

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 januari 2021 - Openbare zitting

Aanwezig:

Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, Shanna Jacops, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

18. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 4 rijwoningen en 2 meergezinswoningen met 24 appartementen en een ondergrondse parking en omgevingsaanlegwerken met inbegrip van nieuwe wegenis op een terrein met als adres Zemstbaan 123, 129 en 131-Brusselsesteenweg te 2800 Mechelen, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Shanna Jacops) 3 stemmen tegen (Karel Geys, Farid Bennasser, Thijs Verbeurgt) en 14 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Zohra Hadnan)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 11 januari 2021 - punt 20: 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

Vooraf aan de indiening van onderhavige aanvraag, werden ontwerpvoorstellen voorgelegd aan de administratieve diensten en aan de Bouwcommissie van de stad Mechelen. Het project werd voorgelegd aan de stedelijke Bouwcommissie op 7 november 2017, 22 december 2017 en 20 september 2019.

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: WOLF INVEST NV

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976);
Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:
"5. 1.0.

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

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

- *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 gemeentelijk of provinciaal 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 specifiek 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:*
 - o *een gemeenteweg (Zemstbaan);*
 - o *een gewestweg (Brusselsesteenweg).*
- *Gelegen in:*
 - o *niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);*
 - o *centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen).*
- *Aantal woongelegenheden:*
 - o *huidige situatie: één entiteit;*
 - o *gevraagde situatie: 28 entiteiten.*
- *Het perceel is deels bebost en de aanvraag omvat een deel ontbossing.*
 - o *Beschermingsstatus: niet in VEN, habitatrictlijn- of vogelrichtlijngebied gelegen.*
 - o *Biologische waarderingskaart: ua,kpk.*
- *De aanvraag omvat de aanleg van nieuwe wegenis.*

Over de zaak van het inlijven van de wegenis bij het openbaar domein, dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- *Het aanvraagdossier omvat een bekrachtigde archeologienota (referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/15742>).*

Juridische grond

- *Zaak van de wegen - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.*

Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- *Zaak van de wegen - regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.*

Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.
- *Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.*
- *Verdere stedenbouwkundige juridische context waaraan het gevraagde moet worden getoetst: zie rubriek 'Feiten en context', punt 'Stedenbouwkundige basisgegevens'.*

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar worden gemaakt. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 september 2020 t.e.m. 26 oktober 2020. Er werden zeven bezwaarschriften ingediend.

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

Adviezen

- Hulpverleningszone Rivierenland (brandweer): 19 oktober 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie P16255-003/01)
- FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie: 6 oktober 2020 - voorwaardelijk gunstig (dossiernummer 2020101653 - beslissingsnummer 4447)
"Gezien de publieke toegankelijkheid van de ondergrondse parking, dient er in de parking indoordekking aanwezig te zijn."
- Agentschap voor Wegen en verkeer: 27 oktober 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie AV/112/2020/00683)
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter): 30 september 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie 20202545)
- Agentschap voor Natuur en Bos: 23 september 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie 20-218275)
"(...) het Agentschap voor Natuur en Bos verleent een gunstig advies mits naleving van de volgende twee voorwaarden:
1. Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen dient integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning.
2. De afbraakwerken dienen aangevat en hoofdzakelijk uitgevoerd te worden in de periode van 1 november tot 1 maart en mogen enkel voortgezet worden na 1 maart indien de afbraakstatus op dat moment in een stadium is dat de constructie ongeschikt is als zomerverblijfplaats voor vleermuizen en/of nestlocatie voor vogels. (...)"
- Proximus: 2 oktober 2020 - voorwaardelijk gunstig (zonder referentie)
- Pidpa: 17 september 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie ALG 2370851)
- Telenet: 6 oktober 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie 25026662)
- Fluxys: 21 september 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie TPW-OL-2020355918)
- Fluvius: 25 september 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie 46940762)
- Aquafin: 29 september 2020 - gunstig (referentie GD/im/201661)
- VMM: 18 december 2020 - voorwaardelijk gunstig (referentie WT 2020 G 0617)

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 28 woongelegenheden (waarvan 4 grondgebonden eengezinswoningen en 24 appartementen) met een ondergrondse parkeergarage;
- terreinaanlegwerken (met aanleg van nieuw openbaar domein).

Het terrein van de aanvraag is gelegen in een groen binnengebied, grenzend aan de Zemstbaan, de Brusselsesteenweg en aan een private weg (die een doorsteek maakt tussen de twee openbare verkeerswegen).

Het terrein is, in de huidige toestand, bebouwd met een vrijstaande woning en omvat ook verhardingen met inbegrip van een zwembad, terrassen en een tennisbaan. Voor het overige is het perceel bijna volledig begroeid met bomen en struikgewas.

Men wenst de bestaande, aanwezige bebouwing en verhardingen te slopen om een nieuw woonproject te realiseren. Een deel van de aanwezige groenstructuur valt onder de definitie van een bos, maar ook buiten deze vastgestelde zone is hoogstammig groen op het terrein aanwezig. De bomen binnen het volledige projectgebied zijn in het aanvraagdossier in kaart gebracht, met inventarisatie en aanduiding (op plan). Er wordt gevraagd om een aantal van deze bomen te vellen en aan te planten. Men wenst:

- zestien bomen te vellen bomen in de zone buiten het bosverband;
Noot: het kappen van zes van deze bomen is niet vergunningsplichtig omdat de stamomtrek kleiner is dan 1m00. Deze bomen staan aangeduid op het plan bestaande toestand met de nummers: 0 (Morus, moerbeï), 23 (Ilex, hulst), 100 (Acer, esdoorn), 127 (Ilex, hulst), 129 (Picea, fijnspar) en 131 (Juglans, notelaar);
- een deel van de struik / kruidlaag te vellen alsook één boom (aangeduid met nummer 12, Castanea sativa, tamme kastanje, stamdiameter 0m30) in het als bos geregistreerde gedeelte;
- zestien nieuwe bomen en acht meerstammige bomen / struiken aan te planten.

De aanvraag omvat ook een voorstel voor nieuwe wegenis. Het deel van de bestaande private wegenis dat binnen de projectcontour valt, en start vanaf de Zemstbaan, wordt heraangelegd om na oplevering te worden overgedragen aan het openbaar domein van de stad. De aanleg is opgevat als een groene dreef. Het aanvraagdossier omvat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

De weg takt aan op de Zemstbaan en loopt (richting Brusselsesteenweg) dood voor gemotoriseerd verkeer, door de plaatsing van paaltjes die een knip maken, net voorbij de inrit naar de ondergrondse parking van het gevraagde project. De doorgang naar de Brusselsesteenweg is hierdoor enkel mogelijk voor hulpdiensten, fietsen en voetgangers.

Het gevraagde woonproject wordt opgevat als een totaalproject met woongebouwen in een gemeenschappelijke parktuin die wordt gevrijwaard van verkeer. Er worden drie nieuwe woongebouwen gevraagd. Enerzijds een bouwvolume bestaande uit vier aaneengeschakelde eengezinswoningen (aangeduid als gebouw C) en anderzijds twee meergezinswoningen (aangeduid als de gebouwen A en B). Het volume met de vier rijwoningen (C) wordt langsheen de dreef (als nieuwe openbare weg) ingeplant, op de locatie waar zich momenteel het tennisterrein situeert en bestaat uit twee bouwlagen onder een plat dak. De eengezinswoningen beschikken voor- en achteraan over een deel private buitenruimte, die (achteraan) overgaat in de gemeenschappelijke parkaanleg.

De meergezinswoningen (A en B) worden in een L-vormige configuratie ingeplant, daar waar zich momenteel de bestaande woning met bijhorend zwembad situeert. De gebouwen (A en B) zijn ondergronds verbonden door een gemeenschappelijke ondergrondse parking.

Overzicht van de gevraagde bebouwing:

	Programma en aantal bouwlagen:	Bouwdiepte:	Hoogte dakrand:
Gebouw A	Gebouw A omvat drie bouwlagen onder plat dak (waarbij de bovenste bouwlaag een kleinere footprint heeft), met: <ul style="list-style-type: none"> - vijf appartementen op de gelijkvloerse verdieping; - zes appartementen op de eerste verdieping; - vijf appartementen op de tweede verdieping. 	17m84 (als maximale diepte)	10m36
Gebouw B	Gebouw B omvat drie bouwlagen onder plat dak (waarbij de bovenste bouwlaag een kleinere footprint heeft), met: <ul style="list-style-type: none"> - drie appartementen op de gelijkvloerse verdieping; - drie appartementen op de eerste verdieping; - twee appartementen op de tweede verdieping. 	16m90 (als maximale diepte)	10m36
Woningen C	Gebouw C omvat vier eengezinswoningen van twee bouwlagen onder plat dak.	13m70 (als maximale diepte)	6m60

De woongelegenheden variëren in grootte, omvang en indeling:

	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers
Gebouw A	67,31m ² 67,41m ² 67,41m ² 67,41m ²	87,03m ² 87,03m ²	124,95m ² 111,80m ² 110,72m ² 97,14m ² 97,14m ² 110,72m ² 149,64m ² 128,40m ² 97,14m ² 110,72m ²	
Gebouw B		99,30m ² 102,54m ² 102,54m ²	109,44m ² 109,44m ² 109,44m ² 147,78m ² 147,26m ²	
	Totaal: 4	Totaal: 5	Totaal: 15	
Woningen C:				156,46m ² 156,46m ² 156,46m ² 156,46m ² Totaal: 4

De voorgestelde afwerking en materialisatie van de bouwvolumes betreft een uitvoering in een lichte, beige-grijze gevelsteen met accenten in hout en met antracietkleurig, aluminium buitenschrijnwerk.

De ondergrondse parkeergarage van het project is toegankelijk via de nieuwe openbare weg. De inrit situeert zich onder gebouw A (aan de kopse zijde van het gebouw) en heeft een breedte van circa 4m80. De hellingsgraad bedraagt 10%.

Het project omvat parkeerplaatsen voor wagens, waarvan:

- 38 staanplaatsen in de ondergrondse parkeergarage onder de gebouwen A en B;
- 8 staanplaatsen (opgevat als vier dubbele, achter elkaar gelegen plaatsen) bij de woningen.

Het project omvat parkeerplaatsen voor fietsen:

- waarvan 87 plaatsen in de ondergrondse parkeergarage, waarbij aan de appartementen individuele fietsenbergingen zijn gekoppeld;
- waarbij de fietsenstallingen van de eengezinswoningen direct gelegen zijn naast de toegang tot de woning.

De daken van de rijwoningen worden afgewerkt met groendaken. Er worden geen hemelwaterputten geplaatst bij de eengezinswoningen. Het water afkomstig van deze woningen wordt natuurlijk geïnfiltreerd via een wadi. Ook de daken van de appartementsgebouwen worden afgewerkt met een groendak. Ook hier wordt het water vervolgens natuurlijk geïnfiltreerd via een wadi. Aanvullend wordt bij de gebouwen A en B wel een hemelwaterput van 10.000 liter geplaatst.

Bij elk van de vier gezinswoningen alsook bij de gebouwen A en B worden septische putten geplaatst.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

a. Planologische toets

- Gewestplan:
 - o Het terrein van de aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met deze planologische bestemming volgens het gewestplan.
- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:
 - o Het terrein van de aanvraag 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.

- *Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkavelingen:*
 - o *De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde verkaveling.*
 - o *Conform artikel 4.1.1, 14° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) juncto artikel 4.2.15, §1 van de VCRO is een verkavelingsvergunning vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht op opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.*
 - o *Om van verkavelen te kunnen spreken moet van een grond die aan een eigenaar (of in mede-eigendom aan verschillende mede-eigenaars) toebehoort, dus ten minste een deel juridisch worden afgesplitst. Of het perceel een kadastraal nummer of meerdere kadastrale nummers heeft, heeft geen belang, ook niet wanneer het afgesplitste gedeelte samenvalt met een kadastraal perceel. Wat telt is dat een aaneensluitend stuk grond, ongeacht het aantal kadastrale nummers, aan een eigenaar (of meerdere eigenaars in onverdeeldheid) toebehoort, en dat daarvan een deel wordt afgesplitst. Wanneer de grond waarop de woningen worden gebouwd na verkoop in onverdeelde mede-eigendom zal toebehoren aan alle eigenaars van de woningen en niet wordt opgesplitst in kavels, is evenwel geen sprake van het verkavelen van gronden. Er worden in dat geval geen kavels verkocht, maar enkel woningen.*
 - o *Voor het realiseren van de woningen is ook geen verkavelingsvergunning vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels worden verkocht of verhuurd voor meer dan 9 jaar. Met de term 'oprichting' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de omgevingsvergunning niet meer kan vervallen.*
- *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 voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 30 september 2020 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 2020101653). Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.*
 - o *Gemeentelijke verordeningen:*
 - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid: Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c. Watertoets'.*
 - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: Hoofdzakelijk de bepalingen rond 'Ruimtelijke Kwaliteit' (opgenomen in 'Deel 2' van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) zijn van toepassing. Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van 'Deel 2':*
 - *Artikel 2: Overeenkomstig 'Artikel 2' van de stedenbouwkundige verordening, 'Hoofdstuk 1', 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, de typologie en schaal van een project, dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.*
 - ⇒ *De bebouwing aan de Brusselsesteenweg (rand van het binnengebied) bestaat zowel uit eengezinswoningen als meergezinswoningen van twee tot drie bouwlagen, overwegend onder een hellend dak. De bebouwing aan de Zemstbaan bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen van maximaal twee bouwlagen, overwegend onder een hellend dak. Platte daken komen ook voor. Langsheen de private doorsteek (aan de overzijde van het terrein in aanvraag) komen eveneens gezinswoningen voor.*
 - ⇒ *De bebouwing in de aanvraag omvat een- en meergezinswoningen. Op het terreingedeelte van de aanvraag dat gelegen is tegenover bestaande woningen (aan de dreef) en het dichtste bij de Zemstbaan, wenst men eveneens gezinswoningen op te richten (van twee bouwlagen onder een plat dak). De gevraagde meergezinswoningen worden dieper in op het terrein geplaatst, parallel met de meergezinswoningen aan de Brusselsesteenweg. De aanvraag richt zich dus eveneens op wonen. De bebouwing heeft een vergelijkbare schaal (van twee of drie bouwlagen) ten aanzien van de gemiddeld voorkomende bebouwing in de omgeving. In de directe omgeving komen vergelijkbare woonvolumes voor. Parallel aan gebouw A situeren zich eveneens meergezinswoningen en langsheen de dreef eveneens eengezinswoningen.*
 - ⇒ *De aanvraag respecteert de draagkracht van de omgeving.*

- *Artikels 6 en 7:*
Overeenkomstig deze artikels moeten bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw; 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.
⇒ Deze aspecten werden reeds getoetst binnen 'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht' van onderhavige rubriek.
- *Artikels 8, 9, 10, 11 en 47:*
Deze artikels bepalen toegelaten profielen, afmetingen en afstanden voor gebouwen. De tussenafstand tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd, parallel aan een bestaande rij gebouwen ('rug aan rug') moet overeenkomstig de verordening minimum 20m00 respecteren tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen. Eengezinswoningen moeten volgens de verordening beschikken over een minimale breedte van 6m00.
⇒ De breedte van de eengezinswoningen (in gebouw C) bedraagt 9m00. Deze breedte beantwoordt aan de vereisten (van minimaal 6m00) overeenkomstig de verordening.
⇒ De inrichting in het binnengebied gebeurt volgens het 'tuin tegen tuin'-principe van de verordening. De tussenafstand tussen de gevraagde bebouwing (gebouw A) en de achtergevelbouwlijn van de bebouwing aan de Brusselsesteenweg bedraagt gemiddeld circa 30m00 waarmee de minimale tussenafstand van 20m00 volgens de verordening wordt gerespecteerd.
⇒ Het profiel van de eengezinswoningen blijft binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel volgens de verordening (met een maximale bouwdiepte van 15m00). Dit is niet het geval voor wat betreft de (maximale) bouwdiepte van de gebouwen A en B (die plaatselijk tot maximaal 17m84 gaat).
De volumes zijn evenwel opgevat met in- en uitspringende delen. De basisdiepte (van de appartementen, zonder terrassen) bedraagt minder dan 15m00 (met name 12m70). Met inbegrip van de terrassen, bedraagt de bouwdiepte circa 15m00. Plaatselijk worden echter diepere uitsprongen gemaakt, bijvoorbeeld ter plaatse van circulatiekokers, waarmee een ruimere diepte dan 15m00 wordt genomen.
De ruimere bouwdiepte wordt dus niet over de hele breedte gehanteerd. Het gaat over plaatselijke afwijkingen waarvan de impact beperkt is. Gezien het over vrijstaande bebouwing in een parkomgeving gaat, op voldoende afstand van de omliggende bebouwing, is er geen negatieve invloed voor de omgeving. Het gegeven dat de volumewerking luchtig is opgevat (door de inbreng van ruime terrassen) voorkomt eveneens dat de draagkracht van het gebied wordt overschreden.
- *Artikel 23:*
Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn.
⇒ Het opgegeven materiaalgebruik kan algemeen worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief en esthetisch verantwoord.
- *Artikels 24, 25, 26, 27, 28 en 29:*
Volgens deze artikels moet elke woongegelegenheid beschikken over noodzakelijke functies (zoals een inkomruimte, leefruimte, slaapruiimte(n), bergruimte, badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten moeten bovendien voldoen aan de oppervlaktenormen vermeld in de, binnen de verordening, bijgevoegde tabel. De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten moeten rechtstreeks daglicht ontvangen via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening. Ook volgens de verordening dient het type doorzonwoningen als woontype te worden gehanteerd en mag het aantal woongegelegenheden met een (netto) vloeroppervlakte van minder dan 80m², maximaal 20% bedragen.
⇒ De woongegelegenheden in de aanvraag voldoen aan de vooropgestelde woonkwaliteitseisen. Alle noodzakelijke functies zijn aanwezig in ruimtes die beschikken over de nodige oppervlakte en voldoende lichtinval. De woongegelegenheden beschikken, naast een gemeenschappelijke parkomgeving, eveneens over individuele buitenruimte. Het doorzonprincipe is toegepast als basisprincipe. In die zin dat de meerderheid (met name 23) van de entiteiten grenst aan twee tegenover elkaar gelegen gevels. Vijf van de 28 appartementen zijn meer eenzijdig georiënteerd, maar deze woningen zijn voorzien van een uitbouw waardoor ze tevens beschikken over een meerzijdige oriëntatie (via de in een hoek gelegen gevel). De aanvraag omvat vier woongegelegenheden met een netto-vloeroppervlakte kleiner dan 80m², wat kadert binnen een toegelaten

aantal van maximaal vijf entiteiten (op een geheel van 28) volgens de verordening.

Hiermee beantwoordt het project aan de vereisten rond woonkwaliteit. Er wordt een gevarieerd aanbod (met kleinere maar ook ruime units) beoogd in een groene, gemeenschappelijk ingerichte omgeving.

- Artikels 58, 59, 60, 61 en 62
De verordening legt specifieke parkeernormen op voor woongebouwen. Voor wagens betreft de norm: 28 entiteiten X 1,5 = 42 plaatsen. Voor fietsen betreft de norm: (28 appartementen X 2) + (5 X 1 extra kamer) + (15 X 2 extra kamers) + (4 woningen X 2) + (4 X 3 extra kamers) = 83 + 20 plaatsen.
 - ⇒ Het in de aanvraag opgenomen aantal van 38 staanplaatsen voor wagens in de ondergrondse parkeergarage en 4 (telkens als dubbele, achter elkaar gelegen in te nemen) parkeerplaatsen bij de woningen is toereikend conform de vooropgestelde norm.
 - ⇒ Ook het aanbod voor fietsen, met 87 plaatsen in de ondergrondse parkeergarage en waarbij de eengezinswoningen beschikken over een fietsenstalling in de woning, is toereikend.
- Conclusie:
 - ⇒ Het project kadert binnen de opzet van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De afwijking van de bouwdiepte van de meergezinswoningen (bij gebouwen A en B) met plaatselijk een ruimere diepte dan de maximale norm van 15m00; kan als beperkt worden gekwalificeerd en brengt de goede ruimtelijke ordening, alsook het opzet van de verordening niet in het gedrang. Het gaat hier niet over een traditioneel woongebouw in een bestaand woonlint met direct aanpalende eigenaars / bebouwing; maar over vrijstaande woongebouwen in een nieuw voorgesteld woonpark en op voldoende afstand van bebouwing op aangrenzende percelen. De ietwat ruimere bouwdiepte brengt op geen enkele wijze hinder met zich mee voor de omgeving. Bijgevolg kan voor wat betreft het hierboven vermelde aspect worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening.
- Grond- en Pandendecreet - Bescheiden last:
 - o De bescheiden last is van toepassing op groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden. De aanvrager geeft op de aanstiplijst (B20) aan dat de aanvraag hier geen betrekking op heeft, waar dit wel degelijk het geval is. Groepswooningbouw is het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn. Dit is van toepassing op de aanvraag in casu.
 - o Om de doelstelling te realiseren, dient een bescheiden last gekoppeld te worden aan de gevraagde omgevingsvergunning. De aanvraag betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen, waardoor er een bescheiden last van 20% geldt.
 - o Dit geeft een minimum aantal van (5,6 en dus afgerond) 6 te realiseren bescheiden wooneenheden.
 - o Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:
 - kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500m²;
 - eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m³;
 - overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240m³, te verhogen met 50m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.
 - o Het project omvat vier één-slaapkamer-appartementen die een oppervlakte van minder dan 80m² hebben. Deze entiteiten hebben een bouwvolume van minder dan 240m³. De gezinswoningen van het bouwblok C zullen beschikken over een private contour van minder dan 500m². Minstens acht entiteiten van het gevraagde aanbod kunnen hiermee voldoen aan de vereisten van bescheiden wooneenheden.
 - o De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden. De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, dit wil zeggen realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 Decreet Grond- en Pandenbeleid). Ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 Decreet Grond- en Pandenbeleid). Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (artikel 4.2.8 Decreet Grond- en Pandenbeleid).
- Burgerlijk Wetboek:
 - o De bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek dienen te worden gerespecteerd. Een omgevingsvergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

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 site situeert zich aan uitgeruste wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet immers dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen. De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van de wegenis met onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het dossier omvat ook een bestek en een opmeting (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

Vanuit de stedelijke diensten worden onderstaande voorwaarden meegegeven:

- Bij uitvoering van de wegenis, zullen de werken gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.
 - Met het oog op de uitvoering van de wegenwerken en omgevingsaanlegwerken worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de afdeling Openbaar Domein een aantal voorwaarden opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering (advies afdeling Openbaar Domein van 5 januari 2021 en advies van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 15 oktober 2020).
 - De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein, inclusief riolering, te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
 - 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 plaatsen in het woonproject.
 - Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
 - Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
 - De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
- c. Watertoets (decreet integraal waterbeleid)
Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.
- Volgens de zoneringskaart van VMM behoort de projectzone tot het centraal gebied (als waterzuiveringszone).
 - De locatie van de aanvraag is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig gebied. Volgens de overstromingskaart bevindt het project zich niet in een recent overstroomd gebied (ROG). Het project is ook niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Het projectgebied bevat geen waterlopen.
 - Het terrein stroomt af naar de Barebeek, een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, beheerd door de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer.
- Door de gevraagde werken zouden mogelijke schadelijke effecten op het grondwater kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.
- De aanvraag werd bijgevolg voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied, de Vlaamse Milieumaatschappij. De Vlaamse Milieumaatschappij heeft op 18 december 2020 een voordelig advies verleend:

"(...)

De gebouwen worden voorzien van een groendak. Het overtollig hemelwater van de woningen wordt afgeleid naar een infiltratiekom/wadi. Bij de appartementsgebouwen wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien voor hergebruik (buitenkraantje), waarbij de overloop ook wordt aangesloten op één van de wadi's. De overlopen van de wadi's worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Dit is niet volledig in overeenstemming met bovenstaande bepalingen. De overlopen van de wadi's moeten, bij voorkeur en indien technisch haalbaar, worden aangesloten op een gracht of waterloop in de buurt, of moeten kunnen uitstromen op het eigen terrein. Er mag enkel een noodoverloop worden aangesloten op het rioleringsstelsel indien dit niet mogelijk is. We merken tevens op dat de overloop in U2 op 20cm boven de bodem wordt voorzien. In principe worden de vereiste dimensioneringscriteria gerespecteerd maar er kan best overwogen worden om de overloop in U2 hoger te voorzien zodoende infiltratie verder kan gemaximaliseerd worden. We wijzen er verder op dat bij het plannen van de werkzaamheden rekening moet gehouden worden met de locatie van de infiltratievoorzieningen en deze dient vrij gehouden te worden van zware belastingen om bodemverdichting te vermijden en om de infiltratiecapaciteit van dit deel van het terrein maximaal te vrijwaren tijdens de werken.

Voor de hemelwaterafvoer, ook deze afkomstig van verharde oppervlakten binnen openbaar wegdomein, moet voldaan worden aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II waarin is opgenomen dat onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven moet worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en tot slot lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat. Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering. Daarnaast bepaalt de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen de bronmaatregelen in afnemende prioriteit: infiltratievoorzieningen, doorlatende verhardingen en bufferbekkens. Hierbij stelt de code van goede praktijk dat slechts naar een volgende stap mag overgegaan worden als bewezen is dat de vooropgestelde maatregel technisch niet haalbaar is. De verhardingen (600 m²) worden deels uitgevoerd met waterdoorlatende materialen en het afstromend hemelwater van de wegenis wordt verder opgevangen via kolken en opgeslagen in de onderfundering, waar een drainageleiding wordt voorzien. Er kan op die manier volgens bijgevoegde nota's 27 m³ gebufferd worden. Het is echter niet duidelijk waar de drainageleiding op wordt aangesloten. In geval van hogere grondwaterstanden kan immers ongewenst grondwater mee worden afgevoerd. De drainageleidingen moeten dan ook zodanig aangelegd worden dat er geen grondwater kan afgevoerd worden naar het afwaartse rioleringsstelsel.

(...)

De aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen. Voor wat betreft de aanleg van het gescheiden stelsel willen wij wijzen op art. 6.2.2.1.2 § 3 van Vlarem II waarin is opgenomen dat een volledige scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, is verplicht op het ogenblik dat een gescheiden riolering wordt aangelegd of heraangelegd, tenzij het anders bepaald is in het uitvoeringsplan. Voor bestaande gebouwen in een gesloten bebouwing is de scheiding tussen het afvalwater en het hemelwater, afkomstig van dakvlakken en grondvlakken, enkel verplicht indien daarvoor geen leidingen onder of door het gebouw moeten worden aangelegd.

(...)

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

- o de drainageleidingen moeten zodanig aangelegd worden dat er geen grondwater kan afgevoerd worden naar het afwaartse rioleringsstelsel;
- o de overlopen van de wadi's moeten, bij voorkeur en indien technisch haalbaar worden aangesloten op een gracht of waterloop in de buurt, of moeten kunnen uitstromen op het eigen terrein. Er mag enkel een noodoverloop worden aangesloten op het rioleringsstelsel indien dit niet mogelijk is.

Bijkomende aandachtspunten :

- o de overloop in uitstroomconstructie U2 wordt best hoger dan op 20cm boven de bodem voorzien om infiltratie verder te kunnen maximaliseren;
- o ter hoogte van de inplanting van de infiltratievoorziening dient de infiltratiecapaciteit gevrijwaard te worden van verdichting;
- o de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen;
- o voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van bijlage 1 van Vlarem II (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- o de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- o de ondergrondse parkeergarage dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem. (...)"

Mits naleving van het advies van de Vlaams Milieumaatschappij worden geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied verwacht. Bij vergunning zal als voorwaarde worden gesteld dat het advies van de waterbeheerder moet worden nageleefd bij uitvoering van de werken. Verder moet

het ontwerp van het rioleringsplan 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)'.

d. Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' zoals opgenomen in rubriek 10b van bijlage III (projecten die niet onder bijlage II vallen). Bijgevolg dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens de daartoe voorziene bijlages (bijlage E: beschrijving van potentiële effecten op de omgeving) maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de aanvraag zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

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

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. Het sloop-opvolgingsplan moet worden nageleefd.
- Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering.
- 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 best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

e. Natuurtoets

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter §3 en §4 van het natuurdecreet. Hieruit werd geoordeeld dat een passende beoordeling geen meerwaarde biedt. De inrichting is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrictlijngebied en/of VEN- en/of IVON-gebied.

Het aanvraagdossier gaat gepaard met een ontbossing. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 365 m² en de bosbehoudsbijdrage € 2671,80. Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap voor Natuur en Bos (zie rubriek 'Adviezen'). In het advies stelt het Agentschap dat de impact van de ontbossing op de grotere bos- en natuurstructuur beperkt is. Het gaat volgens het Agentschap over een beperkte oppervlakte bos, dat ingesloten ligt in bebouwd perifeer gebied. Bovendien worden meerdere waardevolle hoogstammige bomen geïntegreerd in de geplande ontwikkeling. Het Agentschap heeft een gunstig advies verleend waarbij een aantal voorwaarden zijn opgenomen die moeten worden gerespecteerd bij uitvoering van de werken. Ook de stedelijke dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling stelt een aantal randvoorwaarden met betrekking tot de gevraagde werken die moeten worden nageleefd. Volgens het advies van de stedelijke dienst wordt er geen toelating gegeven voor het vellen van:

- o boom 130 (*Corylus avellana*, gewone hazelaar);
- o boom 132 (*Corylus avellana*, gewone hazelaar).

Bij vergunning zal als voorwaarde worden gesteld dat beide hazelaars in hakhoutbeheer moeten worden teruggezet in plaats van geveld. Ook de bomen 11, 13, 14, 15 dienen behouden te blijven. Overeenkomstig het verdere advies kan wel worden ingestemd met het vellen van:

- o boom 12 en een deel van de struik / kruidlaag in het te ontbossen gedeelte;
- o boom 16 (*Pinus sylvestris*, grove den);
- o boom 21 (*Acer pseudoplatanus*, esdoorn);
- o boom 102 (*Platanus acerifolia*, plataan),
- o boom 116 (*Liquidambar styraciflua*, amberboom);
- o boom 117 (*Acer pseudoplatanus*);
- o boom 118 (*Acer ssp.*, esdoorn);
- o boom 119 (*Platanus acerifolia*, plataan);
- o boom 133 (*Picea abies*, fijnspar).

Bij vergunning zal het toegelaten zijn om deze bomen effectief te vellen. Het vellen van de bomen dient evenwel te gebeuren met respect voor de fauna en overeenkomstig verdere richtlijnen die

vermeld staan in het advies van de stedelijke dienst voor Natuur- en Groenontwikkeling van 15 oktober 2020 (referentie BD/2020/28_0716):

"(...)

- o De waterinfiltratiekom aan de zijde van de Zemstbaan mag niet in de wortelzone liggen van bomen 17 (beuk) en 18 (ceder). De kroonprojecties van deze bomen zijn hierbij sturend. Indien deze infiltratiezone zich binnen de kroonprojectie bevindt, dient deze verplaatst te worden richting het nieuwe organische pad.
 - o Er dient rekening te worden gehouden met volgende voorwaarden:
 - Ter compensatie van de acht vergunningsplichtige te kappen bomen buiten bosverband is een heraanplanting verplicht. Voor elke boom dienen er drie bomen in de plaats te komen conform de bepalingen van het Mechelse bestuursakkoord. De aanvrager voorziet 24 nieuwe bomen/meerstammigen. Er moeten bij uitvoering van de werken effectief 16 standplaatsgeschikte streekeigen bomen en 8 standplaatsgeschikte meerstammigen worden aangeplant (ter compensatie).
 - Bij inplanting van nieuwe bomen dienen de wettelijke bepalingen betreffende plantafstanden ten opzichte van aanpalende percelen nageleefd te worden conform het veldwetboek (minimum 2m00). Hierbij wordt rekening gehouden met de uiteindelijke boomgrootte.
 - De aanplanting dient te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen.
 - De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen vraatschade door grazers, indien van toepassing. De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien.
 - Eventuele uitval van de nieuwe aanplant dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
 - Tenzij acuut gevaar dreigt, dienen bomen buiten het broedseizoen geveld te worden. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli.
 - Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich - vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken - van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden. Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient contact te worden genomen met het Agentschap voor Natuur en Bos.
 - Te nemen beschermende maatregelen tijdens de werf:
 - ⇒ Er mag geen werf worden ingericht onder de bomen en op de groenzones.
 - ⇒ Tijdens de werken worden de groenzones beschermd door middel van werfhekken.
 - ⇒ De richtlijnen van het VVOG zakboekje nr 3 inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden. Hierin is sprake van de 'totale beschermingszone' (TBBZ). Dit is een door middel van werfhekken afgebakende zone die voor de aanvang van de werken wordt geïnstalleerd, constant blijft staan en pas na uitvoering van alle werken wordt afgebroken. In deze zone gelden beschermende maatregelen en verbodsbepalingen.
 - ⇒ Installeer een TBBZ die het wortelgestel zoveel mogelijk beschermt.
 - ⇒ Er mag niet gegraven worden in de wortelzone van te behouden bomen. In functie van de aanleg van de oprit kan er slechts oppervlakkig en/of handmatig afgegraven worden.
 - ⇒ Er mag niet gestapeld worden in de TBBZ. Er mag geen bodemvervuiling plaatsvinden. (cementwater, door materiaal te kuisen, olie, solventen, zout, enz.).
 - ⇒ Het plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast en dient te worden opgenomen in het bestek en meetstaat.
 - ⇒ Pas op met het zwenkbereik van bouwkransen zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door doorhangende kabels.
 - Indien snoeiwerken aan de bomen noodzakelijk zijn, mogen deze enkel uitgevoerd worden door een boomverzorger met European Treeworker certificaat (ETW)."
- f. Erfgoed-/archeologietoets
Samen met het aanvraagdossier werd een archeologienota ingediend. De bekrachtiging is terug te vinden op het digitaal loket van Onroerend Erfgoed (referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/15742>). Bij vergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).
- g. Resultaten openbaar onderzoek
Uit de ontvangen bezwaarschriften komen een aantal bezorgdheden en punten van bezwaar naar voor. Hieronder volgt de omschrijving, bespreking, behandeling en evaluatie van de ingediende bezwaarschriften door de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

g.1 Bezwaarpunten met betrekking tot het mobiliteitsgegeven:

> Omschrijving:

- *In de bezwaren:*
 - o *is er bezorgdheid dat de ontsluiting van het project via de Zemstbaan nefast zal zijn voor de verkeersdrukte die in de omgeving al behoorlijk groot is;*
 - o *wordt aangegeven dat de ontsluiting van het project via de Zemstbaan een groot gevaar zal vormen voor de vele kinderen, fietsers en sporters die de Zemstbaan gebruiken als veilig alternatief voor de Brusselsesteenweg;*
 - o *wordt gevraagd om het project te laten ontsluiten via de Brusselsesteenweg;*
 - o *wordt extra verkeer gevreesd dat het gebruik van de weg als doorgangsweg zal versterken (waar het om plaatselijk verkeer zou moeten gaan);*
 - o *wordt hinder gevreesd omwille van extra verkeer wat gevolgen kan hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving en qua geluid;*
 - o *wordt verwezen naar een dossier rond de mogelijke bouw van een vestiging van 'Plopsaqua' waardoor de gevolgen op het gebied van mobiliteit voor Mechelen-Zuid veel groter zullen zijn en wordt gevraagd naar een totaalplan voor het hele gebied.*

> Bespreking:

- *De planologische bestemmingsvoorschriften van het terrein van de aanvraag (ligging in woongebied en in stedelijk gebied) maken ontwikkeling hier mogelijk.*
- *De verkeersdrukte in de omgeving en de mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen moeilijk eenvoudigweg op iedere vorm van ontwikkeling worden afgeschoven. Mogelijke vergunningplichtige wijzigingen die voortvloeien uit werken op omliggende terreinen (die geen onderdeel uitmaken van onderhavige aanvraag), worden bovendien beoordeeld in deze afzonderlijke dossiers; maken geen expliciet onderdeel uit van huidige aanvraag.*
- *De inhoudelijke aspecten rond de mogelijke gevolgen van de in het onderhavige dossier gevraagde werken op de mobiliteit van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a. Planologische toets' (verordeningen, parkeernormen) en 'h. Goede ruimtelijke ordening'.*

g.2 Bezwaarpunten met betrekking tot het verdwijnen van groen:

> Omschrijving:

- *In de bezwaren wordt gesteld dat:*
 - o *er geen enkel concreet initiatief in verband met de boscompensatie wordt gezien;*
 - o *de boscompensatie in Vlaanderen zeer ondermaats is;*
 - o *de klimaatverandering serieus moet worden genomen;*
 - o *de bomenkap in Mechelen desastreus is;*
 - o *de aanvraag de vernieling van zeer waardevolle natuur en landschap betekent;*
 - o *de gevraagde boskap voor de ontsluiting volledig buiten proportie is.*

Men pleit in tijden van klimaatopwarming voor het behoud van de waardevolle natuur en om het in beheer te geven van Natuurpunt.

> Bespreking:

- *De vraag van omwonenden om het gebied niet te ontwikkelen is begrijpelijk, doch (juridisch gezien) niet realistisch gelet op de ligging van het terrein in regionaal stedelijk gebied en in woongebied. De planologische bestemmingsvoorschriften van het terrein van de aanvraag maken ontwikkeling hier mogelijk. De inrichting van het woonproject is evenwel opgevat vanuit de idee dat er zo weinig mogelijk en ook, hoofdzakelijk minder, waardevolle bomen gerooid moeten worden. De inrichting van de bebouwing op niet beboste delen aan de rand van de Brusselsesteenweg (waar zich in de huidige situatie de woning met zwembad situeert) en aan de doorsteek (waar zich momenteel nog het tennisplein situeert) zorgen ervoor dat het meest waardevolle beboste deel (parallel met de Zemstbaan) kan worden behouden. De werken aan de verbindingsweg worden beperkt tot de (her)aanleg van de strikt noodzakelijke verhardingen en aanleg van volwaardige nutsvoorzieningen. Er wordt dus ingezet op het maximale behoud van het (meest waardevolle) aanwezige groen. Desondanks klopt het dat er ook een aantal bomen zullen moeten worden gerooid bij uitvoering van de gevraagde werken. Het rooien van deze bomen dient evenwel te gebeuren met respect voor de fauna en de nodige voorzorgsmaatregelen moeten worden getroffen ten behoeve van het groen dat wordt behouden (zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'f. Natuurtoets'). Bovendien moet het bomenbestand dat kan worden gerooid, ook worden gecompenseerd. Het gaat dan niet enkel over de wettelijke, verplichte, financiële boscompensatie op het Vlaamse niveau (voor het kappen van boom nummer 12 en een deel van de struik / kruidlaag die zich situeren in het juridisch vastgesteld bosverband met een hieraan gekoppelde compensatiebijdrage van € 2671,80) maar ook over een voorwaarde tot het verplicht aanplanten (compensatie x3) van 24 nieuwe bomen ter vervanging van 8 bomen (buiten het juridisch vastgestelde bosverband en waarvan het rooien vergunningsplichtig is en kan worden toegestaan). Hiervoor zullen bij vergunning dus een aantal voorwaarden worden gekoppeld aan de beslissing. Het klopt dus dat er bomen zullen moeten worden gerooid bij uitvoering van de gevraagde werken. Doch, is er bij de opzet van het project ingezet op het maximale behoud van het aanwezige (en zeker van het meest waardevolle) groen. Voor het gedeelte dat toch staat opgegeven als te rooien en/of voor ontbossing zullen, bij vergunning, een aantal belangrijke randvoorwaarden en specifieke compensatiemaatregelen worden gekoppeld aan de beslissing.*

g.3 Bezwaarpunten met betrekking tot de waterhuishouding:

> Omschrijving:

- *In de bezwaren wordt:*

- gevreesd dat betonnering en asfaltering, de infiltratie van hemelwater in de bodem zullen beperken. Er is volgens de bezwaren geen garantie dat de waterhuishouding in dit gebied (Zennebeemden) niet wordt aangetast;
- verwezen naar een nog onbekend effect van de mogelijke komst van Plopsaqua;
- aangegeven dat de Vlaamse regering de intentie heeft om moerassen en waterrijke gebieden speciale aandacht te geven en dat de beemden in de Zennevallei deze aandacht verdienen.

> Bespreking:

- De planologische bestemmingsvoorschriften van het terrein van de aanvraag (ligging in woongebied en in stedelijk gebied) maken ontwikkeling hier mogelijk.
- Mogelijke vergunningplichtige wijzigingen die voortvloeien uit werken op omliggende terreinen (die geen onderdeel uitmaken van onderhavige aanvraag), worden beoordeeld in deze afzonderlijke dossiers; maken geen expliciet onderdeel uit van huidige aanvraag.
- De inhoudelijke aspecten rond de mogelijke gevolgen van de in het onderhavige dossier gevraagde werken op de waterhuishouding van het gebied, komen aan bod in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c. Watertoets'.

g.4 Bezwaarpunten over de inplanting van een hoogspanningscabine:

> Omschrijving:

- In de bezwaren wordt gevraagd naar de mogelijkheden om een nieuwe hoogspanningscabine, die volgens de aanvraag tegen de rooilijn (straatzijde) wordt geplaatst, dieper naar achter op het terrein te plaatsen zodat er rondom de cabine beplanting kan worden voorzien en het straatzicht groen kan worden gehouden.

> Bespreking:

- Op de grens tussen het privaat en openbaar domein is er overeenkomstig de plannen in het aanvraagdossier effectief een haag voorzien (in haagbeuk). Zo ook ter plaatse van de hoogspanningscabine. Het is evenwel niet duidelijk tot wie deze haag (en het onderhoud) zal behoren. De haag situeert zich namelijk deels op private domein en deels op het openbaar domein. De stedelijke Afdeling Openbaar Domein adviseert om de haag volledig in te planten op het private domein. Volgens het aanvraagdossier is er sprake van een reeds bestaande haag. Echter voorziet men in de ondergrond nutsvoorzieningen (in deze zelfde zone dan de bestaande haag). Dit maakt de slaagkansen op behoud weinig realistisch. Uit de fotografische afbeeldingen kan bovendien niet worden afgeleid dat er momenteel effectief reeds een haag aanwezig is over de volledige lengte van de doorsteekweg. In die zin wordt als voorwaarde meegegeven dat een volledig nieuwe haag (in haagbeuk) moet worden aangeplant door de aanvrager/ontwikkelaar. De hoogspanningscabine dient zo te worden geplaatst dat er effectief een haag kan worden voorzien, en dit op het private domein. De cabine dient hiertoe minimaal 1m00 dieper naar achter (uit de rooilijn) te worden geplaatst. Dit gegeven dient bij uitvoering van de werken (werffase) in samenspraak concreet te worden opgevolgd, bijgestuurd en besproken met de stedelijke Afdeling Openbaar Domein, de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de betrokken nutsmaatschappijen.

g.5 Algemene conclusie:

- De bezwaarschriften leggen, indien deze worden getoetst aan het gegeven dat:
 - een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1.) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft;
 - enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de omgevingsvergunning;
 geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en worden daarom als niet-gegrond beschouwd.

h. Goede ruimtelijke ordening

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. Het terrein is gelegen in stedelijk gebied. Het terrein is ook gelegen in de nabije omgeving van het hoofdstation en het centrum van de binnenstad van Mechelen. De aanvraag situeert zich op een locatie die vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer, en op fietsafstand van een aantal handelszaken, diensten, kantoren, scholen en dergelijke meer; wat de genomen schaal en dichtheid mee verantwoordt.

Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Het ontwerp respecteert de draagkracht van de bouwplaats en van de omgeving, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft. Het programma en het bebouwingspercentage laten immers voldoende ruimte over voor open (groene) ruimte.

De aanvraag gaat uit van het principe van het concentreren en plaatsen van de nieuwe bebouwing in die zones waar zich in de huidige situatie geen/of een minder waardevol bomenbestand situeert. De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de volumewerking (het aantal bouwlagen) komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a. Planologische toets', deel 'Verordeningen'. Ook de inplanting van de bouwvolumes wordt hier besproken.

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd alsook een hedendaagse architecturale vormgeving. De woongelegenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. Er worden verschillende types gecreëerd met verschillende oppervlaktes. Alle woningen beschikken over een buitenruimte. Er wordt een gevarieerd en kwaliteitsvol aanbod aan woningen nagestreefd.

> Mobiliteitsimpact:

Er worden in het project per individueel appartement fietsenbergingen voorzien in de ondergrondse parkeergarage. Deze is bereikbaar via een helling van 10%, wat aan de gestelde normen voldoet. De fietsenstallingen van de eengezinswoningen zijn direct gelegen naast de toegang tot de woning. De ondergrondse parkeergarage met 37 parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de appartementen is ingericht conform de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De eengezinswoningen beschikken over de nodige parkeerplaatsen bij hun woonst. Het project wordt ontsloten via de Zemstbaan; doorgang naar de Brusselsesteenweg is enkel mogelijk voor hulpdiensten en fietsen en voetgangers. Het project voldoet hiermee aan de krijtlijnen die zijn meegegeven in het kader van het voortraject door de stedelijke diensten (adviezen mobiliteitsexperten) en het gewest (Agentschap Wegen en Verkeer als wegbeheerder van de Brusselsesteenweg). Overeenkomstig het (bindend) advies van de wegbeheerder (met voorwaarden in functie van direct werkende normen) mag er geen ontsluiting gebeuren voor het gemotoriseerd verkeer van de projectsite rechtstreeks naar de Brusselsesteenweg als gewestweg (N1). De aanvraag voldoet aan deze basisvoorwaarde door de plaatsing van paaltjes (in de doorsteek), die maken dat het gemotoriseerd verkeer van de site enkel kan ontsluiten via de Zemstbaan. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn er vragen geformuleerd voor een ontsluiting naar de Brusselsesteenweg (in plaats van naar de Zemstbaan). Dit wordt dus niet toegelaten door het gewest als beheerder van de steenweg. Het gevraagde project kan een verkeerstoename met zich meebrengen. Deze toename kan evenwel worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. De verkeersintensiteiten zullen enigszins 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.

De gevraagde werken zijn gelegen in de nabijheid van bushaltes (vlak aan de bushalte 'Zennebeemden') en het hoofstation van Mechelen (circa 2,7km), alsook op fietsafstand van het centrum van Mechelen (4km). De site is ook gelegen nabij het op- en afrittencomplex 'Mechelen Zuid' van de E19.

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 verkeerstoename ten gevolge van de gevraagde functies is eerder periodiek van aard en zal zich voornamelijk manifesteren tijdens de ochtend- en avonduren. Er kan ten gevolge van het project een zekere verkeerstoename waarneembaar zijn, toch deze zal kunnen worden opgenomen zonder een significante impact te veroorzaken.

Elders in het dossier aangegeven argumenten verantwoorden een keuze om het terrein (gelegen in stedelijk woongebied) te verdichten. De verkeersdrukte in de omgeving en de mobiliteitsproblematiek in het algemeen, kunnen hierbij moeilijk op het huidige project worden afgeschoven. Het project voorziet in de nodige parkeermogelijkheden.

> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

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

De voorwaarden in de adviezen van:

- de brandweer (Hulpverleningszone Rivierenland) van 19 oktober 2020 (referentie P16255-003/01);*
- FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie van 6 oktober 2020 (dossiernummer 2020101653 - beslissingsnummer 4447);*
- Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 30 september 2020 (referentie 20202545);*

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.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan. De aanvraag is ook in overeenstemming met de gekende voorschriften en reglementeringen met uitzondering van de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de afwijking van de maximale bouwdiepte van de gebouwen A en B (met plaatselijk een diepte tot 17m84 als maximale diepte in plaats van de maximale norm van 15m00). Door het college van burgemeester en schepenen kan, in toepassing van artikel 4.4.1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid) een afwijking worden toegestaan op de geldende voorschriften van de verordening, daar deze als beperkt en als niet storend voor de omgeving worden beschouwd.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad dient de zaak van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan 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.

Vergunning kan worden verleend:

- op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het compensatieformulier met kenmerk: 20- 218275.*
- onder voorbehoud van de gemeenteraadsbeslissing;*
- onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.*

> Voorwaarden:

- De adviezen van:
 - o Hulpverleningszone Rivierenland (brandweer) van 19 oktober 2020 (referentie P16255-003/01);
 - o FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie van 6 oktober 2020 (dossiernummer 2020101653 - beslissingsnummer 4447);
 - o het Agentschap voor Wegen en Verkeer van 27 oktober 2020 (referentie AV/112/2020/00683);
 - o Toegankelijk Vlaanderen (Inter) van 30 september 2020 (referentie 20202545);
 - o het Agentschap voor Natuur en Bos van 23 september 2020 (referentie 20-218275);
 - o Proximus van 2 oktober 2020 (zonder referentie);
 - o Pidpa van 17 september 2020 (referentie ALG 2370851);
 - o Telenet van 6 oktober 2020 (referentie 25026662);
 - o Fluxys van 21 september 2020 (referentie TPW-OL-2020355918);
 - o Fluvius van 25 september 2020 (referentie 46940762);
 - o de Vlaamse Milieumaatschappij van 18 december 2020 (referentie WT 2020 G 0617);dienen nageleefd te worden.
- Met het oog op de uitvoering van de wegenwerken en de omgevingsaanleg worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de afdeling Openbaar Domein voorwaarden opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken.
De adviezen van:
 - o de stedelijke afdeling Openbaar Domein van 5 januari 2021;
 - o de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 15 oktober 2020;dienen nageleefd te worden.
- Er dienen bij uitvoering van de werken 24 nieuwe bomen te worden aangeplant ter compensatie van het rooien van 8 (vergunningsplichtige) bestaande bomen die zich situeren buiten het bosverband (zoals vastgesteld door het Agentschap voor Natuur en Bos). Het gaat dan over de aanplanting met 16 nieuwe bomen en 8 meerstammigen zoals opgenomen in het aanvraagdossier, ter vervanging van de bestaande:
 - o boom 16 (Pinus sylvestris, grove den);
 - o boom 21 (Acer pseudoplatanus, esdoorn);
 - o boom 102 (Platanus acerifolia, plataan);
 - o boom 116 (Liquidambar styraciflua, amberboom);
 - o boom 117 (Acer pseudoplatanus);
 - o boom 118 (Acer ssp., esdoorn);
 - o boom 119 (Platanus acerifolia, plataan);
 - o boom 133 (Picea abies, fijnspar).Er kan dus niet worden ingestemd met de vraag voor het rooien van de bomen:
 - o boom 130 (Corylus avellana, gewone hazelaar);
 - o boom 132 (Corylus avellana, gewone hazelaar).Deze beide hazelaars moeten in hakhoutbeheer worden teruggezet in plaats van geveld. Binnen het bosverband (in het te ontbossen gedeelte zoals vastgesteld door het Agentschap voor Natuur en Bos) kan worden ingestemd met het rooien van boom 12 en een deel van de struik / kruidlaag. Het goedgekeurde boscompensatievoorstel met inbegrip van haar voorwaarde(n) op het gebied van compenserende maatregelen maakt integraal mee deel uit van de omgevingsvergunning.
 - o De te ontbossen oppervlakte bedraagt 365 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.
 - o De bosbehoudsbijdrage van € 2671.80 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door het Agentschap voor Natuur en Bos worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.Het wordt niet toegelaten om overige op het terrein aanwezige bomen te rooien. De haag (in haagbeuk) die op de plannen staat aangegeven als een bestaande haag (tussen het woonproject en de nieuwe wegenis), blijkt overeenkomstig de foto's niet effectief overal aanwezig. In de ondergrond onder deze haag wordt gevraagd om nutsvoorzieningen aan te leggen. Dit maakt de slaagkansen op het behoud van een haag weinig realistisch. In die zin wordt als voorwaarde meegegeven dat een volledig nieuwe haag (in haagbeuk) moet worden aangeplant door de aanvrager/ontwikkelaar. En dit op het privaat domein. De hoogspanningscabine dient zo te worden geplaatst dat er effectief een haag kan worden voorzien op het private domein en dient hiertoe dieper naar achter (uit de rooilijn) te worden geplaatst. Dit gegeven dient bij uitvoering van de werken (werffase) in samenspraak concreet te worden opgevolgd, bijgestuurd en besproken met de stedelijke Afdeling Openbaar Domein, de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de betrokken nutsmaatschappijen.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. Het sloop-opvolgingsplan moet worden nageleefd.
- Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering.
- De voorwaarden van Vlare II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaatsvindt op een verdachte grond is het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van toepassing (14 december 2007). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM: www.ovam.be

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

"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).
- De archeologienota (referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/15742>) en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet 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 5 juli 2013 en latere wijzigingen.

Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.
- Met betrekking tot het aspect grondwater moet rekening worden gehouden met volgende voorwaarden:
 - o de drainageleidingen moeten zodanig aangelegd worden dat er geen grondwater kan afgevoerd worden naar het afwaartse rioleringsstelsel;
 - o de overlopen van de wadi's moeten, bij voorkeur en indien technisch haalbaar worden aangesloten op een gracht of waterloop in de buurt, of moeten kunnen uitstromen op het eigen terrein. Er mag enkel een noodoverloop worden aangesloten op het rioleringsstelsel indien dit niet mogelijk is.

Bijkomende aandachtspunten:

 - o de overloop in uitstroomconstructie U2 wordt best hoger dan op 20cm boven de bodem voorzien om infiltratie verder te kunnen maximaliseren;
 - o ter hoogte van de inplanting van de infiltratievoorziening dient de infiltratiecapaciteit gevrijwaard te worden van verdichting;
 - o de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen;
 - o voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van bijlage 1 van Vlarem II (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
 - o de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
 - o de ondergrondse parkeergarage dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.
- De bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek dienen te worden gerespecteerd. Een omgevingsvergunning doet - naar uitvoering toe - geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht.

> Lasten:

- De normen inzake Grond- en Pandendecreet - Bescheiden last dienen te worden gerespecteerd. Er wordt een bescheiden last van 20% gekoppeld aan de omgevingsvergunning. De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden (uitvoering in natura, verkoop aan een sociale woonorganisatie of lokaal openbaar bestuur, afkopen door een bijdrage te storten aan de gemeente).
- De bosbehoudsbijdrage van € 2671.80 dient binnen de vier maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage wordt rechtstreeks door het Agentschap voor Natuur en Bos overgemaakt.
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein, inclusief rioleringen, te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
- 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 plaatsen in het woonproject.
 - Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
 - Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
 - De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
- > Suggestie:
- Het wordt ten zeerste aanbevolen bij de technische uitwerking van het project om plaatsbeschrijvingen en monitoring te doen van de omliggende bebouwing.

Besluit:

Artikel 1

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden en lasten, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag:

- ingediend door WOLF INVEST NV (vertegenwoordigd door de heer Marnik Verdonck);
- voor het bouwen van vier rijwoningen en twee meergezinswoningen met 24 appartementen en een ondergrondse parking (na sloop van bestaande gebouwen en constructies) en omgevingsaanlegwerken met inbegrip van nieuwe wegenis (als openbaar domein);
- op een terrein met als adres Zemstaan 123, 129 en 131, Brusselsesteenweg en met als kadastrale ligging afdeling 3, sectie E, perceelnummers 500M3, 500N3, 500V4, 500W4, 500X4, 500Y4, 500Z4, 506P, 510^E en 511F.

Artikel 2

Het college van burgemeester en schepenen vraagt bijkomend om ook de boom die wordt gerooid en zich situeert in bosverband, in drievoud te compenseren binnen de projectcontour.

Er dienen bij uitvoering van de werken dus drie extra nieuwe bomen te worden aangeplant ter compensatie van het rooien van één (vergunningsplichtige) bestaande boom die zich situeert in het bosverband (zoals vastgesteld door het Agentschap voor Natuur en Bos). Het gaat dan over de aanplanting met drie standplaatsgeschikte (bijkomende op het aantal wat reeds in het aanvraagdossiers is opgenomen) bomen, ter vervanging van de bestaande boom (aangeduid met nummer 12). Het bomenbestand dat wordt gerooid buiten het bosverband wordt in de aanvraag reeds gecompenseerd in drievoud.

Artikel 3

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning."

Juridische grond

- Zaak van de wegen - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- Zaak van de wegen - regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde

omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.

- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar worden gemaakt. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 27 september 2020 t.e.m. 26 oktober 2020. Er werden zeven bezwaarschriften ingediend.

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor:

- het bouwen van 28 woongelegenheden (waarvan 4 grondgebonden eengezinswoningen en 24 appartementen) met een ondergrondse parkeergarage;
- terreinaanlegwerken (met aanleg van nieuw openbaar domein).

Het terrein van de aanvraag is gelegen in een groen binnengebied, grenzend aan de Zemstbaan, de Brusselsesteenweg en aan een private weg (die een doorsteek maakt tussen de twee openbare verkeerswegen).

Het terrein is, in de huidige toestand, bebouwd met een vrijstaande woning en omvat ook verhardingen met inbegrip van een zwembad, terrassen en een tennisbaan. Voor het overige is het perceel bijna volledig begroeid met bomen en struikgewas.

Men wenst de bestaande, aanwezige bebouwing en verhardingen te slopen om een nieuw woonproject te realiseren. Een deel van de aanwezige groenstructuur valt onder de definitie van een bos, maar ook buiten deze vastgestelde zone is hoogstammig groen op het terrein aanwezig. De bomen binnen het volledige projectgebied zijn in het aanvraagdossier in kaart gebracht, met inventarisatie en aanduiding (op plan). Er wordt gevraagd om een aantal van bomen te vellen, maar ook om nieuwe bomen aan te planten.

De aanvraag omvat ook een voorstel voor nieuwe wegenis. Het deel van de bestaande private wegenis dat binnen de projectcontour valt, en start vanaf de Zemstbaan, wordt heraangelegd om na oplevering te worden overgedragen aan het openbaar domein van de stad. De aanleg is opgevat als een groene dreef. Het aanvraagdossier omvat een rooilijnenplan met aanduiding van nieuwe rooilijnen, wegenis en perceeldelen voor kosteloze grondafstand.

De weg takt aan op de Zemstbaan en loopt (richting Brusselsesteenweg) dood voor gemotoriseerd verkeer, door de plaatsing van paaltjes die een knip maken, net voorbij de inrit naar de ondergrondse parking van het gevraagde project. De doorgang naar de Brusselsesteenweg is hierdoor enkel mogelijk voor hulpdiensten, fietsen en voetgangers.

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De site situeert zich aan uitgeruste wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet immers dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen. De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van de wegenis met onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het dossier omvat ook een bestek en een opmeting (met kostenraming) voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein.

Vanuit de stedelijke diensten worden, met betrekking tot de omgevingsaanleg en wegenis, onderstaande voorwaarden meegegeven:

- Bij uitvoering van de wegenis, zullen de werken gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.
- Met het oog op de uitvoering van de wegenwerken en omgevingsaanlegwerken worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de afdeling Openbaar Domein een aantal voorwaarden opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering (advies afdeling Openbaar Domein van 5 januari 2021 en advies van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 15 oktober 2020).
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder. De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein, inclusief rioleringen, te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek / Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woonegelegenheden.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten plaatsen in het woonproject.
- Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
- Voor de start van de werken moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de vergunninghouder legt hiervan een bewijs voor. Alvorens deze borg en/of betaling aan de nutsmaatschappijen gestort zijn, mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.
- De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden door:

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

hierbij een aantal voorwaarden en lasten gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de wegenis.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door WOLF INVEST NV (vertegenwoordigd door de heer Marnik Verdonck);
- voor het bouwen van vier rijwoningen en twee meergezinswoningen met 24 appartementen en een ondergrondse parking (na sloop van bestaande gebouwen en constructies) en omgevingsaanlegwerken met inbegrip van nieuwe wegenis (als openbaar domein);
- op een terrein met als adres Zemstaan 123, 129 en 131, Brusselsesteenweg en met als kadastrale ligging afdeling 3, sectie E, perceelnummers 500M3, 500N3, 500V4, 500W4, 500X4, 500Y4, 500Z4, 506P, 510E en 511F;

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

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (met behandeling van de ontvangen bezwaarschriften en een besluit onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 11 januari 2021. De gemeenteraad sluit zich aan bij de voorgestelde voorwaarden en lasten die betrekking hebben op de uitvoering van de wegenis. Specifiek, worden, met het oog op de wegenwerken, door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling een aantal voorwaarden en lasten gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering ervan.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan in deze aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 27 januari 2021



Erik Laga
algemeen directeur

Fabienne Blavier
voorzitter