



**Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling
van het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden'**

DE VLAAMSE REGERING,

Rechtsgronden

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.10§5.
- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, artikel 1.3.1.1, §1, eerste lid.
- Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, artikel 6.2.2, artikel 6.2.6 gewijzigd bij het decreet van 15 juli 2016 en 13 juli 2018.

Vormvereisten

Volgende vormvereisten zijn voldaan:

- De beslissing van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 houdende de goedkeuring van de startnota voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen'.
- De publieke consultatie over de startnota voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen' van 21 augustus 2020 tot en met 19 oktober 2020. Het publiek participatiemoment werd georganiseerd in de vorm van twee infomarkten. Deze vonden plaats op 16 september 2020 in het stadhuis van Mechelen en op 23 september 2020 in het gemeentehuis van Sint-Katelijne-Waver. Er werden 197 inspraakreacties ontvangen, waarvan 19 adviezen, 145 individuele inspraakreacties van burgers en verenigingen en 2 petitie's. Er werd advies uitgebracht over de startnota door volgende instanties: SARO, MINA-raad, provincie Antwerpen, provincie Vlaams-Brabant, Mechelen, Sint-Katelijne-Waver, Zemst, Willebroek, het Agentschap Natuur en Bos, het Agentschap Wegen en Verkeer, het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Sport Vlaanderen, de Vlaamse Landmaatschappij, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Innoveren & Ondernemen, het Agentschap Onroerend Erfgoed, het Departement Landbouw- en Visserij, Infrabel, De Lijn Vlaams-Brabant en OVAM.
- Het advies van de Strategische Adviesraad Ruimtelijke Ordening – Onroerend Erfgoed van 21 januari 2019 over de startnota voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen'.
- De publicatie van de scopingnota voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen' op de website van het Vlaamse Departement Omgeving.
- De plenaire vergadering over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen' van 22 februari 2022, het verslag ervan en de

mondelinge en/of schriftelijke adviezen van provincie Antwerpen, stad Mechelen, gemeente Sint-Katelijne-Waver, gemeente Zemst, het Agentschap Innoveren en Ondernemen, het Agentschap Wegen en Verkeer, het Agentschap voor Natuur en Bos, het Departement Landbouw en Visserij, OVAM, Sport Vlaanderen, Infrabel, De Lijn en het Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

- Het advies RVR-AV-1383 van de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving van 9 april 2021 waarin wordt aangegeven dat voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen' een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.
- De Vlaamse Regering stelde het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden' voorlopig vast op 4 juli 2025.
- De Vlaamse Regering kondigde het openbaar onderzoek over het ontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aan in het Belgisch Staatsblad en drie nationale kranten en met een radiobericht.
- Het openbaar onderzoek over het ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden' vond plaats van 19 augustus 2025 tot en met 17 oktober 2025.
- Er werden tijdens het openbaar onderzoek 115 reacties ontvangen, waaronder adviezen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver, de provincie Antwerpen, Infrabel, NMBS, Minaraad, De Lijn, het Departement Mobiliteit en Openbare Werken, het Agentschap Onroerend Erfgoed, het Agentschap Landbouw & Zeevisserij, het Agentschap Wegen en Verkeer, OVAM, Toerisme Vlaanderen en het Departement Zorg.
- Het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. van het Departement Omgeving werd op 12 december 2025 om advies gevraagd en beoordeelde de kwaliteit van het milieueffectenrapport op 6 januari 2026 als voldoende.
- Het advies [nummer] van de Raad van state, gegeven op [datum], met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- Voorliggend GRUP geeft uitvoering aan de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, waarin Mechelen is geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. In het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat delen van Mechelen en Sint-Katelijne-Waver tot het regionaalstedelijk gebied kunnen behoren. Met de afbakening van stedelijke gebieden wordt concreet aangegeven waar een stedelijk gebiedbeleid zal gevoerd worden. Als gevolg van het afbakeningsproces kunnen ook delen van aangrenzende gemeenten bij het regionaalstedelijk gebied worden opgenomen. In het op 18 juli 2008 definitief vastgestelde GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' zijn naast Mechelen en Sint-Katelijne-Waver ook beperkte delen van de gemeenten Zemst en Bonheiden opgenomen.
- In het richtinggevend gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn ook de ontwikkelingsperspectieven voor de regionaalstedelijke gebieden bepaald. Het beleid voor deze gebieden is gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties. De regionaalstedelijke gebieden hebben 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. Bovendien is de afbakening van een regionaalstedelijk gebied gericht op het verhogen van de kwaliteit van de leefbaarheid van dit stedelijk gebied, met het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden. De ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke gebieden kan worden verbeterd door de relatie met de rivier- en beekvalleien die er onderdeel van uitmaken, te herwaarderen.

- De Vlaamse Regering keurde op 18 juli 2008 het GRUP 'Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen' goed na het doorlopen van het voorgeschreven proces van visievorming op het stedelijk gebied. Die visie is opgenomen in de toelichtingsnota van het GRUP (Bijlage IIIa).
- De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State vernietigde in 2011 het deelplan Arsenaal-Douane. De Raad oordeelde dat de plicht die de SEA-richtlijn (de Europese Richtlijn Strategische Milieu Beoordeling) aan de lidstaten oplegt om onder meer plannen die aanleiding geven tot MER-plichtige projecten te onderwerpen aan een milieubeoordeling, voldoende duidelijk en nauwkeurig was om te kunnen aannemen dat deze bepaling directe werking heeft in de Belgische interne rechtsorde. Daarnaast hebben de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen om dezelfde reden (ontbreken milieubeoordeling) een gemeentelijk RUP, opgemaakt ter verfijning van het gewestelijk RUP (Stuivenberg), en een verkavelingsvergunning in één van de deelgebieden (Maenhoevevelden) vernietigd.
- Naar aanleiding van deze arresten is de Vlaamse Regering overgegaan tot de intrekking van het GRUP uit 2008 voor de deelgebieden Maenhoevevelden en Stuivenberg, waardoor het gewestplan er terug de vigerende bestemming was.
- Wegens de mogelijke rechtsonzekerheid van het GRUP uit 2008 heeft de Vlaamse Regering bovendien beslist om de procedure te hervatten, met inachtnaam van de milieubeoordelingsplicht. Dit heeft geresulteerd in het GRUP Regionaalstedelijk gebied Mechelen, bestaande uit 11 deelgebieden, dat definitief is vastgesteld op 23 december 2022. Het GRUP was opgemaakt volgens de geïntegreerde procedure en omvatte een plan-MER en Ruimtelijk Veiligheidsrapport.
- De Raad van State vernietigde op 18 oktober 2024 per arrest met nummer 261.109 het deelgebied 9. 'Stedelijk woongebied Maenhoevevelden'. De Raad stelt dat de in het plan-MER vooropgestelde maatregelen omtrent de vrijwaring van bebouwing van de directe omgeving van de Cretenburghoeve, geen afdoende doorvertaling hebben gekregen in het GRUP.
- Voorliggend plan voorziet in de herneming van de goedkeuringsprocedure voor het deelgebied 9. 'Stedelijk woongebied Maenhoevevelden'. De door de Raad van State vastgestelde schending wordt rechtgezet middels een herneming van de procedure vanaf het moment van voorlopige vaststelling van het ontwerp GRUP 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden' en het inschrijven van maatregelen in de stedenbouwkundige voorschriften voor het vrijwaren van de omgeving van de Cretenburghoeve van bebouwing.
- De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Deze strategische visie geeft de richting aan waar Vlaanderen naar toe wil met zijn ruimtelijk beleid tegen 2050. De goedkeuring is een stap in de richting van de verdere opmaak van het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De strategische visie stelt dat steden belangrijk zijn om ontwikkelingen te bundelen aan collectief vervoer. Harde ruimtefuncties krijgen zoveel mogelijk een plaats binnen het goedgelegen bestaand ruimtebeslag. Het ruimtelijk rendement van de reeds ingenomen ruimte moet worden verhoogd. Het ontwerp-GRUP is in overeenstemming met de strategische visie.
- De Vlaamse Regering keurde op 14 juli 2025 een conceptnota goed voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Deze nota bouwt verder op de strategische visie van 2018 en geeft de richting aan voor een volwaardig en definitief beleidsplan. De

conceptnota herbevestigt de keuze om tegen 2040 de inname van extra ruimte te doen dalen tot nul. De goedkeuring van de conceptnota is voor de Vlaamse Regering een doorstart van het proces. Het is de eerste stap in de formele procedure om tot een BRV te komen. De conceptnota is een uitnodiging tot dialoog over de krachtlijnen voor het BRV.

- De plandoelstelling voor het GRUP regionaalstedelijk gebied Mechelen, waar met voorliggende GRUP het deelplan Maenhoevevelden wordt hernomen, is: Voeren van een stedelijk omgevingsbeleid, waarbij ruimte wordt gecreeerd voor bedrijvigheid, wonen en andere stedelijke functies, maar waarbij ook sterk wordt ingezet op de versterking van het groenblauwe netwerk door het creëren en uitbreiden van stads(rand)bossen en het behouden en verder versterken van groene ruimtes in de geplande nieuwe ontwikkelingen. Deze plandoelstelling is ontrafeld in 4 subdoelstellingen, waarvan de eerste twee relevant zijn voor het deelgebied Maenhoevevelden:
 - Verhogen van stedelijke leefomgevingskwaliteit door het herstel, de versterking en de ontsnippering van het groenblauw netwerk,
 - Garanderen van een kwalitatief en duurzaam woonaanbod,
 - Voorzien van ruimte voor bedrijvigheid,
 - Aanbieden van stedelijke functies op regionaalstedelijk niveau.
- In het deelgebied Maenhoevevelden wordt in lijn met deze plandoelstelling een herbestemming doorgevoerd naar parkgebied rond de vallei van de Maenhoevebeek (9 ha) en een woongebied (21 ha), waar maximaal 285 bijkomende wooneenheden kunnen gerealiseerd worden.
- De resultaten en conclusies van het milieu-effecten-onderzoek (plan-MER) zijn verwerkt in het GRUP en weergegeven in de toelichtingsnota. De milieubeoordeling omvat elementen voor de watertoets. Met het watersysteem en het leefmilieu is rekening gehouden bij de redactie van de stedenbouwkundige voorschriften. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen opgenomen die garanderen dat de opvang en infiltratie van het hemelwater op het terrein gebeurt. Op basis van de geïntegreerde milieubeoordeling kan geoordeeld worden dat het plan geen nadelige gevolgen heeft voor het watersysteem die niet kunnen worden gecompenseerd, noch op andere aspecten van het leefmilieu. In het kader van de opmaak van het plan-MER zijn de mogelijke effecten op beschermde soorten en habitats onderzocht en is geconcludeerd dat er voor dit GRUP geen passende beoordeling is vereist.
- De resultaten en conclusies van het ruimtelijk veiligheidsrapport zijn verwerkt in het GRUP en weergegeven in de toelichtingsnota. Voor het gebied Maenhoevevelden zijn op het vlak van omgevingsveiligheid geen specifieke maatregelen vereist. In dit gebied worden geen Seveso-activiteiten toegelaten.
- De neerslag van de ruimtelijke afweging is opgenomen in de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

- Hierna wordt ingegaan op de resultaten van het openbaar onderzoek, de ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen en op de aanpassingen die worden doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpplan. De adviezen, bezwaren en opmerkingen worden gezamenlijk behandeld voor zover ze een gelijkaardige en gelijklopende inhoud hebben. In functie van de leesbaarheid worden bij de behandeling de verschillende adviezen, bezwaren en opmerkingen bezwaren omkaderd en opgedeeld in onderwerpen. De behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen volgens deze onderwerpen moeten steeds in samenhang met elkaar worden gelezen.
- Eerst worden in deel A. de bezwaren, opmerkingen en adviezen behandeld die aanleiding geven tot aanpassingen van de verordende delen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Vervolgens worden in deel B. de bezwaren, opmerkingen en adviezen behandeld die aanleiding geven tot aanpassingen van de niet verordende delen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Tenslotte worden in deel C de adviezen, bezwaren en opmerkingen behandeld die geen aanleiding geven tot een aanpassing van het plan of de voorschriften.
- De Vlaamse Regering neemt akte van de adviezen en bezwaren en opmerkingen waarin het planvoornemen wordt ondersteund of waarin geen opmerkingen worden geformuleerd.

A. Adviezen, bezwaren en opmerkingen die aanleiding geven tot aanpassing van de verordenende delen van het GRUP

1. Veel bezwaren en opmerkingen betreffen het toegelaten maximaal aantal wooneenheden. Men vraagt naar de onderbouwing van dit maximale aantal. Men wijst in dat kader tevens op de lopende Borgersteinontwikkeling, en vreest dat de lokale context en het landelijk karakter, evenals de mobiliteit, bij een bijkomende grote ontwikkeling, te veel onder druk komt te staan. Men pleit voor een drastische vermindering van het toegelaten aantal wooneenheden, waarbij het aantal in de bezwaren varieert tussen 150 en 250 wooneenheden, die gefaseerd worden gerealiseerd. Anderen berekenen dat de effectief ontwikkelbare oppervlakte woonuitbreidingsgebied 13 ha bedraagt; aan een dichtheid van 25 we/ha komt men dan op een maximaal aantal van 325 wooneenheden.

De Vlaamse Regering wijst er vooreerst op dat voorliggend plan in lijn is met het Vlaamse ruimtelijk beleid, waar het één van de doelstellingen is om te streven naar densere woonontwikkelingen en optimaal ruimtegebruik in de stedelijke structuur, met het oog op het kwalitatief openhouden van de vrijgekomen oppervlakte. Het is net dat wat met voorliggend plan gebeurt: in plaats van een uitgestrekte woonontwikkeling over het volledige woonuitbreidingsgebied, blijft een aanzienlijk deel van het woonuitbreidingsgebied groen, onverhard en open, en wordt woonontwikkeling slechts op een deel van het gebied voorzien.

In navolging van de bezorgdheden omtrent het toegelaten aantal wooneenheden in relatie tot het behoud van de lokale context en het bestaande karakter van het gebied, opteert de Vlaamse Regering er voor om het maximaal toegelaten aantal wooneenheden te verlagen tot 285, waarbij is uitgegaan van een dichtheid van grootteorde 25 wooneenheden per hectare op de effectief ontwikkelbare oppervlakte woonuitbreidingsgebied. De Vlaamse Regering benadrukt dat een dergelijke oefening evenwel ook het parkgebied in beschouwing dient te nemen, vermits één van de

doelstellingen van dat park net het verhogen van de leefbaarheid en leefkwaliteit van zowel de nieuw woonontwikkeling als van de omliggende woonwijken is. De dichtheid komt dan op 14 wooneenheden per hectare.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarin het maximaal aantal wooneenheden wordt bepaald op 285.

2. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op het aantal wooneenheden in verhouding tot de beschikbare oppervlakte. Men wijst erop dat het aantal behouden is gebleven, maar de oppervlakte is verminderd door de herbestemming naar parkgebied, en vraagt zich af wat de effecten daarvan zijn. Anderen vragen om de dichtheid correct weer te geven - rekening houdend met de bebouwde percelen aan de omliggende straten - en te onderbouwen in het dossier; men vermoedt dat de reeds als woongebied bestemde randen zijn meegenomen om de dichtheid en impact van de ontwikkeling kunstmatig laag te houden. Men stelt dat de oppervlakte parkgebied niet mag meegerekend worden bij de berekening van de dichtheid, gelet op geldende regels omtrent effectieve bestemmingszones. Men pleit om de effectieve dichtheid in relatie tot het landelijk karakter van de omgeving te beschouwen en in lijn te brengen met de visie voor de creatie van een aangename leefomgeving.

De Vlaamse Regering verwijst naar het antwoord op de bezwaren en opmerkingen in punt 1 en wijst erop dat voorliggend plan in lijn is met het Vlaamse ruimtelijk beleid, waar het één van de doelstellingen is om te streven naar densere woonontwikkelingen, met het oog op het kwalitatief openhouden van de vrijgekomen oppervlakte. Het is net dat wat met voorliggend plan gebeurt: in plaats van een uitgestrekte woonontwikkeling over het volledige woonuitbreidingsgebied, blijft een aanzienlijk deel van het woonuitbreidingsgebied groen, onverhard en open, en wordt woonontwikkeling slechts op een beperkter deel van het gebied toegelaten. Het is correct dat een dergelijke ontwikkeling een hogere dichtheid heeft wanneer men enkel zou kijken naar de oppervlakte woongebied. Met een verlaging van het maximaal toegelaten aantal wooneenheden tot 285 blijft de dichtheid evenwel sowieso beperkt tot grootteorde 25 wooneenheden per hectare op de effectief ontwikkelbare oppervlakte woonuitbreidingsgebied. De Vlaamse Regering wenst evenwel te benadrukken dat een dergelijke oefening evenwel ook het parkgebied in beschouwing dient te nemen, vermits één van de doelstellingen van dat park net het verhogen van de leefbaarheid en leefkwaliteit van zowel de nieuw woonontwikkeling als van de omliggende woonwijken is en het park derhalve ten dienste staat van de woonontwikkeling. De dichtheid komt dan op 14 wooneenheden per hectare.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarin het maximaal aantal wooneenheden wordt bepaald op 285.

3. In sommige bezwaren en opmerkingen worden veronderstellingen gemaakt over de verdeling van het aantal wooneenheden over de verschillende woonclusters. Zo gaat men ervan uit dat de zuidelijke wooncluster 240 wooneenheden zal omvatten en Berkelei derhalve zal verstedelijken, waar Akelei landelijk zou kunnen blijven. Men vraagt een evenredige verdeling van het aantal wooneenheden en van de lasten over alle omliggende straten.

In navolging van de vele vragen over de verdeling van het aantal wooneenheden over het gebied, verwijst de Vlaamse Regering naar artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij voorliggend GRUP. In artikel 1.1 wordt, in navolging van de adviezen, bezwaren en opmerkingen die uitgebracht zijn in de loop van het openbaar onderzoek, het maximaal aantal wooneenheden verlaagd tot 285. Om duidelijkheid te bieden, om de gemiddelde dichtheid over de twee grote delen van het gebied te bewaken, om de mobiliteitsimpact te verdelen en dergelijke meer, is een verdeling van het aantal wooneenheden toegevoegd. Het betreft concreet 100 wooneenheden in de zuidelijke wooncluster en 185 wooneenheden in de noordelijke en noordoostelijke cluster. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de geuite vragen en bezwaren.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarin het maximaal aantal wooneenheden wordt bepaald op 285 met een concrete verdeling over de noordelijke en zuidelijke cluster.

4. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat onvoldoende details gekend zijn om de impact te kunnen inschatten, en dat onder meer op de infomarkt geen antwoord kon gegeven worden op concrete vragen, zoals waar welk type woning zou gerealiseerd worden en hoeveel bouwlagen in welke zone worden toegestaan. Men stelt dat de structuurschets zou moeten worden vastgelegd in de verordenende delen van het GRUP, met onder meer de zones voor eengezinswoningen en die voor meergezinswoningen. Men wijst op de uitgesproken landschappelijke en historische waarde van Maenhoevevelden. Men stelt dat een grootschalige bebouwing dit karakter onherroepelijk zal verstoren en vraagt daarom om voldoende aandacht te hebben voor de overgang tussen bebouwing en open ruimte door een zorgvuldige inpassing, met respect voor bestaande zichtlijnen, hoogtes en structuren. In dat licht vraagt men hoogtebeperkingen en bouwtypologieën vast te leggen en aandacht voor de historische structuur van het landschap in de inrichtingsstudie, evenals voor het landelijke karakter van de omgeving. Verschillende bezwaarindieners suggereren een maximale bouwhoogte, van 2, 3 of 4 bouwlagen, een daktype of een groenbuffer tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.

In antwoord op deze opmerkingen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij voorliggend GRUP, waar het maximaal aantal wooneenheden voor de 2 zones is vastgelegd. Het betreft een absoluut maximum, minder kan ook. In de inrichtingsstudie, die volgens artikel 1.7 moet worden gevoegd bij omgevingsvergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of voor een wooncluster, moet worden aangegeven hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; in dit luik zal onder meer het maximale aantal wooneenheden beoordeeld kunnen worden voor elk project. Bij deze beoordeling zullen ook de inrichtingsbepalingen in artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften mee in ogenschouw worden genomen. Het gaat dan onder meer over de verenigbaarheid van de schaal en ruimtelijke impact van de ontwikkelingen met de omgeving, de relatie met de in de omgeving aanwezige functies, de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers, de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk en de inpassing in de omgeving. Op die manier wordt gegarandeerd dat bij de vergunningsaanvraag/-aanvragen de afstemming van het concrete project op de omgeving mee in beeld wordt

gebracht. Aanvullend kan tevens verwezen worden naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, waar in §5.8 de landschappelijke en historische waarde van het landschap besproken is, evenals de impact van het voorgestelde plan hierop. De conclusie van deze beoordeling is dat de landschappelijke kwaliteit van het gebied door zijn geïsoleerde ligging sterk is aangetast. Toch is verlies aan open ruimte vanuit de discipline landschap steeds negatief te beschouwen. De potentiële impact op bouwkundige waarden, zoals de Cretenburghoeve, in het gebied is indirect maar significant. Het plan voorziet in maatregelen, zoals het vrijwaren van de onmiddellijke omgeving en het verleggen van de toegangsweg, die de impact milderen tot een beperkt negatief effect en waardoor in het plan-MER is besloten dat geen verdere mildering noodzakelijk is.

Ten opzichte van de geldende juridische toestand is er een duidelijke evolutie merkbaar die invulling geeft aan de plandoelstelling. De ontwikkelingsmogelijkheden worden teruggeschroefd en in het gebied wordt aandacht besteed aan het behoud van ruimte voor water en groen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven, in samenhang met hetgeen is opgenomen onder punt 1 tot 3 aanleiding tot een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften waarin een maximaal aantal woningen op 285 wordt vastgelegd.

5. In haar advies wijst de gemeenteraad van Sint-Katelijne-Waver op de woonbehoeftestudie en de adviezen die in dat kader zijn uitgebracht, onder meer voor wat betreft het bindend sociaal objectief. Zowel in het advies als in sommige bezwaren en opmerkingen wordt erop gedrukt om de nodige sociale woningen voldoende te spreiden binnen het plangebied. Nog uit de woonbehoeftestudie blijkt de behoefte aan levensloopbestendige wooneenheden. Sommige bezwaarindieners vrezen voor een verloederings van de omgeving indien sociale huisvesting wordt voorzien.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze opmerkingen, maar sluit zich niet aan bij de link die gelegd wordt tussen sociale huisvesting en verloederings. Het is, gelet op het bindend sociaal objectief dat Sint-Katelijne-Waver te behalen heeft, niet onlogisch dat een project van deze omvang een aandeel sociale huisvesting zal omvatten. In navolging van de bezorgdheden en in lijn met het advies van de gemeenteraad is in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij het GRUP, in artikel 1.2 een inrichtingsbepaling toegevoegd omtrent levensloopbestendige woningen en het creëren van een gezonde mix aan woontypologieën.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanvulling bij artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II).

6. Sommige bezwaren en opmerkingen trekken de conclusies van het plan-MER omtrent de beperkte impact van de geplande ontwikkelingen op mobiliteit en lucht in twijfel en vragen naar een onafhankelijk verkeersonderzoek voor de impact van 400 bijkomende wooneenheden op de lokale wegen, kruispunten en de luchtkwaliteit, waarbij ook cruciale aansluitingen als Borgersteinlei, IJzerenveld, Pasbrug/Nekkerspoel en N15a in beeld worden gebracht en rekening wordt gehouden met de reële inrichting van de wegen. Men vraagt om hierbij realistische verplaatsingscijfers in acht te nemen en niet uit te gaan van 0,9 wagens per wooneenheid. Men vraagt naar een flankerend beleid en

gepaste mobiliteitsmaatregelen zoals fiets- en openbaar vervoersverbindingen, veilige wegen en een parkeerbeleid.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar §5.2.2.2 van het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP. Deze paragraaf betreft de raming van de verkeersgeneratie, die conform de geldende richtlijnen zoals bepaald in het Richtlijnenboek MOBER, is gebeurd. Deze berekeningen gaan uit van het huidig verplaatsingsgedrag, conform het meest recente onderzoek verplaatsingsgedrag. Er zijn derhalve geen aannames naar modal shift meegenomen. De verkeersstromen werden dus niet bepaald aan de hand van het aantal parkeerplaatsen, maar op basis van kencijfers voor regionaalstedelijk gebied en centrumgemeenten uit het Richtlijnenboek MOBER (3,3 personen per woning, 2,31 verplaatsingen per persoon, 41,8% als autobestuurder en rekening houdend met 440 woningen).

De Vlaamse Regering wenst er aanvullend op te wijzen dat het onderzoek in het plan-MER is gebeurd op een programma van 440 wooneenheden, hetgeen in voorliggend GRUP is beperkt tot maximaal 285 wooneenheden. Dit betekent dat zelfs bij de in de bezwaren gesuggereerde uitgangspunten van 1,3 wagens per wooneenheid, het onderzoek in het plan-MER overgedimensioneerd blijft en de conclusies dus van toepassing blijven. Daarnaast is een omstandig pakket aan voorwaarden omtrent een duurzame mobiliteit opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften artikel 1.3, gekoppeld aan de ontwikkeling van de site.

Deze bezwaren en opmerkingen geven in samenhang met hetgeen is opgenomen in de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen onder punt 1 tot 5 aanleiding tot een aanpassing van artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarin het maximaal aantal wooneenheden wordt bepaald op 285.

7. In veel bezwaren en opmerkingen wordt gevreesd voor verkeersoverlast en een structurele toename van wachttijden bij kruispunten en oversteekplaatsen. Men stelt dat de omliggende straten, ingericht als fietsstraten of zone-30, reeds verzadigd zijn en vreest dat de 400 bijkomende wooneenheden voor significant meer verkeer zullen zorgen. Men wijst erop dat verschillende andere ontwikkelingen (Borgerstein, voormalige werkplaatsen gemeente, langs de Boerenkrijgstraat en de site van de Nekkerhal) voor een enorme toename zorgen van de inwonersaantallen van de wijken in de omgeving, en dus ook voor een sterke stijging van het verkeer (onder meer in de Pasbrugwijk, op Borgersteinlei/Meidoornstraat richting Mechelsesteenweg en op IJzerenveld/Berlaarbaan richting R6). Bovendien heeft de verkeerswijziging aan de Vesten in Mechelen al voor een toename aan verkeer in de wijk zorgde. Verder geeft men aan dat de Dennestraat als sluiptweg gebruikt wordt bij files op de R6 en er sluiptverkeer is tussen de Mechelsesteenweg en de IJzerenveld/Berlaarbaan, men vreest voor een toename van dit probleem bij ontwikkeling van de Maenhoevevelden.

De Vlaamse regering beantwoordt deze bezwaren en opmerkingen door te verwijzen naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V. bij het GRUP, waar in 5.2.2 is omschreven dat de referentiesituatie is opgesteld uit modelcijfers en cijfers van recente tellingen. In de modelcijfers is rekening gehouden met de recente wijzigingen aan de Vesten en de geplande ontwikkelingen in de omgeving. De recente tellingen zorgden voor aanvullende info op de kleinere straten (die niet opgenomen zijn in het model). De ontwikkeling van Maenhoevevelden zorgt niet voor een wijziging in de

verzadigingsgraden van de kruispunten in de omgeving. Er is dus geen reden om aan te nemen dat deze ontwikkeling voor extra verkeersoverlast of sluipverkeer gaat zorgen vermits sluipverkeer ontstaat wanneer wachtrijen ter hoogte van kruispunten toenemen. Op het laatste segment van de Dennenstraat zal het verkeer inderdaad kunnen toenemen. Het gaat echter niet om sluipverkeer, maar om lokaal verkeer naar de nieuwe ontwikkeling. De intensiteiten blijven echter voldoende laag om de leefbaarheid te garanderen. In het plan-MER worden op dit punt ook geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht.

De Vlaamse Regering wenst er aanvullend op te wijzen dat het onderzoek in het plan-MER is gebeurd op een programma van 440 wooneenheden, hetgeen in voorliggend GRUP is beperkt tot maximaal 285 wooneenheden. Deze bezwaren en opmerkingen geven in samenhang met hetgeen is opgenomen in de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen onder punt 1 tot 5 aanleiding tot een aanpassing van artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarin het maximaal aantal wooneenheden wordt bepaald op 285.

8. Sommige bezwaren en opmerkingen stellen dat de ontsluiting van het zuidelijk deel van Maenhoevevelden - waar volgens bezwaarindieners tot de helft van het totale aantal nieuwe wooneenheden worden gepland - langs de Cretenburghoeve naar de Berlaarbaan te belastend is voor de Berkelei en haar huidige inwoners, en voor de schoolomgeving. Men wijst erop dat in het plan-MER geen alternatief voor deze ontsluiting is onderzocht. Sommige bezwaarindieners schuiven een ontsluiting via de Olmstraat naar voor, anderen een ontsluiting rechtstreeks op de Mechelsesteenweg door de inrichting van Maenhoevevelden als een woonerf met ontsluitingen die met elkaar in verbinding staan. Enkel voor langzaam verkeer is een ontsluiting langs de Cretenburghoeve aanvaardbaar. Sommige bezwaarindieners pleiten ervoor om Berkelei enkel toegankelijk te maken voor lokaal verkeer.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V. bij het GRUP. Het onderzoek naar de impact op vlak van mobiliteit ging uit van 200 wooneenheden in het zuidelijk deel en hanteerde de kencijfers voor regionaalstedelijk gebied en centrumgemeenten uit het Richtlijnenboek MOBER, waarbij niet is uitgegaan van een modal shift. De conclusie van dit onderzoek was dat er geen negatieve impact zou zijn – bij een halvering van het maximaal aantal toegelaten wooneenheden in het zuidelijk gedeelte zal de impact op mobiliteit vanzelfsprekend nog lager zijn.

Anderzijds erkent de Vlaamse Regering de bezorgdheden omtrent het toegelaten aantal wooneenheden en de verdeling ervan over de verschillende woonclusters in relatie tot bijkomend verkeer. In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen wordt het maximaal toegelaten aantal wooneenheden verlaagd tot 285. Bovendien is in de verordenende voorschriften een verdeling opgenomen over het noordelijke en het zuidelijke deel van het woongebied, waarbij in het zuidelijk deel maximaal 100 bijkomende wooneenheden worden toegelaten. Hierdoor is er een verdere verlaging van de impact op de mobiliteit van deze cluster. De Olmstraat wordt ingezet als toegang voor zachte mobiliteit door het gebied.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarin het maximaal aantal wooneenheden wordt bepaald op 285 met een concrete verdeling over de noordelijke en zuidelijke cluster.

9. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften, waar de verenigbaarheid met de omgeving, de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk als randvoorwaarde voor de ontwikkeling wordt opgelegd. Men is van mening dat de ontwikkeling van Maenhoevevelden hier niet aan zal kunnen voldoen.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze opmerking. De Vlaamse Regering wijst erop dat het planvoornemen zoals omschreven in de scopingnota een maximum van 440 wooneenheden was; dit planvoornemen is cfr. De scopingnota grondig en zorgvuldig onderzocht in het plan-MER op vlak van onder meer naar niet beperkt tot ontsluiting en verkeersgeneratie. De resultaten van dit onderzoek zijn omstandig weergegeven in Bijlage V bij voorliggend GRUP, het plan-MER, evenals in de milieuverklaring opgenomen in §6.8 van de Toelichtingsnota (Bijlage IIIa). Uit dit onderzoek blijkt geenszins dat de ontwikkeling niet verenigbaar zou zijn met de omgeving. Bovendien werd het maximaal aantal realiseerbare wooneenheden verlaagd tot 285 of een gemiddelde dichtheid van 25 wooneenheden/ha.

In artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij voorliggend GRUP, is bovendien expliciet opgenomen dat de ontwikkeling wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar moet zijn met de omgeving, waarbij de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk uitdrukkelijk worden vermeld. Elke vergunningsaanvraag voor een ontwikkeling in dit gebied, zal hier dus aan moeten voldoen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarin bepalingen zijn toegevoegd over de schaal en ruimtelijke impact van de toegelaten ontwikkelingen.

10. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op de wijze waarop de realisatie van het woongebied zal gebeuren. Men gaat ervan uit dat er meerdere ontwikkelaars zijn en vraagt daarom de nodige garanties op een evenwaardige verdeling van het aantal wooneenheden op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften. Concreet wordt gevraagd om niet alleen een minimale densiteit op te nemen (25 we/ha), maar ook een maximale densiteit van 40 we/ha of een maximale V/t-index.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen als Bijlage II bij voorliggend GRUP, waar in artikel 1.1 een verdeling van het maximaal aantal toegelaten bijkomende wooneenheden is opgenomen over het noordelijke en zuidelijke deel van het binnengebied, waarmee een evenwaardige verdeling van het aantal wooneenheden over het binnengebied is vastgelegd. Daarenboven kan verwezen worden naar artikel 1.7, waar het toevoegen van een inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag wordt verplicht, in het geval die aanvraag bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of voor een wooncluster. Op basis van deze inrichtingsstudie kan worden de vergunningverlening de invulling van de voorschriften grondig beoordelen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarin het maximaal aantal wooneenheden wordt bepaald op 285 met een concrete verdeling over de noordelijke en zuidelijke cluster.

11. De deputatie van de provincie Antwerpen vraagt om de mogelijkheid van verweefbare bedrijvigheid toe te voegen aan de bepalingen van artikel 1 Woongebied.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op dit advies naar de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij het GRUP. In navolging van het advies is verweefbare bedrijvigheid toegevoegd in artikel 1.1. Aangezien het per definitie verweefbare activiteiten betreft, is er geen impact op de hoofdfunctie van het woongebied.

Dit advies geeft aanleiding tot een aanpassing van artikel 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) waarbij is toegevoegd dat met het wonen verweefbare activiteiten zijn toegelaten.

12. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op de ontsluiting van de zuidelijke wooncluster via het perceel palend aan de Cretenburghoeve. Men stelt dat de beschikbare ruimte te beperkt is voor een in- en uitweg, met voet- en fietspad en groenbuffer. Men wijst op de impact van de ontsluiting van een grote wooncluster, m.i.v. werfverkeer, occasioneel zwaar verkeer, op de hoeve (trillingen, geluidsoverlast en historische schade aan de funderingen). Men concludeert dat de context van de hoeve niet wordt gevrijwaard, ondanks de uitspraak van de Raad van State hieromtrent. Men suggereert als alternatief voor deze ontsluiting de vrije ruimte tussen Berkelei 95 en 97. Een andere bezwaarindieners vraagt om de ontsluiting alleszins niet verordenend vast te leggen en derhalve meer mogelijkheden open te laten.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze bezwaren en opmerkingen over de ontsluiting van de zuidelijke wooncluster langs de Cretenburghoeve. In navolging van de ingediende bezwaren en opmerkingen is in het plan-MER aangevuld met een onderzoek naar de historische context van de Cretenburghoeve, waaruit de maatregelen zijn gedestilleerd die een vertaling kennen in het verordenend grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft onder meer de aanduiding van de 18^{de} eeuwse huiskavel, die kan hersteld worden. Met de aanduiding van de huiskavel, komt de voorziene ontsluitingsweg loodrecht op de Berkelei te liggen. Met de aanduiding van de historische huiskavel en de voorziene ontsluitingsweg kan de erfdienstbaarheid aan de oostzijde van de hoeve verdwijnen vermits deze geen functie meer zal hebben in de nieuwe ontwikkeling. Hierdoor kan ook de mogelijke hinder aan de westzijde worden gecompenseerd.

Wat betreft de beschikbare ruimte wenst de Vlaamse Regering te wijzen op de functie van deze ontsluiting en dus op de inrichting van deze wegenis: het gaat om de ontsluiting van een autoluwe woonwijk, waar dus tegen een zeer lage snelheid zal gereden worden en geen vlot doorgaand verkeer moet georganiseerd worden. Dit houdt in dat de breedte van de ontsluiting beperkt kan blijven tot minder dan 6m. Bovendien is deze ontsluiting gericht op gemotoriseerd verkeer; voor langzaam verkeer zijn andere ontsluitingen - al dan niet doorheen het parkgebied - mogelijk. Dit betekent derhalve dat voldoende ruimte beschikbaar is voor deze ontsluiting en een visuele buffer. In de stedenbouwkundige voorschriften artikel 4 is verduidelijkt dat de buffer de functie heeft van landschappelijke en visuele inpassing ten aanzien van de Cretenburghoeve.

Wat betreft de impact van de ontsluiting wordt erop gewezen dat het maximaal toegelaten aantal wooneenheden van de zuidelijke cluster beperkt wordt tot 100,

waardoor de impact van deze ontsluiting ook sterk vermindert ten aanzien van de hypothetische 200 wooneenheden in deze zone die onderzocht zijn in het plan-MER.

Om de vrees voor schade door trillingen weg te nemen, is in de stedenbouwkundige voorschriften voor deze ontsluiting, artikel 3, gespecificeerd dat specifiek voor deze ontsluitingsweg een trillingarme uitvoeringstechniek gehanteerd moet worden en dat het verhardingstype, de fundering en de onderbouw zodanig moet worden ontworpen en uitgevoerd dat de trillinghinder ter hoogte van de dichtstbijzijnde gevel van de Cretenburghoeve de grenswaarde uit norm DIN 4150-3, categorie 1 niet overschrijdt. Deze maatregelen zorgen ervoor dat er geen significant negatieve impact is van de ontsluiting op de beschermde Cretenburghoeve.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 3 en 4 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de buffer en de verharding.

13. In sommige bezwaren en adviezen wordt gewezen op de rol van de Cretenburghoeve als visuele en historische schakel tussen dorp en landschap. Men stelt dat de huidige open ruimte rond de hoeve deel uitmaakt van een waardevolle zichtas vanuit de Berkelei naar het open landschap, vanuit het oosten zuiden met beboste vallei en weilanden, vanuit het hoger gelegen deel van de Meidoornstraat, waar de hoeve en het omliggende groen de horizonlijn bepalen. Men is van mening dat nieuwe bebouwing in deze omgeving de openheid en erfgoedbeleving onherroepelijk zal aantasten. Men stelt dat cfr. het richtlijnenboek MER - landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, de erfgoedwaarde van historische sites moet worden meegewogen in ruimtelijke plannen, met aandacht voor behoud zichtlijnen, schaling en orientatie van nieuwe bebouwing en verstoring door verkeersontsluiting of verlichting. Men verwijst terzake ook naar het Onroerend erfgoedbeleid Vlaanderen, dat rond waardevolle hoeves een overgangszone of erfgoedbuffer voorziet. Men vraagt om in dat licht een groene visuele en akoestische buffer van 30m rond de hoeve te voorzien, ingericht als landschappelijk park, waar geen bebouwing, verharding of wegenis is toegelaten. In sommige bezwaren wordt voorgesteld om deze zone te bestemmen als parkgebied en eventueel het woongebied dat hierbij verloren gaat te compenseren op de hoogst gelegen percelen van het plangebied achter de Wilgenstraat en de Dennestraat. Daarnaast stelt men voor om, aangezien de erfgoedwaarde van de hoeve verbonden is met haar open ligging en lage horizontale schaal, een maximale bouwhoogte van 6m moet worden opgelegd in een straal van 100m rond de hoeve ('erfgoedgevoelige zone'). Een open groenzone met hagen, hoogstambomen en poelen kan de overgang naar het woongebied verzachten en het zicht op de hoeve behouden.

In antwoord op deze bezwaren en adviezen wenst de Vlaamse Regering te benadrukken dat in voorliggende herneming zorgvuldig is omgegaan met alle aspecten rondom de Cretenburghoeve, met respect voor de uitspraak van de Raad van State terzake. In lijn met het richtlijnenboek MER-landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie is de erfgoedwaarde van de hoeve wel degelijk meegewogen in voorliggend plan, er kan verwezen worden naar Bijlage V bij het GRUP, het plan-MER, waar dit aspect omstandig is behandeld. In navolging van de ingediende bezwaren en opmerkingen is in het plan-MER §5.8.4 aangevuld met een onderzoek naar de historische context van de Cretenburghoeve, waaruit de maatregelen zijn gedestilleerd die een vertaling kennen in het verordenend grafisch plan en de bijhorende

stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft concreet een aanduiding van drie specifieke zones in de omgeving van de hoeve die tot doel hebben de omgeving van de hoeve te vrijwaren. De eerste zone is de huiskavel en de hoeve zelf, waarbij de mogelijkheid wordt gecreeerd om de 18de-eeuwse huiskavel te herstellen (artikel 2 Site met belangrijke erfgoedwaarde). In de historische context was de hoeve visueel afgesloten van het achterliggende bocagelandschap door een rij struiken en bomen op de grens van de huiskavel. Daarom wordt een bijkomende bufferstrook voorzien ten noorden van de huiskavel waarin een dergelijke buffer kan worden gerealiseerd (artikel 4.2). Ten slotte wordt een bouwvrije openruimteverbinding voorzien tussen de bufferzone en het achterliggende parkgebied (artikel 5). Met het oog op het vrijwaren van de context van Cretenburghoeve, wordt geen bebouwing toegelaten in deze zone in overdruk. De minimale afstand tussen de bestaande hoeve en de nieuwe bebouwing bedraagt 50 m.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 4.2 en 5. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de buffering van de Cretenburghoeve.

14. Sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen betreffen de afbakening van het plangebied, meer bepaald de opname van bestaande woningen gelegen in woongebied (met landelijk karakter) binnen artikel 1 Woongebied. Men stelt dat de voorwaarden die in artikel 1 worden opgelegd enkel betrekking mogen hebben op de percelen met de vigerende bestemming woonuitbreidingsgebied. Het gaat dan onder meer over de parkeernormen en om de verplichte gefaseerde ontwikkeling, waarbij eerst alle nodige waterbeheersingswerken en inrichting van het parkgebied moeten worden uitgevoerd. Omgekeerd wordt erop gedrukt dat het maximum aantal van 400 wooneenheden enkel betrekking mag hebben op het binnengebied, en dat ontwikkelingen op percelen aan de Mechelsesteenweg, Akelei of Berkelei hier niet mee in worden verrekend.

In antwoord op deze adviezen, bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen als Bijlage II bij voorliggend GRUP, waar in artikel 1.1, 1.3 en 1.6 is verduidelijkt dat de het maximaal aantal woongelegenheden en de gefaseerde ontwikkeling daarvan en de voorwaarden rond mobiliteit en parkeren betrekking hebben op het binnengebied en niet op de percelen gelegen aan de omliggende straten Berkelei, Akelei, Dennestraat en Mechelsesteenweg.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een verduidelijking van artikel 1.1, 1.3 en 1.6 1. van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de voorwaarden rond mobiliteit en parkeren.

15. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op de situering van de gebundelde parkings op de structuurschets. Men vreest voor geluids- en lichtoverlast, met een negatieve impact op de leefbaarheid en voor veiligheidsproblemen. Er wordt gevraagd om de parkeerclusters aan de straatzijde aan te leggen, dan wel om aan de bepalingen toe te voegen dat deze parkeerclusters, in de mate dat dit de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengt, door groenaanplant visueel wordt afgeschermd van de woningen.

In navolging van deze bezwaren en opmerkingen is in de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij het GRUP, in artikel 1.3 toegevoegd dat, met respect voor de verkeersveiligheid, in een groenaanplant moet worden voorzien met het oog op de visuele afscherming van de parkeerclusters ten aanzien van de bestaande woningen. Ook in de inrichtingsbepalingen artikel 1.2 wordt de kwalitatieve landschappelijke inrichting van deze parkeerclusters met het oog op de aanpalende woningen opgelegd als randvoorwaarde voor de ontwikkeling.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanvulling in artikel 1.2 en 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de kwalitatieve landschappelijke inrichting.

16. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op de inrichtingsbepalingen (artikel 1.2) over het zoveel als mogelijk groen invullen van de niet-bebouwde ruimte en het voorzien van een kwalitatieve groene ruimte per wooncluster. Men vraagt om deze bepaling te koppelen aan de bepalingen rond gefaseerde aanleg (artikel 16): de aanleg van de groenruimte kan pas zinvol gebeuren na uitvoering van de bouwwerken. Hetzelfde geldt voor de bepaling dat twee mobiliteitshubs moeten worden gerealiseerd (artikel 1.3): een eerste hub moet aanwezig zijn bij de ingebruikname van de eerste wooncluster, de tweede hub naarmate de ontwikkeling vordert.

In navolging van deze bezwaren en opmerkingen is de nodige verduidelijking toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij het GRUP, meer bepaald aan artikel 1.6 Gefaseerde ontwikkeling.

17. Sommige bezwaren en opmerkingen betreffen de in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen voorwaarden omtrent de fasering. Men vraagt om het woord 'ontwikkeling' te vervangen door 'bebouwing' om de rechtszekerheid en vlotte doorgang van de ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang te brengen en geen verplichting te creëren om de vergunningverlening via meerdere aanvragen te laten verlopen. Men stelt dat een allesomvattende verkavelingsvergunning meer garanties biedt inzake een geïntegreerde, kwalitatieve ontwikkeling van het gebied, de rechtszekerheid verhoogt en de administratieve last reduceert.

In navolging van deze vragen is in de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij het GRUP, een beperkte bijstelling gedaan van de formulering van artikel 1.6, met het oog op de rechtszekerheid van alle betrokken partijen. De optie om een allesomvattende verkavelingsvergunning aan te vragen, is een optie - net zoals het aanvragen van vergunningen voor delen van het gebied; net met het oog op die laatste optie is artikel 1.7 opgenomen, met de opmaak van een inrichtingsstudie waarbij onder meer de verhouding tussen het voorgenomen project en de totale ontwikkeling van het gebied wordt belicht.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een herformulering van artikel 1.6 en 1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de fasering.

18. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er aangegeven dat door de toename aan verkeer, geluidsoverlast en fijnstof er nood is aan voldoende

groene buffers met struiken en bomen als natuurlijke geluids- en stofbuffers in lijn met 'natuurlijke geluidswering' uit het Vlaams luchtbeleidsplan.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar het verordenend grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlages I en II bij het GRUP. Zowel aan de R6 als rond de ontsluiting van de zuidelijke woonclusters zijn bufferstroken aangeduid. In artikel 1.6 is de realisatie van deze bufferstroken toegevoegd, wat de aanleg verplicht maakt als voorwaarde voor de ingebruikname van de woonclusters. Bovendien is cfr. artikel 1.2 en 1.3 de aanleg van een visuele buffer rond de parkeerzones toegevoegd. Daarmee is voorzien in de aanleg van groene stroken doorheen het gebied, die impact hebben op de verspreiding van emissies doorheen het gebied; gezien de beperkte verwachte emissies is het effect hiervan evenwel verwaarloosbaar.

Hierbij aansluitend wordt verwezen naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, waarin de impact van de toename aan verkeer in kaart werd gebracht, met inbegrip van de impact op luchtkwaliteit. Er werd vastgesteld dat het plan geen significante (negatieve) impact heeft op de luchtkwaliteit.

Wat betreft geluidsoverlast wordt verwezen naar de voorwaarden opgenomen in artikel 1.5 van de voorschriften.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanvulling in artikel 1.6 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de bufferstrook.

19. In sommige bezwaren en opmerkingen worden opmerkingen geformuleerd op de wijze waarop de verbindingswegen en parkeerclusters zijn weergegeven op de structuurschets; men is van mening dat het een grondige onderschatting is van de benodigde verharding en ruimte-inname. Men wijst erop dat de wegenis voldoende breed moet zijn voor zwaar verkeer als verhuishagens en brandweerwagens, dat ten behoeve van dergelijke voertuigen ook in de nabijheid van de wooneenheden de nodige parkeerplaatsen moeten worden voorzien en dat ruimte nodig is voor keerbewegingen. Anderen stellen dat de structuurschets onvoldoende duidelijkheid biedt omtrent de fietspaden, openbaarvervoerbindingen en parkeerbeleid om het bijkomend aantal wooneenheden op te vangen. Een bezwaarindiener vraagt om het verbod op de inrichting van individuele vaste parkeerplaatsen ter hoogte van individuele wooneenheden (artikel 1.3) te nuanceren en ruimte te laten met het oog op het faciliteren van laden en lossen, plaatsen voor bezoekende zorgverleners (bijv. huisarts), parkeerplaatsen voor personen met een beperking, ...

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de toelichtingsnota, gevoegd als Bijlage IIIa bij het GRUP, waar in §6.7 bij de structuurschets is aangegeven dat 'een verbeelding van een mogelijke invulling van het gebied' betreft, met als voetnoot de verduidelijking dat het om een mogelijke verbeelding van de invulling van het gebied gaat, een hypothetische uitwerking met als doel voldoende inzicht te krijgen in de impact en mogelijke meerwaarde van de invulling van het deelgebied, zonder voorafname op de projectfase. De krachtlijnen en belangrijkste uitgangspunten die bepalend zijn in de planfase, werden doorvertaald naar de verordenende delen van voorliggend GRUP, met name het verordenend grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het gaat dus in geen geval om een finaal ontwerpplan.

In artikel 1.3 van de Stedenbouwkundige voorschriften, Bijlage II bij het GRUP, zijn bepalingen opgenomen over de ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, langzaam verkeer, Hierin wordt onder meer gesteld dat geen vaste individuele parkeerplaatsen worden ingericht ter hoogte van individuele wooneenheden of de woonclusters. Dit is in navolging van deze opmerkingen verduidelijkt, zodat tijdelijke parkeerplaatsen wel degelijk toegelaten zijn.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een herformulering van artikel 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de inrichtingsstudie.

20. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gewezen op de Hazelaarstraat, die momenteel een doodlopende straat is. Men vreest dat deze voor gemotoriseerd verkeer zal doorgetrokken worden en dus minder rustig zal worden. Men vreest ook voor een vermindering van de verkeersveiligheid ter hoogte van het pleintje op de Hazelaarstraat, dat momenteel gebruikt wordt door spelende kinderen. Men staat wel open voor het doortrekken van de straat voor de zachte weggebruiker.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen bevestigt de Vlaamse Regering dat het niet de bedoeling is om woonclusters in hun geheel te ontsluiten via de Hazelaarstraat. In artikel 1.2 van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften is daarom de verduidelijking toegevoegd dat een rechtstreekse aantakking op de Hazelaarstraat enkel toegestaan is voor de aanpalende woningen en/of langzaam verkeer.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een verduidelijking van artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de Hazelaarstraat.

21. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt aangegeven dat Maenhoevevelden op de duisternisbehoeftekaart staat en een belangrijk foerageergebied is voor nachtdieren. Bijkomende verlichting heeft hier een negatieve invloed op. Hier wordt ook naar verwezen binnen het plan-MER omtrent de vleermuizen.

De Vlaamse Regering erkent dat Maenhoevevelden inderdaad een donker gebied is. In navolging van deze opmerkingen en in lijn met de beoordeling in het plan-MER, is in de stedenbouwkundige voorschriften artikel 1.2 opgenomen dat bij het plaatsen van verlichting aandacht dient te zijn voor nachtdieren.

Deze bezwaren en opmerkingen geven aanleiding tot een aanpassing van artikel 1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage II) over de inrichting.

22. Sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen wijzen op de discrepantie tussen het grafisch plan, de voorschriften en de toelichtingsnota voor de artikelnummering (artikel 5/6). Men maakt gedetailleerde opmerkingen over de formuleringen en kruisverwijzingen in de stedenbouwkundige voorschriften, onder meer de verwijzing naar artikel 2 en artikel 4.1 in artikel 1.2, of de uitzondering op het principiële verbod op inbuizingen die niet in elk lid is opgenomen.

In navolging van deze adviezen, bezwaren en opmerkingen zijn is de nummering op het verordenend grafisch plan, gevoegd als Bijlage I bij het GRUP, en in de stedenbouwkundige voorschriften, Bijlage II, gecorrigeerd.

B. Adviezen, bezwaren en opmerkingen die aanleiding geven tot aanpassing van de niet verordenende delen van het GRUP

23. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de bouwshift, waarbij wordt ingezet op het behouden van open ruimte, het intensiever en efficiënter gebruiken van bestaande ruimte en het verankeren van nabijheid en kernversterking. Men pleit voor het prioritair herontwikkelen van bestaande (semi-)industriële gronden en bestaande verhardingen, de aanpak van leegstand en onderbenutting, voor renovatie en voor verdichting binnen reeds bebouwde kernen in plaats van uitbreiding aan de rand, in perifeer gelegen gebieden. Men stelt dat veel van dergelijke ontwikkelingskansen te vinden zijn op de grens met Mechelen. In dat verband wordt ook gewezen op de visie van de stad Mechelen: compact bouwen in de stad om naburige open ruimte in landelijke gemeentes te vrijwaren.

De Vlaamse Regering wijst erop dat voorliggend GRUP, in overeenstemming met de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO) uitvoering aan de principes en bepalingen van het RSV. In dit besluit en in de toelichtingsnota is dieper ingegaan op de uitvoering van het RSV. In de toelichtingsnota is, in navolging van deze adviezen, bezwaren en opmerking bijkomende toelichting gegeven over de huidige stand van zaken in het proces dat moet leiden tot het BRV en diverse aspecten van dat BRV, waaronder de bouwshift.

Daarbij is duidelijk gesteld dat de strategische visie of de conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen op dit ogenblik geen juridische basis vormt voor de opmaak van een GRUP. Anderzijds is voorliggend plan in overeenstemming met de beleidsvisie van de Vlaamse Regering, zoals opgenomen in de strategische visie uit 2018 en de conceptnota uit 2025. De beleidsambities van het BRV om de toename van het ruimtebeslag en de verhardingsgraad stelselmatig te verminderen tot nul hectare bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 impliceren immers niet dat er geen bijkomende verharding en ontwikkeling meer mogelijk zou zijn (het gaat immers over netto bijkomend). Daarentegen omvat voorliggend plan de herbestemming van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied naar parkgebied, en dus een verhoging van het ruimtelijk rendement door een dichtere ontwikkeling op het overige deel van het binnengebied.

Deze adviezen, bezwaren en opmerking leiden tot een aanvulling in de toelichtingsnota over de strategische visie en de conceptnota BRV.

24. Sommige bezwaren en opmerkingen betreffen de inrichting van en de voorwaarden betreffende het parkgebied. Zo wordt gevraagd in welke fase(s) de aanleg van het park zal gebeuren en welke garanties daaromtrent bestaan. Men vraagt ook naar de plannen omtrent de vijver. Men stelt vragen omtrent het beheer van het park, zoals het onderhoud, het opruimen van afval, ... en stelt dat de nodige maatregelen dienen vastgelegd rond beheer, toegankelijkheid en ecologische kwaliteit om de kwaliteit ervan te kunnen garanderen. In dat kader wordt tevens gevraagd of een bodemsanering zal uitgevoerd worden.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij voorliggend GRUP, waar in artikel 1.6 bepalingen zijn opgenomen over de fasering. Er is bepaald dat de eerste

wooncluster slechts in gebruik kan genomen worden indien onder meer het parkgebied is ingericht volgens de bepalingen van artikel 5. Dit houdt concreet in dat het aan een ontwikkelaar is om het park aan te leggen, al dan niet op zijn eigen eigendommen of mits overeenkomst met de eigenaar van de percelen. De aanleg dient te gebeuren conform de bepalingen van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, waar onder meer is opgenomen dat de doorwaardbaarheid van het gebied dient gegarandeerd - waarmee de toegankelijkheid eveneens vastligt. In de toelichtende kolom is hieromtrent verdere verduidelijking opgenomen. Waterbeheersing is tevens een cruciale functie van dit parkgebied, de vallei van de Maanhoevebeek en haar zijloop vormen de basis voor de inrichting van het gebied. Hoe dit concreet vorm krijgt, zal in het kader van de vergunningsaanvraag worden bepaald, maar vast staat dat er een natuurlijke meandering van de beek zal worden gerealiseerd. Ook natuurwaarden vormen een aandachtspunt en zijn als dusdanig benoemd in de stedenbouwkundige voorschriften.

Andere opmerkingen en vragen hebben in hoofdzaak betrekking op handavingsaspecten die buiten de scope van dit GRUP vallen.

Deze bezwaren en opmerking leiden tot een aanvulling in de toelichtingsnota over de toegankelijkheid van het parkgebied rondom de Maanhoevebeek.

25. In haar advies wijst de provincie Antwerpen erop dat in de toelichtingsnota sprake is van 440 wooneenheden, waar dit in de stedenbouwkundige voorschriften beperkt wordt tot 400. Men vraagt om dit te verduidelijken om verwarring te voorkomen.

In antwoord op deze opmerking wordt verwezen naar de start- en scopingnota, waar in het planvoornemen voor dit deelgebied sprake was van een maximum van 440 wooneenheden. Dit planvoornemen is onderzocht in het plan-MER en in het ontwerpend ruimtelijk onderzoek, waarvan een weerslag is gegeven in de toelichtingsnota bij het GRUP. Op basis van de resultaten van het ontwerpend onderzoek, het plan-MER en de inspraakreacties en adviesverlening is bij de voorlopige vaststelling beslist om dit maximum te verlagen tot 400 wooneenheden. In navolging van de inspraak op het ontwerp-GRUP is het aantal verder verlaagd tot 285 wooneenheden, hetgeen geduid is in de toelichtingsnota.

Deze adviezen, bezwaren en opmerking leiden, samen gelezen met de aanpassingen in de stedenbouwkundige voorschriften waarin het aantal wooneenheden is bepaald op 285, tot aanpassingen in de toelichtingsnota, waar nu eveneens wordt uitgegaan van maximaal 285 wooneenheden.

26. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op de realisatiefase en wordt gevraagd welke maatregelen of uitvoeringsafspraken worden genomen om de hinder te beperken. Men verwijst naar de toelichtingsnota bij het GRUP, waar geen richtlijnen hieromtrent zijn opgenomen. Men stelt dat ook op planniveau harde werf-organisatievoorwaarden vereist zijn, met onder meer afspraken over zwaar verkeer, veilige doorgang, fasering van de werf, bereikbaarheid en communicatie met het oog op het beschermen van de leefbaarheid. In andere bezwaren en opmerkingen is men bezorgd over de impact van de werf-fase in het algemeen. Men vindt dat hiervoor te weinig richtlijnen zijn opgenomen en men vreest voor droogte in de omliggende tuinen door het pompen voor bemalingen.

In antwoord op deze bezorgdheden over de werffase verwijst de Vlaamse Regering naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP. In Hoofdstuk 4 is, in navolging van deze bezwaren en adviezen, een aanvulling gedaan over de tijdelijke effecten die tijdens de uitvoeringsfase van het project kunnen optreden, zoals geluids-, stof- en verkeershinder. Hoewel deze op dit moment niet gedetailleerd in te schatten zijn, worden gezien de aard van deze werkzaamheden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. De werkzaamheden zullen bovendien ook enkel plaatsvinden conform de vigerende wetgeving. Daar hoort indien van toepassing ook de opmaak van een project-MER of een project-m.e.r.-screening bij, naast de sectorale regelgeving. De wetgeving voorziet voor de aanlegfase, op basis van de dan gekende gegevens, bijkomend onderzoek en indien nodig bijsturing om de impact te beperken.

Wat betreft concrete hinder door zwaar verkeer en bereikbaarheid wordt verwezen naar het reguliere overleg tussen de verkeerspolitie en aannemers over de route en eventuele te nemen veiligheidsmaatregelen en wordt steeds gevraagd een algemeen meldpunt te communiceren aan de buurt. Voor geluidshinder zijn voorschriften in het algemeen politiereglement opgenomen. Met betrekking tot bemalingen is te voldoen aan VLAREM II, rubriek 53.2 'Bemalingen die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen'. Het gaat om tijdelijke bemalingen. De bijhorende vergunningen en eventuele maatregelen zijn functie van de grote van het netto opgepompte debiet en de voorziene grondwaterverlagingen.

Deze adviezen, bezwaren en opmerking leiden tot een aanvulling in hoofdstuk 4 van het plan-MER over de werffase.

27. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar het richtlijnenboek MOBER, dat een zo gedetailleerd mogelijk omschrijven van de gebruikte technieken en methodes vraagt. Men stelt dat onvoldoende gegevens in het plan-MER opgenomen werden om de inhoudelijke correctheid te verifiëren. Men vraagt of de tellingen wel voldoende relevant en recent zijn en om deze publiek toegankelijk te maken, om inzicht te verkrijgen in piekuren, verkeersstromen en kruispuntcapaciteit. Men stelt dat de resultaten van de tellingen lacunes vertonen (onder meer straten waarlangs veel schoolgaande fietsers passeren). Bovendien werd bij de bepaling van het PAE geen rekening gehouden met andere vervoersmodi (cfr correctiefactoren richtlijnenboek MOBER). Daardoor is er geen correcte beoordeling van de verkeersveiligheid. Bovendien is de knip van de naamloze weg niet verwerkt in de cijfers en is er een foutieve overname gebeurd van de gegevens van de kruispunttellingen in de stromendiagrammen. Tot slot stelt men dat de mobiliteitsanalyse te fragmentarisch is door het ontbreken van een integrale beoordeling van de cumulatieve verkeersimpact van allerlei projecten. De mobiliteitsanalyse kan niet worden beschouwd als een valide of worst-case benadering en is dus niet betrouwbaar.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar §5.2.2.2 van het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP. Deze paragraaf betreft de raming van de verkeersgeneratie, die conform de geldende richtlijnen is gebeurd (Richtlijnenboek MOBER). Deze berekeningen gaan uit van het huidige verplaatsingsgedrag, conform het meest recente onderzoek verplaatsingsgedrag. Er zijn dus nog geen aannames naar modal shift meegenomen.

Een volledig overzicht van de telgegevens kan teruggevonden worden als bijlage bij het plan-MER, evenals de rapportage van de gebruikte doorrekeningen. De cijfers voor het kruispunt MechelsesteenwegxMeidoornstraat gebruikt in het MER (8:00 - 9:00) wijken inderdaad beperkt af van deze in bijlage (7:45 - 8:45), omdat in het plan-MER eenzelfde uur behandeld moet worden voor de volledige evaluatie en in bijlage het drukste uur per kruispunt werd weergegeven. Om deze verwarring te vermijden, werd duiding toegevoegd in de voetnoot.

Door de telgegevens te combineren met gegevens uit het verkeersmodel werd rekening gehouden met de verschillende relevante projecten in de omgeving.

In de gebruikte methodiek is het inderdaad niet mogelijk de impact van de overige modi op de verkeersafwikkeling in rekening te brengen. Het plan streeft naar een scheiding van de zwakke weggebruikers en het autoverkeer. Het aandeel van 'andere modi' (bv. OV) op de verkeersafwikkeling is, gezien de aard van het ontwikkelde gebied verwaarloosbaar. Gezien de relatief lage verzadigingsgraad en relatief lage impact van het plan is de impact van de andere modi op verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid niet significant (zie §5.2.4.8 van het plan-MER)

Deze bezwaren en opmerking leiden tot een aanvullende duiding in §5.2.2.2 van het plan-MER over de telgegevens in zake mobiliteit.

28. In sommige bezwaren en opmerkingen gaat men in op duurzame mobiliteit. Enerzijds stelt men dat het plan-MER feitelijk onjuiste gegevens van De Lijn bevat en een onvolledige weergave van bestaande openbare infrastructuur. Daarnaast stelt men dat het GRUP onvoldoende of onrealistisch is op vlak van duurzame mobiliteit. Men stelt dat het aan de overheid is om effectieve maatregelen te nemen om het openbaar vervoer te verbeteren, maar dat niet bespaard wordt op de middelen van De Lijn, dat het Hoppin project is stopgezet. Een bezwaarindiener stelt ook vragen of de modal-shift op deze locatie realistisch is. Men verwijst naar de FOD Mobiliteit en Vervoer, die momenteel geen enkel project heeft gericht op de modal shift in het Mechelse. Men wijst erop dat er geen enkele garantie is dat er door de overheid acties zullen genomen worden voor deze modal shift, en dat het gezien de ontwikkeling door verschillende ontwikkelaars en privé-personen zal gebeuren, niet realistisch is dat zij de nodige maatregelen zullen nemen of verkrijgen.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP. In het plan-MER wordt rekening gehouden met de effectieve modal split zoals die bepaald werd op basis van het meest recente onderzoek verplaatsingsgedrag. Er werd bij de raming van de verkeersgeneratie dus nog geen rekening gehouden met een eventuele modal shift. Wel worden er in het plan een aantal randvoorwaarden vastgelegd die een modal shift kunnen ondersteunen, zoals gebundeld parkeren, deelwagens en extra kwalitatieve verbindingen voor fietsers en voetgangers. De correctie betreft de regeling van De Lijn - Lijn 61 rijdt inderdaad maar 2x/u in de daluren - werd aangepast in het plan-MER.

Daarnaast verduidelijkt de Vlaamse Regering dat de Vlaamse overheid bevoegd is voor het mobiliteitsbeleid en het nemen van maatregelen inzake duurzame mobiliteit en modal-shift en dat op dat vlak geen maatregelen van FOD Mobiliteit en Vervoer moeten worden verwacht, vermits de bevoegdheid van deze dienst gericht is op zes domeinen van geheel andere aard: lucht- en scheepvaart, spoor- en wegvervoer, mobiliteit en verkeersveiligheid.

Deze bezwaren en opmerking leiden tot een correctie in het plan-MER over de dienstregeling van De Lijn, hetgeen geen impact heeft op de resultaten van de milieubeoordeling.

29. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt aangegeven dat het spontaan ontwikkelde bos, ontstaan ongeveer 30 jaar geleden, zeer waardevol is en deels zal worden ingenomen door woongebied. In het MER wordt dit eveneens beschreven als zeer waardevol maar het is niet aangeduid op de BWK. Men geeft aan dat dit sterk is uitgebreid ten opzichte van het MER van 2022 en de boskartering van 2021 niet klopt. Hierdoor klopt de klimaatreflex die stelt dat het behouden van het aanwezige bos niet.

De Vlaamse Regering erkent de aanwezigheid van spontane bebossing in het gebied. Een gedeelte hiervan wordt herbestemd van woonuitbreidingsgebied naar woongebied en zal bij ontwikkeling van het woongebied mogelijks verdwijnen – maar ook binnen het woongebied zal onverharde groene ruimte aanwezig moeten zijn cfr. de verordenende stedenbouwkundige voorschriften artikel 1.2.

In navolging van deze opmerkingen is de Klimaatreflex, hfst. 6 van het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, aangepast.

30. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd om in de stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald de bepalingen omtrent waterhuishouding, te verduidelijken dat de inrichtingsprincipes rond overstromingsveilig bouwen en de overstroombaarheid van de ondergrondse verdiepingen enkel van toepassing zijn voor de (mogelijk) overstromingsgevoelige delen van het plangebied.

De Vlaamse Regering stelt in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen dat volgens de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften artikel 1 in het hele woongebied overstromingsveilig moet gebouwd worden. Indien er geen overstromingsrisico is, is het bijgevolg ook overstromingsveilig. Voor de ondergrondse constructies geldt hetzelfde: volgens de bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften moet rekening gehouden worden met de overstroombaarheid. Indien een zone niet overstroombaar is, moet er bijgevolg ook geen rekening mee gehouden worden.

In de toelichtende kolom bij deze bepalingen is dit verder verduidelijkt.

Deze bezwaren en opmerking leiden tot een verduidelijking in de toelichtingsnota, bijlage IIIa, in de toelichtende kolom bij artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften.

31. In haar advies wijst het Agentschap voor Wegen en Verkeer op de vigerende regelgeving rond bouwvrije stroken langs de R6. Men vraagt om het bestaan van deze bouwvrije strook op te nemen in de planningscontext van het GRUP.

In antwoord op dit advies stelt de Vlaamse Regering dat bouwvrije stroken inderdaad zijn opgenomen in vigerende regelgeving en derhalve niet worden opgenomen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

In navolging van dit advies, is in de Toelichtingsnota, gevoegd als Bijlage IIIa bij voorliggend GRUP, een verwijzing naar de regelgeving over bouwvrije stroken toegevoegd.

32. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd om in de voorschriften voor het watergevoelig openruimtegebied een verbod op wegenis toe te voegen.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de verordenende delen van voorliggend GRUP, Bijlage I Grafische plan en Bijlage II Stedenbouwkundige voorschriften. Er is geen gebied bestemd als watergevoelig openruimtegebied. De Vlaamse Regering gaat er, op basis van de informatie in de bezwaren en opmerkingen, van uit dat bezwaarindieners doelen op het parkgebied, bestemd als artikel 5. In artikel 5 is inderdaad opgenomen dat het aanbrengen van nieuwe bebouwing of verhardingen niet is toegelaten, met als enige uitzondering wegenis ter ontsluiting van de oostelijke wooncluster richting Mechelsesteenweg. In de toelichtende kolom bij het stedenbouwkundig voorschrift is in navolging van deze opmerking verduidelijkt dat er momenteel reeds een (naamloze) weg in deze zone is aangelegd en dat het de heraanleg of vervanging van deze weg betreft. De Vlaamse Regering wijst erop dat deze wegenis als dusdanig is meegenomen in het plan-MER.

In navolging van deze bezwaren en opmerkingen, is in de Toelichtingsnota, gevoegd als Bijlage IIIa bij voorliggend GRUP, een verduidelijking gebeurd over de uitgevoerde heraanleg van een naamloze weg in het parkgebied rondom de Maanhoevebeek.

33. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd om in de bepalingen voor het woongebied randvoorwaarden op te nemen over privacy en bezonning.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen als Bijlage II bij voorliggend GRUP, waar in artikel 1.2 inrichtingsbepalingen zijn opgenomen. In deze inrichtingsbepalingen is onder meer de relatie met de in de omgeving aanwezige functies. In de toelichtende kolom bij het voorschrift is verduidelijkt dat het met inpassing in de omgeving de inplanting [...] het bouwvolume en het uiterlijk, van het project of gebouw wordt bedoeld. In navolging van deze opmerking is toelichtend toegevoegd dat bezonning en privacy hieronder vallen.

In navolging van deze bezwaren en opmerkingen is, in de Toelichtingsnota, een verduidelijking opgenomen over bezonning en privacy in de toelichting bij het artikel 1.2.

34. Sommige bezwaren en opmerkingen betreffen het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (Bijlage VI bij het ontwerp van GRUP). Men vraagt om in de Bijlage dezelfde verduidelijking omtrent de actualiteitswaarde van het RVR op te nemen als in de Toelichtingsnota.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar Bijlage VI bij voorliggend GRUP, het Ruimtelijk veiligheidsrapport, waar deze verduidelijking rond de actualiteitswaarde is toegevoegd. Bovendien kan worden verduidelijkt dat het RVR geen directe impact heeft op de voorliggende

bestemmingswijziging vermits in het gebied Maenhoevevelden geen Seveso-activiteiten aanwezig zijn en er evenmin worden toegelaten.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot inhoudelijke aanpassingen aan het plan. In de bijlage VI is wel de verduidelijking opgenomen dat het RVR actueel is.

In navolging van deze bezwaren en opmerkingen is in de bijlage VI de verduidelijking opgenomen dat het RVR actueel is.

C. Adviezen, bezwaren en opmerkingen die geen aanleiding geven tot aanpassing van het GRUP

35. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt in algemene termen waardering uitgesproken voor voorliggend initiatief.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze adviezen, bezwaren en opmerkingen.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

36. Sommige bezwaren en opmerkingen zijn positief over de mogelijkheden die aan de Maanhoevebeek worden gegeven en over de creatie van het parkgebied. Men ondersteunt de herbestemming naar parkgebied gezien dit garandeert dat een aangename groene plek wordt behouden.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze positieve standpunten.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

37. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt in algemene termen bezwaar uitgesproken tegen de ontwikkeling van Maenhoevevelden en de rol van projectontwikkelaars in deze. Men vraagt het behoud van het gebied als een groene, open ruimte, en een herbestemming van het integrale binnengebied naar parkgebied, natuurgebied of ruimte voor water.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze algemene bezwaren en pleidooien voor het behoud van de open ruimte en verwijst naar de veelvoudige doelstellingen die gesteld zijn voor de stedelijke gebieden zoals het Regionaalstedelijk gebied Mechelen, zoals op het vlak van wonen en wijst erop dat met voorliggend plan het als woonuitbreidingsgebied bestemde binnengebied voor een aanzienlijk deel herbestemd wordt naar parkgebied en dus groen, onverhard en open blijft, en dat woonontwikkeling op die manier op een beperkter deel van het gebied wordt toegelaten. De Vlaamse Regering verduidelijkt dat het voorliggende plan werd opgemaakt in overleg en samenspraak met diverse actoren en instanties. Daartoe behoren ook eigenaars en ontwikkelaars, elk met hun specifieke rol en belang. De vaststelling van het plan is evenwel de verantwoordelijkheid van de Vlaamse Regering die autonoom beslist, na overleg met actoren en op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek over het ontwerp-GRUP.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

38. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt bezwaar gemaakt tegen de formulering van de dubbele plandoelstelling (groen-blauw netwerk en wonen); men is van mening dat voorliggend plan als plandoelstelling enkel het voorzien van ruimte voor wonen heeft.

In antwoord op deze opmerkingen en bezwaren verwijst de Vlaamse Regering naar de vigerende bestemmingen van het gebied zoals vastgelegd in het 'gewestplan Mechelen', gevoegd als kaart 2 van Bijlage IIIa van voorliggend GRUP. Het gebied is momenteel volledig bestemd als hetzij woongebied (met landelijk karakter), hetzij woonuitbreidingsgebied en is in die zin ontwikkelbaar onder bepaalde voorwaarden en procedures. Met voorliggend plan wordt de centrale ruimte van het gebied, de vallei

van de Maanhoevebeek, herbestemd naar een groen en open, onverhard en onbebouwbaar parkgebied. Het is net die herbestemming die de drijvende kracht achter voorliggend plan is; de plandoelstelling 'Verhogen van stedelijke leefomgevingskwaliteit door het herstel, de versterking en de ontsnippering van het groenblauw netwerk' is dus wel degelijk essentieel voor voorliggend GRUP.

De Vlaamse Regering wijst er ook op dat het de plannende overheid toekomt de doelstelling of de meervoudige doelstelling van een plan te bepalen. Ze doet dat uitgaande van het bestaande ruimtelijk beleid. De Vlaamse Regering verwijst naar de toelichtingsnota (Bijlage IIIa) waarin haar visie op het regionaalstedelijk gebied Mechelen is opgenomen, gebaseerd op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Dat beleid voor het stedelijk gebied omvat meervoudige en uiteenlopende doelstellingen die zorgvuldig werden afgewogen en die geleid hebben tot de ruimtelijke visie die de basis vormt voor het voorliggend plan. De dubbele plandoelstelling is dus in overeenstemming met de beleidsvisie op Vlaams niveau.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

39. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat de aanduiding als woonuitbreidingsgebied dateert uit een periode waar geen rekening werd gehouden met aspecten als waterhuishouding en natuur. Men vraagt om deze historische fout recht te zetten.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze opmerkingen en bezwaren. In het kader van voorliggend plan is een grondig onderzoek gebeurd naar de impact van een ontwikkeling op onder meer de waterhuishouding in het gebied en haar omgeving, en op de aanwezige natuurwaarden. De herbestemming is gebeurd met respect voor de conclusies van dit onderzoek. Een neerslag van dit onderzoek is terug te vinden in Bijlage V bij voorliggend GRUP, het plan-MER. In zoverre sprake zou zijn van een historische fout kan worden verduidelijkt dat het voorliggende plan gebaseerd is op actueel onderzoek en gegevens die vandaag geldig zijn en in elk geval niet gebaseerd zijn op historische of achterhaalde feiten of gegevens.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

40. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar de historie van voorliggend plan en de herhaaldelijke vernietigingen door de Raad van State. Men vraagt om arrest uit 2024 te respecteren. Er wordt op gewezen dat huidige procedure de onzekerheid voor de omwonenden enkel verlengt.

De Vlaamse Regering verwijst naar de verschillende Bijlages bij voorliggend GRUP waarin omstandig is ingegaan op de verschillende arresten. In algemene zin kan worden gesteld dat het tot de taak van de plannende overheid behoort om te zorgen voor rechtszekerheid. Die verplichting ligt aan de basis voor het voorliggend planproces en de voorlopige vaststelling van het ontwerp-GRUP omdat daarmee de vereiste rechtszekerheid wordt gegarandeerd. Over het arrest uit 2024 kan worden gesteld dat voorliggend planproces een herneming betreft, waarbij in het bijzonder aandacht is besteed aan de Cretenburghoeve, de impact van het plan op de hoeve en de wijze waarop de ontwikkeling op een kwalitatieve manier kan gebeuren met respect voor de erfgoedwaarde van de hoeve en haar directe omgeving. In de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen als Bijlage II bij

voorliggend GRUP, zijn diverse bepalingen opgenomen die gerelateerd zijn aan de Cretenburghoeve, gaande van inrichtingsprincipes artikel 1.2 tot diverse aanduidingen op het verordenend grafisch plan (artikel 2 site met belangrijke erfgoedwaarde, artikel 4 buffer en artikel 5 bouwvrije openruimteverbinding). De Vlaamse Regering is dan ook van mening dat voorliggend plan in overeenstemming is met de uitspraak van de Raad van State. Het is immers niet zo dat de Raad uitspraak heeft gedaan in het betrokken arrest over de invulling die aan het gebied Maenhoevevelden zou moeten worden gegeven.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

41. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt erop gewezen dat voornamelijk in Sint-Katelijne-Waver wordt ontwikkeld, eerder dan in de omliggende (deel)gemeenten. Men wil de verstedelijking van Sint-Katelijne-Waver stopzetten.

De Vlaamse Regering verwijst naar het GRUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen" (2008), waarin de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied is bepaald in functie van de doelstelling die zijn gegeven aan de stedelijke gebieden zoals Mechelen en waar delen van Sint-Katelijne-Waver deel van uitmaken. Die doelstellingen omvatten onder meer het beantwoorden van de nood aan bijkomende woningen in Vlaanderen en het behoud van de open ruimte in grote gehelen. Voorliggend plangebied Maenhoevevelden maakt dus onderdeel uit van dit stedelijk gebied. De Vlaamse Regering benadrukt daarbij dat een ontwikkeling in de kern van een stedelijk gebied vanzelfsprekend een ander karakter heeft dan een ontwikkeling aan de rand van dat gebied. Het is net vanuit dat oogpunt dat in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen als Bijlage II bij voorliggend GRUP, in artikel 1.2, de nodige voorwaarden zijn opgenomen met betrekking tot de afstemming van de ontwikkeling op de omgeving, op vlak van schaal en ruimtelijke impact, en dat ook de inpassing in de omgeving een belangrijke randvoorwaarde is voor deze ontwikkeling.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

42. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar het Vlaamse en lokale beleid omtrent het beperken van bijkomende verharding en onthardingsprojecten. Men wijst op de zeer hoge verhardingsgraad van de gemeente Sint-Katelijne-Waver en stelt dat bijkomend verharderen van een open ruimte in strijd is met dit beleid.

De Vlaamse Regering antwoordt dat een GRUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in afwachting van de definitieve vaststelling van een Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft als uitdrukkelijke doelstelling om de open ruimte te vrijwaren en de verhardingsgraad te beperken of te verminderen. Het voorliggende GRUP is bovendien in overeenstemming met een aantal belangrijke ontwikkelingsprincipes zoals zuinig ruimtegebruik, groenblauwe dooradering, beperken van de verhardingsgraad en beperkt ruimtebeslag die naar voor zijn gekomen in de strategisch visie voor het BRV. Informatie hieromtrent is opgenomen in de Toelichtingsnota, gevoegd als Bijlage IIIa, meer bepaald §5.1 over de plandoelstellingen en §4.1.2 over de relatie tussen het BRV en voorliggend plan.

De herbestemming van 9ha woonuitbreidingsgebied naar parkgebied, met strikte voorschriften over bijkomende verharding, ligt volledig in lijn met Vlaamse beleid omtrent het beperken van bijkomende verharding. Wat betreft verharding kan tevens verwezen worden naar de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij het GRUP. Naast het verbod op bijkomende niet-waterdoorlatende verharding in het parkgebied (artikel 5.2), zijn ook bepalingen opgenomen in het woongebied, met onder meer de verplichting in het voorzien van kwalitatieve onverharde, groene ruimte (artikel 1.2).

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

43. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar de woonbehoeftestudie van de gemeente Sint-Katelijne-Waver, die aantoont dat er tot 2040 slechts een behoefte van 600 wooneenheden in de gemeente is. Men wijst erop dat met voorliggend plan het aanbod verhoogt tot minstens 1000 wooneenheden, gezien de reeds lopende projecten. Het GRUP houdt op geen enkele wijze rekening met de effectieve woonbehoefte van de gemeente en dreigt aldus een overaanbod te creëren. Hierbij aansluitend wordt voorgesteld om de reeds gestarte ontwikkelingen eerst af te wachten en dan de behoefte te analyseren vooraleer Maenhoevevelden aan te snijden.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen erkent de Vlaamse Regering dat uit de woonbehoeftestudie van de gemeente inderdaad blijkt dat zonder de realisatie van Maenhoevevelden vraag en potentieel aanbod maar net in evenwicht zouden zijn. Het potentieel aanbod dient evenwel genuanceerd: dit bevat het volledige juridische aanbod, met inbegrip van minder goed gelegen percelen waarvan de ontwikkeling zou ingaan tegen de Vlaamse en lokale ambitie van een robuuste open ruimte. Bovendien kadert de ontwikkeling van Maenhoevevelden niet enkel binnen het lokale woonbeleid, maar vooral binnen het bovenlokale woonbeleid, gezien de ligging binnen het regionaalstedelijk gebied Mechelen. Voorliggend GRUP wordt immers opgemaakt in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waar voor de stedelijke gebieden een aanbodbeleid rond wonen is naar voor geschoven. Deze doelstelling is als dusdanig vertaald in de plandoelstelling 'Garanderen van een kwalitatief en duurzaam woonaanbod', waarbij in het afgebakende regionaalstedelijk gebied Mechelen een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden in de regio wordt opgevangen.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

44. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar artikel 23 van de Belgische Grondwet, dat het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu waarborgt. Volgens de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof houdt dit ook het standstill-beginsel in: de overheid mag de bestaande bescherming van het leefmilieu niet verminderen, tenzij er zwaarwegende motieven van algemeen belang zijn én er compenserende maatregelen worden genomen. Men stelt dat met voorliggend GRUP een open en ecologisch waardevol gebied omgezet wordt naar woongebied, wat een duidelijke vermindering van de bestaande bescherming zonder motiveren of compenserende maatregelen.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze adviezen, bezwaren en opmerkingen naar de rechtspraak van de Raad van State, waarin hij heeft overwogen dat uit artikel 23 van de Grondwet geen individueel subjectief recht op het bevriezen van een bestaande feitelijke situatie volgt (RvS 23 juni 2022, nr. 254.087, Hermans). Het is juist dat het Grondwettelijk Hof in meerdere arresten overwogen heeft dat de standstill-verplichting eraan in de weg staat dat de bevoegde overheid het beschermingsniveau dat wordt geboden door de van toepassing zijnde regelgeving aanzienlijk vermindert, zonder dat er daarvoor redenen zijn die verband houden met het algemeen belang. De overheid beschikt daarbij evenwel over een discretionaire bevoegdheid. Zij moet daarbij oog hebben voor een billijk evenwicht tussen de belangen van de burger en de algemene belangen die met het GRUP worden nagestreefd. Concreet verwijst de Vlaamse Regering naar de ruimtelijke visie op het regionaalstedelijk gebied Mechelen, gevoegd als bijlage IIIa en naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP. In §5.7.3 is de huidige ecologische waarde van het gebied onderzocht, in §5.7.4 de geplande toestand. Let daarbij op het onderzoek naar de planologische referentiesituatie, waarbij het volledige binnengebied de bestemming woonuitbreidingsgebied heeft. Uit dit onderzoek komt duidelijk naar voor dat door de herbestemming van het valleigebied naar parkgebied het merendeel van de ecologische waarde wel degelijk wordt beschermd, ten aanzien van de feitelijke referentiesituatie. Ten aanzien van de planologische referentiesituatie betekent voorliggend plan met de herbestemming van 9ha woonuitbreidingsgebied naar parkgebied een grote stap vooruit, op diverse vlakken zoals bijvoorbeeld waterhuishouding en ecologische waarde. Uit het gevoerde onderzoek kan derhalve geenszins geconcludeerd worden dat er een duidelijke vermindering van de bestaande bescherming zal plaatsvinden ten gevolge van voorliggend GRUP.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

45. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat voorliggend plan in strijd is met LULUCF en onvoldoende rekening houdt met de verminderde koolstofopslag in de bodem.

De Vlaamse Regering stelt in antwoord op deze adviezen, bezwaren en opmerkingen dat de Europese LULUCF-verordening inderdaad regels oplegt omtrent rapportage en het behoud van koolstofvoorraden in landgebruik en bosbouw. In het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, wordt een inschatting en vergelijking op grootteordes gemaakt, op planniveau, in lijn met de verordening. De verschillen tussen de LULUCF-inschattingen van de feitelijke en de planologische referentiesituatie tonen aan dat er bij bestemmingskeuzes rekening wordt gehouden met het beperken van verlies aan koolstofopslag in de bodem.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

46. In sommige adviezen, bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar de overeenkomst tussen de gemeente Sint-Katelijne-Waver en Igemo omtrent de ontwikkeling van dit gebied. In dat kader wordt verwezen naar het arrest nr. 246.253 van 3 december 2019 van de Raad van State waarin gesteld wordt dat een gemeentebestuur geen beslissing mag nemen in naam van het algemeen belang, wanneer daar disproportionele financiële gevolgen aan verbonden zijn.

Men betreurt dat er geen grondige analyse wordt gedaan van dit belangrijk juridisch en beleidsmatig feit.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze adviezen, bezwaren en opmerkingen en het betreffende arrest, dat stelt dat de aanvraag tot principeel akkoord tot aansnijding van het woonuitbreidingsgebied niet onpartijdig kon beoordeeld worden door de gemeente. De Vlaamse Regering ziet niet in op welke wijze dit arrest, waarin de gemeente Sint-Katelijne-Waver en Igemo zijn betrokken, maar waar de Vlaamse Regering anderzijds op geen enkele manier bij betrokken is, relevant is in voorliggend planproces. Het is correct dat, zoals ook opgenomen in de procesnota, de gemeente Sint-Katelijne-Waver, onder de vorm van haar omgevingsambtenaar, deel uitmaakt van het planteam. De gemeente is ook betrokken vanuit haar adviserende rol die decretaal is voorzien. Het is evenwel de Vlaamse Regering die de beslissende overheid is in voorliggend planproces, en dus niet de gemeente en ook niet Igemo.

In ieder geval heeft de Vlaamse Regering middels het plan in alle onafhankelijkheid en in het kader van het algemeen belang een duurzame ruimtelijke ontwikkeling nagestreefd. Indien er bovendien een probleem over burgerlijke rechten zou voorliggen, komt het overeenkomstig artikel 144 Grondwet uitsluitend de justitiële rechter toe om hierover te oordelen. (RvS 29 mei 2018, nr. 241.653, bvba Immo Roodhooft).

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

47. In sommige bezwaren en opmerkingen worden zorgen geuit over de beschikbare plaatsen op de scholen in de omgeving bij de komst van extra wooneenheden en dus kinderen in de buurt.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze bezwaren en opmerkingen en wijst op Vlaamse en lokale initiatieven om aspecten als beschikbare plaatsen op scholen te creëren. Het effectief voorzien van scholen en voorzieningen behoort niet tot de inhoud van het voorliggend GRUP, maar anderzijds moet worden verduidelijkt dat het GRUP dergelijke voorziening niet onmogelijk maakt, integendeel. In dit kader kan voor voorliggend plan specifiek verwezen worden naar ramingen door de bevoegde dienst van de gemeente Sint-Katelijne-Waver, het Huis van het Kind, waaruit blijkt dat er voldoende capaciteit is op de scholen voor de inwoners uit de gemeente. Wat betreft kinderopvangplaatsen is de gemeente een traject gestart met het Zorgbedrijf Rivierenland om de opties te onderzoeken om de beschikbare capaciteit te verhogen, onder meer een reeds aanwezige private kinderopvang in de wijk en in het nieuwe project Borgerwijk komen in beeld.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

48. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat de buurtondersteunende faciliteiten zoals lokale handelaars, dokters, tandartsen, psychologen, reeds druk bezet zijn en de wachttijden oplopen. Daarnaast vreest een bezwaarindiener dat de maximumcapaciteit van de nutsvoorzieningen reeds bereikt is. Bovendien dreigt de kwaliteit van de dienstverlening in het gedrang te komen. In dit kader wordt ook verwezen naar het sluiten van het zwembad en het optrekken van de huurprijs van buurtzalen. Men vraagt of dit aspect voldoende onderzocht is in het kader van voorliggend planningsproces, en stelt dat zonder flankerend beleid inzake

onderwijs, gezondheidszorg en basisvoorzieningen het project onhoudbaar is en onevenredig belastend voor de huidige bewoners. Andere bezwaarindieners vragen om in de stedenbouwkundige voorschriften garanties op te nemen dat de nodige socio-culturele en recreatieve voorzieningen, horeca en handel, worden gerealiseerd binnen het gebied.

De Vlaamse Regering neemt akte van de bezorgdheden en verduidelijkt dat het effectief voorzien van scholen en voorzieningen niet behoort niet tot de inhoud van het voorliggend GRUP. Bovendien moet worden verduidelijkt dat het GRUP dergelijke voorzieningen niet onmogelijk maakt, integendeel. Ze verwijst daarvoor naar artikel 1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij het GRUP, waar gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele en recreatieve voorzieningen worden toegelaten binnen het woongebied. De aangehaalde voorzieningen zoals bijvoorbeeld vrije beroepen, handel en horeca zijn veelal private initiatieven en worden niet door de overheid ingericht, hooguit gefaciliteerd of gereguleerd. Voor dergelijke voorzieningen lopen tal van federale, Vlaamse en lokale initiatieven die niet tot de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan behoren. Wat betreft het lokale zwembad, kan verwezen worden naar het bestuur van Sint-Katelijne-Waver. Het instructiebad zal pas worden afgebroken nadat het nieuwe, maar meer centraal in de gemeente gelegen zwembad open is. Dat nieuwe zwembad zal meer zwemuren mogelijk maken dan de beide huidige zwembaden samen. Bovendien is het de intentie van de gemeente om de bestaande ontmoetingsplaats die het zwembad en haar cafetaria biedt, te vervangen door een nieuw initiatief, bijvoorbeeld een buurthuis. In het bestuursakkoord is ook sprake om de inrichting van het sociale restaurant uit te breiden naar alle kernen. Er is budget voorzien om deze legislatuur een Masterplan op te maken waarbij deze vraagstukken in kaart worden gebracht en een visie wordt opgemaakt.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

49. De gemeenteraad van Sint-Katelijne-Waver stelt in haar advies dat de gemeente opdracht zal geven tot opmaak van een inrichtingsplan, onder meer met als doelstelling de evaluatie van het aantal wooneenheden en de integratie van de school. De GECERO vraagt om in dat kader terug geconsulteerd te worden.

De Vlaamse Regering neemt akte van dit voornemen van de gemeente en wijst terzake naar de randvoorwaarden die verordenend zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij voorliggend GRUP. Bovendien behoort het niet tot de inhoud van het voorliggende GRUP om uitspraken te doen over het consulteren van de GECORO.

Dit advies geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

50. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevreesd voor overlast in de buurt na realisatie van het project onder meer op vlak van drukte, parkeren, ...), en voor een daling van het veiligheidsgevoel, zoals door overlast van hangjongeren, sluikstorters, of druggebruikers die gebruik zullen maken van het park. Ook vreest men dat inbraken zullen toenemen door meer inkijk, onder meer door het ontbreken van geluidsschermen. Men vreest dat de omliggende wijken deze overlast zal moeten dragen en de overheid niets zal kunnen doen om het recht te zetten.

De Vlaamse Regering stelt vast dat deze bezwaren en bekommernissen in hoofdzaak betrekking hebben op handavingsaspecten die enerzijds buiten de scope van een ruimtelijk uitvoeringsplan vallen. Anderzijds zijn de concrete planopties en de indeling van het parkgebied in samenhang met het woongebied gebaseerd op een inrichtingsvoorstel of structuurschets waarmee de ruimtelijke kwaliteit is onderzocht. Daarbij is dus aandacht besteed aan de samenhang tussen het parkgebied en het woongebied en wordt het toegankelijk parkgebied ook gezien als een ruimtelijke kwaliteit, waarbij in de concrete realisatie uiteraard het veiligheidsaspect de nodige aandacht zal vereisen. Bovendien is voorliggend GRUP voorbereid door een planteam waar de gemeente Sint-Katelijne-Waver in vertegenwoordigd is. De gemeente heeft kennis genomen van deze bezorgdheden en engageert zich om deze situatie te bekijken, in overleg te treden met de betrokkenen en waar nodig tegemoet te komen aan de bezorgdheden. Er wordt door de Vlaamse Regering akte genomen van deze bezorgdheden.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.

51. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt de vrees voor een waardevermindering van eigendommen geuit, indien de buurt minder rustig wordt.

De Vlaamse Regering wijst erop dat voorliggende definitieve vaststelling van het GRUP is opgemaakt uitgaande van de regels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) waarin de regels inzake vergoeding van eigendommen zijn vastgelegd. In Bijlage IV bij het GRUP is informatief en indicatief een grafisch register opgemaakt waarbij eigenaars van kadastrale percelen kunnen controleren of zij in aanmerking kunnen komen voor een financiële regeling ten gevolge van bestemmingswijziging door het voorliggend GRUP. Eigenaars die door bestemmingswijziging menen in aanmerking te komen voor financiële regeling kunnen de nodige informatie en contactpunten vinden in bovenvermelde Bijlage IV bij het GRUP. Voormelde regels gaan uit van concrete vastgestelde waardevermindering die specifiek is voor de context en kenmerken van de betrokken eigendommen en die niet in algemene termen kan worden uitgedrukt. Contactname kan gebeuren na de definitieve vaststelling van het GRUP.

De vermeende waardevermindering als gevolg van een woonontwikkeling in de omgeving van een bestaande woning komt volgens de Vlaamse Regering principieel niet in aanmerking voor een planschadevergoeding. Er dient bovendien vastgesteld dat het de herbestemming van een woonuitbreidingsgebied naar woongebied betreft, waarbij geen wijziging wordt doorgevoerd in de gebiedscategorie.

De Vlaamse Regering concludeert aldus dat gepaste financiële regelingen worden voorzien in overeenstemming met de VCRO in geval de vraag tot financiële regeling legitiem is. Elk ander vermeend waardeverlies (onder voorbehoud van de burgerlijke rechten van de betrokkenen), dat niet in aanmerking komt voor een financiële regeling, is eerder als subjectief te beschouwen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

52. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat eerst andere reeds besliste projecten in de buurt moeten uitgevoerd worden. Men verwijst hierbij naar het voetbalveldje in de Kerkhoflei.

De Vlaamse Regering neemt akte van dit standpunt en verwijst terzake naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij voorliggend GRUP. De geplande/lopende ontwikkelingen in de ruimere omgeving van het plangebied zijn meegenomen en de cumulatieve effecten zijn terdege onderzocht. Bovendien kadert voorliggend plan in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waar op vlak van wonen een aanbodbeleid wordt gevoerd in de stedelijke gebieden. Het plangebied van voorliggend GRUP is gesitueerd binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Mechelen en past in de visie die op het niveau van het stedelijk gebied is ontwikkeld en verschillende projecten in hun samenhang omvat.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

53. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd wat de gevolgen zijn van de herbestemming van tuinen naar woongebied.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze opmerkingen en bezwaren. Ze verduidelijkt dat binnen de categorie wonen er woningen met hun bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages en hobbylandbouw worden verstaan. De tuinen zijn en blijven hier dus zone-eigen, de herbestemming heeft geen invloed op de tuinen. Deze tuinen maken immers integraal deel uit van de woning en het perceel waar deze woning op is gebouwd.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

54. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt erop gewezen dat veel percelen in private eigendom zijn en wordt gevraagd op welke wijze de ontwikkeling zal gebeuren indien de private eigenaars hun gronden niet zouden verkopen. Men vreest voor een onteigening en vraagt welke procedure (en inspraak) daarvoor gevolgd zal worden. Een bezwaarindiener geeft aan reeds onteigend te zijn voor een brandweg.

De Vlaamse Regering wijst erop dat de ontwikkeling en concrete realisatie van het woongebied niet wordt vastgelegd in het GRUP dat de voorwaarden voor ontwikkeling bepaald en daarbij uitgaat van het bekomen van ruimtelijke kwaliteit en woonkwaliteit. De Vlaamse Regering verduidelijkt daarnaast dat er geen onteigeningsplan is gekoppeld aan voorliggend GRUP, een onteigening of verwerving door de overheid is derhalve niet de intentie voor voorliggende ontwikkeling. Indien eigenaars en actoren er niet in slagen om tot overeenkomsten te komen voor de ontwikkeling van het gebied en de gemeente van oordeel is dat bepaalde percelen cruciaal zijn voor de ontwikkeling, kan zij in een latere fase een procedure opstarten volgens de vigerende regelgeving, met inbegrip van inspraak. Die latere procedure is op zichzelf opnieuw onderworpen aan procedureregels met onder meer een openbaar onderzoek.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

55. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op de structuurschets, zoals de situering van een meergezinswoning achter bestaande bebouwing of de lintbebouwing parallel met Berkelei. De bezwaarindieners vrezen voor inkijk, verlies aan privacy, geluidsoverlast en een fundamentele aantasting van het wooncomfort. Men wijst op het verlies aan openheid en een afsnijding van de beekvallei door het geplande bouwlint. Daarnaast worden suggesties gegeven over de structuurschets met het oog op het behouden van de woonkwaliteit

van de huidige omwonenden, zoals het voorzien van groene buffers achter de tuinen van de bestaande bebouwingen om deze te beschermen tegen inkijk en geluidsoverlast, of het concentreren van nieuwe bebouwing op locaties waar geen bestaande bebouwing is. Verschillende bezwaarindieners zijn van mening dat onvoldoende rekening is gehouden met de huidige bewoners bij de opmaak van de structuurschets.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de toelichtingsnota, gevoegd als Bijlage IIIa bij het GRUP, waar in §6.7 bij de structuurschets is aangegeven dat 'een verbeelding van een mogelijke invulling van het gebied' betreft, met als voetnoot de verduidelijking dat het om een mogelijke verbeelding van de invulling van het gebied gaat, een hypothetische uitwerking met als doel voldoende inzicht te krijgen in de impact en mogelijke meerwaarde van de invulling van het deelgebied, zonder voorafname op de projectfase. De krachtlijnen en belangrijkste uitgangspunten die bepalend zijn in de planfase, werden doorvertaald naar de verordenende delen van voorliggend GRUP, met name het verordenend grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het gaat dus om een voorlopige en indicatieve visie voor een mogelijke verdere uitwerking en dus niet als een finaal ontwerpplan. Elementen als situering van meergezinswoningen of de realisatie van de bijkomende woningen als een aaneengesloten woonlint zijn elementen die niet verordenend zijn vastgelegd. Wel zijn inrichtingsbepalingen vastgelegd in artikel 1.2, die van toepassing zijn op elke vergunningsaanvraag en die betrekking hebben op onder meer de relatie met de in de omgeving aanwezige functies, de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers, de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk en de inpassing in de omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften bevatten dus de nodige bepalingen en garanties zodat de relatie met de omliggende bebouwing aan bod zal komen in de ontwikkeling van woongebieden en wijken.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing aan het plan.

56. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt de noordoostelijke uitstulping van het park in vraag gesteld. Men denkt dat dit voornamelijk infrastructuur gaat zijn en vindt het dan niet juist om het in de bestemming park te leggen. Dit maakt de oppervlakte park groter op het plan dan het daadwerkelijke park.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen stelt de Vlaamse Regering dat één van de plandoelstellingen van voorliggend GRUP het 'Verhogen van stedelijke leefomgevingskwaliteit door het herstel, de versterking en de ontsnippering van het groenblauw netwerk' is. Deze plandoelstelling heeft ertoe geleid dat het binnengebied met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied niet integraal kan worden ontwikkeld, maar gedeeltelijk wordt herbestemd tot parkgebied. Het betreft met name zone rond de Maanhoevebeek. Het is correct dat in het noordoostelijk deel van het plangebied het parkgebied wordt versmald tot een zone van ongeveer 15 meter rond de beek om - rekening houdend met de feitelijke situatie op het terrein - ook in deze zone toch voldoende open en onverharde ruimte voor te behouden voor de beekvallei.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

57. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd om alle infrastructuur zoals wegenis en parking binnen het woongebied te laten vallen en niet binnen het park gebied.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij voorliggend GRUP. In artikel 5 zijn de voorschriften voor het parkgebied opgenomen. In artikel 5.2 is uitdrukkelijk bepaald dat het aanbrengen van nieuwe bebouwing of verhardingen niet is toegelaten, met uitzondering van eventuele paden in waterdoorlatende materialen. De enige uitzondering die hierop wordt toegestaan, is de ontsluiting van de oostelijke wooncluster richting Mechelsesteenweg, waarvoor de kruising van het parkgebied vereist is. Andere wegenis en zeker parkings zijn niet toegelaten in het parkgebied maar behoren tot het woongebied.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

58. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd hoeveel open ruimte verloren gaat door voorliggend plan en welke delen als bouwgrond behouden blijven; anderen stellen de oppervlakteverhouding park/wonen in vraag. Men is van mening dat dit niet in proportie is.

In antwoord op deze opmerkingen en vragen verwijst de Vlaamse Regering naar het verordenend grafisch plan, opgenomen als Bijlage I bij voorliggend GRUP, waar concreet is weergegeven welke percelen en delen van percelen worden bestemd als parkgebied en welke percelen bebouwbaar zijn. De regering verwijst ook naar de Toelichtingsnota, Bijlage IIIa. §6.10 van deze toelichtingsnota bevat de ruimtebegroting, waaruit blijkt dat 9 ha woon(uitbreidings)gebied wordt herbestemd naar parkgebied, en dat 21 ha de woonbestemming behoudt. Hierbij dient de kanttekening gemaakt dat van deze 21 ha reeds een aanzienlijk deel bebouwd is, met name de percelen gelegen aan de omliggende straten.

In voorliggend plan is gestreefd naar een evenwicht tussen beide plandoelstellingen die voorop zijn gesteld voor dit gebied: het verhogen van de stedelijke leefomgevingskwaliteit door het herstel, de versterking en de ontsnippering van het groenblauw netwerk en het garanderen van een kwalitatief en duurzaam woonaanbod. In §6.7 van de toelichtingsnota, wordt de verantwoording voor deze herbestemmingen en de ruimtelijke visie erachter weergegeven.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

59. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd om in de stedenbouwkundige voorschriften de fasering van de ontwikkeling duidelijk vast te leggen, met tussentijdse evaluatiemomenten om de impact te evalueren.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen als Bijlage II bij voorliggend GRUP. In artikel 1.6 van de stedenbouwkundige voorschriften zijn de nodige bepalingen opgenomen omtrent de fasering, waarbij voorwaarden zijn bepaald onder meer over de aanleg van het parkgebied, de kwalitatieve inrichting van de open ruimtes, parkeren en ontsluiting en water. De Vlaamse Regering geeft aan dat dergelijke kwalitatieve voorwaarden essentieel zijn en een hoogkwalitatieve ontwikkeling garanderen, eerder dan wanneer het tempo van de ontwikkeling strikt zou worden vastgelegd in de voorschriften.

Wat betreft de vraag naar tussentijdse evaluatiemomenten wordt verwezen naar de bepalingen in artikel 1.2, die van toepassing zijn op elke vergunningsaanvraag en die betrekking hebben op onder meer de relatie met de in de omgeving aanwezige

functies, de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers, de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk en de inpassing in de omgeving. Bij elke aanvraag zal derhalve een dergelijke evaluatie aan bod komen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

60. In haar advies gaat het Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij akkoord met de herbestemming naar parkgebied. Ze vraagt wel om de gebiedsspecifieke typebepaling over landbouw toe te voegen aan de voorschriften, gelet op de historische en actuele aanwezigheid van landbouw en de wens om de aanwezige agrarische structuur te behouden en versterken.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op dit advies naar de wijze waarop de plandoelstellingen vorm krijgen in voorliggend plan, meer bepaald de vereisten rond fasering waar de inrichting van het parkgebied een vereiste is voor de realisatie van het woongebied. Het parkgebied is bovendien gericht op de Maanhoevebeekvallei en zal functies met betrekking tot waterbeheersing, natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg vervullen met recreatieve nevenfuncties. Door de verplichte fasering en gezien de inrichtingsdoelen van het parkgebied, zal er geen ruimte resteren voor professionele landbouwactiviteiten. Bovendien zijn er in het plangebied geen landbouwzetels of huiskavels aanwezig.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

61. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt aangegeven dat correcte en tijdige informatieverstrekking een basisvoorwaarde is voor een transparant inspraakproces. Men stelt dat de aanpak in dit planningsproces geen vertrouwen wekt. Een bezwaarindieners uit hierover bezwaren tegen het nieuwe gemeentebestuur van Sint-Katelijne-Waver. Sommige bezwaarindieners stellen geen flyer te hebben ontvangen over het openbaar onderzoek, ondanks de ligging van hun eigendom aan de rand van het plangebied.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de procesnota, waar omstandig verslag is gedaan van de inspanningen die zijn geleverd om de omwonenden en geïnteresseerden tijdig en correct te informeren over de inspraakperiode, de inspraakmogelijkheden en het dossier in het algemeen. Aan de decretale verplichtingen zoals de aankondiging in het Belgisch Staatsblad, de radio, drie kranten en het aanplakken aan het gemeentehuis is voldaan. Daarnaast is een digitale nieuwsbrief verspreid en is een uitvoerige webpagina opgemaakt, met onder meer een ingesproken presentatie. Bovendien is ook een folder verspreid bij de omwonenden in de brievenbus, hoewel dit geen decretale verplichting is. Dat sommigen desondanks geen folder zouden hebben ontvangen is te betreuren maar kan niet gezien worden als een gebrek aan transparantie of het beperken van de inspraakmogelijkheden.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

62. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ervoor gepleit om de omwonenden ook in het verdere proces nauw te betrekken, de milieubeoordeling in alle openheid te delen en voldoende transparant te zijn over de plannen.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze vraag en wijst op de inspraakmogelijkheden die decretaal zijn vastgelegd in het kader van omgevingsvergunningsaanvragen en die dus in elk geval door alle initiatiefnemers moeten worden nageleefd. Wat betreft de milieubeoordeling kan op planniveau verwezen worden naar Bijlage V. bij voorliggend GRUP, het plan-MER, dat ook tijdens het openbaar onderzoek ter inzage heeft gelegen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

63. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd om de omwonenden van Maenhoevevelden te betrekken bij de klimaattafels, om zo voldoende inspraak te garanderen.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze bezwaren en opmerkingen en geeft aan dat de klimaattafels niet tot de inhoud van het voorliggend GRUP behoren en brengt dit aspect onder de aandacht van de gemeente. Een vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Katelijne-Waver maakt deel uit van het planteam zodat gegarandeerd wordt dat de gemeente kennis heeft kunnen nemen van deze vraag naar betrokkenheid.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing aan het plan.

64. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar de verdere inrichting van het gebied die door de gemeente Sint-Katelijne-Waver zou moeten worden opgenomen en men verwijt het Vlaams gewest de problemen door te schuiven naar de lokale overheid.

De Vlaamse Regering antwoordt op deze bezwaren dat geenszins kan gesteld worden dat problemen worden doorgeschoven naar het lokaal niveau. In navolging van zowel het milieu- als het ruimtelijk onderzoek, waarvan een weerslag is te vinden in Bijlage IIIa, de toelichtingsnota, en Bijlage V, het plan-MER, zijn de op planniveau vereiste randvoorwaarden verordenend vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften, onder meer op vlak van water, mobiliteit en geluid. Hiermee wordt op planniveau gegarandeerd dat aan alle vereisten wordt voldaan om tot een ruimtelijk kwalitatieve en aanvaardbare ontwikkeling te komen. De realisatie en effectieve inrichting van het gebied gebeurt in een volgende fase en waarvoor de aanvraag van een omgevingsvergunning vereist is, waarvoor de regels decretaal zijn vastgelegd. Er wordt geenszins bepaald in het GRUP dat de inrichting door de gemeente Sint-Katelijne-Waver moet gebeuren. Het staat de gemeente vanzelfsprekend vrij om hieromtrent een initiatief te nemen, maar op basis van voorliggend GRUP kan door een ontwikkelaar of privépersoon een omgevingsvergunningsaanvraag worden ingediend, voor zover voldaan aan de stedenbouwkundige voorschriften. Specifiek wordt ter zake verwezen naar artikel 1.7 van de stedenbouwkundige voorschriften, waar het voegen van een inrichtingsstudie bij de aanvraag wordt opgelegd voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of voor een wooncluster. Daarbij is dus bepaald dat de inrichtingsstudie wordt opgesteld door de aanvrager, zodat ook op dit punt geen sprake is van het doorschuiven van opdrachten of problemen naar de gemeente.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

65. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op het onderscheid dat in het plan-MER wordt gemaakt tussen de feitelijke en de planologische

referentiesituatie. Men wijst erop dat de beoordeling steeds gunstiger is wanneer wordt uitgegaan van de planologische referentiesituatie, hetgeen leidt tot onrealistische conclusies over onder meer de CO2-opslag. Men vraagt waarom niet enkel het binnengebied, bestemd als woonuitbreidingsgebied, is meegenomen in de beoordeling, aangezien de randen reeds bestemd zijn als woongebied (met landelijk karakter) en reeds ontwikkeld zijn. Men wijst er bovendien op dat niet de volledige oppervlakte woonuitbreidingsgebied ontwikkelbaar zou zijn, de effectieve bebouwbare oppervlakte bedraagt slechts 13 ha vermits ontwikkeling niet toegestaan is in zones met risico op wateroverlast of andere beperkingen. Bovendien is er het stand-still principe, waardoor nieuwe ontwikkelingen niet kunnen worden vergund.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar §5.1.2 in het plan-MER, gevoegd als Bijlage V. bij het GRUP. In deze paragraaf zijn de beide referentiesituaties omschreven, met name de feitelijke en de planologische en de autonome en gestuurde ontwikkelingen die hierin worden meegenomen. Het is niet correct dat de vigerende gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied als dusdanig niet ontwikkelbaar is of niet langer binnen de bestemmingscategorie wonen zou vallen; er is immers nog steeds een vrijgavebesluit mogelijk - zeker gezien de ligging binnen het afgebakende regionaalstedelijk gebied Mechelen.

Het feit dat het plan-MER beide referentiesituaties onderzoekt, volgt uit het Richtlijnsysteem Algemene Methodologische en Procedurele Aspecten (Hoofdstuk 5): *'In een aantal gevallen is er een verschil tussen de juridische bestemming van het plangebied en de feitelijke invulling ervan op het terrein. In die gevallen moet er een beoordeling gemaakt worden van het plan ten opzichte van twee referentiesituaties: een referentiesituatie gebaseerd op de feitelijke situatie op het terrein en een referentiesituatie gebaseerd op een (fictieve) invulling van het terrein volgens de geldende planologische bestemming (beide rekening houdend met relevante ontwikkelingsscenario's). Welke karakteristieken men toekent aan deze fictieve invulling, moet geval per geval bepaald worden.'*

Wat betreft de aannames met betrekking tot de invulling van het bestaande woonuitbreidingsgebied is terdege rekening gehouden met beperkingen die door onder meer de hemelwaterverordening worden opgelegd. Daarom is uitgegaan van een vergelijkbaar aantal wooneenheden in de planologische referentietoestand.

Wat betreft de keuze om het gebied niet af te bakenen op de grenzen van de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied, maar de straten, verduidelijkt de Vlaamse Regering dat beide opties zijn overwogen. Omwille van de juridisch-planologische duidelijkheid en de ruimtelijk herkenbare begrenzing, is ervoor geopteerd om de omliggende wegen als begrenzing aan te nemen, eerder dan de gewestplanbestemmingen - onder meer gezien deze geen perceelsgrenzen volgen. Om de impact op de nog niet gerealiseerde percelen binnen het vigerende woongebied en woongebied met landelijk karakter te beperken, is in de stedenbouwkundige voorschriften verduidelijkt dat de randvoorwaarden uit de voorschriften, onder meer op vlak van fasering en mobiliteit, van toepassing zijn op het binnengebied en niet op de bebouwde randen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

66. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar de bespreking van de impact van het project "de Vesten" in het plan-MER. Men is van mening dat een impactanalyse op het deelgebied Maenhoevevelen ontbreekt, vermits het

Vesten-project zelf enkel rekening houdt met de noordelijke wijken Battel, Pennepoel en Nekkerspoel, terwijl Pasburg-Nieuwendijk niet in rekening wordt genomen hoewel deze binnen de invloedssfeer valt omdat de wijk mee instaat voor de afwikkeling van het verkeer tussen Tangent/Vesten/R6. Men stelt dat bij de opmaak van een plan-MER ook het grotere geheel moet worden bekeken en dat mobiliteit niet mag worden verengd tot de onmiddellijke omgeving van het projectgebied. Men vraagt een bijkomend onderzoek om de macro/meso-dynamische effecten van de mobiliteitsafwikkeling in kaart te brengen in de invloedssfeer Tangent/Vesten/R6, in het licht van een bijkomende druk vanuit het voorliggende plangebied, en naar de gecumuleerde effecten.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V. bij het GRUP, waar in 5.2.2 is omschreven dat de referentiesituatie is opgesteld uit modelcijfers en cijfers van recente tellingen (januari 2025). In de modelcijfers werd reeds rekening gehouden met de wijzigingen aan de Vesten en de overige geplande ontwikkelingen in de omgeving. De recente tellingen zorgden voor aanvullende info op de kleinere straten, die niet opgenomen zijn in het model.

In het kader van het GRUP Regionaalstedelijk gebied Mechelen werden reeds doorrekeningen gedaan op schaal van grondgebied Mechelen. De relevante gegevens hieruit werden overgenomen in voorliggende herneming. Hieruit blijkt geen effect op grotere schaal ten gevolge van het project Maenhoevevelden.

Deze bezwaren opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

67. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op de huidige toestand van Berkelei/Borgersteinlei en de omgeving van de Dijksteinschool, waar al een problematiek van verzadiging en verkeersonveiligheid wordt vastgesteld. Er wordt verwezen naar het plan-MER, waar sprake is van hoge intensiteiten op de Borgersteinlei en de Dijkstein-schoolomgeving, en een beperkte verkeersleefbaarheid in de omgeving van het plangebied. Men verwijst naar passages in het plan-MER, waar wordt gesteld dat de huidige en toekomstige intensiteiten op onder meer Berkelei relatief hoog zijn in vergelijking met de aard van de wegen; hoewel de impact relatief beperkt is, is vanuit het oogpunt van de verkeersleefbaarheid minder wenselijk om bijkomende woningen te ontsluiten via deze zijde. Men wijst er ook op dat de inrichting van deze wegen niet afgestemd is op de verkeersaantallen, noch op de doorgang van het noodzakelijke zwaar verkeer voor deze ontwikkeling. Men stelt dat eerst bijkomende maatregelen moeten onderzocht worden om verkeersintensiteit te milderen, alvorens tot ontwikkeling van bijkomende wooneenheden kan worden overgegaan, of stelt dat ontsluiting via deze wegen niet aanvaardbaar is. Men vraagt een onderzoek naar de effectieve verkeersveiligheid van de schoolomgeving en naar flankerende maatregelen met doorwerking op projecten/trajecten in de omgeving. Men suggereert onder meer een uitbreiding van het dubbelrichtingsverkeer over het noordelijke deel van de Vesten tot aan de koppeling met de Tangent, en een aanpassing van het wegprofiel van het onderliggende wegennetwerk.

De Vlaamse Regering bevestigt dat de verkeersintensiteiten op de as Borgersteinleiderdaad in het plan-MER zijn opgenomen als aandachtspunten. De impact van de woonontwikkeling op deze as is echter eerder gering en dit wordt dus niet gezien als belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

68. In veel bezwaren en opmerkingen wordt gevreesd voor een zware parkeerproblematiek. Men stelt de parkeernorm van 0,9 parkeerplaatsen per wooneenheid in vraag en verwijst daarvoor naar Statbel-statistieken, de gemeentestadmonitor (1.31 per huishouden voor Sint-Katelijne-Waver) en de goede autobereikbaarheid van de site richting Brussel en Antwerpen (hetgeen ook in het plan-MER wordt erkend), en op het gebrek aan faciliteiten op wandelafstand. Dit wordt ook bevestigd door de nieuwe Polarisstudie over wagenbezit en modal shift. Men stelt dat deelwagens slechts een beperkte invloed hebben op het verplaatsingsgedrag en dat er geen initiatieven bekend zijn van de gemeente om het aanbod aan openbaar vervoer te verbeteren. Men raamt een tekort van 80 tot 300 parkeerplaatsen en vreest voor een afwenteling van de problematiek op de omgeving, met conflictsituaties tot gevolg. Een bezwaarindiener vraagt ook om in de Akelei gemarkeerde parkeerplaatsen te voorzien zodat dubbelrichtingsverkeer mogelijk blijft.

In antwoord op deze bezwaren verwijst de Vlaamse Regering naar de modal shift, die een beleidsdoelstelling is op alle niveaus en als dusdanig ook is opgenomen in de start- en scopingnota, waar duurzame mobiliteit met een inrichting als autoluw gebied en de inrichting van gedeelde parkeervoorzieningen reeds was opgenomen en aldus de basis heeft gevormd voor het ruimtelijk en milieuonderzoek.

De maatregelen en voorwaarden die in voorliggend GRUP vertaald zijn in verordenende voorschriften, liggen in lijn met deze doelstelling en ondersteunen ze vermits autobezit wel degelijk wordt beïnvloed door parkeernormen en soortgelijke maatregelen die de overheid/ontwikkelaar neemt. Voorliggend GRUP beoogt bijkomende parkeerdruk te vermijden door enerzijds het voorzien van parkeerplaatsen binnen het project, als door het inzetten op alternatieven. Het klopt dat een beter aanbod openbaar vervoer ook helpt bij die modal shift; door het verhogen van de woningdichtheid in een wijk groeit ook de kans op een uitbreiding van dat aanbod.

De Vlaamse Regering verwijst ook naar de Eindnota Vervoerregio, die het volgende zegt en daarmee de aanpak in voorliggend GRUP ondersteunt: *"De wijze waarop de mobiliteit en het parkeren bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt georganiseerd, moet de beoogde veranderingen ondersteunen en versterken. Om ervoor te zorgen dat gemeenten van elkaar kunnen leren en eenzelfde maatstaf gebruiken wordt een leidraad opgemaakt voor een gebiedsgerichte aanpak rond parkeer- en mobiliteitsnormen bij nieuwe ontwikkelingen. Die leidraad vertrekt van de eigenheid en de kenmerken van het gebied, want ook hier geldt het principe dat het beleid kan verschillen tussen meer stedelijke en meer landelijke kernen in onze regio. Uitgangspunt van dit nieuwe parkeer- en mobiliteitsbeleid bij ontwikkelingen, is dat wordt geevolueerd van het louter voorzien van een minimum aan parkeerplaatsen voor de wagen naar het stimuleren van een aanbod aan mobiliteitsalternatieven."*

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

69. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat er onvoldoende afdwingbare voorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen met het oog op de autoluwe ontwikkeling. Men vraagt onder meer of er naast het gebundelde parkeren een parkeerverbod zal zijn in de nieuwe ontwikkeling.

In antwoord op deze opmerkingen, verwijst de Vlaamse Regering naar de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II. bij voorliggend GRUP. In artikel 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften zijn bepalingen opgenomen over duurzame mobiliteit. Zo wordt verordenend vastgelegd dat er geen doorgaand verkeer mag zijn, dat parkeerclusters aan de randen moeten worden aangelegd en dat er geen individuele vaste parkeerplaatsen aan woningen of woonclusters ingericht mogen worden. Daarmee zijn de nodige afdwingbare voorwaarden verordenend vastgelegd. Het opleggen van parkeerregimes vereist een soepele aanpassing aan wijzigende omstandigheden. Het instrument van een RUP is daartoe niet aangewezen.

De Vlaamse Regering is dus van oordeel dat het concrete parkeerregime niet tot de verplichte inhoud van het voorliggend GRUP behoort en brengt dit aspect onder de aandacht van de gemeente. Een vertegenwoordiger van de gemeente Sint-Katelijne-Waver maakt deel uit van het planteam zodat gegarandeerd wordt dat de gemeente kennis heeft kunnen nemen van deze bezorgdheid. De gemeente heeft aangegeven dat ze zich engageert om deze situatie samen te bekijken, in overleg te treden met de betrokkenen en waar mogelijk tegemoet te komen aan de bezorgdheden.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing aan het plan.

70. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt ingegaan op de voorwaarden over auto-ontradende en openbaar vervoerstimulerende maatregelen; men stelt in vraag of een vergunningaanvrager hieraan kan voldoen.

In antwoord op deze opmerkingen stelt de Vlaamse Regering dat een breed gamma aan maatregelen mogelijk is om te voldoen aan de bepalingen omtrent "auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken" zoals opgenomen in artikel 1.3 van de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II. bij het GRUP. In de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften zijn bovendien verschillende mogelijkheden opgelijst, met onder meer het realiseren van een goede aansluiting op langzaam verkeersverbindingen in de omgeving en naar openbaar vervoerhaltes, en het faciliteren en stimuleren van trage weggebruikers door het voorzien van aangename, veilige, comfortabele en technische faciliteiten aan of in de onmiddellijke nabijheid van de woongelegenheden.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

71. In sommige bezwaren en opmerkingen vreest men dat het extra verkeer voor problemen bij de doorstroming van nood- en hulpdiensten zal leiden.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze bezorgdheid en geeft aan dat er geen effect werd vastgesteld op de doorstroming ter hoogte van de kruispunten. Hierdoor is er geen risico op problemen voor de nood- of hulpdiensten.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

72. Sommige bezwaren, opmerkingen en adviezen stellen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet gehouden worden met noodzakelijke verbindingen, zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor langzaam verkeer.

In antwoord op deze adviezen, bezwaren en opmerkingen erkent de Vlaamse Regering dat inderdaad noodzakelijke verbindingen zullen moeten worden aangelegd. Ze verwijst daarvoor naar de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II. bij voorliggend GRUP. In artikel 1.3 van deze voorschriften worden bepalingen vastgelegd omtrent duurzame mobiliteit, waaronder de aansluiting doorheen het gebied op bestaande langzaam verkeersverbinding in de omgeving van het gebied en de aanleg van wegenis op zo'n manier dat geen doorgaand verkeer en dus sluipverkeer doorheen het gebied mogelijk is.

Deze adviezen, bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van voorliggend plan.

73. In sommige bezwaren en opmerkingen herhaalt men de vraag naar wegmarkeringen op de wegen in de omgeving van het plangebied.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze opmerkingen, die niet behoren tot de verplichte inhoud van het voorliggend plan en dus ook geen betrekking hebben op het voorliggend plan.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

74. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat inwoners van de stad Mechelen wel Kleine Nieuwendijk naar Liersesteenweg kunnen gebruiken om de E19 te bereiken, maar dit ontzegt aan de inwoners van Sint-Katelijne-Waver; enkel de inwoners van Kleine Nieuwendijk krijgen hiertoe toelating.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze opmerkingen, die niet behoren tot de verplichte inhoud van het voorliggend plan en dus ook geen betrekking hebben op het voorliggend plan. In het GRUP worden immers geen uitspraken gedaan over de E19, of toestemming om de E19 te bereiken. Het plan heeft daar bovendien geen invloed op.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

75. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar de Zephyr-route, de langste fietsverbinding van Europa, die dwars door deze buurt loopt. Men vreest dat de verkeersveiligheid in het gedrang zal komen door de geplande ontwikkeling en vraagt in welke mate deze expliciet is beoordeeld in het plan-MER.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze verwijzing naar de Zephyr-route, de langste fietsstraat van Europa. Deze route loopt evenwel langs de Oude Putsebaan in Putte, langs de Oude Baan in Bonheiden tot de Oude Putsebaan in Mechelen en loopt derhalve niet langs of in het plangebied van voorliggend GRUP. De Vlaamse Regering verwijst naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V. bij het GRUP waarin inzicht is gegeven in het bestaande fietsroutenetwerken waarin ook de impact van het plan op het fietsroutenetwerk wordt beoordeeld, maar waarin niet tot de vaststelling is gekomen dat het plan de verkeersveiligheid van bestaande fietsroutes in het gedrang zou kunnen brengen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van voorliggend plan.

76. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat de ontwikkeling van Maenhoevevelden de ontsluiting van de ruimere omgeving wijzigt en dat de gegenereerde verkeersstromen dus ook een regionale impact hebben. Men vreest dat de capaciteitsgrenzen in een ruime regio rond het plangebied bereikt zijn. Men verwijst onder meer naar het gemeentelijk RUP Gestelhoflei, waar geplande ontwikkelingen niet zijn meegenomen in de beoordeling.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP. Zie hiervoor de conclusie onder §5.2.4.5 Zowel op macroschaal als in de directe omgeving van het studiegebied werden geen significante wijzigingen aan de verzadigingsgraad vastgesteld. De impact van het plan op de verzadigingsgraad wordt dus als verwaarloosbaar (score 0) ingeschat.

Gezien de beperkte impact op de betrokken kruispunten is de impact op een meer regionale schaal verwaarloosbaar. De effecten die het gevolg zijn van belangrijke ingrepen op het regionale mobiliteitssysteem (bv. Enkelrichting op de Mechelse vesten) maken deel uit van de referentietoestand en spelen bijgevolg geen rol bij de beoordeling van het plan.

Wat betreft de verwijzingen naar gemeentelijk RUP Gestelhoflei, is de relatie niet duidelijk. Voor dit gemeentelijk RUP werd geconcludeerd dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER bijgevolg niet noodzakelijk is. Voor Maenhoevevelden werd wel degelijk een plan-MER noodzakelijk geacht en uitgevoerd, dat terdege rekening houdt met de mobiliteitsimpact die werden gemodelleerd in het provinciaal verkeersmodel. Daaruit blijkt dat de impact buiten het eigenlijke plangebied niet significant is.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

77. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt aangegeven dat er afwaarts maatregelen nodig zijn in kader van vismigratieknelpunten.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar de databank vismigratie, waar binnen het plangebied geen vismigratieknelpunten gekend zijn. Eventuele maatregelen stroomafwaarts van het plangebied zijn niet het voorwerp van voorliggend plan.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

78. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt aangegeven dat Maenhoevevelden wel degelijk ter hoogte van een natuurverbinding ligt. Het ligt binnen het functioneel ecologisch netwerk van de provincie Antwerpen voor de ecoprofielgroep 'grasland'. Deze zone is een belangrijke zoekzone voor natuurverbindingen en soorten van structuurrijke graslanden met KLE's. Men geeft aan dat verdere versnippering haaks zou staan op de principes van het Vlaams Ecologisch Netwerk.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar de kaartlagen van het Functioneel Ecologisch Netwerk (verschenen in juni 2025), waarop de natuurkernen en zoekzones voor natuurverbindingen zijn weergegeven. Ter hoogte van het plangebied zijn enkel zoekzones voor verbinding grasland aanwezig en behoort het tot het laagste-kosten-pad. Dergelijke aanleg is mogelijk volgens de bepaling in artikel 4 Parkgebied van de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als

bijlage II. bij het GRUP. Het plan hypothekeert de ambitie op het vlak van natuurverbindingen dus niet.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

79. In sommige bezwaren en opmerkingen geeft men aan dat de plannen een effect zullen hebben op de leefkwaliteit van de huidige bewoners. Door de geluidsoverlast, de luchtvervuiling, verkeersdrukke, onvoorspelbare verplaatsingsduur, verminderde privacy en de verandering van uitzicht zal de leefkwaliteit aangetast worden. Hierbij wordt gesteld dat de impact hiervan op de leefkwaliteit in het MER onvoldoende onderzocht werd. Men geeft aan dat 400 extra wooneenheden vervuiling met zich mee zullen brengen. Een bezwaarindiener haalt aan dat om dit te verhinderen de bestaande groene buffers behouden dienen te blijven.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze opmerkingen naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V. bij het GRUP, waarin de effecten op de omwonenden binnen de verschillende relevante disciplines werden onderzocht. De conclusie van dit onderzoek is dat men verwacht dat de leefomgevingskwaliteit niet significant zal verslechteren en dat op dat punt geen milderende maatregelen vereist zijn. Wat betreft vervuiling wordt verwezen naar de vigerende regelgeving en wat betreft emissies van afvalwater, geluid en lucht garanderen de geldende normen de leefkwaliteit waar in deze bezwaren en opmerking naar verwezen wordt.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

80. In sommige bezwaren en opmerkingen stelt men dat dit plan zal zorgen voor extra fijnstof- en stikstofbelasting. Men stelt dat deze belasting nu al merkbaar is door de nabijheid van de R6. Verder stelt men zich vragen bij de impact op de luchtkwaliteit.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V. bij het GRUP, waarin de impact van de toename aan verkeer in kaart werd gebracht, met inbegrip van de impact op luchtkwaliteit. Er werd vastgesteld dat het plan geen significante (negatieve) impact heeft op de luchtkwaliteit en dat er op dat punt geen milderende maatregelen vereist zijn. Bovendien wordt aangegeven dat de gehanteerde modellen nog weinig rekening houden met de globale verwachte verbetering van de luchtkwaliteit ten gevolge van de strengere Europese emissienormen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

81. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er aangegeven dat geluidsschermen aan de R6 de buurt en de nieuwe wooneenheden ten goede zou komen. Anderen geven aan dat het niet doortrekken van de geluidsschermen een gemiste kans is en plaatselijk de geluidsoverlast heeft verergerd. Een andere bezwaarindiener stelt dat hij dubbel getroffen is aangezien de geluidsschermen niet zijn doorgetrokken en de nieuwe inrichting ook voor extra geluidsoverlast zal zorgen. Men vraagt naar extra akoestische onderzoek voor de cumulatieve geluidsimpact en vraagt of er onderzoek zal plaats vinden in de tuinen van de omwonenden. Men stelt eveneens dat geluidsbuffering in de vorm van bouwtechnische ingrepen in de te bouwen

wooneenheden geen effect heeft op de bestaande woningen die reeds dezelfde overlast hebben.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen wordt verwezen naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP. Uit het plan-MER komt, in lijn met de voorschriften voor nieuwe woonontwikkeling volgens het richtlijnenboek, de noodzaak naar voor om het geluidsniveau nabij de toekomstige wooneenheden in het plangebied onder de drempelwaarde van 60 dB(A) (=Lden niveau) te brengen. Eén van de mogelijkheden waarop dit kan gebeuren, is door het verder trekken van de geluidsschermen aan de R6, die reeds zijn geplaatst voor de bestaande woningen langsheen de R6 zoals omschreven in het MER voor de R6. Er bestaan evenwel verschillende mogelijkheden om het gewenste geluidsniveau in het plangebied te bereiken. Geluidsschermen zijn één van de mogelijkheden, maar er zijn ook andere mogelijkheden. Verder kwantitatief onderzoek kan uitgevoerd worden aangaande de geprefereerde keuze en dimensionering van de maatregel(en) in het kader van de vergunningsaanvraag, zoals vereist volgens artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften leggen dus het maximale geluidsniveau vast, maar niet de concrete technische uitvoering van de geluidswerende maatregelen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

82. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gevraagd om artikel 1.5 over geluid aan te scherpen door geluidsbuffering toe te voegen voor de woningen in het noorden van het plangebied. Men stelt dat ook in artikel 4.2 van de voorschriften best wordt toegevoegd dat de betreffende buffer ook de vereiste geluidsbuffering waarborgt zoals voorzien in het plan-MER.

In reactie op deze opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar artikel 1.5 van de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij voorliggend GRUP. In dit artikel wordt zeer helder gesteld dat voor alle woningen - dus ook die in het noorden van het plangebied - de nodige maatregelen moeten genomen worden met het oog op het bekomen van een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met een geluidsklimaat dat aanvaardbaar is voor een woongebied. Aangezien het gewenste geluidsklimaat op verschillende manieren kan bekomen worden, onder meer door het doortrekken van de geluidsschermen langsheen de R6, mogelijks binnen het openbaar domein van de wegenis en niet binnen het plangebied van voorliggend GRUP, is het niet zinvol of zelfs contraproductief om dit vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften voor de bufferzone.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

83. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er aangegeven dat de Berkelei en Akelei deels zijn aangelegd met klinkers. Men vreest hierdoor voor veel geluidsoverlast bij toenemend verkeer.

De Vlaamse Regering beantwoordt deze bezwaren en opmerkingen door te verduidelijken dat de bestrating zoals het gebruik van klinkers niet tot de inhoud van het voorliggend GRUP behoort. De regering wijst er ter informatie op de opzet van een dergelijke aanleg van wegenis net bedoeld is om de gebruiker erop te wijzen dat men zich in een woonomgeving bevindt en om het snelheidsregime te benadrukken. Uit het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, blijkt dat de vrees voor geluidsoverlast

door de toename aan verkeer niet terecht is - onder meer gezien het een zone 30 betreft.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

84. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt aangegeven dat de omgeving Maenhoevevelde vandaag een belangrijke rol speelt in het blauw-groen netwerk. Men geeft aan dat het belangrijke functies opneemt omtrent waterinfiltratie en -buffering, biodiversiteit, ecologische verbindingen, hittebestrijding, luchtkwaliteit, Men geeft aan dat dit in de toekomst met de klimaatverandering nog belangrijker zal worden en er onvoldoende rekening is gehouden met de klimaatadaptieve functies.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerking naar het verordenend grafisch plan, gevoegd als Bijlage I bij het GRUP, waar een centrale zone wordt bestemd als parkgebied en een dus groene invulling zal krijgen, net om de door bezwaarindieners gestelde redenen. Specifieke aspecten als hitte, water en natuurlijke structuren zijn tevens belicht in het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, meer bepaald in hoofdstuk 6 Klimaatreflex.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

85. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er voorgesteld om het gebied in beheer te brengen bij vzw Natuurpunt.

De Vlaamse Regering neemt akte van dit voorstel en wijst er op dat het aanduiden van een gebiedsbeheerder evenwel niet behoort tot de inhoud van voorliggend plan.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

86. In veel bezwaren en opmerkingen is men bezorgd dat de natuur en openruimte zal verdwijnen. Men geeft aan dat er veel fauna (reeën, hazen, buizerds, ...) in dit gebied zitten en het jammer zou zijn om hun habitat te vernietigen. Men geeft aan dat het behouden en/of versterken van bestaande natuur beter is dan het aanleggen van een nieuw 'kunstmatig' park. Men geeft aan dat het groene en landbouw karakter belangrijk is voor de omwonenden en dat dit dreigt te verdwijnen. Daarbij geeft men het belang van de mogelijkheid om in een groene omgeving te wandelen voor de buurtbewoners aan.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar de toelichtingsnota, opgenomen als Bijlage IIIa, waarin haar visie op het regionaalstedelijk gebied Mechelen is opgenomen, gebaseerd op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Dat beleid voor het stedelijk gebied omvat meervoudige en uiteenlopende doelstellingen die zorgvuldig werden afgewogen en die geleid hebben tot de ruimtelijke visie die de basis vormt voor het voorliggend plan. De plandoelstelling waarbij ruimte is voor woningbouw en waarbij de Maenhoevebeek als drager van open ruimte en met natuurwaarde wordt gevrijwaard is dus in overeenstemming met de beleidsvisie op Vlaams niveau.

De regering neemt akte van de bezorgdheden en stelt dat het verlies aan leefgebied voor fauna onvermijdelijk is bij de realisatie van woongebied. De zone was bestemd als woonuitbreidingsgebied waarbij het behoud van de open ruimte niet was gegarandeerd. Mede gelet op de aanwezige natuurwaarden is besloten een deel niet

als woongebied te ontwikkelen maar te vrijwaren als een groene, open ruimte, nl. parkgebied. Een inrichting als stedelijk groengebied is mogelijk binnen de bijkomende stedenbouwkundige voorschriften artikel 6.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

87. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt aangegeven dat de vallei van de Maanhoevebeek een belangrijk landschapselement en ecologische verbinding vormt. Bebouwing kan tot erosie, waterafvoerproblemen, en verlies aan biodiversiteit leiden. Men stelt dat dit verkeerd wordt ingeschat in het MER.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar het verordenend grafisch plan, gevoegd als Bijlage I bij het GRUP, waar de zone langs de Maanhoevebeek wordt aangeduid als parkgebied met een groene invulling waardoor de ecologische verbinding of het landschapselement van de vallei van de Maanhoevebeek behouden blijft en een verbindende functie heeft voor fauna.

Uit de beschrijving van de feitelijke situatie in het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, blijkt dat het gebied niet gevoelig is voor erosie. Bovendien moet elke ontwikkeling voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, waardoor er garanties zijn dat er geen problemen met de waterafvoer verwacht moeten worden.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

88. In sommige bezwaren en opmerkingen stelt men de stelling in vraag dat er geen passende beoordeling moet worden opgemaakt aangezien er een bever en steenmarter, dat zijn immers beschermde soorten, zijn vastgelegd op een wildcamera. Verder stelt men dat ook andere waardevolle soorten zoals vos, bonte specht, egels, herten en buizerds voorkomen in het gebied. De natuurwaarde van het gebied zal achteruitgaan als de verwilderde groene zone zal worden vervangen door een park. Daarnaast geeft men aan dat de versnippering van het gebied en de mogelijke onderbrekingen van de natuurlijke oevers voor achteruitgang zal zorgen. Men geeft aan dat de bescherming van sommige van de voorkomende soorten is vastgelegd in het Soortenbesluit dat voortvloeit uit de Europese Habitatrichtlijn. Men stelt dat het aan de overheid is om in het kader van het plan-MER de mogelijke aanwezigheid van al deze beschermde diersoorten te onderzoeken en te garanderen dat het GRUP geen negatieve impact heeft op hun populaties en leefgebieden. Het uitgangspunt is dat de planning moet bijdragen aan de verbetering van de ecologische omstandigheden, in lijn met de Europese en Vlaamse regelgeving. Specifiek verwijst men hierbij ook naar de zone tussen de gracht parallel met de Berkelei die een aantrekkingspool voor soorten is en de Maanhoevebeek.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar het plan-MER, gevoegd als bijlage V bij het GRUP, waar de mogelijke effecten op beschermde soorten en habitats onderzocht zijn en is geconcludeerd dat er voor dit GRUP geen passende beoordeling is vereist. De Vlaamse Regering geeft aan dat de steenmarter geen soort is van de habitatrichtlijn. De bever is wel een soort van communautair belang en wordt beschermd via het soortenbesluit. De soortentoes, gevoegd als een onderdeel van het plan-MER is daarom uitgebreid met de vermelde soorten. De impact van het planvoornemen op fauna is onderzocht in het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, waaruit dus blijkt dat een passende beoordeling niet vereist is, hetgeen niet betekent dat de impact op fauna en flora en op

beschermde soort onvoldoende gekend is of in rekening werd gebracht. Het is weliswaar correct dat er lokaal impact zal kunnen zijn op de biodiversiteit, maar rekening houdend met de reeds aanwezige versnippering (ingesloten ligging tussen bebouwing) blijft deze impact volgens de uitgevoerde milieubeoordeling beperkt. De Vlaamse Regering wijst er tot slot op dat een ruime zone rond de Maanhoevebeek als parkgebied wordt bestemd en dat de stedenbouwkundige voorschriften een zone van 10 meter aan weerszijden van de beek garanderen, waardoor er derhalve geen risico op impact op de oevers is ten gevolge van het plan.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

89. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er aangegeven dat er sterke ecologische bufferzones en een maximalisering van de open ruimte gewenst is. Hierbij moet er rekening gehouden worden met ecologisch verantwoorde inrichtingsprincipes en behoud van groene buffers om de biodiversiteit te waarborgen.

De Vlaamse Regering neemt akte van dit standpunt en verwijst terzake naar het verordenend grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlages I en II bij het GRUP. De herbestemming naar parkgebied en de aandacht in de voorschriften voor natuurlijke elementen, groene open ruimtes en dergelijke meer ligt in lijn met deze opmerkingen.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

90. Sommige bezwaren en opmerkingen vragen om te bepalen dat nieuwe groenelementen in het parkgebied moeten bestaan uit inheemse en standplaatsgeschikte soorten, ook al is het parkgebied geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Hierbij aansluitend wordt gevraagd wat de definitie van ruimtelijk kwetsbaar gebied is.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen als Bijlage II bij voorliggend GRUP. In artikel 5.2 van deze voorschriften is opgenomen dat nieuwe groenelementen moeten bestaan uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten. Voor de ruimtelijke kwetsbare gebieden wordt verwezen naar de VCRO artikel 1.1.2 10°. Parkgebieden vallen immers onder de categorie ruimtelijk kwetsbare gebieden.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

91. In sommige bezwaren en opmerkingen geeft men aan dat er een reële kans bestaat voor verdichting van de bodem. De rand van het woongebied valt samen met de verdichtings- en overstromingsgevoelige gronden met hoge grondwaterstanden. Men stelt dat er meer afstand moet gehouden worden tot de beek en de rand van het gevoelige gebied. Verder trekt men de aangegeven grenzen in vraag aangezien er geen staalnames zijn gebeurd.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren en opmerkingen naar het verordenend grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlages I en II bij het GRUP. Op het grafisch plan is duidelijk zichtbaar dat rond de Maanhoevebeek een ruim parkgebied wordt bestemd, waarin waterbeheersing net een van de doelstellingen is. Bijkomende bebouwing en verharding is daar niet toegelaten, met uitzondering van de ontsluiting van de oostelijke wooncluster en eventuele paden

(in waterdoorlatende verhardingen). Bovendien is bepaald dat rond de Maanhoevebeek een groenstrook van 10 meter aan weerszijden van de waterloop moet worden voorzien, rekening houdende met de feitelijke situatie. Dezelfde bepaling is opgenomen voor het woongebied, voor die zones waar de beek grenst aan het woongebied, waar bijkomend ook bepalingen rond verhardingen zijn opgenomen.

Wat betreft de afbakening van het woongebied dient vastgesteld dat daar waar de momenteel geen bebouwing aanwezig is, het grafisch plan een ruimtelijke vertaling vormt van zowel de watertoetskaarten als de bodemkaart. Daarbij worden de laagst gelegen en natste zones van het gebied gevrijwaard. In de zones waar harde infrastructuur mogelijk is, is de verdichting niet meer van belang voor het toekomstige bodemgebruik, zoals blijkt uit de milieubeoordeling, weergegeven in het plan-MER op pagina 114.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

92. In sommige adviezen wordt verwezen naar bestaande informatiebronnen over de bodemkwaliteit van de gronden uit het projectgebied. Daarnaast worden een aantal algemene aandachtspunten gegeven, gerelateerd aan verplichtingen in het Bodemdecreet, VLAREBO, bemaling, ontharding, saneringsnoodzaak en -urgentie.

De Vlaamse Regering verwijst in antwoord op deze bezwaren naar het plan-MER, gevoegd als bijlage V, waarin inzicht is gegeven in de regelgeving die bepalend is voor de milieubeoordeling en specifieke naar de methodologie voor de disciplines bodem en water waarin telkens inzicht is gegeven in de gebruikte bronnen en waar nodig opnieuw is verwezen naar de geldende regelgeving en waaruit blijkt dat de beoordeling in overeenstemming is met regelgeving en richtlijnen op het vlak van bodem, grondwater en water.

Deze adviezen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

93. In sommige bezwaren en opmerkingen is bezorgdheid over de waterhuishouding van het gebied. Enerzijds geeft men aan dat het gebied moerassig is en al een waterproblematiek kent, met ondergelopen tuinen en kelders, die ernstiger is dan onder meer de watertoetskaarten en signaalgebieden doen vermoeden. Men geeft aan dat het er in de laag gelegen delen van het gebied een slecht afwaterende bodem aanwezig is, waardoor er bij hevige neerslag aanzienlijke kans op wateroverlast is. Men geeft aan dat de realisatie van de Borgerwijk-ontwikkeling reeds een impact heeft gehad op de waterhuishouding in deze omgeving (met onder meer het vol staan van een voorheen lege afvoergracht).

Men vreest dat deze problematiek gaat verergeren bij extra bebouwing en verharding of omwille van ophogingen van de terreinen, met een grotere belasting van het watersysteem, extra overstromingsrisico's en meer afvoer van water met mogelijk vervuilende stoffen. Bovendien heeft bijkomende verharding tot gevolg dat onvoldoende infiltratiemogelijkheden en bufferzones resteren.

Men vreest dat door de nabijheid van andere woningen een kleine overschrijding van het waterpeil grote schade zal veroorzaken. In enkele bezwaren en opmerkingen wordt er gevraagd om dit in rekening te brengen en voldoende waterbekkens te voorzien, in andere bezwaren of opmerkingen wordt er gesteld dat dit niet op te

lossen is. Een bezwaarindiener is er van overtuigd dat een groot waterreservoir/waterbassin de oplossing kan zijn en vindt het jammer dat er eerst overlast moet zijn voor er naar opmerkingen gekeken wordt.

De Vlaamse Regering verwijst naar de beoordeling in het plan-MER, opgenomen als bijlage V en de watertoets die daar deel van uitmaakt. De Vlaamse Regering neemt akte van de bezorgdheid over de gegevens maar ziet op basis van de aangebracht gegevens niet in dat er voor de beoordeling niet uitgegaan kan worden van de gehanteerde databanken en kaartmateriaal. De analyse werd gebaseerd op de pluviale en fluviale overstromingsgevoelige kaarten en wijzigingen in de hydrologische kenmerken van de waterlopen en de gewijzigde afstroming van hemelwater werden bekeken. Uit deze analyse blijkt dat het gebied inderdaad een waterproblematiek kent, zowel vanuit de rivier als door hevige neerslag. De aanwezigheid van een dergelijke problematiek houdt aan zich geen verbod op ontwikkeling in, maar ligt wel mee aan de basis om de bestemming van het gebied te wijzigen van woonuitbreidingsgebied naar deels woongebied waar de waterproblematiek beheersbaar is en deels parkgebied rondom de Maanhoevebeek, dat een belangrijk rol kan spelen in de waterbeheersing.

Bij de verdere uitwerking van de eventuele nieuwe ontwikkelingen zal in het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag moeten voldaan worden aan de verplichtingen vanuit de gewestelijke hemelwaterverordening, die rekening houden met de uitzonderlijke weersomstandigheden. De exacte omvang van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt op basis van deze verordening bepaald, op basis van het concrete project, met de exacte oppervlaktes en locaties van verhardingen en bebouwing.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

94. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt gesteld dat het GRUP in strijd is met de Europese Kaderrichtlijn Water, die de lidstaten verplicht om te voorkomen dat de toestand van oppervlakte- en grondwater verslechtert. Men stelt dat er een reeel risico is op verslechtering van de waterkwaliteit en de hydromorfologische toestand van de beek. Het plan zou niet voldoen aan de doelstelling van 'geen achteruitgang' (artikel 4) en is dus onverenigbaar met de Europese verplichtingen.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen stelt de Vlaamse Regering dat de Kaderrichtlijn Water niet van toepassing is op lokale waterlichamen zoals de Maanhoevebeek. Voor oppervlaktewater komen enkel ingrepen aan en activiteiten ter hoogte van Vlaamse waterlichamen en lokale waterlichamen van 1ste orde in beeld. Wijzigingen aan lokale oppervlaktewaterlichamen van 2de orde of niet-gecategoriseerde waterlopen moeten enkel onderzocht worden als ze een invloed hebben op de eerste groep. Desondanks is zeer zorgvuldig omgegaan met de waterhuishouding in het plangebied en omgeving, zoals omstandig blijkt uit het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, de herbestemming van de vallei van woonuitbreidingsgebied naar parkgebied en de strikte randvoorwaarden die in de stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd omtrent de woonontwikkeling.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

95. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er gesteld dat de Maanhoevebeek binnen het plangebied niet meer buiten haar oevers is getreden sinds ze is afgesloten van de Vrouwvliet. Wel is er plasvorming ontstaan doordat de

afvoergrachten voor de landbouw niet meer onderhouden worden of verdwenen zijn. Men stelt dat als de gewestelijke hemelwatervordering (GSVH) wordt gerespecteerd en de wateropvang in het parkgebied met mogelijkheid tot waterafvoer naar de Maanhoevebeek goed wordt aangelegd en onderhouden zal er geen waterproblematiek zijn. Wel benadrukt men het belang van het onderhoud van de beek en vraagt men dit te verplichten. Bodembegroeiing en taludbegroeiing moet voorkomen worden om het doorstromen van het water te verzekeren.

De Vlaamse Regering onderschrijft het belang van onderhoud van waterlopen en beken en neemt akte van deze suggestie. Zij verduidelijkt dat onderhoudswerken voorzien worden en gereguleerd zijn vanuit de generieke regelgeving voor waterlopen niet tot de inhoud en scope van een GRUP behoren en brengt dit punt onder de aandacht van de gemeente en de waterbeheerders in functie van de verdere vergunningverlening.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

96. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er aangegeven dat in het parkgebied de teloorgegane buffercapaciteit moet gecompenseerd worden zodat de buffercapaciteit voldoende blijft, zonder de uit de Gewestelijke Hemelwaterverordening (GSVH) voortvloeiende verplichtingen bij de woonontwikkeling mee te tellen. Men verwijst naar de toelichtingsnota, waar wordt vermeld dat bij compensatie van waterbergend vermogen het belangrijk is om zowel in oppervlakte als in volume te compenseren. Hierbij stelt men dat in tegenstelling tot compensatie naar oppervlakte, de compensatie naar volume moeilijk haalbaar kan zijn bij hoge waterstanden in combinatie met een bodem met beperkte infiltratiemogelijkheden. Dit zou potentieel kunnen leiden naar een onverwacht grote oppervlakte aan voorziene compensatiebuffering. Dit zou opgevangen kunnen worden door in de mogelijkheid van een overstort te voorzien. Andere bezwaarindieners stellen dat het verleggen van de beek en het aanleggen van een verbrede bufferzone stroomopwaarts geen oplossing vormt voor de oppervlaktewater-overlast. Men stelt dat de huidige analyse niet aantoonst of de verbreding van de beek volstaat als bufferzone voor het overtollige water op te vangen en te laten infiltreren.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar het grafisch plan, opgenomen als bijlage I, naar de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen als bijlage II en naar het plan-MER opgenomen als bijlage V, waaruit blijkt dat de vereiste maatregelen inzake waterbeheersing in het GRUP zijn vertaald en dat er zich geen probleem van waterbeheersing stelt. Daarnaast verduidelijkt de Vlaamse Regering dat bij verdere uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen, i.c. de omgevingsvergunningsaanvragen, zal moeten voldaan worden aan de verplichte waterbeheersmaatregelen die rekening houden met uitzonderlijke weersomstandigheden zoals bepaald in de Gewestelijke Hemelwaterverordening. Op basis van de verordening zal dus het volume en oppervlakte van de infiltratie- en buffervoorzieningen bepaald worden, rekening houdend met het concrete plan, de oppervlakte en exacte locatie van de bebouwing en verhardingen. Daarnaast wordt er ook ingezet op hergebruik van regenwater. Infiltratie-, buffer- en hergebruikvoorzieningen zorgen ervoor dat minder water rechtstreeks afstroomt naar de Maanhoevebeek. De Vlaamse Regering wijst erop dat, zoals ook in de toelichtingsnota bij het GRUP aangegeven, binnen de bestemming woongebied zal moeten voldaan worden aan de voorwaarden van de verordening, nog los van en dus

naast de maatregelen die ook in het parkgebied genomen worden omtrent de waterhuishouding.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

97. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er aangegeven dat Maenhoevevelden een meanderende beekvallei is die dienst doet als buffer voor water en ecologisch groen. Men stelt de vraag naar hoe dit zich verhoudt tot de bestaande watervoerende bodems, beken, regenval scenario's en wat de mate van verharding in de rest van de zone. Men geeft aan dat er voor het gemeentelijk RUP Gestelhoflei geen MER-plicht was en er dus wellicht minder streng is geweest, en vraagt om daarom hier strenger te zijn voor waterafvoer, buffer, ecologisch groen,

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen wijst de Vlaamse Regering erop dat de gewestelijke hemelwaterverordening van toepassing is op elke vergunningsaanvraag, los van hetgeen al dan niet onderzocht zou zijn in een planningsproces. Gezien de maatregelen erop gericht zijn om de hemelwaterproblematiek maximaal op te lossen binnen het geplande project (bij aanvraag van de omgevingsvergunning) is een compensatie van een eventueel gebrek aan bergingscapaciteit binnen andere projecten dan Maenhoevevelden niet aan de orde.

Bijkomend verduidelijkt dat in het plan-MER, gevoegd als bijlage V bij het GRUP, rekening is gehouden met de effecten op water en bodem na het bepalen van een onderzoeksgebied dat ruimer is dan het plan zelf en waarbij dus rekening gehouden wordt met de ruime omgeving. Het ontbreken van een plan-MER voor een gemeentelijk RUP heeft dus niet als gevolg dat het onderzoek in het plan-MER bij het GRUP daardoor beperkt of onvoldoende zou zijn. Tenslotte kan worden opgemerkt dat het al dan niet voldoen aan de MER-plicht voor een gemeentelijk RUP in de omgeving geen onderdeel vormt van het openbaar onderzoek over het ontwerp-GRUP Maenhoevevelden.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

98. In sommige bezwaren en opmerkingen geeft men aan dat het plan onvoldoende rekening houdt met toename aan hevige neerslag ten gevolge van de klimaatverandering, met maatregelen om de gevolgen ervan te mitigeren (bv. Opvangbekkens, bufferzones, permeabele verharding). Men vraagt naar een robuust waterbeheersplan dat rekening houdt met de klimaatsverandering en ecologische waarde van het gebied. Men pleit hierdoor om het gebied te vrijwaren van bebouwing, open te houden als valleigebied en in te zetten als buffer- of sponslandschap.

Sommige bezwaarindieners vrezen dat de aanleg van de verplichte waterbeheersmaatregelen zoals wadi's niet voldoende zal zijn om wateroverlast tegen te gaan. Men stelt dat de waterbeheersmaatregelen ontworpen zijn voor gemiddelde weersomstandigheden maar bij extreme omstandigheden geen bescherming bieden. Hierbij wordt gevraagd hoe deze maatregelen zullen worden opgevolgd.

Men stelt dat infiltratie moeilijk zal gaan aangezien de hoge grondwaterstanden en dit zal de grondwater- en overstromingsproblematiek in het zuidelijk deel versterken.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij het GRUP, waar de deskundige zich voor de

analyse gebaseerd heeft op de pluviale en fluviale overstromingsgevoelige kaarten. Deze houden weldegelijk rekening met klimaatverandering (kleine overstromingskans geeft de kleine overstromingskans weer waarbij wordt rekening gehouden met verschillende klimaatscenario's.) Deze kaarten bekijken dus niet zomaar de gemiddelde weersomstandigheden:

- Gebieden met een middelgrote overstromingskans: gebieden waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op een overstroming.
- Gebieden met een kleine overstromingskans: gebieden waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op een overstroming.
- Gebieden met een kleine overstromingskans onder klimaatverandering. Indien infiltratie moeilijk gaat, moet voldoende buffervolume worden voorzien.

Bij verdere uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen zal in het kader van elke omgevingsvergunningsaanvraag moeten voldaan worden aan de verplichte waterbeheersmaatregelen die rekening houden met de uitzonderlijke weersomstandigheden in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

99. In sommige bezwaren en opmerkingen vreest men dat de Maanhoevebeek het extra water door verharding en bebouwing niet aan zal kunnen en dit voor extra wateroverlast zal zorgen bij de bestaande woningen. Men geeft ook aan dat het omwille van de eigendomssituatie niet op alle locaties mogelijk zal zijn om de Maanhoevebeek extra ruimte te geven. Anderen betwijfelen of een groenstrook van 10m langsheen de beek volstaat en dat de voorwaarden hieromtrent in de stedenbouwkundige voorschriften gemakkelijk omzeild kunnen worden, met inbuizingen tot gevolg. Men verwijst ook naar het grafisch plan en stelt dat in het zuidelijk deel van het gebied onvoldoende ruimte wordt gevrijwaard voor natuurlijke meandering, zeker niet rekening houdend met de ontsluiting voor zacht verkeer. Men verwijst naar de watertoetskaarten, waarop is aangegeven dat de rand van het woongebied hier samenvalt met de rand van het pluviale en fluviale overstromingsgebied, hetgeen onaanvaardbaar is. Men verwijst ook naar de huidige situatie, met een slecht onderhoud van de Maanhoevebeek en grachten.

In antwoord op de bezwaren, opmerkingen en bezorgdheden over de waterhuishouding en de Maanhoevebeek verwijst de Vlaamse Regering vooreerst en nogmaals naar het plan-MER en de bijbehorende watertoets, opgenomen als bijlag V bij het GRUP en naar de verwerking van de resultaten in de verordende delen van het plan met het vastleggen van een parkgebied en met specifieke bepalingen inzake waterbeheersing in de stedenbouwkundige voorschriften. Daarnaast verwijst de Vlaamse Regering naar de Gewestelijke Hemelwaterverordening die onverminderd van toepassing is op elke vergunningsaanvraag voor bijkomende verhardingen en bebouwing in Vlaanderen en bijgevolg voor Maenhoevevelden. Deze verordening verplicht waterbeheersmaatregelen die rekening houden met uitzonderlijke weersomstandigheden en bepaalt het volume en oppervlakte van de infiltratie- en buffervoorzieningen. Daarnaast wordt er, via de verordening, ook sterk ingezet op hergebruik van regenwater. Infiltratie-, buffer- en hergebruikvoorzieningen zorgen er dan voor dat minder water rechtstreeks afstroomt naar de Maanhoevebeek.

Wat betreft het hermeanderen van de Maanhoevebeek wordt gewezen op de herbestemming van 9 ha woonuitbreidingsgebied naar hetgeen ruime mogelijkheden

biedt voor een hermeandering van de beek. In gevolge artikel 1.6 van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd als Bijlage II bij het GRUP, kan de eerste wooncluster slechts in gebruik genomen worden indien het parkgebied is ingericht volgens de bepalingen van artikel 6 Parkgebied. In artikel 6.2 wordt over die inrichting onder meer gesteld dat *'de vallei van de Maanhoevebeek en zijloop vormt de basis voor de inrichting van het gebied, de nodige ruimte voor een natuurlijke meandering van de beek wordt gevrijwaard'*. De Vlaamse Regering wijst er daarnaast op dat artikel 1.4 en 6.3 van de stedenbouwkundige voorschriften, de groenstrook van 10 meter aan weerszijden van de beek, dat is 20 meter in totaal, als verplichting opleggen, rekening houdend met de feitelijke situatie op het terrein, de bestaande bebouwing en de verharding. Er is verder gespecificeerd dat onderbrekingen van deze groenstrook lokaal mogelijk zijn in functie van een kruising van de ontsluiting van het woongebied. Ook voorzien de stedenbouwkundige voorschriften dat nieuwe inbuizingen niet zijn toegelaten. De Vlaamse Regering is daardoor van oordeel dat de nodige garanties zijn opgenomen omtrent de waterhuishouding en de beek.

Wat betreft de afbakening van het woongebied dient tot slot vastgesteld dat daar waar momenteel geen bebouwing aanwezig is, het grafisch plan een ruimtelijke vertaling vormt van zowel de watertoetskaarten als de bodemkaart. Daarbij worden de laagst gelegen en natste zones van het gebied gevrijwaard van bebouwing.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

100. De gemeenteraad van Sint-Katelijne-Waver geeft in haar advies aan dat de percelen in parkgebied niet zouden mogen gebruikt worden op de verplichte waterbuffering en infiltratie te voorzien om de handelingen in de bestemming woongebied op te vangen. Nog stelt ze in haar advies dat de inrichting van het parkgebied voldoende buffercapaciteit moet voorzien om de teloorgegane buffercapaciteit in het woongebied dat volgens de nieuwe waterkaarten overstromingsgevoelig is te compenseren.

De Vlaamse Regering bevestigt dat de Gewestelijke Hemelwaterverordening van toepassing is op elke vergunningsaanvraag voor bijkomende verhardingen en bebouwing. Deze verordening verplicht waterbeheersmaatregelen die rekening houden met uitzonderlijke weersomstandigheden en bepaalt het volume en oppervlakte van de infiltratie- en buffervoorzieningen. Deze voorzieningen dienen aangelegd binnen het woongebied, hetgeen ook als dusdanig omschreven is in de toelichtingsnota bij het GRUP.

Binnen de stedenbouwkundige voorschriften voor het parkgebied, meer bepaald in artikel 5.3 is aanvullend bepaald dat alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van verdroging en het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van technieken van natuur- technische milieubouw.

Dit advies geeft geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

101. In sommige bezwaren en opmerkingen geeft men aan dat de beek achter de tuinen van de woningen te Dennestraat 11 en 13 en Hazelaarstraat 9, 11, 13 en 15 al sinds 1965 niet meer onderhouden is en daardoor zo goed

als verdwenen. Hierdoor komen de tuinen onder water te staan. Bij verharding van de Maenhoevevelden zal dit effect nog groter worden. Dit probleem zou opgelost kunnen worden door het plaatsen van een collector met afsluitklep en een pompsysteem om het water over te pompen zodat de tuinen gevrijwaard blijven. In andere bezwaren en opmerkingen wordt er aangegeven dat de gracht achter de tuinen van de bestaande bewoning in de Berkelei niet vermeld wordt, op de structuurschets wordt deze zone volledig ingenomen door zone voor eengezinswoningen. Deze gracht zou een belangrijke waarde hebben voor natuur, milieu en afwateren van de buurt.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de atlas van de waterlopen, waar de betreffende grachten niet zijn aangeduid als publieke gracht. Het betreft met andere woorden private grachten die door de aangelanden moeten worden onderhouden, zoals in sectorale regelgeving is bepaald en hetgeen niet tot de scope van het voorliggend GRUP behoort. In het onderzoek en plan is wel rekening gehouden met de aftakking van de Maanhoevebeek die de Akelei kruist.

Los van deze grachten wenst de Vlaamse Regering te benadrukken dat, zoals reeds aangehaald in voorliggend besluit, de waterhuishouding in dit gebied en haar omgeving ten gronde zijn onderzocht in het plan-MER, gevoegd als Bijlage V bij voorliggend GRUP, en dat maatregelen zijn opgenomen in de betreffende stedenbouwkundige voorschriften, Bijlage II. Bovendien zal in elke omgevingsvergunningsaanvraag moeten voldaan worden aan de verplichte waterbeheersmaatregelen in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening, die rekening houden met alle aspecten van waterbeheersing als gevolg van neerslag en met uitzonderlijke weersomstandigheden.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

102. In sommige bezwaren en opmerkingen is men bezorgd over de beperkte garanties dat ondergronds constructies vermeden zullen worden ondanks dat dit in het MER wel als negatief wordt beschreven. Men is bezorgd dat ondergronds constructies de grondwaterafval in omliggende percelen zal doen stijgen met wateroverlast tot gevolg. Sommige bezwaren en opmerkingen vragen om de realisatie van ondergrondse verdiepingen (parkeerplaatsen) te verbieden uit vrees voor schade aan bestaande gebouwen. Men wijst erop dat reeds bovengrondse parkeerplaatsen zijn voorzien en dat een bijkomende ondergrondse aanleg derhalve niet nodig is, tenzij uit winstoogpunt.

In antwoord op de bezorgdheden over ondergrondse constructies, wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften, Bijlage II bij het GRUP, waar in artikel 1.4 is bepaald dat geen volwaardige ondergrondse verdiepingen kunnen worden aangelegd, tenzij wordt aangetoond dat er geen aanzienlijke impact wordt teweeggebracht ten aanzien van de grondwaterstroming. Deze bepaling is volledig in lijn met de beoordeling door de erkende deskundige in het plan-MER, Bijlage V bij het GRUP, en biedt harde garanties omtrent het vermijden van betekenisvolle impact door een ondergrondse aanleg. Uit de bezwaren en opmerkingen blijkt niet waarom deze bepaling beperkte garanties zou inhouden.

Wat betreft het winstoogpunt wenst de Vlaamse Regering erop te wijzen dat het maximaal aantal parkeerplaatsen in voorliggend plan bepaald is in artikel 1.3 en dat dit los staat van een onder- of bovengrondse aanleg.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

103. In sommige bezwaren en opmerkingen geeft men aan dat Maenhoevevelden geschikt is voor de creatie van veengrond en wetland. Men vindt dat de infiltratiecapaciteit hier zeker moet behouden blijven omdat de kleilaag hier redelijk diep zit in vergelijking met de rest van de gemeente. De kans op aanwezigheid van Veen is een extra argument om in te zetten op vernatting door water vast te houden en ruimte te geven. Door de hoge grondwaterstanden zullen anoxische omstandigheden ontstaan, waardoor afbraak traag is en veenvorming kan ontstaan. De morfologische zone is geschikt voor infiltratie (omwille van de zandbodem), maar enkel oppervlakkig door de hoge grondwaterstand.

De Vlaamse Regering neemt akte van deze bezwaren en suggesties. Zoals duidelijk blijkt het verordenend grafisch plan, Bijlage I bij het GRUP, wordt met voorliggend plan ruim 9ha woonuitbreidingsgebied en dan met name het valleigebied van de Maenhoevebeek, herbestemd naar parkgebied. De verordenende stedenbouwkundige voorschriften bij dit parkgebied bepalen onder meer dat waterbeheersing en natuurbehoud nevensgeschikte functies zijn binnen het gebied, en dat handelingen slechts toegelaten zijn voor zover de rol van het gebied inzake waterbeheersing bewaard blijft. Verder is bepaald dat de vallei van de Maenhoevebeek en zijloop de basis vormt voor de inrichting van het gebied. Binnen deze bepalingen is de ontwikkeling van veen toegelaten, maar dit is -gezien de context- weinig relevant.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen het plan.

104. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt aangegeven dat er in het MER wordt uitgegaan van diepere grondwaterstanden dan in de door de bezwaarindiener geraadpleegde bronnen. Men geeft aan dat er veel onzekerheid is. Het plan-MER gaat uit van expert judgement: grondiger onderzoek nodige naar de risico's van ondiepe grondwaterpeilen. Men vreest dat dit de kwaliteit van het plan-MER in gedrang brengt. Het plan-MER gaat uit van optimale buffering, waar uit de grondwatergegevens niet duidelijk naar voor komt of dit effectief mogelijk is. Daarbij vragen verschillende bezwaarindieners naar de effectiviteit en volledigheid van de waterstudie. Men vraagt naar een onafhankelijke, diepgaande en scenario-gebaseerde hydrologische studie, die expliciet aantoonst dat ook bij extreme weersomstandigheden geen overstromingsrisico ontstaat, zowel vandaag als in de toekomst. Men geeft aan dat de impact van de bouw van 400WE op de grondwatertafel en de waterlopen te weinig onderzocht is. De bespreking van het MER tot een kwalitatieve bespreking vindt men onaanvaardbaar gezien de hoge waterstanden en de reeds aanwezige problematiek. In sommige bezwaren en opmerkingen wordt er gevraagd naar een omschrijving van hoe men met de waterproblematiek gaat omgaan, men vraagt hierbij naar concrete en realistische cijfers die niet in tegenspraak zijn met wat er op de website van Vlaanderen te vinden is.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar het plan-MER, waar in §5.5.2 omschreven is van welke data gebruik is gemaakt. Het betreft Vlaamse data, zoals DOV, grondwaterkwetsbaarheidskaart Vlaanderen, De analyse van deze gegevens is gebeurd op planniveau, zoals eigen aan deze fase in de ontwikkeling van het gebied. Daarnaast verwijst de Vlaamse Regering specifiek naar

de methodologie zoals opgenomen in de scopingnota en de aanwezigheid van het VECM in het planteam hetgeen een kwaliteitsvolle milieubeoordeling garandeert en naar de goedkeuring van het plan-MER door het VECM, waarin uitdrukkelijk is opgenomen dat het plan-MER kwaliteitsvol is uitgevoerd en voldoet aan de bepalingen voor de opmaak van een milieubeoordeling, opgenomen in het DABM.

Bij de verdere uitwerking van de nieuwe ontwikkelingen, meer concreet in het kader van omgevingsvergunningsaanvragen, zal moeten voldaan worden aan de verplichte waterbeheersmaatregelen die rekening houden met uitzonderlijke weersomstandigheden zoals bepaald in de Gewestelijke Hemelwaterverordening. Op basis van de verordening zal dus het volume en oppervlakte van de infiltratie- en buffervoorzieningen bepaald worden, rekening houdend met het concrete plan, de oppervlakte en exacte locatie van de bebouwing en verhardingen. Daarnaast wordt er, via de verordening, ook ingezet op hergebruik van regenwater. Infiltratie-, buffer- en hergebruikvoorzieningen zorgen ervoor dat minder water rechtstreeks afstroomt naar de Maanhoevebeek. Desgevallend zullen in deze fase gedetailleerde analyses gebeuren op basis van terreinwaarnemingen. Aan de hand van boringen zal het dan mogelijk zijn om de lokale bodemopbouw te bepalen en via peilmetingen in piezometers de variatie in de grondwaterstanden op te volgen. Op dat moment zal er ook meer concrete informatie over het beoogde project beschikbaar zijn, zoals de inplanting van woningen, eventuele ondergrondse structuren of kelderruimtes die de lokale grondwaterstroming zouden kunnen beïnvloeden. Indien zou blijken dat er vanuit het project en de veldwaarnemingen mogelijke omgevingsrisico's kunnen optreden door eventuele wijzigingen van de grondwaterstanden of grondwaterstromingen, kan overgegaan worden tot het opstellen van een gedetailleerde hydrogeologische studie. De resultaten van een mathematisch model laten toe om het geplande project desgevallend aan te passen en/of milderende maatregelen te dimensioneren om de eventuele impact te neutraliseren of maximaal te beperken.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

105. In sommige bezwaren en opmerkingen stelt men dat de maatregelen rond waterbuffering en infiltratie gesteld worden zonder concrete doelstellingen. Men vraagt of er een bindende beperking op de verhardingsgraad kan opgenomen worden.

In antwoord op deze bezwaren en opmerkingen verwijst de Vlaamse Regering naar de gewestelijke hemelwaterverordening, die van toepassing is op elke vergunningsaanvraag en die garandeert dat elke nieuwe ontwikkeling voldoende waterbuffering en -infiltratie moet voorzien binnen de ontwikkeling, hier dus binnen het woongebied, rekening houdend met de bijkomende oppervlakte bebouwing en verharding. Vigerende regelgeving wordt vanuit juridisch-technisch oogpunt en omwille van de rechtszekerheid niet bijkomend vastgelegd in stedenbouwkundige voorschriften.

Deze bezwaren en opmerkingen geven geen aanleiding tot aanpassingen aan het plan.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd bij decreet van 19 juli 2013, artikel 8, § 1, eerste lid.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011, wat de bindende bepalingen betreft.
- Het koninklijk besluit van 5 augustus 1976 houdende de vaststelling van het gewestplan Mechelen, en latere wijzigingen.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 2016 houdende de intrekking van het besluit van 18 juli 2008 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' voor de deelgebieden nr. 8 "Gemengd stedelijke ontwikkeling Stuivenberg" en nr. 9 "Stedelijk woongebied Maenhoevevelden".
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen'.

Initiatiefnemer

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw;

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

Artikel 1. Het bij dit besluit gevoegde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden' wordt definitief vastgesteld.

De normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bij dit besluit gevoegd als:

1. Bijlage I, het grafisch plan.
2. Bijlage II, de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan.

De niet-normatieve delen van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn bij dit besluit gevoegd als:

1. Bijlage IIIa, de toelichtingsnota met de tekstuele toelichting.
2. Bijlage IIIb, de toelichtingsnota kaarten.
3. Bijlage IV, het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie.
4. Bijlage V, het plan-MER.
5. Bijlage VI, het ruimtelijk veiligheidsrapport.

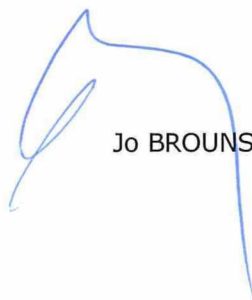
Artikel 2. De Vlaamse minister, bevoegd voor omgeving, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van
Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

Bijlage I. Verordenend grafisch plan

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 januari 2026 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden'

Brussel, 16 januari 2026

De minister-president van de Vlaamse Regering

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

Bijlage II. Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

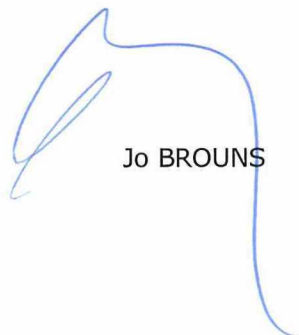
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 januari 2026 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden'

Brussel, 16 januari 2026

De minister-president van de Vlaamse Regering

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

Bijlage IIIa. Toelichtingsnota met de tekstuele toelichting

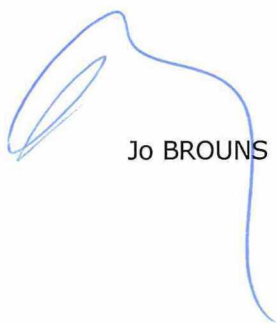
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 januari 2026 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden'

Brussel, 16 januari 2026

De minister-president van de Vlaamse Regering

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

Bijlage IIb. toelichtingsnota kaarten

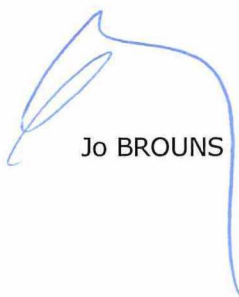
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 januari 2026 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden'

Brussel, 16 januari 2026

De minister-president van de Vlaamse Regering

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

Bijlage IV. Register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie

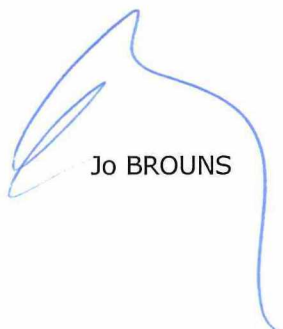
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 januari 2026 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden'

Brussel, 16 januari 2026

De minister-president van de Vlaamse Regering

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

Bijlage V. Plan-MER

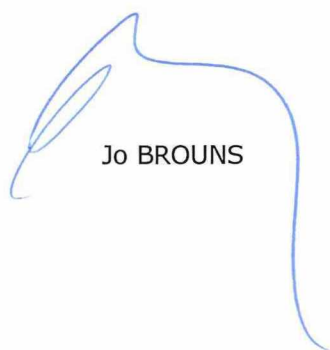
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 januari 2026 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden'

Brussel, 16 januari 2026

De minister-president van de Vlaamse Regering

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

Bijlage VI. Ruimtelijk Veiligheidsrapport

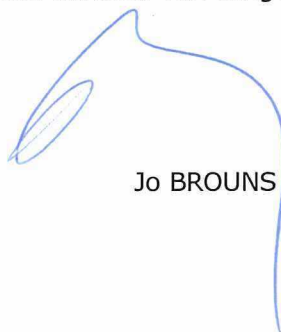
Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van 16 januari 2026 houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, Herneming deelgebied Maenhoevevelden'

Brussel, 16 januari 2026

De minister-president van de Vlaamse Regering

Matthias DIEPENDAELE

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw



Jo BROUNS

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Regionaalstedelijk gebied Mechelen

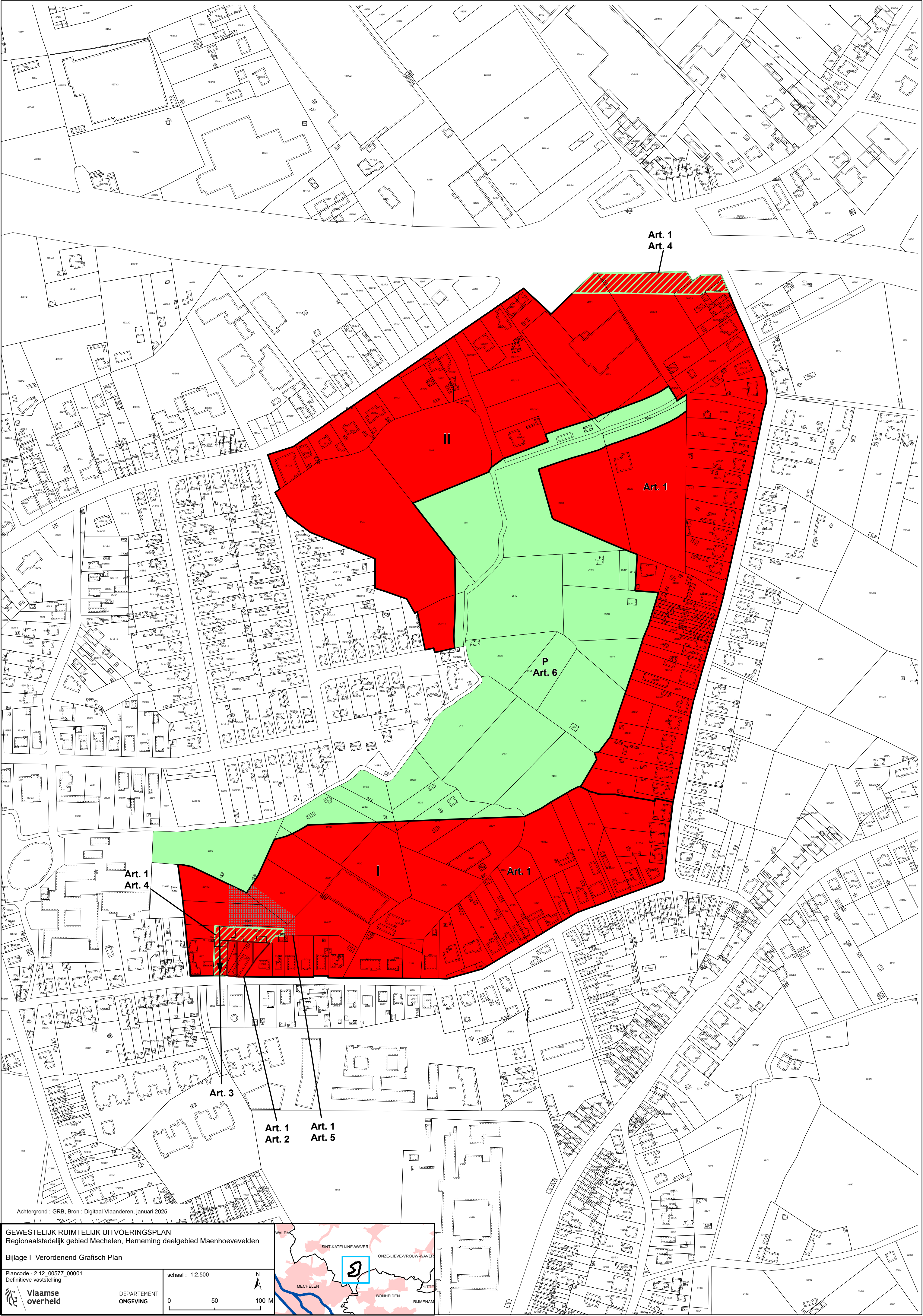
Herneming deelgebied Maenhoevevelden

Bijlage I. Grafisch plan

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, herneming deelgebied Maenhoevevelden' bestaat uit volgende bijlagen:

- bijlage I, het verordenend grafisch plan;
- bijlage II, de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan.
- bijlage IIIa, de toelichtingsnota (tekst);
- bijlage IIIb, de toelichtingsnota (kaarten);
- bijlage IV, het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie;
- bijlage V, het plan-MER;
- bijlage VI, het ruimtelijk veiligheidsrapport.

Het plan is in overeenstemming met artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen binnen een planteam met de medewerking van de ruimtelijk planners Christine Daniels en Peter David.



Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Regionaalstedelijk gebied Mechelen

Herneming deelgebied Maenhoevevelden

Bijlage II. Stedenbouwkundige voorschriften



**Vlaamse
overheid**

**DEPARTEMENT
OMGEVING**

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Regionaalstedelijk gebied Mechelen, herneming deelgebied Maenhoevevelden' bestaat uit volgende bijlagen:

- bijlage I, het verordenend grafisch plan;
- bijlage II, de stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan.
- bijlage IIIa, de toelichtingsnota (tekst);
- bijlage IIIb, de toelichtingsnota (kaarten);
- bijlage IV, het register met de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of compensatie;
- bijlage V, het plan-MER;
- bijlage VI, het ruimtelijk veiligheidsrapport.

Het plan is in overeenstemming met artikel 2.2.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen binnen een planteam met de medewerking van de ruimtelijk planners Christine Daniels en Peter David.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen' en de subcategorie van gebiedsaanduiding woongebied

Artikel 1. Woongebied

1.1. Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor wonen en kleinschalige aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen voor zover deze verenigbaar zijn met de omgeving. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel en diensten, kleinschalige verblijfsrecreatie openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Er kunnen maximaal 285 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden in het binnengebied, niet meegeteld de percelen gelegen aan de Berkelei, Akelei, Dennestraat en Mechelsesteenweg.

1.1.1 Deelgebied I

In de grafisch aangeduide deelzone I kunnen maximaal 100 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden, niet meegeteld de percelen aan de Berkelei en Akelei.

1.1.2 Deelgebied II

In de grafisch aangeduide deelzone II kunnen maximaal 185 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden, niet meegeteld de percelen aan de Akelei, Mechelsesteenweg en Dennestraat.

1.2. Bepalingen over de inrichting

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies.
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers.
- De invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en de parkeerdruk.
- De inpassing in de omgeving.

Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- Een duurzame ontwikkeling met aandacht voor circulariteit, energie, hergebruik van water en levensloopbestendigheid.
- Ruimtelijke samenhang van het hele gebied met een gezonde mix aan woontypologieën.
- Architecturale kwaliteit van de gebouwen.
- De constructies en bebouwing worden overstromingsveilig aangelegd.
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein; de gebundelde en gedeelde, compacte parkeerclusters die aan de randen van het gebied worden ingericht zoals bepaald in artikel 1.3, moeten op een kwalitatief landschappelijke manier worden ingericht met het oog op de aanpalende woningen met een visuele buffer rond de parkeerzones en met respect voor de verkeersveiligheid.
- De niet bebouwde ruimte wordt zoveel mogelijk als groene ruimte ingevuld mede in functie van de leefkwaliteit van de site en haar omgeving; per wooncluster wordt voorzien in een kwalitatieve onverharde, groene ruimte met een (semi-)privaat karakter.
- Bestaande natuurlijke elementen worden behouden of vervangen door nieuwe groenelementen, bestaande uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.
- De doorwaadbaarheid van het gebied moet gegarandeerd via een as van langzaam verkeer, doorheen de vallei van de Maenhoevebeek en met aantakkingen op de omliggende wegenis.

- Bij het inplanten van de bebouwing en de ontsluiting van de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de Cretenburghoeve en haar context, zoals bepaald in artikel 2, 4 en 5.
- Een rechtstreekse aantakking op de Hazelaarstraat is enkel toegestaan voor de aanpalende woningen en/of langzaam verkeer, niet ter ontsluiting van een wooncluster.
- Plaatsing van verlichting gebeurt met aandacht voor nachtdieren.

1.3. Bepalingen over duurzame mobiliteit

Omgevingsvergunningen voor nieuwe woonclusters, met inbegrip van buurt ondersteunende functies, en/of voor inrichtingswerken van de gemeenschappelijke of publieke delen van het woongebied worden enkel verleend indien auto-ontradende en fiets- en openbaar vervoer stimulerende maatregelen die de mobiliteitsimpact beperken in het aanvraagdossier zijn opgenomen. Minimaal wordt aan volgende voorwaarden voldaan:

- Het gebied wordt ingericht als een autoluwe woonwijk, zonder doorgaand verkeer; de wegenis moet zo ontworpen en aangelegd worden dat er geen sluiproute voor doorgaand verkeer ontstaat tussen de Berlaarbaan en Mechelsesteenweg.
- Per gerealiseerde fase zoals bepaald in artikel 1.6 wordt een goede aansluiting voorzien op bestaande langzaam verkeersverbindingen in de onmiddellijke omgeving van het gebied.
- Doorheen het gebied wordt tussen de verschillende woonclusters, de omliggende wijken en de openbaar vervoershaltes voorzien in een optimale verbinding voor langzaam verkeer.
- De norm voor fietsenstallingen wordt vastgelegd op minimaal 2,2 fietsenstallingen per wooneenheid, aangevuld met 1 extra fietsenstalling per kamer (vanaf de 2e kamer), m.i.v. plekken voor niet-standaardfietsen.
- De fietsenstallingen moeten in/aan of in de onmiddellijke nabijheid van de woongelegenheden gesitueerd zijn, veilig, comfortabel, kwalitatief en ruim ingericht, vlot bereikbaar en toegankelijk en te beschikken over voldoende elektrische laadpunten.
- Er wordt voor de woningen in het binnengebied maximaal voorzien in 0,9 bewonersparkeerplaatsen per wooneenheid en 0,2 bezoekersparkeerplaatsen per wooneenheid (voor wagens); deze beperking geldt niet voor ontwikkelingen gelegen op percelen aan Berkelei, Akelei, Dennestraat en Mechelsesteenweg.
- Aan de randen van het gebied worden gebundelde en gedeelde, compacte parkeerclusters ingericht; per parkeercluster worden elektrische laadpunten voorzien; rond de parkeerclusters wordt een visuele buffer aangelegd met respect voor de verkeersveiligheid.
- Ter hoogte van de individuele wooneenheden of de woonclusters in het binnengebied worden geen vaste individuele parkeerplaatsen ingericht; deze beperking geldt niet voor ontwikkelingen gelegen op percelen aan Berkelei, Akelei, Dennestraat en Mechelsesteenweg.
- Er wordt binnen het woongebied voorzien in minimaal twee mobiliteitshubs met deelwagens en -fietsen en faciliteiten voor duurzame stadslogistiek, zoals bepaald in artikel 1.6.

1.4. Bepalingen over waterbeheer

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden en het voorkomen van verdroging toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

In functie van de waterhuishouding worden een minimale verzegelingsgraad in combinatie met voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen uitgewerkt, teneinde het gemiddelde jaarlijkse infiltratieverlies maximaal te compenseren. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten. Een goede kwaliteit van het infiltrerend hemelwater moet eveneens verzekerd worden.

De buffervoorzieningen moeten aantoonbaar functioneren als een werkzame vorm van vertraagde afvoer. Waar mogelijk moet tevens worden voorzien in een collectief systeem voor het deelgebied of grotere terreindelen voor de hemelwaterinfiltratie en – afvoer.

Het afwateringssysteem dat voorzien wordt is een open afwateringssysteem met een natuurlijke inrichting. Inkokering moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Bij de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met het risico op verstoring van de grondwaterstroming en moet men voorzorgen nemen ter beperking van dit risico. Er kunnen geen volwaardige ondergrondse verdiepingen worden aangelegd, tenzij wordt aangetoond dat er geen

aanzienlijke impact wordt teweeggebracht ten aanzien van de grondwaterstroming. Bij de realisatie van deze ondergrondse verdieping is de overstroombaarheid ervan vanuit oppervlaktewater een bijzonder aandachtspunt. De ondergrondse verdieping moet gerealiseerd worden in een volledig waterdichte uitvoering, zodat enige vorm van bemaling na ingebruikname uitgesloten is.

De ontwikkelingen mogen geen significante grondwaterstandsaling veroorzaken ter hoogte van de gevoelige habitats in de omgeving.

Het afvalwater, afkomstig van activiteiten in het gebied moeten worden aangesloten op het rioleringsstelsel. Indien er niet kan worden aangesloten wordt voorzien in de installatie van een IBA (individuele behandeling afvalwater) op het eigen terrein.

De Maanhoevebeek moet gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. (Nieuwe) inbuizing van de beek, (nieuwe) bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het terrein.

Langsheen de Maanhoevebeek wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een groenstrook van 10 meter vanaf de kruin van de waterloop voorzien. Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het gebied.

Artikel 1.5. Bepalingen over geluid

Voor alle woningen moeten de nodige maatregelen genomen te worden met het oog op het bekomen van een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met een geluidsklimaat dat aanvaardbaar is voor een woongebied cfr. het op het moment van omgevingsvergunningsaanvraag geldende toetsingskader. Dit kan gebeuren door maatregelen aan de bron, door het behouden van voldoende afstand tussen de bron en de woningen of door geluidsisolatie of specifieke inrichting van de woningen.

Art. 1.6 Gefaseerde ontwikkeling

Er kunnen maximaal 285 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden. Hiervan kunnen maximaal 100 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden in het deelgebied I en maximaal 285 bijkomende wooneenheden in het deelgebied II, bestaande uit het noordelijke en noordoostelijke gedeelte van het binnengebied. Een gefaseerde bebouwing van het woongebied is mogelijk op voorwaarde dat de woon- en omgevingskwaliteit steeds wordt gegarandeerd. Iedere fase vormt een kwalitatief geheel dat op zich kan functioneren. Alle voorzieningen met het oog op de woonkwaliteit moeten onmiddellijk worden gerealiseerd.

Een nieuwe wooncluster kan slechts in gebruik genomen worden voor zover alle benodigde voorzieningen voor de desbetreffende wooncluster gerealiseerd zijn wat betreft:

- De kwalitatieve inrichting van de publieke en de collectieve private buitenruimte van de wooncluster.
- De ontsluiting voor zowel gemotoriseerd als langzaam verkeer.
- De realisatie van de geclusterde parkeerfaciliteiten en van de fietsenstallingen zoals bepaald in artikel 1.3.
- De realisatie van de waterbeheersingswerken zoals bepaald in artikel 1.4.
- De realisatie van maatregelen voor het stimuleren van duurzame mobiliteit zoals bepaald in artikel 1.3.
- De realisatie van maatregelen met het oog op het bekomen van een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving met een geluidsklimaat dat aanvaardbaar is voor een woongebied zoals bepaald in artikel 1.5.

De eerste nieuwe wooncluster kan slechts in gebruik genomen worden, indien aan volgende voorwaarden voldaan is:

- De nodige waterbeheersingswerken zoals bepaald in artikel 1.4 zijn uitgevoerd, voor zover deze betrekking hebben op het totaal van het deelgebied.
- Het Parkgebied zoals bepaald in artikel 6 is ingericht volgens de bepalingen in het betreffende voorschrift.
- De Buffer(s) zoals bepaald in artikel 4 horend bij het betreffende deelgebied zijn gerealiseerd; het betreft artikel 4.1 en 4.2 bij het zuidelijke deelgebied I en artikel 4.3 bij het noordelijke deelgebied II.

1.7. Bepalingen over de inrichtingsstudie

Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of voor een wooncluster zoals bepaald in artikel 1.6, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Specifiek gaat de inrichtingsstudie ook in op de inrichtingsprincipes art. 1.2, met bijzondere aandacht voor de Cretenburghoeve (met inbegrip van de bepalingen in artikel 2, 3, 4.1 en 4.2), de onverharde groene ruimtes die ruim voorzien worden per wooncluster, de landschappelijke inpassing van de parkeerclusters, op de wijze waarop voldaan wordt aan de voorwaarden rond duurzame mobiliteit zoals bepaald in artikel 1.3. en op de bepalingen over water en geluid in artikel 1.4 en 1.5.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen categorie van gebiedsaanduiding maar volgt de categorie van de grondkleur.

Artikel 2. Site met belangrijke erfgoedwaarde

De site die met deze overdruk is aangeduid, is een te behouden site met een bijzondere cultuurhistorische waarde waarvan de locatie en het karakter bepalend is voor het omgevende landschap. Het gaat om de Cretenburghoeve op haar huiskavel.

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarde van de Cretenburghoeve en haar huiskavel is toegelaten.

Handelingen voor de functies aangegeven in de onderliggende bestemming, zijn toegelaten voor zover zij de cultuurhistorische waarde van het element niet in het gedrang brengen



Symbolische aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 3. Ontsluiting

Deelgebied I, het zuidelijk gelegen gedeelte van het te ontwikkelen woongebied, wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten naar Berkelei.

Deze ontsluitingsweg wordt gesitueerd centraal in de bufferzone zoals bepaald in artikel 4.

Voor de aanleg van de ontsluitingsweg dient een trillingsarme uitvoeringstechniek gehanteerd te worden.

Het verhardingstype, de fundering en de onderbouwen dienen zodanig ontworpen en uitgevoerd te worden dat de trillinghinder ter hoogte van de dichtstbijzijnde gevel van de Cretenburghoeve de grenswaarde uit norm DIN 4150-3 categorie 1 of een gelijkwaardige norm niet overschrijdt.

Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor de ontsluiting van het zuidelijk gelegen gedeelte van het te ontwikkelen woongebied, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsvergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Specifiek gaat de inrichtingsstudie in op de situering van de ontsluitingsweg binnen de buffer zoals bepaald in artikel 4.1, met bijzondere aandacht voor de landschappelijke inpassing ervan met het oog op het vrijwaren van de context van de Cretenburghoeve.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



Aanduiding in overdruk

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 4. Buffer

Art. 4.1 Specifieke bepalingen voor buffer zuidelijke ontsluiting

Aan weerszijden van de ontsluitingsweg van het zuidelijke binnengebied, zoals bepaald in artikel 3, wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele en landschappelijke inpassing met het oog op het vrijwaren van de context van de Cretenburghoeve.

De bufferstrook wordt beplant met inheemse, standplaatsgeschikte struiken en/of hoogstammige bomen. Bestaande opgaande vegetatie wordt waar mogelijk maximaal behouden.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. In het gebied is tevens de aanleg van een ontsluitingsweg zoals bepaald in artikel 3 toegelaten. Parallel aan de ontsluitingsweg is de realisatie van een pad voor niet-gemotoriseerd langzaam verkeer eveneens toegelaten. Bij de situering van de weg en het pad dient ervoor gewaakt dat de resterende buffer haar functie van visuele afscherming en landschappelijke inpassing kan blijven bewaren.

Art. 4.2 Specifieke bepalingen voor buffer Cretenburghoeve

Achter de huiskavel van de Cretenburghoeve zoals bepaald in artikel 2, wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing met het oog op het vrijwaren van de context van de Cretenburghoeve en het bewaken van de waarde van het monument.

De bufferstrook wordt ingericht met inheemse, standplaatsgeschikte bomen en struikenrijen.

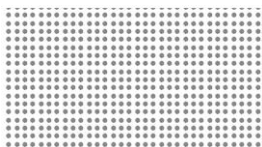
Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten; in ondergeschikte orde zijn handelingen met het oog op waterberging toegelaten, voor zover deze passen binnen de landschappelijke aanleg van de zone.

Art. 4.3 Specifieke bepalingen voor buffer R6

Tussen de woningen en de R6 wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De bufferstrook wordt dens beplant met inheems, standplaatsgeschikte struiken en hoogstammige bomen om de activiteiten te bufferen ten opzichte van de aanliggende functies. De buffer bestaat uit minimaal 50% opgaande vegetatie. Bestaande opgaande vegetatie wordt waar mogelijk maximaal behouden.

Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd.



Aanduiding in overdruk

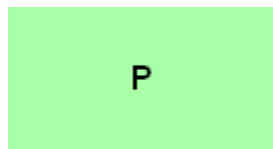
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Artikel 5. Bouwvrije openruimteverbinding

De aanleg van de zone in overdruk mag de beschermde historische waarde van de Cretenburghoeve niet schaden en moet steeds een kwalitatief ruimtelijk geheel vormen met de rest van de site.

Met het oog op het vrijwaren van de context van Cretenburghoeve, wordt geen bebouwing toegelaten in deze zone in overdruk.

Doorheen het gebied aangeduid met de overdruk bouwvrije openruimteverbinding is de aanleg van een ontsluitingsweg zoals bepaald in artikel 3 toegelaten. Parallel aan de ontsluitingsweg is de realisatie van een pad voor niet-gemotoriseerd langzaam verkeer eveneens toegelaten.



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen' en de subcategorie van gebiedsaanduiding 'parkgebied'

Artikel 6. Parkgebied

6.1 Bepalingen over de bestemming

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park rond de Maanhoevebeekvallei. Dit gebied heeft ook een sociale functie.

Binnen dit gebied zijn waterbeheersing, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.

De in artikel 6.1 tot 6.3 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de rol van het gebied inzake waterbeheersing voor de omgeving, de ruimtelijke samenhang in het gebied, de horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

6.2. Bepalingen over de inrichting

Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:

- De vallei van de Maanhoevebeek en zijloop vormt de basis voor de inrichting van het gebied, de nodige ruimte voor een natuurlijke meandering van de beek wordt gevrijwaard;
- Bestaande groenzones en kleine landschapselementen worden waar mogelijk behouden. Nieuwe groenelementen moeten bestaan uit inheemse, standplaatsgeschikte soorten.
- De doorwaadbaarheid van het gebied moet gegarandeerd worden via minimaal één as van langzaam verkeer, doorheen de vallei van de Maanhoevebeek en met aantakkingen op de omliggende wegenis.
- Het aanbrengen van nieuwe bebouwing of verhardingen is niet toegelaten; eventuele paden worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Enkel ter ontsluiting van de oostelijke wooncluster richting Mechelsesteenweg is de aanleg van nieuwe kruisende wegenis toegestaan.
- Bij de ontwikkeling van het gebied moet bijzondere aandacht gaan naar het vrijwaren van de aanwezige waardevolle bodemprofielen en kwetsbare bodemstructuren.

6.3. Bepalingen over de waterhuishouding

Handelingen die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,

- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,
 - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden en het voorkomen van verdroging,
 - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen
- zijn toegelaten voor zover daarbij gebruik gemaakt wordt van de technieken van natuur-technische milieubouw.

De in artikel 6.1 en 6.2 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

De Maanhoevebeek moet gevrijwaard blijven en ruimte behouden voor structuurontwikkeling. Inbuizing van de beek, bebouwing en/of verharding langs de beekoevers is niet toegelaten, behalve deze noodzakelijk voor de ontsluiting van het gebied.

Langsheen de Maanhoevebeek wordt, daar waar geen bebouwing en verharding aanwezig is, een groenstrook van 10 meter vanaf de kruin van de waterloop voorzien. Onderbrekingen van deze groenstrook zijn lokaal mogelijk in functie van de ontsluiting van het gebied.