

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 24 april 2018 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter wd.  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Indrani Muyltermans, Patrick Riguelle, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris  
Jan Bal, adjunct-stadssecretaris

---

**18. RUIMTELIJKE ORDENING. Definitieve vaststelling van het voorliggende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Komet'.**

---

De beslissing wordt genomen met 27 stemmen voor (Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Björn Siffer, Stefaan Deleus, Bart De Nijn, Koen Anciaux, Frank Nobels, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Melikan Kucam, Rita Van den Bossche, Patrick Princen, Toon Diependaele, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 8 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Karel Geys, Glenn Nason, Farid Bennasser, Johan De Vleeshouwer, Indrani Muyltermans, Patrick Riguelle).

### **Motivering**

#### **Voorgeschiedenis**

##### Masterplan en RUP

03/07/2001	Goedkeuring ruimtelijk structuurplan Mechelen
20/12/2013	Goedkeuring raamovereenkomst IGEMO door gemeenteraad
29/05/2015	college: bepalen randvoorwaarden programma
	Het dossier kent reeds een lange voorgeschiedenis. Deze wordt niet volledig weergegeven maar hiervoor wordt verwezen naar het collegebesluit van 17/06/2015 (agendapunt 83).
17/06/2016	Het college neemt kennis van het Masterplan Zorro van 10 mei 2016 en het mober van 21 april 2016.
28/07/2016	Adviesgroep: bespreking voorontwerp RUP: basisprincipes
10/08/2016	Stuurgroep: Beslissing voorontwerp RUP: basisprincipes
26/09/2016	Bewonersvergadering: toelichting masterplan aan omwonenden
29/09/2016	Adviesgroep: bespreking voorontwerp RUP: detail
26/10/2016	Stuurgroep: Beslissing voorontwerp RUP: detail
24/02/2017	College: Goedkeuring voorontwerp-RUP en beslissing organisatie plenaire vergadering
06/03/2017	Het voorontwerp-RUP wordt toegelicht aan de GECORO
19/04/2017	Plenaire vergadering voorontwerp RUP 'Zorro'
29/05/2017	Versturen definitief verslag Plenaire Vergadering naar betrokken adviesinstanties
16/06/2017	College van burgemeester en schepenen: Goedkeuring ontwerp-RUP, doorverwijzing naar gemeenteraad en voorlopige aanvaarding

27/06/2017	Gemeenteraad: Voorlopige aanvaarding ontwerp-RUP
14/07/2017	College: Organisatie openbaar onderzoek
14/08/2017- 16/10/2017	Openbaar onderzoek ontwerp-RUP 'Zorro'
13/11/2017	GECORO: Kennisname ontvangen adviezen en bezwaren ontwerp-RUP 'Zorro'
27/11/2017	GECORO: standpunt ontwerp-RUP 'Zorro'
11/12/2017	GECORO: behandeling adviezen en bezwaren ontwerp-RUP 'Zorro'
05/01/2018	College: Kennisgeving behandeling bezwaren en adviezen door GECORO.
16/03/2018	College: termijnverlenging definitieve aanvaarding RUP, doorverwijzing naar gemeenteraad
27/03/2018	Gemeenteraad: goedkeuring termijnverlenging definitieve aanvaarding RUP
13/04/2018 - punt 76	College: doorverwijzing RUP Komet (voordien RUP Zorro) voor definitieve vaststelling naar de gemeenteraad
<b>Plan-MER</b>	
03/07/2015	Het college hecht goedkeuring aan het opmaken van een plan-MER voor de Cometsite.
15/09/2015	Startvergadering plan-MER.
13/07/2016	Goedkeuring kennisgevingsnota door stuurgroep
14/07/2016	Aanschrijven dienst MER
17/08/2016- 15/09/2016	Terinzagelegging kennisgevingsnota plan-MER
29/09/2016	Richtlijnenoverleg
27/10/2016	Ontvangst beslissing dienst Mer met betrekking tot de Richtlijnen voor het opstellen van het plan-MER voor RUP 'Zorro'.
24/03/2017	college: goedkeuring ontwerp-MER
28/03/2017	Aanschrijven adviesinstanties ontwerp-MER
08/05/2017	Ontwerptekstbespreking
02/06/2017	college: Goedkeuring aangepast definitief plan-MER
02/06/2017	Opsturen plan-MER naar dienst MER voor volledigverklaring
13/06/2017	Beslissing dienst MER

### Feiten en context

- Het gebied is volgens het gewestplan Mechelen gelegen in een zone voor milieubelastende industrieën (koninklijk besluit van 5 augustus 1976)
- Op 15 september 2015 vond de startvergadering omtrent het plan-MER Zorro plaats.
- Op 17 juni 2016 nam het college kennis van het Masterplan Zorro van 10 mei 2016 en het MOBER van 21 april 2016.
- Op 13 juli 2016 werd de kennisgevingsnota van de plan-MER door de stuurgroep goedgekeurd.
- Op 28 juli 2016 vond de eerste adviesgroep plaats waarop de basisprincipes van het voorontwerp RUP werden besproken.
- Op 10 augustus 2016 vormde de stuurgroep een beslissing over de basisprincipes van het voorontwerp RUP.
- Tussen 17 augustus en 15 september 2016 lag de kennisgevingsnota van het plan-MER ZORRO ter inzage.
- Op 26 september 2016 werd een toelichting van het masterplan gegeven aan de buurtbewoners.
- Op 29 september 2016 vond een tweede adviesgroep plaats waarop de detaillering van het voorontwerp-RUP werd besproken.
- Op 29 september 2016 vond het richtlijnenoverleg van het plan-MER Zorro plaats.
- Op 26 oktober 2016 vormde de stuurgroep een beslissing over de detaillering van het voorontwerp-RUP.

- Op 27 oktober 2016 werd de beslissing ontvangen van de dienst MER met betrekking tot de richtlijnen voor het opstellen van het plan-MER ZORRO.
  - Op het college van 24 februari 2017 werd het definitieve voorontwerp van het RUP goedgekeurd en gaf het College de opdracht tot het organiseren van de plenaire vergadering.
  - Op 6 maart 2017 werd het voorontwerp-RUP toegelicht aan de GECORO
  - Op 24 maart 2017 keurde het college het ontwerp-plan-MER goed.
  - Op 28 maart 2017 werd door dienst MER de verschillende adviesinstanties aangeschreven ter kennisgeving van het ontwerp-plan-MER en de vraag hun advies te formuleren tegen 28 april 2017.
  - Op 19 april 2017 vond de plenaire vergadering plaats.
  - Tijdens de stuurgroep van 3 mei 2017 werden de aanpassingen op basis van de adviezen uit de plenaire vergadering besproken.
  - Op 8 mei 2017 werd de ontwerp-tekstbespreking van het plan-MER georganiseerd.
  - Op 2 juni 2017 keurde het college het definitief plan-MER goed en werd het dossier opgestuurd naar de dienst MER
  - Op 13 juni 2017 besliste de dienst MER: Op basis van het artikel 4.2.10 van het DABM en de toetsing aan de richtlijnen wordt het plan-MER door de administratie goedgekeurd. Het goedkeuringsverslag heeft het nummer PLMER – 0228 – GK gekregen.”
  - De beslissing van de dienst MER werd samen met het plan-MER en het ontwerp-RUP bekend gemaakt en ter inzage gelegd.
  - Op 16 juni 2017 werd het ontwerp-RUP Zorro principieel goedgekeurd door het college, en doorverwezen naar de gemeenteraad voor de voorlopige aanvaarding.
  - Op 27 juni 2017 aanvaarde de gemeenteraad het ontwerp-RUP.
  - Het college besliste op 14 juni 2017 over de organisatie van het openbaar onderzoek.
  - Op 13 november nam de GECORO kennis van de ontvangen adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek dat liep van 14 augustus 2017 t.e.m. 16 oktober 2017. Volgende adviezen kwamen binnen:
    - 1. Advies Vlaamse Milieumaatschappij (dd. 01/08/2017)
    - 2. Advies Elia (dd. 03/08/2017)
    - 3. Advies Departement leefmilieu natuur & energie (dd. 07/08/2017)
    - 4. Advies Deputatie provincie Antwerpen, departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit (dd. 12/10/2017)
    - 5. Advies Waterwegen en zeekanaal NV (dd. 12/10/2017)
- Volgende bezwaren kwamen binnen:
- 1. Bezwaar Roland Gerets & Mary-Ann Vanderpoorten (dd. 07/09/2017)
  - 2. Bezwaar Gerard Depuydt (dd. 14/09/2017)
  - 3. Bezwaar Conny Verschuere (dd. 25/09/2017)
  - 4. Bezwaar Ann Poriau (dd. 01/10/2017)
  - 5. Bezwaar Carl Janssen (dd. 04/10/2017)
  - 6. Bezwaar Marc Verryt voor Probo (dd. 04/10/2017)
  - 7a. Bezwaar Ortwin Kloeck (dd. 06/10/2017)
  - 7b. Bezwaar Katleen Vankerschaver (dd. 06/10/2017)
  - 8a. Bezwaar Nathalie Vandervelpen (dd. 11/10/2017)
  - 8b. Bezwaar Barbara Teugels (dd. 02/10/2017)
  - 8c. Bezwaar Bruno De Raedemaeker (dd. 05/10/2017)
  - 8d. Bezwaar Tilley Lutgarde (dd. 06/10/2017)
  - 9. Bezwaar Herman Maurissens (dd. 12/10/2017)
  - 10. Bezwaar Annick Hansquine (dd. 12/10/2017)
  - 11. Bezwaar Dirk Segers (dd. 13/10/2017)
  - 12. Bezwaar Jorg Engelen & Eva Vandersmissen, Gert Colpart & Rebecca Verreth, Roland Gerets & Mary-Ann Vanderpoorten, Marc Lheureux & Els Dewals (dd. 13/10/2017)
  - 13. Bezwaar LDR advocaten, optredend voor NV RE-VIVE (dd. 13/10/2017 & 16/10/2017)
  - 14a. Bezwaar Marjan Rombauts (dd. 13/10/2017)
  - 14b. Bezwaar Céline Segers (dd. 13/10/2017)
  - 15. Bezwaar Luc Baeb (dd. 16/10/2017)
  - 16a. Bezwaar Christine Schneider (dd. 16/10/2017)
  - 16b. Bezwaar Eva Lietaer en Pieter Ballon (dd. 16/10/2017)
  - 17. Bezwaar Bellin Annie (dd. 16/10/2017)
  - 18. Bezwaar Verschuere Christiane (dd. 16/10/2017)

- 19. Bezwaar Bart De Becker voor NV Comet (dd. 16/10/2017)
- 20. Bezwaar Chantal Vandenbroucke (dd. 16/10/2017)
- Tijdens de GECORO-vergadering van 27 november 2017 nam de GECORO een standpunt in ten opzichte van de bezwaren op het ontwerp-RUP. Op de GECORO van 11 december 2017 behandelde de GECORO de ontvangen adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.
- Op 5 januari 2018 nam het College kennis van de behandelde bezwaren en adviezen door GECORO
- Op 16 maart 2018 motiveerde het College een termijnverlening voor de definitieve aanvaarding van het RUP 'Komet' en verwees dit door naar de gemeenteraad. Op 27 maart 2018 keurde de gemeenteraad de verlenging met zestig dagen van de termijn voor definitieve vaststelling van het RUP Komet (voorheen Zorro) goed.
- Op 13 april 2018 verwees het college het RUP 'Komet' (voorheen Zorro) door naar de gemeenteraad voor definitieve vaststelling

## Fasering

### Fasering RUP:

juni 2018	Publicatie in Belgisch Staatsblad
juli 2018	Inwerkingtreding

## Juridische grond

- De Codex Ruimtelijke Ordening beschrijft de procedure en modaliteiten voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (art. 2.2.18 t.e.m. 2.2.25).
- De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april. Artikel 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Artikel 49 inzake de overgangsregeling van plan-MER's voor RUP's zoals vermeld in het programmadecreet van 25 mei 2007 (publicatie B.S. 19/06/2007), stelt dat de betreffende nieuwe regelgeving van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het besluit, dus zijnde 1 juni 2008.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen), inzonderheid artikelen 2 en 4.
- Het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

## Argumentatie

### • **RUP**

De opmaak van het RUP Komet kadert binnen de visie zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Concreet beschrijft het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan volgende actie in de Bindende Bepalingen:

- (36) Herbestemmen van te ontwikkelen gebieden voor gemengde stedelijke ontwikkeling. De gemeente engageert zich om de taakstelling inzake bijkomende woningen te realiseren door in een uitvoeringsplan gebieden tot gebieden voor gemengde stedelijke ontwikkeling te herbestemmen. Waaronder: site Comet, van industriezone naar gemengd woon-, kantoor- en dienstzone.
- (43) Opmaken van een stedenbouwkundig ontwerp voor de kanaalzone. De gemeente maakt een stedenbouwkundige schets op voor de beide oevers en omgeving van het kanaal Mechelen-Leuven. Aandachtspunten hierbij zijn:

- De verdichting van de bebouwing
- De versterking van de ruimtelijke relatie tussen de zuidelijke stadswijken
- De poortfunctie van het gebied voor de binnenstad
- De uitwerking van het kanaal als blauw lint voor nieuwe stedelijke woonomgevingen Stuivenberg en tussen kanaal-Leuvensesteenweg en voor de ontwikkeling van Arsenaal - Park Raghenon.
- De verbetering van de recreatieve en utilitaire fietsroutes langs het kanaal
- De mogelijkheden voor watergebonden recreatie

### • **Programma**

In opdracht van RE-VIVE werd door Crepain Binst Architecture en Omgeving een masterplan opgemaakt voor de herontwikkeling van de Komet-site tot een hedendaags woongebied. In overleg met de Stad is een evenwichtig programma bepaald van maximaal 40.000m<sup>2</sup> bvo voor een duurzame woonwijk met aandacht voor bestaande en nieuwe

groenstructuren, een goede verkeersontsluiting en voldoende differentiatie in woontypologieën.

De stad streeft naar een mix van verschillende woontypes die genoeg flexibiliteit omvatten om toekomstige woonontwikkelingen op te vangen. De woontypes moeten verschillende doelgroepen aanspreken, maar vooral gericht zijn op gezinnen met kinderen. De integratie van vernieuwende typologieën die beperkt ruimtebeslag combineren met gebruiksgemak is hierbij zeker wenselijk. Omwille van het belang een levendige wijk te ontwikkelen, wordt er gestreefd naar buurtondersteunende functies in de woonwijk. Daarbij is ervoor gekozen om de voorzieningen op te nemen in de bouwblokken en niet als losse elementen uit te voeren.

Door middel van het RUP Komet wordt een planologisch kader gecreëerd waardoor de stedenbouwkundige principes van het masterplan kunnen doorwerken in het vergunningenbeleid. Het RUP Komet wijzigt de bestemming van milieubelastende industrie naar woongebied. In het RUP wordt de gewenste bestemming, inrichting en/of beheer gebiedsgericht vastgelegd. De voorschriften hebben een verordenend karakter. Hoewel in het masterplan een toekomstige gewenste inrichting van het gebied werd opgesteld die getuigt van realiteitszin, is het wenselijk om een aantal vrijheidsgraden in te bouwen opdat eventuele gewijzigde toekomstige behoeften en noden kunnen worden opgevangen. Anderzijds dienen er ook voldoende kwaliteitsmechanismen worden ingebouwd opdat de kwaliteit van het gebied kan gegarandeerd worden.

Op 29 mei 2015 besliste het college randvoorwaarden vast te leggen voor het programma op de Komet-site. Deze werden aan de ontwikkelaar meegegeven. In het masterplan werd geen vast programma voorgesteld. Er werd gerekend met een telmodel. De programmavoorschriften van het college werden dan ook integraal overgenomen in de voorschriften van het RUP.

- **Op te heffen voorschriften**

Door de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door de bevoegde overheid worden volgende bestemmingen en bijhorende bestemmingsvoorschriften van het Gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976) gelegen binnen de grenzen van dit RUP, opgeheven en vervangen door de bestemmingsvoorschriften van het gemeentelijk RUP.

- Art. 5.1.0. Woongebieden
- Art. 8.2.2. Gebieden voor milieubelastende industrieën.
- Art. 4.11.1. Waterweg

- **Ruimtelijke Veiligheidsrapportage**

Gelet op het feit dat:

- Het voorgenomen RUP niet het kader vormt voor de ontwikkeling van een SEVESO-inrichting
- Volgens het RUP het oprichten van een SEVESO-inrichting niet kan worden toegestaan
- Er binnen een perimeter van 2km rond het plangebied geen SEVESO-inrichting aanwezig is

De geplande ontwikkelingen op de site wel vallen onder de definitie van aandachtsgebied in de zin van het RVR-besluit (besluit van de Vlaamse Regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportages) is het opmaken van een RVR niet vereist.

- **Plan-MER**

Besluiten uit plan-MER:

In de beschrijving van milderende maatregelen en aanbevelingen binnen de verschillende disciplines is er een onderscheid gemaakt tussen het niveau van doorwerking van de maatregel of aanbeveling (naar RUP, project en vergunningen of flankerend). Dit maakt het ook mogelijk voor de initiatiefnemer en vergunningverlenende overheid om het onderscheid te bewaren en hiermee rekening te houden bij het opstellen van de bijzondere vergunningsvoorwaarden of het uitwerken van flankerende maatregelen. De milderende maatregelen of aanbevelingen die voortvloeien uit het MER-onderzoek op niveau van het RUP kunnen aanleiding geven tot aanpassingen aan de bestemmingszone of stedenbouwkundige voorschriften. De maatregelen en aanbevelingen die kunnen doorwerken in het RUP vallen onder de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het RUP. Maatregelen en aanbevelingen onder andere niveaus zoals vergunningen of andere instrumenten zijn niet uit te werken via het RUP maar kunnen via een andere weg

uitgevoerd worden. In de bijlage 'besluiten plan-MER' wordt een tabel toegevoegd. Deze vormt een samenvatting van de milderende maatregelen.

Op 13 juni 2017 besliste de dienst MER: Op basis van het artikel 4.2.10 van het DABM en de toetsing aan de richtlijnen wordt het plan-MER door de administratie goedgekeurd. Het goedkeuringsverslag heeft het nummer PLMER – 0228 – GK gekregen."

• **Watertoets:**

De watertoets is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de vergunning of goedkeuring van het plan of programma.

- Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid ( en latere wijzigingen), inzonderheid artikelen 8, §1 en 2;
- Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets ( en latere wijzigingen), inzonderheid de artikelen 2 en 4;
- Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (en latere wijzigingen) in bijlage 1 opgenomen kaarten;
- Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginstelen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; dat er in het screeningsdossier een toetsing is gebeurd van het RUP Zorro ten aanzien van het watersysteem;
- Overwegende dat de Vlaamse Regering op 14 oktober 2011 ( en latere wijzigingen) het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goedkeurde; dat dit besluit richtlijnen geeft voor de toepassing van de watertoets aan de overheden die vergunningen afleveren;

In het kader van de watertoets werd bij de opmaak van het (voor)ontwerp RUP en de planMER (goedgekeurd door de dienst MER d.d.13/06/2017) op de watertoetskaarten nagegaan of er nadelige effecten zijn op het milieu die voortvloeien uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die worden teweeggebracht door een menselijke activiteit. Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke nabijheid van een effectief of mogelijk overstomingsgevoelig gebied. Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

In het RUP Komet worden de mogelijkheden voor opvang van hemelwater gevrijwaard zodat kan worden geconcludeerd dat, bij het aanvragen van een vergunning, kan worden voldaan aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid. Ongeacht de conclusie in het RUP dient voor elk concreet project te worden onderzocht in welke mate deze een (schadelijk) effect kan hebben op de waterhuishouding. Naast de bepalingen van dit RUP blijven de bepalingen van bestaande en toekomstige stedenbouwkundige of politieverordeningen met betrekking tot het rioleringsbeleid onverminderd van kracht.

Het plangebied van het RUP Komet bevindt zich volgens de zoneringsplannen, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 07/08/2008, volledig in centraal gebied. In het centraal gebied is er afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie.

Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Er wordt bijgevolg ook geen bergingsruimte voor overstromingswater ingenomen.

Er worden geen effecten verwacht ten aanzien van de afwatering van het projectgebied.

Alle toekomstige inrichtingen zullen moeten voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 en latere wijzigingen).

Er kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het gemeentelijk RUP Komet verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt.

• **Advies en behandeling adviezen/bezwaren door GECORO:**

Op 5 januari 2018 nam het college kennis van 'De behandeling adviezen en bezwaren en gemotiveerd advies op het ontwerp-RUP Zorro' van de GECORO van 11 december 2017. Het advies van de GECORO wordt in bijlage gevoegd.

Hieronder wordt in het kort de behandeling van de adviezen en bezwaren, onderverdeeld in 6 adviespunten en 77 bezwaarpunten door de GECORO opgesomd:

1. De GECORO adviseert om wijzigingen uit te voeren aan het RUP n.a.v. volgende adviezen:

6

1.1. Advies College - Het college gaat akkoord met het uitvoeren van volgende wijzigingen aan het ruimtelijk uitvoeringsplan:

De intekening op het grafisch plan en de beschrijving in de stedenbouwkundige voorschriften van art. 4.2 wordt best weggelaten. In Artikel 3 wordt best toegevoegd dat de realisatie van een brug mogelijk is en deze in een logische en rechte verbinding met de bestaande fiets- en voetgangersverbindingen dient te worden aangelegd.

Zoals reeds door de GECORO verwoord is de afbeelding op p. 60 van de toelichtingsnota een mogelijk beeld, aangegeven in een lichtere kleur en loopt er voor de realisatie van de brug reeds een haalbaarheidsstudie die verder de ruimtelijke inpassing bestudeert. Daaruit zal blijken welke locatie de beste is. Bij een uiteindelijke vergunningsaanvraag zal decretaal advies gevraagd worden aan W&Z. Daarom is een apart artikel op het grafisch plan niet nodig en kan de ruimtelijke inpassing beter beschreven worden in artikel 3.

2. De GECORO adviseert om geen wijzigingen uit te voeren naar aanleiding van volgende adviezen:

1, 2, 3, 4, 5

2.1. Advies College - Het college gaat akkoord.

3. De GECORO adviseert om wijzigingen uit te voeren naar aanleiding van volgende bezwaren:

1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 15, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 27, 29, 30, 31, 32, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 62, 63, 64, 66, 67, 70, 71, 73, 76.

3.1. Advies College - Het college gaat akkoord met het uitvoeren van volgende wijzigingen aan het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- In het RUP dient een tabel te worden opgenomen met de doorwerkende milderende maatregelen vanuit het plan-MER.
- Art. 1.0.06. Beschrijvende nota uitbreiden met inrichtingsplan + oplijsting ruimtelijk aspecten waaraan de architecturale kwaliteit moet voldoen.
- Art. 4.2. zowel op het grafisch plan als in de stedenbouwkundige voorschriften schrappen. Art. 3. Waterweg uitbreiden met een beschrijving van de brug, waarbij de ruimtelijke inpasbaarheid aangehaald wordt.
- Art. 1.0.04 wordt best eenvoudiger beschreven als een opsomming van mogelijke functies met een maximale verkoopoppervlakte van 400m<sup>2</sup>.
- Art. 1.0.04. Maximaal aantal appartementen, assistentiewoningen en kantooroppervlakte per bouwveld schrappen.

- o Op het grafisch plan de zone tussen art. 3 en de bouwvelden van art. 1 voorzien van een groene overlay zoals artikel 1.6.
- o Art. 1.8.05 toevoegen dat de afgewerkte pas van de groenzone boven de ondergrondse parking niet hoger mag zijn dan het maaiveld van de aanliggende tuinen + tekening toevoegen in toelichtend deel.

**3.2. Advies College – Het college gaat niet akkoord met het uitvoeren van volgende wijzigingen aan het ruimtelijk uitvoeringsplan. Motivatie afwijkend standpunt college:**

- o **Bouwhoogte landmark**
  - **Advies GECORO:** Art. 1.2.V2. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 bouwlagen + 1 teruggetrokken bouwlaag, waarbij het gabarriet van de linkerbuur dient gevolgd te worden. Bij het realiseren van een connectie tussen de binnenstad en de overkant van de Vaart kan een verhoging tot maximaal 12 bouwlagen en maximaal 40m hoogte. De verdiepingshoogte van het gelijkvloers dient voldoende hoog te zijn (bv. Min.3,5 – Max. 4m), zodat de buurtondersteunende functies mogelijk blijven. Deze 3 bouwlagen mogen maximaal over 60% van de footprint van het gebouw gerealiseerd worden om de rankheid van het landmark te verzekeren.
  - **Standpunt College:**  
Het inrichten van een landmark binnen art. 1.2.V2 dient geschrapt te worden uit het RUP. Het inrichten van bijkomende bouwlagen ten opzichte van het naastgelegen Crinagebouw is hierbij niet meer mogelijk daar het aanleiding geeft tot te veel hinder voor de omgeving. De kroonlijsthoogte en het gabarriet van de aanpalende bebouwing dient aangehouden te worden. De verdiepingshoogte van het gelijkvloers dient verordenend bepaald te worden zijnde min. 3,5m en max. 4m, zodat de buurtondersteunende functies mogelijk blijven.  
Het College beslist om in artikel 1.3, 1.4 en 1.5 aan de vaartkant één of twee bouwlagen extra toe te laten in het RUP.
  - **Standpunt Afdeling Projecten & Planning:**  
Het beperken van de bouwhoogte van het torengedouw uit het Zorro-project met 3 bouwlagen, als antwoord op de ingediende bezwaarschriften, heeft gevolgen voor de haalbaarheid van het project. De oppervlakte die niet meer kan gebouwd worden kan op 2 manieren gecompenseerd worden in het project, nl. door te verdelen over alle andere bouwvelden of door op een andere plaats toe te staan hoger te bouwen.
    - 1. Verdelen over alle andere bouwvelden:  
In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is voldoende flexibiliteit ingeschreven waarbij door het volledig volbouwen van de aangegeven bouwvelden over alle bouwvelden meer oppervlakte kan gebouwd worden dan voorgesteld in het inrichtingsplan op p. 60 van de toelichtingsnota. Dit heeft een nefast gevolg op de luchtigheid van de gebouwen en in strijd met art.1.3.03. dat stelt dat een monoliete vormgeving niet toegestaan is.
    - 2. Op een andere plaats toestaan hoger te bouwen:  
Er kan meer oppervlakte gebouwd worden wanneer toegestaan wordt om in art. 1.3., 1.4. en 1.5. aan de vaartkant één of twee bouwlagen extra te bouwen. Hiervoor moeten de stedenbouwkundige voorschriften aangepast worden. Deze wijziging van de voorschriften houdt een wijziging in tov het ontwerp-RUP dat in openbaar onderzoek werd gesteld, maar deze is minimaal doordat het ontwerp-RUP reeds een bouwhoogte toeliet van respectievelijk maximaal 5 (voor 2 bouwvolumes maximaal 6), maximaal 5 (met extra hoogteaccent van 6) en maximaal 5 bouwlagen. Ook de afstand tot de woningen aan de overkant van de vaart is groot en de schaduw hinder zal volledig binnen het projectgebied vallen. Bovendien werd er geen bezwaar geformuleerd op deze bebouwing tijdens het openbaar onderzoek. De verhoging van de gebouwen in art. 1.3. en 1.4. heeft geen effecten op de verkeersafwikkeling daar de wagens in de ondergrondse parking via dezelfde uitgang het gebied verlaten. De



verhoging van het gebouw in art. 1.5. kan een effect hebben op de verkeersafwikkeling daar er mogelijk meer parkeerplaatsen in de ondergrondse parking onder velden 1.5. en 1.1.R2 nodig zijn en die wagens via de Auwegemvaart het gebied verlaten. De verhoging van het gebouw in art. 1.5. kan een effect hebben op de bezonning van het openbaar domein in art. 1.7..

- Advies Antea:

"De aanpassingen zoals door u voorgesteld kunnen aanleiding geven tot licht gewijzigde effecten van de ruimtelijke effectgroepen (bijvoorbeeld inzake bezonning/beschaduwning, relatie met vaart en erfgoedaspecten, geluidsklimaat en blootgestelden enz.). Deze wijzigingen zullen thans niet zorgen voor een wijziging in de effectbeoordeling (scores) zoals momenteel in het MER opgenomen. Dit er van uitgaande dat de wijziging eveneens binnen het voorgenomen programma valt.

Inzake verkeersgerelateerde effecten zal er niets veranderen.

Ik denk dat het kan volstaan om in de toelichtingsnota het verschil met de voorgenomen activiteit zoals opgenomen in het plan-MER wel te duiden, maar dan te motiveren dat de scores binnen de effectbeoordeling niet zullen wijzigen naar aanleiding van deze planaanpassing."

o Keermuur, perceelsgrens perceel 629N

- Advies GECORO: Art. 1.0.07 dient aangepast te worden zodanig dat het inrichten van een keermuur op de perceelsgrens met perceel 629N mogelijk is voor de mogelijke afwerking van het bouwblok op voorwaarde dat een akkoord van de aanpalende buur verkregen wordt.

- Standpunt College: De formulering uit het RUP betreffende Art. 1.0.07 dient behouden te blijven zodat de dezelfde voorwaarden voor alle buurpercelen gelden zolang er geen schriftelijk akkoord is met de burens.

o Voor- en achterbouwlijnen landmark

- Advies GECORO: Art. 1.2.V2. aanpassen zodat de voorbouwlijn van het landmark gelijk komt met de buur. Er dient verplicht tegen de wachtgevel van het Crinagebouw aangebouwd te worden. De achtergevellijn kan niet dieper komen dan de minst diepe achtergevellijn van het Crinagebouw. De achtergevelbouwlijn wordt loodrecht voorzien op de bestaande wachtgevel. Vanaf een afstand van minimaal 3.00m van de wachtgevel kan de bouwdiepte verhoogd worden op voorwaarde dat minimaal dezelfde afstand ten opzichte van de perceelsgrens wordt gerespecteerd als de bouwdiepte wordt verhoogd (45° regel). In de zijgevel die niet op de perceelsgrens is gelegen, kunnen wel ramen maar geen terrassen gemaakt worden in zoverre er rekening wordt gehouden met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

- Standpunt College: Art. 1.2.V2 dient aangepast te worden zodat de voorbouwlijn gelijk komt met de buur, tegen het Crinagebouw aangebouwd wordt, de achtergevellijn niet dieper komt dan de zijgevel van de buur en pas dieper kan gebouwd worden als er afstand wordt genomen conform het Burgerlijk Wetboek, zoals het geldt voor alle gebouwen in het woongebied. In de zijgevel die niet op de perceelsgrens is gelegen kunnen wel ramen maar geen terrassen gemaakt worden.

o Naamgeving RUP

- Advies GECORO: De naamgeving van het project/RUP betreft geen ruimtelijk argument en draagt niet bij aan de goede ruimtelijk ordening. De GECORO herhaalt wel haar standpunt dat het aan het college toekomt om te oordelen over de naam van een RUP.

- Standpunt College: In antwoord op de bezwaren, omdat de plek al jaren gekend is als "De Comet" en de zomerbar ook gekend is al "Komeet" wordt de naamgeving van het RUP gewijzigd naar 'RUP Komet'.

4. De GECORO adviseert om geen wijzigingen uit te voeren naar aanleiding van volgende bezwaren:

4, 8, 10, 13, 14, 16, 18, 21, 25, 26, 28, 33, 34, 35, 36, 46, 47, 59, 61, 65, 68, 69, 72, 74, 75, 77

4.1. Advies College - het college gaat akkoord.

• **Ruimtelijke kwaliteit**

In antwoord op de bezwaren over het voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit van het torengedouw, stelt de GECORO voor om elke bouwaanvraag met betrekking tot dit project voor te leggen aan de recent opgerichte stadsbrede Kwaliteitskamer.

Het college heeft de verplichting om elke bouwaanvraag niet alleen op de juridische mogelijkheden te toetsen maar ook op zijn ruimtelijke inpasbaarheid en kwaliteit. Het college kan daarvoor advies inroepen van andere instanties en/of beroep doen op adviescommissies binnen de stad, zoals de Kwaliteitskamer.

Volgens artikel 18 van het huishoudelijk reglement van de Kwaliteitskamer komt deze samen op vraag van het college. Het stadsontwikkelingsproject Komet (voorheen Zorro) is een belangrijk beeldbepalend project voor de stad Mechelen waarvoor het college de Kwaliteitskamer om advies kan vragen.

• **Correcties advies College 05/01/2018**

In het advies van het college geformuleerd op 05/01/2018 dienen volgende aanpassingen uitgevoerd te worden zodat het overeenkomt met het advies van de GECORO:

- Art. 1.0.06 Beschrijvende nota uitbreiden met inrichtingsplan inrichtingsstudie + oplijsting ruimtelijk aspecten waaraan de architecturale kwaliteit moet voldoen.
- ~~Art. 1.0.04:~~ Art. 1.2.04. Maximaal aantal appartementen, assistentiewoningen en kantooroppervlakte per bouwveld schrappen.
- Het inrichten van een landmark, dat zich onderscheid door hoogbouw, binnen art. 1.2.V2 dient geschrapt te worden uit het RUP. Het inrichten van bijkomende bouwlagen ten opzichte van het naastgelegen Crinagedouw is hierbij niet meer mogelijk daar het aanleiding geeft tot te hinder voor de omgeving. Het College wenst de inrichting van een kwalitatieve omgeving voorop te stellen. De kroonlijsthoogte en het gabariet van de aanpalende bebouwing dient aangehouden te worden. Het CBS acht hiermee een gepast antwoord te bieden op de ontvangen bezwaarschriften 1, 17, 5, 37, 40, 50, 58, 64, 71 en 76 betreffende de hoogte van de symbolische aanduiding 'Landmark'. Daarnaast beslist het College om het advies (Cfr. CBS 05/01/2018) betreffende het inrichten van één of twee bouwlagen in Art. 1.3, 1.4 en 1.5 aan de vaartkant in te trekken en deze verhoging van het aantal bouwlagen, ten opzichte van het ontwerp RUP, niet toe te staan. Het maximale programma van het RUP kadert zich hierdoor volledig binnen de grenzen van het onderzochte scenario in het planMER en biedt daarnaast een rechtszeker antwoord op de ontvangen adviezen en bezwaren omtrent de hoogte van het torengedouw.

Art. 1.2.04 Bouwveld V2 (Overdruk) – Punt 4 'Landmark', wordt daarbij als volgt aangepast t.o.v. de formulering gebruikt in het ontwerp-MER:

- Het voorschrift: "~~De bouwhoogte bedraagt minimum 9 en maximaal 12 bouwlagen boven het straatniveau.~~" Wordt geschrapt. In plaats daarvan wordt verordenend opgenomen dat: "*De maximale kroonlijsthoogte en het gabariet van de linkerbuur dient aangehouden te worden*"

- De voorschriften: "*De voorbouwlijn van de aanpalende bebouwing aan de K. Astridlaan dient aangehouden te worden.*" en "*De achtergevellijn dient aan te sluiten op de aanpalende bebouwing langs de K. Astridlaan.*" En "*In de zijgevel die niet op de perceelsgrens is gelegen kunnen wel ramen maar geen terrassen gemaakt worden.*" Dienen toegevoegd te worden.

Toelichtend dient te worden toegevoegd dat: "*Waar de achtergevellijn niet rechtstreeks aansluit op de aanpalende bebouwing is het mogelijk om een diepere achtergevellijn in te richten Cfr. Burgerlijk wetboek.*"

De aanpassingen van Art. 1.2.04 Bouwveld V2 (Overdruk) –Punt 4 'Landmark' werden reeds beslist in het CBS 05/01/2018 maar worden hier ter verduidelijking herhaald.

- **Bijkomende aanpassingen RUP – door CBS.**

Bijkomend aan de beslissing van 05/01/2018 wenst het College volgende wijzigingen door te voeren aan het ruimtelijk uitvoeringsplan ten gevolge van de ontvangen adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek en het advies van de GECORO daaromtrent:

1) Bezwaarpunt 22, 31, 48, 60, 66 en 73:

Deze bezwaarpunten uiten een bezorgdheid in verband met de schaal van de groenvoorzieningen in het plangebied. Het CBS is van oordeel dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het inrichten van een bestemming Cfr. Art. 2 'Grote buurttuin' + de overdrukken Art. 1.6. Kleine buurttuin + de overdruk Art. 1.10 Oeverzone + het verordenend bepalen van een minimaal percentage groene ruimte binnen de woonprojectzone in Art.1.0.15. Publieke ruimte, het plangebied voldoende garanties geeft op een groene invulling. Volgende aanpassing in het RUP kan echter de bezorgdheid omtrent groenvoorzieningen nuanceren. Het minimale aandeel groene ruimte wordt door het beleid als voldoende bepaald in het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een nuancering betreffende de groene invulling van het plangebied betreft Art. 1.0.4. Programma. Dit programma vertoonde, in het ontwerp-RUP, een foutieve verwoording dewelke een nadelig effect kon genereren op de mogelijke groene invulling van het plangebied.

Art. 1.0.4. Programma stelt: "*Minimum 86% wonen, zijnde min. 34.500m<sup>2</sup> omvattende: ...*"

Het CBS wenst met het RUP geen minimale oppervlakte, uitgedrukt in m<sup>2</sup>, voor het aandeel wonen juridisch te verankeren. Het inrichten van 34.500m<sup>2</sup> wonen is binnen Art. 1.0. Woonprojectzone mogelijk en werd onderzocht in het bestaande plan-MER. Echter het maximale programma voor het totale programma bedraagt 40.000m<sup>2</sup> (Cfr. Art. 1.0.04. Programma). Slecht indien het maximale programma (40.000m<sup>2</sup>) gerealiseerd wordt in het plangebied dient min. 34.500m<sup>2</sup> wonen ingericht te worden in het plangebied. In alle overige gevallen blijft de mogelijkheid behouden om minder dan 34.500m<sup>2</sup> wonen in te richten. Art. 1.0.4. Programma wordt daarbij als volgt aangepast: "*Minimum 86% wonen, zijnde min. 34.500m<sup>2</sup> omvattende: ...*"

Dezelfde redenering dient toegepast te worden voor Art. 1.0.4. Programma: "*Maximum 10% kantoren en diensten, zijnde max. 4.000m<sup>2</sup> en min. 1.000m<sup>2</sup>, omvattend: ...*" en "*Maximum 4% handel en horeca, zijnde max. 1.600m<sup>2</sup> en min 400m<sup>2</sup>, omvatten:...*"

Het verordenend bepalen van een maximale oppervlakte (in m<sup>2</sup>) onderhoudt geen verhouding met een maximale oppervlakte (%). Art. 1.0.4. Programma wordt daarbij als volgt aangepast: "*Maximum 10% kantoren en diensten, zijnde max. 4.000m<sup>2</sup> en min. 1.000m<sup>2</sup>, omvattend: ...*" en "*Maximum 4% handel en horeca, zijnde max. 1.600m<sup>2</sup> en min 400m<sup>2</sup>, omvatten:...*"

Het inrichten van max. 4.000m<sup>2</sup>, kantoren en diensten blijft hierdoor mogelijk indien een totale oppervlakte van 40.000m<sup>2</sup> bebouwing wordt gerealiseerd (Cfr. Art.1.0.04.Programma). Deze maximale oppervlakte werd tevens onderzocht in het bijgevoegde en goedgekeurde plan-MER. Enkel dient het maximale aandeel kantoren en diensten, handel en horeca verhoudingsgewijs te dalen indien minder bebouwde oppervlakte in het plangebied wordt ingericht. Vb. indien slechts 30.000m<sup>2</sup> bebouwing wordt gerealiseerd zou max. 3.000m<sup>2</sup> kantoren en diensten gerealiseerd mogen worden.

De minimale oppervlakte, verordenend bepaald voor kantoor en diensten of handel en horeca worden daarentegen behouden als minimale oppervlaktes, uitgedrukt in m<sup>2</sup>. Deze minimale oppervlaktes garanderen een functieverweving in het plangebied.

Het uitvoeren van deze wijzigingen betreffen het corrigeren van een foutieve/tegensprekende verwoording, op basis van de ontvangen adviezen en bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Ze zijn geen significante aanpassingen aan

het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en betreffen een scenario dat past binnen het worst-case alternatief, onderzocht in de plan-MER.

2) Bezwaarpunt 15:

Het bezwaarpunt stelt dat Art. 1.8. wordt voorzien als half ondergrondse parking met daarboven een toegankelijk parkje. De bezwaarindiener stelt echter dat er geen niveauverschil tussen de tuinen en de Kometsite aanwezig is waardoor men spreekt over een aanleiding tot privacy problemen.

Het bezwaarpunt van deze bezwaarindiener werd op het CBS 05/01/2018 reeds ingewilligd door een aanpassing aan het ontwerp-RUP uit te voeren.

Aan Art. 1.8.05. diende worden toegevoegd dat de afgewerkte pas van de groenzone boven de ondergrondse parking niet hoger mag zijn dan het maaiveld van de aanleggende tuinen. Ter verduidelijking werd een toelichtende doorsnede toegevoegd aan de definitieve versie van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Echter het inrichten van een halfondergrondse parking binnen Art.1.8. collectieve groenzone dient verordenend sluitend te worden geformuleerd. Het ontwerp-RUP stelde, in Art. 1.8.05, dat een ondergrondse parking kon gerealiseerd worden. Het voorschrift wordt aangepast naar: Art. 1.8.05. Onder de collectieve groenzone wordt verplicht een half-ondergrondse parking aangelegd.

Door het verplicht inrichten van een half ondergrondse parking; waarvan de afgewerkte pas van de collectieve groenzone, boven de half-ondergrondse parking niet hoger mag zijn dan het maaiveld van de aanliggende tuinen (Cfr. Doorsnede) heeft de bezwaarindiener een garantie dat het uitzicht in zijn tuin behouden zal blijven en vb. niet zal uitkijken op een bovengrondse parking.

Aangezien het verordenend bepalen van een half ondergrondse parking geen significante wijziging omvat aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, een scenario betreft dat past binnen het worst-case alternatief onderzocht in de plan-MER en meer duidelijkheid geeft naar de bezwaarindiener over de aansluiting van de collectieve groenzone met half-ondergrondse parking verkiest het beleid het RUP aan te passen, zoals bovenstaand vermeld.

3) Bezwaarpunt 1, 2, 5, 8, 11, 12, 17, 19, 20, 23, 29, 30, 32, 37, 38, 40, 44, 45, 50, 57, 58, 62, 63, 64, 69, 71, 76:

Deze bezwaarpunten verwijzen onder andere naar de bebouwing in het plangebied als niet ingepast in de omgeving. Het college acht de inpassing van het plangebied in de omgeving als essentieel. Om de nadruk te leggen op de na te streven goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan omschreven om een beschrijvende nota toe te voegen aan de omgevingsvergunningsaanvraag. De beschrijvende nota omvat een informatieve inrichtingsstudie waarin de inpassing van de vergunningsaanvraag in de omgeving wordt aangetoond, rekening houdende met het programma, de ruimteverdeling, functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, de inrichting van het openbaar domein, visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecte, hinderaspecten, duurzaamheid, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Het college benadrukt hierbij dat deze inrichtingsstudie een louter informatief document betreft voor de vergunningsverlenende overheid.

Ten voordele van het inrichten van een geïntegreerde ontwikkeling in de omgeving, met als einddoel het nastreven van een kwalitatief project wordt aan Art. 1.0.06 volgend voorschrift toegevoegd:

*"De beschrijvende nota omvat een inrichtingsstudie. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het plangebied. Deze moet aantonen dat het voorwerp van de aanvraag minstens rekening houdt met volgende beginselen: het programma, de ruimteverdeling (ruimtegebruik en bouwdichtheid), de functionele*

*inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact (oa. parkeren, ontsluiting en circulatie), de schaal, de inrichting van het openbaar domein (toegang, sociale controle en groeninrichting), visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, en op hinderaspecten, duurzaamheid, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen."*

Toelichtend wordt toegevoegd:

*"De inrichtingsstudie maakt deel uit van de beschrijvende nota betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten."*

Het opmaken van een inrichtingsstudie bij de omgevingsvergunningsaanvraag wijzigt niets aan de planopzet en onderhoudt aldus geen significante wijziging aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het wijzigt niets aan het scenario dat past binnen het worst-case alternatief, onderzocht in de plan-MER. Het bepalen van een inrichtingsstudie genereert geen bijkomend negatieve effecten wat betreft de discipline Mens/Mobiliteit, Geluid, Lucht, Bodem, Water, Fauna/Flora en Landschap/bouwkundig erfgoed/archeologie.

#### 4) Bezwaarpunt 43:

Het bezwaar stelt om in het voorschrift Art. 1.2.04. het aandeel appartementen en assistentiewoningen niet verordenend te bepalen. Op het CBS 05/01/2018 werd beslist om deze paragraaf uit het voorschrift te schrappen. In Art. 1.4.03 wordt eveneens een maximaal aantal appartementen en assistentiewoningen bepaald voor het deelgebied 1.2. 'Vesten'. Het RUP dient uniform opgesteld te worden. en om de verordenende aanpak in de verschillende deelgebieden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gelijk te stellen, wordt daarbij in het voorschrift Art. 1.4.03 de volgende aanpassingen door het CBS voorgelegd. Het maximale aantal appartementen en erkende assistentiewoningen dient niet langer verordenend bepaald te worden binnen het bouwveld. Het artikel wordt als volgt gewijzigd:

*"~~Binnen dit bouwveld mogen maximaal 12 appartementen en 24 assistentiewoningen worden opgericht. De oppervlakte voor kantoren bedraagt max. 500m<sup>2</sup>~~"*

*Door deze wijziging blijft de uniformiteit van het RUP gewaarborgd en wordt tegemoet gekomen aan het bezwaarpunt.*

Het schrappen van het maximale aantal appartementen en erkende assistentiewoningen binnen art. 1.4.03. omvat geen significante wijziging aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan daar het totaal in de projectzone niet gewijzigd wordt en betreft een scenario dat past binnen het worst-case alternatief, onderzocht in de plan-MER.

#### 5) Bezwaarpunt 8, 69:

De bezwaarschiften stellen dat bij de invulling van het ruimtelijk uitvoeringsplan aandacht dient geschonken te worden aan de verdoken hoekjes en/of tuintjes in verband met hangjongeren en sluikstorters. De bezwaarschiften stellen dat de site wordt ingericht met vele hoeken en kanten die het geheel onveilig maken. Ten behoeve het garanderen van veiligheid en het voorkomen van onveilige hoeken en ongeweste achterkanten in het plangebied, stelt het CBS een wijziging aan het RUP voor ten opzichte van het ontwerp-RUP.

In het ontwerp-RUP werd een zone voor openbaar domein (Art. 1.7.) voorzien langsheen de zuidoostelijke contourlijn van het RUP. Dit openbaar domein verbond de Koningin Astridlaan met het achterliggende Parkeerhof. Dit openbaar domein werd toegankelijk gemaakt door middel van de onderdoorgang in art .1.2.V2, de opening tussen bouwveld V2 (Cfr. Art 1.2.) en het bouwveld van de centrale zone (Cfr. Art. 1.4.) en de opening in bouwveld zelf. Het college stemt in met het ontvangen bezwaarschrift en stelt vast dat het RUP een mogelijkheid creëerde tot een minder kwalitatieve openbare ruimte. Het college stelt hierdoor vast dat het RUP op deze locatie hoekjes en kantjes mogelijk maakt dewelke het onveiligheidsgevoel in het plangebied kunnen doen toenemen. Om deze zone een aangename ruimtelijk invulling te geven met minder

verharding en een mogelijk meer groene invulling wordt allereerst voorgesteld door het CBS om het bouwveld binnen de centrale zone (Cfr. Art. 1.4.) door te trekken tot tegen het bouwveld V2 (Cfr. Art. 1.2.) zodat de nauwe doorgang verdwijnt. Hierdoor creëert men aan de hand van het RUP de mogelijkheid om de bebouwing in Art. 1.4. en Art. 1.2. beter op elkaar af te stemmen en een duidelijke gevelwand langs de centrale as te realiseren, die de beweging van fietsers en voetgangers begeleidt en de sociale controle verhoogt. De alzijdigheid van de gebouwen draagt daar niet toe bij en wordt best geschrapt, zodat de leesbaarheid en het gebruik van de ruimte vergroot.

Door het vergroten van het bouwveld tot tegen het bouwveld van art. 1.2. kan bijkomend een footprint van maximaal 10m op 17m gerealiseerd worden zodat de gevelwand kan gesloten worden. Hiervoor dient de maximaal bebouwbare oppervlakte eveneens aangepast te worden. Deze aanpassing brengt geen wijzigingen in de totaal te realiseren maximale oppervlakte (40.000m<sup>2</sup>) op de site en vormt niet de aanleiding tot bijkomende milieueffecten. Uit punt 3.2. was al duidelijk dat er geen noodzaak was om de landmark te verhogen waardoor het vergroten van dit bouwveld geen invloed zal hebben op het totaal te realiseren bvo. Om architecturale kwaliteit en samenhang met de vestenarchitectuur mogelijk te kunnen maken en deze identiteit van de bebouwing in bouwveld V2 te kunnen bepalen stelt het College voor om het verordend verplichten van een glazen sokkel binnen het bouwveld en de verplichte onderdoorgang te schrappen in het RUP.

Om de doorwaadbaarheid van het gebied te garanderen moet dan de opening tussen de bouwblokken in de centrale zone (art. 1.4.) die reeds aanwezig was in het ontwerp-RUP geëxpliciteerd en bemaat worden en het aantal bouwblokken aangepast worden van maximaal naar minimaal 2. Dit houdt geen wijziging in tov de bebouwing en dus geen negatief effect op de omgeving maar is om zekerheid te krijgen over de publieke verbinding tussen de grote en kleine buurttuin.

Daarnaast wordt de smalle zone 'Art.1.7. Openbaar domein' uit het RUP geschrapt. De bebouwing in Art. 1.4. en Art. 1.2. ontwikkelen hierdoor een eigen identiteit waaruit een voor- en achterkant duidelijk af te lezen valt in de ruimte en er geen hoeken en kanten meer kunnen ontstaan. Hierdoor kan ook een aangename ruimtelijk invulling gegeven worden met minder verharding en een mogelijk meer groene invulling wat een gunstig effect heeft op de omgeving.

Daarnaast wenst het beleid om het openbaar domein, gelegen achter het bouwveld van Art. 1.5. in het RUP niet te verankeren als een parkeerhof. De mogelijkheid voor het stallen van wagens blijft binnen deze zone behouden maar betreft geen noodzaak. Indien ze gerealiseerd worden, blijven ze via dezelfde ontsluiting langs de K. Astridlaan bereikbaar. De kleine buurttuin blijft voor fietsers en voetgangers toegankelijk vanaf de Auwegemvaart en vanaf de centrale as.

Een invulling Cfr. Art. 1.6. Kleine buurttuin zou hier ook mogelijk moeten zijn. Door in de stedenbouwkundige voorschriften de verwijzingen naar het Parkeerhof te schrappen acht het beleid hier meer mogelijkheden open te laten voor het realiseren van een kwalitatieve ontwikkeling dewelke zich kadert binnen het onderzocht scenario van het plan-MER.

Deze redenering dient toegepast te worden voor het inrichten van een kiss&ride zone. De parkeernorm binnen het RUP blijft dezelfde, waardoor de impact voor de omgeving niet wijzigt, waarbij de nodige parkeerplaatsen in functie van het aantal woningen nog steeds dient gerealiseerd te worden.

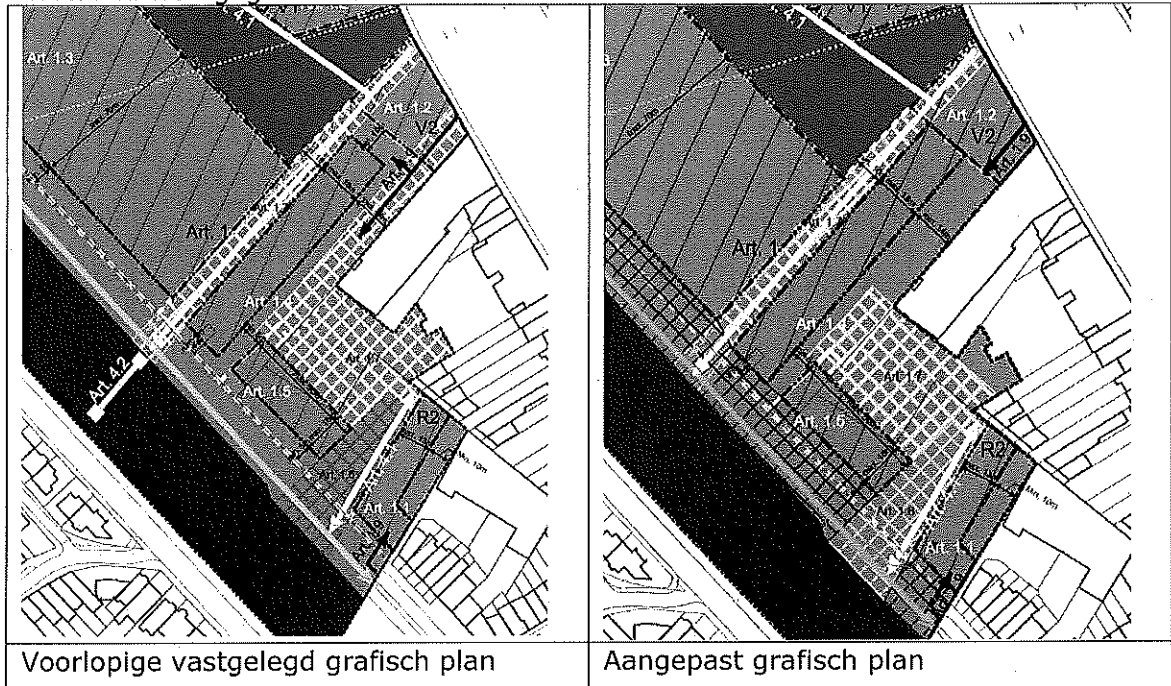
De ontsluiting van de site en de verkeersafwikkeling in de omliggende straten wijzigt ook niet. De ondergrondse parkings onder art. 1.2. en 1.4. blijven toegankelijk via de K. Astridlaan. De ondergrondse parking onder art. 1.1. R2 en 1.5. blijft toegankelijk via de Auwegemvaart en de halfondergrondse parking onder art. 1.1.R1. blijft toegankelijk via de K. Astridlaan, zoals onderzocht in het Plan-MER.

Vervolgens wenst het beleid enkele verduidelijkingen aan te brengen in het RUP naar aanleiding van de goedgekeurde aanpassingen CBS 05/01/2018. In voorgaande Collegebeslissing werd beslist om het hoogteaccent niet langer mogelijk te maken binnen de symbolische aanduiding 'Landmark'. Hieraan werden voorschriften gekoppeld met betrekking tot het bepalen van de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn.

Omdat in het ontwerp-RUP nog melding werd gemaakt van een 100% bebouwing binnen art 1.2.04. bouwveld V2. Dient dit voorschrift logischerwijs aangepast worden.

Het college beslist daarom volgende (A t.e.m K) wijzigingen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door te voeren.

- A. Op het grafisch plan wordt het art. 1.7. 'Openbaar domein' gedeeltelijk geschrapt zoals onderstaand weergegeven.



- B. Het verordenend bepalen van een gelijkgrondse doorgang naar het openbaar domein dient geschrapt te worden in Art. 1.0.11. Ontsluiting.: *"Aan de Koningin Astridlaan wordt 1) een rechtstreekse toegang naar de half-ondergrondse parking in deelgebied "Randwoningen" voorzien en 2) een rechtstreekse toegang naar de ondergrondse parking in de deelgebieden 'vesten' en 'centrale zone' voorzien. Gecombineerd met een gelijkgrondse doorgang naar het openbaar domein (in overdruk), zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan."*

- C. In art. 1.4.04. Publiek domein, wordt volgend voorschrift in zijn geheel geschrapt:

*"In de zone 'Openbaar domein' (Cfr. Art.1.7) dienen de nodige verhardingen te worden aangelegd met het oog op het geven van toegang tot de ondergrondse parking, een eventuele kiss&ride zone, de laad en loszone en het parkeerhof in het aangrenzende deelgebied 'Woonzone oost', uitgezonderd het openbaar domein gesitueerd in het autoluw gedeelte (Cfr. Art. 1.0§11)"*

- D. In art. 1.9.02., wordt volgend voorschrift gedeeltelijk gewijzigd:

*"één toegang binnen bouwveld V2 tot de ondergrondse parking van het deelgebied 'centrale zone' (Cfr. Art.1.4) en het parkeerhof binnen de overdruk "Openbaar domein". (Cfr. Art. 1.7)"*

- E. Bij Art 1.0.11. Ontsluiting wordt volgend voorschrift aangepast:

*"Aan de Koningin Astridlaan wordt 1) een rechtstreekse toegang naar de half-ondergrondse parking in het deelgebied "Randwoningen" voorzien en 2) een rechtstreekse toegang naar de ondergrondse parking in de deelgebieden "Vesten" en "Centrale zone" voorzien. Gecombineerd met een gelijkgrondse doorgang naar het openbaar domein (in overdruk), zoals indicatief aangeduid op het grafisch plan."*

- F. Bij art.1.0.12. Parkeren worden volgende voorschriften geschrapt:

- "~~Binnen de overdruk 'Openbaar domein' wordt voor de deelgebieden 'Centrale zone', 'Woonzone oost' het oostelijk gedeelte van deelgebied 'Vesten' en het oostelijk gedeelte van deelgebied 'Randwoningen' in het deelgebied 'Woonzone oost' een parkeerhof ingericht met bovengronds parkeren.~~"
- "~~In de deelgebieden 'Centrale zone' en 'Woonzone oost' kan een kiss&ride worden ingericht (bovengronds) in geval er een kinderdagverblijf in de 'Centrale zone' wordt gerealiseerd.~~"

G. Art. 1.2.04. Bouwveld V2 (Overdruk), wordt als volgt aangepast:

- "~~Het bouwveld mag 100% bebouwd worden, mits het bouwveld wordt voorzien van een onderdoorgang die zowel fungeert als toegang tot de ondergrondse parking binnen de deelgebieden 'vesten', 'Centrale zone' en 'Wooncampus' als toegang tot het openbaar domein (in overdruk en het parkeerhof binnen de deelgebieden 'Centrale zone' en 'Woonzone oost'. De onderdoorgang dient voldoende breed te worden voorzien zodat in- en uitrijden (vracht)verkeer elkaar kan kruisen. De onderdoorgang dient in de hoogte te worden doogetrokken tot aan de vloerplaat van de 4<sup>e</sup> bouwlaag en moet worden afgestemd op de kroonlijst van de herenwoningen langsheen de Koningin Astridlaan.~~"
- Het volgende voorschrift wordt aangepast zoals weergegeven: "~~Het gebouw moet worden opgevat als een geheel van een sokkel met bovenbouw, waarbij voor de sokkel maximale beglazing wordt voorzien.~~"

H. Art. 1.4.03. wordt aangevuld met volgende verordenende stedenbouwkundige voorschriften:

- Tussen de buitengevel van de bouwvolumes dient minstens 10 meter afstand aangehouden te worden om een verbinding tussen de grote buurttuin (Cfr. Art. 2. en de kleine buurttuin (Cfr. Art. 1.6.) te realiseren.

I. Art. 1.4.02. wordt als volgt aangepast: "~~Het deelgebied 'Centrale zone' wordt als een open bouwblok ingericht, waarbij de individuele met bouwvolumes die op doordachte wijze en loodrecht ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden, rekening houdend met woonkwaliteit~~"

J. Art. 1.4.03. 'Bouwveld' wordt als volgt aangepast:

- Omwille van de aansluiting van het bouwveld op de bebouwing in bouwveld V2. "~~Maximaal 1 500±260m<sup>2</sup> van de oppervlakte van het bouwveld wordt bebouwd. Uitpandige terrassen en vrijstaande fietsenstallingen buiten het volume van de bouwblokken worden hierin niet verrekend.~~"
- "~~Binnen het bouwveld worden minstens 2 bouwvolumes opgericht. Het bouwvolume aan de Auwegemvaart telt maximaal 5 bouwlagen, met extra hoogteaccent, zijnde een 6<sup>e</sup> bouwlaag op de kop van het gebouw aan de zijde van de vaart. De 6<sup>e</sup> bouwlaag wordt uitgewerkt als een teruggetrokken volume. Het 2e De overige bouwvolume(s) telt/tellen maximum 5 bouwlagen.~~"

K. In art. 1.5.04, onbebouwde ruimte, wordt volgend voorschrift in zijn geheel geschrapt:

- "~~In de zone 'Openbaar domein', worden de nodige verhardingen aangelegd met het oog op het realiseren van parkeerplaatsen en circulatieruimte, uitgezonderd het openbaar domein gesitueerd in het autoluw gedeelte (Cfr. Art.1.0.11)"~~

Het aanbrenge van bovenvermelde wijzigingen (A t.e.m. K) brengen wijzigingen aan in het ontwerp-RUP dewelke de kans op onveilige hoeken en kanten verkleinen zonder af te wijken van het onderzochte model in de plan-MER. Het RUP omvat daarbij dus geen significante wijzigingen en het betreft een scenario dat past binnen het worst-case alternatief, onderzocht in de plan-MER.

Het aanbrenge van bovenvermelde wijzigingen (A t.e.m. K) brengen wijzigingen aan in het ontwerpRUP dewelke in de toelichtingsnota vertaald dienen te worden in hoofdstuk 8, vertaling naar het grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. Deze toevoeging verwijst naar de gemotiveerde aanpassingen van het ontwerp RUP, op basis van de ontvangen advies en bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek,



betreffende het schrappen van het landmark als hoogteaccent in het plangebied en het schrappen van het openbaar domein .

- 6) Om een tegenstrijdigheid uit de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP recht te zetten wordt een tekstuele aanpassing betreffende Art. 1.0.04 Programma doorgevoerd. Het artikel stelde in het ontwerp-RUP: "De maximale oppervlakte voor het totale programma bedraagt 40.000m<sup>2</sup> (Bruto-oppervlakte= incl. circulatie, incl. 500m<sup>2</sup> fietsenstalling, exclusief terrassen.)"
- Deze formulering komt zorgt voor verwarring indien deze samen wordt gelezen met de terminologie van de stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij stelt men: "**Bruto vloeroppervlakte:** totale oppervlakte van een ruimte inclusief muren, inclusief circulatie, inclusief terrassen."

Aangezien er verwarring kan ontstaan tussen de termen Bruto vloeroppervlakte en Bruto-oppervlakte, waarbij in het eerste scenario de oppervlakte van de terrassen wordt meegenomen in de totale bruto oppervlakte en dit in het tweede scenario niet het geval is, wordt deze verwoording aangepast in Art. 1.0.04 Programma.

Het Art. wordt als volgt aangepast: "De maximale oppervlakte voor het totale programma bedraagt 40.000m<sup>2</sup> (Maximale oppervlakte= totale oppervlakte van een ruimte incl. muren, incl. circulatie, incl. 500m<sup>2</sup> fietsenstalling, exclusief terrassen.)"

Deze aanpassing betreft een louter tekstuele verduidelijking van de gebruikte terminologie en brengt geen wijzigingen aan in de toegepaste berekeningsformule van het RUP. De maximale oppervlakte voor het totale programma werd in het plan-MER op dezelfde wijze in rekening gebracht.

- Als bijlagen aan dit besluit gaan volgende documenten:
  1. Plan bestaande toestand
  2. Plan juridische toestand
  3. Grafisch plan
  4. Stedenbouwkundige voorschriften
  5. Toelichtingsnota
  6. Plan-MER
  7. Beslissing dienst MER
  8. Besluit plan-MER
  9. Advies GECORO van 11 december 2017 inclusief de adviezen en bezwaren uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt kennis van 'De behandeling adviezen en bezwaren en gemotiveerd advies op het ontwerp-RUP Zorro' van de GECORO van 11 december 2017.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad gaat akkoord om het advies van de GECORO te volgen, uitgezonderd voormelde punten, zoals voorgesteld door het college.

### **Artikel 3**

De gemeenteraad gaat akkoord met het aangepaste gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Komet' en stelt het RUP definitief vast.

Het RUP bestaat uit:

- de toelichtingsnota met inbegrip van plan-MER en de beslissing van het Departement LNE – dienst MER d.d. 13/06/2017
- de stedenbouwkundige voorschriften
- het plan 01 "bestaande toestand"
- het plan 02 "juridische toestand"
- het plan 03 "grafisch plan".

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter wd.  
(get.) Rita Van den Bossche

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 25 april 2018

Rita Van den Bossche  
voorzitter wd.