

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

32. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring zaak van de wegen en vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 54 wooneenheden waarvan 15 eengezinswoningen en 39 appartementen en de heraanleg van wegenis en infrastructuurwerken op een terrein met als adres Karekietstraat-Wielewaalstraat- Tivolilaan-Kraaistraat-Meerkolstraat-Mezenstraat-Spreeuwstraat, Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing wordt genomen met 32 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Frank Creyelman, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, 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, Dirk Tuypens, Kenzo Van den Bosch) en 8 onthoudingen (Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Wim Soons, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- *Onder voorbehoud van de vergadering van 15 april 2019:* het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Voorgeschiedenis

Historiek:

- 15 september 2017: stedenbouwkundige vergunning – afbraak 7 woongebouwen (63 appartementen) en 1 gebouw met een gemeenschapsfunctie
- 13 december 2018: volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvragers: Harlinde Dewulf, Yvette Dierckx en Hannah Vanhee (namens Woonpunt Mechelen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen)

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, 7 maart 1977);
Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:

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

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

- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008);

De aanvraag is niet gelegen in:

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

Het betreffende perceel is opgenomen in de afbakening (regionaalstedelijk gebied Mechelen) van het gewestelijk RUP maar maakt geen deel uit van een specifieke deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen verdere specifieke (inrichtings)voorschriften op.

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

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

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

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
 - een gemeenteweg (Wielewaalstraat - Tivolilaan)
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' en een heel klein deel in 'mogelijk overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegen.
Over de zaak van het inlijven van de wegen is bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.

Juridische grond

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

Advies

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 29 december 2018 – gunstig onder voorwaarden (referentie P15751-002/01);
- Agentschap Wegen en Verkeer: 22 januari 2019 – gunstig aangezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden (referentie AV/112/2018/00609);
- Agentschap Onroerend Erfgoed: 18 december 2018 – geen advies vereist;
- Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid: 4 maart 2019 – gunstig onder voorwaarden (WAMA-2018-0315). De conclusie luidt:
"Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:
 - het fietspad moet overrijdbaar zijn met een kraan van max. 40 ton.
 - verharding binnen de 1m van de waterloop worden vermeden

- Bomen worden verplaatst zodat onderhoud van de waterloop niet wordt bemoeilijkt. Een nieuw inplantingsplan wordt afgetoetst met de provincie.”;
- Fluvius: 28 december 2018 - gunstig (referentie TPW-OL-2018057190);
- Proximus: 10 januari 2019 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Telenet: 21 december 2018- gunstig met voorwaarden (referentie 2531967-MA).

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 december 2018 tot en met 21 januari 2019. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

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

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

het bouwen van 54 wooneenheden waarvan 15 eengezinswoningen en 39 appartementen;

de heraanleg van wegenis en infrastructuurwerken, alsook de aanleg van een nieuw fietspad en recreatief plein ter hoogte van de aansluiting met het Tivolipark.

Het projectgebied is gelegen in de sociale woonwijk Otterbeek en grenst aan het Tivolipark, de R6 en ontsluit langs de Antwerpsesteenweg. De sociale woonwijk is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Op 15 september 2017 werd voor de betreffende percelen reeds de sloopvergunning verleend voor het slopen van 7 woongebouwen (63 appartementen) en een gebouw met een gemeenschapsfunctie.

De aanvraag is onderverdeeld in een zone 2 met een deel A en B; een zone 5 met rij 1-rij 2-rij 3; een zone 6; en de infrastructuurwerken. De zone 2 voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 27 appartementen en wordt in het noorden begrensd door de Tivolilaan, in het oosten door het Tivolipark, in het zuiden door de Wielewaaistraat en in het westen door de Karekietstraat. Zone 5 voorziet in het bouwen van 15 eengezinswoningen die in drie rijen worden opgericht. Deze zone bevindt zich ten zuiden van zone 2. In zone 6 wordt een meergezinswoning voorzien van 12 wooneenheden. Deze zone bevindt zich ten zuiden van de rij 3 van zone 5.

De aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een voortraject met de Bouwdienst (afdeling Omgeving).

Het deel wegenis dat men wenst over te dragen aan de stad om in te lijven in het openbaar domein betreft de heraanleg van de zijassen van de wijk, meer in het bijzonder de Meerkolstraat, de Kraaistraat, de Spreeuwstraat, de Tivolilaan en de Wielewaaistraat. Daarnaast wordt de oorspronkelijke centrale ontsluitingsas op de Antwerpsesteenweg ook heraangelegd.

De zijassen worden heraangelegd in bruine gewassen betonstraatstenen in elleboogverband en de onderhoudstrook in halfsteens verband. De zijassen zijn telkens doodlopend voor gemotoriseerd verkeer maar zijn wel verbonden door middel van een nieuwe voetgangersweg die parallel aan de R6 loopt. De aanvraag voorziet telkens in de aanleg van parkeerplaatsen op het openbaar domein die worden aangelegd door middel van een asverspringing. De parkeerplaatsen worden aangelegd in kasseien, met uitzondering van de comfortparkeerplaatsen die worden aangelegd in bruine gewassen betonstraatstenen. Op het uiteinde van de parkeervakken worden telkens grote plantvakken voorzien.

De centrale hoofdontsluitingsas naar de Antwerpsesteenweg wordt eveneens heraangelegd. De nieuwe wegenis wordt aangelegd in KWS-verharding. De rijweg heeft een breedte van 6m met aan beide kanten een fietssuggestiestrook van 1,2m breed. Aan beide zijden van de weg worden parkeerstroken voorzien in kasseien en daarnaast worden er langs beide zijden voetpaden van 1,7m breed voorzien. Op strategische plaatsen worden plantvakken en groenvoorzieningen geplaatst. Ter hoogte van de aansluiting op het plein aan de Tivolilaan verspringt de as van de weg om de verkeersveiligheid te verhogen. Visueel wordt dit plein aangelegd in uitgewassen beton. De centrale ontsluitingsas sluit op het einde van de projectsite aan op de wegenis van de ziekenhuis-campus. Deze doorgang is verzekerd voor openbaar vervoer maar niet voor doorgaand autoverkeer; dit wordt gegarandeerd door gebruik te maken van nummerplaatherkenning en slagbomen.

Voor de aansluiting met het Tivolipark in het oosten wordt een verkeersvrij plein gecreëerd in bruine betonstraatstenen (wildverband). Op dit plein zijn een aantal bestaande functies aanwezig zoals een buurthuis, schooltje en horeca. Dit plein sluit in het noorden aan op het nieuw aan te leggen groene speelplein met recreatieve zone ontsluit naar de Tivolilaan, alsook naar de R6. De speelvoorzieningen (speelboot, netschommel, schuifaf) worden voorzien van een valbeveiliging in wit zand.

De aanvraag omvat ook de sloop van 8 garagegebouwen van 1 bouwlaag met 60 staanplaatsen. Deze sloop kadert eveneens in de heraanleg van het openbaar domein en het voorzien van 284 parkeerplaatsen op het openbaar domein. De 20 woning-gebonden garages blijven behouden. Ter hoogte van het bestaande sportveld, aan het recreatieve speelplein, wordt een fietsbeugel voor 10 fietsen geplaatst.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

In zone 2 (deel A en B) wordt een nieuwe meergezinswoning met 27 appartementen in L-vorm opgericht waarbij gebruik wordt gemaakt van verspringende galerijen aan de zijde van de Wielewaaistraat en de Tivolilaan. Deze deelzone grenst aan de Tivolilaan, de Wielewaaistraat, het Tivolipark en aan de centrale as zijnde de Karekietstraat. Dit woonblok ontsluit via de Wielewaaistraat naar de Karekietstraat. Op de gelijkvloerse verdieping is een onderdoorgang voorzien voor fietsers en voetgangers met een breedte van 5,43m zodat de Wielewaaistraat met de Tivolilaan verbonden is.

Het gebouw is opgesplitst in een zone A en een zone B. Het gebouw telt drie bouwlagen onder plat dak en heeft een totale bouwhoogte van 9,1m. Langs de Karekietstraat heeft het gebouw een breedte van 29,02m; langs de Tivolilaan en de Wielewaalstraat een breedte van 78,05m en langs het Tivolipark een breedte van 10,67m. Zone A bevindt zich aan de zijde van de Karekietstraat en zone B bevindt zich aan de zijde van het Tivolipark. In deel A worden 15 één-slaapkamerappartementen voorzien en in deel B 12 één-slaapkamerappartementen. De oppervlaktes van de appartementen variëren; er zijn 6 appartementen met een netto vloeroppervlakte van 62,79m² en een inpandige buitenruimte van 5,02m²; 18 appartementen met een netto vloeroppervlakte van 65,38m² en een inpandige buitenruimte van 5,23m²; en 3 appartementen met een netto vloeroppervlakte van 68,3m² en een inpandige buitenruimte van 5,46m². Een deel van zone A is onderkelderde en daarin worden 55 fietsenstallingen voorzien. Deze kelderverdieping is te bereiken via een buitentrap met een fietsgoot aan de zijde van de Wielewaalstraat. Langs de zijde van de Wielewaalstraat beschikken de appartementen over een gemeenschappelijke tuinzone. De gevels worden afgewerkt in roodbruine keramische gevelsteen, de galerijen worden afgewerkt in lichtgrijs prefabbeton met lichtgrijze stalen kolommen waarbij de gevels van de galerijen in wit-grijs-zwarte vezelcementplaten worden afgewerkt. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in grijswit aluminium of pvc. De aanvraag voorziet voor deel A in het plaatsen van een septische put van 7.500 liter, een regenwaterput van 10.000 liter en 3 infiltratieputten met een totaalvolume van 14.430 liter. Voor deel B wordt er voorzien in een septische put van 6.150 liter, een regenwaterput van 10.000 liter en 2 infiltratieputten met een totaalvolume van 9.288,25 liter.

In zone 5 worden 15 eengezinswoningen opgericht in drie identieke huizenrijen. Elke rij omvat dan ook 5 woningen waarin telkens drie slaapkamers worden ingericht. Rij 1 richt zich met de voorgevel naar de zone 2 – deel B en de tuinen van rij 1 grenzen aan de tuinen van rij 2. De voorgevels van rij 2 en rij 3 worden gescheiden door een recreatieve groene zone van 17m en door een voetpad langs beide zijden van 1,25m breed. Elke woning telt twee bouwlagen onder plat dak en heeft een bouwhoogte van 6,22m, een gevelbreedte van 7m en een bouwdiepte van 8,31m op de gelijkvloerse en de eerste verdieping. Elke woning beschikt over een terras van 2,11m diep dat aansluit bij de keuken en de leefruimte. De terrassen worden onderling gescheiden door een scheidingmuur van 1,9m hoog. De diepte van de tuinzones van de woningen in rij 1 en 3 bedragen 8,68m en in rij 2 10,48m. De woningen beschikken achteraan over geschakelde tuinhuisen over de hele perceelbreedte en met een diepte van 2,5m. In deze tuinhuisen worden 4 fietsenstallingen ingetekend. De tuinhuisen van rij 1 en rij 2 worden gescheiden door een gemeenschappelijke doorgang in grind met een breedte van 2m. De tuinhuisen van rij 3 zijn eveneens langs de achterzijde toegankelijk via een grindpad van 2m breed. De gevels worden op de eerste verdieping afgewerkt in roodbruine keramische gevelsteen. Op de gelijkvloerse verdieping worden de gevels afgewerkt in wit-grijs-zwarte vezelcementplaten. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in grijswit aluminium of pvc. De aanvraag voorziet in het plaatsen van een septische put en een regenwaterput van 5.000 liter bij elke woning.

In zone 6 wordt een tweede meergezinswoning opgericht van drie bouwlagen onder plat dak met 12 wooneenheden die zich richt naar de Wielewaalstraat. Deze meergezinswoning bestaat uit twee volumes die met elkaar verbonden worden door een galerij. Het gebouw heeft een gevelbreedte van ongeveer 31m langs de Wielewaalstraat en heeft een bouwhoogte van 9,3m. Op elke verdieping bevinden zich telkens vier één-slaapkamerappartementen. De oppervlaktes van de appartementen variëren; er zijn drie appartementen met een netto vloeroppervlakte van 61,71m² en een inpandige buitenruimte van 4,94m² en negen appartementen met een netto vloeroppervlakte van 65,38m² en een inpandige buitenruimte van 5,23m². De fietsenbergingen van de meergezinswoning in zone 6 worden gecombineerd met de fietsenstallingen van de woningen in zone 5 - rij 3. Er worden 24 fietsenstallingen voorzien. De meergezinswoning beschikt over een gemeenschappelijke tuin aan de zijde van het Tivolipark. De gevels worden afgewerkt in roodbruine keramische gevelsteen, de galerijen worden afgewerkt in lichtgrijs prefabbeton met lichtgrijze stalen kolommen waarbij de gevels van de galerijen in wit-grijs-zwarte vezelcementplaten worden afgewerkt. Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in grijswit aluminium of pvc. De aanvraag voorziet in het plaatsen van een septische put van 6.150 liter, een regenwaterput van 10.000 liter en twee infiltratieputten met een totaalvolume van 9.620 liter.

Op de platte daken van de gebouwen worden tekens zonnepanelen geplaatst.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

Gewestplan:

- o De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan. Artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) bevat het stedenbouwkundig voorschrift voor woongebied, en luidt als volgt:
"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

De aanvraag voorziet in een sociaal-woningbouwproject dat tevens de aanleg van een nieuwe wegenis omvat. De aanvraag is dan ook onbetwistbaar in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:
 - o Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

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

De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkaveling:
 - o De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.
- Verordeningen:
 - o Gewestelijke verordeningen:
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:

Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:

Het dossier werd voorafgaandelijk door de VMSW besproken met het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter. Op 6 april 2018 werd door Inter een voorwaardelijk gunstig advies (referentie: 20180903) verleend. De voorwaarden van dit advies worden als voorwaarden bij de omgevingsvergunning opgelegd.
 - o Gemeentelijke verordeningen:
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:

Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.
 - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing op de voorliggende aanvraag. De aanvraag dient te worden getoetst aan alle relevante bepalingen.

'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht'

 - o De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woningen van hoofdzakelijk twee bouwlagen onder hellend dak (sociale woonwijk). Ten zuiden van zone 6 bevindt zich een meergezinswoning van 4 bouwlagen onder hellend dak. De aanvraag omvat een mix van eengezinswoningen van twee bouwlagen onder plat dak en meergezinswoningen van drie bouwlagen onder plat dak. Het voorgestelde gabarit van twee tot drie bouwlagen onder plat dak past binnen het bestaande referentiebeeld.
 - o De roodbruine gevelsteen past binnen de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand aangezien de bestaande woningen ook een roodbruine gevelsteen hebben. De aanvraag is bijgevolg in harmonie met de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand (artikel 2).

'Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken '

 - o De twee bouwblokken in zone 2 en zone 6, alsook de eengezinswoningen in gesloten verband en half open verband voldoen aan de maximaal toegestane bouwdieptes (artikels 8-9).
 - o In bouwblokken die rug aan rug worden gecreëerd dient een afstand van 20m tussen de gelijkvloerse verdiepingen gerespecteerd te worden.
 - o Tussen de voorgevels van het woonblok in zone 2 deel B en de eengezinswoningen in zone 5 (rij 1) wordt een afstand gehouden van 23,2m. Tussen de achtergevels van zone 5 rij 1 en rij 2 wordt een afstand gehouden van 26,16m. Tussen de voorgevels van de woningen in rij 2 en rij 3 bevindt zich een recreatieve groenzone en een voetpad met een totale afstand van 19,5m. Tussen zone 5 rij 3 en zone 6 is een afstand van 16,68m aanwezig.
 - o De minimale afstand van 20m wordt niet gerespecteerd voor de woningen in rij 2 – rij 3 en voor de inplanting van het bouwblok in zone 6 en rij 3. Overeenkomstig artikel 4.4.1,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kunnen na het organiseren van een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. In casu kan de voorliggende afwijking als beperkt beoordeeld worden. Tussen de voorgevels van rij 2 en rij 3 bevindt zich een voldoende kwalitatieve groene zone, zodat in de eerste plaats hierop wordt uitgekeken. Tussen de achtergevels van de woningen in rij 3 en het bouwblok in zone 6 bevindt zich tevens de gedeelde fietsenstalling met een hoogte van 2,6m. Verder richten de inpandige terrassen van de appartementen zich niet rechtstreeks naar de achtergevels van de woningen in rij 3 maar richten deze terrassen zich naar het Tivolipark. De afwijkingen met 0,5m en 3,32m hebben dan ook een beperkt karakter in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO en kunnen bijgevolg worden toegestaan.
 - o De gelijkvloerse verdiepingen van de meergezinswoningen in zone 2 en zone 6, alsook de eengezinswoningen uit zone 5, beschikken aan de straatzijde steeds over een ruimte die regelmatig contact met de straat toelaat aangezien alle leefruimtes hier aan grenzen (artikel 14,§2).

'Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken'

De inrichting van de woningen moet voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 4 van de gemeentelijke verordening, zoals rond het versterken van de woonkwaliteit:

 - o De woongelegenheden beschikken telkens over alle noodzakelijke functies/ruimtes, en over voldoende oppervlakte per ruimte (artikel 26, tabel I). Ook de daglichtnormen (artikel 27) en de oppervlakenorm voor buitenruimtes (artikel 28) worden gerespecteerd.
 - o De 39 appartementen in zone 2 en zone 6 hebben een netto oppervlakte die kleiner is dan 80m². De 15 eengezinswoningen hebben een netto vloeroppervlakte die groter is dan 80m². Overeenkomstig artikel 25 mogen 20% van de woongelegenheden een oppervlakte hebben die kleiner is dan 80m² netto. Het aantal woongelegenheden in de volledige sociale woonwijk bedraagt 267, waarbij er een mix is van eengezinswoningen en appartementen. De aanvraag

voldoet aan de 20%-norm uit artikel 25 aangezien slechts 39 wooneenheden kleiner zijn 80m² netto vloeroppervlakte.

De appartementen worden ingericht volgens het type doorzonewoningen en ze beschikken over de vereiste 8% buitenruimte.

- o De minimale tuinzone van 10m wordt gerespecteerd bij de meergezinswoningen in zone 2 en zone 6, alsook bij de eengezinswoningen in zone 5 rij 2. De eengezinswoningen in zone 5 rij 1 en rij 3 beschikken over een tuinzone van 8,68m. Deze percelen hebben een diepte die kleiner is dan 27m en dienen geen 10m tuinzone te hebben, ze voldoen wel aan de woonkwaliteitsnormen en beschikken over voldoende buitenruimte (artikel 31,§2).

- o De voorziene tuinbergingen en fietsenstallingen voldoen aan de verschijningsvorm en oppervlakenorm uit artikel 36.

- o Het project beantwoordt aan de voornaamste uitgangsprincipes die de basis moeten vormen voor de ontwikkeling van groepswoningbouw.

De groepswoningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving. De groeninrichting gebeurt in overeenstemming met de opmerkingen uit het voortraject van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling. De aanvraag voorziet in het rooien van 153 bomen maar er worden 189 nieuwe bomen in de plaats voorzien. De eengezinswoningen beschikken over een private tuin. Verder wordt er ten noorden van de meergezinswoning in zone 2 een grote recreatieve groene zone ingericht met speeltuigen, een wadi en een fietspad. Ook tussen de eengezinswoningen in zone 5 rij 2 en rij 3 wordt een groen plein aangelegd van 17m breed, hetgeen het groene karakter van de wijk benadrukt. De aanvraag is in overeenstemming met de artikelen 45-47.

'Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg':

- o De aanvraag voorziet voor de hele wijk in het aanleggen van 284 parkeerplaatsen op het openbaar domein die gespreid worden aangelegd en 20 grondgebonden garages. De sociale woonwijk bestaat, inclusief de voorliggende aanvraag, uit een mix van 158 eengezinswoningen in gesloten verband en 109 appartementen. De aanvraag voorziet verder in 1 fietsenstalling per kamer die op privaat domein worden voorzien en 10 fietsenstallingen aan het sportveld. De aanvraag is in overeenstemming met de parkeernorm uit artikel 60,§1.

b) Wegenis

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

De nieuw aan te leggen wegenis wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een 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 domein. Bij uitvoering van de wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering. Dit advies wordt als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (na te leven advies dienst Beheer Openbaar Domein van 8 april 2019).

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk rooilijnenplan. Deze strook is bestemd om op het eerste verzoek gratis over te dragen aan de stad en dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.

Een strook van 1 m breedte achter de rooilijn (zowel ondergronds als bovengronds maar niet onder gebouwen) wordt bezwaard met een erfdienstbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

Onder het woonblok in zone 2 is een onderdoorgang die 2 delen van toekomstig openbaar domein verbindt.

Het statuut van deze onderdoorgang moet voor de start van de werken zijn uitgeklaard. Er kan enkel openbare verlichting komen als hier een erfdienstbaarheid van openbaar karakter over wordt afgesproken met de stad Mechelen zoals besproken in de voorafgaande besprekingen.

De stad moet ook betrokken worden bij het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.

c) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

De site bevindt zich volgens de watertoetskaarten (AGIV) deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en grenst aan de Otterbeek (onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie). Daarom werd advies gevraagd aan de dienst Integraal Waterbeleid van de provincie Antwerpen. Op 4 maart 2019 werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend. In dit advies wordt gesteld dat de aanvraag verenigbaar is met de doelstellingen uit artikel 5 van het decreet Integraal Waterbeleid aangezien het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke voorwaarden en specifieke voorwaarden. De conclusie luidt:

"Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de voorwaarden en maatregelen opgelegd in punt 4, in het bijzonder met de daar vermelde aandachtspunten, aanbevelingen en voorwaarden:

- het fietspad moet overrijdbaar zijn met een kraan van max. 40 ton.

- verharding binnen de 1m van de waterloop worden vermeden

- Bomen worden verplaatst zodat onderhoud van de waterloop niet wordt bemoeilijkt. Een nieuw inplantingsplan wordt afgetoetst met de provincie."

De aanvrager heeft op 15 maart 2019 een intentieverklaring toegevoegd waarin wordt verklaard dat zij bereid is om de nieuwe voorziene bomen te verplaatsen, alsook om het wandel-/fietspad zo aan te leggen dat het een last van 40 ton kan dragen.

Voorts wordt vastgesteld dat zowel de eengezinswoningen als de meergezinswoningen over regenwaterputten en infiltratievoorzieningen beschikken overeenkomstig de gewestelijke hemelwaterverordening. Daarnaast wordt er voorzien in het aanleggen van een wadi in de groene recreatieve zone. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

d) Mer-screening

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

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

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

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

e) Erfgoed-/archeologietoets

De aanvrager voegt een bekrachtigde archeologienota toe aan de aanvraag (ID 5360 en referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/5360>). In deze nota wordt het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag uitgebreid onderzocht zodat er kan worden verwezen naar de bevindingen van deze bekrachtigde nota. De voorwaarden en de opgelegde maatregelen uit deze bekrachtigde nota dienen te worden nageleefd.

f) Resultaat openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 december 2018 tot 21 januari 2019. Er werd één bezwaarschrift ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende bezwaarpunten genoteerd en als volgt geëvalueerd:

> Omschrijving van het bezwaar:

Uit het inplantingsplan BA_KW4.01_I_N_6.1_Inplantingsplan blijkt dat het aan te leggen fietspad deels over het perceel van de bezwaarindieners zou lopen. Volgens de bezwaarindieners is het onvoldoende duidelijk waar de exacte perceelgrenzen lopen ten opzichte van de aanpalende percelen. De bezwaarindieners voegen een kadastraal opmetingsplan toe om hun perceelgrens te verduidelijken.

> Bespreking:

Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard en is ongegrond. Overeenkomstig artikel 78,§1 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 heeft een omgevingsvergunning een zakelijk karakter en wordt ze verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissing omtrent de omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan de burgerlijk rechten van de bezwaarindieners.

Conclusie: Het bezwaar wordt niet weerhouden.

g) Goede ruimtelijke ordening

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

De aanvraag betreft een woonproject en is in overeenstemming met de planologische voorschriften en inrichtingsvoorschriften van het geldende gewestplan. Het gebied is planologisch gezien gelegen in stedelijk gebied en de aanvraag betreft een vervangingsbouw in een sociale woonwijk. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar.

De aanvraag respecteert de schaal en de bouwdichtheid, en de draagkracht van de percelen wordt geenszins overschreden.

De eengezinswoningen en de twee woonblokken worden voorzien langs een bestaande wegenis die wordt heraangelegd en worden ingeplant op de plaats waar voorheen 7 woongebouwen en een gebouw met een gemeenschapsfunctie stonden (waarvoor op 15 september 2017 een sloopvergunning werd verleend). De draagkracht van de omgeving wordt gerespecteerd, waardoor de leefbaarheid van de omliggende bebouwing gegarandeerd blijft. De typologie van eengezinswoningen in combinatie met meergezinswoningen met de vooropgestelde volumes passen zich in binnen de plaatselijke context, zowel qua programma als bouwdichtheid. De aanvraag voorziet ook in de aanleg van een groene recreatieve zone die doorkruist wordt met een fietspad dat ontsluit naar de R6 en naar de Tivolilaan. In deze zone van ongeveer 6.000m², ten noorden van zone 2 en grenzend aan het bestaande sportveld, worden verschillende speeltuigen aangelegd, maar ook verschillende zitbanken en een wadi voorzien. Deze recreatieve zone vormt een rustpunt voor de hele wijk. Ook tussen de eengezinswoningen in zone 5 rij 2 en rij 3 wordt een groene zone voorzien van ongeveer 640m². Daarnaast beschikken de meergezinswoningen over een gemeenschappelijke tuinzone van minimaal 10m diep en beschikt elke eengezinswoning over een private tuin. De bouwdichtheid en de draagkracht van het projectgebied worden geenszins overschreden.

De wooneenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. De architecturale uitwerking en volumewerking is kwalitatief. De gelijkvloerse verdiepingen van de eengezinswoningen en de appartementen worden ingericht conform het doorzonprincipe. De leefruimtes sluiten aan op de tuinzone of op het terras. De gekoppelde tuinbergingen van de eengezinswoningen zijn toegankelijk door middel van een pad dat achter de tuinzones loopt, hetgeen het gebruiksgenot ten goede komt.

In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen hinderaspecten zullen optreden. De woningblokken worden op een voldoende grote afstand van mekaar ingeplant zodat er geen schaduw hinder of verminderde lichtinval op de aanpalende percelen of gebouwen zal optreden.

Onder het woonblok in zone 2 is een onderdoorgang die 2 delen van toekomstig openbaar domein verbind. Uit het advies van de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen blijkt dat het statuut van deze onderdoorgang voor de start van de werken uitgeklaard moet worden. Er kan enkel openbare verlichting komen als hier een erfdienstbaarheid van openbaar karakter over wordt afgesproken met de stad Mechelen zoals besproken in de voorafgaande besprekingen.

> Visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag voorziet in een duurzaam, kwalitatief en sober materiaalgebruik dat qua kleur- en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De gevels worden opgetrokken in roodbruine gevelsteen in combinatie met gevelpanelen in grijswit en zwart. Het buitenschrijnwerk wordt afgewerkt in grijswit aluminium of pvc. De meergezinswoningen in zone 2 en zone 6 hebben drie bouwlagen en de eengezinswoningen in zone 5 hebben twee bouwlagen. Deze profielen zijn in overeenstemming met het gangbare profiel van de eengezinswoningen en meergezinswoningen in de sociale woonwijk.

Het gevelmateriaal en kleurgebruik, alsook het profiel, komen visueel-vormelijk niet storend over en schaden de goede ruimtelijke ordening niet.

> Mobiliteitsimpact

De aanvraag betreft een vervangingsbouw waarbij het nieuwe aantal woonegelegenheden daalt van 63 naar 54 en voorziet eveneens in de heraanleg van het openbaar domein. Het aantal verkeersbewegingen zal zeker niet stijgen en de bestaande wegenis wordt heraangelegd met een groen en veilig karakter. Er wordt voorzien in een ontsluiting voor het openbaar vervoer naar de ziekenhuissite. Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 22 januari 2019 (referentie: AV/112/2018/00609) is gunstig. In alle redelijkheid wordt dan ook geoordeeld dat er geen significante verkeersproblemen te verwachten zijn.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag wijkt af van de artikelen 11 en 25,§1 voor wat betreft de afstand tussen gevels en de oppervlaktentorm. Deze afwijkingen zijn als beperkt te kwalificeren en is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg worden de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1,§1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid). De aanvraag is getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits naleving van onderstaande voorwaarden.

> Voorwaarden:

- o De adviezen van:
 - o Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland van 29 december 2018 (referentie P15751-002/01);
 - o Agentschap Wegen en Verkeer van 22 januari 2019 (referentie AV/112/2018/00609);
 - o Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid van 4 maart 2019;
 - o Fluvius van 28 december 2018 (referentie TPW-OL-2018057190);
 - o Proximus van 10 januari 2019 (zonder referentie);
 - o Telenet van 21 december 2018 (referentie 2531967-MA);
- dienen nageleefd te worden.
- o Het advies van de stedelijke diensten Natuur- en Groenontwikkeling van 14 januari 2019 en Beheer Openbaar Domein van 8 april 2019 dienen te worden nageleefd.

- De uitvoering van de wegeniswerken wordt in nauw overleg met de Stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein uitgevoerd.
 - De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
 - De uitvoering van de werken dient volgens de regels van de kunst te gebeuren en volgens SB 250.
 - Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier. Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.
 - Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuitt dossier afgeleverd aan de dienst Openbaar Domein van de stad Mechelen.
 - Onder het woonblok in zone 2 is een onderdoorgang die 2 delen van toekomstig openbaar domein verbind. Het statuut van deze onderdoorgang moet voor de start van de werken zijn uitgeklaard. Er kan enkel openbare verlichting komen als hier een erfdiensbaarheid van openbaar karakter over wordt afgesproken met de stad Mechelen zoals besproken in de voorafgaande besprekingen.
 - Geprefabriceerde huisaansluitputjes moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.
 - De vergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdiensbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdiensbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.
 - De archeologienota en het Onroerendgoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendgoeddecreet van 12 juli 2013).
 - Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid' goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen.
 - Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'.
 - Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor collectief te optimaliseren buitengebied - 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.
 - De voorwaarden van Vlare II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
 - Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be
 - Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlare II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt: "Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
 - Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin te worden ingevuld (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
- > Lasten:
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren in opdracht en op kosten van de vergunninghouder.
 - De stad moet betrokken worden in het overleg met de nutsmaatschappijen, de aanbestedingsprocedure én de uitvoering van het openbaar domein, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van zaken van het dossier.
 - De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
 - De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
 - De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.

- o 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.
- o Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de aanvrager 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.
- o 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.
- o 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 Harlinde Dewulf, Yvette Dierckx en Hannah Vanhee (namens Woonpunt Mechelen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) voor het bouwen van 54 wooneenheden en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Karekietstraat-Wielewaaalstraat- Tivolillaan-Kraaistraat-Meerkolstraat-Mezenstraat-Spreeuwstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, perceelnummers 415C2, 416K3, 416L3, 416R, 416S, 417/2_, 417/3_, 417A2, 417A3, 417A4, 417A5, 417A6, 417A7, 417A8, 417B2, 417B3, 417B4, 417B5, 417B6, 417B8, 417C2, 417C3, 417C4, 417C5, 417C6, 417C7, 417C8, 417D2, 417D3, 417D4, 417D5, 417D6, 417D7, 417D8, 417E2, 417E3, 417E4, 417E5, 417E7, 417E8, 417F2, 417F3, 417F4, 417F5, 417F6, 417F7, 417F8, 417G2, 417G3, 417G4, 417G6, 417G7, 417G8, 417H2, 417H3, 417H4, 417H5, 417H7, 417H8, 417K2, 417K3, 417K4, 417K5, 417K6, 417K7, 417K8, 417L2, 417L3, 417L4, 417L5, 417L6, 417L7, 417L8, 417M2, 417M3, 417M4, 417M5, 417M6, 417M7, 417M8, 417N2, 417N3, 417N4, 417N5, 417N6, 417N7, 417P, 417P2, 417P3, 417P4, 417P5, 417P6, 417P7, 417R, 417R2, 417R3, 417R5, 417R6, 417R7, 417S, 417S2, 417S3, 417S5, 417S6, 417S7, 417T, 417T2, 417T3, 417T5, 417T6, 417T7, 417V, 417V2, 417V3, 417V5, 417V6, 417V7, 417W, 417W2, 417W3, 417W5, 417W6, 417W7, 417X, 417X2, 417X3, 417X5, 417X6, 417X7, 417Y, 417Y2, 417Y3, 417Y5, 417Y6, 417Y7, 417Z, 417Z2, 417Z3, 417Z5, 417Z6, 417Z7, 419/2_, 419G, 419H, 419K, 419L, 419N, 419P, 420A2, 420A3, 420A4, 420B2, 420B3, 420B4, 420C2, 420C3, 420D, 420D2, 420D3, 420E, 420E2, 420F, 420F2, 420G, 420G2, 420G3, 420H, 420H2, 420H3, 420K, 420K2, 420K3, 420L, 420L2, 420L3, 420M, 420M2, 420M3, 420N, 420N2, 420N3, 420P, 420P2, 420P3, 420R, 420R2, 420R3, 420S, 420S2, 420S3, 420T, 420T2, 420T3, 420V, 420V2, 420V3, 420W, 420W2, 420W3, 420X, 420X2, 420X3, 420Y, 420Y2, 420Y3, 420Z, 420Z2, 420Z3, 421B, 421C, 421D, 421E, 421F, 421G, 421H, 421K, 421L, 421M, 421N, 421S, 421T, 421V, 421W, 421X, 422B, 422C, 422D, 422E, 422F, 422G, 422H, 422L, 422M, 422N, 422P, 423A, 424_, 425A, 431E en afdeling 2, sectie E, perceelnummers 256E, 257F, 258A en 281L.

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 bouwen van 54 wooneenheden en de aanleg van nieuwe wegenis, op een terrein met als adres Karekietstraat-Wielewaaalstraat- Tivolillaan-Kraaistraat-Meerkolstraat-Mezenstraat-Spreeuwstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, perceelnummers 415C2, 416K3, 416L3, 416R, 416S, 417/2_, 417/3_, 417A2, 417A3, 417A4, 417A5, 417A6, 417A7, 417A8, 417B2, 417B3, 417B4, 417B5, 417B6, 417B8, 417C2, 417C3, 417C4, 417C5, 417C6, 417C7, 417C8, 417D2, 417D3, 417D4, 417D5, 417D6, 417D7, 417D8, 417E2, 417E3, 417E4, 417E5, 417E7, 417E8, 417F2, 417F3, 417F4, 417F5, 417F6, 417F7, 417F8, 417G2, 417G3, 417G4, 417G6, 417G7, 417G8, 417H2, 417H3, 417H4, 417H5, 417H7, 417H8, 417K2, 417K3, 417K4, 417K5, 417K6, 417K7, 417K8, 417L2, 417L3, 417L4, 417L5, 417L6, 417L7, 417L8, 417M2, 417M3, 417M4, 417M5, 417M6, 417M7, 417M8, 417N2, 417N3, 417N4, 417N5, 417N6, 417N7, 417P, 417P2, 417P3, 417P4, 417P5, 417P6, 417P7, 417R, 417R2, 417R3, 417R5, 417R6, 417R7, 417S, 417S2, 417S3, 417S5, 417S6, 417S7, 417T, 417T2, 417T3, 417T5, 417T6, 417T7, 417V, 417V2, 417V3, 417V5, 417V6, 417V7, 417W, 417W2, 417W3, 417W5, 417W6, 417W7, 417X, 417X2, 417X3, 417X5, 417X6, 417X7, 417Y, 417Y2, 417Y3, 417Y5, 417Y6, 417Y7, 417Z, 417Z2, 417Z3, 417Z5, 417Z6, 417Z7, 419/2, 419G, 419H, 419K, 419L, 419N, 419P, 420A2, 420A3, 420A4, 420B2, 420B3, 420B4, 420C2, 420C3, 420D, 420D2, 420D3, 420E, 420E2, 420F, 420F2, 420G, 420G2, 420G3, 420H, 420H2, 420H3, 420K, 420K2, 420K3, 420L, 420L2, 420L3, 420M, 420M2, 420M3, 420N, 420N2, 420N3, 420P, 420P2, 420P3, 420R, 420R2, 420R3, 420S, 420S2, 420S3, 420T, 420T2, 420T3, 420V, 420V2, 420V3, 420W, 420W2, 420W3, 420X, 420X2, 420X3, 420Y, 420Y2, 420Y3, 420Z, 420Z2, 420Z3, 421B, 421C, 421D, 421E, 421F, 421G, 421H, 421K, 421L, 421M, 421N, 421S, 421T, 421V, 421W, 421X, 422B, 422C, 422D, 422E, 422F, 422G, 422H, 422L, 422M, 422N, 422P, 423A, 424_, 425A, 431E en afdeling 2, sectie E, perceelnummers 256E, 257F, 258A en 281L, 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

- Aanvrager: Harlinde Dewulf, Yvette Dierckx en Hannah Vanhee (namens Woonpunt Mechelen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen)
- Gelegen aan:
 - o Gemeenteweg (Wielewaaalstraat - Tivolillaan)

- Gelegen in:
 - o woongebied (gewestplan)
 - o het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- 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. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 december 2018 tot en met 21 januari 2019. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Dit bezwaar werd niet weerhouden aangezien het niet van stedenbouwkundige aard is.

Argumentatie

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 54 wooneenheden waarvan 15 eengezinswoningen en 39 appartementen;
- de heraanleg van wegenis en infrastructuurwerken, alsook de aanleg van een nieuw fietspad en recreatief plein ter hoogte van de aansluiting met het Tivolipark.

De aanvraag is onderverdeeld in een zone 2 met een deel A en B; een zone 5 met rij 1-rij 2-rij 3; een zone 6; en de infrastructuurwerken.

De zone 2 voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met 27 appartementen en wordt in het noorden begrensd door de Tivolilaan, in het oosten door het Tivolipark, in het zuiden door de Wielewaalstraat en in het westen door de Karekietstraat. Zone 5 voorziet in het bouwen van 15 eengezinswoningen die in drie rijen worden opgericht. Deze zone bevindt zich ten zuiden van zone 2. In zone 6 wordt een meergezinswoning voorzien van 12 wooneenheden. Deze zone bevindt zich ten zuiden van de rij 3 van zone 5.

Ten Noorden van de zone 2 wordt voorzien in een nieuw aan te leggen groen speelplein met spelvoorzieningen en wadi, alsook op het fietspad met een breedte van 2,7m in okerkleurige asfalt dat via deze recreatieve zone ontsluit naar de Tivolilaan, alsook naar de R6. De spelvoorzieningen (speelboot, netschommel, schuifaf) worden voorzien van een valbeveiliging in wit zand.

Het deel wegenis dat men wenst over te dragen aan de stad om in te lijven in het openbaar domein betreft de heraanleg van de zijassen van de wijk, meer in het bijzonder de

Meerkolstraat, de Kraaistraat, de Spreeuwstraat, de Tivolilaan en de Wielewaalstraat. Daarnaast wordt de oorspronkelijke centrale ontsluitingsas op de Antwerpsesteenweg ook heraangelegd. De centrale ontsluitingsas sluit op het einde van de projectsite aan op de wegenis van de ziekenhuiscampus.

Het aanvraagdossier bevat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

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.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Harlinde Dewulf, Yvette Dierckx en Hannah Vanhee (namens Woonpunt Mechelen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen),
- voor het bouwen van 54 wooneenheden waarvan 15 eengezinswoningen en 39 appartementen; en de heraanleg van wegenis en infrastructuurwerken
- op een terrein met als adres *Karekietstraat-Wielewaalstraat- Tivolilaan-Kraaistraat-Meerkolstraat-Mezenstraat-Spreeuwstraat, Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, perceelnummers 415C2, 416K3, 416L3, 416R, 416S, 417/2_, 417/3_, 417A2, 417A3, 417A4, 417A5, 417A6, 417A7, 417A8, 417B2, 417B3, 417B4, 417B5, 417B6, 417B8, 417C2, 417C3, 417C4, 417C5, 417C6, 417C7, 417C8, 417D2, 417D3, 417D4, 417D5, 417D6, 417D7, 417D8, 417E2, 417E3, 417E4, 417E5, 417E7, 417E8, 417F2, 417F3, 417F4, 417F5, 417F6, 417F7, 417F8, 417G2, 417G3, 417G4, 417G6, 417G7, 417G8, 417H2, 417H3, 417H4, 417H5, 417H7, 417H8, 417K2, 417K3, 417K4, 417K5, 417K6, 417K7, 417K8, 417L2, 417L3, 417L4, 417L5, 417L6, 417L7, 417L8, 417M2, 417M3, 417M4, 417M5, 417M6, 417M7, 417M8, 417N2, 417N3, 417N4, 417N5, 417N6, 417N7, 417P, 417P2, 417P3, 417P4, 417P5, 417P6, 417P7, 417R, 417R2, 417R3, 417R5, 417R6, 417R7, 417S, 417S2, 417S3, 417S5, 417S6, 417S7, 417T, 417T2, 417T3, 417T5, 417T6, 417T7, 417V, 417V2, 417V3, 417V5, 417V6, 417V7, 417W, 417W2, 417W3, 417W5, 417W6, 417W7, 417X, 417X2, 417X3, 417X5, 417X6, 417X7, 417Y, 417Y2, 417Y3, 417Y5, 417Y6, 417Y7, 417Z, 417Z2, 417Z3, 417Z5, 417Z6, 417Z7, 419/2, 419G, 419H, 419K, 419L, 419N, 419P, 420A2, 420A3, 420A4, 420B2, 420B3, 420B4, 420C2, 420C3, 420D, 420D2, 420D3, 420E, 420E2, 420F, 420F2, 420G, 420G2, 420G3, 420H, 420H2, 420H3, 420K, 420K2, 420K3, 420L, 420L2, 420L3, 420M, 420M2, 420M3, 420N, 420N2, 420N3, 420P, 420P2, 420P3, 420R, 420R2, 420R3, 420S, 420S2, 420S3, 420T, 420T2, 420T3, 420V, 420V2, 420V3, 420W, 420W2, 420W3, 420X, 420X2, 420X3, 420Y, 420Y2, 420Y3, 420Z, 420Z2, 420Z3, 421B, 421C, 421D, 421E, 421F, 421G, 421H, 421K, 421L, 421M, 421N, 421S, 421T, 421V, 421W, 421X, 422B, 422C, 422D, 422E, 422F, 422G, 422H, 422L, 422M, 422N, 422P, 423A, 424_, 425A, 431E en afdeling 2, sectie E, perceelnummers 256E, 257F, 258A en 281L,*

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

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 11 februari 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