

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 januari 2018 - Openbare zitting

Aanwezig:

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

10. RUIMTELIJKE ORDENING. Definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Keerdok-Eandis en bijhorend onteigeningsplan, bestaande uit:

- 1) Deelplan 1: Keerdok**
- 2) Deelplan 2: Keerdokkaai**
- 3) Deelplan 3: bedrijventerrein 'Eandis'**

De beslissing wordt genomen met 33 stemmen voor (Christiaan Backx, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 6 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Bert Delanoëije)

Motivering

Voorgeschiedenis

Masterplan en RUP

29/04/1994	Goedkeuring BPA 3/1 Guido Gezellelaan, Keerdok
03/07/2001	Goedkeuring ruimtelijk structuurplan Mechelen
26/11/2013	Goedkeuring raamovereenkomst IGEMO door gemeenteraad
23/05/2014	Startvergadering masterplan
08/05/2015	Het college keurt het eindrapport m.b.t. het Masterplan en het Mobiliteitseffectenrapport (Mober) voor de Keerdok- en Eandissite principieel goed.
Mei-juni 2015	Toelichting masterplan aan eigenaars, eigenaars/uitbaters en huurders handelszaken Keerdokkaai en hogere overheden.
05/06/2015	Het college neemt akte van het verslag van de GECORO van 11 mei 2015 en het definitief advies over het masterplan Keerdok/ Eandis.
16/06/2015	Bewonersvergadering: toelichting masterplan aan omwonenden
14/08/2015	Definitieve goedkeuring Masterplan en Mober
05/02/2016	Adviesgroep: bespreking voorontwerp RUP: grote lijnen

17/03/2016	Stuurgroep: goedkeuring voorontwerp RUP: grote lijnen
13/07/2016	Stuurgroep: bespreking voorontwerp RUP
05/08/2016	College: Goedkeuring voorontwerp RUP en beslissing organisatie plenaire vergadering
12/09/2016	Het voorontwerp RUP wordt toegelicht aan de GECORO
6/10/2016	Plenaire vergadering voorontwerp RUP Keerdok-Eandis
07/11/2016	Versturen definitief verslag Plenaire Vergadering naar betrokken adviesinstanties
25/01/2017	Ontvangst planologische delegatie
17/03/2017	Goedkeuring voorontwerp RUP 'Keerdok-Eandis' en bijhorend onteigeningsplan door het college
28/03/2017	Goedkeuring voorontwerp RUP 'Keerdok-Eandis' en bijhorend onteigeningsplan door Gemeenteraad
18/04/2017 - 16/06-2017	Openbaar onderzoek
10/07/2017	GECORO: toelichting adviezen en bezwaren (deel 1)
21/08/2017	GECORO: behandeling adviezen en bezwaren (deel 2)
11/09/2017	GECORO: goedkeuring advies en behandeling adviezen en bezwaren
24/11/2017	Verlenging goedkeuringstermijn RUP 'Keerdok-Eandis' door Gemeenteraad.
12/01/2018	College verwijst het RUP en bijhorend onteigeningsplan door voor definitieve vaststelling naar de gemeenteraad.

Plan-MER

12/05/2015	Publicatie plan-MER offerteaanvraag
26/06/2015	Gunning opdracht plan-MER door Raad van Bestuur (IGEMO)
27/08/2015	Werkgroep: Bespreking kennisgevingsnota
03/09/2015	Aanschrijven dienst MER, indiening kennisgeving
29/09/2015	Volledig verklaring kennisgeving
07/10/2015- 06/11/2015	Aanschrijven adviesinstanties + Terinzagelegging kennisgevingsnota
16/11/2015	Richtlijnenoverleg
12/08/2016	College: Goedkeuring ontwerp plan-MER
01/09/2016- 01/10/2016	Aanschrijven adviesinstanties + terinzagelegging ontwerp MER
24/10/2016	Ontwerptekstbespreking
03/02/2017	College: Goedkeuring aangepast definitief plan-MER
06/02/2017	Opsturen dossier naar dienst MER
14/02/2017	Beslissing dienst MER

Feiten en context

- Het gebied is volgens het gewestplan Mechelen gelegen in een zone voor milieubelastende industrieën & waterwegen (koninklijk besluit van 5 augustus 1976)
- Op 29 april 1994 werd het Bijzonder Plan van Aanleg 3/1 Guido Gezellelaan, Keerdok goedgekeurd.
- Op 3 juli 2001 werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van de stad Mechelen goedgekeurd. Het was de ambitie van het stadsbestuur om aantrekkelijke stedelijke woonomgevingen te realiseren. In uitvoering van de bindende bepalingen uit het Ruimtelijk

Structuurplan Mechelen (actie 41) heeft het stadsbestuur in 2014-2015 een masterplan laten opmaken voor de vooropgestelde toekomstige herontwikkeling.

- Op 17 december 2013 besliste de gemeenteraad om een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.
- Op 20 december 2013 kent het college de opdracht tot opmaak van ruimtelijk uitvoeringsplannen zoals beschreven in de "overeenkomst houdende de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de stad Mechelen" toe aan de intergemeentelijk vereniging IGEMO.
- **Masterplan:** Op 14/08/2015 werd het masterplan Keerdok-Eandis definitief goedgekeurd door het college.
- **RUP**
 - Op 5 februari 2016 werd een adviesgroep gehouden waarbij de grote lijnen van het RUP werden besproken.
 - Op 17 maart 2016 gaf de stuurgroep akkoord over de grote lijnen van het voorontwerp RUP.
 - Op 31 mei 2016 werd een tweede adviesgroep gehouden waarbij de voorschriften, plannen en toelichtingsnota van het RUP werden besproken.
 - Op de stuurgroep van 8 juni 2016 werd beslist het RUP op te delen in 3 deelplannen zijnde, Eandis, Keerdok en Keerdokkaai.
 - Tijdens de stuurgroep van 13 juli 2016 werd het definitieve voorontwerp RUP besproken en de onteigeningsmotivatie goedgekeurd.
 - Op het College van 5 augustus 2016 werd het definitieve voorontwerp van het RUP goedgekeurd en gaf de opdracht tot het organiseren van de plenaire vergadering.
 - Op 12 september 2016 werd het voorontwerp toegelicht aan de GECORO.
 - Op 6 oktober 2016 vond de plenaire vergadering plaats.
 - Tijdens de stuurgroepen van 16 november 2016 en 14 december 2016 werden de aanpassingen op basis van de adviezen uit de plenaire vergadering besproken in twee delen.
 - Op 25 januari 2017 ontving de stad Mechelen het afschrift van Ruimte Vlaanderen (departement omgeving) waarbij het ministerieel besluit delegatie verleent aan het bestuur (stad Mechelen) voor het gemeentelijk RUP 'Keerdok-Eandis'.
 - Op 13 maart 2017 keurde het College van burgemeester en schepenen het voorontwerp RUP 'Keerdok-Eandis' en bijhorend onteigeningsplan goed.
 - Op 28 maart 2017 keurde de Gemeenteraad het voorontwerp RUP 'Keerdok-Eandis' en bijhorend onteigeningsplan goed.
 - Tussen 18 april 2017 en 16 juni 2017 ligt het RUP 'Keerdok-Eandis' ter inzage gedurende het verloop van het openbaar onderzoek.
 - Op 10 juli en 21 augustus werd een toelichting door IGEMO gebracht aan de GECORO betreffende de ontvangen adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.
 - Volgende adviezen en bezwaren kwamen binnen:
 - o 1. Advies Bestendige Deputatie Provincie Antwerpen, Departement Ruimte, Erfgoed, Mobiliteit (dd. 7/6/2017)
 - o 2. Advies Wonen Vlaanderen (dd. 19/6/2017)
 - o 3. Advies De Lijn (dd. 5/5/2017)
 - o 4. Advies Departement Mobiliteit en Openbare Werken (dd. 16/5/2017)
 - o 5. Advies Departement Omgeving (dienst land & bodem, MER) (23/5/2017)
 - o 6. Advies Agentschap Wegen en Verkeer (14/6/2017)
 - o 7. Advies Waterwegen en Zeekanaal NV (16/6/2017)
 - o 1. Bezwaar Stibbe, i.o.v. Retail Estates nv Wickes Land Development, Maatschap Bouwmarkt Gent, nv Immo Iris, nv Immo Briljant, nv JBC, nv Krabbendijke (dd. 14/6/2017)
 - o 2. Bezwaar Elke Delbare (dd. 12/6/2017)
 - o 3. Bezwaar Elia Asset (dd. 16/6/2017)
 - o 4. Bezwaar Caluwaerts – Uytterhoeven advocaten i.o.v. NV Mc Donald's Restaurant Belgium (dd. 16/6/2017)
- De GECORO bezorgde op 12 september 2017 het advies en de behandeling van de adviezen en bezwaren aan college en gemeenteraad.
- Op 24 november 2017 besliste de gemeenteraad, op gemotiveerd verzoek van het college, om de termijn voor definitieve vaststelling van het RUP 'Keerdok-Eandis' te verlengen met zestig dagen.

- Op 12 januari 2018 verwijst het college het RUP 'Keerdok-Eandis' en bijhorend onteigeningsplan door naar de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

- **Plan-MER**

- Op 12 mei 2015 werd de offertevraag voor het Plan-MER Keerdok-Eandis gepubliceerd.
- Op 29 juni 2015 werd de opdracht Plan-MER Keerdok-Eandis gegund door de Raad van Bestuur.
- Op 3 september 2015 werd de dienst MER aangeschreven.
- Op 29 september 2015 werd de kennisgevingsnota volledig verklaard door de dienst MER.
- Tussen 7 oktober 2015 en 6/11/2015 werd de kennisgevingsnota van het plan-MER ter inzage gelegd en werden de verschillende adviesinstanties aangeschreven.
- Op 16 november 2015 vond het richtlijnenoverleg betreffende het plan-MER plaats.
- Op 12 augustus 2016 keurde het college het ontwerp plan-MER goed.
- Tussen 1 september 2016 en 1 oktober 2016 werd het ontwerp plan-MER ter inzage gelegd en werden de verschillende adviesinstanties aangeschreven.
- Op 24 oktober 2016 werd de ontwerp tekstbespreking van het plan-MER georganiseerd.
- Tijdens de stuurgroep van 14 december 2016 keurde de stuurgroep het definitief plan-MER goed.
- Op 3 februari 2017 keurde het College het definitief plan-MER goed.
- Op 6/2/2017 werd het dossier opgestuurd naar de dienst MER
- Op 14/2/2017 besliste de dienst MER: "Op basis van het artikel 4.2.10 van het DABM en de toetsing aan de richtlijnen wordt het plan-MER door de administratie goedgekeurd. Het goedkeuringsverslag heeft het nummer PLMER-0221-GK gekregen".
- De beslissing van de dienst MER wordt samen met het plan-MER bekend gemaakt en ter inzage gelegd van 18/4/2017 tot 16/6/2017.

Fasering

Verdere stappen na definitieve vaststelling RUP en onteigeningsplan:

Februari	Schorsingsperiode 30 dagen
Maart 2018	Publicatie in het Belgische staatsblad. Het RUP treed in werking 14 dagen na publicatie
	Opmaak dossier onteigening voor het Agentschap Binnenlands Bestuur

Juridische grond

- De Codex Ruimtelijke Ordening beschrijft de procedure en modaliteiten voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (art. 2.2.13 t.e.m. 2.2.18).
- De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april. Artikel 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Artikel 49 inzake de overgangsregeling van plan-MER's voor RUP's zoals vermeld in het programmadecreet van 25 mei 2007 (publicatie B.S. 19/06/2007), stelt dat de betreffende nieuwe regelgeving van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het besluit, dus zijnde 1 juni 2008.
- Wet van 27 mei 1870 houdende vereenvoudiging van de administratieve vormvereisten inzake onteigening ten openbaar nut.
- Wet van 26 juli 1962 betreffende de onteigeningen ten algemeen nut en de concessies voor de bouw van de autosnelwegen, inzonderheid op artikel 5.
- Wet van 29 juli 1991 inzake uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen
- Besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 1991 inzake onteigeningen ten algemeen nut ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de intercommunale verenigingen en de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen.
- Artikel 43 §2, 12° Gemeentedecreet: de gemeenteraad is bevoegd voor het stellen van daden van beschikking met betrekking tot onroerende goederen (o.a. onteigening van een onroerend erfgoed).
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen), inzonderheid artikelen 2 en 4.

Besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011 inzake onteigeningen ten algemeen nut ten behoeve van de gemeenten, de provincies, de autonome gemeentebedrijven, de autonome provinciebedrijven, de OCMW's de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en de provinciale ontwikkelingsmaatschappijen.

Argumentatie

• **RUP**

De opmaak van het RUP Keerdok-Eandis kadert binnen de visie zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De site Keerdok-Eandis, in het GRS benoemd als Rode Kruisplein en weergegeven als nummer 27 op "kaart 43: woningbouwprogrammatie" is aangeduid als gebied buiten woongebied op het gewestplan te ontwikkelen op korte tot middellange termijn.

"Vanuit de visie op Mechelen als levendige stad zijn binnen het stedelijk gebied ... gebieden aangeduid waarvoor een gemengde ontwikkeling is gewenst. De gemeente engageert zich om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren door in een uitvoeringsplan volgende gebieden tot gebieden voor gemengde stedelijke ontwikkeling te herbestemmen: Rodekruisplein van industriezone naar zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen (27)

Na de herlokalisatie van de bestaande bedrijven kan dit gebied worden uitgebouwd tot een hoogwaardige stedelijke woonomgeving met hogere dichtheden." (GRS, p. 174)

- Ook in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt de site opgenomen als te herbestemmen voor gemengde stedelijke ontwikkeling.
"- Rode Kruisplein aan Dijle en Omleidingsdijle, van industriezone naar zone voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen." (GRS, p.225)
- Met de opmaak van het RUP wordt de planologische vertaling van een totaalvisie over dit 'stadsdeel' beoogd, waarbij het versterken van de relatie met de binnenstad, de flankerende stedelijke woongebieden en de aanwezige natuurwaarden centraal staan. Naast het scheppen van een duurzaam kader voor de realisatie van een aantrekkelijke stedelijke woonomgeving, wordt tevens een volwaardig perspectief gecreëerd voor de aanwezige specifieke bovenlokale bedrijvigheid in het gebied. Met dit planningsinitiatief wordt uitvoering gegeven aan drie basisdoelstellingen uit het GRS, m.n. het realiseren van aantrekkelijke woonomgevingen, het integreren van mobiliteit, leefbaarheid en ruimtelijk kwaliteit en het versterken van de samenhang tussen de valleien en de nederzettingen.
- **Programma**
Het masterplan voorziet maximaal 807 woonegelegenheden Het programma uit het masterplan werd onderzocht in de plan-MER en licht bijgestuurd. Het uiteindelijke programma dat in het RUP wordt opgenomen, wordt toegevoegd aan de bijlage (1). Het masterplan verdeelt het gebied over 2 deelplannen (Keerdok en Eandis) en 5 deelgebieden (Eandiswijk, Eandistip, Park, Rode-Kruisplein en Keerdokkaai). Voor een beschrijving van het masterplan zie toelichtingsnota pp. 86-105.
Het totale RUP wordt iets anders opgedeeld dan het masterplan en bestaat uit 3 deelplannen (Keerdok, Keerdokkaai en Eandis) waarvan het deelplan Keerdok wordt ingedeeld in 4 deelgebieden (Eandiswijk, Eandistip, Park, Rode-Kruisplein).
- **Onteigening**
Ten behoeve van de verwezenlijking van onderhavig gemeentelijk RUP wordt voor bepaalde zones binnen deelplan 1: 'Keerdok' en deelplan 2: 'Keerdokkaai' een onteigening ten algemene nutte voorzien, zoals bedoeld in artikel 2.4.3 tot en met 2.4.8 van de VCRO. Deelplan 3: 'Eandis' valt volledig buiten de scope van de onteigening.

Te onteigenen percelen (zie opmetingsplan in bijlage):

- 512E, 512D, 512F, 507P8, 507N8, 507K5, 507/2, 502A2, 502D2, 502E2, 507T8, 507S8, 507R8, 507E8, 507F8, 507G9, 507F9, 507E9, 507H9, 507D9, 507K8, 507C9, 507B9, 507A9, 507Z8, 507Y8, 507C8, 507W8, 507V8, 507D8.

De gemeenteraad is van oordeel dat de beoogde onteigening van algemeen nut is en noodzakelijk om de volgende redenen:

Motivering van het algemeen nut

Artikel 16 van de grondwet bepaalt: "Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling."

De realisatie van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in het algemeen beschouwd als een doelstelling van openbaar of algemeen nut waarvoor kan onteigend worden. Dit wordt zelfs expliciet door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gestipuleerd. Het openbaar of algemeen nut kan verder omschreven worden als het tegemoetkomen aan een behoefte die bijdraagt tot een (noodzakelijke) verbetering van de samenleving en de leefomstandigheden van de gemeenschap, en waaraan door privé-initiatief geen of geen afdoende oplossing wordt geboden, gelet op het specifiek karakter van het projectgebied en de inhoud van de stedenbouwkundige voorschriften.

In concreto zal de beoogde onteigening worden ingezet als instrument voor de verwezenlijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP "Keerdok - Eandis". Dit RUP geeft aan het afgebakende deel van het plangebied de bestemmingen "gebied voor stedelijke ontwikkeling" en "woongebied". Ingevolge art. 2.2.2, §1, laatste lid, VCRO hebben het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP verordenende kracht.

Naast deze algemene – doch vanuit wettelijk oogpunt reeds afdoende - verwijzing naar de VCRO, kan hier overigens ook worden gewezen op zeer concrete motieven die, binnen de context van voormeld RUP, het algemeen nut van de beoogde onteigening aantonen. Opdat een onteigening gelegitimeerd zou zijn, moet zij steunen op werkelijke feiten en moet er een redelijk verband bestaan tussen de voorgenomen onteigening en het vooropgestelde doel. De onteigening ten behoeve van de ontwikkeling van een stedelijk gebied met het oog op het realiseren van bijkomende wooneenheden voor verschillende doelgroepen, het versterken van multifunctionaliteit en het verzorgen van collectieve en openbare ruimten, waardoor de algemene welstand en woonkwaliteit van de stedelijke bevolking verbetert, is immers onmiskenbaar van algemeen belang. De concrete problematiek voor het plangebied wordt verder toegelicht in volgende paragrafen.

De beslissing om tot realisatie van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP over te gaan, en bij uitbreiding dus ook tot de beoogde onteigening, is genomen van uit de vaststelling van, enerzijds, een behoefte aan bijkomende, kwalitatieve woonegelegenheden voor diverse bevolkingsgroepen op het grondgebied van stad Mechelen, en anderzijds de noodzaak om kwalitatieve collectieve en/of openbare ruimten te voorzien en de multifunctionaliteit van de stedelijke omgeving te versterken om de potenties van de stedelijke omgeving ten volle te benutten.

De voorschriften van het RUP zijn reeds voorzien om tegemoet te komen aan deze beide aandachtspunten. Er wordt voorzien in een "gebied voor stedelijke ontwikkeling" (art. 1). Dit gebied "is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten". De toelichting bij dit artikel stelt: "Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, openbare wegenis, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen." Het voorschrift stelt verder: "De zone voor stedelijke ontwikkeling vormt één samenhangend gebied waarbinnen een globale samenhang moet worden bewaakt op ruimtelijk, architecturaal, functioneel vlak en wat betreft de publieke ruimte (o.a. materiaalgebruik, straatmeubilair; verlichtingsarmaturen, straatmeubilair, groeninrichting)."

Het Grondwettelijk Hof oordeelde reeds in het verleden inzake een onteigening ter verwezenlijking van een RUP: "Aan het begrip "algemeen nut" is in diverse wetskrachtige bepalingen een ruime betekenis verleend. Zo machtigt artikel 2.4.3 van de VCRO de overheid om de onteigening aan te wenden als middel ter verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (...) Het begrip "algemeen nut" wordt ter zake ruimer geïnterpreteerd dan bij een onteigening die tot een ander doel strekt: de onteigening tot verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt uit kracht van het decreet zelf geacht van openbaar nut te zijn." [1]

Ook besliste reeds de Raad van State, na te hebben verwezen naar artikel 2.4.2, §1 VCRO, "Overwegende dat ingevolge deze bepaling de onteigening ter verwezenlijk van een ruimtelijk uitvoeringsplan uit kracht van het decreet van algemeen nut lijkt te zijn." [2]

Ook in de rechtsleer wordt dit bevestigd.[3]

Het is duidelijk dat het RUP rekening houdt met zowel de realisatie van een mix aan kwalitatieve woonegelegenheden als met de ontwikkeling van een kwalitatieve collectieve en/of openbare ruimte die de multifunctionaliteit van de stedelijke omgeving versterkt. De onteigening zal worden ingezet als instrument om de verwezenlijking van deze dubbele doelstelling te benaarstigen.

Er wordt in de volgende paragraaf stilgestaan bij de visie op stedelijke ontwikkeling vanuit Vlaanderen en stad Mechelen.

Visie van Vlaanderen: Verwezenlijking van woningen en kwalitatieve woonomgevingen binnen regionaalstedelijke gebieden.

Het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen is in het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** als één van de 5 doelstellingen voor de stedelijke gebieden gedefinieerd. Het volgende wordt gesteld (RSV[4], gecoördineerde versie 2011, p. 203):

"Omwille van o.m. de gezinsverdunning wordt de **behoefte aan nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen** steeds groter. Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen (vb. serviceflats ...) noodzakelijk zijn om aan de wijzigende behoeften te voldoen.

Onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen stellen kleinere gezinnen vaak heel andere dan klassieke wooneisen. De goede verplaatsingsmogelijkheden en de nabijheid van voorzieningen in de stedelijke gebieden zijn belangrijke voordelen. De stedelijke gebieden komen bij voorkeur in aanmerking voor ontwikkeling van deze nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen."

Sinds 2000 zien we bovendien, conform de doelstellingen van het RSV, een **trend inzake migratie naar stedelijke gebieden**. De meerderheid van de gezinnen prefereert om te verhuizen naar het stadscentrum en vooral de stadsrand (2010, addendum bij het RSV, p.15). Wat de uitvoering van deze doelstellingen betreft zien we dat er theoretisch voldoende **onbebouwde percelen** beschikbaar zijn om aan de woonbehoefte te voldoen. Het gros van de percelen is echter **in privaat eigendom (84 %)**, slechts een minderheid is in overheidsbezit (10 %) (2010, addendum bij het RSV, p. 26). **Vlaanderen kiest er dan ook voor om een gericht aanbodbeleid naar de stedelijke gebieden te voeren, gekenmerkt door een gedifferentieerde huisvesting, met grotere behoefte aan kleinere woningen (a.g.v. gezinsverdunning)** (2010, addendum bij het RSV, richtinggevend en bindend gedeelte).

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden door het Vlaamse Gewest via **Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen** (GRUP's) regionaalstedelijke gebieden afgebakend. Zo ook voor **het regionaalstedelijk gebied Mechelen** (goedgekeurd op 18/07/2008).

Het plangebied van het RUP Keerdok-Eandis situeert zich binnen de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied Mechelen (GRUP, deelgebied 1: grenslijn en toelichtingsnota p. 63). "De grenslijn duidt de perimeter aan van het afbakeningsplan. De grenslijn geeft het gebied aan waarbinnen de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen inzake stedelijke gebieden van toepassing zijn. Ze maakt het onderscheid tussen het buitengebied en de stedelijke gebieden zoals gedefinieerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. ..."

Het GRUP stelt tevens het volgende: "In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Mechelen geselecteerd als regionaalstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen.

Het beleid in de regionaalstedelijke gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt ook in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om,

behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren, ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren. Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop:

- o Realiseren van een groter aandeel bijkomende woongelegenheden;
- o streven naar minimale woningdichtheden;
- o differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad, in het bijzonder ook het differentiëren naar bevolkingsgroepen met het oog op een evenwichtige sociale mix;
- o versterken van de multifunctionaliteit;
- o concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,...);
- o inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het regionaalstedelijk gebied;
- o bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones;
- o optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen;
- o verzorgen van collectieve en openbare ruimten;
- o behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- o bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw;
- o behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen;
- o stimuleren van een stedelijk mobiliteits- en locatiebeleid;"

Visie van Vlaanderen: Decreet Grond- en Pandenbeleid en Vlaamse Wooncode

In het Vlaams Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wordt volgende missie uiteengezet (artikel 2.1.1.):

"Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt."

Uit artikel 2.1.2 'doelstellingen', zijn volgende **doelstellingen** ter realisatie van deze missie:

"1° het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 3 van de Vlaamse Wooncode;

3° het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;

4° het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;

5° het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;

6° het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;

7° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;"

8° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers."

In artikel 2.1.3 wordt bovendien vermeld dat voor wat betreft "het *tijdig voorzien in een voldoende ruim, betaalbaar en kwalitatief aanbod aan bouwgronden, kavels en woningen*", **de onteigening ten algemene nutte kan aangewend worden als publiekrechtelijk instrument.**

Op Vlaams niveau zien we tenslotte in **de Vlaamse Wooncode** (VWC) een duidelijke rol weggelegd voor de gemeente (artikel 28):

1. "De gemeente is verantwoordelijk voor haar lokaal woonbeleid: stimuleren van sociale woonprojecten, het ondersteunen van woonbehoeftigen en bewaken van de woonkwaliteit en -omgeving. "
2. "De gemeente:
 - a. stimuleert sociale woonprojecten op haar grondgebied;
 - b. zorgt er voor dat de woonprojecten en individuele verrichtingen van alle woonactoren in het belang van de bewoners op elkaar worden afgestemd, door overleg;
 - c. [...]"

Om de doelstelling van de Vlaamse Wooncode te realiseren wordt gesteld dat men maatregelen kan nemen die gericht zijn op (artikel 4 VWC):

- 1° de kwaliteit van de woningen;
- 2° de kwaliteit van de woonomgeving;
- 3° het samenleven van de bewoners in de wijk;
- 4° de betaalbaarheid;
- 5° de participatie van de betrokken bewonersgroepen.

Bij nieuwbouw of renovatie streeft men bovendien naar een vermenging van soorten woningen en woningtypes en naar een goede integratie van nieuwe projecten in de bestaande omgeving.

Visie van de Stad Mechelen

De stad Mechelen stelt in haar Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan[5] het volgende: "Mechelen beschikt over een grote diversiteit aan stedelijke woonomgevingen. Dit is een troef voor de toekomst. De gemeente versterkt die verscheidenheid door de identiteit van elk bestaande en nieuwe woonomgeving door middel van een heldere en herkenbare ruimtelijke inrichting vorm te geven. Strategische ingrepen binnen de woonomgevingen gebeuren in functie van de diversiteit in het woningaanbod. Mechelen werkt aldus aan de realisatie van een geheel van aantrekkelijke en typische stedelijke woonomgevingen." (GRS, p. 131)

"Het woonbeleid is gericht op een kwalitatieve ontwikkeling ten bate van de huidige bewoners en van nieuwe inwoners uit alle sociale lagen. Hiervoor is zowel een kwalitatieve als kwantitatieve inspanning vereist. Woningverbetering en aanbodvergroting vormen de kern van het beleid". (GRS, p. 172)

Onteigeningsnoodzaak

Publieke realisatie van de gewenste ontwikkeling

Uit voorgaande paragraaf en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Keerdok-Eandis blijkt dat er heel wat visies, doelstellingen, voorwaarden en concrete maatregelen dienen gerealiseerd te worden bij de ontwikkeling van dit gebied voor stedelijke ontwikkeling. Deze worden zowel vanuit het Vlaamse als het lokale niveau vooropgesteld. Het mag dan ook duidelijk zijn dat een nieuw gebied voor stedelijke ontwikkeling gerealiseerd wordt als een **geïntegreerd project** waar naast wonen en de vele eisen inzake kwaliteit en gemengde woonvormen, ook de nodige aandacht en voldoende ruimte wordt voorzien voor publieke ruimten, water, groen, recreatie, enz. Om de juiste balans te vinden tussen kwaliteit en betaalbaarheid, de verschillende functies en gebruikers is **een globale ontwikkeling** onontbeerlijk.

De site wordt ingedeeld in 6 deelgebieden: Eandiswijk, Eandistip, Rode Kruisplein, Keerdok (oud zwemdok), het park en Keerdokkaai. Deze deelgebieden zijn homogene en coherente gebieden, die elk over unieke karakteristieken beschikken en die een onafhankelijke ontwikkeling kennen. De site wordt gefaseerd ontwikkeld, waarbij iedere fase de realisatie

van één of meerdere deelgebieden combineert. Ieder deelgebied is daarbij ruimtelijk en mobiliteitstechnisch verbonden met de andere deelgebieden.

De deelgebieden opgenomen in deelplan 1 "Keerdok" staan in nauwe relatie tot elkaar. Om de deelgebieden toegankelijk te maken en met elkaar te verbinden is een **reorganisatie van en investering in de infrastructuur** noodzakelijk: de aanleg van bruggen over de Omleidingsdijle in functie van autoverkeer en voetgangers, de herinrichting van de kruispunten ter hoogte van de R12 en de Elektriciteitsstraat en de aanleg van de multimodale hub vormen belangrijke condities voor de ontwikkeling van de deelgebieden binnen deelplan 1 "Keerdok" en de site Keerdok-Eandis in het geheel.

De stad wil garanties dat de publieke en maatschappelijke doelstellingen op een kwalitatieve manier worden gerealiseerd en dat de nodige infrastructuurwerken voorafgaand of gelijktijdig met de realisatie van de respectievelijke deelprojecten gebeuren. De infrastructuurwerken zijn een cruciaal onderdeel van de ontwikkeling van de site Keerdok-Eandis.

De bezorgdheid bestaat dat de realisatie van de ontwikkeling door louter private partijen de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke omgeving niet ten goede komt. De mogelijkheden van de **lokale overheid** wat betreft **inspraak en sturing** moeten behouden blijven. De site kent een complexe eigendomsstructuur en bovendien zijn er diverse overkoepelende doelstellingen geformuleerd op het niveau van het gehele project. Wanneer de ontwikkeling louter aan private partijen wordt overgelaten, bestaat het risico dat de beoogde doelstellingen en de gewenste kwaliteit van het publiek domein niet worden verwezenlijkt. Een private partij streeft immers andere doelstellingen na en heeft andere prioriteiten dan een publieke partij.

Het grond- en pandendecreet, artikel 2.1.1 rechtvaardigt directe overheidsinterventie bij uitvoering van het beleid:

"Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren. De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan.

Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt."

De ontwikkeling van deze stedelijke omgeving sluit naadloos aan bij de visie die de stad reeds jaren geleden in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan heeft geformuleerd. De realisatie van een grootschalige stedelijke ontwikkeling vraagt immers om een **structurele, integrale en geïntegreerde aanpak**. Stad Mechelen streeft naar een duurzame ontwikkeling die beantwoordt aan de vraag naar betaalbaar wonen, naar kwaliteit in de woning en in de woonomgeving.

In concreto telt het gebied 22 eigendommen van particuliere eigenaars en privaatrechtelijke rechtspersonen en slechts enkele eigendommen van overheidsinstanties (8 van de 30 innames). Gelet op de versnipperde eigendomstoestand is het inzetten van het middel van de onteigening noodzakelijk om de doelstellingen van het RUP te kunnen realiseren. In een dergelijke versnipperde eigendomsstructuur met de daarbij horende individuele initiatieven kan het project immers onmogelijk worden gerealiseerd in functie van voormelde doelstellingen. Het is dan ook van cruciaal belang dat de eigendom in één hand wordt verworven.

Het risico is groot dat niet alle verwervingen in der minne kunnen geregeld worden. De stad Mechelen zal als publieke instantie alle middelen inzetten om tot een minnelijke overeenkomst te komen met de eigenaars en zal daartoe meerdere onderhandelingsgesprekken voeren. Gezien de organisatorische en financiële haalbaarheid van het project kan de stad echter niet het risico nemen dat bepaalde gronden niet kunnen verworven worden. De percelen zijn allen relatief groot waardoor de realisatie van een volledig deelproject zal worden **gehypothekeerd** wanneer een particuliere eigenaar of

vennootschap niet instemt om minnelijk te verkopen. Wanneer één van de deelgebieden niet kan worden gerealiseerd, heeft dit op zijn beurt tot gevolg dat ook de andere deelgebieden gehypothekeerd worden omdat belangrijke infrastructurele verbindingen niet kunnen worden verwezenlijkt.

Een onteigeningsmachtiging is als dusdanig noodzakelijk.

Projectrealisatie

De ontwikkeling van het stedelijk woongebied (deelplan 1 "Keerdok" en deelplan 2 "Keerdokkaai") wordt gefaseerd, waarbij het hele gebied van +/- 9,74 ha in 3 ontwikkelingsfasen wordt opgedeeld. In een eerste fase neemt de stad een belangrijke rol op zich. Deze fase omvat de ontwikkeling van het Rode Kruisplein, de Eandistip (met multimodale hub) en Keerdok (omgeving van het oud zwemdok) uit het deelplan 1 "Keerdok". De herorganisatie van de toegankelijkheid en de investering in infrastructuur (aanleg van bruggen, herinrichting van kruispunten en aanleg multimodale hub) zijn cruciaal binnen deze fase. Een volgende fase focust op de ontwikkeling van de overige gebieden uit het deelplan 1 "Keerdok", zijnde de Eandiswijk en het park. De ontwikkeling is gericht op de creatie van een kwalitatieve leefomgeving met een aantrekkelijke publieke ruimte langs het water. De bouw van voetgangersbruggen is essentieel om beide sites met elkaar te verbinden en te integreren binnen hun omgeving. Gezien de moeilijke condities voor ontwikkeling binnen de huidige randvoorwaarden van het deelplan 2 "Keerdokkaai" (eigendom deels in handen van retailinvesteerders, lopende huurcontracten, complexe eigendomsstructuur, enz...) zal de ontwikkeling van dit gebied vermoedelijk in een latere fase plaatsvinden.

De realisatie van de site Keerdok-Eandis zal bijgevolg een relatief lange uitvoeringstermijn kennen. De ontwikkeling van de eerste fase is daarbij bepalend voor de volgende fasen.

In augustus 2015 werd een masterplan voor de site Keerdok-Eandis goedgekeurd, waarin de visie op de deelgebieden en de site in haar geheel is opgenomen. Voorliggend RUP vertaalt de visie van het masterplan in verordenende stedenbouwkundige voorschriften en een grafisch plan voor 3 delen: deelplan 1 "Keerdok", deelplan 2 "Keerdokkaai" en deelplan 3 "Eandis" (deelplan 3 valt buiten de scope van het onteigeningsplan). Na goedkeuring van het RUP kunnen de nodige vergunningen worden aangevraagd met het oog op realisatie van de eerste ontwikkelingsfase.

De afgelopen jaren werden reeds diverse beslissingen genomen en acties ondernomen om de realisatie van het project tot stand te brengen:

- 03/07/2001: goedkeuring van Ruimtelijk Structuurplan Mechelen door Vlaamse Regering;
- 21/09/2007: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van en hecht zijn principiële goedkeuring aan de krijtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het zuidelijk gebied van de Keerdoksite;
- 18/4/2008: het college van burgemeester en schepenen bevestigt de noodzaak tot herlokalisatie van de baanwinkels en van de betoncentrale aan het Keerdok. Het College zal de conclusies van het commercieel-strategisch plan hanteren als kader voor de beoordeling van projectvoorstellen die betrekking hebben op het winkelgebeuren op de site;
- 2013: Bestuursakkoord "Samen werken aan een beter Mechelen" van coalitiepartners VLD-Groen-m+, N-VA en CD&V voor de bestuursperiode 2013-2018;
- 14/08/2015: goedkeuring Masterplan (inclusief MOBER) door Stad Mechelen;
- 24/05/2016: de aanstelling van landmeter Ibens (via IGEMO, opsteller van het RUP) voor opmaak van het onteigeningsplan in uitvoering van het RUP en voor het opmeten van het terrein.

Het niet kunnen verwerven van de in het onteigeningsplan aangehaalde percelen zal de realisatie van het globale concept van deze stedelijke ontwikkeling onmogelijk maken. Het is dan ook noodzakelijk voor de stad Mechelen om voor het welslagen van het project de kwestieuze eigendommen door middel van onteigening te verwerven, wanneer zij niet minnelijk zouden kunnen worden verworven.

Wanneer de stad beschikt over de betreffende onteigeningsmachtiging kan er overgegaan worden tot onteigening om de overige grondverwervingen (waarvoor geen minnelijke

overeenkomst mogelijk blijkt) te volbrengen en de realisatie van de stedelijke ontwikkeling te kunnen voortzetten.

De onteigening wordt gezien als een **ultimum remedium**, indien minnelijke verwerving niet mogelijk is.

Het onteigeningsplan wordt samen met het RUP Keerdok-Eandis ter inzage gelegd. Er wordt advies gevraagd aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar.

- **Op te heffen voorschriften**

De voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg 3/1 Guido Gezellelaan - Keerdok zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 29/04/1994 worden opgeheven. De op te hebben voorschriften zijn integraal opgenomen in bijlage 1 bij de toelichtingsnota van het RUP.

- **Ruimtelijke Veiligheidsrapportage (RVR)**

Gelet op het feit dat:

- Het voorgenomen RUP niet het kader vormt voor de ontwikkeling van SEVESO-inrichtingen,
- Er binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen SEVESO-inrichting aanwezig is,
- De geplande ontwikkelingen op de site wel vallen onder de definitie van aandachtsgebied in de zin van het RVR-besluit (Besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage, is het opmaken van een RVR niet vereist.

- **Plan-MER**

Besluiten uit plan-MER:

In de beschrijving van milderende maatregelen en aanbevelingen binnen de verschillende disciplines is er een onderscheid gemaakt tussen het niveau van doorwerking van de maatregel of aanbeveling (naar RUP, project en vergunningen of flankerend). Dit maakt het ook mogelijk voor de initiatiefnemer en vergunningverlenende overheid om het onderscheid te bewaren en hiermee rekening te houden bij het opstellen van de bijzondere vergunningsvoorwaarden of het uitwerken van flankerende maatregelen. De milderende maatregelen of aanbevelingen die voortvloeien uit het MER-onderzoek op niveau van het RUP kunnen aanleiding geven tot aanpassingen aan de bestemmingszones of stedenbouwkundige voorschriften. De maatregelen en aanbevelingen die kunnen doorwerken in het RUP vallen onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het RUP. Maatregelen en aanbevelingen onder andere niveaus zoals vergunningen of andere instrumenten zijn niet uit te werken via het RUP maar kunnen via een andere weg uitgevoerd worden. In de bijlage (3) wordt een tabel toegevoegd. Deze vormt een samenvatting van de milderende maatregelen en aanbevelingen uit de plan-MER.

- **Watertoets**

- De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of goedkeuring van het plan of programma.
- Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (en latere wijzigingen), inzonderheid artikel 8 §§ 1 en 2;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen), inzonderheid de artikelen 2 en 4;
- Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen) in bijlage 1 opgenomen kaarten;
- Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; dat er in het screeningsdossier een toetsing is gebeurd van het RUP Keerdok-Eandis ten aanzien van het watersysteem;

- Overwegende dat de Vlaamse Regering op 14 oktober 2011 (en latere wijzigingen) het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goedkeurde; dat dit besluit richtlijnen geeft voor de toepassing van de watertoets aan de overheden die vergunningen afleveren;
- In het kader van de watertoets werd bij opmaak van het (voor)ontwerp RUP en de plan-MER (goedgekeurd door de dienst MER d.d. 14/02/2017) op de watertoetskaarten nagegaan of er nadelige effecten zijn op het milieu die voortvloeien uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die worden teweeggebracht door een menselijke activiteit; het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke nabijheid van een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied; in het plangebied zijn geen waterlopen gesitueerd; het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.
- In het RUP Keerdok-Eandis worden de mogelijkheden voor opvang van hemelwater gevrijwaard zodat kan worden geconcludeerd dat kan worden voldaan aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid bij een vergunningsaanvraag in het plangebied.
Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elk concreet project te worden onderzocht in welke mate deze een (schadelijk) effect kan hebben op de waterhuishouding. Naast de verordenende voorschriften van dit RUP blijven de bepalingen van bestaande en toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot het rioleringsbeleid onverminderd van kracht.
- Het plangebied van het RUP Keerdok-Eandis bevindt zich volgens de zoneringsplannen, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 07/08/2008, volledig in centraal gebied. In het centraal gebied is er afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie.
- Alle toekomstige inrichtingen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 en latere wijzigingen).
- Er kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het gemeentelijk RUP Keerdok-Eandis verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt.
- **Advies en behandeling adviezen/ bezwaren door GECORO**
Het advies van de GECORO wordt in bijlage (12a) gevoegd.

De gemeenteraad volgt het advies van de GECORO, uitgezonderd op volgende punten:

- *M.b.t. Mc Donalds wordt er enkel geopteerd voor het scenario 2 waarbij Mc Donalds wordt geïntegreerd in bouwveld C2. Hierdoor wordt er gekozen voor een nieuwe configuratie die de verblijfskwaliteit en beeldkwaliteit op het nieuwe plein moet maximaliseren.*
- *Er wordt gekozen om Mc Donalds in het onteigeningsplan te behouden. Er is bij goedkeuring van het masterplan onvoldoende zekerheid over de toekomst van de site.*

Hieronder wordt in het kort de behandeling van de adviezen en bezwaren door de GECORO (Bijlage 12b) opgesomd:

- De GECORO adviseert om wijzigingen uit te voeren aan het RUP n.a.v. volgende adviezen: 6, 11 & 13.

De gemeenteraad gaat akkoord met de voorgestelde wijzigingen aan het ruimtelijk uitvoeringsplan, uitgezonderd op volgende punten:

Advies GECORO: 13) Aanpassing voorschriften met algemene bepaling betreffende het toestaan van bruggen binnen het artikel waterweg. Eventueel met het toevoegen van een afbakening op het grafisch plan.

Standpunt gemeenteraad: 13) Het weglaten van de pijlen op grafisch plan/ opname in voorschriften en/ of aanduiding op plan met een zone wordt niet gevolgd.

Er wordt liever gekozen om de indicatieve aanduidingen van de bruggen met pijlen te behouden. Dit vormt een leesbaar geheel op plan en biedt samen met het stedenbouwkundig voorschrift duidelijkheid waar de brug kan komen. Wel wordt de marge voor de voetgangersbruggen verruimd zodat deze voldoende ruimte laat voor realisatiemogelijkheden in de toekomst. De afstandsmarges werden - m.b.t. de 2 verplichte bruggen aan Eandistip - afgestemd met Waterwegen en Zeekanaal.

- De GECORO adviseert om geen wijzigingen uit te voeren naar aanleiding van volgende adviezen: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 & 12.

De GECORO adviseert om wijzigingen uit te voeren naar aanleiding van volgende bezwaren: 3, 8, 10 & 11.

De gemeenteraad gaat akkoord met de voorgestelde wijzigingen aan het ruimtelijk uitvoeringsplan, uitgezonderd op volgende punten:

Advies GECORO:3) De GECORO adviseert om volgend artikel toe te voegen in het RUP: "Gemeenschappelijke bepaling/ mobiliteit/ voorwaardelijke ontwikkeling = Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel. De inrichting van het terrein moet afgestemd zijn op alternatieve vervoersvormen."

Standpunt gemeenteraad: *Dit wordt niet opgenomen omdat dit de deur open zet voor individuele beoordelingen terwijl het RUP net duidelijkheid biedt op vlak van toegestaan programma en overkoepelend de mobiliteit werd bekeken. De voorwaarden werden in de plan-MER opgenomen.*

Advies GECORO:3) Art. 2.02 aanvullen met: multimodaal knooppunt (ter aanvulling van louter openbaar vervoer). Idem voor art. 1.09 -1.1.07-1.2.08-1.3.08. toevoegen aan terminologie: " Een multimodaal knooppunt is een verzamel- en verdeelpunt voor een specifiek gebied en/of regio waar verschillende lijnvormige verkeers- en vervoerselementen elkaar kruisen. Deze lijnvormige elementen zijn van allerlei aard (spoor, weg, water) zodat een mogelijkheid bestaat voor 'overstap' van de ene transportmodus op de andere. Naargelange de uitrustingsgraad en het voorzieningenniveau kunnen multimodale knooppunten een eigen dynamiek op gang brengen en functioneren als nieuwe centra.

Standpunt gemeenteraad:*aanpassing definitie multimodaal knooppunt (voorstel GECORO), deze mag ruimer opgevat worden met aandacht voor ook andere modi zoals fiets, etc. Aangepaste definitie: zie RUP.*

- De GECORO adviseert om geen wijzigingen uit te voeren naar aanleiding van volgende bezwaren: 1, 2, 4, 5, 6, 7 & 9.

Standpunt gemeenteraad: *akkoord om hiervoor geen wijzigingen uit te voeren.*

- In het ruimtelijk uitvoeringsplan werden volgende elementen aangepast ter correctie/verduidelijking. Deze aanpassingen brengen geen of slechts beperkte inhoudelijke wijzigingen aan in het ruimtelijk uitvoeringsplan.
 - Op p.97 en p.101 van de toelichtingsnota werd een voetnoot toegevoegd. Deze voetnoot verduidelijkt dat de bijhorende tekst een verwijzing naar het masterplan betreft. Verwijzingen naar het masterplan in de toelichtingsnota kunnen daarbij afwijken van het verordenend voorschrift in het ruimtelijk uitvoeringsplan.
 - In de stedenbouwkundige voorschriften wordt bij Art. 2. Terminologie de definitie voor bebouwbare vloeroppervlakte omschreven. In het RUP wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen. Echter de gebruikte definiëring in het goedgekeurd voorontwerp RUP zorgde voor verwarring en onduidelijkheid, omdat in de verordening nog een andere definitie opgenomen is. De definitie in het RUP wordt daarom geschrapt zodat er

volledig kan worden terug gevallen op de twee definities uit de gemeentelijke verordening.

- Art. 1.0.05. fasering deelgebieden. Het inrichten van een tijdelijke voorsorteerstrook dient uitgesloten te worden. Het inrichten van een tijdelijke ontsluitingsinfrastructuur is mogelijk binnen het plangebied. Echter de voorsorteerstrook op de N16 heeft geen tijdelijk karakter. Het inrichten van een voorsorteerstrook op de N16 ter hoogte van het kruispunt Elektriciteitstraat dient wel behouden te blijven binnen de fasering van de deelgebieden.
 - In art. 1.2.04 – 1.3.04 – 1.4.04 – 1.04 wordt 'minimum' toegevoegd. De bruto oppervlakte van de woningen bedraagt gemiddeld minimum xxm². Het voorschrift dient namelijk gelezen te worden als een 'minimale' na te streven waarden in plaats van een 'exact' na te streven waarde.
 - In art. 1.1. Eandistip werden het aantal bouwlagen waarin geparkeerd kan worden, niet correct aangepast bij het uitvoeren van eerdere wijzigingen aan het RUP. Het gebouw heeft max. 5 bouwlagen, waarvan het dakoppervlak in gebruik mag worden genomen als dakparking. Art.1.1.05 dient daarbij aangepast te worden naar: op het dakoppervlak van de 5^{de} bouwlaag is een dakparking toegestaan. Daarbij dient Art. 1.1.04 dusdanig aangepast te worden dat de functie parking is toegestaan over de eerste 6 bouwlagen van het gebouw.
 - Binnen artikel 1.2 Deelgebied 'Eandis' wordt het volgende voorschrift: "Minimaal 30% van het aantal wooneenheden moeten grondgebonden eengezinswoningen zijn." aangepast naar 'minimum 21 grondgebonden eengezinswoningen' om dit in overeenstemming te brengen met het bedoelde aantal van dit type in het masterplan.
 - Bij de terminologie van grondgebonden eengezinswoningen werd toegevoegd dat deze zich over minstens 2 bouwlagen dienen uit te strekken. Hiermee wordt een duidelijk onderscheid gemaakt met een gelijkvloerse woning/appartement met tuin.
 - Aan art. 1.0.05 wordt toegevoegd dat het inrichten van een tweede ondergrondse bouwlaag mogelijk is indien de parkeerbehoefte niet kan opgevangen worden binnen het parkeergebouw. Door de gevraagde bouwvrije stroken, hiervoor wordt verwezen naar de adviezen van AWV en W&Z, zou de impact op het aantal parkeerplaatsen groot zijn. Op deze manier kan het vooropgestelde aantal parkeerplaatsen binnen Eandistip behouden blijven.
- Als **bijlagen** aan dit besluit gaan volgende documenten:
 - 1. Programma RUP Keerdok-Eandis
 - 2. Stedenbouwkundige voorschriften
 - 3. PlanMER en planMER conclusies
 - 4. Beslissing dienst-MER
 - 5. Toelichtingsnota (5a), bijlagen toelichtingsnota (5b)
 - 6. Plan bestaande toestand (6a), plan juridische toestand (6b)
 - 7. Grafisch deelplan 1
 - 8. Grafisch deelplan 2
 - 9. Grafisch deelplan 3
 - 10. Onteigeningsplan
 - 11. Planologische delegatie
 - 12. Het advies van de GECORO (12a) en bijlage (12b) incl. adviezen en bezwaren in kader van het openbaar onderzoek.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van het advies van de GECORO en de behandeling van de adviezen en bezwaren in kader van het openbaar onderzoek voor het RUP 'Keerdok-Eandis'.

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord met het advies van de GECORO, uitgezonderd voormelde punten.

Artikel 3

De gemeenteraad stelt het RUP 'Keerdok-Eandis' en bijhorend onteigeningsplan definitief vast. Het RUP 'Keerdok-Eandis' omvat 3 deelplannen, elk deelplan maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke goedkeuring. Het RUP bestaat uit:

- De stedenbouwkundige voorschriften
- Een toelichtingsnota
- Plan-MER en de beslissing van het Departement LNE – Dienst MER
- Het onteigeningsplan
- Het plan bestaande toestand, plan juridische toestand
- Grafische deelplannen 1, 2 en 3

Artikel 4

De gemeenteraad stelt het "deelplan 1 Keerdok" dat deel uitmaakt van het RUP 'Keerdok-Eandis' definitief vast.

Artikel 5

De gemeenteraad stelt het "deelplan 2 Keerdokkaai" dat deel uitmaakt van het RUP 'Keerdok-Eandis' definitief vast.

Artikel 6

De gemeenteraad stelt het "deelplan 3 bedrijventerrein 'Eandis'" dat deel uitmaakt van het RUP 'Keerdok-Eandis' definitief vast.

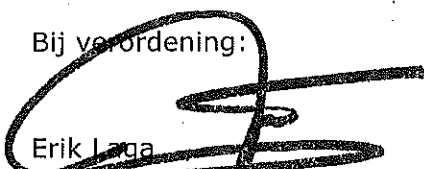
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Christiaan Backx

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 25 januari 2018


Christiaan Backx
voorzitter