone zal worden gerealiseerd (die wel in het verlengde van de toegangsweg naar de site 'Komet' zal komen te liggen).

De inrichting van de ventweg (van de Koningin Astridlaan) als een fietsstraat of de inrichting van fietssuggestiestroken in het algemeen (in het wegennet rond de site), maken geen (rechtstreeks) onderdeel uit van de onderhavige aanvraag en kunnen moeilijk worden verhaald binnen de huidige procedure of ten aanzien van de aanvrager.

- De locatie van de inritten naar de ondergrondse parkeergarages zijn vastgesteld door het RUP 'Komet'. De parking van de bebouwing aan de Koningin Astridlaan geeft uit op de bestaande ventweg en de (locatie) van de verbinding met de hoofdbaan is mee ingegeven op aanraden van het Agentschap Wegen en Verkeer. In functie van de afwikkeling van het verkeer is de in het dossier aangegeven verbinding, de meest interessante locatie (op voldoende afstand van de Brusselpoort).

- De aanvraag richt zich naar een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan ('Komet'). Het RUP werd goedgekeurd op 24 april 2018 en is momenteel van kracht. Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. Binnen deze procedure werd een MOBER ingediend en mee goedgekeurd (geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door, de in en via het RUP voorziene ontwikkelingen, niet overschreden zal worden; en dat door de realisatie ervan geen significante bijkomende mobiliteitsoverlast zal worden gecreëerd).

- De locatie van de inritten naar ondergrondse parkeergarages, de wijze van parkeren, de van toepassing zijnde parkeernormen, de locatie van de parkeervoorzieningen (voor de verschillende deelzones) en de wijze van ontsluiting, werden vastgesteld in de bepalingen van dit RUP. Het behoort tot de taak van de vergunningverlenende overheid om de huidige aanvraag af te toetsen aan de bepalingen, plannen en voorschriften van het RUP. Het feit of de aanvraag beantwoordt aan de van toepassing zijnde voorschriften wordt afgewogen in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a. Planologische toets', onder de paragraaf 'Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan'.

> Conclusie:

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

- o een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1.) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft;

- o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan een omgevingsvergunning;
geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt in die zin als niet-gegrond beschouwd.

e.4. Algemene conclusie:

De gemeentelijke omgevingsambtenaar neemt de bezwaarschriften niet in aanmerking.

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

f. Goede ruimtelijke ordening

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

f.1. Functionele inpasbaarheid / schaal /ruimtegebruik en bouwdichtheid / hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

De omgeving bestaat uit zowel een- als meergezinswoningen binnen een stedelijke context (bouwblokken-structuur). Het gebied is gelegen in stedelijk gebied aan de rand van de binnenstad, in de nabijheid van het station. Dit betekent een opportuniteit toe naar het verdichten voor wonen. De ontwikkelingen binnen het RUP 'Komet' kaderen binnen de visie zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (herbestemmen van te ontwikkelen gebieden voor gemengde stedelijke ontwikkeling, opmaak van stedenbouwkundige ontwerpen voor de kanaalzone / de oevers en omgeving van het kanaal Mechelen-Leuven). Voor de herontwikkeling van de site 'Komet' tot een hedendaags woongebied is een evenwichtig programma bepaald van maximaal 40.000m² bruto vloeroppervlakte voor een duurzame woonwijk met aandacht voor bestaande en nieuwe groenstructuren, een goede verkeersontsluiting en voldoende differentiatie in woontypologieën. De stad streeft naar een woonwijk met een mix van verschillende woontypes en buurt-ondersteunende functies. Door middel van het RUP 'Komet' werd hiertoe een planologisch kader gecreëerd. Het RUP heeft de bestemming van milieubelastende industrie (volgens het gewestplan) gewijzigd naar woongebied. De gewenste bestemming, inrichting en/of beheer werd via het RUP gebiedsgericht vastgelegd. De voorschriften hebben een verordenend karakter.

De in de verkavelingsaanvraag opgegeven bebouwing (plaatsing, aantal bouwlagen, mogelijke programma) en voorziene open(bare) ruimte, richten zich naar de voorschriften van het RUP. De aanvraag betreft een verkavelingsproject in functie van woningbouw, aansluitend bij de stedelijke context en de woonfunctie in de omgeving, en in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het RUP 'Komet'. De ingediende verkavelingsvoorschriften laten een aantal nevenbestemming toe, die eveneens terugvallen op de bestemmingsmogelijkheden volgens het RUP 'Komet'. Het project sluit aan bij nieuw openbaar domein. De positie van de kavels en die van het openbaar domein in de aanvraag, zijn voorzien volgens het grafisch plan van het van toepassing zijnde RUP.

De schaal, het ruimtegebruik en de dichtheden in het verkavelingsontwerp zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP. De voorschriften van het RUP zijn vertaald in de ingediende voorschriften van de verkaveling, mits voorwaarden. Bij vergunning dienen hiertoe nog een aantal wijzigingen te worden aangebracht door de vergunningverlenende overheid; zoals beschreven in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'Planologische toets', onder de paragraaf 'Ruimtelijke Uitvoeringsplan'. In deze rubriek worden eveneens twee gevraagde afwijkingen beschreven (voor wat betreft de bouwdiepte en het aaneensluiten van bepaalde volumes) waarbij is geoordeeld dat deze als beperkt kunnen worden beschouwd en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.

Verder dienen de veiligheidsaspecten die worden geregeld in het advies van de brandweer en de politie te worden opgevolgd en dient de aanvrager in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen en dit voor de verkoop ervan.

f.2. Visueel-vormelijke elementen

De voorschriften beogen een duurzaam materiaalgebruik en laten een volumewerking toe die zich afdoende integreert binnen de omgeving.

f.3. Mobiliteitsimpact

De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Reeds hoger aangegeven argumenten (zoals de bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, de goedkeuring van het RUP 'Komet', de ligging in regionaalstedelijk gebied, de nabijheid van het station) verantwoorden de vraag tot ontwikkeling. Voor de goedkeuring van het RUP werd een afzonderlijke procedure gehouden. Binnen deze procedure werd een MOBER ingediend en mee goedgekeurd (geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door, de in en via het RUP voorziene ontwikkelingen, niet overschreden zal worden; en dat door de realisatie ervan geen significante bijkomende mobiliteitsoverlast zal worden gecreëerd).

De aanvraag voorziet in parkeervoorzieningen (verankerd in de voorschriften). De capaciteit zoals vooropgesteld in het RUP, wordt afgedwongen in de ingediende voorschriften van de verkaveling. De keuze om het parkeren ondergronds te voorzien, kadert binnen de voorschriften van het RUP.

Er moet bekeken worden op welke manier het gebied autovrij gehouden wordt. Wegneembare paaltjes worden vaak niet teruggeplaatst. Een camera vormt de beste optie (zie ook advies Politie onder de rubriek 'Adviezen'). Het gebied moet steeds toegankelijk blijven voor de hulpdiensten, zij moeten alle woningen kunnen bereiken.

In plaats van het plaatsen van paaltjes om het terrein autovrij te houden, dienen camera's geplaatst zodat de lokale politie beter kan optreden en niet elke hulpdienst een toegangssleutel dient te krijgen. De kosten voor de installatie van deze camera's worden mee ten laste gelegd van de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar.

Het aanvraagdossier omvat ook een werfinrichtingsplan (verplicht mee in te dienen overeenkomstig de bepalingen van het RUP 'Komet');

Op deze werfinrichting is aangeduid dat het afrijdend werfverkeer via de Auwegemvaart zal rijden. Dit zorgt voor een grote impact op deze omgeving. Het werfverkeer dient zowel het terrein op te

rijden als te verlaten via de Koningin Astridlaan; het terrein is voldoende groot genoeg om te manoeuvreren.

(Noot: Op het plan met de werfinrichting lijkt het dat er materiaal gestockeerd zal worden op een naburig perceel. Dit kan uiteraard niet; al het materiaal dient op eigen terrein te blijven.)

f.4. Cultuurhistorische aspecten

Voor het project bestaat een bekrachtigde archeologienota met als kenmerk:

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/9210>.

Bij vergunning zal als voorwaarde vermeld worden dat de vergunninghouder zich moet houden aan de bepalingen van deze archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet.

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) 'Komet'. De bebouwingsvoorschriften wijken af van de bepalingen van het RUP voor wat betreft:

- de opgegeven maximale toegelaten bouwdiepte (van maximaal 18m00 in plaats van 17m00 voor de bebouwing op de loten 2, 3 en 13 en het lot 12 die gelegen zijn in de deelgebieden 'Centrale Zone' en 'Woonzone Oost' van het RUP);
- de (volledig aaneengesloten) plaatsingswijze van de woonvolumes (op de loten 2, 3 en 13 die gelegen zijn in het deelgebieden 'Centrale Zone' van het RUP).

Door het college van burgemeester en schepenen wordt, 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 toegestaan voor wat betreft deze afwijkingen ten aanzien van het RUP 'Komet', daar ze als beperkt en als niet storend voor de omgeving worden beschouwd. De gevraagde afwijkingen worden evenwel enkel toegestaan indien de maximale vloerterreinindex binnen het gebied niet wordt verhoogd.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De zaak van de wegenis en het rooijlijn- 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), onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

> Voorwaarden:

- De adviezen van:

- o het Agentschap Wegen en Verkeer van 24 januari 2019 (referentie AV/112/2018/00601);
- o de Vlaamse Waterweg nv - afdeling Zeeschelde-Zeekanaal van 21 januari 2019 (referentie U20190121031);
- o de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) van 5 maart 2019 (referentie WT 2018 G 0768_2);
- o de Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 21 december 2018 (referentie P02428-011/01);
- o de Lokale Politie Mechelen-Willebroek van 18 januari 2019 (zonder referentie);
- o Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 11 december 2018 (referentie 20182834);
- o Fluxys van 7 december 2018 (referentie TPW-OL-2018049238);
- o Fluvius van 28 december 2018 (referentie SSOL/1812/2104);
- o Proximus van 1 februari 2019 (zonder referentie);
- o Telenet van 11 februari 2019 (referentie 25033680);

dienen nageleefd te worden.

- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de terreinaanlegwerken worden door de stad (afdeling Openbaar Domein, afdeling Projecten en Planning, afdeling Omgeving - dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de Kwaliteitskamer) voorwaarden gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken. Er dienen een aantal zaken bijgestuurd te worden ten aanzien van het ingediende wegenisdossier.

- o Het advies van de stedelijke afdeling Openbaar Domein van 21 maart 2019 dient te worden nageleefd. De werken dienen te worden uitgevoerd in samenwerking met de afdeling Openbaar Domein (via werftoezicht). Bij uitvoering van de werken, dient de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar de afdeling Openbaar Domein vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.
- o Voorafgaand aan de start van de werken dienen (via een algemene coördinatievergadering) een aangepast plan voor de bovenbouw en groeninrichtingen, meetstaat en raming ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de stad (afdeling Openbaar Domein, afdeling Projecten en Planning, afdeling Omgeving - dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de Kwaliteitskamer).

De aanpassingen dienen te gebeuren op basis van de bezorgdheden in het advies van de Kwaliteitskamer van 27 maart 2019. Volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

> Plantvakken:

- Het plantvak ter hoogte van de Koningin Astridlaan wordt volledig uit de huidige vergunning gesloten. Bij indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de volgende fase(s), dient een globaal inrichtingsplan voor de entreezone van de site (aan de Koningin Astridlaan) te worden ingediend (met aanpassingen conform de aanbevelingen van de Kwaliteitskamer).
- Het plantvak ter hoogte van de Auwegemvaart dient zo uitgevoerd te worden dat dit geen belemmering vormt voor de hulpdiensten (draaicirkels) en dient eveneens te voldoen aan de voorwaarden van de brandweer.

> Breedte en inrichting van de wegenissen en paden:

- De verschillende verbindingen dienen volgens de onderstaande randvoorwaarden en hiërarchie uitgevoerd te worden:

- o Niveau 1: de hoofdas tussen de vesten en het water (langsheen de loten 1, 2, 3 en 13).
Deze as dient te worden uitgevoerd met een totaalbreedte van 5m00, waarvan 3m50 in uitgewassen beton (fietsers) en slechts langs één zijde (met name die van de woongebouwen op de loten 1, 2, 3 en 13) een strook van 1m50 breed in gezaagde kasseien (voetgangers);
- o Niveau 2: de verbinding in de kleine buurttuin en de toekomstige verbindingen met fase 2. Deze dienen te worden uitgevoerd met een totaalbreedte van 4m00 waarvan 3m00 in uitgewassen beton (fietsers) en slechts langs één zijde een strook van 1m00 in gezaagde kasseien (voetgangers);
- o Niveau 3: het wandelpad evenwijdig aan lot 12. Dit dient te worden uitgevoerd zonder grasvoegen, als een aangesloten strook met een breedte van 2m50 in gezaagde kasseien.
- o Niveau 4: de wandelpaden in de kleine buurttuin in kort gemaaid gras. Hier gelden geen specifieke bepalingen omdat deze gecreëerd worden door het gras te maaien.

> Fietsenstallingen:

- De fietsenstallingen in de doorgang tussen de kleine en de grote buurttuin dienen verwijderd te worden, zodat de doorgang zo groot en open mogelijk blijft.

> Groen / bomen:

- De beplantingskeuze dient nog bijgestuurd te worden. Dit dient te gebeuren in samenspraak met de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.
- Het bestek en meetstaat dienen te worden bijgestuurd op de volgende punten:
 - o In de plantput van de bomen dienen hydro absorberende polymeren (met o.a. toevoeging van wateroplosbare humuszuren om de waterretentie, de bodemstructuur en het microbieel leven te optimaliseren) te worden toegevoegd.
 - o De teelaarde in het plantgat van de bomen dient bomengrond te zijn (= verrijkte teelaarde): deze verrijkte / beter gebalanceerde samenstelling van teelgrond wordt rond de kluit of boomspiegel aangebracht in combinatie met een bovenstaande polymeren.
 - o Begieten (meerstammige) bomen / heesters apart in de meetstaat vermelden.

> Bodemreliëf:

- Het terreinniveau van het gevraagde openbaar domein, dient tot op 1m00 van de perceelgrenzen op het niveau van de aanpalende gebracht te worden.

> Cameratoezicht:

- In plaats van het plaatsen van paaltjes om het terrein autovrij te houden, dienen camera's geplaatst zodat de lokale politie beter kan optreden en niet elke hulpdienst een toegangssleutel dient te krijgen. De kosten voor de installatie van deze camera's worden mee ten laste gelegd van de aanvrager/verkavelaar/ontwikkelaar.

> Werfinrichting:

- Op het werfinrichtingsplan is aangeduid dat het afrijdend werfverkeer via de Auwegemvaart zal rijden. Dit zorgt voor een grote impact op de omgeving. Het werfverkeer dient zowel het terrein op te rijden als te verlaten via de Koningin Astridlaan; het terrein is voldoende groot om te manoeuvreren.

De ingediende verkavelingsvoorschriften dienen te worden toegepast met inachtneming van de stedenbouwkundige voorschriften, in rood gewijzigd volgens onderstaande voorwaarden:

- o De gevraagde afwijkingen worden enkel toegestaan indien de maximale vloerterreinindex binnen het gebied niet wordt verhoogd.
- o Onder artikel 3.4.1. van de verkavelingsvoorschriften dient de titel met de opsomming van de 'niet toegelaten functies' te worden gewijzigd naar de beschrijving zoals voorzien onder artikel 1.1.02 van het RUP ('volgende functies zijn niet toegelaten, tenzij ondergeschikt aan het wonen en vrijgesteld van vergunningsplicht').
- o Het artikel 3.4.2. 'Inrichting' van de verkavelingsvoorschriften, dient te worden aangevuld met bijkomende, andere voorschriften zoals opgenomen onder artikel 1.1.03 van het RUP. Deze bepalingen dienen eveneens te worden toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften.
- o Onder artikel 3.4.3. 'Bouwvolume' van de verkavelingsvoorschriften, staat opgenomen dat de voortuinstroken gerealiseerd moeten worden voor een aaneensluitend geheel van grondgebonden eengezinswoningen. Het 'eventueel aaneensluitende meergezinswoningen' dient hier te worden weggelaten.
- o Onder artikel 3.4.4. 'Niet-bebouwde delen' van de verkavelingsvoorschriften, dient specifiek te worden opgenomen (in de eerste alinea) dat dit enkel gaat over het deel eengezinswoningen en niet over het deel meergezinswoningen/hoekgebouw.
- o Onder artikel 3.1.1. van de verkavelingsvoorschriften dient de titel van 'Niet toegelaten aan het wonen gerelateerde functies' te worden gewijzigd naar 'Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten'. Ook 'Groothandel' wordt als 'niet toe te laten functie' toegevoegd aan dit artikel, conform artikel 1.02 van de voorschriften van het RUP.
- o Onder artikel 3.2.1. van de verkavelingsvoorschriften dient de titel van 'Niet toegelaten aan het wonen gerelateerde functies' te worden gewijzigd naar 'Volgende hoofdfuncties zijn niet toegelaten'.
De buurtverzorgende functie bij diensten bij de 'Nevenbestemmingen' moet worden weggelaten, conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
- o Onder artikel 3.2.4 'Niet-bebouwde delen' is sprake van een deel voor eengezinswoningen, terwijl artikel 3.2 specifiek een zone betreft voor meergezinswoningen. De benaming onder artikel 3.2.4 dient aangepast te worden naar meergezinswoningen.

- o Onder artikel 3.3.1. van de verkavelingsvoorschriften dient de bestemming van grootschalige detailhandel en groothandel als hoofdfunctie mee te worden opgenomen onder de niet toegelaten hoofdfuncties.
- o Onder artikel 3.3.3. 'Bouwvolume' dient in het voorschrift opgenomen te worden dat het bouwvolume alzijdig en als een geheel van gestapelde volumes moet worden opgevat. Een monolieten vormgeving is niet toegestaan, zoals opgenomen in artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
- o Artikel 3.3.4. van de verkavelingsvoorschriften dient te worden genuanceerd zodat dit artikel niet in strijd is met artikel 1.10 'Oeverzone' van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Enkel het deel voor de meergezinswoningen dat gelegen is binnen het daartoe voorziene bouwveld van het RUP, dat niet wordt ingenomen door bebouwing, kan ingericht worden als private tuin.
- o Onder artikel 3.2.5. 'Afwijking voorschriften tov RUP Komet', staat aangegeven dat de loten 2, 3 en 13 één architecturaal geheel mogen vormen. Dit betreft een verkeerd, opgegeven woordkeuze om de afwijking te omschrijven. Een architecturaal geheel zegt immers niets over het bouwvolume. Dit dient aangepast te worden als volgt: 'Loten 2, 3 en 13 mogen architecturaal één aaneengesloten geheel vormen, mits er een doorsteek naar de kleine buurtuin van minimaal 10m00 breed en 6m00 hoog wordt gemaakt'.
- De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).
- Het bodemdecreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming (van 14 december 2007) is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering. De aanvrager (Re-Vive) dient de engagementen en regelingen tot het uitvoeren van de lasten (onderzoek en sanering), die de functie wonen in het kader van het bodemdecreet met zich meebrengt, na te leven conform het 'Brownfieldconvenant Kometsite Mechelen'.
- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd. Het advies van de stedelijke dienst Milieu en Landbouw geeft hierover uitvoerigere richtlijnen (advies van 7 juni 2016 met referentie AE/16/0668/ae).
- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
- In het licht van de vaststelling over een foutief opgegeven adres in het aanvraagdossier, wordt gesteld dat de vergunning enkel betrekking heeft op de kadastrale percelen: afdeling 4, sectie F, nummers 625F, 625W, 625X en 628M. De vergunning geldt bovendien enkel onder voorbehoud van burgerlijke rechten en 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.
- 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 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.
- 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.

> Lasten:

- De normen inzake Grond- en Pandendecreet – Bescheiden last dienen te worden gerespecteerd. Er wordt een bescheiden last van 20% gekoppeld aan de omgevingsvergunning. De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden (uitvoering in natura, verkoop aan een sociale woonorganisatie of lokaal openbaar bestuur, afkopen door een bijdrage te storten aan de gemeente).
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder/verkavelaar.
- De aanvrager/verkavelaar 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/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 Fluvius.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
- Een strook van 1m00 breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

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 RE-VIVE ZORRO DEVELOPMENT (vertegenwoordigd door Steven Rosseel) voor het verkavelen van grond in 13 loten en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Auwegemvaart - Koningin Astridlaan te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 4, sectie F, nummers 625F, 625W, 625X en 628M.

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 in 13 loten en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Auwegemvaart - Koningin Astridlaan te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 4, sectie F, nummers 625F, 625W, 625X en 628M, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning."

Feiten en context

- De percelen van de aanvraag zijn gelegen in:
 - o gebied voor milieubelastende industrieën (gewestplan);
 - o het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen';
 - o het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Komet';
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).
- Gelegen aan:
 - o een gemeenteweg (Awegemvaart);
 - o een gewestweg (Koningin Astridlaan);
 - o een bevaarbare waterloop van eerste categorie (Dijlekanaal Leuven – Mechelen).
- Aantal gevraagde loten: 13.
- 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.

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.

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.

- Een eerste openbaar onderzoek werd gehouden van 16 december 2018 tot 15 januari 2019 (tot en met 14 januari 2019). Naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.
- Het college heeft op 21 januari 2019 beslist om, met toepassing van artikel 13 van het omgevingsvergunningsdecreet, de administratieve lus toe te passen met inbegrip van de organisatie van een tweede openbaar onderzoek.
- Een tweede openbaar onderzoek werd georganiseerd van 29 januari 2019 tot 28 februari 2019 (tot en met 27 februari 2019). Naar aanleiding van het tweede openbaar onderzoek werden zes bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het verkavelen van gronden;
- de aanleg van wegenis en groen, bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de stad Mechelen.

Het terrein van de aanvraag situeert zich op de vroegere industriële site 'Comet' waar de activiteiten zijn stopgezet. De voormalige fabrieksgebouwen werden gesloopt, waardoor er momenteel een terrein van circa 3,5ha braak ligt. Het terrein grenst aan de vesten van de binnenstad en loopt door tot aan het kanaal. De bestemming van de site is (door de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Komet') gewijzigd van industrie naar wonen. Op de site worden de komende jaren dus nieuwe woonontwikkelingen voorzien die gefaseerd gerealiseerd zullen worden. In een eerste fase wenst men (met de huidige aanvraag) een deel van het terrein te verkavelen en terreinaanlegwerken uit te voeren (nieuwe wegenis met nutsvoorzieningen, rioleringswerkzaamheden, de aanleg van verhardingen en groenaanplantingen).

De percelen die deel uitmaken van de aanvraag zijn kadastraal gekend onder afdeling 4, sectie F, nummers 625W (deel), 625F, 628M(deel) en 625X.

Het verkavelingsontwerp omvat een verdeling in 13 loten. De loten 1, 2, 3, 11, 12 en 13 zijn bestemd voor meergezinswoningen (als hoofdbestemming), het lot 4 voor het inrichten van een collectieve fietsenstalling en de loten 5, 6, 7, 8, 9 en 10 voor eengezinswoningen.

Er wordt nieuwe, door de verkavelaar aan te leggen, openbare ruimte voorzien. Meer specifiek de aanleg van het volledige openbaar en publiek toegankelijk domein tussen de Koningin Astridlaan en de Auwegemvaart, bestaande uit:

- een openbare weg (als fietsers- en voetgangersdoorsteek van de Koningin Astridlaan naar de Auwegemvaart);
- een buurttuin;
- een deel publiek toegankelijk domein langsheen de oeverzone van de Auwegemvaart.

De gevraagde inrichting voor deze zones valt onder het toepassingsgebied van de volgende voorschriften van het RUP 'Komet':

- 'Kleine buurttuin' (artikel 1.6, overdruk);
- 'Openbaar Domein' (artikel 1.7, overdruk);
- 'Collectieve groenzone' (artikel 1.8, overdruk);
- 'Oeverzone' (artikel 1.10, overdruk).

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).

Deze aanleg omvat onder meer:

- de plaatsing van ondergrondse afvalcontainers (sorteerstraat met telkens vier containers voor papier en karton, PMD en gemengd plastic, glas en restafval);

- de plaatsing van straatmeubilair (zoals afvalcontainers, zitbanken, fietsenstallingen) en openbare verlichting;
- het aanplanten van bomen en de inrichting met plantvakken.

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. 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 wegenwerken worden door:

- de beheerder van het jaagpad, de Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Zeeschelde-Zeekanaal (DVW);
- de beheerder van de Koningin Astridlaan, het Agentschap Wegen en Verkeer;
- het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (Inter),

voorwaarden gesteld met betrekking tot het openbaar domein die bij uitvoering van de werken moeten worden nageleefd.

Ook door de stad, en in het bijzonder op basis van de expertise van:

- de afdeling Openbaar Domein;
- de afdeling Projecten en Planning;
- de afdeling Omgeving, dienst Natuur- en Groenontwikkeling;
- de Kwaliteitskamer van de stad Mechelen;

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

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door RE-VIVE ZORRO DEVELOPMENT (vertegenwoordigd door Steven Rosseel);
- voor het verkavelen van grond in 13 loten en de aanleg van nieuwe wegenis;
- op een terrein met als adres Auwegemvaart - Koningin Astridlaan te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 4, sectie F, nummers 625F, 625W, 625X en 628M;

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, zes 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 15 april 2019.

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:


Erik Laga
algemeen directeur



Mechelen, 2 mei 2019


Fabienne Blavier
voorzitter