

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 31 mei 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, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, 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

24. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan bij het woonproject 'Maalderijsite' met nieuw openbaar domein, 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 24 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 Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Shanna Jacops), 2 stemmen tegen (Karel Geys, Thijs Verbeurgt) en 13 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Hamid Riffi, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Zohra Hadnan)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 17 mei 2021 - punt 24: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier voor de 'Maalderijsite' 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

- *Op 22 februari 2017 werd een eerdere aanvraag voor een (stedenbouwkundige) vergunning ingediend voor het bouwen van een nieuwbouwproject met drie meergezinswoningen en 32 appartementen (met als referentie van de stad Mechelen 2017/0147).*
 - *Voor dit project werd op 14 juli 2017 door de stad (in eerste aanleg) een stedenbouwkundige vergunning verleend.*
 - *Tegen de vergunning werd een beroep ingesteld bij de deputatie van de provincie Antwerpen. De vergunning werd bevestigd door de deputatie op 30 november 2017.*
 - *Op 20 februari 2018 werd (door belanghebbende derden) een verzoek tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*
 - *Op 16 april 2019 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen de beslissing van de deputatie vernietigd (Arrest van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0869 in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0379-A). De deputatie diende bijgevolg opnieuw een beslissing te nemen.*
 - *Op 23 januari 2020 werd de vergunning geweigerd door de deputatie van de provincie Antwerpen.*
 - *De aanvrager is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen in beroep gegaan tegen de beslissing van de deputatie. Deze procedure is lopende bij de Raad.*

- De aanvrager geeft in de huidige aanvraag voor een omgevingsvergunning aan geen afstand te willen doen van de aanvraag van 22 februari 2017 en de (nog lopende) procedure voor de stedenbouwkundige vergunning (met als kenmerk van de stad 2017/0147).

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens

Aanvrager: BVBA De Zoete Zonde

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)
Art.5 en 6 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepalen voor de woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde 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."
"6.1.2.3. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde.
In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud."
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008). Het betreffende perceel is opgenomen in de afbakening, maar maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen verdere specifieke (inrichtings-)voorschriften op.

De aanvraag is niet gelegen in:

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

De voorschriften van het gewestplan zijn 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 gemeentewegen (Onze-Lieve-Vrouwestraat en Maalderijstraatje).
- Gelegen in:
 - o niet overstromingsgevoelig gebied (watertoetskaart);
 - o de nabijheid van een waterloop van eerste categorie (Binnendijle);
 - o centraal gebied (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen);
 - o kernwinkelgebied (zoals afgebakend in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening).
- Het terrein van de aanvraag is gelegen in een vastgestelde archeologische zone. Het perceel is (circa 2.500m² groot en dus) groter dan 300m² en de bodemingreep van de gevraagde werken bedraagt meer dan 100m². Er is een archeologienota vereist bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- De aanvraag omvat nieuw openbaar domein.
Over de zaak van het inlijven van nieuwe wegen bij het openbaar domein dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- Oppervlakte van aan het openbaar domein en aan de stad over te dragen terreindelen: 1.023,60m².
- Aantal woongelegenheden:
 - o bestaande toestand: 9 (afbraak woongebouwen Onze-Lieve-Vrouwestraat 27, 29, 33 en 35)
 - o nieuwe toestand: 32 (in drie bouwvolumes)

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'.*

Advies

- *Hulpverleningszone Rivierenland: 16 februari 2021 - voorwaardelijk gunstig (referentie P13662-011/01).*
- *ASTRID veiligheidscommissie: 26 januari 2021 - gunstig (dossiernummer 2021010047 - advies nummer 4820).*
"Gezien de beperkte bezetting en beperkte oppervlakte van het gebouw, valt dit buiten de criteria en dient er dus geen indoordekking voorzien te worden."
- *Inter (Toegankelijk Vlaanderen): 20 januari 2021 - voorwaardelijk gunstig (referentie 20210308).*
- *Onroerend Erfgoed: 14 januari 2021 - geen advies (zonder referentie).*
- *Telenet: 12 februari 2021 - voorwaardelijk gunstig (zonder referentie).*
- *Pidpa: 1 februari 2021 - voorwaardelijk gunstig (referentie D-22-949 / 193454).*
- *Proximus: 27 januari 2021 - voorwaardelijk gunstig (zonder referentie).*
- *Fluvius: 29 januari 2021 - geen advies (zonder referentie).*
- *De Vlaamse Waterweg nv: 4 maart 2021 - voorwaardelijk gunstig (referentie U20210304081).*

Openbaar Onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2021 t.e.m. 21 februari 2021. Er werden drie bezwaren ontvangen, waaronder twee individueel-ondertekend, ingediende bezwaren en een gezamenlijk (in naam van 34 personen) ingediend bezwaarschrift.

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 'f. Resultaten openbaar onderzoek'.

Argumentatie

Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft het bouwen van een woonproject (met drie meergezinswoningen) op een terrein in de binnenstad, gelegen aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat en het Maalderijstraatje met achterliggend binnengebied. De site bestaat uit verschillende eigendommen en heeft een grillige perceelstructuur. Aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat situeren zich een aantal handelswoningen en in het binnengebied en aan het Maalderijstraatje een aantal garages, een magazijn en een toonzaal. Een aantal van de eigendommen is leegstaand. Men wenst deze bestaande bebouwing integraal te slopen. De woongebouwen met gelijkvloerse handelsverdieping aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat (nummers 27, 29, 33, 35) tellen drie tot vier bouwlagen onder plat of hellend dak. Het uitzicht van deze bebouwing is kenmerkend voor de periode 1950 (periode van oprichting). De garages, het magazijn en de toonzaal in het binnengebied en het Maalderijstraatje bestaan uit één tot twee bouwlagen en geven een verouderde indruk. De site is verstrengeld in het stadswefsel en heeft heel wat lopende meters eigendomsbegrenzing (randen met veelal hoge scheimuren, bijvoorbeeld die van het aangrenzende woonproject aan de Zoutwerf, 't IJzermagazijn).

De Onze-Lieve-Vrouwestraat kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen van hoofdzakelijk drie bouwlagen onder dak met een handelsgelijkvloers. Bebouwing van vier bouwlagen komt ook frequent voor.

Men wenst de huidig aanwezige bebouwing, op het terrein in aanvraag, integraal te slopen en een omgevingsvergunning te bekomen voor het bouwen van een woonproject met 32 woonegelegenheden en een ondergrondse parking met een opgegeven aantal van 43 plaatsen voor wagens.

De fietsstalplaatsen worden bovengronds voorzien, waarbij een capaciteit wordt opgegeven van 110 stalplaatsen.

Verdere kenmerken van het project:

Er worden op het terrein drie nieuwe hoofdvolumes gevraagd:

- een volume dat vooraan tegen de rooilijn van de Onze-Lieve-Vrouwestraat wordt geplaatst, in aansluiting met de naastliggende bebouwing (aangeduid in het dossier als zijnde 'blok A');
- een volume dat tegen de rooilijn van het Maalderijstraatje wordt geplaatst (aangeduid in het dossier als zijnde 'blok B');
- een centraal volume in het binnengebied (aangeduid in het dossier als zijnde 'blok C').

Omschrijving Blok A:

- **Inplanting:**
 - o in aaneengesloten bebouwing met de bebouwing aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat;
- **Bouwwolume:**
 - o vier volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte vijfde bouwlaag;
- **Bouwdiepte:**
 - o het basisvolume heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van maximaal 17m00 (commerciële plint); de bouwdiepte van de tweede, derde en vierde bouwlaag bedraagt maximaal 15m00;
 - o de terrassen zijn inpandig voorzien; er worden plaatselijk happen uit het volume genomen;
 - o de vijfde bouwlaag varieert in bouwdiepte (springt in en uit); de verdieping heeft vooraan een aanzet die (links en met een terras op de kop in de hoek rechts) gemiddeld circa 2m50 terug ligt achter de rooilijn en komt achteraan deels (gebouwdeel links) tot op circa 2m50 van de overige verdiepingen;
- **Dakvorm:** plat dak;
- **Kroonlijsthoogte:**
 - o basisvolume (eerste vier bouwlagen) circa 14m20 boven het niveau van het maaiveld van de Onze-Lieve-Vrouwestraat;
 - o plaatselijk (vijfde ondergeschikte bouwlaag) circa 18m50 boven het niveau van het maaiveld van de Onze-Lieve-Vrouwestraat;
- **Aantal woonegelegenheden:** 10

| | | |
|--------------------|---|------------|
| Type 1 slaapkamer | 57 / 57 / 57m ² (netto-oppervlakte) | 3 (aantal) |
| Type 2 slaapkamers | 102 / 101 / 102 / 101 / 102 / 101m ² | 6 |
| Type 4 slaapkamers | 199m ² | 1 |

Omschrijving Blok B:

- **Inplanting:** aan het Maalderijstraatje;
- **Bouwwolume** van drie volwaardige bouwlagen en een meer ondergeschikte vierde bouwlaag;
- **Bouwdiepte:**
 - o het basisvolume heeft een bouwdiepte van gemiddeld (centraal gemeten) circa 15m00 diep
 - o de terrassen zijn inpandig voorzien; er worden plaatselijk happen uit het volume genomen;
 - o de derde en vooral de vierde bouwlaag variëren extra in bouwdiepte (springen in en uit) - de vierde bouwlaag heeft vooraan een aanzet van 2m00 tot 3m00 terug liggend achter de rooilijn en komt achteraan tot op circa 2m00 van de overige verdiepingen; rechts achteraan wordt een hap (hoek) uit het volume gespaard (uitsparing in diepte van ongeveer 4m00 in de kopse gevel van het gebouw);
- **Dakvorm:** plat dak;
- **Kroonlijsthoogte:**
 - o het maaiveldniveau van het Maalderijstraatje helt af van de Onze-Lieve-Vrouwestraat (hoogste punt) richting Zoutwerf (lager gelegen);
 - o de kroonlijsthoogte van het basisvolume (onderste drie bouwlagen) bedraagt circa 11m55 (links, kant Onze-Lieve-Vrouwestraat) tot 12m10 (rechts, kant Zoutwerf) boven het niveau van het Maalderijstraatje; de kroonlijst van de vierde ondergeschikte bouwlaag situeert zich maximaal circa 14m40 boven het (laagste punt) van het Maalderijstraatje en circa 13m25 boven het niveau van het centrale binnenplein;
- **Aantal woonegelegenheden:** 8

| | | |
|--------------------|---|------------|
| Type 1 slaapkamer | 55 / 58m ² (netto-oppervlakte) | 2 (aantal) |
| Type 2 slaapkamers | 81 / 81 / 84 / 84m ² | 4 |
| Type 3 slaapkamers | 138 / 182m ² | 2 |

Omschrijving Blok C:

- **Inplanting:** centraal in het binnengebied;
- **Bouwdiepte:**
 - o het gebouw is L-vormig en (de footprint) varieert trapsgewijs (met in- en uitsprongen) qua bouwdiepte - gemiddeld gemeten bedraagt de diepte van de vleugel parallel aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat circa 15m00 en die van de dwarse vleugel circa 10m50;
- **Bouwwolume:** drie volwaardige bouwlagen en een vierde meer ondergeschikte bouwlaag;
- **Dakvorm:** plat dak;
- **Kroonlijsthoogte:** circa 13m50 boven het niveau van het nieuwe binnenplein (openbaar domein);
- **Aantal woonegelegenheden:** 14

| | | |
|--------------------|---|------------|
| Type 2 slaapkamers | 82 / 94 / 109 / 95 / 94 / 109 / 95 / 94 / 109m ² (netto-oppervlakte) | 9 (aantal) |
|--------------------|---|------------|

| | | |
|--------------------|---|---|
| Type 3 slaapkamers | 123 / 126 / 126 / 143 / 188m ² | 5 |
|--------------------|---|---|

Als basismateriaal wordt geopteerd voor een lichte grijs-beige, genuanceerde gevelsteen in combinatie met donkerbruin, aluminium schrijnwerk, lichtbeige dekstenen en (voor een lichte, blauwgrijs gemoffelde staalstructuur geplaatste) glazen borstweringen.
 Er worden nuances gemaakt door de gevelsteen verschillend te voegen (met enkel horizontale lintvoegen zonder kopse voegen, koud tegen elkaar geplaatst of verwerkt in een wildverband waardoor de horizontale belijning wordt benadrukt). Buiten de basis-gevelsteen, worden sommige volumes bovendien anders benaderd. Zowel blok A (hoek) als blok C (hoek) worden uitgevoerd in witte gevelsteen met een 'kalei-look'.

Onder de bouwvolumes wordt één gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarage voorzien. Het aantal plaatsen volgens het aanvraagdossier bedraagt 43 voor wagens (versus 38 huidige op het terrein aanwezige garageboxen). De inrit naar de garage situeert zich aan de zijde van het Maalderijstraatje onder de rechterzijde van het gebouw 'blok B'. Er wordt gebruik gemaakt van een hellende inrit (voor wagens) om de ondergrondse parkeergarage te bereiken.
 Er wordt ondergronds ook ruimte gereserveerd voor een septische put en een hemelwaterput (met herbruik) per bouwblok. Er worden geen maatregelen voor infiltratie voorzien.

De drie bouwblokken situeren zich rond een centrale open ruimte (toegankelijk via het Maalderijstraatje) die wordt aangelegd en overgedragen aan het openbaar domein. Hierin zijn rioleringswerken, nutsvoorzieningen, verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen.
 De verhardingen, die het plein ook toegankelijk maken voor de brandweervoertuigen, worden aangelegd om de drie woonblokken en hun fietsenstallingen te bereiken.

Noot:

Zoals aangegeven in de rubriek 'Historiek van het perceel' werd reeds een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het bouwen van een nieuwbouwproject met drie meergezinswoningen en 32 appartementen (met als referentie van de stad Mechelen 2017/0147). Voor deze aanvraag is momenteel nog een beroepsprocedure lopend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De aanvrager geeft in de huidige aanvraag voor een omgevingsvergunning aan geen afstand te willen doen van de aanvraag van 22 februari 2017 en de (nog lopende) procedure voor de stedenbouwkundige vergunning (met als kenmerk van de stad 2017/0147).

Het huidige aanvraagdossier voorziet een aantal wijzigingen ten aanzien van het dossier dat werd ingediend in 2017. Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht ter vergelijking van de beide dossiers:

| Aanvraag stedenbouwkundige vergunning 2017/0147: | Huidige aanvraag voor een omgevingsvergunning 20201129 OGV: |
|--|---|
| Parkeren: <ul style="list-style-type: none"> ▪ twee ondergrondse parkeerlagen ▪ plaatsen wagens: 81 ▪ plaatsen fietsen: 96 ondergrondse stalplaatsen | Parkeren: <ul style="list-style-type: none"> ▪ één ondergrondse parkeerlaag ▪ plaatsen wagens: 43 (42 + een autodeelstaanplaats) ▪ plaatsen fietsen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 110 bovengrondse stalplaatsen (herlokalisatie) |
| Ontsluiting: <ul style="list-style-type: none"> ▪ toegang parking via helling in het Maalderijstraatje ▪ breedte inrit: 3m30 | Ontsluiting: <ul style="list-style-type: none"> ▪ toegang parking via helling in het Maalderijstraatje ▪ breedte inrit: aanzet van 6m14 als entree en verdere helling van circa 6m00 breed ▪ verdere verbreding straatprofiel Maalderijstraatje: <ul style="list-style-type: none"> ○ aan kopse zijde (vanuit de Onze-Lieve-Vrouwestraat) tot 3m35, door het versmallen van de commerciële ruimte; ○ centraal in het Maalderijstraatje, door de centrale bebouwing (blok B) in het straatje 1m00 tot 2m00 naar achter in het gebied te plaatsen. |
| Aantal woongelegenheden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ voor de werken: 9 ▪ na de werken: 32 Overzicht: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 55 - 60m²: 3 units ▪ 70m²: 3 units ▪ 80 - 85m²: 5 units ▪ 90 - 95m²: 6 units ▪ 100 - 105m²: 7 units ▪ 105 - 115m²: / ▪ 115 - 125m²: 4 units | Aantal woongelegenheden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ voor de werken: 9 ▪ na de werken: 32 Overzicht: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 55 - 60m²: 5 units ▪ 70m²: / ▪ 80 - 85m²: 6 units ▪ 90 - 95m²: 5 units ▪ 100 - 105m²: 6 units ▪ 105 - 115m²: 2 units ▪ 115 - 125m²: 1 unit |

| | |
|---------------------------------|---|
| ▪ > 125m ² : 4 units | ▪ > 125m ² : 7 units |
| | Gevelaanpassingen. |
| | Aanpassingen aanleg omgeving en groen: |
| | ▪ met de brandweer is nagekeken welke ruimte minimaal nodig is in functie van draaicirkels. Deze zones worden aangelegd met paden in combinatie met gewapend gras/grasdallen. De overige ruimte wordt ingericht met groenaanplantingen; |
| | ▪ de daken worden ingericht met een groendak. |

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a. Planologische toets

- Gewestplan:

- o De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan (woongebied met CHE waarde):

- Reeds van in 1976 werd de historische binnenstad opgenomen in het gewestplan als 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde', waarin 'elke wijziging dient uit te gaan van de wenselijkheid van behoud'. Deze erkenning is gebaseerd op 'de graad van homogeniteit' van het cultuurhistorische erfgoed en de behouden historische 'stedelijke structuur'. Panden zonder enige erfgoedwaarde kunnen evenwel nog steeds vervangen worden door kwalitatieve nieuwbouwprojecten.

De bebouwing op het terrein heeft zich in de loop der tijden en in verschillende bouwfases ontwikkeld. Het uitzicht van de bestaande bebouwing aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat is kenmerkend voor de periode van oprichting (jaren '50) maar wordt niet als behoudenswaardig beschouwd.

In de aanvraag wordt gevraagd om de bestaande volumes te slopen. Deze volumes maken geen deel uit van de 'Vastgestelde Inventaris van het bouwkundig erfgoed' of van de 'Stedelijke inventaris'. De bestaande bebouwing kan worden gesloopt.

- De bestemming van de nieuw gevraagde bebouwing betreft wonen, conform de planologische bestemming.

- 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.

- Verordeningen:

o Gewestelijke verordeningen:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: Zie rubriek 'Argumentatie', '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 20 januari 2021 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 20210308). Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

o Gemeentelijke verordeningen:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid: Zie rubriek 'Argumentatie', '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':

> Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht:

- 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 omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door woongebouwen van hoofdzakelijk drie tot vier bouwlagen onder

plat of hellend dak (Onze-Lieve-Vrouwestraat / Zoutwerf / nieuwbouwproject hoek Zoutwerf Maalderijstraatje / hoge wachtgevels in het binnengebied van het naastliggende woonproject 't IJzermagazijn). De gevraagde bebouwing (blokken B en C) telt gemiddeld eveneens drie volwaardige bouwlagen en een vierde, meer ondergeschikte bouwlaag onder plat dak en sluit hiermee aan bij zijn omgeving. Het volume aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat (blok A) maakt links een aansluiting met de omgeving door in volume aan te zetten met eveneens vier bouwlagen (conform het links naast gelegen pand). Meer naar rechts (op de hoek met het Maalderijstraatje) wordt evenwel een extra bouwlaag voorzien (tot vijf bouwlagen). In sommige gevallen, is het (overeenkomstig de toelichting van Hoofdstuk 1) denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Een gebouw wordt namelijk steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Harmonie is een interpretabel gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.

- ⇒ Het voorgestelde 'blok A' heeft met een bouwvolume tot plaatselijk vijf bouwlagen dus een grotere schaal dan de te slopen panden en de gemiddeld, voorkomende bebouwing aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat. Het komt evenwel nog voor dat op de hoeken van een bouwblok een plaatselijk accent wordt genomen, hoger dan de gemiddelde hoogte van het bouwblok; bijvoorbeeld het pand op de kop van de Onze-Lieve-Vrouwestraat met de Guldenstraat /Korenmarkt (huisnummer: Korenmarkt 1 - Guldenstraat 31); dat eveneens tot vijf bouwlagen gaat.
- ⇒ De bebouwing in het Maalderijstraatje is minder homogeen (aantal verouderde garages, een elektriciteitscabine, een magazijnconstructie). Recent werd op het terrein naast de aanvraag (op de hoek van het Maalderijstraatje met de Zoutwerf, in het project 'De Lepelaar') een woongebouw gerealiseerd van drie volwaardige en een terug liggende vierde bouwlaag onder plat dak. Het voorgestelde 'blok B' sluit aan bij dit gegeven.
- ⇒ Het wegprofiel van het Maalderijstraatje is smal maar het project last open ruimte (in de vorm van een nieuw stedelijk binnenpleintje) in, in aansluiting op het Maalderijstraatje, wat de inbreng van de hogere accenten eveneens verantwoordt. Bovendien zijn de bovenste bouwlagen telkens ondergeschikt aan de onderliggende bouwlagen. De terugsprongen ten aanzien van perceelgrenzen en ten aanzien van de dakranden beperken de ruimtelijke impact voor de omliggende eigendommen en voor het straatbeeld. Het project zoekt aansluiting bij het omliggende stadsweefsel, door de bebouwing te koppelen aan de aanpalende rijbebouwing maar ook door de voortzetting van bijvoorbeeld de commerciële plint in de Onze-Lieve-Vrouwestraat; door het bestaande stratenpatroon en het nieuwe binnenplein te flankeren door volwaardige bebouwing. Het streven naar een project met een hedendaagse uitstraling en een pandsgewijze, verticale typologie wordt als uitgangspunt naar waarde geschat. De keuze voor deze typologie en hieruit volgende volumewerking sluiten aan bij de ruimtelijke en historische omgevingscontext.
- ⇒ Door de verouderde en bouwvallige magazijnen en garageconstructies te vervangen door volwaardige bebouwing rond een nieuw publiek en groen ingericht pleintje en door de tal van vrijblijvende scheimuren te voorzien van een volwaardige afwerking (door aansluiting met volumes), wordt de site opgewaardeerd en het stedenbouwkundig ongewenste beeld van 'wachtmuren' vermeden.
- ⇒ Het project gaat de nodige relaties aan met de omliggende straten en het omliggende stedelijk weefsel.
- ⇒ De aanvraag respecteert de draagkracht van de omgeving.

> Hoofdstuk 2. Cultuurhistorisch erfgoed:

- Artikel 3:

Hoofdstuk 2 onderwerpt bouwprojecten aan bijzondere voorwaarden. Het is de bedoeling dat er in de CHE-gebieden, extra voorzichtig wordt omgegaan met het bouwkundig patrimonium. Ingrepen zijn mogelijk voor zover die de erkende erfgoedwaarde respecteren.

- ⇒ De bebouwing op het terrein heeft zich in de loop der tijden en in verschillende bouwfases ontwikkeld. Het uitzicht van de bestaande bebouwing (kant Onze-Lieve-Vrouwestraat) is kenmerkend voor de periode van oprichting maar wordt niet beschouwd als te behouden. Dit is af te leiden uit de ingediende dossierstukken en werd in het kader van het voortraject eveneens afgeleid na en door een plaatsbezoek door de stedelijke afdeling

Projecten en Monumenten en bekrachtigd door het college van burgemeester, onder meer via voorstelling van het project aan de Bouwcommissie.

- ⇒ De bestaande volumes maken geen deel uit van de 'Vastgestelde Inventaris van het bouwkundig erfgoed' of de 'Stedelijke inventaris'. Het behoort ook niet tot de intentie van de stad om de bebouwing op deze inventarissen te laten opnemen.
- ⇒ De bestaande bebouwing kan worden gesloopt.
- ⇒ De verordening onderwerpt verbouwingen en nieuwbouwprojecten na sloop aan bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden zijn zoals gezegd, normaliter gericht op behoud, maar dat wil niet zeggen dat elke verandering in de omgeving per definitie wordt tegengehouden. Het is wel de bedoeling dat er in de CHE-gebieden extra voorzichtig wordt omgesprongen met het bouwkundig patrimonium. Eigentijdse en vernieuwende ingrepen zijn vanzelfsprekend mogelijk voor zover die de erkende erfgoedwaarde respecteren. Dit gegeven wordt verder geregeld en beoordeeld via de Hoofdstukken 1 en 3 van de stedenbouwkundige verordening, alsook in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'g. Goede ruimtelijke ordening'.

> Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken:

- Artikels 6 en 7, 8, 10 + artikel 52:
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 gedeeltelijk getoetst binnen 'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht' van onderhavige rubriek. De volumewerking van de gevraagde bebouwing sluit aan bij het referentiebeeld van de omliggende straten en het bouwblok. Het accent van plaatselijk vijf bouwlagen op het gebouw 'blok A' aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat kan worden verantwoord vanuit de beschikbare ruimte (inlassing van een nieuw binnenplein). De vierde (blokken B en C) en vijfde bouwlaag (blok A) nemen afstand ten aanzien van de rooilijn en/of de grenzen met naburige eigendommen waardoor rekening wordt gehouden met de bezonning en de lichtinval van de aanpalende eigendommen.
 - ⇒ De inplanting van de volumes aan de straatzijde, op de rooilijn en aaneengesloten; is afgestemd op de plaatselijke context. Blokken A en B richten zich naar de bestaande wegenis en worden in lijn met de naastliggende gebouwen ingeplant. Het gebouw C vindt aansluiting tegen de wachtgevels van de aanpalende bebouwing; aanwezig in het binnengebied.
Daar waar er alsnog overblijvende delen van wachtgevels van aanpalende woongebouwen resteren, wordt als voorwaarde gesteld dat deze dienen te worden geïsoleerd en afgewerkt.
 - ⇒ De kroonlijsthoogtes van de gebouwen sluiten niet letterlijk aan bij die van de naastgelegen bebouwing of wachtgevels maar de ritmering van het aantal verdiepingen en de verdiepingshoogten van het gevraagde project zijn in harmonie met het referentiebeeld.
 - ⇒ De algemene tendens van de verordening is er op gericht om qua profiel de trapvorm, in de mate van het mogelijke, te weren uit de bebouwing, met inachtnaam van de plaatselijke context. Bij aaneengesloten bebouwing geldt normaliter nog steeds het bouwprofiel van maximaal 17 meter (bouwdiepte gelijkvloerse verdieping), 13 meter (bouwdiepte eerste en tweede, ... verdieping), 9 meter (als dakbasis) of dient aangesloten te worden bij bestaande vergunde profielen van de naburige gebouwen.
In plaats van te opteren voor dit eerder traditionele getrapte bouwprofiel, wordt in de aanvraag toch gestreefd naar het op één lijn brengen van voor- en achtergevels. Het hele bouwproject (ook de bebouwing die gericht is naar of zich situeert in het binnengebied) heeft hiermee de uitstraling van een voorgevel. Dit is overeenkomstig de toelichting in de verordening mogelijk voor nieuwbouwwoningen die in groep worden opgericht. Het gaat hier effectief over groepswoonbouw waar de voorkeur effectief uitgaat naar een recht bouwprofiel. De keuze voor trapvormen zou in dit project dan ook een negatieve invloed hebben op de belevingskwaliteit van de omgeving (het binnengebied). De keuze voor het rechte bouwprofiel (versus het traditionele getrapte profiel) resulteert echter niet in starre bouwvolumes. Er worden immers in- en uitsprongen genomen. Gemiddeld genomen wordt hierbij de maximale diepte van 15m00 gerespecteerd (als

maximale diepte voor de rechte profielen). De ruimere diepte van de benedenverdieping van blok A (tot 17m00) is mogelijk omdat deze voor handel wordt ingenomen en zich situeert in het kernwinkelgebied (volgens artikel 52 van hoofdstuk 4).

- Artikel 11:
 - ⇒ De 20m00 tussenafstand (tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd) waarvan sprake in artikel 11 van de verordening, komt onder meer voort uit een optelsom van telkens 10m00 private buitenruimte achter woningen. Waar het hier gaat over een totaalproject en globaal uitgedacht nieuw stadsweefsel ter opwaardering en ter vervanging van een op dit moment nagenoeg volledig dicht geslibd stedelijk binnengebied met verouderde bebouwing. De nieuwe volumes hebben een strakke volumewerking zonder dat ze echter als star of als solitaire blokken worden opgevat. Het geheel wordt zowel qua volumewerking als grondplanmatig logisch geordend opgevat wat als uitgangspunt wordt geapprecieerd.
 - ⇒ De volumes communiceren met de omgeving, de randen worden maximaal afgewerkt zonder dat er restruimtes ontstaan en het project houdt rekening met het stedelijk en historisch gegroeide stadsweefsel.
 - ⇒ We spreken hier dus niet van een traditioneel 'verkavelingspatroon' waar er 'tuin-tegen-tuin' wordt aangesloten maar over de voortzetting van stedelijk weefsel op een terrein met heel wat meters randen waar een op-maat-opgevat totaalproject werd uitgewerkt op zoek naar een evenwicht van bebouwde versus niet bebouwde zones en zuivere volumes met in- en uitsprongen ter variatie en beleving van het geheel. In plaats van in te zetten op private tuinen, wordt hier ingezet op een centraal gelegen aaneengesloten open ruimte die als publiek toegankelijk wordt afgestaan aan het openbaar domein.
- Artikel 14:
 - ⇒ De gekozen dakvorm (plat dak) past zich in binnen de onmiddellijke en ruimere omgeving waarin zowel hellende als platte daken voorkomen.
- Artikel 23:
 - ⇒ Het materiaalgebruik van alle onderdelen van de gebouwen en aanleg worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord.

> Hoofdstuk 4. Gebruikskennmerken:

- Artikels 24, 25, 26, 27, 28, 29:
 - ⇒ 5 van de 32 woonegelegenheden die worden gecreëerd, hebben een oppervlakte van minder dan 80m² netto vloeroppervlakte; alle overige appartementen hebben een ruimere oppervlakte (zoals dit staat voorgeschreven) in de verordening. Dit aantal kadert binnen de limiet van 20% volgens de verordening (maximaal 6,4 eenheden).
 - ⇒ Elke woonelegenheden beschikt over de noodzakelijk functies (zoals een inkomruimte; leefruimte, slaapruiimte(n); bergruimte; badkamer, toilet en buitenruimte). De nuttige bruikbare vloeroppervlaktes van deze ruimten voldoen aan de oppervlakenormen vermeld in de binnen de verordening bijgevoegde tabel.
 - ⇒ De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruiimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlaktes van de verordening.
 - ⇒ Het type doorzonwoningen wordt als woontype gehanteerd.
- Artikel 37:
 - ⇒ De 'opdeelregels' zijn niet van toepassing ten aanzien van de woningen (die zullen worden gesloopt, en) die zich situeren in de Onze-Lieve-Vrouwestraat.
- Artikels 45, 47:
 - ⇒ Het project beantwoordt aan de voornaamste uitgangsprincipes die de basis moeten vormen voor de ontwikkeling van appartementen, meergezinswoningen, groepswoningbouw, en het ontwikkelen van binnengebieden:
 - de inrichting van de appartementen gebeurt volgens het doorzon-principe;
 - de terrassen op de verdiepingen worden inwendig binnen de basisvolumes voorzien om de privacy van zowel de gebruikers als de omwonenden te garanderen;
 - de groepswoningbouw besteedt specifiek aandacht aan de randen van het terrein en gaat de relatie aan met de reeds bebouwde omgeving;
 - het parkeren van wagens gebeurt volledig ondergronds;

- het binnengebied blijft gevrijwaard van parkeren en gemotoriseerd verkeer;
- binnen de totale terreinoppervlakte (met een oppervlakte van 2.505m²) wordt 1.240,17m² bebouwd. Er blijft bijgevolg 50,5% onbebouwde ruimte gevrijwaard. Hierbij wordt een aaneengesloten publieke open ruimte voorzien van 1.023m². Het aanvraagdossier omvat een gedetailleerd inrichtingsplan voor de buitenaanleg. De manier van uitwerken wordt geconcretiseerd in het dossier (plannen / bestek / kostenraming).

Door de herinrichting van het (huidige quasi volledig bebouwde) binnengebied, door de oprichting van volwaardige bouwvolumes (in plaats van verouderde garageboxen en magazijnconstructies) in combinatie met en rond een gemeenschappelijke doorwaadbare, publiek toegankelijke open ruimte, wordt de leefbaarheid van de buurt en de woonkwaliteit in de omgeving omhoog getild.

> Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen:

- Artikels 58, 59, 60, 61, 62:
 - ⇒ Een mobiliteitstoets vormt een vereiste. De aanvraag omvat een dergelijke toets.
 - ⇒ De verordening legt specifieke normen op voor woongebouwen. De parkeernormen voor woonprojecten (gelegen in de binnenstad) bedraagt minimaal 1,3 parkeerplaatsen per woongelegenheden, in te richten op het eigen perceel of op maximum 100m⁰⁰ van het bouwperceel.
 - Berekening van het nodige aantal parkeerplaatsen voor wagens:
(32 woongelegenheden x 1,3) + (1 autodeelplaats verplicht bij meer dan 20 woningen) = 41,6 + 1 = 42,6 (en dus afgerond) => 43 parkeerplaatsen.
 - Berekening van het nodige aantal parkeerplaatsen voor fietsen:
(32 woongelegenheden x 2) + (19 extra slaapkamers) + (7 x 2 extra slaapkamers) + (1 x 3 extra slaapkamers) = 64 + 19 + 14 + 3 => 100 stalplaatsen.
 - Dit geeft een totaal benodigd aantal plaatsen volgens de verordening van:
 - minimaal 43 plaatsen voor wagens;
 - minimaal 100 plaatsen voor fietsen.
 - De aanvraag voorziet:
 - 43 plaatsen voor wagens;
 - 110 plaatsen voor fietsen.

Dit aantal is toereikend.

> Conclusie:

- ⇒ De aanvraag kadert binnen de doelstellingen en bepalingen overeenkomstig de van toepassing zijnde voorschriften volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

- Grond- en Pandendecreet - Bescheiden last:
 - o De aanvraag valt buiten het toepassingsgebied inzake bescheiden last in het kader van het Grond- en Pandendecreet. Er zijn geen lasten vereist voor de bouw van een appartementsgebouw waarbij minder dan vijftig appartementen gecreëerd worden. De terreinoppervlakte bedraagt minder dan 5.000m².
- 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.
 - ⇒ Het betreft hier een dossier waarbij er terreindelen worden opgegeven om te worden overgedragen aan het openbaar domein. Voor deze terreindelen zijn diverse eigenaars gekend. Er kan niet met de werken worden gestart zonder de noodzakelijke eigendomsakkoorden. Voor de start van de werken dienen er over, alle voor het project noodzakelijk grond, volmachten te zijn. De noodzakelijke bewijsstukken (bewijzen van verwerving/eigendomsbewijzen/volmachten/akkoorden van alle betrokken eigenaars) dienen hiertoe te worden voorgelegd aan de afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen en dit VOOR de start van de werken. Vooraf aan de start dient de vergunninghouder, de stad te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.

- ⇒ De wettelijke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in verband met lichten en zichten dienen te worden gerespecteerd.
- Er kunnen bijgevolg geen rechtstreekse zichten worden genomen op minder dan 1m90 of zijdelingse uitzichten op minder dan 0m60 uit de (bestaande of toekomstig voorziene) eigendomsgrenzen.
 - De gevelopeningen, (raampartijen en terrassen) die worden voorzien in de kopse gevel van het gebouw 'blok B', bevinden zich op de grens met de cabine op het aanpalende eigendom (van Iverlek) en zijn strijdig met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Hiertoe wordt in het dossier aangegeven dat er een notarieel akkoord is opgemaakt (in de vorm van een erfdiensbaarheid opgenomen in een notariële akte verleden bij notaris Catherine Croes op 23 oktober 2018 met als referentie VC/16.935-1 Rep nr.: 2018/1577). Deze toestemming zorgt ervoor dat de zijgevel effectief kan uitgewerkt worden als een volwaardige zijgevel met gevelopeningen.

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 bestaande wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het dossier voor een omgevingsvergunning en die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het artikel 31 van het decreet betreffende de 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 onverharde, groene en verharde oppervlaktes.

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

Het ontwerp voor de omgevingsaanleg (met inbegrip van het beplantingsplan) zijn bijgestuurd conform de in het voortraject gemaakte opmerkingen en afspraken met de stedelijke afdeling Projecten en Planning, de afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein nog een aantal zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (advies van 3 mei 2021).

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

- De plantmaat van *Viburnum farreri* 25/30 moet aangepast worden naar 125-150. Door een grotere plantmaat te gebruiken kunnen de plantvakken sneller dichtgroeien.
- In het bestek staat: Elke boomplantput op openbaar domein dient van verrijkte teelaarde, wortelgeleiding indien nodig (als de boom op minder dan 1 meter tegen de verharding staat) en een gietrand te worden voorzien.
- De gietranden moeten mee opgenomen worden in de meetstaat.
- Er zijn nu 10 gietbeurten per boom per jaar voorzien. Gezien de langdurige droogte periode in de zomer moet dit aantal worden opgetrokken naar 20 gietbeurten per jaar per boom.

Verder gelden de volgende algemene voorwaarden in functie van de uitvoering van het openbaar domein:

- 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. Vooraf aan de start dient de vergunninghouder, de stad vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de afdeling Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering (advies afdeling Openbaar Domein van 3 mei 2021 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 15 februari 2021).
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek / Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.

- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
- 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 (en dit met de nodige akkoorden en volmachten van betrokken eigenaars die vooraf aan de start van de vergunde werken moeten worden voorgelegd). De procedure tot overdracht 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.

Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De projectzone stroomt af naar de Dijle.

In zijn huidige toestand is het terrein nagenoeg volledig bebouwd/verhard (zonder dat hiervoor speciale maatregelen worden getroffen). Ook in de nieuw gevraagde situatie zal het terrein een hoog bezettingspercentage kennen (met bebouwing en ondergrondse parkeergarage), wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem verhindert. Dit wordt gecompenseerd door plaatsing van buffervoorzieningen (met een volume van 19.836 liter) en hemelwaterputten (met een volume van, in totaliteit 17.500 liter) met herbruik voor het spoelen van de toiletten, wasmachines en dienstkraantjes. Er wordt een drainagemat geplaatst die als doel het opslaan en afvoeren van regenwater heeft (onder meer in functie van de beplanting in droge periodes).

Over het ontwerp voor de rioleringsaanleg (met inbegrip van RWA) zijn in voortraject afspraken gemaakt met de afdeling Openbaar Domein. In het advies van de stedelijke afdeling Openbaar Domein van 3 mei 2021 worden nog een aantal voorwaarden gesteld met betrekking tot de riolering, die moeten worden nageleefd bij uitvoering van de werken. De aanvraag is voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder van het gebied (De Vlaamse Waterweg). Op 4 maart 2021 werd door De Vlaamse Waterweg een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (advies met referentie U20210304081). Ook de voorwaarden in dit advies (met betrekking tot de dimensionering van de buffervoorzieningen en hemelwaterputten) moeten worden nageleefd. Sinds 1 januari 2021 is de Mechelse riolering in het beheer van Pidpa. Dit wil zeggen dat Pidpa alles met betrekking tot de riolering opvolgt, in samenwerking met de stedelijke diensten.

Voor de start van de werken moeten over de aanleg van de riolering (en dimensionering van de buffervoorzieningen en hemelwaterputten) afspraken worden gemaakt in samenspraak met de nieuwe rioolbeheerder Pidpa, de stedelijke afdeling Openbaar Domein en De Vlaamse Waterweg. Vooraf aan de start der werken, dient de vergunninghouder, de stad (afdeling Openbaar Domein) vooraf te contacteren voor een startvergadering.

Conclusie:

Met het oog op de waterhuishouding van het gebied:

- dient het ontwerp van het rioleringsplan te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater-besluit Vlaamse Regering 5 juli 2013".
- dient, aangezien hier niet kan geïnfiltreerd worden, inderdaad maximaal te worden ingezet op herbruik van regenwater, daarna dient te worden gebufferd op eigen terrein en als laatste mag er pas een afloop gebeuren naar de openbare riolering.
- dienen, vooraf aan de start der werken, aan de hand van een startvergadering afspraken te worden gemaakt met de nieuwe rioolbeheerder (Pidpa), de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de waterbeheerder (De Vlaamse Waterweg). De vergunninghouder dient de stad (afdeling Openbaar Domein) te contacteren voor een startvergadering waarin wordt aangetoond dat de voorwaarden in de adviezen van de betrokken diensten zullen worden nageleefd.

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.

Om het selectief slopen te stimuleren verplicht de OVAM een sloopopvolgingsplan voor bepaalde sloop-, ontmantelings- en renovatiewerken waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. Een sloopopvolgingsplan is voor residentiële gebouwen verplicht voor een totaal betrokken volume groter dan 5.000m³. De aanvraag omvat een dergelijk sloopopvolgingsplan.

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 sloopopvolgingsplan 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. Erfgoed-/archeologietoets

Samen met het aanvraagdossier werd een archeologienota ingediend. De bekrachtiging is terug te vinden op het digitaal loket van Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16496>). 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).

f. Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 23 januari 2021 t.e.m. 21 februari 2021. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft de ontvangen bezwaarschriften behandeld en als volgt geëvalueerd:

(f.1) Bezwaarpunten met betrekking tot de vergunningsprocedure en samenstelling van het dossier:

> Omschrijving van de bezwaren:

- In de bezwaren wordt gesteld dat:
 - o het advies van Inter, zoals gevoegd bij het aanvraagdossier, niet rechtsgeldig is omdat het voorafgaandelijk aan de indiening werd opgemaakt op basis van de plannen die werden voorgelegd op 31 augustus 2020 waardoor Inter niet kan garanderen dat de plannen die in de huidige aanvraag dezelfde plannen zijn;
 - o het dossier tegenstrijdigheden bevat. Er worden in het dossier verschillende aantallen opgegeven voor het aantal parkeerplaatsen voor wagens. Volgens het voorwerp van de aanvraag worden 43 plaatsen ingericht, maar elders (bijvoorbeeld volgens de effectenbeoordeling en de mobiliteitstoets) is er sprake van andere aantallen;
 - o in de mobiliteitstoets scenario's tegen elkaar worden afgewogen op basis van verkeersveiligheid, wegenhiërarchie, toegankelijkheid en inpasbaarheid. Bezwaarindieners stellen dat het hypocriet, tegenstrijdig, alsook manipulatief en dus onaanvaardbaar is om vijf scenario's te beschrijven daar waar vooraf vastligt wat het resultaat moet zijn;
 - o er in het dossierstuk 'Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning' niets wordt vermeld over de lage woningen vlak tegenover het gevraagde blok B (op een afstand van nauwelijks 6m00), of het lage karakter van het binnengebied op meerdere plaatsen;

- de besluiten van de Bouwcommissie en/of aanbevelingen van de Bouwdienst ontbreken (hoewel er in de documenten van de aanvraag naar wordt verwezen);
- er een studie ontbreekt die de impact van het project op de zonbeleving van omwonenden grondig bestudeert;
- een verlichtingsplan ontbreekt in het dossier. In geen enkel document wordt beschreven dat het 'publieke plein' ook degelijk zal worden verlicht voor de veiligheid van de bewoners en de passanten. In het binnengebied zijn meerdere (verborgen) hoekjes aanwezig zodat een verlichtingsplan absoluut noodzakelijk is;
- de vergunningsaanvraag uitgaat van De Zoete Zonde bvba (DZZ) en dat deze bouwheer ongekend is voor de buurtbewoners. Voorheen ging het project uit van Lang Genieten van uw Vastgoed NV (LGV). Het dossier is samengesteld uit documenten op aanvraag van De Zoete Zonde bvba enerzijds en van Lang Genieten van uw Vastgoed NV anderzijds. Sommige documenten van De Zoete Zonde bvba verwijzen naar het dossier van Lang Genieten van uw Vastgoed NV. Bezwaarindieners menen dat een dergelijke vermenging van opdrachtgevers resulteert in een niet transparant dossier dat niet voldoet aan de administratieve nauwkeurigheid die kan worden verwacht;
- op geen enkele manier overleg werd gepleegd met de eigenaars van de belendende percelen en andere omwonenden. De 'nieuwe' bouwheer (DZZ) heeft op geen enkele wijze informatie verschaft noch overleg gepleegd met de buurtbewoners. Buiten de gele affiche hebben omwonenden geen aangetekende of andere brief ter kennisgeving ontvangen;
- voor een project op dezelfde site er een beroep is opgestart door LGV bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen die de komende maanden een uitspraak zal doen. LGV heeft dezelfde eigenaars en is op hetzelfde adres gelegen als de aanvrager van deze vergunning. Het lijkt niet juist dat, terwijl er een procedure bezig is, dezelfde eigenaars een nieuwe vergunningsaanvraag opstarten;
- dat de aanvraag moet worden beschouwd als een nieuw project dat volledig als een afzonderlijke entiteit moet worden bekeken.

> *Bespreking:*

- De gemeentelijke omgevingsambtenaar (of gemachtigde) gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden omtrent de opbouw van een aanvraagdossier en indien de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten. De samenstelling van het aanvraagdossier is opgesteld met de medewerking van een architect en een technisch studiebureau. Het dossier werd zorgvuldig getoetst aan de geldende vereisten van dossiersamenstelling. Een beperkt hiaat in het dossier betekent niet dat de aanvraag daardoor ook onontvankelijk en/of onvolledig wordt bevonden. Voor onderhavig dossier is in alle redelijkheid geoordeeld dat het alle essentiële informatie bevat die een zorgvuldige beoordeling toelaat.
- Het vormt, bij de indiening van een dossier, geen verplichting om documenten die getuigen van voorbesprekingen (zoals verslaggeving van de Bouwcommissie) mee in te dienen.
- Volgens het voorwerp van de aanvraag worden 43 plaatsen ingericht en dit aantal stemt overeen met het aantal aangeduide parkeervakken op de plannen.
- Het advies van Inter betreft enkel een preadvies en de aanvraag is op 13 januari 2021 opnieuw voor advies overgemaakt aan Inter voor de controle van de ingediende plannen op de regelgeving inzake toegankelijkheid.
- Het plan voor de aanleg van het toekomstige openbaar domein ('BA_INFRA_P_N_1_Maalderijhof) toont zes verlichtingselementen en de kostenraming maakt (in post 32) wel degelijk melding van het leveren en plaatsen van deze zes verlichtingselementen. De kosten en inrichting voor het openbaar domein en de kosten ten aanzien van de nutsmaatschappijen (waarbij Fluvius mee oordeelt over de noodzakelijke armaturen voor de openbare verlichting) zullen bij vergunning integraal ten laste van de vergunninghouder worden gelegd.
- De aanvrager motiveert in het aanvraagdossier (zoals in de verantwoordingsnota en/of de mobiliteitstoets) de keuzes die zijn gemaakt voor betreffende aanvraag (bijvoorbeeld wat betreft de volumewerking en/of de wijze van ontsluiten). Het is aan de vergunningverlenende overheid om hier verder over te oordelen.
- Informatie aan de buurt in het kader van aanvragen voor een omgevingsvergunning, vanwege de grondeigenaar/de ontwikkelaar en/of de stad voor projecten in private ontwikkeling, maken niet rechtstreeks deel uit van een aanvraagprocedure, noch zijn ze wettelijk verplicht en in die zin ook niet bepalend voor de inhoudelijke beoordeling ervan.
- Ongeacht de voorgeschiedenis en de aard van de aanvrager van het dossier dient de stad, als vergunningverlenende overheid (in eerste aanleg) een beslissing te nemen over de ingediende aanvraag. Gelet op het ingediende dossier voor een omgevingsvergunning, worden de noodzakelijke procedurele stappen doorlopen (volledigheidscontrole, openbaar onderzoek, inwinnen van adviezen, ...). Het college van burgemeester en schepenen zal overeenkomstig het omgevingsvergunningsdecreet, het besluit tot uitvoering van het omgevingsvergunningsdecreet en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, over de aanvraag oordelen, rekening houdend met onder meer de ingediende bezwaren en adviezen, de voorschriften van het gewestplan, stedenbouwkundige verordeningen en

de principes van de goede ruimtelijke ordening en rekening houdende met aspecten van mogelijke hinder. Eventuele voorwaarden en/of lasten die hieruit voortvloeien zullen mee deel uitmaken van de uiteindelijke beslissing.

> Conclusie:

- Het bezwaarschrift legt, indien het bezwaar getoetst wordt aan het gegeven dat het dossier op het moment van de volledig- en ontvankelijkheidsverklaring, alle noodzakelijke stukken en essentiële informatie bevat, om een zorgvuldige stedenbouwkundige en ruimtelijke beoordeling toe te laten, geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en wordt daarom als niet-gegrond beschouwd.

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

> Omschrijving van de bezwaren:

- Er is bezwaar over het aantal parkeerplaatsen. Er wordt aangekaart dat:
 - o het aantal plaatsen dat wordt ingericht binnen het project overdreven is. En dat, hoewel het aantal parkeerplaatsen werd verminderd ten aanzien van de eerder ingediende aanvraag en de norm (van 1,3 per wooneenheid) wordt gerespecteerd, de stad Mechelen achterloopt op de gewijzigde visie van de maatschappij in verband met parkeernormen, autodelen en andere factoren. Hierbij wordt verwezen naar centrumsteden zoals Hasselt, Vilvoorde en Gent die normen hanteren naargelang de locatie van nieuwbouw. Wanneer deelmobiliteit wordt gestimuleerd, komt er volgens de bezwaren meer ruimte vrij, kunnen bomen worden geplant, is er minder verharding nodig, kan het regenwater beter weg en kan worden ingezet op gezellige, groene ontmoetingsplaatsen die zorgen voor een meer leefbare stad;
 - o in het verkiezingsprogramma en het bestuursakkoord van het huidige bestuur van Mechelen ambities/engagementen staan om de parkeernorm te verlagen. Alsook dat volgens de mobiliteitstoets van de aanvrager een parkeernorm van 0,75 plaatsen per woongelegenheden volstaat (gelet op de ligging van het project die zeer goed ontsloten is door openbaar vervoer). Het particulier autobezit daalt de laatste jaren systematisch in Mechelen en het gebruik van deelwagens neemt sterk toe. Ondanks de gunstige ligging, de gewijzigde visie van de maatschappij, autodelen en andere factoren wordt nog altijd voor dit project de overdreven norm van 1,3 plaatsen per woongelegenheden gehanteerd.
- Er wordt aangegeven dat de inplanting van de standplaats voor de deelwagen in de ondergrondse garage niet efficiënt is en gesteld dat:
 - o de locatie van de deelwagen in de ondergrondse parking niet strookt met aanbevelingen (waarbij als bron wordt verwezen naar het document 'Autodelen structureel integreren in woningbouwprojecten dd. 20 juni 2019'). Een ondergronds ingerichte locatie geeft volgens de bezwaren problemen qua gsm-bereik, toegankelijkheid, vindbaarheid en qua wervingskracht (door visuele afwezigheid), en is daardoor quasi ongeschikt voor een publieke werking. Een open standplaats verhoogt het rendement van autodelen en levert een bijdrage om de parkeernorm verder te verlagen; zowel de nieuwe bewoners als de bewoners van de omliggende wijken kunnen er gebruik van maken).
- Er is bezwaar tegen de inhoud van de mobiliteitstoets in het aanvraagdossier. In tegenstelling tot wat de nota aangeeft, oordelen de bezwaarindieners dat het Maalderijstraatje niet geschikt is als ontsluiting voor bijkomend autoverkeer en er wordt aangegeven dat de frequentie in gebruik, locatie en inrichting van de geplande in- en uitrit hinder zullen veroorzaken. Er worden alternatieve locaties ter ontsluiting voorgesteld. Zo wordt gesteld dat:
 - o de vraag om de auto's via het Maalderijstraatje in en uit via de Zoutwerf te laten rijden, volledig onverantwoord en uit den boze is;
 - o de mobiliteitstoets als waardeloos moet worden beschouwd gezien de keuze van de criteria en de interpretatie ervan arbitrair zijn. Volgens de bezwaren is de interpretatie van de weghierarchie in het dossier fout; houdt de beoordeling van verkeersveiligheid geen rekening met zwakke weggebruikers en de lokale infrastructuur en onderzoekt de technische inpasbaarheid op de projectsite geen alternatieve oplossing;
 - o van de scenario's volgens de mobiliteitstoets (in tegenstelling tot het gekozen scenario 1); het scenario 5 de beste optie is en een perfect alternatief vormt door de in- en uitrit te bouwen in de Onze-Lieve-Vrouwestraat die niet autoluw is. Het door de aanvrager aangehaald probleem, dat men daar geen in- en uitrit kan plaatsen, kan volgens de bezwaren perfect omzeild worden door het plaatsen van een autolift. De Onze-Lieve-Vrouwestraat is volgens de bezwaren een belangrijke verkeersas voor auto en busverkeer; fietsen hebben er voorrang. De straat heeft langs beide kanten voetpaden en is gemakkelijk toegankelijk voor de brandweer, de vuilniswagens, de ambulance. Er zijn nog projecten (zoals het appartementsgebouw 'Cortenbach') die een in- en uitrit via de Onze-Lieve-Vrouwestraat hebben.
 - o het Maalderijstraatje in het autoluwe gebied ligt en te smal is voor het bijkomend verkeer. Indien de vergunning wordt toegekend, komen er minstens 45 wagens bij wat een volledige afbreuk doet aan het autoluwe karakter van het gebied. Er zijn geen voetpaden in het Maalderijstraatje en de straat is voor kinderen, valide en minder valide voetgangers en fietsers nu reeds gevaarlijk. Het Maalderijstraatje is te smal voor kruisend verkeer;

- de garagepoort van 6m00 breed recht tegenover een bestaande woning wordt ingericht waardoor de uitrijdende auto's tot op minder dan 3m00 van de betreffende voordeur/gevel zullen komen;
- er geen wachtzone op het eigen terrein aanwezig is. Wagens kunnen niet kruisen op eigen terrein en moeten wachten ter hoogte van de elektriciteitscabine. Dit is volgens de bezwaren geheel onmogelijk;
- manoeuvrerende wagens het gebruik van de private parkeerplaatsen zullen verstoren;
- dat er geluids- en geuroverlast zullen zijn doordat het verkeer zal opstropen ter hoogte van de in- en uitrit. Loeiende (door het optrekken om de helling op te rijden) of stationair draaiende motoren van de wachtende wagens zullen de rust en de gezondheid van de bewoners schaden.

> *Bespreking:*

- *In het dossier worden 42 nieuwe, gevraagde parkeerplaatsen voor wagens aangegeven, vermeerderd met een plaats voor een deelwagen. De normen voor nieuwbouw volgens de verordening verschillen (ook in Mechelen) naargelang de ligging of de functie van een project. Zo verschillen de normen voor projecten in de binnenstad en de stationsomgeving versus de normen voor projecten die gelegen zijn buiten de binnenstad of de stationsomgeving van Mechelen. Overeenkomstig de parkeernormen voor woonprojecten in de binnenstad, dient het project te beantwoorden aan de norm van 1,3 plaatsen per woongelegenheden, volgens artikel 60 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Dit betekent dat er voor 32 woningen inderdaad 42 auto-staanplaatsen moeten worden ingericht. En het klopt ook dat projecten die bestaan uit meer dan 20 woongelegenheden bovendien een autodeelstaanplaats moeten voorzien. Er wordt hierbij niet (via normen) opgelegd waar en hoe deze plaats moet worden ingericht. Dit kan binnen een private, ondergrondse garage die zich richt op de bewoners van de site. Hiermee wordt ingezet op autodelen binnen private projecten. Het project respecteert de van toepassing zijnde normen en stedenbouwkundige voorschriften voor parkeren, waarmee een toereikend aanbod wordt gerealiseerd in verhouding tot het gevraagde programma, zonder dat de parkeerdruk wordt verplaatst naar de omgeving.*
- *Los van dit gegeven (en onderhavige procedure voor een omgevingsvergunning) moet hierbij worden vermeld dat de stad ook inzet op deelwagens in de publieke aanleg. Mechelen behoort qua autodeelaanbod tot de voorlopers in Vlaanderen en zet de komende jaren verder in op een verdriedubbeling van dit aanbod. De stad sloot hiervoor een overeenkomst met cambio. Het klopt dat de ambitie om de parkeernormen bij nieuwbouw en renovatie te verlagen, staat opgenomen in het bestuursakkoord (2019 - 2024). De stad werkt momenteel aan een herziening van de stedenbouwkundige verordening waarbinnen (ook) het mobiliteitsluik en de parkeernormen worden onderzocht. Tot op heden is deze procedure evenwel nog niet (juridisch) doorlopen en gelden de parkeernormen volgens de huidige gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (zoals 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 en van kracht sinds 25 april 2015).*
- *De aanvraag omhelst een private parking voor bewoners (geen rotatieparking). De Zoutwerf is in het project autoluwe binnenstad opgenomen als 'woonzone'. Bewoners hebben de mogelijkheid om deze autoluwe zone in te rijden, dit is niet strijdig met het principe van de autoluwe binnenstad.*
- *Een mobiliteitstoets is verplicht bij aanvragen die meer dan 20 woongelegenheden omvatten. Het aanvraagdossier omvat een dergelijke toets. De mobiliteitsnota is samengesteld door de indiener. Dat er hieromtrent bemerkingen zijn, is dus zeker mogelijk. De vergunningverlenende overheid beoordeelt het project op basis van het ingediende dossier met de nota, maar ook op basis van onder meer de terreinkennis, de beleidsvisies, algemene richtcijfers en kencijfers, en objectief relevant mobiliteitsonderzoek. De scenario's tot ontsluiting, werden vooraf aan de indiening van een dossier besproken, met de stad en via de Bouwcommissie. Doordat de ontsluiting van de parking via het Maalderijstraatje en richting Zoutwerf gebeurt, blijft de Onze-Lieve-Vrouwestraat (als straat in het kernwinkelgebied) gevrijwaard van het bewonersverkeer. Als winkelstraat (met heel wat doorgaand fietsers- en voetgangersverkeer) is het extra belangrijk om conflictpunten (tussen uitrijdende voertuigen en voetgangers/fietsers) maximaal te beperken en dus te vermijden waar mogelijk. Bij de inrichting van een hellende inrit via de Onze-Lieve-Vrouwestraat, zou deze helling in het nieuw gevraagde plein uitkomen en afbreuk doen aan de kwaliteit ervan. Ten aanzien van een hellende inrit met dubbele breedte, zou een toegang tot de ondergrondse parkeergarage via een autolift (bij een woonproject met 32 wooneenheden), de kans op opstoppingen op het openbaar domein verhogen. Bij het in gebruik zijn van een autolift dient een andere gebruiker te wachten tot de lift weer vrij is, wat (gelet op het programma van 32 eenheden) vlotte verkeerstromen zou kunnen hypothekeren en de verkeersveiligheid van de zwakke weggebruikers extra zou beletten. Het Maalderijstraatje is lager gelegen (waardoor een kortere helling mogelijk is, die in de bebouwing kan worden geïntegreerd). Het straatje heeft inderdaad een beperkte breedte. Dit maakt dat de breedte van de toegang naar de parking (die zich op een*

afstand van circa 7m50 ten aanzien van de tegenover het project gelegen bebouwing situeert) een belangrijke invloed heeft op de toegankelijkheid ervan. Ten aanzien van eerder ingediende stukken (in het kader van de procedure voor een stedenbouwkundige vergunning met als kenmerk van de stad 2017/0147) is de inrit breder gemaakt. Om het in- en het uitrijden beter te faciliteren en vlotter te laten verlopen, is de inrit aangepast tot een dubbele inrit. Voertuigen kunnen elkaar kruisen op het eigen terrein. In- en uitrijdende voertuigen beschikken over meer manoeuvreer- en circulatieruimte. Private parkeerplaatsen aan de overzijde van de straat moeten en kunnen niet worden aangewend.

- De vrees van bezwaarindieners voor een verkeerstoename en hieraan verwante hinder voor de buurt kan worden gerelativeerd op basis van onderzoek met betrekking tot verplaatsingsgedrag. Het betreft hier enkel bestemmingsverkeer en relatief beperkt in aantal. Een parkeergarage met plaatsen die verhuurd/verkocht worden aan de bewoners van het project of de buurt, creëert slechts een gering aantal verkeersbewegingen. Wanneer de parking vlot kan worden in-/uitgereden, zullen verkeersopstoppingen eerder beperkt blijven, en bij een eventuele korte tijdelijke opstopping, zal het enkel bestemmingsverkeer betreffen. Volgens de algemene richtcijfers en bestaand onderzoek naar verkeersgeneratie en de situatie in de omgeving, oordeelt de dienst Mobiliteit dat de draagkracht van de omgeving door dit project niet overschreden zal worden.

> Conclusie:

- De bezwaarpunten met betrekking tot de mobiliteitsaspecten en het aantal parkeerplaatsen worden niet weerhouden.

(f.3) Bezwaarpunten over de volumewerking van het ontwerp en rond overlast door verminderd zonlicht en woongenot voor omwonenden:

> Omschrijving van de bezwaren:

- De gevraagde bebouwing past zich volgens de bezwaarindieners niet in binnen de omgeving.
- De volumes zijn te hoog. De motivatie van de aanvrager richt zich naar hogere bouwprojecten in de omgeving en houdt geen rekening met het gegeven dat er ook veel woonhuizen met twee bouwlagen voorkomen.
- De bouwhoogte van blok B heeft een grote negatieve impact op de woningen aan de overzijde van het Maaldrijstraatje en op de terrassen van de omliggende gebouwen. Het project zal extra schaduw veroorzaken. Simulaties, die rekening houden met de stand van de zon en de hoogte van de gevraagde bebouwing, tonen aan dat de slagschaduw van blok B op de lage woningen en op terrassen van de site 'Zoutwerf' en 'De Lepelaar' ervoor zal zorgen dat deze eigendommen in de tussenseizoenen en de winter tot drie uur minder zon krijgen.

> Bespreking:

- De gabariten, bouwhoogten, inplanting en het programma worden enerzijds geregeld via de regelgeving en opzet van de stedenbouwkundige verordening en anderzijds afgewogen volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. Deze aspecten worden behandeld in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'a. Planologische toets' (deel verordeningen) alsook in punt 'g. Goede ruimtelijke ordening'.
- De schaal van de nieuwe woningen dient zich inderdaad in te passen in de schaal van de omgeving zodat de privacy, lichtinval en het woongenot van de omwonenden niet wordt geschaad. Hierbij moet evenwel rekening worden gehouden met het feit dat de aanvraag gelegen is in het centrum van de stad Mechelen. In een stedelijke omgeving mag verwacht worden dat hoger en dichter bij andere bebouwing gebouwd wordt dan op een meer landelijke locatie. De hoogte van bouwblok B is inderdaad hoger dan de bebouwing die hier vandaag (in de bestaande situatie) aanwezig is. Dit wil echter niet inhouden dat een grotere, dan de bestaande, bouwhoogte niet toegelaten zou zijn. In het centrum van het stedelijk weefsel ligt de wijze van (hoger) bouwen in lijn met het ruimtelijk beleid van de Vlaamse overheid waarbij verdichting in de kernen als noodzaak naar voor wordt geschoven, opdat meer open en groene ruimte voorzien kan worden. Ook dit laatste gebeurt, door een publiek plein te realiseren tussen de gebouwen in.
- Hierbij moet eveneens worden gewezen op de oriëntatie van het bouwblok B ten opzichte van de tegenoverliggende bebouwing in het Maalderijstraatje. Deze oriëntatie is noord-westelijk. Aldus zal pas laat op de avond enige schaduw van bouwblok B naar het Maalderijstraatje vallen. Dergelijk effect is niet van onaanvaardbare aard. Ten opzichte van het project 'De Zoutwerf' is een meer dan afdoende afstand aanwezig. Ten aanzien van het project 'De Lepelaar' ligt de volumewerking en opvattingwijze van bouwblok B volledig in lijn met dit project.
- De gevraagde bebouwing betreft een voortzetting / volwaardige in- en opvulling van het hier aanwezige stedelijke weefsel op een ruimer terrein in het centrum van de binnenstad.
- De bovenste bouwlagen houden (ruimere) afstand ten aanzien van de eigendomsgrenzen met naburige private eigendommen.
- Verder dienen de bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek te worden gerespecteerd (tenzij dit tussen eigenaars anders werd overeengekomen via bijvoorbeeld een notariële overeenkomst).

> Conclusie:

- Er wordt geoordeeld dat de gevraagde terreinbezetting en volumewerking niet vreemd zijn aan de perceelconfiguratie en de omgeving. De toetsing aan de regelgeving van de

gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en de verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening worden getoetst in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punten 'a. Planologische toets' en 'g. Goede ruimtelijke ordening'.

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

(f.4) Bezwaarpunten die handelen over de inrichting van de open ruimte:

> Omschrijving van de bezwaren:

- *In de bezwaren wordt geoordeeld dat:*
 - o *het ontwerp voor het publieke plein eenzijdig is opgevat en geen rekening houdt met de negatieve impact op omliggende bewoners;*
 - o *het plein zich beperkt tot een aantal smalle (1m25 brede) wandelpadjes met links en rechts een struik die een lokale functie hebben om de toegang tot de gebouwen te ontsluiten;*
 - o *slechts een beperkte zoninval zal hebben ten gevolge van de bouwhoogte van de gebouwen A en B;*
 - o *de smalle padjes en hellingen uitnodigend zullen zijn voor fietsende of skatende kinderen en aanleiding zullen geven tot lawaai, conflicten en gevaarlijke situaties.*

> Bespreking:

- *De buitenaanleg zet in op ontharding en vergroening. De stad heeft al sinds 2005 een duidelijke visie voor de publieke ruimte vastgelegd door de opmaak van een beeldkwaliteitsplan. Deze visie streeft naar een leefbare, aantrekkelijke en groene stad. De materialisatie en inrichting van het publieke plein in de aanvraag is afgestemd op de pijlers van dit plan. Zo wordt het plein verkeers- en parkeervrij gehouden en ingericht voor de zwakke weggebruiker. De breedtes van de paden beperken zich inderdaad tot het strikt noodzakelijke (in functie van de bereikbaarheid en de brandveiligheid van de gebouwen) om de plantvakken te maximaliseren en zo in te zetten op een groene omgeving.*
- *De vrees voor overlast door fietsende of skatende jongeren betreffen geen stedenbouwkundig argument, tenzij onrechtstreeks, vanuit de redenering dat de inrichting zich specifiek zou richten op skate-, sport-, spel- en of fietsinfrastructuur; wat hier niet het geval is.*

> Conclusie:

- *De bezwaarpunten met betrekking tot de inrichting van de publieke ruimte worden niet weerhouden.*

(f.5) Bezwaarpunten die handelen over de toegankelijkheid:

> Omschrijving van de bezwaren:

- *In de bezwaren wordt geoordeeld dat:*
 - o *het project geen integrale toegang voorziet tot het publieke plein;*
 - o *het plein (naast de helling van het Maalderijstraatje) rechtstreeks toegankelijk is vanaf de Onze-Lieve-Vrouwestraat via de overbouwde toegang maar dat de helling van de onderdoorsteek naar het middenplein (die begint bij het voetpad van de Onze-Lieve-Vrouwestraat en ongeveer 1m30 daalt over een afstand van 23m30) niet overeen stemt met van toepassing zijnde hellingspercentages;*
 - o *de onderdoorsteek volledig binnen het projectgebied valt en dat hierdoor aan de normering voor privatieve delen moet worden voldaan. De helling behoort, volgens de bezwaren, niet tot het openbaar domein en valt daarom dus niet buiten het toepassingsgebied van de toegankelijkheidsnormering.*

> Bespreking:

- *Het aanvraagdossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - Inter. Overeenkomstig het advies van Inter van 20 januari 2021, zijn er geen opmerkingen op de looppaden in de buitenomgeving.*
- *Het niveauverschil tussen de Onze-Lieve-Vrouwestraat en het Maalderijstraatje bemoeilijkt inderdaad de toegankelijkheid. De toegang tot de site via het Maalderijstraatje is immers zeer steil. Aangezien dit openbaar domein is, kan hier weinig aan gedaan worden.*
- *Het publieke plein van het project kan eveneens worden bereikt via de onderdoorsteek in de Onze-lieve-Vrouwestraat. Hier is de helling heel wat minder steil. Deze doorsteek is vandaag nog privaatief, maar staat op het rooilijn- en innemingsplan volledig aangeduid als een kosteloos, over te dragen zone (en bij vergunning zal deze kosteloze overdracht effectief als een last worden opgenomen). In tegenstelling tot wat wordt aangenomen in de bezwaren, zal deze doorsteek, na vergunning, dus wel degelijk mee deel uitmaken van het publieke domein. (Overeenkomstig het rooilijn- en innemingsplan zal de 'niet-overbouwde-zone' van de doorsteek worden overgedragen als openbaar domein. De zone vooraan in de Onze-Lieve-Vrouwestraat, wordt (omdat*

deze is overbouwd) overgedragen aan de stad. En dit met als doel dat de stad deze mee kan en zal openstellen als een publiek toegankelijke doorsteek).

> Conclusie:

- De bezwaarschriften leggen, indien deze worden getoetst aan het gegeven dat:
 - o een project enkel kan worden vergund indien de aanvraag voldoet aan de vereisten van de geldende regelgeving (wettigheidstoets) en aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening (VCRO, artikel 4.3.1.) oftewel indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving gerespecteerd blijft;
 - o enkel ondubbelzinnige en afdwingbare voorwaarden en/of lasten verbonden worden aan de omgevingsvergunning;geen inhoudelijke beperkingen op aan de aanvraag en worden daarom als niet-gegrond beschouwd.
- Het dossier werd voor advies overgemaakt aan het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen - Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 20 januari 2021 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 20210308). Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.

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

g. Goede ruimtelijke ordening

> Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan. Het binnengebied is gelegen in stedelijk gebied en biedt een opportuniteit naar verdichting voor wonen.

De gebruikelijke te hanteren uitgangsprincipes bij ontwikkeling van binnengebieden worden gerespecteerd. Het project voorziet een aaneengesloten gemeenschappelijke (publiek toegankelijke) buitenruimte; de inrichting speelt in op de randen. De bebouwing sluit aan bij deze randen of vormt een voortzetting van het stedelijk weefsel. Het parkeren gebeurt ondergronds. Het binnengebied wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en verkeersvrij gehouden.

De aanvraag draagt bij aan de herwaardering van een belangrijk gedeelte van de Onze-Lieve-Vrouwestraat op verschillende domeinen, zoals:

- het wegwerken van leegstand;
- het creëren van nieuwe woongelegenheden (boven winkels);
- de herontwikkeling van een binnengebied met verouderde en verwaarloosde bebouwing;
- de stimulans voor de commerciële opwaardering van de straat, wat aansluit bij de inspanningen van de stad in deze buurt (met het stadsvernieuwingproject 'Cortenbach' en de heraanleg van de Onze-Lieve-Vrouwestraat, Hoogstraat en Korenmarkt);
- het creëren van een nieuw publiek toegankelijk plein.

> Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinder- en visueelvormelijke aspecten:

Het terrein heeft een totale oppervlakte van circa 2.500m² en er worden binnen deze terreinoppervlakte 32 woongelegenheden voorzien. Dit geeft een dichtheid van circa 128 woningen per hectare. Dit is een aanzienlijke dichtheid. Echter in het stedelijk gebied en de omgeving in het centrum van de binnenstad van Mechelen, is deze schaal van dichtheid te verantwoorden. In de directe omgeving komen woonprojecten voor met een vergelijkbare dichtheid (bijvoorbeeld de bestaande en nieuwe residenties op de hoek met de Zoutwerf en het Maalderijstraatje, 'Zoutwerf', 'Lepelaar', 'IJzermagazijn'). Het beleid van de stad richt zich naar de taakstellingen verbonden aan het ruimtelijk beleid van de Vlaamse overheid dat erop gericht is om onder meer wonen te concentreren in de daartoe afgebakende stedelijke gebieden, zodat de open ruimte in het buitengebied maximaal van versnippering kan worden gevrijwaard.

Het vormt een belangrijke uitdaging om de vraag naar nieuwe woningen en het aansnijden van binnengebieden niet ten koste te laten gaan van de kwaliteit. Het 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 van 32 woningen en het bebouwingspercentage laten immers voldoende ruimte over voor open ruimte. De vormgeving van de bouwzones maakt een functionele indeling mogelijk.

De inplanting van de bouwvolumes onderling en ten aanzien van de randen zijn niet vreemd binnen de stedelijke context of binnen het betreffende bouwblok. De private buitenruimtes van de woningen (op de verdiepingen) zijn inpandig in het bouwvolume voorzien wat meer privacy garandeert voor gebruikers en omwonenden.

De woongelegenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. Er worden verschillende types ingericht (met een of meerdere slaapkamers en met verschillende oppervlaktes). Alle woningen beschikken over een buitenruimte en zijn opgevat volgens het doorzonprincipe. Hiermee wordt een gevarieerd en kwaliteitsvol aanbod aan woningen nagestreefd.

Het project voorziet overwegend volumes van drie tot vier bouwlagen onder plat dak. Deze schaal weerspiegelt en respecteert de schaal van de woongebouwen in de omgeving. Er wordt een hoogteaccent gemaakt aan de kant van de Onze-Lieve-Vrouwestraat tot maximaal vijf bouwlagen.

De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de volumewerking (het aantal bouwlagen) komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier',

punt 'a. Planologische toets' (deel verordeningen). Ook de gekozen bouwprofielen en inplanting van de bouwvolumes worden hier uitvoerig besproken.

Er wordt nieuw openbaar domein voorzien in het binnengebied, wat het terrein doorwaadbaar maakt.

Een duurzaam materiaalgebruik wordt beoogd alsook een hedendaagse architecturale vormgeving.

> Mobiliteitsaspecten:

De mobiliteitsaspecten van de aanvraag worden uitvoerig besproken en beargumenteerd en hiervoor wordt verwezen naar de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier, punt 'f. Bespreking bezwaarpunten openbaar onderzoek' (deel f.2. Bezwaarpunten met betrekking tot mobiliteit, verkeersafwikkeling en parkeren) en punt 'a. Planologische toets' (deel verordeningen, gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, Hoofdstuk 5').

Aspecten en maatregelen voor de organisatie van de werf en de werftransporten dienen voor de start van de werken te worden opgenomen met de Politie (in functie van de tijdstippen, de aan- en afrijroutes, de maximale lengte van de transporten en dergelijke meer).

> Cultuurhistorische aspecten:

Het plangebied ligt in de vastgestelde archeologische zone 'Historische stadskern van Mechelen'. De totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 300m². Het aanvraagdossier omvat een archeologienota, bekrachtigd door het Agentschap Onroerend Erfgoed (ID '<https://id.erfgoed.net/archologie/archeologienotas/2453>' en onderwerp 'Vooronderzoek_Mechelen_Mechelen Maalderijstraatje').

> Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

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

De voorwaarden in de adviezen van:

- de brandweer (Hulpverleningszone Rivierenland) van 16 februari 2021 (referentie P13662-011/01);
- de ASTRID veiligheidscommissie van 26 januari 2021 (dossiernummer 2021010047 - advies nummer 4820);
- Inter (Toegankelijk Vlaanderen) van 20 januari 2021 (referentie 20210308);

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 en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De zaak van de wegenis en het rooilijn- en innemingsplan dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Vergunning kan worden verleend:

- onder voorbehoud van de gemeenteraadsbeslissing;
- onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten.

> Voorwaarden:

- De adviezen van:
 - o Hulpverleningszone Rivierenland van 16 februari 2021 (referentie P13662-011/01);
 - o ASTRID veiligheidscommissie van 26 januari 2021 (dossiernummer 2021010047 - advies nummer 4820);
 - o Inter (Toegankelijk Vlaanderen) van 20 januari 2021 (referentie 20210308);
 - o Telenet van 12 februari 2021 (zonder referentie);
 - o Pidpa van 1 februari 2021 (referentie D-22-949 / 193454);
 - o Proximus van 27 januari 2021 (zonder referentie);
 - o Fluvius van 29 januari 2021 (zonder referentie);
 - o De Vlaamse Waterweg nv van 4 maart 2021 (referentie U20210304081);dienen te worden nageleefd.
- Ook de voorwaarden in de adviezen van de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de afdeling Openbaar Domein moeten gerespecteerd worden bij uitvoering van de werken (advies afdeling Openbaar Domein van 3 mei 2021 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 15 februari 2021). De werken voor de uitvoering van de wegenis, moeten gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen. Vooraf aan de start dient de vergunninghouder, de afdeling Openbaar Domein te contacteren om een startvergadering in te plannen en de nodige afspraken voor de opvolging van de wegeniswerken te maken.
- 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.

- Daar waar er overblijvende delen van wachtgevels van aanpalende woongebouwen resteren, wordt als voorwaarde gesteld dat deze dienen te worden geïsoleerd en afgewerkt in samenspraak met de betrokken eigenaars.
- Er worden terreindelen overgedragen aan het openbaar domein. Voor deze terreindelen zijn diverse eigenaars gekend. Er kan niet met de werken worden gestart zonder de noodzakelijke eigendomsakkoorden. De noodzakelijke bewijsstukken (bewijzen van verwerving/eigendomsbewijzen/volmachten/akkoorden van alle betrokken eigenaars) dienen te worden voorgelegd aan de afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen en dit bij de startvergadering; voor de start van de werken.
- De wettelijke bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in verband met lichten en zichten dienen te worden gerespecteerd (tenzij hiertoe notariële overeenkomsten bestaan).
- 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.
 - Waar niet geïnfilteerd kan worden, moet maximaal worden ingezet op herbruik van regenwater, daarna dient te worden gebufferd op eigen terrein en als laatste mag er pas een afloop gebeuren naar de openbare riolering. Vooraf aan de start der werken, dienen tijdens de startvergadering afspraken te worden gemaakt met de nieuwe rioolbeheerder (Pidpa), de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de waterbeheerder (De Vlaamse Waterweg). Hierbij moet worden aangetoond dat de voorwaarden in de adviezen van de betrokken diensten zullen worden nageleefd. De vergunninghouder dient de stad (afdeling Openbaar Domein) te contacteren voor deze startvergadering.
- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.
- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. Het sloopopvolgingsplan 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).
- De archeologienota (met referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/16496>) en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).
- Aspecten en maatregelen voor de organisatie van de werf en de werftransporten dienen voor de start van de werken te worden opgenomen met de Politie (in functie van de tijdstippen, de aan- en afrijroutes, de maximale lengte van de transporten en dergelijke meer).

> Lasten:

- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek / Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op

eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.

- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
 - De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
 - 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 (en dit met de nodige akkoorden en volmachten van betrokken eigenaars die vooraf aan de start van de vergunde werken moeten worden voorgelegd). De procedure tot overdracht 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 BVBA De Zoete Zonde voor het slopen van bestaande bebouwing, het bouwen van een nieuw woonproject (met appartementen, commerciële ruimte en een ondergrondse parking) en terreinaanlegwerken met nieuw openbaar domein, op een terrein met als adres Maalderijstraatje 8 en Onze-Lieve-Vrouwestraat 15, 17A (deel), 27, 29, 33 en 35 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 1, sectie D, perceelnummers 1040A, 367S, 367T, 378R (deel), 381E, 382K, 382L, 383C, 385D en 386E.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan bij een aanvraag voor een woonproject met nieuw openbaar domein, op een terrein met als adres Maalderijstraatje 8 en Onze-Lieve-Vrouwestraat 15, 17A (deel), 27, 29, 33 en 35 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 1, sectie D, perceelnummers 1040A, 367S, 367T, 378R (deel), 381E, 382K, 382L, 383C, 385D en 386E in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning. "

Juridische grond

- Zaak van de wegen - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- Zaak van de wegen - regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 23 januari 2021 t.e.m. 21 februari 2021. Er werden drie bezwaren ontvangen, waaronder twee individueel-ondertekend, ingediende bezwaren en een gezamenlijk (in naam van 34 personen) ingediend bezwaarschrift.

Argumentatie

> Omschrijving:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd het bouwen van een woonproject op een terrein in de binnenstad, gelegen aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat en het Maalderijstraatje met achterliggend binnengebied.

Men wenst de huidig aanwezige bebouwing integraal te slopen en een omgevingsvergunning te bekomen voor het bouwen van een woonproject met 32 woonegelegenheden en een ondergrondse parking.

Er worden drie nieuwe hoofdvolumes gevraagd:

- een volume dat vooraan tegen de rooilijn van de Onze-Lieve-Vrouwestraat wordt geplaatst, in aansluiting met de naastliggende bebouwing;
- een volume dat tegen de rooilijn van het Maalderijstraatje wordt geplaatst;
- een centraal volume in het binnengebied.

De drie bouwblokken situeren zich rond een centrale open ruimte (toegankelijk via het Maalderijstraatje en via een doorsteek in de Onze-Lieve-Vrouwestraat) die wordt aangelegd en overgedragen aan het openbaar domein. Hierin zijn rioleringswerken, nutsvoorzieningen, verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen.

Er is dus nieuwe, door de aanvrager aan te leggen, openbare ruimte in de aanvraag opgenomen.

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

Hierbij wordt een oppervlakte van 1.023,60m² overgedragen aan het publiek domein.

> Beoordeling:

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

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes.

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

Het ontwerp voor de omgevingsaanleg (met inbegrip van het beplantingsplan) zijn bijgestuurd conform de in het voortraject gemaakte opmerkingen en afspraken met de stedelijke afdeling Projecten en Planning, de afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein nog een aantal zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (advies van 3 mei 2021).

Ook de dienst Natuur- en Groenontwikkeling stelt (in een advies van 15 februari 2021) een aantal voorwaarden bij vergunning:

- De plantmaat van *Viburnum farreri* 25/30 moet aangepast worden naar 125-150. Door een grotere plantmaat te gebruiken kunnen de plantvakken sneller dichtgroeien.
- In het bestek staat: Elke boomplantput op openbaar domein dient van verrijkte teelaarde, wortelgeleiding indien nodig (als de boom op minder dan 1 meter tegen de verharding staat) en een gietrand te worden voorzien.
- De gietranden moeten mee opgenomen worden in de meetstaat.
- Er zijn nu 10 gietbeurten per boom per jaar voorzien. Gezien de langdurige droogte periode in de zomer moet dit aantal worden opgetrokken naar 20 gietbeurten per jaar per boom.

Verder gelden de volgende algemene voorwaarden in functie van de uitvoering van het openbaar domein:

- 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.
- Vooraf aan de start dient de vergunninghouder, de stad vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.
- Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling en de afdeling Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering (advies afdeling Openbaar Domein van 3 mei 2021 en advies van dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 15 februari 2021).
- De verwezenlijking van de wegenis, groene ruimten, ruimten voor openbaar nut en nutsvoorzieningen gebeurt op kosten van de vergunninghouder.
- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek / Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
- 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 (en dit met de nodige akkoorden en volmachten van betrokken eigenaars die vooraf aan de start van de vergunde werken moeten worden vorgelegd). De procedure tot overdracht wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.

> Conclusie:

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

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden hierbij een aantal voorwaarden aangegeven.

- De adviezen (en de voorwaarden die staan opgenomen in de adviezen) van de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 15 februari 2021 en de afdeling Openbaar

Domein van 3 mei 2021 moeten gerespecteerd worden bij uitvoering van de werken (zoals de regelingen voor de borgstelling en de kosteloze grondafstand). De werken voor de uitvoering van de wegenis, moeten gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen. Vooraf aan de start dient de vergunninghouder, de afdeling Openbaar Domein te contacteren om een startvergadering in te plannen en de nodige afspraken voor de opvolging van de wegeniswerken te maken.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door BVBA De Zoete Zonde;
- voor het slopen van bestaande bebouwing, het bouwen van een nieuw woonproject (met appartementen, commerciële ruimte en een ondergrondse parking) en terreinaanlegwerken met nieuw openbaar domein;
- op een terrein met als adres Maalderijstraatje 8 en Onze-Lieve-Vrouwestraat 15, 17A (deel), 27, 29, 33 en 35 te 2800 Mechelen, en met als kadastrale afdeling 1, sectie D, perceelnummers 1040A, 367S, 367T, 378R (deel), 381E, 382K, 382L, 383C, 385D en 386E;

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

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (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 17 mei 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, 2 juni 2021



Erik Laga
algemeen directeur

Fabienne Blavier
voorzitter