

# BEGELEIDENDE NOTA

(Te voegen bij aanvraag omgevingsvergunning  
met uitgebreide dossiersamenstelling)

Ligging :	2800 MECHELEN, Stenenmolenstraat 22
Bouwheer :	VZW VPW Dekenaat Mechelen, Kanunnik De Deckerstraat 48, 2800 MECHELEN
Architect :	Marc DE PRINS, Stenenmolenstraat 99, 2800 MECHELEN

## 1. VOORWERP VAN DE AANVRAAG.

### 1.1. Probleemstelling

Op de terreinen staan sinds 20 à 25 jaar 'nood-containers' om de toen afgebrande jeugdlokalen, tijdelijk, te vervangen. Deze staan dus al vele jaren op de terreinen en werden ze intensief gebruikt als jeugdlokaal. Stilaan geraken deze containers 'opgebruikt' en komen er extra kosten om deze in orde te houden.

Verder staat er een vetust gebouw (jeugdlokalen) op het terrein : Stenenmolenstraat 22, Mechelen, eigendom van de aanvrager (VPW), dat niet meer voldoet aan de huidige normen in al zijn aspecten (hygiëne, uitrusting, isolatie, ...).

Over de vervanging van deze opstallen door een nieuw op te richten complex handelt deze aanvraag van omgevingsvergunning.

### 1.2. Doelstelling

Het doel bestaat erin de aanwezige infrastructuur te vervangen door gebouw dat aan de huidig geldende normen voldoet, waar naast voldoende binnenspeelruimte wordt voorzien in een keuken en in aangepast sanitair.

Het lokaal kan de behoefte aan extra ruime en degelijke binnenspeelruimte voor Chiro Coloma invullen.

De aanvraag vereist een dringende aanpak omdat de huidige infrastructuur aan het 'verkommeren' is en op dit moment niet efficiënt kan gebruikt worden.

Inzake veiligheid en toegankelijkheid (o.a. ook voor personen met een beperking) zal het gebouw, na verbouwing, aan de huidige normen voldoen

Naast gebruik door de plaatselijke Chirojeugd, wordt in de mogelijkheid voorzien het goed te verhuren voor kort verblijf aan derden (weekends, seminaries, jeugdgroepen, ...). In die zin wordt het ontwerp naar de vigerende regelgevingen opgesteld.

## 2. RUIMTELIJKE CONTEXT.

### 2.1. Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland.

Het goed (grondoppervlakte ca. 14a 67 ca) bestaat uit een vlak terrein (grasspeelveld jeugdvereniging) waarop zich een alleenstaand woonhuis (bouwjaar ca.1920-30, in gebruik als vergaderlokaal en bergplaats jeugdvereniging (te renoveren) en containerlokalen (te verwijderen).

### 2.2. Zoneringgegevens van het goed.

#### 2.2.1. Kadastrale gegevens.

3de afdeling sectie E nummer 355/v/8

#### 2.2.2. Gewestplan.

Gelegen volgens het Gewestplan (05/08/1976) in woonuitbreidingsgebied)

- 2.2.3. Zoneringsplan.  
Centraal gebied.
- 2.2.4. Watertoets.  
Het goed is niet gelegen in overstromingsgevoelige gebieden.
- 2.2.5. Bijzonder plan van aanleg.  
Het goed maakt deel uit van het BPA "COLOMA" (22/11/2000) – 'recreatiezone in een groene omgeving'.  
Een van de voorschriften hierin, bepaalt de beperking in bebouwbare oppervlakte. Naast het feit dat de (recent gebouwde) opstallen van de aanpalende eigenaars (Sporting Club Mechelen, basisschool Sint-Jozef-Coloma) deze norm qua oppervlakte reeds overschrijden, wordt in de aanvraag ook hier een afwijking gevraagd om dezelfde redenen van publiek belang. (zie 3.1.)

### 3. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT.

#### 3.1. BPA.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg "COLOMA" goedgekeurd bij MB van 22 november 2000, maar stemt niet overeen met de inrichtingsvoorschriften inzake de maximale bebouwbare oppervlakte (art. 2.14.3 van het BPA). De bestaande bebouwing binnen de zoning 'recreatie in een groene omgeving' is reeds groter dan 1% en er wordt een gelijkaardig gelijkvloers gebouw in uitbreiding voorzien. Gevraagd wordt om in toepassing van art. 4.4.7 §2 VCRO (algemeen belang), een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften toe te staan.

#### Verantwoording :

##### Opstallen :

Bestaand :	Jeugdlokalen ('Huizeke') :	39,0 m <sup>2</sup>
	Containerlokalen :	91,1 m <sup>2</sup>
	Totaal :	130,1 m <sup>2</sup>
Aanvraag :	Jeugdlokalen:	191,2 m <sup>2</sup>
Vermeerdering :		+ 61,1 m <sup>2</sup>

Niettegenstaande een verhoging van de bebouwde oppervlakte, volgt uit de centralisatie en aangepaste inplanting, een efficiënter gebruik van de open speelruimte en een upgradering van de groene ruimte.

#### 3.2. Projectvergadering.

Het voorwerp van deze aanvraag werd reeds meermaals via voorontwerpen, vergaderingen, gevolgd door planaanpassingen besproken met de betrokken overheidsinstanties en dit sinds eind 2015.

In een vorige fase werd een omgevingsvergunning aangevraagd voor het renoveren en uitbreiden van het bestaande 'Huizeke' en dit naar de richtlijnen van de projectvergadering dd. 14/05/2018.

Uiteindelijk leidde negatief advies van de Inter-Vlaanderen – Mobiliteit/Toegankelijkheid en de onmogelijkheid van een realistische aanpassing van het ontwerp aan de adviezen, tot het verlaten van deze piste. De aanvraag tot omgevingsvergunning werd ingetrokken.

Dit alles resulteerde uiteindelijk in een aangevraagde en advies gevende nieuwe projectvergadering dewelke doorgang vond op 23/10/2018. Het verslag van deze vergadering wordt bij onderhavige aanvraag bij bijlage gevoegd.

#### 3.3. Project MER-screening.

Het advies van de projectvergadering dd. 14/05/2018 en 23/10/2018 vermeldt dat voor onderhavig project geen gevolgen voor het milieu en haar omgeving zijn te verwachten.

Evenwel is het opstellen van een project MER-screening aangewezen. Het betrokken formulier wordt als bijlage bij de aanvraag gevoegd.

#### 3.4. **Hemelwater – afvalwaters.**

##### Huidige toestand :

De bestaande bebouwing beschikt niet over een onderbouwde afvoer van hemel- en grijs water. Geen (afdoende) aansluiting naar het openbaar rioleringsstelsel is gekend. Mogelijks is een onbekend ondergronds afvoerstelsel rechtstreeks naar de Colomaloop voorhanden. Deze voorkomende situatie wordt genegeerd en wordt er voorzien in een nieuw stelsel dat beantwoordt aan de huidige regelgevingen.

##### Nieuwe toestand :

Uit te voeren : gescheiden afvoerstelsel (hemelwater/grijs water), septische put, hemelwaterput, buffer- en verliesput. (Zie plan BA\_CHIRO\_N\_P\_1\_fundering).

De nieuw geplande voorzieningen werden in de ontwerpfase telefonisch reeds besproken met Steven Bouwens (dienst Beheer Openbaar Domein) in de loop van december 2017). Van deze bespreking is geen verslag voorhanden. Evenwel verklaarde de betrokken ambtenaar zich akkoord met het voorziene opzet.

Evaluatie en bespreking van de rioleringsproblematiek op de projectvergadering van 23/10/2018, hebben geleid naar de keuze van de aanvrager om de aansluiting te realiseren via het nieuwe rioleringsstelsel van de Sint-Jozef-Coloma kerk. Deze aansluiting biedt immers de mogelijkheid om de bestaande afvoeren van de afvalwaters van de lokalen-JOKO en CHIRO ecologisch te regulariseren (verliesput met overloop naar de Colomaloop).

##### Samengevat geldt :

Graven van een sleuf vanaf de gebouwen van de aanvraag (CHIRO) overheen de cutbackverharding (JOKO-sanitair) tot aan de laatste (nieuwe) aansluitingsput van de Colomakerk (grasplein).  
Aanbrengen van de nodige hoofdrioleringsafvoerbuizen met twee geautomatiseerde en gestuurde pompputten. Hierbij wordt de zinkput (grijs water) van JOKO gesupprimeerd en vervangen door een pompput.  
Het correcte tracé en de voorzieningen zullen deel uitmaken van een afzonderlijke studie door een studiebureel. Betreffende onderhavige aanvraag wordt verzekerd dat een conforme aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel wordt gerealiseerd en waarbij de toelating van de eigenaar van de betrokken percelen zich akkoord verklaren voor uitvoering (Kerkfabriek Emmaüs).

##### Hemelwaterformulier :

Het opzet bestaat erin die voorzieningen te treffen zoals zij op heden worden geëist voor een totale nieuwbouw. In die zin werd het hemelwaterformulier dat bij de aanvraag is gevoegd, opgesteld.

#### 3.5. **Brandveiligheid.**

Op 19/12/2017 werden de voorontwerpen van het project qua brandpreventie – voorafgaandelijk werden zij ter studie overgemaakt – voorgelegd aan preventieadviseur Raf VAN DEN EYNDE (Rivierenland).

Op de projectvergadering van 23/10/2018 werden conformiteit en de te nemen maatregelen overlopen.

In hoofdzaak, gelet 'lage bebouwing' en het feit dat elk lokaal twee rechtstreekse vluchtwegen naar buiten omvat, werden enkel bijkomende uitrustingen gevraagd. Zij zijn naar het verstrekte advies opgenomen in de definitieve aanvraag onder plannummers BA\_CHIRO\_N\_PB\_1\_grondplannen, BA\_CHIRO\_N\_GB\_1\_gevels, BA\_CHIRO\_N\_SB\_1\_snedes en BA\_CHIRO\_N\_IB\_1\_inplanting.

Te noemen : 2 vluchtwegen per lokaal, toegang terrein via Stenenmolenstraat 4 meter en via sleutel/kluissysteem, niet verharde wegenissen, voorlopige toegang naar basisschool.

### **3.6. Mobiliteit / toegankelijkheid**

Voorafgaandelijk moet worden vermeld dat er omtrent toegankelijkheid, circulaties, mobiliteit en haar voorzieningen geen wijzigingen tussen de bestaande en de nieuwe toestand worden doorgevoerd.

Voor de goede orde worden de bestaande voorzieningen hierna en zoals zij op de plandocumenten zijn aangegeven, samengevat :

#### **Bereikbaarheid/ontsluiting.**

Het perceel is gelegen in een binnengebied, niet rechtstreeks grenzend aan openbare wegenissen. Het goed is enkel bereikbaar via eigendom van derden met ingesteld recht van erfdiensbare doorgang. Zij zijn samengevat aangeduid op plandocument BA\_CHIRO\_N\_I\_2\_ inplanting-circulatie.

Een akkoord van alle eigenaars van de gronden waarover uitweg wordt genomen is niet noodzakelijk daar dit recht is beschreven in de eigendomsakte dd. 29/01/1980, verleden voor notaris DELVAUX te Mechelen. Kopij van deze akte wordt bij bijlage van de aanvraag gevoegd onder "aankoopakte Stenenmolenstraat 16-10-2018 scan".

#### **- Gemotoriseerd vervoer :**

Gemotoriseerd vervoer is niet toegelaten op het domein..

Leden, bezoekers die de locatie willen bereiken worden afgezet hetzij aan de Tervuursesteenweg (kerkplein Colomakerk), hetzij aan de toegang via zijstraat van de Stenenmolenstraat (erfdienstbare recht van doorgang).

Er zijn/worden dan ook geen parkeerfaciliteiten voor personenwagens voorzien.

Uitzonderingen :

- levering van goederen/werkzaamheden kan tijdelijk worden toegestaan. De stalplaats hiertoe (voor JOKO-lokalen) is aangeduid op plan BA\_CHIRO\_N\_I\_1\_ inplanting
- Een mindervaliden tijdelijke parkeerplaats is voorzien naast de aangevraagde nieuwbouw. Een stalplaats van de wagen wordt ingericht in de fietsbergzone (zie plan BA\_CHIRO\_N\_I\_2\_ inplanting-circulatie).

#### **- Voetgangers/fietsers (CHIRO en Jeugdclub JOKO) :**

In hoofdzaak via linker zijweg naast de Colomakerk vanaf het kerkplein. Accidentele toegangsmogelijkheid via Stenenmolenstraat (zie hiervoor).

#### **- Voetgangers (Basisschool Sint-Jozef Coloma) :**

Naar mededeling door de aanvrager-eigenaar bestaat er geen officieel recht van uitweg voor de school via het perceel van de aanvraag. Wel werd door hem in het kader van goed nabuurschap, toestemming, mits afspraken, gegeven tot praktische maar niet permanente uitweg door begeleide schoolkinderen. De aanwezige toegangspoort houdt geen permanente toegang in en is enkel het gevolg van een vroegere tijdelijke toegangsfaciliteit bij de realisatie van de er opgetrokken klaslokalen.

#### **- Voetgangers (Sint-Jozef-Colomakerk) :**

Geen permanente doorgang is voorzien langsheen de rechterzijde van de Colomakerk (vroegere pastorijtuin). Zij omvat enkel een verbinding tussen het nieuwe 'kerkterras' en het achtergelegen domein van de jeugdlokalen. Aan te wenden bv. in het kader van parochiële activiteiten.

#### **- Brandweer :**

Huidige en rechtstreekse toegang met doorrit naar Basisschool Sint-Jozef Coloma via zijstraat van de Stenenmolenstraat en erfdiensbare doorgang op derden terrein. (zie plandocument BA\_CHIRO\_N\_IB\_1\_ inplanting).

De toegangspoort zijde Stenenmolenstraat heeft een nuttige doorrijbreedte van 4 meter. De poort is voorzien van een sleutel/kluissysteem.

#### **Autoparkeerplaatsen.**

Enkel occasioneel gemotoriseerd verkeer (levering en lossen van goederen) en één personenwagen voor andersvaliden is toegelaten.

Stalplaats en parkeergelegenheid hiertoe worden aangeduid op plandocument BA\_CHIRO\_N\_I\_2\_ inplanting-circulatie.

### **Fietsenstalling.**

Principieel is geen bijkomende eis tot fietsbergingsfaciliteit van toepassing. Noch bestemming, noch uitbreiding van de opstallen bij de aanvraag zijn doorgevoerd. Voor de goede orde wordt hierna opgave gedaan van de bestaande en tot heden toereikende toestand.

Fietsenstalplaats Kerkplein (eigenaar Kerkfabriek Emmaüs) :

In gebruik door kerkgangers en Chirolokalen Coloma : ca. 30 stalplaatsen

Fietsenstalplaats Kerk-absis (eigenaar Kerkfabriek Emmaüs) :

ca. 50 stalplaatsen (aangeduid op de plandocument BA\_CHIRO\_N\_I\_2\_ inplanting-circulatie).

Opmerking : Voor de Basisschool Sint-Jozef Coloma bestaan geen voorzieningen op het terrein voor het stallen van fietsen van haar personeel en leerlingen. Enkel doorgang van voetgangers wordt gedoogd. De school beschikt immers zelf over een fietsenstalling aan haar hoofdingang aan de Colomalaan.

### 3.7. **Archeologisch onderzoek.**

Volgens de Stedelijke Dienst Archeologie dient geen onderzoek te worden uitgevoerd. Zie dienaangaande het verslag van de projectvergadering dd. 23/10/2018.

## 4. **INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELING IN DE OMGEVING.**

### 4.1. **Algemeen.**

Bij het ontwerp wordt gekozen voor strakke bouwvolumes met een hoger centraal volume als accent.

Enkel harde, duurzame en traditionele materialen aangewend (gevelsteen, FCS gelabelde cedershingels, alu-buitenschrijnwerk.

Hetzij naar dezelfde lijn en aard als deze van het nieuwe Sporting-Mechelencomplex.

Als verder bepalende elementen in het bouwprogramma bestaan : grootte, ledenaantal en toekomst van de jeugdvereniging, toegankelijkheid en deelgebruik door andersvaliden, vereisten voor bijna energie-neutraal-gebouw, zorg voor recuperatie en gebruik hemelwater, groene energie (warmtepomp, fotovoltaïsche panelen).

Samengevat : het project heeft als doel de sanering van de site als geheel, kaderend in de herwaardering van de ganse omgeving (Colomakerk, basisschool, pastorie, jeugdwerking) met openbaar belang.

### 4.2. **Uitvoering/realisatie.**

Voorafgaand is te vermelden dat het bouwbestuur in onderhandeling is met de Technische Scholen Mechelen, afdeling Bouwkunde tot uitvoering van de ruwbouwwerken in het kader van haar leerproject.

Derhalve is de opdrachtgever afhankelijk van de mogelijkheden en het jaarprogramma van de onderwijsinstelling.

De nodige onderhandelingen zijn aan de gang en verlopen positief.

Op heden kan volgend verloop van de realisatie worden vooropgesteld (onder voorbehoud):

- maart 2019 : Aanvraag omgevingsvergunning
- juli 2019 : Omgevingsvergunning
- augustus 2019 : Opstellen uitvoeringsdossier (plan, lastenboek, meetstaat)
- september 2019 : Contract uitvoering Ruwbouw
- oktober 2019 : Aanbesteding nevenaannemingen
- december 2019 : Toewijzing aannemers
- maart 2020 : Aanvang ruwbouwwerken
- september 2020 : Einde ruwbouwwerken
- september 2020 : Aanvang uitvoering aannemers tot winddichtstelling
- april 2021 : Einde der werken en oplevering

#### 4.3. **Colomaloop.**

De noordzijde van het perceel wordt begrensd door de 'Colomaloop'. Zijnde een dubbele gracht van het destijds domein 'Coloma'. Het betreft 'stilstaand water' dat evenwel naar de plannen van de waterlopen verbonden is met de Dijle via duiker onder de Leuvense vaart, richting Leuvensesteenweg.

Zoals vermeld bestaan er twee parallelle waterloopbeddingen, met respectievelijk een breedte van ca. 2 meter (perceelgrens) en ca. 6 meter (domein Coloma). Zij zijn aangeduid op het inplantingsplan onder BA\_CHIRO\_N\_I\_1\_ inplanting en BA\_CHIRO\_N\_I\_2\_ inplanting-circulatie.

De kleine beek is niet vermeld op de kadastrale plannen maar evenwel bestaand en doodlopend.

De toestand van beide beken, in zoverre nog herkenbaar, is van minimale orde. Onderhoud werd de laatste decennia niet meer uitgevoerd.

De inplanting van het aangevraagde gebouw (met de op de bouwplannen aangegeven afmetingen) alsook de terreinprofielen zijn gebaseerd op de vastgestelde en opgemeten toestand van het wateroppervlak in september 2018.

In de aanvraag wordt de huidige toestand behouden. Zij het dat het talud van de oever van de kleine beek, zijde perceel van de aanvraag, in degelijke staat wordt gebracht door uitbaggering, reiniging en strak brengen van de beekoever.

Opmerking : Het plaatsen van prefab betonnen keerelementen tussen Colomaloop en het bouwperceel maakt geen deel uit van voorliggende aanvraag.

Plaatsing ervan in een volgende fase (optimalisatie van het gebruik van het perceel, creatie van een stabiele onderhoudszone tussen de oeverrand en de jeugdlokalen) maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke omgevingsaanvraag.

#### 5. **AANPASSINGEN t.o.v. opmerkingen PROJECTVERGADERING dd. 23/10/2018.**

Een aantal richtlijnen en adviezen ten aanzien van het voorgelegde voorstudie, werden geformuleerd op de projectvergadering.

Aanvullend en voor zover hiervoor niet behandeld in de begeleidende nota, te noemen :

##### 5.1. Nutsmaatschappijen.

Het aanschrijven van de nutsmaatschappijen is niet aan de orde daar geen wijzigingen aan de bestaande voorzieningen doorgang vinden en eventueel noodzakelijke aanpassingen geschieden op privaat terrein én aan privatieve installaties.

##### 5.2. Gevelmaterialen.

Hoofdvolume : Handvormgevelsteen : donkerbruin tot mangaanzwart, uitvoering met dunbedmortel, niet gevoegd.

Centraal volume : Cedershingles met FSC-label, grijswit gebeitst, panlatafstand ca 16 cm, breedte van de shingles variërend van 9 tot 30 cm.



5.3. Aansluiting verhoogd volume.

Zie BA\_CHIRO\_N\_G\_1\_ gevel voor en BA\_CHIRO\_N\_S\_2\_ snede CD.

Hoofd- en verhoogd volume vormen twee afzonderlijke entiteiten (dakrand en latei op verschillende hoogte.

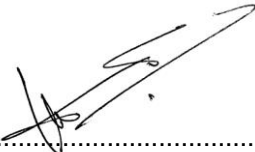
Verhoogd volume in overkraging. De oorspronkelijk voorziene kolom op het voorontwerp wordt weggelaten.

5.4. Raamopening Noord- en Westgevel.

De kleinere raamopening in de noord- en westgevel blijven behouden zoals zij ook voorkomen op het voorgelegde ontwerp op de projectvergadering.

Naast het feit dat de aanvrager reeds beschikt over deze 3 ramen (recuperatie), weegt de regeneratie van meer lichtinval onvoldoende tegenover het gevolg op de EPB-vlak en de beperking bij plaatsing van de sanitaire apparaten.

Opgesteld te Mechelen op **22/03/2019**



.....

De architect

**Marc DE PRINS**