

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 29 mei 2018 - Openbare zitting**

**Aanwezig:**

Christiaan Backx, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katieleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn,  
schepenen  
Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Catherine François, Hans  
Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne  
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid  
Bennasser, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker,  
Rita Van den Bossche, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon  
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,  
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani  
Muyldermans, Patrick Riguelle, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris  
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

---

**54. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegenis en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan inzake de aanvraag voor het bouwen woonproject met nieuwe wegenis gelegen Bankstraat – Spoorwegstraat, in toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.**

---

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

### Motivering

#### Voorgeschiedenis

18 mei 2018 – punt 95 : het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis en brengt, volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

*"Voorgeschiedenis*

*Aanvraagdossier:*

- *Aan de indiening van het huidige project ging een voortraject vooraf met voorstelling van het project aan de bouwcommissie (17 oktober 2014, 19 december 2014, 13 maart 2015, 26 februari 2016) met voorstellen gaande van 53 tot 22 woongelegenheden.*
- *Een eerdere aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor 22 woongelegenheden werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 23 juni 2017 (weigerings stedenbouwkundige vergunning - bouwen woningen en appartementen – 2017/0150)*
- *Het terrein in aanvraag kadert binnen het project 'Hombreek, herlocatie parochie en Chiro/jeugdhuis, inrichting dorpshart, ontsluiting KMTHC' dat in opdracht van het stadsbestuur wordt gecoördineerd door de afdeling Projecten en Planning.*
- *Onderhavige vergunningsprocedure impliceert een vaststelling van een nieuwe rooilijn voor een nieuw gevraagde weg, waarbij (samen met de zaak van de wegenis) ook het rooilijn- en innemingsplan door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld en goedgekeurd.*

*Aan de aanvraag gerelateerd dossier:*

- *Voor de Spoorwegstraat loopt momenteel een rooilijnenprocedure in het kader van een nieuw wegenisdossier voor deze straat. Bedoeling van deze procedure is om de bestaande rooilijn, volgens de atlas der buurtwegen (buurtweg nummer 31), af te schaffen en een nieuwe gemeentelijke rooilijn vast te stellen.*

*Feiten en context*

- *Aanvraag ingediend door SMARTHOME*
- *Gelegen in:*
  - *woongebied (gewestplan)*
  - *niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)*
  - *collectief geoptimaliseerd gebied (waterzuiveringszone zoneringsplan Mechelen)*
  - *biologisch minder waardevol gebied (biologische waarderingskaart)*
- *Gelegen aan gemeentewegen: Bankstraat en Spoorwegstraat*

- Gelegen aan een spoorweglijn
- Oppervlakte van het terrein: circa 4.600m<sup>2</sup>
- Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID '<https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/1611>' en onderwerp 'Vooronderzoek\_Mechelen\_Bankstraat').
- De aanvraag omvat een voorstel tot nieuw openbaar domein.
- Onderhavige vergunningsprocedure impliceert een vaststelling van een nieuwe rooilijn voor een nieuw gevraagde weg, waarbij (samen met de zaak van de wegenis) ook het rooilijn- en innemingsplan door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld en goedgekeurd.
- Oppervlakte van het terreindeel dat men aan het openbaar domein en de stad wenst over te dragen: 775m<sup>2</sup>.
- Aantal woonegelegenheden:
  - bestaande toestand: 1 (Spoorwegstraat 1)
  - gevraagde toestand: 19
- Typologie en overzicht gevraagde bouwvolumes:
  - > Meergezinswoning (bouwvolume aan Bankstraat):
    - Oppervlakte: 885,43m<sup>2</sup>
    - Volume: 2.640,19m<sup>3</sup>
    - Aantal bouwlagen: twee volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte derde bouwlaag onder plat dak
    - Kroonlijsthoogte:
      - tweede bouwlaag: circa 6m15
      - derde (ondergeschikte) bouwlaag: circa 9m30
    - Aantal woonegelegenheden: 8
    - Netto-oppervlakte van de appartementen:

Type 2	79,24 / 77,23 / 80,04 / 76,10 / 77,71 / 80,08 / 75,19 /
slaapkamers	70,46m <sup>2</sup>

- Ondergrondse parking: 12 plaatsen (naast 2 bovengrondse plaatsen in de voortuinstrook)
- Opgegeven aantal parkeerplaatsen voor fietsen: 24 ondergrondse stalplaatsen
- > Twee volumes met eengezinswoningen (aan nieuw voorziene openbare weg, parallel met de spoorweglijn):
  - Aantal bouwlagen: twee bouwlagen onder hellend dak
  - Kroonlijsthoogte: circa 6m10
  - Nokhoogte: circa 10m60
  - Totaal aantal eengezinswoningen: 11 (verdeeld over twee bouwvolumes)
  - Netto-vloeroppervlakte per eengezinswoning: gemiddeld circa 155m<sup>2</sup>
    - gelijkvloerse verdieping met leefgedeelte van circa 65m<sup>2</sup>
    - eerste verdieping met slaapgedeelte van circa 65m<sup>2</sup>
    - zolderverdieping onder dak van circa 25m<sup>2</sup>

#### Juridische grond

- Burgerlijk Wetboek: Boek II – Titel IV - Erfdienstbaarheden of grondlasten
- Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 15 mei 2009 latere wijzigingen
- Decreet van 18 juli 2003 (en latere wijzigingen) betreffende het integraal waterbeleid
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid
- Reglement van 28 februari 2012 voor de keuring van privéwaterafvoer van de stad Mechelen
- Ministerieel besluit van 28 juni 2011 betreffende de keuring van de binneninstallatie en de privéwaterafvoer
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid
- Koninklijk besluit van 28 december 1972 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en latere wijzigingen
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 (en latere wijzigingen) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging
- Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid
- Besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen
- Omzendbrief van 8 juli 1997 (en latere wijzigingen) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen

#### Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 5 februari 2018 tot en met 6 maart 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

- Naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor de stedenbouwkundige aanvraag werden er drie bezwaarschriften ingediend (getekend door samen 63 verschillende personen en één firma/organisatie).
- De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek'.

#### Adviezen

- FOD Binnenlandse Zaken - ASTRID veiligheidscommissie: 30 januari 2018 - gunstig (referentie 2018010106)
- Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - Inter: 5 maart 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 20170275)
- Infrabel: 9 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 3516.2018.048.Hombeek)
- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 30 januari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie P14300-003/01)
- Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid: 22 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie DWAD-2018-0165)
- Telenet: 2 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie 25007808)
- Proximus: 14 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie)
- Eandis: 26 januari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie NLAN/1705/1603 NETWERK 304539)
- Pidpa: 2 februari 2018 - gunstig met voorwaarden (referentie D-22-896)
- Er werd eveneens advies gevraagd aan:
  - de NMBS,
  - de Politie.

Tot op heden werden deze adviezen niet ontvangen. Gezien ze niet werden uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen mag aan deze adviezen worden voorbijgegaan (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel. 4.7.16).

#### Argumentatie

##### A. Omschrijving:

De aanvraag betreft het bouwen van een woonproject op een L-vormig terrein in Hombeek, gelegen aan de Bankstraat en de Spoorwegstraat en met een binnengebied dat grenst aan de spoorweglijn. De site is dus gelegen op de hoek van de Bankstraat met de Spoorwegstraat, met uitsluiting van een hoekperceel (Bankstraat 86 met woning en tuinzone) dat geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag. Het terrein bestaat uit verschillende eigendommen: een perceel gelegen aan de Spoorwegstraat dat is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning van twee bouwlagen onder zadeldak, een berging van één bouwlaag onder zadeldak en twee garages van één bouwlaag onder plat dak en een aangrenzend L-vormig perceel, ingericht met buurtfuncties, namelijk een jeugdhuis (anderhalve bouwlaag onder zadeldak) en chirolokalen (één bouwlaag onder plat dak). Dit L-vormig perceel grenst aan de Bankstraat en maakt achterin de hoek om naar de Spoorwegstraat en grenst achteraan aan de spoorweglijn.

De directe omgeving kenmerkt zich voornamelijk door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen van één tot hoofdzakelijk twee bouwlagen onder hellend dak.

Men wenst de huidige aanwezige bebouwing - op het terrein in aanvraag - integraal te slopen en een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het bouwen van een woonproject voor 19 woonegelegenheden waarvan elf eengezinswoningen en een meergezinswoning met acht appartementen met ondergrondse parking.

##### Verdere kenmerken van het project:

Er worden op het terrein drie nieuwe hoofdvolumes gevraagd:

- een volume dat vooraan aan de Bankstraat wordt geplaatst, in aansluiting met de naastliggende bebouwing (tegen wachtgevel Bankstraat 92),
- twee volumes die parallel met de spoorweglijn worden ingeplant.

De meergezinswoning aan de Bankstraat en de achterin gelegen huizenrij aan de spoorweg, worden 'rug-aan-rug' tegen elkaar ingeplant. Centraal wordt een (gemeenschappelijke) groene strook ingericht (met inbegrip van een wadi). Langs de spoorweglijn situeren zich links van het terrein (gekeken van uit de Bankstraat) een aantal woningen (in tweede bouwperiode; Spoorwegstraat 3, 5 en 7). De gevraagde huizenrij zet deze rij verder. Parallel met de spoorweglijn wordt een nieuwe weg voorzien (ter ontsluiting van deze woningen) die men wenst over te dragen aan het openbaar domein. De aanvraag voorziet in de afstand van dit deel grond (strook van 10m00 breed) aan het openbaar domein. Hierin zijn rioleringswerken, nutsvoorzieningen, verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen.

Centraal tussen de eengezinswoningen is een doorsteek voorzien (tot aan de Bankstraat) voor fietsers en voetgangers. Deze doorsteek wordt niet aangeduid ter overdracht aan het openbaar domein (heeft een privaat statuut).

##### Omschrijving van de meergezinswoning:

- Inplanting:
  - in aansluiting tegen de bebouwing aan de Bankstraat (voorgevel in lijn - overgang - met die van de woongebouwen op de percelen links en rechts naast de aanvraag)
- Bouwwolume:
  - twee volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte derde bouwlaag
- Bouwdiepte:

Het bouwwolume varieert in bouwdiepte (springt in en uit):

  - het basisvolume heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van maximaal 15m00
  - de bouwdiepte van de tweede, derde en vierde bouwlaag bedraagt maximaal 12m00
  - de terrassen zijn inpandig voorzien
  - de liftkoker die centraal achteraan 'los' (verbinding via een passerelle) van het volume is ingeplant, springt plaatselijk uit het bouwwolume met 0m50 extra bouwdiepte (tot 15m50)
- Dakvorm: plat dak
- Kroonlijsthoogte:

- basisvolume (onderste twee bouwlagen): 6m14
  - dakvolume (derde ondergeschikte bouwlaag): 9m30
  - *Materiaalgebruik: onderste twee bouwlagen in lichtkleurige gevelsteen (in verschillend metselwerkverband → delen in strekverband), dakverdieping en accenten in een donkerkleurige gevelbekleding in vezelcementplaten in combinatie met donkerkleurig aluminium schrijnwerk*
- Omschrijving twee bouwblokken met eengezinswoningen:*
- Twee bouwvolumes van respectievelijk vijf en zes eengezinswoningen in aaneengesloten bebouwing van twee bouwlagen onder zadeldak
  - Ontsluiting via een nieuw voorziene insteekweg, parallel met de spoorweglijn, die ontsluit via de Spoorwegstraat
  - Inplanting: parallel met de spoorweglijn en nieuw voorziene insteekweg
  - Voortuinstrook: 6m00
  - Bouwdiepte:
    - het basisvolume heeft een bouwdiepte van 12m00 (gelijkvloerse en eerste verdieping)
    - dakbasis: 9m00
  - Dakvorm: hellend dak, helling 45°
  - Kroonlijsthoogte: 6m07 (boven de vloerpas)
  - Nokhoogte: 10m57 (boven de vloerpas)
  - Tuinzone: 10m00 (met tuinberging 3,45m<sup>2</sup>)
  - Perceeloppervlakte: gemiddeld circa 175m<sup>2</sup>
  - *Materiaalgebruik:*
    - hoofdvolumes in grijs getint gevelmetselwerk (twee types) in verschillend metselwerkverband (delen in strekverband, claustrum,...) in combinatie met accenten in donkerkleurige aluminium gevelbekleding en lichtgrijs prefabbeton,
    - licht- en donkerkleurig aluminium schrijnwerk,
    - grijskleurige dakpannen

*Per eengezinswoning wordt in de voortuinstrook een parkeerplaats aangelegd. Bijkomend worden in de strook voor overdracht aan het openbaar domein, zeven bezoekersparkeerplaatsen voorzien. Onder de meergezinswoning aan de Bankstraat wordt een gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage voorzien. Het aantal plaatsen volgens het aanvraagdossier is 12 voor wagens (waarvan 1 plaats wordt voorbehouden voor personen met een handicap). De inrit naar de garage situeert zich aan de zijde van de Bankstraat (aan de linkerzijde van het gebouw). Er wordt gebruik gemaakt van een hellende inrit (voor wagens) om de ondergrondse parkeergarage te bereiken. Deze helling situeert zich voor een deel in de voortuinstrook van het gebouw. Er wordt bij de meergezinswoning ondergronds ook ruimte gereserveerd voor een septische put (10.000 liter) en twee hemelwaterputten (met een capaciteit van telkens 10.000 liter met hergebruik). Bij elk van de woningen worden een septische put en een hemelwaterput (5.000 liter) voorzien. Centraal op het terrein (open ruimte tussen bebouwing aan Bankstraat en bebouwing langs de spoorweg) voorziet men de aanleg van een wadi.*

**B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen:**

**+ Gewestplan:**

- De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan (woongebied).

**+ Ruimtelijk uitvoeringsplannen / bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:**

- Het perceel is niet gelegen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan, verkaveling of een bijzonder plan van aanleg.

**+ Verordeningen:**

- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.  
*Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 5 maart 2018 werd door Inter een gunstig advies verleend met voorwaarden. Bij uitvoering van de werken dienen de voorwaarden in dit advies (met referentie 20170275) te worden gerespecteerd.*
- Het project dient te worden gerealiseerd in overeenstemming met de bepalingen van de gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid en de voorschriften van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.  
> *Bespreking en conclusie: zie rubriek 'Argumentatie', punt 'E. Watertoets'.*
- Het project dient te worden getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.  
> *Bespreking:*  
*Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit', oftewel 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing. De aanvraag dient hoofdzakelijk te worden getoetst aan de bepalingen van:*
  - Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht
  - Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken  
(Inplanting en hoogte van gebouwen, Profielen en volume van gebouwen, Daken, Uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld, Kelderverdiepingen, maaiveld en hoogte vloerpeilen, Uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik)
  - Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken

(Afdeling 1, versterken van de woonkwaliteit en Afdeling 5, Appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, het ontwikkelen van binnengebieden)

- Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg  
Toetsing van de aanvraag aan deze voorschriften:

- Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht:  
(artikel 2)

- Overeenkomstig artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie en de typologie en schaal van een project dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.
- De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen van hoofdzakelijk twee bouwlagen onder hellend dak. De gevraagde eengezinswoningen tellen eveneens twee bouwlagen onder een hellend dak en sluiten hiermee aan bij de omgeving. Het gevraagde volume aan de Bankstraat (meergezinswoning) zet (links, rechts en vooraan) aan met twee bouwlagen en heeft een meer ondergeschikte en terugliggende derde bouwlaag als dakverdieping en past hiermee eveneens binnen het profiel volgens het referentiebeeld van de omgeving.

- Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken

(Artikels 6, 7, 8, 10 + artikel 52 van Hoofdstuk 4)

- Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het nieuwe project in harmonie zijn met het referentiebeeld. Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld, kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als in de omgeving.
- De volumewerking van de gevraagde eengezinswoningen en de meergezinswoningen sluiten aan bij het referentiebeeld van de omliggende straten en omgeving (zie motivatie artikel 2).
- De inplanting van de meergezinswoning aan de straatzijde, is afgestemd op de plaatselijke context. Het gebouw wordt ingeplant in lijn met de bestaande aanpalende bebouwing. De eengezinswoningen vinden aansluiting langsheen een nieuw voorziene insteekweg, parallel met de spoorweglijn en in lijn met de naastliggende woningen Spoorwegstraat 3, 5 en 7. De tuinen van de gevraagde woningen sluiten 'rug-aan-rug' aan bij de tuinen van de bestaande en nieuw gevraagde bebouwing aan de Bankstraat.
- De kroonlijsthoogtes van de meergezinswoning en de eengezinswoningen zijn vergelijkbaar met de bebouwing in de omgeving. De meergezinswoning aan de Bankstraat zet aan met twee bouwlagen met een kroonlijsthoogte van circa 6m15, de kroonlijsthoogte van de derde (ondergeschikte) bouwlaag bedraagt circa 9m30. Deze bouwlaag wordt op een afstand van circa 2m40 uit de voorgevel geplaatst; links wordt een afstand van circa 2m70 uit de grens links gehouden en rechts een afstand van circa 3m30. Het gabarit sluit niet volledig aan bij het (in de omgeving) overwegend voorkomende gabarit (met een dakverdieping onder hellend dak). De ritmering van het aantal verdiepingen en de verdiepingshoogten van de meergezinswoning zijn evenwel in harmonie met het referentiebeeld en het gabarit vormt een hedendaagse interpretatie van het meer traditionele bouwprofiel (met een derde ondergeschikte bouwlaag onder plat dak als dakverdieping). Het gevraagde bouwvolume weerspiegelt de schaal van de woongebouwen in de omgeving. Er werd recent nog een dergelijk bouwprofiel vergund in de naaste omgeving (zijnde een project met assistentiewoningen in de Bankstraat 104 - 106 met als dossiernummer 2016/0761).
- De algemene tendens van de verordening is er op gericht om qua profiel de trapvorm, in de mate van het mogelijke, te weren uit de bebouwing, met inachtnaam van de plaatselijke context. Bij aaneengesloten bebouwing geldt normaliter nog steeds het bouwprofiel van maximaal 17m00 (bouwdiepte gelijkvloerse verdieping), 13m00 (bouwdiepte eerste en tweede, ... verdieping), 9m00 (als dakbasis) of dient aangesloten te worden bij bestaande vergunde profielen van de naburige gebouwen. Wanneer er geen bebouwing aanwezig is op de perceelgrenzen dan geldt een bouwdiepte van 15m00 (voor de gelijkvloerse en de bovenliggende verdiepingen). Ook voor halfopen bebouwing geldt dit rechte bouwprofiel (van 15m00).
- In plaats van te opteren voor het eerder traditionele getrapte bouwprofiel, wordt in de aanvraag gestreefd naar het meer op één lijn brengen van voor- en achtergevels. Dit is overeenkomstig de toelichting in de verordening mogelijk voor nieuwbouwwoningen die in groep worden opgericht. Het gaat hier effectief over groepswoningbouw waar de voorkeur effectief uitgaat naar een recht bouwprofiel. De keuze voor trapvormen zou in dit project dan ook een negatieve invloed hebben op de belevingskwaliteit van de omgeving (het binnengebied). De keuze voor het rechte bouwprofiel (versus het traditionele getrapte profiel) resulteert ook niet in starre bouwvolumes. Gemiddeld genomen wordt hierbij de maximale diepte van 15m00 gerespecteerd (als maximale diepte voor de rechte profielen). De ruimere diepte van de liftkoker van de meergezinswoning (tot 15m50) is te verantwoorden en mogelijk omdat het slechts over een plaatselijke uitsprong gaat.

(Artikel 11)

Er is meer dan 20m00 tussenafstand (tussen de achtergevel van de bebouwing aan de Bankstraat, nummer 86, en de nieuw gevraagde huizenrij die parallel met de spoorweg wordt gecreëerd) - optelsom van telkens minimaal 10m00 private buitenruimte achter woningen.

(Artikel 14)

De gekozen dakvorm van de eengezinswoningen sluit aan bij die van de gemiddeld voorkomende bebouwing in de omgeving. De dakvorm van de meergezinswoning (plat dak)

*past zich eveneens voldoende in binnen de onmiddellijke en ruimere omgeving waar nog platte daken voorkomen en sluit aan bij de dakvorm van de links naastgelegen woning. (Artikel 23)*

- *Het materiaalgebruik van alle onderdelen van de gebouwen en aanleg worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord.*

- **Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken**  
(artikels 24, 25, 26, 27, 28 en 29)

- *Slechts 20% van alle woongelegenheden die worden gecreëerd oftewel 3,8 en dus afgerond 4 woongelegenheden, mogen volgens de verordening een oppervlakte van minder dan 80m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte hebben. De aanvraag voorziet 6 entiteiten die een oppervlakte hebben van minder dan 80m<sup>2</sup>. Dit aantal wijkt af van artikel 25 van de verordening.*
- *Elke woongelegenheden beschikt over de noodzakelijk functies (zoals een inkomruimte; leefruimte, slaapruiimte(n); bergruimte; badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlaktenormen vermeld in de binnen de verordening bijgevoegde tabel.*
- *De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.*
- *Het type doorzonwoningen wordt als woontype gehanteerd.*

(artikels 45 en 47)

- *Het project beantwoordt aan de voornaamste uitgangsprincipes die de basis moeten vormen voor de ontwikkeling van appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, en het ontwikkelen van binnengebieden:*
  - *de inrichting van de appartementen gebeurt volgens het doorzon-principe,*
  - *de terrassen op de verdiepingen worden inwendig binnen de basisvolumes voorzien,*
  - *de groepswoningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving,*
  - *het parkeren van wagens van de meergezinswoning gebeurt ondergronds. Binnen de totale terreinoppervlakte (met een oppervlakte van circa 4.600 m<sup>2</sup>) wordt er circa 1.470m<sup>2</sup>, oftewel 32% bebouwde oppervlakte voorzien. Er blijft meer dan 50% onbebouwde ruimte gevrijwaard. Hiervan wordt een aandeel publieke open(bare) ruimte voorzien van 775m<sup>2</sup> (zijnde 17% van de totale terreinoppervlakte). Voor het overige worden er private tuinen (voor en achter) de eengezinswoningen voorzien, alsook gemeenschappelijke open ruimte (centrale doorsteek, wadi, open ruimte bij de meergezinswoning). Het aanvraagdossier omvat een gedetailleerd inrichtingsplan voor de buitenaanleg. De manier van uitwerken wordt geconcretiseerd in het dossier (plannen / bestek / kostenraming).*

(artikels 49, 50 en 51)

- *In 'Afdeling 6' van 'Hoofdstuk 4' van de verordening worden bepalingen opgelegd aangaande het openbaar domein. Het aanvraagdossier bevat nieuw openbaar domein (uitgerust met riolering en alle nodige nutsleidingen). Overeenkomstig artikel 49 heeft het openbaar domein steeds de minimale breedte van 10m00.*

- **Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare**  
(artikels 58, 59, 60, 61 en 62)

- *Een mobiliteitstoets vormt geen vereiste (< 20 woongelegenheden). De aanvraag omvat evenwel een dergelijke toets.*
- *De verordening legt specifieke normen op voor woongebouwen. De aanvraag voorziet voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de norm (zie rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening', paragraaf 'Mobiliteitsimpact').*

*Conclusie:*

*De aanvraag richt zich globaal gezien naar de doelstellingen en beginselen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Er zijn evenwel afwijkingen vast te stellen van artikels en verordenende voorschriften.*

*Zes van de (in totaal 19 gevraagde) woongelegenheden hebben een netto-vloeroppervlakte die minder dan 80m<sup>2</sup> bedraagt.*

*Dit gegeven zal verder worden besproken in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.*

**+ Grond- en pandendecreet:**

- *De bescheiden last is van toepassing voor groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden.*
- *De aanvraag is in overeenstemming met de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten. Minstens twintig van de gevraagde woongelegenheden (met name minimaal 20% op 19 eenheden > 3,8 en dus afgerond 4 woningen) van het aanbod aan kavels en woningen, bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>.*

**+ Regelgeving Onroerend Erfgoed (archeologie):**

- *De archeologienota en de bekrachtigingsbrief zijn aanwezig in het aanvraagdossier. Uit de archeologienota blijkt dat er vervolgonderzoek door middel van proefsleuven nodig is. Bij vergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).*

**+ Burgerlijk Wetboek:**

- De aanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, zoals de bepalingen rond 'Zichten en Lichten'.
- Er worden geen rechtstreekse zichten genomen op minder dan 1m90 of zijdelingse uitzichten op minder dan 0m60 uit de eigendomsgrenzen.

### C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek:

#### (0) Bezwaarpunten over het gebrek aan participatie van de buurt:

##### Omschrijving:

- Voor de aanvraag werd geen infosessie voor de buurt georganiseerd.
- De aanvraag voor vergunning alsook het eventueel toekennen van vergunning, schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.  
Het Beleidsplan van Mechelen (2001, terug te vinden op de website van Mechelen) geeft aan dat Mechelen een open en betrokken stad wil zijn waarbij bij het zogenaamde "derde spoor" van de structuurplanning de bevolking wordt betrokken bij de plannen en de besluitvorming.  
Er vindt en vond geen communicatie plaats met de Hombekenaars wonende te Bankstraat en Spoorwegstraat over het voorliggende project in hun woonomgeving.

##### Bespreking:

- Informatie aan de buurt over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, vanwege de grondeigenaar/de ontwikkelaar en/of de stad voor projecten in private ontwikkeling, maken niet rechtstreeks deel uit van een stedenbouwkundige aanvraag en zijn in die zin niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan.

##### Conclusie:

- Het bezwaarschrift wordt beschouwd als niet gegrond.

#### (1) Bezwaarpunten over strijdigheden van het project met de goede ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige regelgeving (volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) en rechtsbeginselen. De woningdichtheid en de volumewerking van het ontwerp zijn te zwaar en het gevraagde project genereert overlast door inkijk/verminderde privacy en een verminderde levenskwaliteit voor omwonenden:

##### Omschrijving:

- De nieuwe invulling op de site is:
  - erg zwaar en volumineus,
  - niet in harmonie met de omgeving,
  - overschrijdt de draagkracht van de omgeving,
  - strookt niet (te zwaar in verhouding) met het referentiebeeld van de nabije omgeving, en bij uitbreiding binnen de huidige dorpsgemeenschap van Hombek,
  - sluit niet aan bij het profiel van de linker- of rechterbuur (qua hoogte / kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen),
  - is strijdig met de stedenbouwkundige verordening, Deel 2. Ruimtelijke Kwaliteit
  - is strijdig met de regels tot verkavelen zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO),
  - is belastend voor de burens (strijdig met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft privacy hinder, gebruiksgenot, bezonning),
  - is strijdig met de traditionele karakteristieken van dit gebied dat nu nog een duidelijke grens vormt met het verstedelijkt deel van Mechelen (pagina 87 van het ruimtelijk structuurplan Mechelen, "Interpretatie van de bestaande ruimtelijke structuur, aanduiding van Mechelse deelruimten").
- De bouwhoogten en gabarieten in de aanvraag zijn niet afgestemd op en niet in harmonie met de omgeving die wordt gekenmerkt door vrijstaande en halfopen bebouwing (vooral eengezinswoningen en in veel mindere mate meergezinswoningen) van overwegend 1 à 2 bouwlagen onder een hellend dak (de foto's in het dossier geven een vertekend beeld van de omgeving).  
Het voorgestelde project voorziet naast elf eengezinswoningen ook een woongebouw aan de Bankstraat (meergezinswoning met acht appartementen) dat bestaat uit drie bouwlagen onder plat dak. Dit programma wordt als te zwaar en te volumineus beschouwd voor de buurt en als niet passend binnen het dorpskarakter van de buurt.  
Het project zal zich niet inpassen in de omgeving en een storend zicht vormen voor de straat. Het ontwerp van het geplande appartementsgebouw is veel te groots voor deze omgeving. Het bouwvolume van de geplande bebouwing (met een kroonlijsthoogte van 9m30) is té zwaar voor de nabije buurt. De hoogte van het geplande appartementsgebouw is procentueel veel hoger dan dat van het huidige parochiecentrum (55%) dat plaats moet ruimen.  
De kroonlijst van de gevraagde bebouwing is procentueel hoger dan de kroonlijst van de rechter buur (zijnde een woning met een kroonlijst van 6m00 en een nokhoogte van 9m90 versus een appartementsgebouw). Dit is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.
- Het project genereert inkijk en visuele hinder, in het bijzonder voor de nabije burens waarvan de privacy en de levenskwaliteit wordt geschonden. De ramen van het eerste en tweede niveau en deels het terras op het eerste niveau zijn georiënteerd naar het naastgelegen perceel rechts (conform een fotoreeks in bijlage bij het bezwaarschrift).  
Het project heeft een nadelige invloed op de privacy en de bezonning van de aanpalende tuinen en leefruimtes (die in de schaduw van het gevraagde gebouw komen te liggen).  
Bij dit soort woonprojecten dient men rekening te houden met de nadelen die mogelijkerwijze voor bestaande inwoners worden gecreëerd. Er dient een redelijk evenwicht te zijn.  
Het evenwicht tussen beide eigendomsrechten wordt door het project verstoord.
- Met de inplanting van 19 wooneenheden - met een verwachte bezetting van 65 à 70 personen - wordt de bevolkingsdichtheid van de omgeving ingrijpend gewijzigd. Lokaal zal de

bevolkingsdichtheid pieken tot meer dan 85 personen, wat een extreme bevolkingsdichtheid geeft op deze relatief kleine cluster waar nu slechts 21 mensen wonen, verspreid over 10 woningen.

Dergelijke inplanting past dan ook niet binnen het dorpskarakter van Hombeek.

Bespreking:

- De gabarieten, bouwhoogten, inplanting, het programma, dichtheid en dergelijke meer, worden hoofdzakelijk geregeld via de regelgeving en opzet van de stedenbouwkundige verordening en anderzijds afgewogen volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', alsook in de rubriek 'Argumentatie', punt 'D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening'.
- De schaal van nieuwe woningen dient zich inderdaad in te passen in de schaal van de omgeving zodat de privacy, lichtinval en het woongenot van de omwonenden niet worden geschaad.
- Verder dienen de bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek te worden gerespecteerd.

Conclusie:

- Het bezwaarschrift zal getoetst worden aan de stedenbouwkundige voorschriften of andere regelgeving alsook aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.3.1) oftewel aan het feit of de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft.

(2) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit, verkeersafwikkeling en parkeren:

Omschrijving:

- Het project zal:
  - verkeershinder veroorzaken voor buurtbewoners en bezoekers,
  - een toenemend gebrek aan parkeerplaatsen genereren (voornamelijk ter hoogte van de Bankstraat, voorbij Spoorwegstraat richting centrum).
- De as Kappelle-op-den-Bos – Mechelen is vandaag reeds enorm belast. Andere projecten in Hombeek (zoals het project 'De Bergen' aan de Zemstseweg) zorgen reeds voor bijkomende gezinnen en verkeersbewegingen. Het saturatiepunt voor bijkomend verkeer zal ruimschoots worden overschreden.
- De parkeergelegenheid die wordt voorzien is ontoereikend voor 11 bijkomende woningen en bijkomend 8 appartementen aan de Bankstraat.
- De parkeergelegenheid in de buurt is vandaag al problematisch.
- Netto komen er veel meer auto's bij dan de in het plan voorziene parkeerplaatsen. Er gaan immers heel wat parkeerplaatsen (+/- 12) verloren door het wegnemen van de parking voor het huidige parochiecentrum, dat weliswaar privé is maar een openbaar karakter heeft.
- Het Spoorwegstraatje is de enige geplande aansluiting met de Bankstraat naar de nieuwe woonzone en is niet geschikt voor dit bijkomende verkeer (nu al verzadigd en smal straatje). Wetende dat twee auto's per gezin vandaag de dag meer de regel dan de uitzondering is, zal een vlotte circulatie niet evident zijn. Er zal ook bezoekersverkeer zijn.

Bespreking:

De vrees van bezwaarindieners voor verkeerstoename in de buurt kan worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en relatief beperkt in aantal. De verkeersintensiteiten zullen uiteraard toenemen, maar kunnen worden afgewikkeld. De impact van bijkomend verkeer is niet van dusdanige aard dat er significante hinder of problemen worden verwacht qua verzadiging van de rijweg. Het gevraagde woonproject is gelegen op wandel- en fietsafstand van het dorp en bushaltes, alsook op fietsafstand van het centrum en het station van Mechelen. De te verwachten bijkomende autobewegingen in een spitsuur (op basis van onderzoek op verplaatsingsgedrag Vlaanderen) zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de reeds aanwezige intensiteiten en zullen daarom weinig nadelige hinder of invloed hebben op de algemene verkeersafwikkeling.

De verkeersdrukte in de omgeving en mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen hierbij moeilijk op het huidige woonproject worden afgeschoven.

De adviezen van Politie en Brandweer zijn voorwaardelijk gunstig, waaruit wordt afgeleid dat - mits naleving van de voorwaarden ervan - het project vanuit het oogpunt preventie veilig is.

Het gevraagde aantal woongelegenheden, parkeerplaatsen en de voorziene openbare wegen stemmen overeen met de bepalingen volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid op het openbaar domein en op het privaat domein voor zowel bewoners- als bezoekersparkeren. De algemeen gehanteerde parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid wordt gerealiseerd. Ook de nodige fietsstalplaatsen worden voorzien. De voorziene parkeercapaciteit is met andere woorden toereikend daar kan worden voldaan aan de wettelijk gehanteerde norm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid (19 x 1,5 > minimaal 29 parkeerplaatsen). Voor de meergezinswoning gebeurt het parkeren ondergronds.

Conclusie:

Volgens de algemene richtcijfers en bestaand onderzoek naar verkeersgeneratie en de situatie in de omgeving, wordt geoordeeld dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden; er door de realisatie van dit project geen significante bijkomende mobiliteitshinder zal worden gecreëerd. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

D. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

> Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan.

> Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten:

Het terrein is gelegen in Hombeek, buiten het afgebakend stedelijk gebied. Het terrein heeft een totale oppervlakte van circa 4.600m<sup>2</sup>; er worden binnen deze terreinoppervlakte 19



woongelegenheden voorzien. De gevraagde dichtheid ligt hoger dan de 15 woningen per hectare, gehanteerd in het buitengebied enerzijds, maar vindt anderzijds wel aansluiting bij het gegeven van de ligging in de omgeving van de dorpskern. Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit.

Het komt er dus vooral op neer dat het ontwerp de draagkracht van de omgeving respecteert, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft.

De omgeving kenmerkt zich vrijwel uitsluitend door woongebouwen tot twee bouwlagen onder dak. Alvorens een aanvraag tot vergunning in te dienen, werd voor de ontwikkeling van het terrein preeadvies gevraagd aan de stedelijke Bouwdienst en de stedelijke Bouwcommissie. Er werd, naar aanleiding van diverse ontwerpen, advies verleend. Bij aanvang van het project werden voorstellen gedaan met een inrichting tot 53 woongelegenheden. Dit gegeven kon niet worden gesteund en onderstaande richtlijnen werden meegegeven als randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied:

"(...)

- Wat betreft deze site (gelegen in Hombeek – buiten afgebakend stedelijk gebied) dient zoveel mogelijk bij de bestaande volumes aangesloten te worden. Dit houdt in dat een eventueel nieuwbouwvolume aan de Bankstraat de reeds aanwezige print (straatkromming) respecteert en aansluit bij nummer 92, dat de bestaande volumes worden gesloopt en een nieuw volume in het verlengde van Spoorwegstraat 3/5/7 wordt opgericht.
- Er kan in tweede orde worden gebouwd als het gaat om grondgebonden eengezinswoningen, zowel vooraan als achteraan. Dit om inzicht te voorkomen. De ruimte tussen de spoorlijn en de nieuwe volumes wordt tot een minimum gereduceerd (voldoende afstand volgens op te vragen advies van NMBS + groenbuffer of minimale wegbreedte).
- Parkeren dient ondergronds te gebeuren, bezoekersparkeren kan eventueel bovengronds.
- Tussen de woningen en de spoorlijn wordt een groenbuffer voorzien. Bij het bouwen in tweede orde dient een evenwicht te worden gezocht tussen bouwdiepte, afstand tussen volumes en eventueel binnengebied.
- De ontsluiting dient te gebeuren langs de spoorlijn. Langs de Bankstraat is het aangewezen een weg voor voetgangers en fietsers te voorzien, in functie van toegangen aan de achterzijde van de woningen.
- Op deze site kunnen maximaal 15 à 16 woningen voorzien worden."

Nadien zijn verdere besprekingen gehouden, en voorstellen gedaan, waarbij een maximaal van 22 entiteiten ter advies werd aangehouden.

Bij uiteindelijke indiening van een eerder aanvraagdossier (dossier 2017/0150 voor effectief 22 woongelegenheden) zijn, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, heel wat bezwaren geuit. Hoofdzakelijk de volumewerking en uitwerking van de meergezinswoning aan de straatzijde werden niet gedragen door de buurt.

De bezorgdheid van buurtbewoners met betrekking tot de volumewerking van het gevraagde appartementsgebouw werd bijgetreden en het dossier werd geweigerd. De meergezinswoning die in het dossier 2017/0150 werd voorgesteld aan de zijde van de Bankstraat telde drie volwaardige bouwlagen en een vierde meer ondergeschikte bouwlaag. In het besluit werd opgenomen dat, om in aanmerking te komen voor vergunning:

- de kroonlijsthoogte van de gevraagde bebouwing moet refereren naar die van de omliggende bebouwing,
- het aantal bouwlagen en de gevraagde bebouwing moet refereren naar die van de bebouwing in de omliggende omgeving,
- het project een meer doorgedreven kwaliteit moet nastreven.

Er werd hierbij beslist dat het volume met minimaal één bouwlaag moest worden verlaagd (naar een volume van twee volwaardige bouwlagen en een ondergeschikte dakverdieping). De ondergeschikte dakverdieping diende voldoende afstand te houden ten aanzien van de dakranden en aanpalende percelen. Terrassen dienden zich hoofdzakelijk te richten naar de eigen buitenruimte, het openbaar domein en in mindere mate ten aanzien van aangrenzende eigendommen.

De architecturale uitwerking en volumewerking van de eengezinswoningen en het aanbod aan appartementen vroegen meer variatie.

In het huidige aanvraagdossier is het aantal bouwlagen van de meergezinswoning aan de Bankstraat effectief verminderd met een bouwlaag (teruggebracht naar twee bouwlagen en een ondergeschikte dakverdieping in plaats van drie bouwlagen en een ondergeschikte dakverdieping). De kroonlijsthoogte van het basisvolume (onderste twee bouwlagen) werd teruggebracht naar 6m14 (in plaats van 9m20). En de dakrand van de ondergeschikte dakverdieping, naar een hoogte van 9m30 (in plaats van 12m20).

De huidige gevraagde volumes weerspiegelen de schaal van de omgeving. Het gabarit van de eengezinswoningen sluit volledig aan bij het in de omgeving meest voorkomende profiel van twee bouwlagen onder hellend dak. De volumewerking van de meergezinswoning (met een terugliggende dakverdieping onder plat dak) vormt een interpretatie van dit gabarit, wat in sommige gevallen (overeenkomstig de toelichting van Hoofdstuk 1) eveneens kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving.

De gevraagde volumes zijn getoetst aan en verenigbaar bevonden met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake harmonie en referentie (zie rubriek 'Argumentatie', punt 'B. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen', paragraaf 'Verordeningen'). De terrassen op de verdiepingen zijn in pandig in het bouwvolume georganiseerd en kragen niet langer uit het volume (in tegenstelling tot het dossier 2017/0150). Er wordt ter hoogte van de verdiepingen nog slechts één terras voorzien in de kop (rechts) van het gebouw (in plaats van drie).

Dit terras situeert zich vooraan aan de straatzijde en richt zich hoofdzakelijk naar de Bankstraat en slechts in beperkte mate (en dus niet langer voor het grootste aandeel) naar het naastgelegen perceel met woonhuis (Bankstraat, nummer 86).

De architecturale uitwerking en volumewerking (die in het eerdere dossier 2017/0150 – vooral voor wat betreft de eengezinswoningen – als monotoon en repetitief werden beschouwd) zijn bijgesteld. Door het inlassen van accenten in een ander materiaalgebruik en het gebruik van verschillende tinten en verbanden in het metselwerk, is de geveluitwerking gevarieerder en meer kwalitatief opgevat. Door het plaatselijk inlassen van dakuitbouwen (uit het dakvolume van de huizenrijen) worden de volumes 'gebroken'.

Slechts 20% van alle woongelegenheden die worden gecreëerd oftewel 3,8 en dus afgerond 4 woongelegenheden, mogen volgens de verordening een netto vloeroppervlakte hebben van minder dan 80m<sup>2</sup>. De aanvraag voorziet 6 entiteiten die een oppervlakte hebben van minder dan 80m<sup>2</sup>. Dit aantal wijkt dus (in beperkte mate) af van artikel 25 van de verordening. De kleinere entiteiten situeren zich in de meergezinswoning. Hier worden nog steeds appartementen gevraagd van hetzelfde type (2 slaapkamer-appartementen). Het aantal appartementen in de meergezinswoning is evenwel teruggebracht van 11 naar 8 entiteiten (door het verwijderen van een bouwlaag). De afname in de vloeroppervlaktes vloeit verder voort uit de inspanningen tot het aanpassen van de volumewerking van het appartementsgebouw, de herpositionering van de terrassen (en het volledig inpandig brengen ervan) en de wijzigingen aan het dakvolume. Hierdoor zijn de appartementen enigszins verkleind in oppervlakte, doch deze leunen gemiddeld gezien nog steeds aan bij een oppervlakte van om en bij de 80m<sup>2</sup>.

Doordat het slechts over een beperkte afwijkingss marge gaat en het project ook eengezinswoningen (ruimere woonvormen) voorziet, wordt het bijgevolg verantwoord geacht om een beperkte afwijking (van artikel 25 van de stedenbouwkundige verordening) toe te staan.

Zowel de appartementen als de eengezinswoningen beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies en zijn opgevat volgens het doorzonprincipe.

Er wordt een kwaliteitsvol en voldoende variabel aanbod aan woongelegenheden voorzien.

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd. De architecturale uitwerking werd bijgesteld en de kwaliteit verhoogd.

Met de huidige aanvraag wordt dus tegemoet gekomen aan de weigeringsgrond van de eerdere beslissing alsook aan de bezorgdheid van de buurtbewoners, zoals deze naar voor kwam uit de bezwaarschriften van het openbaar onderzoek van het dossier 2017/0150, met betrekking tot de volumewerking van het gevraagde appartementsgebouw.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van het huidige aanvraagdossier worden opnieuw heel wat bezwaren geformuleerd over de volumewerking, het gabarit en het programma van de meergezinswoning. Deze bezwaren worden evenwel niet langer als gegrond beschouwd en/of weerhouden.

> Mobiliteitsimpact:

De mobiliteitsaspecten van de aanvraag werden reeds besproken en beargumenteerd in de rubriek 'Argumentatie', punt 'C. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek', punt '(2) Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit, verkeersafwikkeling en parkeren'.

Er worden bij het appartementsgebouw 12 ondergrondse en twee bovengrondse parkeerplaatsen voor wagens voorzien en 24 fietsenstallingen.

Bij de eengezinswoningen worden 11 staanplaatsen (in de voortuinstrook) voorzien en 7 plaatsen op de nieuwe openbare weg. Dit geeft een totaal van 32 plaatsen voor wagens.

Dit aantal (plaatsen voor wagens) is toereikend; berekening volgens de norm geeft immers een minimaal vereist aantal van 28,5 en dus afgerond 29 plaatsen.

De tuinen zijn bereikbaar via een gemeenschappelijke groenstrook en een pad (parallel met de achtertuinstrook) waardoor de bergingen vlot bereikbaar zijn voor het stallen van fietsen.

De appartementen beschikken over een ondergrondse fietsparkeerzone voor het nodige aantal van (8 X 2 fietsenstallingen + 8 extra fietsenstallingen per extra kamer =>) 24 plaatsen.

> Cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf:

Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID '<https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/1611>' en onderwerp 'Vooronderzoek\_Mechelen\_Bankstraat').

De bekrachtigde archeologienota blijkt aanwezig in het dossier. Bij het verlenen van de vergunning geldt als voorwaarde dat de bekrachtigde archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

> Terreinaanleg – zaak van de wegenis:

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.

Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van onverharde, groene en verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen.

Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Bij uitvoering van aan het openbaar domein over te dragen 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.

Het openbaar gedeelte (verharding wegenis en 80m<sup>2</sup> per kavel) moet op openbaar domein worden geregeld.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal (veelal technische) zaken opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (advies van 7 mei 2018).

Ook de dienst Natuur- en Groenontwikkeling stelt een aantal voorwaarden bij vergunning:

- Er dient een apart beplantingsplan toegevoegd te worden waarbij de Latijnse en Nederlandse namen, plantmaten en -dichtheden op hetzelfde plan weergegeven worden. Plantmaten van bomen op het openbaar domein zijn minimum 18/20. De inhoud van het 'groenboekje' dient opgenomen te worden in het bestek en de meetstaat als aparte posten. De verwijzing naar het groenboekje is onvoldoende.
- In de zone van het openbare domein mag geen geotextiel als onkruidwering worden gebruikt. Er dient gewied / geschoffeld te worden.
- Het inplantingsplan dient overeen te komen met het beplantingsplan, bijvoorbeeld:
  - ingetekende bomen in de verharding ter hoogte van de keerlus zijn aanwezig op het inplantingsplan maar niet op het beplantingsplan,
  - het beplantingsplan toont 4 vakken van langsparkeren, het inplantingsplan toont er maar drie.  
Het is dus onduidelijk welk plan prioriteit heeft. Bij de beoordeling werd uitgegaan van het beplantingsplan.
- Bij het inplanten van bomen parallel aan de spoorweg dienen de wettelijke bepalingen betreffende de plantafstand ten opzichte van de spoorweg nageleefd te worden.
- De gemengde haag langsheen de spoorlijn dient voldoende ruimte te krijgen om uit te groeien. De heestermassieven tussen de parkeerplaatsen en de gemengde haag dienen smaller gemaakt te worden namelijk één plantrij nog te voorzien tussen parkeerplaatsen en gemengde haag.
- De plantvakken dienen een tijdelijke bescherming te krijgen met draad en paaltjes.
- Er dient een type-dwarsprofiel gemaakt te worden waarop de plantput van de bomen wordt weergegeven. Per boomplantput dient verrijkte teelaarde én een bodemverbeterend middel om de waterretentie te verhogen, voorzien te worden. Per boom worden drie boompalen met bijhorende boombanden voorzien. Er dient een drainagebuis en wortelgeleiding in de plantput voorzien te worden. De technische bepalingen van de boomplantput dienen in het bestek en in de meetstaat te worden opgenomen.
- De openbare verlichting dient verplaatst te worden naar de randen van de plantvakken (dus niet het midden) zodat er op termijn geen conflict ontstaat met de kroon van de bomen.
- De aanpassingen aan het beplantingsplan dienen binnen de drie maanden na goedkeuring van het bouwdoosier te worden voorgelegd aan de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling. Aan de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen worden aan de voorwaarden gesteld in de adviezen die door deze diensten zijn uitgebracht.

> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

De gezondheids- en veiligheidsaspecten worden hoofdzakelijk geregeld in de adviezen van de brandweer (brandweergebied Rivierenland), Politie, de ASTRID veiligheidscommissie en het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen.

De voorwaarden die werden uitgebracht in de adviezen van:

- de brandweer (brandweergebied Rivierenland) van 30 januari 2018 (met referentie P14300-003/01),
- het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter van 5 maart 2018 (met referentie 20170275), dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van het project.  
Verder dient de aanvrager / ontwikkelaar 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.

#### E. Watertoets:

De percelen zijn niet gelegen in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, noch in recent overstroomd gebied.

De percelen palen niet rechtstreeks aan een waterloop; wateren af naar Waterloop nr. A.1.05, Dorpsloop (2<sup>de</sup> categorie).

In de nieuw gevraagde situatie zal het terrein bestaan uit verharde oppervlaktes, wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt. Dit wordt gecompenseerd door:

- de plaatsing van een hemelwaterputten (van 10.000 liter),
- de plaatsing van een wadi.

De aanvraag is voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied; provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid.

In het advies van de waterbeheerder wordt aangegeven dat de aanvraag verenigbaar is met de doelstellingen van het decreet Integraal Waterbeleid (artikel 5) en gesteld dat het effect verwaarloosbaar is wanneer men zich houdt aan de algemene wettelijke voorwaarden en de specifieke voorwaarden (die eveneens staan vermeld in het advies van de provincie). Als specifieke voorwaarde wordt door de provincie aangegeven om de overstort van de wadi zo hoog mogelijk te plaatsen om de infiltratie te optimaliseren.

Mits naleving van het advies van de waterbeheerder van het gebied (provincie Antwerpen, Dienst Integraal Waterbeleid) en de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke en gewestelijke verordeningen, worden er geen significante negatieve effecten op het watersysteem verwacht.

#### F. Mer-screening:

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient de aanvraag door de vergunningverlenende overheid te worden gescreend. Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten,

aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

Er werd een project MER screeningsnota bij het dossier gevoegd.

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.

- Een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt evenwel onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> 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 250m<sup>3</sup> 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](http://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 10m<sup>3</sup> 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, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

#### Advies en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (voor wat betreft het percentage aan entiteiten met een netto-vloeroppervlakte van minder dan 80 m<sup>2</sup> dat meer bedraagt dan 20%).

Het betreft een beperkte afwijking en de aanvraag is (onder voorwaarden en mits lasten) wel verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Bijgevolg wordt een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Voorwaarden:

- De adviezen van:
  - Agentschap Toegankelijk Vlaanderen – Inter van 5 maart 2018 (referentie 20170275),
  - Infrabel van 9 februari 2018 (referentie 3516.2018.048.Hombeek),
  - Brandweer – Hulpverleningszone Rivierenland van 30 januari 2018 (referentie P14300-003/01),
  - Provincie Antwerpen - Dienst Waterbeleid van 22 februari 2018 (referentie DWAD-2018-0165),
  - Telenet van 2 februari 2018 (referentie 25007808),
  - Proximus van 14 februari 2018 (zonder referentie),
  - Eandis van 26 januari 2018 (referentie NLAN/1705/1603 NETWERK 304539),
  - Pidpa van 2 februari 2018 (referentie D-22-896),dienen nageleefd te worden.
- Het advies van de stedelijke diensten:
  - Beheer Openbaar Domein van 7 mei 2018,
  - Natuur- en Groenontwikkeling van 27 februari 2018,dienen te worden nageleefd.
- De archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet 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 nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".  
Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'.  
Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'collectief geoptimaliseerd 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.

De stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de werken geldt onder voorbehoud van het verkrijgen van de vereiste milieuvergunning. Tevens dienen de voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO te worden nageleefd. Het advies van de stedelijke dienst Milieu en Landbouw geeft hierover uitvoeriger richtlijnen (advies van 7 juni 2016 met referentie AE/16/0668/ae).

Wanneer de uitgraving meer dan 250m<sup>3</sup> 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 250m<sup>3</sup> 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](http://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 10m<sup>3</sup> 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, dien je het aanvraagformulier op de website van Aquafin in te vullen ([www.aquafin.be](http://www.aquafin.be) > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

#### Lasten:

- De aanvrager dient te voldoen aan de normen inzake bescheiden woonaanbod en bescheiden lasten. Bijgevolg dienen er minimaal 4 bescheiden woningen te worden gerealiseerd binnen het project.
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeuren op kosten van de vergunninghouder.
- Aan de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen worden aan de voorwaarden gesteld in de adviezen die door deze diensten zijn uitgebracht.
- 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 het dossier.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Eandis voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementengebouwen 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](http://www.iverlek.be) en [www.eandis.be](http://www.eandis.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 stedenbouwkundige vergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in de verkaveling/het woonproject. Het document "Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject" en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Eandis.
- 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. Na het storten van de bankwaarborg en na het starten van de riolerings- en wegenwerken mogen de woningen verkocht worden. De woningen mogen pas bewoond worden na het voltooiën van de riolerings- en wegenwerken (eventuele uitzondering voor voetpaden die in de waarborgperiode en voor de definitieve oplevering worden aangelegd).
- 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 erfdiensbaarheid voor het plaatsen van nutsleidingen.

#### Besluit:

##### Artikel 1

Het college brengt een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag, ingediend door SMARTHOME, voor het bouwen van een woonproject (11 eengezinswoningen en 8 appartementen) en het aanleggen van nieuwe wegenis op een terrein met als adres Spoorwegstraat 1, Bankstraat 88, te 2811

Mechelen (Hombek) en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 459 V3, 459 W3, 461 P en 462 G.

#### Artikel 2

Het college verwijst in toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen het voorstel houdende de goedkeuring van de zaak van de wegenis en de vaststelling van het innemingsplan- en rooilijnenplan door naar de gemeenteraad."

### Feiten en context

- Aanvraag ingediend door SMARTHOME
- Gelegen in:
  - woongebied (gewestplan)
  - niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart)
  - collectief geoptimaliseerd gebied (waterzuiveringszone zoneringsplan Mechelen)
  - biologisch minder waardevol gebied (biologische waarderingskaart)
- Gelegen aan gemeentewegen: Bankstraat en Spoorwegstraat
- Gelegen aan een spoorweglijn
- Oppervlakte van het terrein: circa 4.600m<sup>2</sup>
- Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID 'https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/1611' en onderwerp 'Vooronderzoek\_Mechelen\_Bankstraat').
- De aanvraag omvat een voorstel tot nieuw openbaar domein.
- Onderhavige vergunningsprocedure impliceert een vaststelling van een nieuwe rooilijn voor een nieuw gevraagde weg, waarbij (samen met de zaak van de wegenis) ook het rooilijn- en innemingsplan door de gemeenteraad dient te worden vastgesteld en goedgekeurd.
- Oppervlakte van het terreindeel dat men aan het openbaar domein en de stad wenst over te dragen: 775m<sup>2</sup>.
- Aantal woongelegenheden:
  - bestaande toestand: 1 (Spoorwegstraat 1)
  - gevraagde toestand: 19
- Typologie en overzicht gevraagde bouwvolumes:
  - > Meergezinswoning (bouwvolume aan Bankstraat):
    - Oppervlakte: 885,43m<sup>2</sup>
    - Volume: 2.640,19m<sup>3</sup>
    - Aantal bouwlagen: twee volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte derde bouwlaag onder plat dak
    - Kroonlijsthoogte:
      - tweede bouwlaag: circa 6m15
      - derde (ondergeschikte) bouwlaag: circa 9m30
    - Aantal woongelegenheden: 8
    - Netto-oppervlakte van de appartementen:

Type 2 slaapkamers	79,24 / 77,23 / 80,04 / 76,10 / 77,71 / 80,08 / 75,19 / 70,46m <sup>2</sup>
--------------------	---
    - Ondergrondse parking: 12 plaatsen (naast 2 bovengrondse plaatsen in de voortuinstrook)
    - Opgegeven aantal parkeerplaatsen voor fietsen: 24 ondergrondse stalplaatsen
  - > Twee volumes met eengezinswoningen (aan nieuw voorziene openbare weg, parallel met de spoorweglijn):
    - Aantal bouwlagen: twee bouwlagen onder hellend dak
    - Kroonlijsthoogte: circa 6m10
    - Nokhoogte: circa 10m60
    - Totaal aantal eengezinswoningen: 11 (verdeeld over twee bouwvolumes)
    - Netto-vloeroppervlakte per eengezinswoning: gemiddeld circa 155m<sup>2</sup>
      - gelijkvloerse verdieping met leefgedeelte van circa 65m<sup>2</sup>
      - eerste verdieping met slaapgedeelte van circa 65m<sup>2</sup>
      - zolderverdieping onder dak van circa 25m<sup>2</sup>

### Juridische grond

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - Decreet Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid en latere wijzigingen. Art. 4.2.25 van de VCRO stelt terzake: Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van

de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

- Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging van 5 mei 2000.
- Decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen.
- Artikel 41 van de Grondwet: 'De uitsluitend gemeentelijke of provinciale belangen worden door de gemeenteraden of de provincieraden geregeld volgens de beginselen bij de Grondwet vastgesteld.'
- Artikel 2 van het Gemeentedecreet: 'De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan ze alle initiatieven kunnen nemen.'

### **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 5 februari 2018 tot en met 6 maart 2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden drie bezwaarschriften ingediend (getekend door samen 63 verschillende personen en één firma/organisatie).

### **Argumentatie**

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken (nieuw openbaar domein) in functie van het ontwikkelen van een L-vormig terrein in Hombeek, gelegen aan de Bankstraat en de Spoorwegstraat en met een binnengebied dat grenst aan de spoorweglijn. Men wenst de huidige aanwezige bebouwing – op het terrein in aanvraag – integraal te slopen en een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor het bouwen van een woonproject voor 19 wooneenheden waarvan elf eengezinswoningen en een meergezinswoning met acht appartementen met ondergrondse parking. Er worden op het terrein drie nieuwe hoofdvolumes gevraagd:

- een volume (meergezinswoning) dat vooraan aan de Bankstraat wordt geplaatst, in aansluiting met de naastliggende bebouwing (tegen wachtgevel Bankstraat 92),
- twee volumes (huizenrijen) die parallel met de spoorweglijn worden ingeplant.

Parallel met de spoorweglijn wordt een nieuwe weg voorzien (ter ontsluiting van de eengezinswoningen) die men wenst over te dragen aan het openbaar domein. De aanvraag voorziet in de afstand van dit deel grond (strook van 10m00 breed) aan het openbaar domein. Hierin zijn rioleringswerken, nutsvoorzieningen, verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen. Het aanvraagdossier bevat de plannen voor de wegenis met inbegrip van een kostenraming, een bestek en een rooilijn- en innemingsplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen (en met kosteloze grondafstand).

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan.

### **Besluit:**

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door SMARTHOME,
- voor het bouwen van een woonproject (11 eengezinswoningen en 8 appartementen) en het aanleggen van nieuwe wegenis,
- op een terrein met als adres Spoorwegstraat 1, Bankstraat 88, te 2811 Mechelen (Hombeek) en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 459 V3, 459 W3, 461 P en 462 G,

kennis van het feit dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek drie 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 18 mei 2018.

**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 stedenbouwkundige vergunning goed te keuren in toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 1 juni 2018

Christiaan Backx  
voorzitter