

AANGETEKEND

Aan de deputatie van de provincie
Antwerpen
Dienst Stedenbouwkundige Beroepen
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

ons kenmerk Land van Reyen- beroepschrift /stedenbouw
Mortsel (nov. 2014)

contact Bert Andries 03 455 82 89 bert.andries@skynet.be

betreft Beroepschrift stedenbouwkundige vergunning RUP-stadsplein (Mortsel) – bouwproject
L. Dosfellei (buitenglacis Fort 4) – Collegebeslissing van 13/10/2014

Geachte leden van de deputatie,

Als vereniging Natuurpunt vzw (Coxiestraat 11, 2800 Mechelen), wensen we conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO, art. 4.7.19 en art. 4.7.21) een bouwberoep als procesbekwame vereniging in te dienen tegen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de stad Mortsel.

Deze vergunning werd gegeven aan de bouwaanvrager Montreal op 13 oktober 2014 (en aangeplakt op 31/10/2014) voor de bouw van 3 appartementsblokken aan de L. Dosfellei in Mortsel (buitenglacis Fort 4).

Ons beroepschrift (zie bijlage) is voornamelijk gesteund op 2 argumenten:

- De interpretatie en toepassing van art. 12 (te bewaren zichtrelaties) van RUP-stadsplein
- De afwijking die wordt toegestaan voor de invulling van art.7 (bufferzone)

Tevens wensen wij te vermelden dat de beslissing van het schepencollege van 13/10/2014 is genomen ondanks een ongunstig advies van de brandweer (van 16/09/2014). Een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer werd pas op 14/10/2014 afgeleverd.

Door het huidig contract via opstalrecht zijn er te weinig mogelijkheden benut om dit publiekdomein zoveel mogelijk publiektoegankelijk te houden.

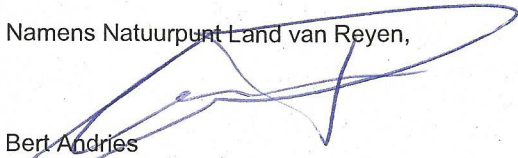
In de randbemerkingen bij het beroepschrift komen nog enkele andere punten aan bod o.m. dat de concrete invulling van het RUP-stadsplein naar de bevolking niet werd gecommuniceerd en dat de voorlichting over dit project volstrekt ondermaats was.

In bijlage de statuten van onze moederorganisatie Natuurpunt vzw (maatschappelijke zetel Mechelen) en de aanstelling van de voorzitter Bert Andries voor de afdeling 'Land van Reyen'.

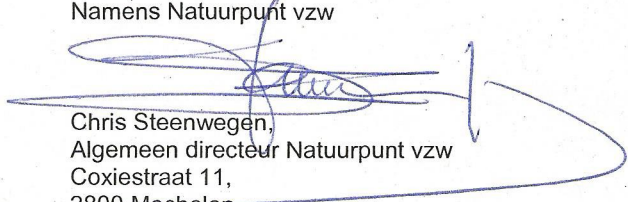
Wij wensen bij de behandeling van ons beroepschrift gehoord te worden (Bert Andries, e-mail : bert.andries@skynet.be)

Met vriendelijke groeten,

Namens Natuurpunt Land van Reyen,


Bert Andries
Voorzitter van Natuurpunt – afdeling Land van Reyen
Boomkensstraat 20
2531 Vremde
Tel. 03 455 82 89

Namens Natuurpunt vzw


Chris Steenwegen,
Algemeen directeur Natuurpunt vzw
Coxiestraat 11,
2800 Mechelen
Tel. 15 29 72 32

kopie :

tav het College van burgemeester en schepenen Mortsel, Liersesteenweg 1, 2640 Mortsel (de vergunningverlener)
tav Montreal NV, Guldenweg 14, 2360 Oud-Turnhout (de vergunningsaanvrager)

Overzicht van de bijlagen:

- Het eigenlijke beroepschrift
- De statuten van de vereniging Natuurpunt vzw (Mechelen) : Procesbekwame vereniging
- Volmacht van Raad van Bestuur van Natuurpunt aan Chris Steenwegen (beslissing algemene vergadering van 29 maart 2014, Brussel)
- Aanstelling Bert Andries als voorzitter van afdeling Land van Reyen en volmachthouder
- Verzendingsbewijs van aangetekende zending aan College van burgemeester en schepenen en de aanvrager Montreal
- Betalingsbewijs voor dossiervergoeding van 62,5 euro
- Brandweeraadviezen van 16/09/2014 (ongunstig) en 14/10/2014 (voorwaardelijk gunstig)
- e-mail van de voorzitter van GECORO, Philippe Teughels van 19 juni 2014 aan het stadsbestuur: aanbeveling GECORO over project Lode Dosfellei
- Open brief van Milieuadviesraad van Morselt van 22 april 2009
- Gemeenteraadsbeslissing van 28 april 2009 (en advies deputatie van 11/12/2008 over het ontwerp-RUP Stadsplein)
- Bezwaarschrift van Natuurpunt ingediend tijdens openbaar onderzoek van RUP-stadsplein (dd. 27/11/2008)
- Verslag plenaire vergadering van 9/11/2007 (bijlage 1: advies van de Deputatie RUP-Stadsplein, punt blz. 1 overeenstemming met Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen-RSPA)
- GECORO-advies (blz. 1 tem 2) van 6/12/2006 over het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (met advies van deputatie van 21/11/2006)
- Artikel verschenen in lokaal afdelingstijdschrift van Land van Reyen (De Rietvink, nr. 4, okt-dec 2014, blz. 20-25)
- 't Periodiekske van 9 september 2014 (blz. 50)
- Petitielijsten afgenomen op infostand van Natuurpunt 'Land van Reyen' tijdens jaarmarkt van 20 september 2014
- Foto's van het stadsplein en parking L. Dosfellei anno 2009

MOTIVERING VAN HET BEROEPSSCHRIFT is gebaseerd op volgende overwegingen:

- A. De interpretatie en toepassing van art. 12 (te bewaren zichtrelaties) van RUP-stadsplein
- B. De afwijking die wordt toegestaan voor de invulling van art.7 (bufferzone)

A. De interpretatie en toepassing van art. 12 van RUP-stadsplein (goedgekeurd in 2009)

(het goedgekeurd RUP-stadspleinis te downloaden van de website van stad Mortsel:
[http://www.mortsel.be/product/1568/default.aspx? vs=0 N&id=6110](http://www.mortsel.be/product/1568/default.aspx?vs=0&id=6110)

(artikel 12: waar er op grafisch plan aangeduid moet worden waar bestaande zichtrelaties bewaard moeten blijven. Voor elke zone wordt in het voorschrift dan ook opgenomen welke zichtrelaties (van waar naar waar) bedoeld worden en welke consequenties er zijn).

Uit de stedenbouwkundige bepalingen uit het RUP-stadsplein:

Artikel 6.1. Bestemming

Deze zone heeft als bestemming woningbouw onder de vorm van meergezinswoningen en seniorenflats. Binnen deze woonprojectzone kunnen maximum 50 woningen worden voorzien. Minimum 15 % van de gerealiseerde woningen moeten een beperkte bruto vloeroppervlakte hebben van maximum 80m².

6.2.1 *Er wordt steeds een minimale woningdichtheid van 25 won./ha nagestreefd.*

Maximale terreinbezetting : 50 %

Plaatsing van de gebouwen: *Binnen de op het plan aangegeven bestemmingszone.*

De woningen worden gegroepeerd in minimum twee bouwblokken, die zodanig worden geplaatst dat er voldoende doorzicht naar het achtergelegen Fort 4 gegarandeerd blijft, zoals indicatief wordt

weergegeven op het grafisch plan (artikel 12).

Afmetingen van de gebouwen

- één gebouw max. 6 bouwlagen (max. 25 % terreinbezetting)
- één gebouw max. 4 bouwlagen (max 25 % terreinbezetting)

De maximumhoogte van een bouwlaag is 3 meter.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)

De woningen hebben vrij uitzicht op het groene fortlandschap. Nieuwe bebouwing moet altijd rekening houden met de draagkracht voor de omgeving (bijv. mobiliteitsdruk, wat betreft hoogte niet hoger dan het gabariet van omliggende bebouwing). Het is wenselijk dat de gebouwen worden voorzien van een sokkel (hoogte max. 1/2 bouwlaag) zodat er meer doorkijk komt naar het Fort en waardoor ook de gelijkvloerse appartementen op een ongedwongen manier van privacy kunnen genieten (voorbijgangers kunnen niet binnenkijken) en dat voor het bekomen van die privacy geen publieke ruimte moet opgeofferd worden (groenschermen of dergelijke) of gordijnen of louvres moeten geplaatst worden en dat de ruimte rond de sokkel als publieke ruimte kan ervaren worden.

De bouwvolumes moeten zodanig ingericht worden dat voldoende doorzicht naar het Fort verzekerd wordt.

Artikel 12: Indicatieve aanduiding te bewaren zichtrelaties

Artikel en legende Verordenend stedenbouwkundig voorschrift Art. 12: aanduiding te bewaren zichtrelaties

12.1. Bestemming

Deze aanduidingen op het grafisch plan geven indicatief aan waar er bestaande zichtrelaties bewaard moeten blijven.

12.2. Inrichting

Deze aanduidingen betekenen dat er aan de bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingszones waar de aanduidingen zich bevinden bijkomende beperkingen kunnen

worden opgelegd inzake plaatsing en afmetingen van de gebouwen. In de voorschriften van deze bestemmingszones worden deze bijkomende beperkingen opgenomen.

Toelichting ruimtelijke opties en principes (niet verordenend)

Zo kan er bijvoorbeeld geëist worden dat de bebouwing wordt opgesplitst in meerdere volumes en/of dat er een minimale afstand tussen gebouwen wordt bewaard. De aanduidingen op het grafisch plan betreffen drie bestemmingszones. Voor elke zone wordt in het voorschrift dan ook opgenomen welke zichtrelaties (van waar naar waar) bedoeld worden en welke consequenties er zijn.

Als landschaps- en natuurorganisatie willen we, zoals in artikel 12 van het RUP staat vermeld, dat de goede zichtrelaties met Fort 4 worden gehandhaafd. In combinatie met artikel 6.2 waar ruimtelijke opties en principes worden toegelicht vinden we dat huidig bouwproject niet aan deze bepalingen voldoet. Daar wordt vermeld dat *'het wenselijk is om de gebouwen te voorzien van een sokkel zodat meer doorkijk mogelijk is naar het fort ...*. Op een sokkel impliceert dat er geen gelijkvloerse bouwlaag aanwezig is, maar een meer doorwaadbare plaats. Conform artikel 12.2 kon er geëist worden dat er een minimale afstand tussen de gebouwen bewaard kon worden. Ook zou via de voorschriften van de bestemmingszones bijkomende beperkingen opgenomen worden. Het stadsbestuur heeft nagelaten hier gebruik van te maken zodat het huidige project weinig tot geen transparantie of doorzicht toelaat (afstand tussen blokken A/B en B/C is tussen de 11 à 12 meter).

Natuurpunt vindt het jammer dat deze publieke ruimte via opstalrecht in handen van een privé-ontwikkelaar komt, waardoor de bezoeker (jogger, wandelaar) via slechts één pad (tussen Blok A en B) recht van doorgang heeft. Logischerwijs zou er ook een tweede pad moeten komen tussen Blok B en C zodat de wandelaar meer mogelijkheden heeft om via deze doorgangen het wandelpad van de fortvijver te bereiken.

Aan de criteria van het RUP –voorschriften: 1. inplanting/oriëntatie van de blokken (echte zichtassen); 2. de doorzichtigheid/transparantie van het bouwvolume zelf (geen blindering) en 3. max. inrichting van de ruimte als publieke ruimte, wordt op geen enkele wijze voldaan. Daardoor is dit bouwproject in strijd met het RUP. Wij vinden het dan ook spijtig dat de stad Mortsel bij de beoordeling verzaakt om het plan aan die criteria uit het RUP consequent te toetsen.

Zowel de Milieuraad van Mortsel als de GECORO betreuren sterk het bouwproject op de buitenglacis.

(zie open brief van Milieuraad van 22 april 2009 en aanbevelingen GECORO, e-mail van voorzitter Philippe Teughels aan stadsbestuur op 19 juni 2014).

Zoals deze adviesorganisaties, stellen wij vast dat er (weer) een kans wordt gemist om tot één coherent stedenbouwkundig geheel te komen (commerciële site Statielei – stadsplein - Fort 4) en dat de 'potentiële' verbinding tussen Fort 4 en het stadsplein nu definitief en onomkeerbaar verbroken wordt.

Wij zouden het op prijs stellen mocht de deputatie, die de binnenste fortengordel in haar provinciaal structuurplan als provinciale bakenreeks heeft opgenomen, consequent zou handelen in overeenstemming met haar adviezen. Hierin heeft de deputatie steeds benadrukt dat de zichtrelaties tussen fort en omgeving worden bewaard. Wij zijn van oordeel dat dergelijke (bouw-)projecten op de buitenglacis van Fort 4 de zichtrelaties niet meer worden bewaard en dat dit een onomkeerbaar proces is. De laatste 50 jaar is er steeds aan de buitenglacis van het fort 4 'geknabbeld': het stadhuis en de 2 zijgebouwen (MINOS), het zwembad (en de latere uitbereiding), de sporthal (en de latere uitbereiding),

...

B. De afwijking die wordt toegestaan voor de invulling van art.7 (bufferzone)

Uit de stedenbouwkundige bepalingen uit het RUP-stadsplein:

Artikel. 7: Zone voor buffer

Toelichting (niet verordend) : De bestaande groene inrichting rond het buitenglacijs van het fort dient maximaal gerespecteerd te worden.

7.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenscherm van hoog- en laagstammig streekeigen bomen, struiken en heesters. Eventuele bestaande vegetatie dient zoveel mogelijk behouden te worden.

In deze zone kan eveneens een fiets- en wandelweg aangelegd en in stand gehouden worden.

7.2. Inrichting

7.2.1. Bebouwing

Alle constructies en gebouwen zijn verboden met uitzondering van de bouw van een voetgangersbrug naar het parkgebied van Fort 4. De zone voor de voetgangersbrug wordt indicatief op het grafisch plan aangeduid.

7.2.2. Aanleg van de zone

Deze zone dient als groene ruimte ingericht en gehandhaafd. De aanplantingen dienen te gebeuren met streekeigen hoogstammige bomen, onderbeplanting en schermbeplanting.

De doelstelling van art. 7 is om de bufferzone maximaal in te vullen met een groenscherm (hoog- en laagstammige streekeigen bomen, struiken en heesters).

Wij stellen vast dat door dit plan de verkeersafwikkeling mbt de zwakke weggebruiker ondermaats is en dit tevens een verdere aantasting is van de smalle bufferzone (kant fortvijver). De verkeersafwikkeling ter hoogte van ingang/uitgang van het station Oude God (kruising Lodewijk Dosfellei met circulatieweg rond het plein) verloopt momenteel voor de fietser problematisch en kan leiden tot gevaarlijke situaties. Fietzers op de fiets-o-strade, komende vanuit de fietstunnel, moeten plots stoppen voor autoverkeer. Voorrangregels worden niet altijd correct gerespecteerd ook al omdat ze onduidelijk (en weinig zichtbaar zijn).

Door dit bouwproject (realisatie het van 74 extra bijkomende ondergrondse autoplaatsen) wordt de verkeersafwikkeling allicht nog complexer omdat uit- en ingangen van de ondergrondse parking uitkomen op de L. Desfollei, een weg die nu al te smal is voor een behoorlijk fiets en voetpad. Zoals in het advies van deputatie op 11/12/2008 gesteld is ook het voetpad (aan de kant waar bouwproject komt) te smal. Het bestaand fietspad, dat door veel schoolgaande kinderen wordt gebruikt, is tevens smal om in beide richtingen te gebruiken. Het bijkomend fietspad dat nabij fortvijver zou worden ontwikkeld door dit bouwproject, zal de groene buffer zodanig doen afnemen dat er voor groen amper plaats zal zijn ook al omdat de stelplaats van de brandweer (achter blok C) en de bijhorende brandwegen over deze buffer zullen lopen (grind gras??). We stellen dan ook voor dit voet- en fietspad zeker niet te verharderen. De stedenbouwkundige vergunning is volgens Natuurpunt niet meer in overeenstemming met de artikels uit het RUP, zoals goedgekeurd in 2009.

Concreet: Omdat verbreding van de Lodewijk Dosfellei blijkbaar niet mogelijk is, gaan dergelijke bouwprojecten de veiligheid van de 'zwakke' weggebruiker alleen nog verder doen dalen. Bovendien worden door het creëren van bijkomend fietspad, brandweg en stelplaats brandweer de voorwaarden van art. 7 in het RUP niet gerespecteerd.

ENKELE RANDBEMERKINGEN in kader van de RO-wetgeving en VCRO:

Doordat het RUP-stadsplein in 2009 werd goedgekeurd, is conform de wetgeving geen **openbaar onderzoek** voor dit bouwproject meer nodig. Als Natuurpunt betreuren wij dit omdat artikels (zoals artikel 12) teveel voor interpretatie vatbaar zijn en zodoende de concrete invulling ervan niet meer aan de bevolking wordt voorgelegd via een openbaar onderzoek. Wij zouden dan ook wensen dat deze bouwvergunningsaanvraag onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek gezien ze afwijkt van de voorschriften opgenomen in het RUP.

Tot nog toe is er enkel in de GECORO en de raadscommissie een toelichting geweest van het project. Zelfs de eerder genomen collegebeslissing (van 1 september 2014) over de verkavelingsvergunning ingediend door het Autonoom Gemeentebedrijf Patrimonium en Vrije tijd, werd pas op 21/10 aangeplakt. De aanplakking gebeurde uiteindelijk op één A4-velletje (wit) onopvallend aan een boom vastgemaakt (zie foto als bijlage). De collegebeslissing over de bouwvergunning, genomen op 13 oktober, was 30 oktober nog steeds niet aangeplakt (zie art. 4.7.19 zoals de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)).

Wij vinden dat dergelijke beslissingen beter kenbaar moeten worden gemaakt aan de inwoners van Mortsel, niet alleen aan het te bebouwen perceel maar ook aan de 'officiële' aanplakborden aan het stad- of gemeentehuis (conform de beslissingen over de milieuvergunningsaanvragen). Aan deze borden werd dus geen bekendmaking van beslissing aangeplakt noch van de verkavelingsvergunning, noch van de bouwvergunning.

Daarom vinden wij dat de vormvereisten van aanplakking verder in de wetgeving moeten verfijnd worden en dat de gemeente hierop strikter moet toezien dat de aanvrager deze bepaling in VCRO consequent en accuraat uitvoert. Voor de burger heeft de stad Mortsel tot nog toe geen enkele infoavond georganiseerd over dit bouwproject.

Het collegebestuur heeft blijkbaar de 'intentie' (maar geen garantie) om één van de twee bijgebouwen langs het stadhuis dat nu in gebruik is door MINOS te slopen zodat er een betere doorkijk naar Fort 4 wordt geboden.

Ondanks de **intenties van de stad Mortsel** om één der MINOS-gebouwen te slopen en een loods af te breken ter hoogte van de Fortstraat blijft door dit nieuwbouwproject de zichtrelaties tussen fort en omgeving danig geschonden.

Tevens vinden we het jammer dat Mortsel, met de hoogste bevolkingsdichtheid (3.230 inwoners/km²; tegenover stad Antwerpen: 2.458/km², officiële cijfers 2012) van de provincie Antwerpen nog steeds geen woonbehoefteplan heeft opgesteld. Wij respecteren de principes van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (verdichting van de stedelijke kernen met o.a. 25 woningen/ha) maar tevens zijn we erg bezorgd over de verdere Vlaamse ontwikkelingen (R11 bis, omleidingsweg). Hierdoor worden de andere overblijvende groene parels van Mortsel (Klein-Zwitserland, Berm R11 en sportlandschap/koude week) verder bedreigd. Wij vinden als organisatie dat er dringend voor verstedelijkte gebieden een groenindex (of min. norm voor toegankelijk groen) moet komen zodat iedere inwoner de garantie moet krijgen om in zijn omgeving toegang te hebben tot publieke 'groene ruimte'.

In 1993 werden voor de eerste keer groennormen opgesteld door AMINAL. De groennormen koppelden groenbehoefte aan de mate van verstedelijking. Hoe hoger de graad van verstedelijking, hoe meer nood er is aan stedelijk groen. Door de groennormen decretaal te verankeren, engageert de nieuwe Vlaamse regering zich voor nabije natuur die voor iedereen beschikbaar is. Wij vragen sinds lang dat onze gemeente (subsidiariteitsprincipe) **zo'n 'bindende' groennorm/groenindex** zou hanteren bij nieuwe bouwprojecten (toepassing via GIS-tool). Ook vraagt Natuurpunt tegen 2016 aan de Vlaamse regering de groennormen decretaal te verankeren en dat zij

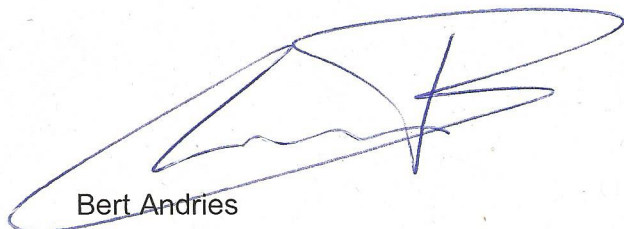
tegen 2019 een actieplan natuur in de buurt opstelt om deze richtlijnen in de praktijk om te zetten.

Wij zijn ook niet akkoord met de opgelegde voorwaarde dat **de projectontwikkelaar moet zorgen voor de aanleg van het groen** (en het onderhoud daarna overgelaten wordt aan de eigenaars/bewoners) . Wij menen dat de bufferzone een publiek goed moet blijven en dat de aansturing zowel van aanleg als onderhoud door de stad moet gebeuren.

Wij hebben zelf als Natuurpuntorganisatie de Mortselse bevolking geïnformeerd (en gesensibiliseerd) op de jaarmarkt van 20 september over dit bouwproject (zie petitie lijst mee ondertekend en dit ter ondersteuning van een mogelijk in te dienen beroepschrift (zie bijlage). Wij denken dat voor dit project dan **ook geen draagvlak is bij de Mortselse bevolking.**

Met de meeste hoogachting,

Namens Natuurpunt Land van Reyen,



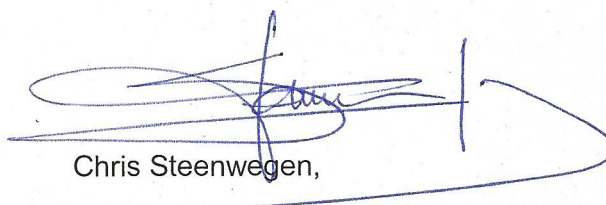
Voorzitter van Natuurpunt – afdeling Land van Reyen

Boomkensstraat 20

2531 Vremde

Tel. 03 455 82 89

Namens Natuurpunt vzw



Algemeen directeur Natuurpunt vzw

Coxiestraat 11,

2800 Mechelen

Tel. 15 29 72 32