

Aanwezig :W.DURé, voorzitter, I. PIRA, burgemeester;

C.DE RIDDER, K.DEHAEN, E.BROECKX, F.JESPERS, P.HARDY, S.D'HULSTER schepenen;
M.SCHAMPAERT, J.DE BACKER, R.LIBERT, J.WECKHUYSEN, T.PEPMANS, B.DE RICHTER,
M.DUPON, A.VAN GEEL, J.FIERENS, P.GHYS, N.DECAMPS, G.SCHURMANS, G.VERMEIREN, D.DE
HERDT, D.VAN CLAPDURP, I.MEEUSEN, T.VAN GRIEKEN, D.BASURCO, A.CEULEERS, raadsleden;
J.DREEZEN, wnd. stadssecretaris.

11. TECHNISCHE DIENST – RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW – RUP “AGFA GEVAERT RODERVELDLAAN–LODE VISSENAECENSTRAAT” – DEFINITIEVE VASTSTELLING

Voorgeschiedenis

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Agfa Gevaert deel Roderveldlaan - Lode Vissenaekenstraat” wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Mortsel. De opmaak van het Rup is niet specifiek opgenomen in de bindende bepalingen van het GRS, maar kadert wel binnen het richtinggevend gedeelte van het GRS.

Om een juridisch kader te creëren voor deze ontwikkeling gaf het college van burgemeester en schepenen in zitting van 15 oktober 2007 de opdracht aan studiebureau Quadrant tot het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de site.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage werd overeenkomstig het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 (plan-MER-decreet) en besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (Plan-m.e.r.-besluit) uitgevoerd. Hierbij werd geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Het voorontwerp werd in toepassing van artikel 48§1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op 26 februari 2009 overgemaakt voor advies aan de planologische ambtenaar, de bestendige deputatie en de door de Vlaamse regering aangeduide adviserende instellingen en administraties alsmede aan de GECORO.

Op 24 maart 2009 werd met deze instanties een plenaire vergadering gehouden en het schriftelijk verslag van deze plenaire vergadering werd op 7 april 2009 verstuurd aan alle instanties die op de plenaire vergadering aanwezig dienden te zijn.

Tijdens de procedure en in het kader van de plenaire werden volgende adviezen uitgebracht:

-LNE, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering bevestigde op 3 maart 2009 dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt.

-De Gecoro bracht op 16 maart 2009 advies uit.

-LNE, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie bracht op 19 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit (LNE/GB/2009/052).

-Op 24 maart 2009 bracht het Agentschap R-O Vlaanderen in het kader van de plenaire vergadering een advies uit.

-Op 24 maart 2009 bracht de deputatie van de provincie Antwerpen in het kader van de plenaire vergadering een advies uit.

-Op 24 maart 2009 bracht NMBS-Holding per mail advies uit.

-Op 24 maart 2009 bracht stad Antwerpen advies uit en aanvullend per mail op 25 maart 2009.

-NMBS-Holding deelde op 2 april 2009 mee geen bezwaar te hebben.

Uit de voorgaande vergaderingen is niet gebleken dat het voorontwerp van Rup het voorwerp dient te vormen van een ruimtelijk veiligheidsrapport.

Het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Agfa Gevaert deel Roderveldlaan-Lode Vissenaekenstraat, bestaande uit een plan “bestaande en juridische toestand”, een “grafisch plan”, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota, werd door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld op 26 mei 2009.

Feiten en context

Het college van burgemeester en schepenen besluit op 02-06-2009 het ontwerp Rup Agfa Gevaert deel Roderveldlaan-Lode Vissenaekenstraat van 29 juni 2009 tot en met 27 augustus 2009 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen. Het ontwerp Rup werd aangekondigd via aanplakking en lag gedurende 60 dagen ter inzage op de dienst ruimtelijke ordening van het stadhuis, Neerhoevelaan 50, te Mortsel, waar het publiek er kennis van kan nemen tijdens de normale werkdagen en openingsuren, m.n. alle werkdagen van 9 tot 12 u en bijkomend maandag van 14 tot 19 u en woensdag van 14 tot 16 u.

De publicatie verschijnt in het Belgisch Staatsblad en in volgende bladen binnen provincie nl. De Morgen, Het laatste Nieuws, Gazet Van Antwerpen en in Mortsel-Info.

Op 27 juli 2009 brengt het Agentschap R-O Vlaanderen of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in het kader van het openbaar onderzoek een advies uit.

Op 17 juli 2009 brengt de deputatie van de provincie Antwerpen in het kader van het openbaar onderzoek een advies uit.

Er werden één bezwaarschrift ingediend binnen de voorziene periode van 29 juni 2009 tot en met 27 augustus 2009.

Het college nam op 30 november 2009 kennis van het advies van de Gecoro.

Juridische grond

Het nieuwe gemeentedecreet inzonderheid artikel 42.

Het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meer bepaald art. 37 tot en met 40 en art. 48 tot en met 52.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2009 houdende goedkeuring van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (BS 15.05.2009).

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004.

Besluit van 19 juni 2009 van de Vlaamse Regering houdende definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

Het koninklijk besluit van 3 oktober 1979 houdende vaststelling van het gewestplan Antwerpen en latere wijzigingen.

Het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan voor de Provincie Antwerpen (RSP).

De gemeenteraad van 19 december 2006 stelde het ontwerp van Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Mortsel (GRS) definitief vast. Dit GRS Mortsel werd goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen op 1 maart 2007.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid inzonderheid artikel 8.

Besluit van 20 juli 2006 van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid artikel 2 en 4 en in bijlage IX tot XV opgenomen kaarten, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid de artikelen

8, §1 en 2. Overwegende dat in toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 alle uitvoeringsplannen dienen te worden onderworpen aan een watertoets. Dat voor dit plan de watertoets werd onderzocht. Dat de voorziene maatregelen dan ook van dien aard zijn dat kan worden besloten dat het plan verenigbaar is met het watersysteem en geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 2000 tot bepaling van de voorwaarden voor de toekenning van subsidies aan gemeenten voor de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg.

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-MER-decreet) en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("Plan-m.e.r.-besluit")

Het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (B.S. 3 juli 2009).

Het decreet Grond- en Pandenbeleid, definitieve goedkeuring door het Vlaamse parlement op 18 maart 2009 (BS 15 mei 2009).

Adviezen

De Gecoro bundelt en coördineert alle opmerkingen en bezwaren en brengt op 16 november 2009 hiernavolgend advies uit met bijvoeging van de integrale adviezen van de bestendige deputatie en het agentschap.

Voor genoemd advies van de Gecoro maakt integraal deel uit van onderhavig dossier van het Rup Agfa Gevaert deel Roderveldlaan-Lode Vissenaekenstraat.

Er zijn drie integrale adviezen gegeven door:

Volgnummer	Datum ontvangst	Afzender
2009/0585	27-07-2009	Agentschap RO-Vlaanderen
2009/0366	17-07-2009	Provincie Antwerpen deputatie
2009/0750	24-08-2009	Milieu advies Raad Mortsel

1. Advies van het Agentschap RO-Vlaanderen

1.1. Integraal advies: Dit advies is gunstig. Er zijn wel enkele vragen en opmerkingen. Artikel 49, §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de Gecoro. Het advies wordt als bijlage opgenomen.

1.2. Opmerkingen Agentschap RO-Vlaanderen:

-Geldt de maximale oppervlakte van 500m² voor de 'bouwlaag' in art. 2.3 voor de nevenbestemming? Wordt hiermee tevens de maximale oppervlakte van de 'uitstekende' gelijkvloerse bouwlaag bedoeld? Bespreking:

Het betreft hier effectief de maximale oppervlakte voor de nevenbestemming. Enkel de nevenbestemming kan het maximale bouwvlak benutten.

Advies gecoro:

Het artikel aan te passen:

'Bebouwing gelijkvloers – nevenbestemming': De bouwlaag voor de nevenbestemming moet in de hoofdbebouwing gevestigd zijn en heeft een maximum oppervlakte van 500m² en kan zich enkel voor de gelijkvloerse nevenbestemming bevinden in het gehele bouwvlak.'

-Waarom een maximale bouwdiepte van 20m bepalen als er een maximale bouwstrook is ingetekend?

Bespreking:

De bouwstrook geeft flexibiliteit wat de inplanting betreft en het is niet de bedoeling het ganse bouwvlak vol te bouwen. Het voorschrift volgt hierbij het grafisch plan.

Advies gecoro:
Geen aanpassing.

-Is het trouwens eenduidig wat voorgevel en zijgevel is?

Bespreking:

Er moet een aansluiting zijn op de wegenis. Gelet op de configuratie van het bouwblok zijn de inplantingsvoorwaarden flexibel gehouden

Advies gecoro:
Geen aanpassing.

-Mogen in de zone voor groen ook wandel- en fietspaden aangelegd worden?

Bespreking:

Het aanleggen van de nodige wandelpaden is toegestaan.

Advies gecoro:

Het art. 2.4 is aan te vullen als volgt:

‘Wandelwegen zijn toegelaten in deze zone. Hiervoor gelden de voorschriften van art. 2.1 Algemene bepalingen.’

-Wat is toelaatbaar in de tuinruimtes? Het lijkt aangewezen om ook een maximale tuinruimte voor de gelijkvloerse appartementen op te leggen, opdat een vertuining van de groene ruimte wordt voorkomen?

Bespreking:

De tuinruimte voor gelijkvloerse appartementen is bedoeld louter als tuin en minimum 30m². Er wordt geen maximum aangeduid zodat er meer mogelijk is en er zelfs kan gewerkt worden met ‘privatieve gemeenschappelijke tuinen’.

Advies gecoro:
Geen aanpassing.

2. Advies Provincie Antwerpen deputatie

2.1. Integraal advies: Dit advies is gunstig met enkele technische opmerkingen. Artikel 49, §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de Gecoro. Het advies wordt als bijlage opgenomen.

2.2. Opmerkingen Provincie Antwerpen deputatie:

-P21 -22 ontbreekt in de memorie van toelichting.

Bespreking:

Dit wordt best aangepast. Deze correcties verbeteren de eenduidigheid van de voorschriften.

Advies gecoro:
De nummering herschikken.

-Art. ‘Algemene bepalingen’: de voorschriften omtrent dakvorm en gevel horen thuis in art. ‘Zone voor woningen’.

Bespreking:

Deze voorschriften worden algemeen vermeld in het artikel ‘Algemene bepalingen’, en hernomen en verder uitgewerkt in het artikel ‘Zone voor woningen’.

Advies gecoro:
Geen aanpassing.

-Art. ‘Zone voor woningen’:

‘De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. Hiervoor gelden de voorschriften van art. 2.4’.

Momenteel is het voorschrift zo opgesteld dat dit enkel geldt voor bouwvlak WII. Het lijkt aangewezen dat dit voorschrift ook geldt voor bouwvlak WI.

Bespreking:

Deze correcties verbeteren de eenduidigheid van de voorschriften.

Advies gecoro:

Het art. 2.4 als volgt aan te passen: de bepaling 'de niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. Hiervoor gelden de voorschriften van art. 2.4 de zone voor groen.' Wordt herhaald bij WI.

-Uitsprongen: 'Het is echter niet mogelijk om doorlopende terrassen te maken' is niet eenduidig, eventueel vervangen door 'niet toegelaten'.

Advies gecoro:

Deze bepaling schrappen aangezien ze niet borg staat voor ruimtelijke kwaliteit, en in overeenstemming brengen met de bepalingen betreffende de terrasdiepte.

-'De dakbedekking van de uitstekende gelijkvloerse bouwlaag' dient vervangen te worden door 'De dakbedekking van een gelijkvloerse bouwlaag' (er kunnen ook meerdere of geen uitstekende bouwlagen zijn).

Advies gecoro:

'van de uitstekende gelijkvloerse bouwlaag' te vervangen door 'een gelijkvloerse bouwlaag'.

-Art. 'Zone voor groen':

Er dient opgenomen te worden dat ook wandelwegen (cfr. Art.2.1) toegelaten zijn.

Het lijkt aangewezen het voorschrift 'Gelijkvloerse appartementen beschikken over een tuinruimte van minimaal 30m²' op te nemen in de algemene voorschriften. De tuin kan zich deels in art. 'Zone voor wonen' bevinden als niet het volledige bouwvlak wordt benut.

In art. 'Zone voor wonen' is opgelegd dat een laag van 60cm teelaarde voorzien moet worden boven ondergrondse constructies. Als het gewenst is in de zone voor groen moet dit voorschrift hier herhaald worden.

Bespreking:

Het aanleggen van de nodige wandelpaden is toegestaan.

Advies gecoro:

Art. zone voor groen te herbekijken ivv. gelijkvloerse appartementen en ook de zone waarbinnen ondergronds parkeren mogelijk is aan te duiden op plan, de inrit kan buiten de zone vallen, zones voor hoogstammige aanplantingen naast de garage zijn te voorzien. De zone dient rekening te houden met de gewenste ondergrondse parkeerplaatsen.

-Er wordt gevraagd de term 'een recreatieve ruimte en/of speelruimte' anders te verwoorden zodat er geen verwarring kan ontstaan over de betekenis. Nu zou dit geïnterpreteerd kunnen worden alsof het oprichten van een afgesloten lokaal mogelijk is, dit lijkt niet gewenst.

Advies gecoro:

Art. 2.4 paragraaf 3 kan als volgt aangepast worden: 'Het plaatsen van zitbanken, kleinschalige speeltuigen e.d. is toegestaan in de onbebouwde ruimte.'

3. Advies Milieuraad Morsel

Het advies van de Milieuraad bevat een uitgebreide lijst met opmerkingen en suggesties.

-Het plan voorziet 1 ondergrondse parkeerplaats per wooneenheid. De wagens voor bezoekers en de wagens van bewoners die niet terecht kunnen in de ondergrondse parking, worden doorverwezen naar de zowat 60 parkeerplaatsen langs de omliggende straten. Rekening houdend met de gemiddelde gezinssamenstelling (2.38 inwoners/wooneenheid) en gemiddeld autobezit (0.49 personenwagens/inwoner) stelt de milieuraad vast dat er in het plangebied onder de gebouwen een tekort zal zijn van ongeveer 30 parkeerplaatsen zijn. In de praktijk betekent dit dat de helft van de parkeerplaatsen langs de straten ingenomen zullen worden door de bewoners en dat er slechts een 30-tal zullen over zijn voor bezoekers. De milieuraad is steeds al voorstander geweest om auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld te halen. Daarom vraagt de milieuraad om het minimum aantal ondergrondse parkeerplaatsen te verhogen tot 1.2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit is een realistisch aantal om elke bewoner in staat te stellen op eigen terrein zijn wagen kwijt te geraken.

Bespreking:

Het stadsbestuur wenst geen autoverkeer aan te moedigen in het kader van de duurzaamheid. Vandaar de beperking tot 1 parkeerplaats per gezin (gelet op het beschikbare openbaar vervoer, fietsverbindingen,...).

Advies gecoro:

1 plaats per wooneenheid te voorzien maar tevens een overdekte fietsenstalling op te leggen à rato van 2 plaatsen per appartement.

-De parkeerplaatsen in de zone voor openbare wegenis dienen voorbehouden te worden voor bezoekers om overlast door een tekort aan parkeerplaatsen te vermijden.

Bespreking:

Er zijn voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers en deze zijn reeds aangelegd.

Advies gecoro:

Geen aanpassing.

-Het 8 bouwlagen hoge zuidelijk gelegen gebouw WI (langs Lode Vissenaekenstraat) kan het oostelijk gelegen gebouw WII (langs Roderveltlaan) met 10 bouwlagen gedeeltelijk beschaduwden. De milieuraad vraagt om in het RUP bepalingen op te nemen met het oog op een minimale beschaduwning van gebouw WII door gebouw WI. Dit maakt maximale zonnewinsten voor gebouw WII mogelijk, ook voor de onderste bouwlagen. Vanuit energetisch standpunt is dit zeker een zinvolle vraag.

Bespreking:

Gebouw WI is zuid georiënteerd, bouwblok WII staat in de oost-west richting. De gebouwen staan minstens 31m uit elkaar zodat de schaduwzijde zeer minimaal is. Bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kan dit een aandachtspunt zijn.

Advies gecoro:

Geen aanpassing nodig.

-Omdat het RUP het ruimtelijk beleid voor enkele decennia regelt, vraagt de milieuraad om nog minder restrictief te zijn bij het bepalen van de mogelijkheden voor de dakzones bij platte daken. Volgende aspecten mogen niet uit het oog verloren worden:

De technische bouwlaag moet mogelijk gemaakt worden om bv. zonnepanelen en andere technische installaties (onvermijdelijk binnen de huidige EPB-normen) toch boven het dak te laten uitsteken, maar op een verdoken manier, onzichtbaar van op de begane grond. Technische installaties omwille van milieuvriendelijke maatregelen en arbeidsveiligheid (ventilatieschouwen, zonnepanelen, borstweringen, ...) mogen niet gehypothekeerd worden door al te strikte bouwvoorschriften.

Advies gecoro:

Dit staat vermeld in het voorschrift 2.3 zone voor woningen – uiterlijke afwerking van de gebouwen. Het voorschrift kan aangepast worden met volgende toevoeging: ‘technische installaties, antennes, ...’

-De Milieuraad ziet in de dakvlakte een mogelijkheid om zonder extra ruimte-inname, toch nieuwe functies te creëren. Hierbij denken we bv. aan betreedbare groendaken en daktuinen die naast hun gunstig effect op het stedelijke klimaat (verkoeling/isolatie/lokale waterberging) ook nieuwe fauna en flora aantrekken.

Bespreking:

Het is niet de bedoeling het dak van een gelijkvloerse verdieping te laten betreden, omwille van veiligheidsredenen (ongevallen, vandalisme, veiligheid).

Advies gecoro:

Het is van belang een zo volwaardig mogelijk ‘groen dak’ te realiseren. Geen aanpassingen.

-De milieuraad vraagt om de lijst met toegelaten (energiebesparende) installaties op het dak van gebouwen expliciet minstens uit te breiden met (micro)windmolens, warmtepompen en ventilatie-installaties. Nog beter zou geen lijst met toegelaten technieken opgesteld worden, maar bepalingen opgenomen waarmee ook nieuwe, innovatieve en energiebesparende installaties een kans krijgen om op termijn toegepast te worden.

Bespreking:

Het voorschrift wordt uitgebreid met ‘technische installaties’ in het algemeen zodat huidige en toekomstige duurzame installaties mogelijk zijn.

Advies gecoro:

Het voorschrift ‘2.3 zone voor woningen – uiterlijke afwerking van de gebouwen’ kan worden aangepast met volgende toevoeging: ‘technische installaties, antennes, ...’

-De milieuraad vraagt om voor het plangebied regenwaterafvoer naar het hemelwaterriool op te leggen voor het hemelwater dat niet hergebruikt wordt. Deze afvoer moet lokaal gebufferd worden om piekbelasting van het hemelwaterriool te vermijden.

Bespreking:

Dit is een punt voor de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het voorzien van zoveel mogelijk groene ruimte om water toch nog te laten infiltreren of te bufferen staat niet in contrast met het eventueel oppompen van water. De beplantingen en bodem kunnen hemelwater toch nog benutten.

Advies gecoro:

Geen aanpassing nodig voor dit punt.

Bezwaarschrift:

Er werd één bezwaarschrift ingediend door Dhr. Paul Van Dijck.

-Bij het bekijken van dit RUP viel het onmiddellijk op dat o.m. met de zone voor openbare wegenis (geel op het plan) er geen enkele garantie is dat de mooie rij met 18 grote en 3 vrij jonge lindes behouden wordt. Er is dus weinig reden om wat betreft openbare wegenis het profiel grondig te wijzigen, door bv. nog eens extra parking te voorzien.

Bespreking:

Het RUP geeft in de toelichtingsnota het belang weer van de groene zone. Vermits het nog niet geweten is waar er zich toegangen, inritten enz. gaan bevinden is het niet wenselijk om dit strikt aan te duiden.

Advies gecoro:

Dit is vermeld in de toelichtingsnota en van toepassing bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De voorschriften zijn bedoeld om de inrichting ervan zo flexibel mogelijk te houden. In de toelichtingsnota wordt het belang van het groen, de bomenrij en de open ruimte benadrukt.

-De indiener wenst er ook op te wijzen dat het feit dat de bomen, die in de parkingsite staan, als 'laagstambomen' worden gequoteerd, hem ten zeerste verwondert.

Bespreking:

Het type stam betreft de hoogte en de kruinbreedte van bomen zoals deze zich voordoen en houdt geen beperking in.

Advies gecoro:

Geen aanpassing nodig.

-Mocht de bomenrij sneuvelen dan verandert aan die zijde van Mortsel het wegprofiel volledig en voorziet de indiener dat de verbinding van de Deurnestraat met de Roderveldlaan terug op de agenda komt.

Bespreking:

het betreft hier enkel de wegenis aansluitend bij de bouwvlakken en enkel voor de helft van de openbare weg; Hiervoor werd trouwens een rooilijn goedgekeurd die op het grafisch plan werd aangegeven.

Advies gecoro:

Het goedgekeurd rooilijnplan werd op het grafisch plan aangegeven. Er worden geen wijzigingen gevraagd.

Advies van de gecoro

De gecoro adviseert het RUP positief in acht genomen de opmerkingen hieronder geformuleerd:

De bepaling die doorlopende terrassen uitsluit wordt als te stringent ervaren. De gecoro adviseert de bepaling aan te passen en, in overeenstemming met de andere bepaling die terrassen van 2m50 diepte voorschrijft, een alternatief uit te werken.

Het ontbreken van een zone voor ondergronds parkeren wordt door de gecoro als onduidelijk ervaren. Het aanduiden van een zone voor ondergronds parkeren met de flexibiliteit de inrit buiten deze zone te mogen aanleggen en een zone voor hoogstammige bomen vrij in te planten moet het groen karakter van de binnenzon garanderen. Vanzelfsprekend dient deze zone rekening te houden met de algemene maatvoering van ondergrondse parkeergarages en enige flexibiliteit toe te laten.

Het aantal parkeerplaatsen is voorwerp van discussie. De gecoro adviseert 1 plaats per woningeenheid te voorzien en het voorzien van 2 gesloten fietsenstallingen per wooneenheid te verplichten. De fietsenstallingen dienen vlot toegankelijk te zijn.

De beek vormt de grens tussen twee steden en wordt in de voorschriften niet vermeld om juridische onduidelijkheid (verschillende voorschriften aan beide zijden) te voorkomen. De gecoro acht het wenselijk

in de toelichtende nota de beek te omschrijven en bij de behandeling van het bouwaanvraagdossier een onderzoek naar de beek op te leggen en te integreren in de Watertoets.

Het groene karakter van de openbare ruimte wordt niet beschreven. gecoro adviseert het 'dreef' karakter van de openbare ruimte op te nemen in de voorschriften. Het kan geenszins de bedoeling zijn dat omwille van brandweer of andere voorschriften ten behoeve van de bebouwing voorzien in dit rup de groenzone verdwijnt. Het aantal bomen dat eventueel dient gekapt te worden moet tot het strikte minimum voor inritten beperkt blijven.

Het college neemt op 30 november 2009 kennis van het advies van de Gecoro en brengt volgend verslag uit:

Rekening gehouden met de opmerkingen en adviezen uitgebracht door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van Agentschap R-O Vlaanderen, de Deputatie van de Provincie Antwerpen en de motivering zoals geformuleerd door de Gecoro, het Rup Agfa Gevaert deel Roderveldlaan-Lode Vissenaekenstraat als volgt al dan niet aan te passen:

1. Art. 2.4 'Zone voor groen' werd aangevuld met 'Wandelwegen zijn toegelaten in deze zone. Hiervoor gelden de voorschriften van art. 2.1 Algemene bepalingen.'

2. Art. 2.4 'Zone voor groen' werd als volgt aangepast: de bepaling 'De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. Hiervoor gelden de voorschriften van art. 2.4 de zone voor groen.' wordt herhaald bij WI.

3. In Art. 2.3 'Zone voor woningen' wordt 'de dakbedekking van de uitstekende gelijkvloerse bouwlaag' vervangen door 'de dakbedekking van een gelijkvloerse bouwlaag'.

4. In Art. 2.4 'Zone voor groen' wordt paragraaf 3 aangevuld met 'Het plaatsen van zitbanken, kleinschalige speeltuigen ed. is toegestaan in de onbebouwde ruimte.'

5. In Art. 2.3 'Zone voor woningen' wordt het voorschrift voor de uiterlijke afwerking van de gebouwen aangevuld met 'Technische installaties, antennes, fotovoltaïsche cellen en zonnepanelen zijn toegelaten op het dak van het hoofdgebouw en zijn niet zichtbaar vanaf de straatzijde.'

6. In het artikel zone voor woningen wordt 'het is niet mogelijk om doorlopende terrassen te maken' vervangen door 'het is niet toegelaten...'

De gecoro wenst deze beperking weg te laten en architectuur over te laten aan architecten. Het inbouwen van dit soort beperkende voorschriften biedt immers geen enkele garantie op goede gebouwen en kan ook niet verhinderen dat er banale architectuur gebouwd wordt. Anderzijds wordt kwaliteitsvolle architectuur vaak gedwarsboord door overbodige regels.

Motivatatie advies

Het bestuur stelt dat dit advies eerder een appreciatie geeft van de architectuur maar geen belangrijke stedenbouwkundige wijziging vraagt. De ontwerper speelt in op hedendaagse stedenbouw en op een variatie in stijl ten opzichte van de gebouwen aan de Fruithoflaan met doorlopende terrassen. Het RUP mag voorwaarden opleggen voor de welstand van gebouwen. Er werden hieromtrent tijdens de adviesronde en besprekingen geen bijkomende opmerkingen gegeven. Het voorschrift blijft behouden.

7. De provincie stelt voor om zoals in de zone voor wonen, ook in de zone voor groen op te nemen dat 'een laag van 60cm teelaarde moet voorzien worden boven ondergrondse constructies'. Dit punt werd aangepast in de voorschriften.

De gecoro wenst dat de ontwerper een maximale zone aangeeft op plan voor ondergronds parkeren, uitgaande van een realistische maatvoering, en een zone te vrijwaren als tuin zodat ook hoogstammen kunnen geplant worden.

Motivatatie advies

De zone voor ondergrondse parking werd ruim bekeken om de toekomstige inplanting ervan niet te beperken. Er worden immers maximaal 195 parkeerplaatsen gevraagd die een ordening vragen binnen het plangebied. Tevens wordt er opgemerkt dat er ruimte moet worden voorzien voor de toegankelijkheid van de gebouwen. De ruimte om hoogstambomen te plaatsen is dan sowieso beperkt en is sterk afhankelijk van de invulling van de bouwvlakken. Een zone aanduiden is, zoals de GECORO hierboven stelt, eerder een

beperking. Het voorschrift blijft behouden.

8. De milieuraad vraagt het minimum aantal ondergrondse parkeerplaatsen te verhogen van 1 tot 1.2 parkeerplaatsen per wooneenheid.

De gecoro stelt dat 1 parkeerplaats per wooneenheid genoeg is: dit aantal wordt ook aangehaald in het GRS. In de omgeving worden ook steeds meer appartementen verkocht aan mensen zonder auto. De nabijheid van openbaar vervoer, winkels en diensten speelt hier een grote rol. De gecoro wenst wel dat de verplichting opgenomen wordt om per appartement minstens twee fietsenstallingen te voorzien.

Motivatatie advies

De stedenbouwkundige voorschriften laten toe om berging te voorzien en dus ruimte voor o.a. fietsen ondergronds. Het verplichten van minstens twee fietsenstallingen per appartement betekent dat er minstens bij volledige invulling 390 plaatsen vrij moeten worden gehouden ongeacht het reëel aantal. Dit voorschrift gaat uit van een bijna verplicht gebruik van fietsen. Het kan immers niet de bedoeling zijn deze ruimte om te vormen tot bijkomende berging. Een dergelijke verplichting is moeilijk stedenbouwkundig te vertalen in een uitvoerbaar voorschrift. Het is wel van belang in de niet bebouwde ruimte fietsenstallingen toe te laten. Het voorschrift wordt hiervoor aangevuld.

9. De milieuraad wenst het niet hergebruikte regenwater af te voeren naar het hemelwaterriool. Een oplossing voor het regenwater zal moeten uitgedacht worden bij de stedenbouwkundige aanvraag en moet in ieder geval voldoen aan de gewestelijke bouwverordening. Er wordt in dit verband geïnformeerd naar de mogelijkheid om de ingebuisde Zilverbeek terug open te leggen. Dit is afhankelijk van verschillende factoren die los van het rup staan: de diepte van de buis, eventuele verontreiniging, grensgebied met Antwerpen...

De gecoro doet de suggestie aan de stad Mortsel om een onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de beek weer vrij te maken.

Motivatatie opmerking

Heeft geen invloed op het RUP.

Bezwaarschrift 1:

10. De indiener wenst de garantie dat de rij met 18 grote en 3 jonge bomen langs de Roderveldlaan behouden blijft.

Deze bomen staan op het openbaar domein en vallen dus onder de verantwoordelijkheid van de stad Mortsel.

De gecoro wenst ook een maximaal behoud van deze bomen zonder hypotheek te leggen op toegankelijkheid voor brandweer en toegang parking. Indien de bomen wegens ziekte, ouderdom of om andere redenen moeten gerooid worden wenst de gecoro de aanplanting van nieuwe grote hoogstammen, eventueel aan de overkant van de straat.

Motivatatie opmerking

Heeft geen invloed op het RUP.

Argumentatie

In de toelichtingsnota wordt het plangebied gesitueerd in de ruimere context en worden de relevante beleidsplannen toegelicht. Deze vormen het kader waarbinnen dit Rup moet worden opgemaakt. De bestaande ruimtelijke en sectorale wet- en regelgeving, die van toepassing is bij de uitwerking van dit Rup worden opgegeven; de bestaande ruimtelijke context wordt eveneens beschreven wat resulteert in de weergave van knelpunten, bedreigingen, kwaliteiten en potenties. Het grafisch en de bestemmingen worden onderbouwd vanuit een visie en de uitwerking van ruimtelijke concepten.

Bij de opmaak van het Rup werd de vereiste ruchtbaarheid gegeven en de procedurestappen zoals decretaal voorzien werden gerespecteerd.

Zoals in het decreet op de ruimtelijke ordening bepaald, wordt in de toelichtingsnota een opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en opgegeven worden, weergegeven.

Overeenkomstig het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) werd het plan aan de watertoets onderworpen. Deze watertoets houdt in dat moet nagegaan worden of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Indien dit wel het geval is dan moeten deze effecten, indien mogelijk, zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd worden. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied zich niet bevindt in een overstromingsgevoelig gebied. De resultaten van de watertoets worden beschreven in de toelichtingsnota gevoegd bij onderhavig Rup.

Zoals blijkt uit het advies van 27 juli 2009 van het Agentschap R-O Vlaanderen is het ontwerp Rup in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft voldoende uitvoering aan het GRS.

Zoals blijkt uit het advies van 17 juli 2009 van de provincie Antwerpen is het ontwerp RUP in overeenstemming met het RSPA.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Rup Agfa Gevaert deel Roderveldlaan – Lode Vissenaekenstraat past binnen de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Mortsel en beantwoordt aan de algemene beleidsopties voor het grootstedelijk gebied en is een verdere uitwerking van de principes uit het GRS Mortsel.

De stedenbouwkundige voorschriften werden in belangrijke mate aangepast aan de opmerkingen en adviezen uitgebracht door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen.

Ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan kunnen slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Financiële weerslag
geen

Fasering
geen

DE GEMEENTERAAD BESLUIT EENPARIG IN OPENBARE ZITTING

Art.1:

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Rup Agfa-Gevaert deel Roderveldlaan-Lode Vissenaekenstraat’ met de volgende wijzigingen op basis van de uitgebrachte adviezen en bezwaren evenals op basis van het advies van de Gecoro definitief vast te stellen:

“Art. 2.1. Algemene bepalingen:

Lid 6 “Parkeren” wordt aangevuld met “Per bouwblok moeten fietsenbergingen worden voorzien. Er is minstens één (1) fietsenstalling per woongelegenheden. Deze mogen gegroepeerd worden voorzien.”

Art. 2.3. Zone voor woningen:

Lid ‘Bouwvlak aangeduid WI’ wordt aangevuld met ‘De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. Hiervoor gelden de voorschriften van art. 2.4 de zone voor groen.’

Lid ‘Bouwvlak aangeduid WII’ wordt aangevuld met ‘De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin. Hiervoor gelden de voorschriften van art. 2.4 de zone voor groen.’

In het artikel wordt ‘de dakbedekking van de uitstekende gelijkvloerse bouwlaag’ vervangen door ‘de dakbedekking van een gelijkvloerse bouwlaag’.

In lid 8 wordt ‘het is niet mogelijk om doorlopende terrassen te maken’ vervangen door ‘het is niet toegelaten...’.

In lid 9 “Uiterlijke afwerking van de gebouwen” wordt de laatste zin als volgt vervangen “Technische installaties, antennes, fotovoltaïsche cellen en zonnepanelen zijn toegelaten op het dak van het hoofdgebouw en zijn niet zichtbaar vanaf de straatzijde.”

Art. 2.4 ‘Zone voor groen’:

Het artikel wordt aangevuld met:

“Wandelwegen: Wandelwegen zijn toegelaten in deze zone. Hiervoor zijn de voorschriften van art. 2.1 van toepassing.

In lid 3 wordt: ‘Een recreatieve ruimte en/of speelruimte is toegestaan in de onbebouwde ruimte’ vervangen door ‘Het plaatsen van zitbanken, kleinschalige speeltoestellen, fietsenstallingen in openlucht is toegestaan in de zone.’”

Art.2:

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledige advies van de Gecoro onmiddellijk ter goedkeuring toegezonden aan de deputatie van de provincie Antwerpen bij aangetekende brief of afgegeven tegen ontvangstbewijs. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de stedelijke dienst het volledige Rup, het besluit van de gemeenteraad en het advies aan de bevoegde planologische ambtenaar en aan het agentschap RO-Vlaanderen.

Art.3:

Kopie wordt bezorgd aan:

Dienst	Aantal	Opdracht
TD	10	Voor verder gevolg

De wnd. stadssecretaris,
get.) J.DREEZEN

De voorzitter,
get.) W.DURÉ

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL:

De wnd. stadssecretaris,

De voorzitter,

Jo DREEZEN

Walter DURÉ