

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 27 juni 2017 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Christiaan Backx, voorzitter wd.  
 Bart Somers, burgemeester  
 Marc Hendrickx, Greet Geypen, Marina De Bie, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen  
 Frank Nobels, Frank Creyelman, Ali Salmi, Magda Van Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Tine Van den Brande, Tom Kestens, Melikan Kucam, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert Delanoeijs, gemeenteraadsleden  
 Erik Laga, stadssecretaris

- 27. RUIMTELIJKE ORDENING. Voorlopige vaststelling ontwerp-gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zorro', bestaande 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" en het plan 03 "grafisch plan".**

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

**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
24/02/1017	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 – punt 31	College van burgemeester en schepenen: Goedkeuring ontwerp RUP, doorverwijzing naar gemeenteraad en voorlopige aanvaarding

Plan-MER

03/07/2015	Het college hecht goedkeuring aan het opmaken van een planMER voor de Cometsite.
15/09/2015	Startvergadering PlanMER.
13/07/2016	Goedkeuring kennisgevingsnota door stuurgroep
17/08/2016-	Terinzagelegging kennisgevingsnota planMER

15/09/2016	
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 planMER
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 planMER 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 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 planMER 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 wordt besproken.
- Op 29 september 2016 vond het richtlijnenoverleg van het planMER 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 planMER 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 toegelicht aan de GECORO
- Op 24 maart 2017 keurde het college het ontwerp-planMER 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 ontwerptekstbespreking 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 wordt 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.
- De opmaak van het RUP Zorro kadert binnen de visie zoals voorzien in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Concreet beschrijft het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan volgende actie uit 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 raliseren 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

### Fasering

- **Fasering RUP:**

Augustus-oktober 2017	Openbaar onderzoek
13/11/2017	GECORO toelichting adviezen en bezwaren
11/12/2017	GECORO advies
13/12/2017	Stuurgroep: beslissing aanpassing RUP obv advies GECORO
02/02/2018	CBS: goedkeuring definitief RUP
Februari 2018	GR: definitieve goedkeuring
April 2018	Publicatie in Belgisch Staatsblad

### Juridische grond

- De Codex Ruimtelijke Ordening beschrijft de procedure en modaliteiten voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (art. 2.2.13 t.e.m. 2.2.18).
- 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.
- Het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

### Argumentatie

- **Programma**

In opdracht van RE-VIVE werd door Crepain Binst Architecture en Omgeving een masterplan opgemaakt voor de herontwikkeling van de Zorro-site tot een hedendaags woongebied. In overleg met 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 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 Zorro wordt een planologisch kader gecreëerd waardoor de stedenbouwkundige principes van het masterplan kunnen doorwerken in het vergunningenbeleid. Het RUP Zorro 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 Comet-site. Deze werden aan de ontwikkelaar meegegeven. In het masterplan werd geen vast programma voorgesteld. Er werd gerekend met een telmodel. De programmavooraanwaarden van het college werden dan ook integraal overgenomen in de voorschriften van het voorontwerp-RUP.

- **Plenaire vergadering op 19 april 2017**

Volgende instanties werden uitgenodigd om in het kader van de plenaire vergadering een advies te formuleren:

- Waterwegen en Zeekanaal nv – advies
- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) – geen advies
- Deputatie van de provincie Antwerpen - advies
- Agentschap Infrastructuur Wegen en Verkeer. - advies
- Departement Mobiliteit & Openbare Werken, Beleid Mobiliteit & Verkeersveiligheid - advies
- GECORO - advies
- Ruimte Vlaanderen, Afdeling Adviseren & Participeren Lokaal - advies
- Agentschap Onroerend erfgoed – geen advies
- Departement Landbouw en Visserij - advies
- Agentschap voor Natuur en Bos – geen advies
- Agentschap Ondernemen - advies
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie tav. Dienst MER/Dienst Land/Bodem/dienst Veiligheidsrapportage - advies
- Agentschap Wonen-Vlaanderen – geen advies
- Naar aanleiding van de plenaire vergadering werden enkele aanpassingen aan het voorontwerp-RUP gedaan. Het verslag d.d. 24/05/2017 en een overzicht van de aanpassingen dewelke zijn uitgebracht in het kader van de plenaire vergadering zijn in de bijlage terug te vinden.
- Hiernaast wordt ook volgende (grotere) aanpassing aan het RUP vermeld:
  - Als milderende maatregel uit het planMER wordt bepaald dat het programma van het ruimtelijk uitvoeringsplan dient gewijzigd te worden naar max. 86% wonen en 14% complementaire functies (10% kantoren en diensten, 4% handel); met een maximum van 320 woonunits.

- **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.

- **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 planMER:

De verschillende noodzakelijke milderende maatregelen en maatregelen ter optimalisatie/aanbevelingen worden in de bijlage 'besluiten planMER' samengevat.

• **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 RUP Zorro 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 op politieverordeningen met betrekking tot het rioleringsbeleid onverminderd van kracht.
  - Het plangebied van het RUP Zorro 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.
  - 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 Zorro verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt.
  - Als bijlagen aan dit besluit gaan volgende documenten:
    - Plan bestaande toestand, plan juridische toestand en grafisch plan
    - Stedenbouwkundige voorschriften
    - Toelichtingsnota
    - Verslag plenaire vergadering
    - Overzicht aanpassingen RUP obv. Plenaire vergadering.
    - Volledig verklaring planMER
    - Besluit planMER

## **Besluit:**

### **Artikel 1**

De gemeenteraad neemt kennis van het verslag van de plenaire vergadering van RUP Zorro van 19 april 2017. De gemeenteraad gaat akkoord met de bespreking en het voorstel tot aanpassing van RUP Zorro.

(bijlage)

## Artikel 2

De gemeenteraad neemt akte van de volledigverklaring van het planMER 'Zorro' door de dienst MER van 13/06/2017. De gemeenteraad neemt akte van het planMER en de milderende maatregelen.

(bijlage)

## Artikel 3

De gemeenteraad stelt het voorliggende ontwerp-gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zorro' voorlopig vast, bestaande 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" en het plan 03 "grafisch plan".

(bijlage)

## Artikel 4

De gemeenteraad neemt akte dat het openbaar onderzoek zal lopen van augustus 2017 tot oktober 2017.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter wd.  
(get.) Christiaan Backx

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening.

Erik Laga  
Stadssecretaris



Mechelen, 29 juni 2017

Christiaan Backx  
Voorzitter wd.