

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 30 september 2019 - Openbare zitting**

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

**26. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring richtlijnennota 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' (inclusief bijlagen) als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling voor het projectgebied Ragheno.**

De beslissing wordt genomen met 27 stemmen voor (Fabienne Blavier, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeijs, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Zohra Hadnan) en 12 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Karel Geys, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt).

**Motivering**

**Voorgeschiedenis**

04.03.2011	Vernietiging door Raad van State van het GRUP deelgebied 2, strategisch project Arsenaal-Douane.
31.01.2014	Besluit van de Vlaamse Regering van de definitieve goedkeuring van de Brownfieldconvenant NV Park Ragheno en ontvankelijk verklaren van de aanvragen van MG Holding NV en NV De Leeuwe II.
23.10.2015	Het college gaat akkoord met de overname voor de opmaak van het masterplan van de Ragheno-site van Eurostation en geeft opdracht aan de dienst projecten en planning voor het aanstellen van een ontwerp bureau voor de opmaak hiervan.
04.03.2016	Gunning raamovereenkomst voor de financiële en juridische begeleiding van stadsontwikkelingsprojecten aan GSJ-BDO.
11.03.2016	Het college gunt het bestek 2015-OO-937: Opmaak van een masterplan voor de site Ragheno aan KCAP-OKRA-Arcadis.
08.04.2016	Goedkeuring ambitienota.
21.01.2019	Goedkeuring aanpak masterplan en bepalen van de afvaardiging voor de stuurgroep
27.05.2019	Goedkeuring door gemeenteraad van de samenwerkingsovereenkomst tussen het Vlaamse Gewest en stad Mechelen voor het uitvoeren van een studie voor de verbindingsweg tussen de Leuvensesteenweg en de Tangent, inclusief een korte tunnel. Goedkeuring door gemeenteraad van het studiebestek "ontwerp en aanbesteding verbindingsweg Leuvensesteenweg (N26) – Tangent via Motstraat ('Arsenaalverbinding')" dat zal gepubliceerd worden door AWW
24.06.2019	Goedkeuring brownfieldconvenant inzake Brownfielproject "105 – Mechelen-Ragheno II"/ (NMBS / Galapagos)
16.09.2019	Agendering college:

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• RAGHENO: Goedkeuring voorontwerp masterplan.</li> <li>• RAGHENO: Kaderbesluit ontwikkeling Ragheno. Goedkeuring + doorverw Gemeenteraad.</li> <li>• RAGHENO: Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling Ragheno. Goedkeuring + doorverwijzing Gemeenteraad.</li> </ul> |
|---|

## Feiten en argumentatie

### • 1. Kader en inleiding

1.-

1.1. Op het grondgebied van de Stad worden ontwikkelingsprojecten uitgevoerd. Op het grondgebied van de Stad kan een projectgebied worden onderscheiden zoals afgebakend op Bijlage 1, hierna verder 'Projectgebied Ragheno' genoemd. In navolging van het ruimtelijk structuurplan Mechelen wordt een stedelijke gemengde ontwikkeling voor deze site vooropgesteld, waarbij de huidige bestemming zal gewijzigd of herbevestigd worden.

1.2. De Stad wenst bij de ontwikkeling van het Projectgebied Ragheno aandacht te hebben voor de realisatie van kwalitatieve woningen en gebouwen. De Stad wenst daarbij in te zetten op volgende thema's: energieprestatie, hernieuwbare energie, water, materialen, afval, klimaatadaptatie, mobiliteit, stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit, kwaliteit onbebouwde ruimte en betaalbaar wonen.

2.-

2.1. In het kader van de gebiedsontwikkeling zal een Masterplan worden opgesteld, met het oog op een maximale afstemming van de verschillende deelprojecten inzake mobiliteit, ontsluiting, stedenbouwkundige, landschappelijke en architecturale visie en programmatische invulling en het vrijwaren van de economische haalbaarheid van de individuele realisaties daarbij. Bij besluit van 23 oktober 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist om vanuit de stad een masterplan op te maken voor de Ragheno-site. Bij besluit van 8 april 2016 keurde het college van burgemeester en schepenen een ambitiesnota goed die werd meegegeven aan het ontwerpbureau in functie van de uitwerking van het Masterplan.

2.2. Het bestuursakkoord 2019 – 2024 voor de stad Mechelen bevestigt de verdere ontwikkeling van Projectgebied Ragheno. Intussen werd een Voorontwerp Masterplan opgemaakt. Het Voorontwerp Masterplan wordt in zelfde zitting als voorliggend besluit ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd en informatief aan dit kaderbesluit gevoegd, Bijlage 2.

3.-

3.1. Op datum van dit besluit is er nog geen definitief Masterplan dat de ontwikkeling van Projectgebied verder preciseert. De Stad kan evenwel private eigenaars niet weerhouden omgevingsvergunningaanvragen in te dienen in afwachting van het definitief Masterplan en/of gemeentelijk RUP. De Stad wenst evenwel dat binnen het projectgebied kwalitatieve en duurzame woningen en gebouwen worden gerealiseerd.

3.2. In afwachting van de opmaak van een RUP voor het projectgebied Ragheno wenst de Stad de richtlijnennota 'Minimale randvoorwaarden en aanbevelingen', Bijlage 3, aan te nemen als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

### • 2. Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen – algemeen

Artikel 4.3.1, §2 VCRO stelt dat "*het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;...*"

De stad kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling (verder 'BGO') aannemen waarin zij vorm geeft aan de beginselen betreffende de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid met in achtname van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO. Een BGO dient evenwel aan voorwaarden te voldoen ten einde er rekenschap aan te geven in het licht van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. Een BGO kan niet aangewend worden om een de facto bestemmingswijziging door te voeren.

De BGO dient eveneens te voldoen aan de algemene voorwaarden op grond van Parlementaire voorbereidende werken en rechtspraak, in het bijzonder aan volgende voorwaarden:

- Voorwaarde van algemene en publieke bekendmaking
- Voorwaarde van duidelijkheid en precisie
- Voorwaarde van verenigbaarheid met de beginselen van behoorlijk bestuur
- Voorwaarde van verenigbaarheid met verordenende voorschriften, tenzij hiervan rechtsgeldig wordt afgeweken
- Voorwaarde van inachtneming van en verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand

De BGO dient eveneens te voldoen aan de bijkomende voorwaarden gesteld door de deputatie van de provincie Antwerpen in haar omzendbrief dd. 4 februari 2016, in het bijzonder aan volgende voorwaarden:

- Goedkeuring door de Gemeenteraad
- Initiatief tot juridische verankering
- Positief vooroverleg met provinciale dienst stedenbouwkundige beroepen
- 3. Minimale randvoorwaarden en aanbevelingen voor ontwikkelingen binnen Projectgebied Ragheno – richtlijnennota als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling

1.-

1.1. De Stad wenst bij de ontwikkeling van het Projectgebied Ragheno aandacht te hebben voor de realisatie van kwalitatieve woningen en gebouwen. De Stad wenst daarbij in te zetten op volgende thema's: energieprestatie, hernieuwbare energie, water, materialen, afval, klimaatadaptatie, mobiliteit, en stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit, kwaliteit onbebouwde ruimte en betaalbaar wonen.

1.2. De Stad heeft een richtlijnennota opgemaakt waarbij minimale randvoorwaarden en aanbevelingen staan opgenomen betreffende de ontwikkeling van woningen en gebouwen binnen het Projectgebied Ragheno (Bijlage 3).

2.-

2.1 In zitting van het college van burgemeester en schepenen van 16 september 2019 werd een voorontwerp masterplan Ragheno goedgekeurd dat de ontwikkeling van Projectgebied verder preciseert. De definitieve Ontwikkelingsvisie en Masterplan zullen latere fase worden vertaald in een Gemeentelijk RUP. De Stad kan evenwel private eigenaars niet weerhouden omgevingsvergunningsaanvragen in te dienen in afwachting van het definitieve Masterplan en/of in afwachting van een Gemeentelijk RUP. De Stad wenst evenwel dat binnen het projectgebied kwalitatieve en duurzame woningen en gebouwen worden gerealiseerd.

2.2. De Stad wenst de Richtlijnennota 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' (Bijlage 3) aan te nemen als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. Deze BGO doet geen uitspraak over de vraag of en hoe er kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft een loutere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en geen beoordeling over de conformiteit met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.

2.3. De BGO is van toepassing op de omgevingsvergunningsaanvragen die worden ingediend binnen het projectgebied Ragheno met uitzondering van omgevingsvergunningen met betrekking tot eengezinswoningen (woningen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning en waarbij de oppervlakte van het gedeelte van de woning dat bestemd is voor huisvesting groter is dan de oppervlakte van het gedeelte dat bestemd is voor andere functies) waarbij voldaan wordt aan één van volgende voorwaarden: de vergunningsaanvraag voorziet (i) in de sloop van een eengezinswoning ter vervanging navolgende nieuwbouw van deze eengezinswoning, (ii) in de uitbreiding van een eengezinswoning, (iii) in het uitvoeren van renovatiewerken en/of alle andere werken aan en/of ten behoeve van een bestaande gezinswoning. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing zo een welbepaald project kunstmatig zou worden opgedeeld om van deze uitzonderingsregel te kunnen genieten.

2.4 De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan op de geformuleerde 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen'. De afwijking kan worden toegestaan indien de

vergunningverlenende overheid op basis van de gemotiveerde omgevingsvergunningsaanvraag oordeelt dat door de afwijking voorgestelde handelingen minstens gelijkwaardig zijn aan de geformuleerde minimale randvoorwaarden en aanbevelingen. De mogelijkheid tot het toestaan van een afwijking geldt onverminderd de verplichting dat de aanvraag dient getoetst te worden aan de heersende stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

3.-

De BGO voldoet aan bovenvermelde voorwaarden:

3.1. De Richtlijnennota 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' voldoet aan de voorwaarden om te worden gehanteerd als een Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.

3.2. Ten einde te voldoen aan de voorwaarde van een algemene en politieke bekendmaking aan de gehele bevolking zal de richtlijnennota worden gepubliceerd op de website van de stad Mechelen en in minimaal 2 (streek)kranten.

3.3 De richtlijnennota wordt voldoende duidelijk en precies vastgelegd en zal op consequente wijze worden gehanteerd.

Verder zal bij de vergunningverlening steeds in de eerste plaats rekening worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en zal te allen tijde op afdoende wijze worden gemotiveerd waarom een bepaald project al dan niet met de Richtlijnennota in overeenstemming kan worden geacht.

De richtlijnennota doet geen afbreuk aan heersende stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet rechtsgeldig zou kunnen worden afgeweken.

3.4. In de mate dat de richtlijnennota verwijst naar aan te leveren documenten, verduidelijkt dit Besluit dat het voegen van documenten bij het indienen van de vergunningsaanvraag, louter strekt tot het aanleveren van bijkomende informatie en geenszins de samenstelling van de dossieraanvraag zoals decretaal voorzien wijzigt.

3.5 De Richtlijnennota 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' wordt voorgelegd aan de gemeenteraad ter goedkeuring op 30/09/2019.

De procedure tot opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgestart teneinde de richtlijnennota juridisch te verankeren.

#### **Juridische grond**

Artikel 4.3.1, §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ('VCRO')

#### **Financiële gevolgen**

Geen.

#### **Besluit:**

#### **Artikel 1**

De gemeenteraad keurt de richtlijnennota 'minimale randvoorwaarden en aanbevelingen' (incl. bijlages) als Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling voor het projectgebied Ragheno goed.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening

  
Erik Laga  
algemeen directeur



Mechelen, 3 oktober 2019

  
Fabienne Blavier  
voorzitter