

Ontwerp gemeenteraadsbesluit 28 april 2009 (versie 16 april)

RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW – RUP “STADSPLEIN” – DEFINITIEVE VASTSTELLING

Voorgeschiedenis

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Stadsplein” wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Mortsel (GRS).

In de bindende bepalingen van het GRS wordt de omgeving van station Oude God geselecteerd als plek voor stedelijke vernieuwing en wordt de ontwikkeling ervan als strategisch project in het vooruitzicht gesteld. Om een juridisch kader te creëren voor deze ontwikkeling gaf het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27 december 2004 de opdracht aan IGEAN Dienstverlening tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de site.

Het voorontwerp werd in toepassing van artikel 48§1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op 10 september 2007 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 9 november 2007 werd met deze instanties een plenaire vergadering gehouden en het schriftelijk verslag van deze plenaire vergadering werd op 21 november 2007 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:

- dd 9.10.2007 van NMBS-Holding BE Patrimonium, Antwerpen;
- dd 19.10.2007 van Agentschap voor Natuur en Bos, Antwerpen;
- dd 25.10.2007 van Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- dd 29.10.2007 van Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;
- dd 29.10.2007 van de GECORO Mortsel;
- dd 29.10.2007 van het departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit Dienst Ruimtelijke Planning met bijvoeging van het advies van de bestendige deputatie van 25.10.2007;
- dd 09.11.2007 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed Agentschap R-O Vlaanderen;
- dd 09.11.2007 van Agentschap Wegen en Verkeer Antwerpen;
- dd 09.11.2007 van NMBS-Holding BE Patrimonium, Antwerpen;
- dd 04.12.2007 van NMBS-Holding Directie Patrimonium, Antwerpen.

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

Op 8 september 2008 organiseerde het stadsbestuur in het kader van het GRS voor de bevolking een infonamiddag over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Stadsplein”.

Het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Rup Stadsplein, bestaande uit een plan “bestaande en juridische toestand”, een “grafisch plan”, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota, werd door de gemeenteraad voorlopig vastgesteld op 23 september 2008.

Feiten en context

Het college van burgemeester en schepenen besluit op 29 september 2008 het ontwerp Rup Stadsplein van 27 oktober 2008 tot en met 25 december 2008 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 kon 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 verscheen in het Belgisch Staatsblad en in volgende bladen binnen de provincie nl. De Morgen, Het laatste Nieuws, Gazet Van Antwerpen, De Nieuwe Gazet en in Mortsel-Info.

Op 1 december 2008 bracht het Agentschap R-O Vlaanderen of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in het kader van het openbaar onderzoek een advies uit.

Op 19 december 2008 bracht de deputatie van de provincie Antwerpen in het kader van het openbaar onderzoek een advies uit.

Er werden in het kader van het openbaar onderzoek 10 verschillende bezwaarschriften (zie hierna) ingediend.

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 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.

Het besluit van 5 september 2008 van de Vlaamse Regering tot voorlopige 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 Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) "Centrum" zoals bij ministerieel besluit van 16.01.1991 goedgekeurd en het BPA '3 bis D Centrum' (KB 23.03.1983) wordt deels herzien door het Rup Stadsplein.

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, 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 2 en 4.

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.

Adviezen

De Gecoro bundelt en coördineert alle opmerkingen en bezwaren en brengt op 16 maart 2009 advies uit met bijvoeging van de integrale adviezen van de bestendige deputatie en het agentschap. Dit advies werd ontvangen op 26 maart 2009, of de 91ste dag na het openbaar onderzoek waardoor in principieel aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Voornoemd advies van de Gecoro maakt integraal deel uit van onderhavig dossier van het Rup Stadsplein en omvat volgende bijlagen:

Overzicht van en bezwaarschriften

Volgnummer bezwaarschrift	Datum ontvangst	Afzender
1 2008/3346	03-11-2008	Ronny Torfs
2 2008/3623	03-11-2008	Annemie Creemers
3 2008/3671	08-12-2008	Natuurpunt
4 2008/3689	08-12-2008	Jozef Buggenhout
5 2008/3835	22-12-2008	Actiecomité Stadsplein
6 2008/3812	22-12-2008	Ruben Librecht
7 2009/0008	24-12-2008	Maarten Vrebos
8 -	25-12-2008	Paul Van Dyck
9 2009/0027	29-12-2008	Arnold Van Hove
10 2009/0032	29-12-2008	Eline Mulkens

Integrale adviezen

1 2008/3624	01-12-2008	RWO – Agentschap RO-Vlaanderen
2 2008/3814	25-12-2008	Provincie Antwerpen deputatie
3 2009/0001	18-12-2008	Milieu advies Raad Mortsel

Deze adviezen, opmerkingen en bezwaren hebben telkens betrekking op één of meerdere thema's, elementen of opties uit het ontwerp-Rup. Hiernavolgend worden deze gebundeld per thema (met verwijzing naar het nummer van de bezwaarschriften waarin ze worden vermeld). De adviezen van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening en de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen worden conform artikel 49 §5 DRO integraal overgenomen in de bijlagen van de nota van de Gecoro.

De opmerkingen en bezwaren worden hieronder per thema omschreven (essentie van de bezwaren). De overwegingen zijn een weergave van de motiveringen van het bestuur, de ontwerper van het Rup, en in een aantal gevallen ook van de gecoro.

1. Bebouwing

In het Rup wordt op 4 plaatsen de mogelijkheid tot bebouwing gecreëerd. Hiertegen wordt door verschillende mensen bezwaar ingediend. Ofwel wordt er bezwaar gemaakt tegen het voorzien van bebouwingmogelijkheden in het algemeen ofwel tegen één van de 4 specifieke zones waar deze voorzien worden.

1.1. Bebouwingmogelijkheden in het algemeen

(bezwaarschrift nr. 1, nr. 4)

Essentie van de bezwaren

Het voorzien van bebouwingmogelijkheden in het algemeen op en rond het plein stuit op protest. Volgens één bezwaarindiener zal het plein geen plein meer zijn door de inplanting van gebouwen, luifels, zitbanken, fietsenstallingen, e.d. Hij pleit dan ook voor het behoud van het plein zoals het is met bovengrondse parking.

Overwegingen :

Het Stadsplein is een locatie in stedelijk gebied, waar verschillende verkeersmodi elkaar kruisen. Door de wijzigingen van deze verkeersmodi (HST- doortocht, verlenging tramlijn, provinciale fietspaden, ...) is de huidige infrastructuur onaangepast. Het gebied heeft een grote draagkracht en de potenties om een betere verblijfsfunctie en beleving mogelijk te maken, de voorziene bebouwing is hier een onderdeel van. De voorziene bebouwing versterkt de structuur van de open ruimte, dit komt de beleving van het plein ten goede. De voorschriften voor de bebouwing voorzien bijkomende activiteiten (wonen, winkels,horeca, ...) die ontmoetingen binnen deze nieuwe ruimte kunnen stimuleren. Het behoud van een bovengrondse parking is niet te combineren met de vooropgestelde stedelijke ontmoetingsruimte.

Het plan streeft in ieder geval naar een ruimtelijke kwalitatieve aanleg en invulling van deze strategisch gelegen plek en knooppunt van openbaar vervoer. Een parking onder het stadsplein geeft mogelijkheden om het commercieel centrum Statielei meer ruimte te geven voor voetganger, fietser en handelaar (door de parkeerplaatsen uit de Statielei te halen) en het plein mogelijkheden te geven voor ontmoetingsruimte en evenementen.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt het bezwaar

1.2. Vernieuwen van het oude stationsgebouw (artikel 4)

(bezwaarschrift nr. 4)

Essentie van het bewaar

De locatie van het huidige stationsgebouw is volgens de bezwaarindiener ongeschikt voor de realisatie van een nieuw gebouw met de beoogde functies, omwille van de onderdoorgang van de treinen.

Overwegingen

Dit is geen stedenbouwkundig argument, bovendien toont het bestaande gebouw aan dat er wél gebouwd kan worden.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt het bezwaar

1.3. Bebouwing op het stadsplein (artikel 5, zone I en II)

(bezwaarschrift nr. 2, nr. 4, nr.6, nr. 7, nr. 9)

Essentie van de bezwaren

1. Deze gebouwen kunnen volgens de voorschriften plaatselijk opgetrokken worden tot 5 bouwlagen. Volgens een aantal bezwaarindieners is maximaal 3 bouwlagen en eventueel plaatselijk 4 meer aangewezen, gezien de bebouwing in de omgeving.

2. De bebouwing op het plein houdt geen rekening met de trillingen veroorzaakt door de doorgang van treinen.

3. Specifiek voor de bebouwing in zone II wordt geargumenteed dat dit gebouw de zichtrelatie naar het achterliggende stadhuis en Fort 4 verstoort. Dit gebouw staat volgens een bezwaarindiener ook te dicht bij het station en het stadhuis en zou beter ingeplant worden langs de Liersesteenweg. Voor anderen zou deze zone beter geheel verdwijnen.

Een andere bezwaarindiener laat zich dan weer positief uit over dit gebouw (zone II) dat als een ruimtelijk element op het plein staat zoals op aloude marktplaatsen. Het gebouw dient dan ook een publiek karakter te krijgen. Niet enkel in- en uitgang, winkels, kantoren en appartementen, maar ook bijvoorbeeld tentoonstellingsruimte van waaruit het gebeuren op het plein kan overzien worden.

Overwegingen

1. De bebouwing in de aanpalende straten bestaat inderdaad veelal uit drie en soms vier bouwlagen.

Tegenover de nieuwbouw langs de Floralaan legt het BPA Centrum 4 bouwlagen op, een aantal gebouwen zijn al zo gerealiseerd.

Het stadhuis maakt ook deel uit van de bebouwing in de omgeving en de gebouwen die op het plein kunnen worden opgetrokken zijn qua bouwhoogte niet hoger dan het stadhuis. Kroonlijsthoogte toren stadhuis: 17m70

Max. bouwhoogte nieuwe gebouwen: 16m50 (max. 5 bouwlagen).

2. De bedoelde bouwzones op het plein worden naast de overwelling ingetekend en er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften voldoende flexibiliteit ingebouwd o.m. voor wat betreft de inplanting van de gebouwen, zodanig dat er technische oplossingen voor dit probleem mogelijk zijn. Dit bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard.

3. Over de bebouwing in zone II zijn de ingediende bezwaren verdeeld. Uit de bijgaande profielschets (uit het stedenbouwkundig concept voor het stadsplein, opgemaakt door Robbrecht en Daem en Marie-José Van Hee architecten) blijkt duidelijk dat de bebouwing op het plein niet hoger is dan het stadhuis en dat het bouwvolume in zone II aansluit bij de bestaande gebouwen en het profiel van de nieuwe woongebouwen op de parking achter het stadhuis.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt de bezwaren. Gecoro is van oordeel dat langs de Statielei en gedeeltelijk langs de Floralaan (18m breed zoals opgenomen in de voorschriften) hogere bebouwing gepast is om structuur te geven aan het plein. De Gecoro adviseert het solitaire gebouw (voor het stadhuis) eventueel zelfs hoger op te trekken dan het stadhuis, met de

nodige transparantie op het gelijkvloers en openheid betreft bestemmingen. Het is belangrijk dat dit gebouw zowel overdag als 's avonds een toegevoegde waarde geeft aan het plein door middel van een mengeling van publieke functies en eventueel wonen.

1.4. Bebouwing op de parking achter het stadhuis (artikel 6) (bezwaarschrift nr. 2, nr. 3, advies milieud adviesraad)

Essentie van het bezwaar

Ook de inplanting van een woonproject op het parkeerterrein achter het stadhuis wordt niet goedgekeurd door een aantal bezwaarindieners. Er worden daarvoor volgende argumenten aangedragen:

1. Het gaat hier om een parkzone volgens het gewestplan. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de bestemmingswijziging van parkzone naar woongebied.
2. Het gaat om het buitenglacijs van het beschermde monument Fort 4. De bebouwing van deze zone is voor een aantal bezwaarindieners onaanvaardbaar.
3. Deze bebouwing zal de zichtrelaties verstoren. Er wordt verwezen naar het advies van de deputatie van 21.11.2006 over het GRS Mortsel, dat stelt dat deze zichtrelaties niet verstoord mogen worden.

Overwegingen

1. Het gewestplan bestemt deze zone inderdaad als parkgebied doch een later opgesteld BPA Centrum heeft deze zone van bestemming gewijzigd. Hier is momenteel nog steeds het BPA 'Centrum' (MB 16.01.1991) van kracht. De zone achter het stadhuis is thans volgens het BPA bestemd als openbare wegeenis en parking en krijgt in het RUP de bestemming zone voor woonproject en groene buffer waar buiten de groenzone slechts maximum 50% van het terrein kan worden bebouwd met maximum 50 woningen gegroepeerd in minimum 2 vrijstaande bouwblokken, zodanig geplaatst dat er voldoende doorzicht is naar het achtergelegen Fort 4. Ook het thans definitief goedgekeurde GRS Mortsel voorziet de bebouwing van de parking met een woonproject tegen vorige adviezen van de gecoro in.
2. De zone valt buiten de afbakening van het beschermde monument. Onroerend Erfgoed bracht geen advies uit naar aanleiding van de plenaire vergadering, noch werd advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen (het vroegere M&L) voorgelegd in het openbaar onderzoek. Het beschermde monument Fort 4 blijft behouden, en het stadsbestuur heeft een RUP voor het FORT 4 opgestart.
3. Er wordt in het RUP de verplichting opgelegd om deze zichtrelatie te respecteren zonder in detail te treden over de manier waarop dit moet worden gerealiseerd.

Advies en motivering van Gecoro: Gecoro wenst nogmaals het belang te benadrukken van de relatie van deze plek met het Fort en blijft bij haar advies van 6-12-2006 over het GRS: *'Het gebied (= parking) moet op een volwaardige manier deel van het Fort worden. Gezien de ligging van Fort 4 in de directe nabijheid van het centrum en gezien zijn functie moet gezorgd worden voor een optimale relatie tussen Fort en centrum. Het Fort moet 'in zicht' komen wat kan gebeuren door een gepaste inrichting van de huidige parking en door het creëren van een poort naar het Fort. Eventuele (zeer) beperkte bebouwing van de parking moet in directe functionele relatie staan met het Fort.'*

De gecoro sluit zich aan bij de bezwaren.

1.5. Duurzaam bouwen

(bezwaarschrift nr. 9, advies milieud adviesraad)

Essentie van de bezwaren

De milieud adviesraad vraagt om een aantal duurzaamheidscriteria in te schrijven in de voorschriften, meer bepaald: E-peil verstrengen tot minimaal E60 (bezwaarschrift nr. 9 spreekt over E20 norm); lokale waterberging/waterbuffering en geen rechtstreekse lozing van hemelwater in fortgracht; andere energiemaatregelen opleggen, voorschriften rond levenslang wonen en nastreven van een gezonde sociale mix; groendaken als norm; geen maximale hoogte van een bouwlaag opleggen; technische installaties ook toelaten buiten het opgelegde profiel.

Overwegingen

Deze normen worden vastgelegd d.m.v. Europese en Vlaamse wetgeving, die regelmatig aan verandering onderhevig is. Het vastleggen van dergelijke normen in een RUP beperkt de flexibiliteit van het RUP als kader voor toekomstige vergunningsaanvragen, die onverminderd ook moeten voldoen aan de voormelde wetgeving. Volgens artikel 38, § 1 DRO bevatten RUP's stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en beheer. Uit artikel 54 DRO blijkt dat stedenbouwkundige verordeningen vooral betrekking hebben op eerder technische onderwerpen en doelstellingen. Fundamentele uitspraken over welke activiteiten in welke gebieden zijn toegelaten (bestemming voor wonen, bedrijvigheid, natuur, landbouw,...) horen bijgevolg thuis in een plan en niet in een verordening. Zaken zoals duurzaamheidscriteria horen thuis in een stedelijke verordening zoals voorzien bij artikel 54 van het DORO.

Het aspect water wordt geregeld in Vlaamse wetgeving, namelijk de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Recente praktijkervaringen met de opmaak van Rup's en adviezen van de hogere overheid wijzen uit dat in de voorschriften van een RUP best enkel bepalingen van stedenbouwkundige aard opgenomen worden. Zoals elders in deze nota vermeld zijn er decretale initiatieven die (net als voor energiemaatregelen) een aantal bepalingen omtrent levenslang wonen (bv. zorgwonen) en sociale mix hebben vastgelegd of nog zullen vastleggen. Ook criteria rond groendaken dienen te worden vastgelegd in een verordening zoals voorzien bij artikel 54 van het DORO.

Er wordt in de voorschriften geen maximale hoogte van bouwlagen bepaald; immers worden dergelijke normen vastgelegd in de stedelijke verordening.

Het niet toelaten van technische constructies buiten het opgelegde profiel is een algemene regel van het stadsbestuur en zijn te voorzien binnen het maximum toegelaten bouwprofiel.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro kan de suggesties van de milieuraad principieel volgen en bijtreden, maar is van mening dat dit niet in een Rup moet worden vastgelegd. Een verordening is hiervoor een beter geschikt instrument. Het feit dat de

overheid normen oplegt, neemt niet weg dat Mortsel de lat iets hoger kan leggen. Het bestuur heeft hier als eigenaar van de gronden, de sleutel in handen om in projectdefinitie in het kader van publiek-private samenwerkingconstructies strengere eisen in te schrijven. Dit verdient zeker aanbeveling.

Het voorzien van groendaken kan worden opgelegd voor zover ze andere gebruiksmogelijkheden niet hypothekeren zoals bv. dakterrassen, zonnepanelen,...

Wat betreft de technische bouwlaag is de gecoro van mening dat het mogelijk moet worden gemaakt 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.

1.6. Bebouwing rond het plein

(advies milieuvadviseraad)

Essentie van het bezwaar

De bouwvoorschriften van de gebouwen die aan het toekomstige stadsplein grenzen, worden geregeld in andere BPA's. Om een eenheid in visie, beleid en ruimtelijke structuur te bekomen wordt voorgesteld om deze aanpalende percelen mee op te nemen in het Rup 'Stadsplein'.

Overwegingen

Het Rup 'Stadsplein' werd opgevat als de herziening van een gedeelte van het BPA 'Centrum'. Het bestuur heeft geopteerd slechts dat deel van het BPA te herzien dat grotendeels aansluit met het plein waar in functie van de doortrekking van de tram een heraanleg met ondergrondse parkeerruimte wordt overwogen. Bijkomend werd rekening gehouden met afbakeningsgrenzen van het huidige BPA.

Advies en motivering van Gecoro: Volgens de gecoro is het onlogisch en zeer moeilijk om begrenzingen vast te leggen die dwars door bestaande afgewerkte bouwblokken snijden. Ze stemt in met de bezorgdheid maar verwerpt het bezwaar. De gecoro adviseert het bestuur om over de randbebouwing een visie op te maken en op termijn de bestaande BPA's te toetsen aan deze visie.

2. Functies

Niet alleen over de bebouwing worden bemerkingen gegeven. Er worden ook bemerkingen gegeven over het voorzien van een aantal nieuwe functies zoals wonen en winkels.

2.1. Wonen

(bezwaarschrift nr. 1, nr. 2, nr. 8)

Essentie van de bezwaren

1. Volgens sommigen zijn er in Mortsel voldoende woongelegenheden voor het huidige bevolkingsaantal.

2. Er wordt gewezen op leegstand van het bestaande woningpatrimonium.

3. Woningbouw kan enkel indien het om sociale woningbouw gaat.

4. Het dient vermeld te worden dat er rond het voorzien van bijkomende woningen en seniorenflats ook positieve opmerkingen werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Eén indiener vindt het belangrijker om een stuk kwaliteitsvolle verkerning te realiseren dan senioren bijeen te laten hokken langs de hoofdassen of ze ergens ver weg van de stad te lokaliseren.

Overwegingen

1. Er dient niet alleen rekening gehouden te worden met het huidige bevolkingsaantal, maar ook met de evolutie naar de toekomst. Bovendien zijn er nog andere tendensen (bv. gezinsverdunding, alternatieve vormen van samenwonen, ...) die maken dat er nog steeds nood is aan bijkomende woningen.

Verder maakt Mortsel ook deel uit van het grootstedelijk gebied Antwerpen, waarin de woonbehoeften moeten opgevangen worden (volgens de 65-35 verhouding, zoals bepaald in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen).

Hierbij worden stationsomgevingen aangeduid als ideale locaties voor woonprojecten en woonverdichting (o.m. vanuit mobiliteitssoopunt).

Er dient ook vermeld te worden dat de woonprojecten in het Rup een doorvertaling zijn van opties uit het GRS van Mortsel. Anderzijds zijn er thans studies waaruit blijkt dat Mortsel tegen 2020 een inhaalbeweging moet voorzien voor ca 201 bijkomende sociale huurwoningen.

2. De aanpak van leegstand is uiteraard eveneens belangrijk. Er bestaat reeds een heffing op leegstand zowel op lokaal niveau als op gewestelijk niveau, en in het nieuwe decreet grond- en pandenbeleid dat 18 maart 2009 werd goedgekeurd, worden nog bijkomende maatregelen getroffen. Daarnaast blijft het echter belangrijk om eveneens in nieuwe woningen te voorzien.

3. Het opleggen van sociale woningbouw is niet toegestaan in de voorschriften van een Rup. Hierover bestaan duidelijke adviezen vanuit het departement Ruimtelijke Ordening. Ruimtelijke ordening doet geen uitspraken over onderwerpen die niet ruimtelijk bepalend zijn en behoren tot de bevoegdheid van de sectoren Welzijn.

4. Er zijn dus tegenstrijdige meningen. De opmerking is trouwens terecht: vanuit mobiliteitssoopunt is het perfect te verantwoorden dat kwalitatieve seniorenhuisvesting wordt voorzien in de omgeving van openbaar vervoersknooppunten.

Advies en motivering van Gecoro: De bezwaren worden verworpen, het uitgangspunt van het Rup is de heraanleg van het plein, versterkt door de bebouwing met diverse stedelijke functies. Wonen en kwalitatieve seniorenhuisvesting moeten mogelijk zijn.

2.2. Winkels

(bezwaarschrift nr. 2)

Essentie van het bezwaar

Geen bijkomende winkelinfrastructuur.

Overwegingen

Er zijn diverse voorbeelden in Vlaanderen (bvb. recente ontwikkelingen in het centrum van St.-Niklaas, Beveren,...) waarbij het voorzien van bijkomende winkelinfrastructuur eerder een synergetisch effect heeft voor de bestaande winkelinfrastructuur. Dit heeft tot gevolg dat de leefbaarheid van de bestaande winkels eerder een toename kende in plaats van de gevreesde afname.

Advies en motivering van Gecoro: Net als bij succesvolle voorbeelden is ook hier het beheersaspect zeer belangrijk. In eerdere adviezen ondermeer over het ontwerp GRS (15-05-2006) heeft de gecoro aangedrongen op het aanduiden van een centrummanager, niet enkel voor het Stadsplein maar voor het hele commerciële centrum van Mortsel, die het economisch functioneren en de leefkwaliteit van het centrum moet bevorderen door communicatie, samenwerking en overleg tussen handelaars en stadsdiensten te stimuleren in het kader van activiteiten en projecten, door het aantrekken van nieuwe winkelzaken en investeerders, het aanpakken van leegstand, en het opvolgen van werkgroepen rond mobiliteit, evenementen, cultuur, toerisme,... De gecoro verwerpt het bezwaar.

3. Het plein

3.1. Groenvoorzieningen op het plein (bezwaarschrift nr. 4, milieuadviesraad)

Essentie van het bezwaar

1. Een bezwaarindienaar pleit voor het behoud van de bestaande waardevolle bomen.
2. Verder wordt er gepleit voor een minimum van 15% groenvoorzieningen en waterpartijen (exclusief wegenis).

Overwegingen

1. Het stadsplein moet uiteraard levendig zijn en met zorg en kwaliteit worden ingericht. Dit kan eveneens met nieuwe groenvoorzieningen, speelse elementen, waterpartijen, kunstwerken, enz. De huidige bomen passen niet in het voorgestelde concept, doch ter vervanging zullen meer hoogstammen worden voorzien.

2. Een dergelijk criterium is niet noodzakelijk een garantie voor kwaliteit.

Bovendien is er de verplichte bomenrij langs de dynamische contour. Deze zorgt reeds voor een groen kader en zal het plein meer structureren dan een verplichte groenaanleg.

Advies en motivering van Gecoro: Los van de vraag of het wel wenselijk is de bestaande bomen kost wat kost te behouden, is de gecoro van mening dat in het Rup nergens wordt opgelegd dat er bomen moeten verdwijnen.

Het opleggen van een percentage voor groen is volgens de gecoro niet het juiste criterium om een goede inrichting van een stedelijk plein te garanderen. Het is bovendien moeilijk om een percentage vast te leggen: wat is de referentieoppervlakte, hoeveel vierkante meter neemt een boom in,...? Groen is ook voor de gecoro essentieel in de aanleg van de openbare ruimte. De gecoro verwerpt de bezwaren en is van oordeel dat het zinvoller is om de aanleg van het plein over te laten aan goede ontwerpers, met oog voor een goed evenwicht tussen open ruimte, bebouwing, inrichting, materialen en groenstructuur.

3.2. Luifels

(bezwaarschrift nr. 2, nr. 4, nr. 7, nr. 10)

Essentie van de bezwaren

1. Duurzaam uitvoeren.
2. De inplanting van de luifels zoals voorzien in het ontwerp dat aan de basis ligt van het RUP kan voor sommigen beter. De suggestie wordt gegeven om de tram- en bushaltes op Lierssesteenweg mee onder deze luifel te steken.
3. Geen open constructie zoals op Sint-Bernardsesteenweg in Antwerpen.
4. De luifels zullen volgens sommigen de eenheid van het plein niet versterken, maar integendeel eerder doorbreken. Bovendien betekenen deze luifels een aantasting van de open ruimte van het pleinoppervlak.

Overwegingen

1. Het gebruik van duurzame materialen wordt verplicht in de stedenbouwkundige voorschriften.

2. Het Rup laat omtrent de inplanting van de luifels een aantal opties open en beperkt enkel de totale oppervlakte ervan (15% van de zone).

3. Een constructie die beschermt tegen de regen heeft uiteraard meer functionaliteit, zeker ter hoogte van de tram- en bushaltes. De beglaasde luifels bieden beschutting aan verscheidene activiteiten zoals een deel van de wekelijkse markt, kleine fietsenstallingen, openlucht bijeenkomsten, beurzen, spel en cultuurmanifestaties. De luifels overdekken de bestaande toegangen naar de onderliggende perrons en parking evenals de in- en uitrit van deze laatste.

4. Een luifel kan een sterk ruimtelijk structurerend element zijn (cfr. Theaterplein in Antwerpen), dat integendeel net zorgt voor binding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van het plein. Onder deze luifels kunnen de activiteiten verder plaatsvinden. Er is dan ook geen sprake van afname van het pleinoppervlak.

Advies en motivering van Gecoro: Het Rup houdt volgens de gecoro reeds rekening met het grootste deel van deze opmerkingen en suggesties. Zowel het overkappen van de tram- en bushalte (punt 2) als de keuze tussen open en/of gesloten luifels (punt 3) blijven mogelijk.

3.3. Wekelijkse markt

(bezwaarschrift nr. 1, nr. 2)

Essentie van het bezwaar

Er wordt gevreesd dat er onvoldoende ruimte voor de wekelijkse markt zal overblijven en dat deze zelfs zal verdwijnen.

Overwegingen

De markt blijft hoe dan ook op het plein plaatsvinden. Na de realisatie van het nieuwe plein met de dynamische contour zal er zelfs meer ruimte zijn voor opstelling van de markt.

Advies en motivering van Gecoro: Dit bezwaar wordt verworpen.

4. Mobiliteit

4.1. Het voorzien van een ondergrondse parking (bezwaarschrift nr. 2, nr. 4, nr. 5, advies milieuvadvisraad)

Essentie van de bezwaren

1. De ondergrondse parking is voor sommigen niet wenselijk. Er wordt gevreesd voor een aanzuigeffect dat de reeds aanzienlijke verkeersstromen in Mortsel nog zal doen toenemen. Voor de milieuvadvisraad is het dan weer positief dat het 'blik' ondergronds wordt gebracht.
2. De ondergrondse parking zal een stuk van de handelsactiviteiten in de Statielei teniet doen, doordat er volgens de bezwaarindiener geen kortparkeerders meer zullen zijn.

Overwegingen

1. Het is algemeen aanvaard dat het wegnemen van geparkeerde wagens uit het plein- en straatbeeld een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is.
2. Het gemeentebestuur heeft een parkeerstudie laten uitvoeren, dat rekening houdt met het stedenbouwkundig concept voor het stadsplein. De realisatie van de ondergrondse parking wordt volgens deze studie aangevuld met een gedifferentieerd tarief in het centrum. O.m. in de Statielei zal er enkel kortparkeren worden toegestaan ten bate van de lokale kleinhandel. De opmerking is dan ook onterecht. Het aantal ondergrondse parkeerplaatsen werd berekend rekening houdende met de parkeermogelijkheden in de omgeving en met de wijzigingen in gevolge de doortrekking van de tram. Ook is er de vraag van de middenstand om voldoende parkeerterruimte te voorzien ingevolge het verdwijnen van parkeerplaatsen langs de Statielei. Uiteraard worden de parkeerfaciliteiten (zoals kortparkeren, bewonerskaarten enz.) niet vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt deze bezwaren.

4.2. De inrichting van de ondergrondse parking (bezwaarschrift nr. 4)

Essentie van de bezwaren

1. Het voorzien van openingen in de tunnelwanden is niet realistisch volgens de bezwaarindiener, vanwege lawaai en windverplaatsing.
2. Om zoveel mogelijk daglicht in de parking te verkrijgen kunnen de inritten, trappen en fietsellingen worden gebruikt. De bezwaarindiener vreest dat er hierdoor teveel openingen in het maaiveld zullen zijn ten koste van het plein als oppervlak en suggereert het gebruik van glastegels.

Overwegingen

1. Deze optie uit het ontwerp van de open oproep is niet als een verplichting opgenomen in het Rup. Een dergelijke constructie is wel mogelijk, maar moet hoe dan ook bouwtechnisch verder onderzocht worden.
2. Recente voorbeelden zoals de ondergrondse parking aan Leuven Station, onder het St.-Pietersplein te Gent en onder de markt van St.-Niklaas tonen aan dat er hiervoor degelijke en kwalitatieve oplossingen mogelijk zijn. Het gebruik van glastegels geeft niet dezelfde ervaring voor de gebruiker als effectieve openingen waar het daglicht kan binnenvallen.

Advies en motivering van Gecoro: Zowel over de openingen naar de tunnel als naar glastegels zijn geen dwingende voorschriften opgenomen in het Rup, de gecoro verwerpt de bezwaren.

4.3. Dynamische contour (bezwaarschrift nr. 2, nr. 4, nr. 7, nr. 10)

Essentie van het bezwaar

1. De verkeersveiligheid van de voetgangers en fietsers in deze dynamische contour wordt in vraag gesteld. Er wordt eveneens in vraag gesteld of de aanleg van een dergelijke rondweg wel een verbetering van de verkeerssituatie is.
2. Verder meent een bezwaarindiener dat de dynamische contour als rondweg met fietspad resulteert in een afname van het pleinoppervlak.
3. In het ontwerp dat aan de basis ligt van het RUP wordt de verkeersweg tot vlak aan de rechteringang van het stadhuis getekend. Dit is voor sommigen niet wenselijk.

Overwegingen

1. De toekomstige verkeerssituatie wordt niet vastgelegd in het Rup. De gewenste afwikkeling van het verkeer op, over en rond het plein zal verder onderzocht worden.
2. Uit een vergelijking van het grafisch plan en het plan bestaande toestand blijkt duidelijk dat er binnenin de dynamische contour meer ruimte beschikbaar is voor de markt, dan volgens de huidige inrichting van het plein.
3. Het aangeduide tracé is indicatief. Er kan dus, indien noodzakelijk, van afgeweken worden.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro staat achter het concept van de dynamische contour als structurerend element voor het plein. Zoals gezegd is het aangeduide tracé indicatief en kan er indien nodig in beperkte mate van afgeweken worden. Dit mag echter niet ten koste gaan van de kracht van de vorm van de contour.

4.4. Brug naar Fort 4 (bezwaarschrift nr. 7)

Essentie van het bezwaar

De indicatieve aanduiding van een brug naar Fort 4 wordt positief onthaald. Er wordt echter opgemerkt dat deze in het Fort terechtkomt op een plaats die niet toegankelijk is voor bezoekers, om de natuur er de kans te geven zich te ontwikkelen, en waar er geen fiets- of wandelpaden aanwezig zijn.

Overwegingen

Deze aanduiding is inderdaad indicatief in die zin dat deze niet exact bepaalt waar juist de brug moet komen. Er is dus nog mogelijkheid tot afwijking om deze brug af te stemmen op de bepalingen van het Rup 'Fort 4'. Dit Rup is momenteel nog in opmaak en zal moeten uitwijzen op welke locatie deze brug best eindigt.
Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt dit bezwaar.

4.5. Studie van de verkeersafwikkeling (bezwaarschrift nr. 2, nr. 5, nr. 10, advies milieuvadviseraad)

Essentie van de bezwaren

Er wordt bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van een verkeersstudie. Er dient o.m. verder onderzocht te worden op welke manier het verkeer in de rondweg (dynamische contour) zal gebeuren en welke plaats hierin wordt toebedeeld aan voetgangers en fietsers. Zolang men niet weet in welke richting oplossingen moeten gezocht worden, kan ook de heraanleg van het plein niet definitief haar beslag krijgen.

Overwegingen

Het Rup legt geenszins de heraanleg van het plein definitief vast. Het zorgt voor een juridisch kader waarin de uitvoering van deze heraanleg mogelijk wordt. Het Rup laat verder alle mogelijkheden betreffende de verkeersafwikkeling open, zodat de resultaten van een studie hieromtrent bij de definitieve inrichting kunnen meegenomen worden.
Advies en motivering van Gecoro: Dit bezwaar wordt verworpen.

4.6. Provinciale fietsroute - fietstunnel

(bezwaarschrift nr. 2, nr. 9)

Essentie van de bezwaren

De ondergrondse fietsverbinding is niet aantrekkelijk en zou beter gelijkvloers voorzien worden. Volgens een bezwaarindiener is het nog niet gegarandeerd dat de fietstunnel er zal komen (de NMBS moet nog akkoord gaan) en wordt de mogelijkheid voor een bovengrondse oplossing beter open gelaten.

Overwegingen

Er werd hiermee rekening gehouden bij het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften. De fietstunnel kan gerealiseerd worden maar het is geen verplichting. De aantrekkelijkheid van deze fietsverbinding is afhankelijk van het ontwerp en inrichting van de ondergrondse parking (met lichten en zichten), maar deze is in ieder geval verkeersvriendelijk omdat ze onder de Liersesteenweg doorgaat.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt dit bezwaar.

4.7. Missing link in lokaal fietsnetwerk

(bezwaarschrift nr. 3,)

Essentie van het bezwaar

Het bezwaarschrift maakt melding van een 'missing link' in het lokale fietsnetwerk tussen Grotenhof en Drabstraat, die achter het stadhuis door zou kunnen lopen.

Overwegingen

In het Rup is de mogelijkheid voorzien om een voet- en fietsverbinding te creëren in de groene strook langs de fortvijver, achter het stadhuis door.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt dit bezwaar.

4.8. Fietsenstallingen

(bezwaarschrift nr. 9)

Essentie van het bezwaar

Opnemen van een richtgetal voor overdekte en open fietsenstallingen voor het plein, zoals voor het stadhuis.

Overwegingen

Zie ook de overwegingen bij de adviezen van Agentschap RO en deputatie. Het RUP biedt de mogelijkheid tot realisatie van een dergelijke fietsenstalling, maar legt geen maxima op. Volgens de voorschriften dienen binnen de Zone voor gemeenschapsvoorzieningen & openbaar nut (dus ook voor en achter het huidige stadhuis) fietsstallingen gerealiseerd te worden voor een minimum van 120 fietsen. In de Zone voor ondergronds parkeren moet een fietsenstalling voorzien worden op niveau -1, naast de fietsondertunneling en de wand van de spoorwegtunnel.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro vindt het belangrijk dat voldoende fietsenstallingen voorzien worden op verschillende plaatsen. Deze stallingen moeten geïntegreerd worden in het ontwerp van het plein. Dit is mogelijk binnen de voorschriften van het rup.

5. Groenzones

5.1. Groenzones opnemen in Rup 'Fort 4'

(bezwaarschrift nr. 3, advies milieuvadviseraad)

Essentie van de bezwaren

De groenzones in het Rup (artikel 7 en artikel 8) zouden uit het plan moeten worden gelicht en opgenomen worden in het Rup 'Fort 4'. Voor één bezwaarindiener geldt hetzelfde voor de zone voor woonproject (artikel 6), die volgens de bezwaarindiener eveneens in artikel 7 zou moeten vallen en dus ook in het Rup 'Fort 4' moet opgenomen worden.

Overwegingen

Het Rup 'Stadsplein' werd opgevat als de herziening van een gedeelte van het BPA 'Centrum' (zie opmerking hiervoor). Het plangebied van het Rup komt dan ook grotendeels overeen met het plangebied van dit BPA gedeelte. Bovendien omvat het Rup 'Stadsplein' het strategisch project stadsplein, dat een stedelijke ontwikkeling betreft, zoals bepaald in het GRS. Het rup 'Fort 4' omvat het beschermde monument en betreft de verdere ontwikkeling van een recreatief park.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro kan het standpunt van de bezwaarindiener volgen maar verwerpt het bezwaar. De huidige inkleuring en voorschriften maken een bestemming en inrichting die bij Fort 4 hoort mogelijk. De invulling kan aansluiten bij de visie binnen het GRS over het Fort 4.

5.2. Parkzone achter politiekantoor (bezwaarschrift nr. 2, advies milieuvadvisraad)

Essentie van de bezwaren

1. De bestaande parking achter het politiekantoor wordt opgenomen in artikel 3 (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut). Deze parking moet volgens de bezwaarindiener mee opgenomen worden in de ondergrondse parking.
2. In de voorschriften worden voor deze zone kleinschalige constructies toegelaten (zitbanken, speeltuigen, prieeltje, ...). Volgens de bezwaarindiener maakt dit kaalslag mogelijk en moet dit geschrapt worden.

Overwegingen

1. Voor een goede werking van de politie is het aangewezen dat er een aantal parkeerplaatsen vlakbij het kantoor zijn. Deze zone is thans in het huidige BPA eveneens als zone voor gemeenschapsvoorziening ingekleurd. Bijkomend wordt thans in het Rup de mogelijkheid voorzien om inderdaad ook deze parkings naar de toekomst ondergronds aan te leggen.

2. Het gaat hier enkel om kleinschalige constructies in functie van het park.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt deze bezwaren.

6. Wettelijke bezwaren

6.1. Openbaar onderzoek

(bezwaarschrift nr. 4)

Essentie van het bezwaar

De bezwaarindiener meent een procedurefout te kunnen afleiden uit het feit dat de documenten gedateerd zijn op 10 september 2008 en dat de voorlopige vaststelling gebeurde op 23 september 2008.

Overwegingen

Documenten worden altijd op voorhand bezorgd aan de gemeenteraad opdat zij deze kunnen bestuderen. Dat is vastgelegd in de werkmethode van het college. In dit geval werd het ontwerp-Rup afgewerkt op 10 september 2008, waarna het werd overgemaakt aan de gemeente en de gemeenteraad stelde het ontwerp-Rup voorlopig vast in zitting van 23 september 2008.

Verder is het, ingevolge het nieuwe gemeentedecreet, enkel nog verplicht om de plannen te tekenen na de definitieve goedkeuring.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt dit bezwaar.

6.2. Overeenstemming met GRS

(bezwaarschrift nr. 5, advies milieuvadvisraad)

Essentie van het bezwaar

1. Het bindend gedeelte van het GRS van Morsel schrijft voor dat het rup moet voorafgegaan worden door een volledige en democratische bevraging van de Morselse bevolking, desgevallend uitmondend in een gemeentelijk referendum. Volgens de bezwaarindiener is dit niet gerealiseerd.

2. In datzelfde bindend gedeelte wordt ook gesteld dat de open ruimte zoveel mogelijk moet gevrijwaard worden en dat er rekening moet gehouden worden met het gabariet van de omliggende bebouwing. Volgens de bezwaarindiener is het Rup strijdig met deze bepalingen.

Overwegingen

1. Deze democratische bevraging werd georganiseerd op 8 september 2008 onder de vorm van een tentoonstelling over het Rup 'Stadsplein', waar de gemeentelijke diensten en de ontwerpers van het Rup ter beschikking stonden van de burger. Deze tentoonstelling werd ruim op voorhand aangekondigd in het gemeentelijk infoblad. Er was die dag eveneens de mogelijkheid om schriftelijk opmerkingen in te dienen. Het organiseren van een referendum is volgens deze bepalingen uit het GRS geen verplichting, en maakt geen deel uit van de goedkeuringsprocedure voor een Rup.

2. De wijze waarop deze bindende bepaling geformuleerd is laat voldoende ruimte. De open ruimte zoveel mogelijk vrijwaren betekent niet dat bebouwing uitgesloten is. Rekening houden met de bebouwing in de omgeving betekent niet dat dezelfde hoogte moet aangehouden worden. Enerzijds wordt binnen het bestaande BPA (dus ook naar toekomstige invulling) bebouwing met 4 bouwlagen toegelaten, en anderzijds is thans vanuit het plein reeds bebouwing met vijf bouwlagen duidelijk zichtbaar.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro verwerpt dit bezwaar.

Adviezen van Agentschap RO en deputatie:

1. Advies van het Agentschap RO

1.1. Integraal advies

Het integrale advies wordt als bijlage opgenomen. Hiernavolgend worden (voor de leesbaarheid) telkens de opmerkingen uit het advies geciteerd en daarna besproken.

1.2. Opmerkingen

Aantal parkeerplaatsen

Onder het stadsplein wordt een zone voor ondergronds parkeren voorzien. In de toelichting is sprake van ca. 500 parkeerplaatsen. Het realiseren van dit aantal van 500 parkeerplaatsen is principieel aanvaardbaar gelet op het verlies van parkeerplaatsen bij de heraanleg van de Statielei-Liersesteenweg en bij de toekomstige ontwikkeling van een woonproject op de parking achter stadhuis

en gelet op de ligging bij een station waar pendelaars overstappen op het openbaar vervoer. Voldoende nadere motivering hieromtrent werd in de toelichting toegevoegd. In de verordende stedenbouwkundige voorschriften wordt echter geen concreet aantal parkeerplaatsen vermeld. Nochtans is het wenselijk een minimum en maximum aantal op te leggen in het verordend deel teneinde een duidelijk kader te scheppen voor de vergunningverlening.

Overwegingen

Omwille van de flexibiliteit van het Rup als kader voor toekomstige ontwikkelingen is het niet aangewezen om een minimum en maximum aantal plaatsen verordenend vast te leggen.

Dynamische contour

Het RUP laat de optie open om autoverkeer permanent op te nemen in de dynamische contour. De wenselijkheid van permanente vermenging van autoverkeer en fietsverkeer omheen het plein kan in vraag worden gesteld.

Bovendien lijkt deze optie niet afgestemd op de vergunde plannen van de heraanleg van Statielei-Liersesteenweg.

Overwegingen

Ook hier worden omwille van de flexibiliteit de verschillende opties open gelaten. In de bouwvergunning voor de heraanleg en doortrekking van de tramlijn naar Boechout werd het gedeelte Gemeenteplein, Statielei en Stadsplein uitgesloten. In de vergunning wordt de voorwaarde opgelegd dat voor Gemeenteplein en Stadsplein één geïntegreerd ontwerp moet worden opgemaakt waarbij de Statielei eveneens wordt opgenomen.

Stedenbouwkundige voorschriften

Inzake de stedenbouwkundige voorschriften resteren volgende relevante bemerkingen:

Artikel 0 – Algemene bepalingen

-0.3: Dergelijke afwijkingsbepaling is reeds vervat in DRO art. 111bis (zij het dat de afwijkingsmogelijkheid van het RUP restrictiever is dan deze van het decreet in die zin dat geen enkele afwijking van de maximale bouwhoogte mogelijk is). Volgens DRO art. 111bis is bij het toepassen van deze afwijkingsbepaling evenwel een openbaar onderzoek verplicht, het RUP maakt dezelfde afwijkingen mogelijk zonder openbaar onderzoek. Het is niet aanvaardbaar dat op deze manier de verplichting tot organisatie van het openbaar onderzoek wordt omzeild.

Artikel 1 – Zone voor openbare wegenis

Het kan aangewezen zijn ook bepaalde inrichtingsprincipes op te leggen in het verordenend voorschrift (bv. Minimum aan groenaanleg?).

Artikel 6 – Zone voor woonproject

6.2: Het is gewenst naast een minimum ook een maximum aantal parkeerplaatsen op te leggen.

Artikel 9 – Zone voor ondergronds parkeren

-Een minimum en maximaal aantal parkeerplaatsen dient opgelegd in het verordenend deel.

-Voor de fietsstalling kan best een minimum aantal worden opgelegd (cfr. art. 3).

Overwegingen

Artikel 0: Algemene bepalingen

Deze opmerking werd in de plenaire vergadering ook gemaakt. Er werd daarom ook in de voorschriften bijgeschreven dat de bepalingen van het DRO onverminderd van kracht blijven. Dit houdt ook in dat voorafgaandelijk een openbaar onderzoek verplicht blijft. Dit artikel verduidelijkt dat de aanvrager elk voorstel tot afwijking uitgebreid moet motiveren en dat de aanvraag zal getoetst worden aan de in artikel 0.3. van de "algemene bepaling" gestelde criteria. Het is onduidelijk waarom deze opmerking herhaald wordt.

Artikel 1: Zone voor openbare wegenis

Deze opmerking komt ook terug in één van de bezwaarschriften. Zie de overwegingen bij punt 3.1 van deze nota.

Artikel 6: Zone voor woonproject

Het vastleggen van dergelijke cijfermatige criteria vermindert de flexibiliteit van het plan om in de toekomst in te kunnen inspelen op veranderende maatschappelijke noden en behoeften.

Artikel 9: zone voor ondergronds parkeren

Idem supra.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro kan zich vinden in alle overwegingen bij het advies van het Agentschap RO.

2. Advies van de bestendige deputatie (dd. 11.12.2008)

2.1. Integraal advies

Het integrale advies wordt als bijlage opgenomen. Hiernavolgend worden (voor de leesbaarheid) telkens de opmerkingen uit het advies geciteerd en daarna besproken.

2.2. Opmerkingen

Functionele fietsroute

De provincie vindt het positief dat het RUP voorziet dat de hoofdroute langs de spoorlijn zoveel mogelijk conflictvrij wordt. Een fietstunnel onder het stadsplein zorgt voor een vlotte doorstroming van fietsers. De provincie vraagt de fietstunnel op een kwalitatieve manier aan te sluiten op de bovengrondse hoofdroute. Het fietspad langs de Lodewijk Dosfellei is momenteel slechts 2m breed. Een volwaardige hoofdroute heeft een fietspad van minstens 3m breed en een strook van minimum 1m breed als scheiding tussen het fietspad en de rijweg. De volledige herinrichting van het gebied biedt de kans om deze ruimte voor een kwalitatief fietspad te voorzien. Ook het voetpad aan de andere kant van de Lodewijk Dosfellei is zeer smal. Bij de omvorming van de huidige parking langs de Lodewijk Dosfellei tot woningen zal dit voetpad verbreed moeten worden. De provincie vraagt dan ook

om de Lodewijk Dosfellei breder in te tekenen op het grafisch plan, zodat er voldoende ruimte is voor een kwalitatief fietspad (i.f.v. hoofdroute) en een volwaardig voetpad langs de kant van de nieuwe woningen. Op de plenaire vergadering werd deze opmerking ook gemaakt. Het plan werd niet aangepast aan deze opmerking.

Overwegingen

Deze opmerking werd inderdaad ook op de plenaire vergadering gemaakt. Er werd niet op ingegaan omdat er volgens de stad en de ontwerper niet genoeg ruimte beschikbaar is voor een verbreding van de Lodewijk Dosfellei, anderzijds kan bij een herinrichting van deze straat een kwalitatief fietspad worden voorzien.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro volgt het advies van de deputatie en vraagt in het Rup de mogelijkheid te onderzoeken en in te bouwen om het fietspad op te waarderen.

Voetgangers- en fietsersbrug

Tussen het plein en het fort wordt een voetgangers- en fietsbrug aangelegd. In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 10: Aanduiding brug voor voetgangers en fietsers wordt gesteld dat deze brug een maximaal hellingspercentage van 8% mag hebben. Dit is een zeer ruim maximumpercentage. Het vademecum fietsvoorzieningen stelt een maximum van 4% voorop. Gevraagd wordt dit op te nemen in het toelichtend gedeelte van de stedenbouwkundige vergunningen.

Overwegingen

De vermelding naar het vademecum fietsvoorzieningen kan in het toelichtend deel opgenomen worden.

Advies en motivering van Gecoro: Gecoro sluit zich aan bij het advies van de deputatie.

Overwelfde zone

In tegenstelling tot het voorontwerp-RUP is nu binnen artikel 2: zone voor spoorwegen een overwelfde zone aangeduid op het grafisch plan. Het is niet duidelijk wat er binnen deze zone kan en wat niet. De stedenbouwkundige voorschriften op p. 9 geven daar geen duidelijkheid over. Volgens de memorie van toelichting op p. 29 kunnen nieuwe bouwvolumes niet op de overwelfing worden opgericht. Dit is echter niet terug te vinden in de stedenbouwkundige voorschriften, integendeel, volgens artikel 5: zone I en II voor wonen, kleinhandel en kantoren is in zone II het toegelaten om een gebouw op te richten van 5 bouwlagen. Het RUP (zowel memorie als voorschriften) dient aangepast te worden: ofwel kan bouwen in de overwelfde zone wél, ofwel kan het niet.

Overwegingen

Deze opmerking is onterecht. De overwelfde zone is steeds op het grafisch plan aangeduid, ook in het voorontwerp-Rup dat aan de plenaire vergadering werd voorgelegd.

Op deze overwelfing mag inderdaad niet gebouwd worden (behalve op de plaats waar zich momenteel reeds het station bevindt).

De zones I en II voor wonen, kleinhandel en kantoren zijn dan ook ondubbelzinnig "naast" de overwelfde zone ingetekend.

Er dienen op dit punt dan ook geen wijzigingen te gebeuren.

Advies en motivering van Gecoro: De gecoro acht deze opmerkingen onterecht.

Stedenbouwkundige voorschriften

-artikel 0.3.: afwijkingen: laatste zin "voor het overige blijven de bepalingen van het DRO omtrent vergunningsaanvragen ... van kracht". Artikel 111bis DRO is niet van toepassing op gemeenten die nog niet ontvoogd zijn. Het geldt enkel voor de nieuwe vergunningsprocedure. De zin kan eventueel blijven staan, maar het artikel zal pas van toepassing kunnen zijn van zodra Mortsel ontvoogd is. Indien Mortsel wil dat artikel 111bis nu al geldt, moeten ze de inhoud van dit artikel overnemen in de voorschriften, met uitsluiting van de vereiste van een voorafgaand openbaar onderzoek, want de gemeente is niet bevoegd om de vereiste van een openbaar onderzoek verordenend op te leggen voor vergunningsaanvragen.

-artikel 2.: De provincie vraagt voor de zone waar de spoorweg onder de overwelfde zone gaat en waarvoor een andere bestemming geldt, en er met een overdruk-bestemming "zone voor spoorwegen" wordt gewerkt, een apart artikel te maken. In één en hetzelfde artikel kan moeilijk voor een gedeelte een grondbestemming geregeld worden en voor een ander gedeelte een overdrukbestemming. Het artikel dient gesplitst te worden in een artikel dat geldt voor de niet-overwelfde zone waarin dan een gewone grondbestemming wordt opgenomen en in een artikel dat geldt voor de overwelfde zone en waarin een bestemming in overdruk wordt geregeld. Zie ook de opmerking hierboven over de onduidelijk over wat er wel en niet kan in de overwelfde zone.

-artikel 3.1.: Waarom wordt in dit artikel gesproken van functiewijzigingen? Gaat het niet om nevenbestemmingen, die dan eventueel enkel gekoppeld worden aan bestaande gebouwen?

-artikel 4.2.1: Nu worden geen grenzen opgelegd voor de uitbreiding van de bestaande gebouwen. De afmetingen van de gebouwen die gelden voor nieuwbouw dienen ook opgelegd te worden bij de uitbreiding van de bestaande gebouwen.

Overwegingen

Artikel 0.3: afwijkingen

Het advies is enigszins in tegenstrijd met het advies van het Agentschap RO.

De bedoeling van deze bepaling is niet om verplichtingen uit het DRO te ontlopen. Het is wel de bedoeling om een inhoudelijk kader te creëren om eventuele voorstellen tot afwijking te beoordelen, met een aantal beperkingen en inhoudelijke criteria. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal in elk geval de geijkte, wettelijke procedure dienen te doorlopen.

Artikel 2

Zie ook hoger.

De overwelfde zone werd aangeduid op het grafisch plan om aan te duiden dat in deze zone de aanleg van

spoorinfrastructuur en aanhorigheden mogelijk is op een niveau lager dan het maaiveld. Voor beide zones geldt m.a.w. hetzelfde voorschrift. In die zin is het ook belangrijk dat deze twee zones onder hetzelfde artikel blijven staan.

Op de overkapping zelf zijn dan weer de artikels 1 (openbare wegenis), 4 (gemeenschapsvoorzieningen & openbaar nut, kleinhandel, kantoren en reca) en 13 (dynamische contour) van kracht.

Artikel 3.1

Het gaat hier inderdaad om nevenbestemmingen, de hoofdbestemming van het stadhuis (openbare diensten) blijft bestaan. Het voorschrift kan in die zin worden aangepast.

Artikel 4.2.1

Het voorschrift kan in die zin worden aangepast met verduidelijking n.l. uitbreiden (binnen de bestemmingszone aangeduid op plan) *Advies en motivering van Gecoro*: De gecoro sluit zich aan bij bovenstaande overwegingen.

3. Advies van de Milieuadviesraad Mortsels

3.1. Integraal advies

zie bijlagen

3.2. Opmerkingen

De thema's die in het advies van de milieuadviesraad aan bod komen, werden gebundeld samen met de thema's van de bezwaarschriften.

De Gecoro concludeert met volgend advies:

De gecoro is positief over de geplande heraanleg volgens het concept van Robbrecht en Daem en Marie-José Van Hee architecten, met als basis de dynamische contour en strategisch geplaatste nieuwbouw als ruimtebepalende elementen. De commissie is dan ook grotendeels akkoord met de vertaling van dit concept in het voorgelegde ruimtelijk uitvoeringsplan.

De commissie betreurt echter nog steeds de gemaakte keuze voor het bebouwen van de parking langs de Lode Dofsellei. De gecoro wenst nogmaals het belang te benadrukken van de relatie van deze plek met het Fort en blijft bij haar advies van 6-12-2006 over het GRS: *'Het gebied (= parking) moet op een volwaardige manier deel van het Fort worden. Gezien de ligging van Fort 4 in de directe nabijheid van het centrum en gezien zijn functie moet gezorgd worden voor een optimale relatie tussen Fort en centrum. Het Fort moet 'in zicht' komen wat kan gebeuren door een gepaste inrichting van de huidige parking en door het creëren van een poort naar het Fort. Eventuele (zeer) beperkte bebouwing van de parking moet in directe functionele relatie staan met het Fort.'* In elk geval dient gestreefd te worden naar een invulling die aansluit bij Fort 4.

Opmerkingen:

1. De gecoro wijst op het ontbreken van het advies van Erfgoed Vlaanderen met betrekking tot Fort 4. Dit en ander adviezen maakten geen deel uit van het openbaar onderzoek. De gecoro vraagt het college van burgemeester en schepenen de adviezen aan de gecoro over te maken.
2. Er zijn nog steeds enkele onduidelijk gedefinieerde begrippen in het Rup, met name in verband met duurzaam bouwen.

Aanbevelingen:

1. De commissie is van mening dat de voorgestelde bouwhoogtes op het plein zeker kunnen in relatie tot de omgeving. Voor het solitaire gebouw (zone II) is ze van mening dat zelfs hoger kan gegaan worden dan het stadhuis.
2. Voor de gebouwen op het Stadsplein pleit de gecoro voor een gemengde stedelijke bestemming, d.i. winkels, (ho)reca, kantoor, socio-culturele diensten, ..., maar ook wonen, zodat ook 's avonds 'leven' zit in deze gebouwen.
3. Transparantie van de gebouwen (gelijkvloers) en doorzichten naar het Fort zijn zeer belangrijk en bepalend voor de relatie van het centrum met het Fort. Ook in bestaande gebouwen kan hiernaar gestreefd worden.
4. De gecoro pleit voor duurzaam bouwen maar is van mening dat een Rup hiervoor misschien niet het juiste instrument is. Het bestuur heeft echter genoeg middelen ter beschikking om te streven naar duurzaamheid door middel van verordeningen, projectdefinities, bijzondere voorwaarden bij pps-constructies, ... Technische installaties omwille van milieuvriendelijke maatregelen (ventilatieschouwen, zonnepanelen, ...) mogen niet gehypothekerd worden door al te strikte bouwvoorschriften.
5. De commissie pleit (nogmaals) voor het aanstellen van een centrummanager voor de goede werking van het commerciële centrum en een vlotte interactie tussen de handelaars en uitbaters, bewoners, de stad en de overheden en alle vervoersactoren.
6. De commissie vraagt ook extra aandacht voor goede fietsvoorzieningen: indien mogelijk een leefbare comfortabele tunnel voor doorgaand verkeer, een opgewaardeerd fietspad langs de Dofsellei, en een fietsverbinding langs de fortvijver achter het stadhuis door; maar ook voldoende en degelijke fietsenstallingen op strategische plaatsen. Met uitzondering van het fietspad langs de Dofsellei zijn al deze opties mogelijk in dit Rup. De gecoro vraagt om de mogelijkheid te onderzoeken om dit fietspad op te waarderen, indien nodig door een verschuiving van de rijweg in de richting van het Fort.

7. Wat betreft de bouwvoorschriften voor de nieuwe gebouwen op het Stadsplein merkt de gecoro volgende passage op: 'Insprongen en terrassen in de gevels zijn toegelaten. Terrassen enkel inpandig, dus dienen zich binnen het bouwvolume te situeren en kunnen de kroonlijst doorbreken. Er zijn géén borstweringen boven de kroonlijst toegelaten. Erkers of geveluitsprongen zijn niet toegelaten'. De commissie vindt deze bepalingen te beperkend en vraagt om mits beperkingen toch de mogelijkheid om uitsprongen te maken en eventueel borstweringen voor dakterrassen in te bouwen.

De gecoro is ook van mening dat het mogelijk moet worden gemaakt om bv. zonnepanelen en andere technische installaties (onvermijdelijk binnen de huidige EPB-normen) toch boven het dak te laten uitsteken op een geïntegreerde manier.

De gecoro vraagt uitdrukkelijk geïnformeerd te worden over de ontwerpontwikkelingen van het stadsplein.

Het college neemt dd 6 april 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 Stadsplein als volgt al dan niet aan te passen:

- de hoogte van de bebouwing op het stadsplein niet op te trekken zoals geformuleerd door de Gecoro;
- de feitelijke rooilijn van de Lodewijk Dosfellei te behouden en bij heraanleg van de straat aandacht te schenken aan de breedte van het fietspad;
- de vermelding naar het vademecum fietsvoorzieningen op te nemen in het toelichtend gedeelte;
- artikel 2 'Zone voor spoorwegen' niet te wijzigen;
- artikel 3.1. als volgt te wijzigen: "Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en openbare diensten. Binnen de bestaande gebouwen zijn op het gelijkvloers de nevenbestemmingen van kleinhandel, reca en/of kantoren toegestaan. Deze zone is eveneens bestemd voor de realisatie van ondergrondse en overdekte parkeerplaatsen, polyvalente ruimte en ontspanningslokalen met dansgelegenheden. Binnen deze zone is één woning voor conciërge of bewakingspersoneel toegelaten.";
- in artikel 4.2.1 volgende verduidelijking aan te brengen: "... - verbouwen, herbouwen en uitbreiden (binnen de bestemmingszone zoals aangeduid op plan) voor zover dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch oogpunt verantwoord is; ..."

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 plan en de bestemmingen worden onderbouwd vanuit een visie en de uitwerking van ruimtelijke concepten.

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 opgeheven 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.

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

Zoals blijkt uit het advies van 1 december 2008 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.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Rup Stadsplein 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.

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.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in belangrijke mate als volgt aangepast aan de opmerkingen en adviezen uitgebracht door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, de Bestendige Deputatie van

de Provincie Antwerpen:

-de vermelding naar het vademecum fietsvoorzieningen op te nemen in het toelichtend gedeelte;
-artikel 3.1. als volgt te wijzigen: "Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en openbare diensten. Binnen de bestaande gebouwen zijn op het gelijkvloers de nevenbestemmingen van kleinhandel, reca en/of kantoren toegestaan. Deze zone is eveneens bestemd voor de realisatie van ondergrondse en overdekte parkeerplaatsen, polyvalente ruimte en ontspanningslokalen met dansgelegenheden. Binnen deze zone is één woning voor conciërge of bewakingspersoneel toegelaten."; -in artikel 4.2.1 volgende verduidelijking aan te brengen: ..." - verbouwen, herbouwen en uitbreiden (binnen de bestemmingszone zoals aangeduid op plan) voor zover dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch oogpunt verantwoord is; ..."

Financiële weerslag

Geen.

Fasering

Geen.

DE GEMEENTERAAD BESLUIT IN OPENBARE ZITTING

Art.1:

De gemeenteraad beslist om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Rup Stadsplein' definitief vast te stellen met de volgende wijzigingen op basis van de uitgebrachte adviezen en bezwaren alsmede op basis van het advies van de Gecoro:

-de vermelding naar het vademecum fietsvoorzieningen op te nemen in het toelichtend gedeelte;
-artikel 3.1. als volgt te wijzigen: "Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en openbare diensten. Binnen de bestaande gebouwen zijn op het gelijkvloers de nevenbestemmingen van kleinhandel, reca en/of kantoren toegestaan. Deze zone is eveneens bestemd voor de realisatie van ondergrondse en overdekte parkeerplaatsen, polyvalente ruimte en ontspanningslokalen met dansgelegenheden. Binnen deze zone is één woning voor conciërge of bewakingspersoneel toegelaten."; -in artikel 4.2.1 volgende verduidelijking aan te brengen: ..." - verbouwen, herbouwen en uitbreiden (binnen de bestemmingszone zoals aangeduid op plan) voor zover dit noodzakelijk is voor het goede functioneren van het gebouw en uit esthetisch oogpunt verantwoord is; ..."

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 bestendige 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.

Art.3:

Kopie wordt bezorgd aan:

Dienst	Aantal	Opdracht
Technische dienst	5	Voor gevolg