MORTSEL

gecoro

10-05-2010

OPENBAAR ONDERZOEK RUP Oude God Mortsel: SYNTHESE VAN DE BEZWAREN EN ADVIEZEN EN ADVIES VAN DE GECORO AAN DE GEMEENTERAAD

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Oude God werd op 27-10-2009 voorlopig aanvaard door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 14-12-2009 tot 12-02-2010. Binnen de periode van het openbaar onderzoek werden 115 bezwaarschriften ingediend en 5 adviezen gegeven. Een inventaris van de bezwaarschriften en van de adviezen wordt bij dit document gevoegd.
De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening heeft als taak om alle elementen uit de bezwaren en adviezen te behandelen en een advies te formuleren aan de gemeenteraad.

Synthese van de bezwaren

N°	indiener	datum	Bezwaar
1	LDR	29.01.2010	Ernstige beperkingen ten aanzien van de tuin gelegen in zone “tuinen met nabestemming parkzone”. Het bouwverbod is een ernstige beperking van het eigendomsrecht en strijdig met het grs. Het GRS voorziet namelijk een publiek toegankelijk groen en recreatief parkgebied maar geen maatregelen voor de privétuinen. Het voorstel is strijdig met het redelijkheidsbeginsel want niet evenredig met het algemeen belang. Het algemeen bouwverbod in deze zone draagt op geen enkele wijze bij tot het creëren van een publiek toegankelijke groenzone. Het is onredelijk tegenover de inrichting van de parkzone zelf waar 15% kan bebouwd en verhard worden. Daarenboven zijn en aantal handelingen met een geringe ruimtelijke impact niet meer vergunningsplichtig maar geldt een meldingsplicht volgens de Vlaamse Codex RO. Het college kan de openheid van de parkzone en tuinen bewaken via het vergunningenbeleid.
2	Annemie Cremers	03.02.2010	Wonen - De percentages sociale woningbouw moeten hoger liggen in functie van het sociaal objectief. Er moet aandacht zijn voor gedifferentieerd wonen en het principe van levenslang wonen. Sfinxgebouw staat de verbinding tussen gemeenteplein en park in de weg, de oriëntatie is slecht voor de zongerichtheid, voorgesteld wordt geen privétuinen bij sfinxgebouw te voorzien. Parkzone - De verhardingen in de parkzone zijn best in waterdoorlatende materialen en toegankelijk voor minder mobiele personen, er wordt aandacht gevraagd voor straatmeubilair. De aanleg van een wadi mag niet te groot zijn, er wordt aandacht gevraagd voor een aantrekkelijke inrichting van de wadi (geen slijkpoel). De toegankelijkheid vanuit Lusthovenlaan dient gegarandeerd (nu van minder statuut). De inkomzones kunnen best als groene poorten worden gerealiseerd. Toelaten van beperkte sportinfrastructuur is wenselijk (basketveld, trapveld), sportschuur eventueel gecombineerd met sfinxgebouw.

N°	indiener	datum	Bezwaar
			Plannen scholencampus zijn onduidelijk en vaag. Waarom de buitenschoolse kinderopvang niet integreren in de scholencampus. Waarom de jeugdlokalen niet combineren met het jeugdontmoetingcentrum.
3	Alena Lasure	08.02.2010	Inzagerecht werd geweigerd voor het RUP Oude God
4	Joannes Soons	08.02.2010	Ernstige beperkingen ten aanzien van de tuin gelegen in zone “tuinen met nabestemming parkzone”. Het voorstel betreft een zware beknotting in de vrijheid van het gebruik van de tuin en een grote minwaarde voor het eigendom. Ijvert voor het afschaffen en omvormen naar tuinzone.
5 / e.a.	Dirk Neefs	08.02.2010	Bezwaar tegen het invoeren van de bestemmingszone “tuinen met nabestemming parkzone”. Noch in GRS noch in RUP is hiervoor verantwoording aangevoerd. Het is discriminerend voor een aantal eigenaars en bv. niet van toepassing op de plaatsen waar garageboxen staan. Het voorstel is onredelijk tegenover de inrichting van de parkzone zelf waar 15% kan bebouwd en verhard worden. Quasi bouwverbod is een ernstige beperking van het eigendomsrecht.
8/9/ e.a.	Dirk Neefs / Marinus – Busschots	08.02.2010	Bezwaar tegen het bebouwen van de groengebieden conform het geldende BPA Oude God met opp. 46.585m². Het voorzien van 113 extra woningen is niet geargumenteerd en onaanvaardbaar, men vraagt om 100% te kiezen voor open groene recreatiezone in het binnengebied. De 80% vrijwaring van de parkzone wordt niet gerespecteerd. Het voorstel bevat 10.000m² minder parkzone t.o.v. BPA en slechts 36.863 i.p.v. 37.268m² groenzone. De wadi heeft een grote impact op de inrichting van het park en kan bezwaarlijk een aantrekkelijk groenelement worden genoemd, deze is niet concreet uitgewerkt; de extra bebouwing en activiteiten geven een verhoogde druk op de aanwezige groenzones; een zone van 5.000m² is een niet toegankelijke groene ruimte bij de scholencampus, en de zone van 600m² achter de scoutslokalen is tevens een niet toegankelijke zone. Bezwaar tegen oprichting van het sfinxgebouw omwille van: behoefte niet aangetoond, verkeerde oriëntatie, doet afbreuk aan de andere projecten binnen de zone, sluit het parkgebied visueel af van de Mechelsesteenweg, staat los van de normale bouwlijn en de hoogte is in strijd met de toegankelijkheid van het parkgebied (niet vrijwaren zichtlijnen). Bezwaar tegen het oprichten van buitenschoolse kinderopvang omwille van: best integreren in de scholencampus, complementaire ruimtes zijn hier aanwezig, subsidiewetgeving hoeft geen hinderpaal te zijn; er is bijkomende verkeersoverlast door spreiden van de activiteiten. Bezwaar tegen het oprichten van de nieuwe scholencampus omwille van: bestemmingswijziging naar niet toegankelijke groene ruimte, verlies aan kleinschalige schoolinfrastructuur in de gemeente, concentratie en toename van verkeer. Bezwaar tegen de toenemende mobiliteit: het ontbreekt aan grondige metingen ter plaatse om de concrete verkeersdruk op het projectgebied te kennen; de gebruikte cijfers zijn gebaseerd op

N°	indiener	datum	Bezwaar
			aanames; een aantal cijfers blijken niet correct (o.a. leerlingaantal kleuterschool, verkeersgeneratie in de spitsuren); onduidelijkheden in het gebruikte cijfermateriaal (al dan niet uitrit Mechelsesteenweg, capaciteit ondergrondse parkeergarage, omvang van het verdwijnen van parkeergelegenheid). Bezwaar tegen de inspraakprocedure: het RUP werd opgemaakt zonder rekening te houden met de voorstellen van de bevolking of het buurtcomité in het bijzonder.
	Aanvullende nota Van Steenkiste (38)		Verzoekt om geen enkele bebouwing in het park toe te laten omwille van de leefbaarheid, vraagt om groen en stiltegebied te creëren.
	Aanvullende nota Ria Bruegelmans (53)		Bezwaar tegen het invoeren van de bestemmingszone “tuinen met nabestemming parkzone”. Dit noopt tot verplaatsen tuinhuis, heraanleg tuin en oprit, vellen van een boom e.d.
	Aanvullende nota An Van Lierde (62)		Het karakter van de dreef aan de Edegemsestraat wordt teniet gedaan door de inplanting van nieuwe gebouwen (jeugd en kinderopvang), stelt voor de kinderopvang te voorzien in de huidige Sint Lutgardisschool eventueel in combinatie met jeugdlokalen.
	Aanvullende nota Isabelle Taelman (63)		Het is niet aanvaardbaar dat open ruimte wordt opgegeven zonder dat hiervoor compensatie plaats vindt in of buiten het centrum
21.	Erika Moorkens	09.02.2010	Bezwaar tegen het terugdringen van de groene bestemming. Bezwaar tegen het bouwen van het sfinxgebouw o.a. omwille van schenden privacy woningen Edegemsestraat en schaduwvorming gebouw. Bezwaar tegen scholencampus omwille van concentratie groot leerlingenaantal en geluidsoverlast. Vraagt aandacht voor verkeers- en geluidsoverlast van voorliggende projecten.
55.	Daniel Luyten	11.02.2010	Het plan bestaande en juridische toestand is geen correcte weergave van de geldende situatie: de legende is niet conform zonering, de oppervlaktes van het BPA zijn niet weergegeven, het ontbreekt aan kleur voor de weergegeven zones.
56.	Daniel Luyten	11.02.2010	Het RUP is in strijd met het GRS omdat de functie sport niet meer weerhouden is.
57.	Daniel Luyten	11.02.2010	Bezwaar tegen het invullen van het parkgebied met nieuwe functies in het bijzonder wonen: Mortsel is reeds sterk verdicht, wonen mag de openruimtestructuur niet in het gedrang brengen, de parkzone is een ruimtelijk kwetsbaar gebied, de waterbuffering is niet ingetekend, de speelplaats van de school is niet afgebakend, een verkeerstudie ontbreekt, bestaande doorgangen worden versmald, verdichting is nefast voor natuurwaarden.
58.	Daniel Luyten	11.02.2010	Stelt vragen bij de mobiliteitsdruk, welke ingrepen gaan gebeuren om rekening te houden met

N°	indiener	datum	Bezwaar
			de stijging van het verkeer door de geplande ontwikkelingen in combinatie met andere in de omgeving van het projectgebied (o.a. Recoverkaveling Edegem).
61.	VC Mortsel	12.02.2010	Bezwaar tegen het ontbreken van gegevens over de voetbalterreinen en de voetbalclub bij de beschrijving bestaande toestand. Het plan bevat geen tijdsplanning voor relocatie van de sportactiviteiten: verzoekt tot aanpassing feitelijke toestand in functie van de sportactiviteiten en weergeven timing voor invulling van de planopties, Verzoekt tot aanleg tijdelijk C terrein op het “oude kerkhof” om een eventuele overstap naar sportllandschap mogelijk te maken.
62/98/ e.a.	An Van Lierde Van de Leest – Schollaert	12.02.2010	Er is geen nood aan bijkomende commerciële ruimtes (onderzoek wijst uit dat 10% van de winkelpanden leeg staat).
109.	Flamey advocaten voor Govest NV en Vestimmo NV.	12.02.2010	Bezwaar wordt gegeven op het feit dat bij recente contacten met het bestuur enkel het geldende BPA werd vermeld en niet het RUP in opmaak, wat niet in overeenstemming is met behoorlijk bestuur. Een RUP is van rechtswege onderworpen aan de Plan – MER plicht. Bezwaar wordt geuit tegen de bevindingen dat het voorliggende RUP geen aanleiding zou geven tot aanzienlijke milieugevolgen. Dit is onterecht, men stelt dat de geplande ontwikkelingen weldegelijk aanzienlijke milieueffecten zullen hebben, in het bijzonder het verkeersgenerend effect. Daar het plangebied op nog geen 300m van Fort 5 als Habitatrichtlijngebied gelegen is, dient een passende beoordeling en van rechtswege een Plan –MER opgemaakt. Het onderzoek naar het bestaan van een risico opdat een “passende beoordeling” zou moeten worden opgemaakt ontbreekt. De kans op een betekenisvolle aantasting van het SBZ dient onderzocht omwille van de ontwikkelingen binnen “kleinere of grotere afstand”. Gelet op het betekenisvolle effect op de SBZ een passende beoordeling vereist is, moet er dus een plan MER opgemaakt worden. Er is onduidelijkheid voor het toepassingsgebied van de algemene bepalingen (art.0) op de reeds bestaande gebouwen. Het verdient verduidelijking dat de parkeernormen slechts toepasselijk worden bij nieuwbouwprojecten. De term “nieuwe ontwikkelingen” ontbeert elke duidelijkheid. De voorschriften van de zone voor wonen met handelskarakter (art2) dienen verduidelijkt in de zin dat in de dakvolumes woongelegenheden kunnen worden ingericht, de bouwdiepte tot 17m te beperkt is voor handelszaken en kantoorruimten, voor de achterliggende zone dient het max. percentage van 75% gehandhaafd om het commercieel gebruik te stimuleren, wat een essentieel onderdeel is van het RUP.
114.	Alena Lasure	16.02.2010	Inzagerecht geweigerd voor het RUP Oude God. De zones 1A4 en 5ter konden niet op het grafisch plan teruggevonden worden.
115.	Alena Lasure	16.02.2010	Bezwaar tegen het parkeerbeleid. Er is al een zeer hoge parkeerdruk, het RUP laat geen garages

N°	indiener	datum	Bezwaar
			toe in de voorgevels en per nieuwe woning of appartement is slechts 1 garage verplicht, wat veel te weinig is; De verwijzingen in de nota en het onderzoek naar de verkeerssituatie is compleet verouderd.

Synthese van de adviezen

N°	adviesinstantie	datum	Advies
A	Provincie Antwerpen	02.02.2010	Gunstig Vormvereisten: een register van mogelijke planschadevergoeding, planbatenheffing en compensatie dient toegevoegd De planopties van het RUP zijn in overeenstemming met het RSPA en beantwoorden aan het GRS. Volgende elementen dienen verduidelijkt: - parkeerplaatsen: er is onvoldoende aangegeven hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd kunnen worden en waar deze moeten gerealiseerd worden. Wanneer zijn de normen van de algemene voorschriften van toepassing? vallen de parkings binnen de overdrukzones onder de parkeernorm “overige functies”? parkeerplaatsen voor fietsers dienen tevens te worden voorzien. In de overdrukzones zijn er onvoldoende beperkingen in zake inrichting van parkeerplaatsen. Deze punten vergen een aanpassing in de toelichtingnota als binnen de stedenbouwkundige voorschriften; - het is noodzakelijk om stedenbouwkundige voorschriften in zake “indicatieve aanduiding functionele verbinding langzaam verkeer” en “zichtas” op te nemen - het “getand verloop gevelwand” dient verduidelijkt onder 1.2.2.2 1A1 - verduidelijking rond hoofdvolume gewenst onder 1.2.2.2 1A3 - het voorschrift 1.3 moet in overeenstemming worden gebracht met de Codex RO Het grafisch plan dient te worden verduidelijkt: - voldoende maatvoering zoals 1A2 (bouwdiepte), 1A5 (gevelbreedte), Art 4 bouwdiepte, Art. 10 diepte zone is gewenst - de “te behouden bomen” moeten duidelijker te onderscheiden zijn van de overige bomen.
B.	Vlaamse overheid	04.02.2010	Gunstig De planopties van het RUP zijn principieel verenigbaar met de beleidsopties van het SUV. De omvang van de ondergrondse parkeergarage is nog steeds niet degelijk,onderbouwd cfr. bereikbaarheidsprofiel van de plek en voor kantoren en commerciële

N°	adviesinstantie	datum	Advies
			ruimtes ontbreken nog steeds duidelijke parkeernormen. In zake toetsing met het GRS dient het beheersen van de mobiliteitsdruk verder te worden uitgewerkt en is een nadere motivering rond de integratie van de actieve recreatie (die nu ontbreekt), te worden gemotiveerd. Vormvereisten: een register van mogelijke planschadevergoeding, planbatenheffing en compensatie dient toegevoegd. De verwijzingen naar het decreet RO dienen te worden vervangen door de Vlaamse Codex RO. Inzake de watertoets dient het uitvoeren van een hydrogeologisch en stabiliteitsonderzoek m.b.t. de ondergrondse parking opgenomen in de voorschriften. Volgende elementen dienen verduidelijkt of aangepast in de voorschriften: - mogelijkheid structurele verbouwingswerken (art.0.4) - parkeernorm is onvoldoende uitgewerkt (art.0.7) - verduidelijking rond hoofdvolume gewenst (art. 1.2.2.2 1A3) - verduidelijking rond hoogteverloop (art. 1.2.2.2 1A5) - niet aangewezen vrijstaande bebouwing toe te laten (art.3.1) - verharding en bebouwing in parkzone is ruim (art. 7.2) dit dient verduidelijkt
C.	Jeugdraad Mortsel	03.02.2010	Vraagt voldoende ruimte voor de scoutslokalen en slechts het verwijderen van de bestaande nadat de nieuwe in gebruik zijn genomen. Bij de inrichting van het parkgebied vraagt men om een aantrekkelijk ontwerp met meer bomen, slingerende paadjes, waterpartij, duidelijke toegangen in het bijzonder aan de Lusthovenlaan, voldoende ruimte om te spelen. Tevens worden voorstellen geformuleerd voor de inrichting van de speeltuin “het Redoutje”.
D.	Milieuadvies Raad Mortsel	16.02.2010	Inzake duurzaam bouwen en wonen wordt gevraagd: - technische installaties, photovoltaïsche cellen e.d. toe te laten op daken - een fietsenstalling per woongelegenheid te voorzien en hierbij een kader vast te leggen voor het stallen van fietsen in de vooortuinstrook - de oriëntatie van de sfinx vast te leggen volgens de meest milieuvriendelijke wijze en het hoogteaccent te beperken tot drie bouwlagen - bepalingen streekeigen groen detailleren door middel van soortenlijst - de optie rond WKK (warmte – krachtkoppeling) te onderzoeken voor de nieuwbouw - de principes van toegankelijkheid gebouwen aan te passen aan de nieuwe wetgeving

N°	adviesinstantie	datum	Advies
			Inzake de invulling van het parkgebied wordt gevraagd: - de waterbuffering maximaal bovengronds te voorzien - maximaal streekeigen groen te hanteren en de randzones een extensieve groene invulling te geven omwille van de privacy van de omwonenden - zone voor bijgebouwen en garages (2bis) tevens een nabestemming tuinzone te geven - voldoende trage wegen te voorzien binnen de parkzone - behoud oude waardevolle bomen - ruimte voor wijkcomposteren en ruimte voor composteren afval groenbeheer - afsluitingen doordringbaar maken voor kleine zoogdieren Inzake verkeer wordt aandacht gevraagd voor: - verkeersafwikkeling Lusthovenlaan Inzake water wordt aandacht gevraagd voor: - extensieve dakbegroeiing voor platte daken (niet voor terrassen) - verplichtgebruik waterdoorlatende verharding mits gemotiveerd afwijken - afwatering oppervlaktewater maximaal in groenzones of open goten - duurzame maatregelen voor het beperken van grondwaterstromingen
E.	Adviesraad Wonen Mortsel	16.02.2010	Er zijn geen uitgangspunten bepaald met betrekking tot het woonprofiel van de toekomstige bewoners. Welke visie is hier gehanteerd? Vraag voor voldoende kleine en/of betaalbare (huur)woningen of sociale (huur)woningen conform het grond- en pandenbeleid. Er wordt gevraagd om de meest ambitieuze norm na te streven. Streven naar woningen aangepast aan de behoeften van de bewoners, levenslang kunnen wonen, hetgeen bijzondere eisen stelt inzake toegankelijkheid. Vraagt aandacht voor de verkeersdruk in combinatie met de toeloop van een groot aantal zwakke weggebruikers (school, kinderopvang, jeugd). Toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de zones met gemeenschapsvoorzieningen is aangewezen. Aandacht wordt gevraagd voor voldoende fietsenstallingen en selectief alvalbeheer Aandacht wordt gevraagd voor geluidshinder bij de jeugdlokalen: bundeling met de school een optie?

Antwoord op de bezwaren en adviezen

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
1.	***Motivering RUP***				
1.1.	**woningdichtheid**				
1.1.1.	woningdichtheid	8/ 9/ e.a.	Geen nood aan bijkomende woningen Mortsel is reeds sterk verstedelijkt	In het voorliggende RUP is gezocht naar een goede afstemming tussen de verschillende functies in functie van de ontwikkeling van een stedelijke parkzone. Het ontwerp is hierbij volledig in overeenstemming met de opties zoals weergegeven in het GRS Mortsel. Wonen dichtbij stedelijke functies is wenselijk.	Geen wijziging RUP
1.1.2.	Profiel bewoners	E	Welk is het profiel van de toekomstige bewoners	In het RUP is een voorstel voor gedifferentieerd wonen uitgewerkt aan de hand van verschillende woontypologieën die een doorvertaling krijgen aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften. Daarbij is er tevens aandacht voor bijkomende sociale woningen (min. 15% ≤80m² bij stedelijke projecten, min. 6% ≤80m² bij privé initiatief bij kleinere projecten, bij grotere projecten geldt het decreet grond en panden) cfr. Woonstudie in opmaak.	Geen wijziging RUP
1.2.	**Verkeer en mobiliteit**				
1.2.1.	mobiliteitsdruk	B/ D/ E/ 2/ 8/ 9/ 21/ 58 / e.a.	Stijging verkeer door geplande ingrepen Verkeersstudie ontbreekt Toegankelijkheid Lusthovenlaan verzekeren Aandacht voor verkeersafwikkeling Lusthovenlaan Motiveren beheersen mobiliteitsdruk	Op basis van aannames wordt een extra verkeersgeneratie in rekening gebracht wat voor de Mechelsesteenweg / Edegemsestraat niet leidt tot significante effecten ten aanzien van de bestaande situatie. Vanuit verkeersveiligheid wordt in het plangebied geen significante verhoging van het ongevallenrisico verwacht. De mobiliteitsdruk zal als gevolg van het project op de site Oude God licht toenemen en is als onderzoeksgegeven meegenomen in de plan – MER screening. De extra verkeersgeneratie die verwacht wordt is niet van die aard dat het de huidige verkeersafwikkeling op de Mechelsesteenweg gaat hypothekeren of hierdoor problematischer gaat worden. De meest recente verkeerstellingen laten een duidelijke afname van de verkeersdrukte optekenen. Gecoro stelt voor om een mobiliteitsnota op te nemen in de toelichtende nota Ontwerp en inrichting van het publieke domein zijn geen onderdeel van het RUP maar zullen bij de verdere uitwerking en inrichting van het gebied door het bestuur opgepikt worden. Beheren mobiliteitsdruk, in het bijzonder de afstemming van de nieuwe functies en het groot aantal zwakke weggebruikers (school, kinderopvang, jeugd) dat gebruik maakt van het plangebied is aangewezen. Ontwerp en inrichting van het publieke domein zijn geen onderdeel van het RUP maar zullen bij de verdere uitwerking en inrichting van het gebied door het bestuur opgepikt worden.	Geen wijziging RUP Wijziging MVT Geen wijziging RUP Wijzigen MVT

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
				Voorgesteld wordt om ter hoogte van de buitenschoolse kinderopvang minimum 25 parkeerplaatsen te voorzien. Kiss & ride opnemen in de toelichtende nota.	
1.2.2.					
2.	***Inhoud RUP***				
2.1.	***Planopties***				
2.1.1.	*Invulling tuinzone met nabestemming park*	1/ 4/ 5/ 53/ e.a.	Problematiek zone "tuinen met nabestemming parkzone"	Het laatste deel van de dieper gelegen tuinen in de Edegemsestraat is weerhouden als open en groene ruimte om een integratie met de parkzone na te streven. Er geldt geen bouwverbod in de betrokken tuinen; bijgebouwen en constructies kunnen opgericht worden in het voorste deel van de tuin (met diepte van 30m vanaf achtergevelbouwlijn) De gecoro hecht belang aan een uniform groen beeld vanuit het park naar de tuinen.	Geen wijziging SBV
			Motivering voor deze beleidskeuze ontbreekt	Gezien de grote diepte van deze tuinen zag de gemeente hier een mogelijkheid om het park uit te breiden door middel van een voorkooprecht op het achterste deel van de tuinen. Aangezien dit juridisch niet haalbaar is heeft het bestuur gekozen voor een groene overgangszone tussen het park en de privétuinen.	Motivering gemeente opnemen in MVT
2.1.2.	*Sociaal objectief*	E/ 2/	Nood aan bijkomende sociale woningen	Binnen het project is er een engagement van 15% sociale woningbouw voor de gemeentelijke projecten wat verder gaat dan het sociaal woonobjectief. Het decreet op het grond- en pandenbeleid is van toepassing op elk project binnen het plangebied.	Geen wijziging RUP
			Nood aan gedifferentieerd wonen	In het RUP is een voorstel voor gedifferentieerd wonen uitgewerkt aan de hand van verschillende woontypologieën die een doorvertaling krijgen aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften. Daarbij is er tevens aandacht voor bijkomende sociale woningen cfr. Woonstudie in opmaak.	Wijzigen MVT
			Begrip levenslang wonen introduceren	Streven naar woningen aangepast aan de behoeften van de bewoners, het begrip levenslang wonen kan worden geïntroduceerd.	Wijzigen MVT
2.1.3.	*Scholencampus*	E/ 2/ 8/ 9/ 21/ e.a.	Centraliseren in scholencampus een probleem	De gemeente heeft al jaren geleden de beleidsoptie genomen om deze drie scholen samen te voegen onder één beheer. Dit geeft voordelen wat betreft organisatie, werkingskosten, flexibiliteit wat betreft leerlingenaantallen enz. Bovendien zijn de huidige schoolgebouwen uitgeleefd en dringend toe aan vervanging. Het voordeel van deze locatie is dat twee van deze scholen op hun site kunnen blijven en dat de derde school (Perenpit) eigenlijk een geheel vormt met de basisschool in de Lusthovenlaan, waardoor ouders momenteel vaak op twee locaties tegelijk moeten zijn om hun kinderen te brengen en af te halen. Gecoro ziet ruimtelijk geen bezwaar tegen de inplanting van de parkschool.	Motivatie opnemen in MVT
			Toegankelijkheid scholencampus	Er is een indicatieve aanduiding in functie van de doorwaadbaarheid	Geen

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
			verzekeren	opgenomen in het RUP en deze is juridisch verankerd op het grafisch plan.	wijziging RUP
2.1.4.	*Buitenschoolse kinderopvang*	2/ 8/ 9/e.a.	Oprichten eigen gebouwen voor buitenschoolse kinderopvang	Bij de opmaak van het rup gold de verplichting om buitenschoolse kinderopvang buiten de schoolgebouwen te voorzien. Bovendien wordt de drempel voor leerlingen uit de andere onderwijsnetten weggenomen. Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen de inplanting van de kinderopvang.	Motivering opnemen in MVT
2.1.5.	*Scoutslokalen*	C/ 2/	Voldoende ruimte voor jeugdlokalen voorzien	De jeugdverenigingen zijn steeds betrokken geweest bij de opmaak van het plan. De voorziene ruimte voldoet aan de behoeften. De timing van het project is geen onderdeel van het RUP.	Geen wijziging RUP
			Tegen het oprichten nieuwe gebouwen scouts/ best integreren in bestaande gebouwen	In het concept voor het park, dat als basis dient voor het rup, konden de huidige jeugdlokalen niet behouden blijven en moest een nieuwe locatie gevonden worden. Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen de inplanting van de jeugdlokalen.	Motivering opnemen in MVT
2.1.6.	*Bijkomende woningen*	D/ 2/ 8/ 9/ 21/ e.a.	Oprichten bijkomende woningen in het binnengebied, in het bijzonder Sfinx	In het voorliggende RUP is gezocht naar een goede afstemming tussen de verschillende functies in functie van de ontwikkeling van een stedelijke parkzone. Het ontwerp is hierbij volledig in overeenstemming met de opties zoals weergegeven in het GRS Mortsel.	Geen wijziging RUP
			Verkeerde oriëntatie Sfinx Oriëntatie Sfinx vastleggen op meest milieuvriendelijke wijze	De oriëntatie van het gebouw staat vrij en kan op basis van een projectvoorstel gemotiveerd worden. Voorgesteld wordt 0.7 te schrappen voor wat betreft het vastleggen van de dakvorm in functie van de optimale toepassing van zonnepanelen zodat de oriëntatie van het gebouw vrij staat en op basis van het projectvoorstel kan gemotiveerd worden. De gecoro stelt voor om aandacht voor duurzaam bouwen op te nemen in de toelichtende nota, en geen strikte voorwaarden op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften.	Wijzigen SBV Aanpassen MVT
			In strijd met toegankelijkheid, sluit parkzone af van Mechelsesteenweg	Bestaande doorgangen zullen worden geoptimaliseerd; bedoeling is de doorgangen zodanig in te richten dat ze uitnodigend werken om de parkzone te verkennen, ook vandaag is de toegang tot het binnengebied niet steeds duidelijk.	Geen wijziging RUP
2.1.7.	*Invulling groen- en parkgebied*	C/ D/ 2/ 8/ 9/ 21/ 38/ 57/ 62/ 63 /e.a.	Verdichting groengebied is niet aanvaardbaar 80% vrijwaren binnengebied niet gerespecteerd	In het voorliggende RUP is gezocht naar een goede afstemming tussen de verschillende functies in functie van de ontwikkeling van een stedelijke parkzone. Het ontwerp is hierbij volledig in overeenstemming met de opties zoals weergegeven in het GRS Mortsel. Het engagement om minimum 35.000m² publiek toegankelijke groene ruimte te behouden als één samenhangend geheel is gerespecteerd. Het rup voorziet namelijk 37000m² parkzone en 2000m² groenzone met parkachtig karakter, samen dus 39000m².	Geen wijziging RUP
			Impact van de wadi is groot Waterbuffering maximaal	De waterbuffering kan een onderdeel zijn van het parkgebied en dient hierin geïntegreerd.	Geen wijziging RUP

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
			bovengronds voorzien	De waterbuffer dient niet grafisch vastgelegd. De waterbuffering kan zowel ondergronds als bovengronds gerealiseerd worden. Praktijkvoorbeelden tonen aan dat dit tot een interessant element kan geïntegreerd worden in de parkstructuur.	
			Speelplaats school moet ingetekend worden	De situering van de speelplaats is afhankelijk van de interne organisatie van de school en kan binnen artikel 9 “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” uitgewerkt worden.	Geen wijziging RUP
			De toegangen tot het park zijn te beperkt	Bestaande toegangen worden geoptimaliseerd; bedoeling is de doorgangen zodanig in te richten dat ze uitnodigen om de parkzone te verkennen, ook vandaag is de toegang tot het binnengebied niet steeds duidelijk. Het binnengebied is van verschillende toegangen voorzien zoals weergegeven aan de Edegemestraat, Mechelsesteenweg, Lusthovenlaan en E. Thieffrylaan.	Geen wijziging RUP
			Het sfinxgebouw schendt de privacy	Het gebouw Sfinx is gelegen op +/- 75m uit de achtergevelbouwlijn van de gebouwen Edegemsestraat wat binnen een stedelijk gebied aanvaardbaar is.	Geen wijziging RUP
			Groene ruimte bij de school niet toegankelijk. Verdwijnen karakter dreef oude begraafplaats	Bedoeling is dat de groene ruimte bij de school een structureel onderdeel vormt van het toegankelijke parkgebied.	Wijzigen MVT
			Behoud waardevolle bomen verzekeren	De bomen van de dreef zijn als te behouden en te bewaren bomen opgenomen op het grafisch plan. Het waardevolle dreefkarakter moet verzekerd blijven door middel van vervangen van afgestorven bomen. Bedoeling is om bij de inplanting van de volumes voor de jeugdlokalen en de kinderopvang rekening te houden met de dreef. Binnen de parkzone zijn er kansen voor natuurontwikkeling.	Wijzigen MVT
			Het verlies aan groen dient gecompenseerd	Het bestuur hoeft niet elke bestemmingswijziging te compenseren in een ruimtebalans.	Geen wijziging RUP
			Bebouwing nefast voor natuurwaarden	In het voorliggende RUP is gezocht naar een goede afstemming tussen de verschillende functies in functie van de ontwikkeling van een stedelijke parkzone. Het ontwerp is hierbij volledig in overeenstemming met de opties zoals weergegeven in het GRS Mortsel. Het engagement om minimum 35.000m² publiek toegankelijke groene ruimte te behouden als één samenhangend geheel is gerespecteerd. Voorgesteld wordt de ruimtebalans t.a.v. BPA Centrum op te nemen in de toelichting	Wijzigen MVT
			Nood aan een aantrekkelijk	Ontwerp en inrichting van de parkzone zijn geen onderdeel van het RUP maar zullen bij de verdere uitwerking en inrichting van het gebied door het bestuur	Wijzigen MVT

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
			ontwerp Voldoende trage wegen voorzien Ruimte voor wijkcomposteren / composteren afval groenbeheer	opgepikt worden. Ontwerp en inrichting van de parkzone zijn geen onderdeel van het RUP maar zullen bij de verdere uitwerking en inrichting van het gebied door het bestuur opgepikt worden. De inrichting is mede afhankelijk van de waterhuishouding. Gecoro stelt voor om een waterplan en een parkbeheerplan op te maken	
2.1.8.	*Parkeerbeleid*	115	Noodzaak aan meer parkeermogelijkheden	In functie van het beheersen van de mobiliteitsdruk is gekozen voor een evenwichtig parkeerbeleid ten einde de draagkracht niet te overschrijden. Dit vergt een restrictief parkeerbeleid, waarbij de toekomstige mogelijkheden maximaal gebundeld worden in een centraal gelegen te realiseren ondergrondse parkeergarage. Hierbij is rekening gehouden met het gunstig bereikbaarheidsprofiel van de plek (goede bereikbaarheid met openbaar vervoer) en de geplande parkeervoorzieningen in de omgeving (o.a. Stadsplein, Krijgsbaan).	Geen wijziging RUP
		A	Motiveren parkeerplaatsen	Motiveren parkeerplaatsen als volgt op basis van parkeerstudie door Tritel: Op de Mechelsesteenweg en Edegemsestraat zullen er respectievelijk +/- 65 en 55 parkeerplaatsen verdwijnen. De ondergrondse parking is voorzien met een capaciteit van 385 plaatsen als volgt te verantwoorden: 115 commerciële doeleinden, 50 scholen, 160 bijkomende woningen, 60 compensatie verlies aan publieke parkings.	Wijzigen MVT
2.1.9.	*Ondergrondse parkeergarage*	B	Motiveren van de noodzaak en capaciteit	Motiveren parkeerplaatsen als volgt: Op de Mechelsesteenweg en Edegemsestraat zullen er respectievelijk +/- 65 en 55 parkeerplaatsen verdwijnen. De ondergrondse parking is voorzien met een capaciteit van 385 plaatsen als volgt te verantwoorden: 115 commerciële doeleinden, 50 scholen, 160 bijkomende woningen, 60 compensatie verlies aan publieke parkings. De parkeerstudie opgemaakt door Tritel zal als bijlage bij het RUP gevoegd worden. De gecoro vindt het cruciaal dat de parking ook echt verwezenlijkt wordt.	Wijzigen MVT
2.1.10.	*Commerciële ruimtes*	62/ 98/ e.a.	Geen nood aan bijkomende commerciële ruimtes	Ter versterking van het handelscentrum is de mogelijkheid voorzien voor de uitbouw van bijkomende commerciële activiteiten. Op de gelijkvloerse bouwlaag worden wonen, kantoren, dienstverlening en gemeenschapsvoorzieningen echter niet uitgesloten. De relatie tussen publiek domein (park, stedelijk plein) en commerciële functies moet aan de hand van dit rup goed bewaakt kunnen worden. Het is bijvoorbeeld niet aangewezen dat een supermarkt in het sfinxgebouw zou uitgeven op het park… differentiatie van de grootte en aard van de verschillende commerciële functies wordt vanzelf in de hand gewerkt door de schaalgrootte van de verschillende bouwvolumes.	Geen wijziging RUP
2.1.11.	*Sport en recreatie*	B/ 2/ 56/ 61	Ontbreken mogelijkheden sport Motiveren aanpak actieve recreatie	Het plan is niet strijdig met het GRS. De geplande sportschuur kan worden geïntegreerd in de basisschool (blauwe zone) maar ook in de sfinx. Binnen de parkzone kunnen niet georganiseerde sporten een kans krijgen. In de toelichtingsnota zal een passende motivering worden opgenomen hoe wordt	Wijzigen MVT

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
				omgegaan met sport en recreatie. Voor clubsporten wordt een volledig nieuwe infrastructuur aangelegd bij de uitbouw van het sportllandschap Mortsel nabij de luchthaven.	
2.2.	***Stedenbouwkundige voorschriften***				
2.2.1.	*Algemene bepalingen*	A/ B/ D/ E/ 109	Onduidelijkheid parkeernorm	Verduidelijken toepassingsgebied parkeernormen, in het bijzonder voor kantoren en commerciële functies	Wijziging SBV
			Onduidelijkheid parkeren overdrukzones	Verduidelijken parkeren in overdrukzones zowel mogelijkheden als beperkingen: geen parkeerplaatsen in overdrukzones, behalve een 25tal aan toegang kinderopvang en jeugdlokalen.	Doorvertaling SBV
			Onduidelijkheid parkeren fietsers	Verduidelijken parkeermogelijkheden voor fietsers en voorzien voldoende fietsenstallingen bij jeugdlokalen en op andere plaatsen in het park en aan de stadsboulevard.	Wijzigen SBV
			Implementeren watertoets bij ondergrondse parking	Uitvoeren van een hydrogeologisch- en stabiliteitsonderzoek m.b.t. de ondergrondse parking opgenomen in de voorschriften. Gecoro stelt zich de vraag of de watertoets niet had moeten gedaan worden vóór de beslissing om op die plaats een ondergrondse parking (tot -2) te maken.	Geen wijziging rup
			Mogelijkheden structurele verbouwingswerken in vergunde constructies	Aanvullen algemene voorschriften in die zin dat alle werkzaamheden binnen het bestaande vergunde volume mogelijk zijn.	Wijzigen SBV
			Extensieve dakbegroeiing platte daken verplichten	De gecoro onderschrijft deze bekommernis maar wenst geen verplichting op te leggen, de mogelijkheid is aanwezig. De parkschool zal grotendeels voorzien worden van betreedbare groene daken, die fysiek overgaan in het park.	Geen wijziging rup
			Toelaten technische installaties inzake duurzaam bouwen	Voorgesteld wordt de voorschriften als volgt aan te vullen: Het oprichten van technische installaties ondermeer in het kader van duurzaam bouwen, kunnen worden gerealiseerd en dit met een max. hoogte van 2m indien op een ruimtelijk aanvaardbare wijze uitgevoerd.	Wijzigen SBV
			Optie WKK vastleggen	Realisatie is mogelijk binnen de bestaande bouwzones	Geen wijziging rup
			Principes toegankelijkheid gebouwen nagaan, die in tegenspraak zijn met het nieuwe decreet	De regelgeving rond toegankelijkheid van gebouwen is decretaal bepaald en hoeft niet in het RUP overgenomen te worden. Tegenstrijdigheden schrappen	Aanpassen rup

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
			Verplicht gebruik waterdoorlatende verharding	Het gebruik van waterdoorlatende materialen verplichten in de parkzone met aandacht voor waterdoorlaatbaarheid van de ondergrond(Artikel 0.5). Verhardingen in tuinen beperken tot terrassen, minimum oppervlakte voor groen opleggen.	aanpassen SBV
			Afwatering oppervlaktewater naar open zones	De mogelijkheid voor afwatering oppervlaktewater naar de open zones is voorzien	geen wijzigingen rup
			Duurzame maatregelen grondwaterstroming	De mogelijkheden voor een duurzame regeling rond grondwaterstromen zijn aanwezig	
2.2.2.	*Wonen met multifunctioneel karakter*	A	Onduidelijkheid 1A1 – getand verloop	Voorschrift geeft een omschrijving van het streefdoel – op basis van een projectvoorstel zal invulling worden gegeven aan de doelstelling	Geen wijziging
			Onduidelijkheid 1A3-hoofdvolume	Er zal een bijkomende maatvoering worden opgenomen op het grafisch plan	Wijzigen GP
			Onduidelijkheid 1A5 - inplanting	Er zal een bijkomende maatvoering worden opgenomen op het grafisch plan	Wijzigen GP
			Afstemming 1.3 Codex	Inhoud voorschrift afstemmen met Vlaamse Codex RO Voorgesteld wordt om voor de bouwprojecten 1A1 en 1A2 de verplichting op te leggen om te voorzien in een privaat terras van minimum 10m² in functie van de woonkwaliteit	Wijzigen SBV Wijzigen SBV
2.2.3.	*Wonen met handelskarakter Zone 2bis bijgebouwen en garages*	D/ 109	Onduidelijkheid functie dakvolume	Het woonrecht zal worden bevestigd voor de dakvolumes	Wijzigen SBV
			Beperkte bouwdiepte Mechelsesteenweg	Behoud achtergevelbouwlijn in het kader van uniformiteit waarbij een afstemming zal gebeuren voor het lopend dossier Mechelsesteenweg 60 – 62 goedgekeurd in het kader van het geldende BPA Centrum. Gecoro wenst geen aanpassing van het rup in functie van de aangevraagde werken voor nrs 60-62. Dit schept een precedent. Bedoeling is om op termijn een doorlopende groenstrook te bekomen achter de strook voor hoofdgebouwen. Vergunde activiteiten kunnen in deze strook behouden blijven en verbouwd binnen het huidige volume, maar niet uitgebreid. Idem voor de vergunde garages achter Edegemsestraat 65-67 (zie hierna).	Geen Wijziging GP
			Handhaven max. percentage van 75%	Het percentage van 75% bebouwbaar blijft gehandhaafd	Geen wijziging
			Zone voor bijgebouwen (Edegemsestraat) nabestemming tuinzone geven	In het voorgestelde rup wordt dit bouwvolume verankerd met als mogelijke bestemmingen ‘ateliers, bijgebouwen, bergingen, zwembaden en garages’. De gecoro acht dit niet consequent ten opzichte van de strook voor ‘tuin met nabestemming park’. Voorstel om de groene stroken artikel 5 en 5ter als nabestemming door te trekken over deze zone voor bijgebouwen, tot aan het nieuwe hoekgebouw. Dit zou op termijn het park en de nabije omgeving van de sfinx ten goede komen.	Wijzigen GP

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
2.2.4.	*Wonen met residentieel karakter*	B	Geen nieuwe vrijstaande bebouwing toestaan	Voorschrift behouden – het betreft vrij recente bebouwing in overeenstemming met een bestaande verkaveling	Geen wijziging
2.2.5.	*Parkzone*	B/ D	Specifiëren verharding en bebouwing Bepalingen streekeigen groen opnemen Afsluitingen afstemmen op kleine zoogdieren Waterbuffering maximaal bovengronds voorzien	Voorschrift behouden Suggestie om gebruik van streekeigen groen na te streven met opname van uitgebreide lijst, zonder andere beplantingen uit te sluiten Niet verplichten, wel groene afsluitingen opleggen tussen privé-tuinen en het park, geen muren. De waterbuffering kan zowel ondergronds als bovengronds (indien technisch mogelijk) gerealiseerd worden, afhankelijk van waterstudie	Geen wijziging Opnemen in MVT Wijziging SBV Wijzigen in MVT
2.2.6.	*Gemeenschapsvoor-zieningen*	E	Toegankelijkheid en doorwaadbaarheid ge-meenschapszone is aangewezen	Er is een indicatieve aanduiding in functie van de doorwaadbaarheid opgenomen in het RUP en deze is juridisch verankerd op het grafisch plan.	Geen wijziging RUP
2.2.7.	*Bijkomende bepalingen*	A	Opnemen bepaling zichtas Opnemen bepaling functionele verbinding langzaam verkeer	Dit staat in de stedenbouwkundige voorschriften omschreven op p36 Opnemen bepaling	niet wijzigen SBV Wijzigen SBV
2.2.8.					
2.3.	***Memorie van toelichting***				
2.3.1.	*sportinfrastructuur*	61	Beschrijving bestaande sportactiviteiten ontbreekt Ontbreken van enige timing voor relocatie Tijdelijk inrichten C-veld	Sportactiviteiten worden beknopt beschreven onder 4.1 ruimtelijk functioneren. Aanvullen memorie van toelichting met de feitelijke sportaccommodatie en gegevens van de aanwezige clubs. Op het plan bestaande en juridische toestand aanvullen met voetbal + tennis De timing rond relocatie is geen onderdeel van het RUP. Hier kan verwezen worden naar het rup Sportlandschap Het tijdelijk inrichten van een C-veld is een beleidsbeslissing die mogelijk is binnen het RUP	Wijziging MVT Wijzigen PBJT aanvullen MVT
2.3.2.					
2.4.	***Plannen***				
2.4.1.	*Plan bestaande en juridische toestand*	55	Juridische toestand is niet correct weergegeven	Het plan bestaande feitelijke toestand omvat een weergave van het gewestplan en kadasterpercelen. Het plan is voldoende leesbaar en hoeft niet in kleur te zijn. Het geldende BPA Centrum is beschreven en besproken in de toelichtingsnota en weergegeven op kaart 7 – de legende van de kaart zal toegevoegd worden. De oppervlaktes van het BPA zullen worden aangevuld in de ruimtebalans.	Aanpassen kaart 7 Wijziging MVT
2.4.2.	*Grafisch plan*	A/ 114	Aanvullen maatvoering: 1A2 (bouwdiepte), 1A5	Aanvullen maatvoering grafisch plan – voorgesteld wordt een minimumafstand te definiëren ten aanzien van de aanpalende bouwzones.	Wijziging GP

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
			(gevelbreedte), Art 4 bouwdiepte, Art. 10 diepte zone	In het kader van de leesbaarheid wordt nagestreefd om de gebouwenlaag van de bestaande gebouwen “grijs” te arceren of in te kleuren.	
			“te behouden bomen” moeten duidelijker te onderscheiden zijn van de overige bomen.	De te behouden bomen zijn zowel op plan als in de bijhorende legende duidelijk weergegeven	Geen wijziging GP
			Ontbreken informatie inzake symbolen (1A4 en 5ter)	Alle weergegeven artikels zijn op het grafisch plan ingetekend.	Geen wijziging GP
3.	***Milieueffecten/ onderzoeksgegevens***				
3.1.	*mobiliteitsonderzoek*	8/ 9/ 115/ e.a.	Gebruik verouderde gegevens / Niet correct cijfermateriaal / Ontbreken grondige metingen	Het onderzoek is gebaseerd op beschikbare gegevens en op basis van een beperkt aantal eigen tellingen voor wat betreft Mechelsesteenweg en Edegemsestraat. De onderzoeksgegevens werden bevestigd door de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar die in zijn nota aangaf dat het actuele verkeersbeeld zelfs gunstiger is dan van waaruit vertrokken is voor het onderzoek.	Wijzigen MVT
			Onduidelijkheid cijfermateriaal inzake uitrit Mechelsesteenweg / capaciteit ondergrondse parkeergarage / wegvallen parkings / leerlingenaantal scholen	Motiveren parkeerplaatsen als volgt: Op de Mechelsesteenweg en Edegemsestraat zullen er respectievelijk +/- 65 en 55 parkeerplaatsen verdwijnen. De ondergrondse parking is voorzien met een capaciteit van 385 plaatsen als volgt te verantwoorden: 115 commerciële doeleinden, 50 scholen, 160 bijkomende woningen, 60 compensatie verlies aan publieke parkings. De in- en uitritten zullen bepaald worden op basis van een technisch ontwerp. Leerlingenaantal scholen (Perenpit) werd opgevraagd bij de gemeente bij de opmaak van het onderzoek en op die wijze opgenomen in het onderzoek, dit is een gegeven dat jaarlijks variabel is.	Wijzigen MVT
3.2.	Geluidsoverlast	E/ 21	Probleem geluidsoverlast activiteiten	In het kader van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 12.10.2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma’s werd het RUP onderworpen aan de milieutoets. Een screening tot plan-MER plicht werd opgemaakt. Aangezien door de Vlaamse overheid geoordeeld werd, dat er geen aanzienlijke milieueffecten, waaronder geluidsoverlast, te verwachten zijn valt het RUP niet onder de plan_MER plicht. Binnen de zone voor jeugdactiviteiten zullen bijkomende maatregelen worden genomen om de geluidsoverlast te beperken. Hierover bestaat voldoende wetgeving. Er kan ook een politiereglement worden opgemaakt.	Geen wijziging RUP
3.3.	Afvalbeheer	E	Aandacht voor selectief afvalbeheer	Geen element van het RUP	Geen wijziging
3.4.					
4.	***Vormvereisten***				
4.1.	register	A/ B	Register planbatenheffing, planschade en compensatie	Register mogelijke planbatenheffing, planschade, compensatie opmaken en toevoegen in toelichtingsnota bij RUP. Van toepassing vanaf 1/09/2009.	Wijzigen MVT
4.2.	Codex	B/	Verwijzingen decreet vervangen	Verwijzingen naar het decreet dienen vervangen door Vlaamse Codex RO.	Wijzigen MVT

Antwoord n°	Type bezwaar	betrokken bezwaren	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie
4.3.					
5.	***Procedure***				
5.1.	Inzagerecht	3/ 114	Inzagerecht werd geweigerd	Het dossier was tijdens het openbaar onderzoek te raadplegen op de weergegeven locatie. Bezwaarindiener heeft het betrokken RUP kunnen inkijken en heeft een inhoudelijk bezwaar geformuleerd.	Geen wijzing RUP
5.2.	Behoorlijk bestuur	109	RUP in opmaak werd niet vermeld bij opvragen info in functie van aankoop van een perceel Mechelsesteenweg 60 -62	Het bestuur neemt nota van deze bemerking en heeft intussen een oplossing gezocht voor deze problematiek. Zie ook punt 2.2.3: Gecoro is geen voorstander van het aanpassen van het rup in functie van een bouwaanvraag. Dit schept een precedent. Bedoeling is om op termijn een doorlopende groenstrook te bekomen achter de strook voor hoofdgebouwen. Er wordt in ieder geval op aangedrongen dat de nabestemming 'tuinen' in de strook achter het hoofdgebouw voorzien blijft. Vergunde activiteiten kunnen in deze strook behouden blijven en verbouwd binnen het huidige volume, maar niet uitgebreid.	geen wijziging rup
5.3.	Plan MER plicht	109	Noodzaak tot opmaak plan MER gelet op PB	In het kader van het besluit van de Vlaamse regering d.d. 12.10.2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's werd het RUP onderworpen aan de milieutoets. Een screening tot plan-MER plicht werd opgemaakt. Aangezien door de Vlaamse overheid geoordeeld werd, dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn valt het RUP niet onder de plan-MER plicht.	Geen wijzing RUP
5.4.	Passende beoordeling	109	Noodzaak tot opmaak PB omwille van Fort 5 als SBZ zone	Een PB of Passende Beoordeling dient slechts opgemaakt indien een mogelijks negatief effect verwacht wordt. In de Plan – MER – screening is de mogelijke impact als volgt verwoord: " Er kan hier vermeld worden dat de ontwikkelingen die voorzien zijn in het plan geen significante effecten met zich zullen meebrengen m.b.t. verstoring in het plangebied of in de omgeving. Dit zal zeker ook het geval zijn voor het beschermd Fort 5 dat op meer dan 500m afstand van de site gelegen is en waarop eventuele ontwikkelingen t.h.v. Oude God geen merkbare impact kunnen hebben". Bij de goedkeuring van de plan-MER-screening werd door de MER-cel volgend advies verstrekt: "De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn". In haar advies van 5 maart 2009 maakt het Agentschap voor Natuur en Bos hierover geen opmerkingen en geeft een gunstig advies.	Geen wijziging RUP
5.5.	Inspraak	8/ 9/ e.a.	Opmaak plan zonder rekening te houden met voorstellen bevolking en buurtcomité	Het plan is opgemaakt conform de wettelijke bepalingen. Bijkomend werden extra inspanningen geleverd om de bevolking en het buurtcomité in het bijzonder bij het planinitiatief te betrekken. Er werd een afzonderlijke werkgroep opgericht onder toezicht van de Vlaamse Bouwmeester waarin beleid, buurtcomité en administratie werden vertegenwoordigd. De diverse planvoorstellen werden voorgelegd, besproken en aangepast waardoor in de verschillende planfases aanpassingen aan het ontwerp werden doorgevoerd.	Geen wijziging RUP

Advies van de gecoro:

De gecoro nam in 2005 kennis van de stedenbouwkundige ontwerpen met betrekking tot het inrichten van het gebied Oude God. Het winnend ontwerp werd aangepast en in voorschriften en bestemmingsplannen vertaald in het voorliggende RUP. Gecoro wijst erop dat dit masterplan niet opgesteld werd met de intentie het exact op te nemen in het RUP en wijst op de risico's dat de stringente voorwaarden en intekening in het RUP de ambities voor deze gebiedsontwikkeling kunnen fnuiken. De economische context en de verschillende regelgevingen (toegankelijkheid, brandweernormen, normen met betrekking tot duurzaam bouwen) wijzigen snel. In combinatie met de stringente voorschriften van het RUP rijzen twijfels of de grootste gemene deler van al deze wetgevingen nog tot kwaliteit zal leiden en de realisatie van de stedelijke ambitie niet in de weg zal staan.
Niettemin staat de gecoro positief tegenover de doelstellingen van dit rup en de geplande projecten, en verzoekt rekening te houden met volgende aanbevelingen:

1. **volgende zaken in het rup aan te vullen, te wijzigen of te schrappen:**
   - geen parkeerplaatsen voorzien in de 'overdrukzones' (toegangen tot park), behalve +/-25 parkeerplaatsen ter hoogte van de kinderopvang en jeugdlokalen
   - voldoende fietsenstallingen voorzien/opleggen aan de jeugdlokalen, in het park en aan het stadsterras
   - het rup niet aanpassen in functie van de aangevraagde werken aan Mechelsesteenweg 60-62: geen precedenten scheppen, het doel is om op termijn een consistente groenstrook te bekomen.
   - voor de recent vergunde garages aan de Edegemsestraat (vroegere Monty) ook nabestemming 'parkzone' voorzien en deze nabestemming doortrekken tot aan het hoekgebouw ter hoogte van de sfinx.
2. **in de toelichtende nota op te nemen:**
   - de opmaak van een waterplan is belangrijk om latere invulling (ondergrondse parking) en inrichting van het park (bovengrondse vijver of wadi) aan af te toetsen. Het zou nog interessanter zijn om voor de hele gemeente een globaal grondwaterplan te laten opmaken en de grondwaterstromingen in kaart te brengen.
   - opmaak van een parkbeheerplan
   - motivatie van het bestuur voor het centraliseren van de drie bestaande scholen in de scholencampus en het inplanten van een nieuwbouw voor buitenschoolse kinderopvang en voor jeugdlokalen
   - motivering voor de strook 'tuin met nabestemming parkzone'
   - introduceren van het begrip 'levenslang wonen' en aandacht voor gedifferentieerd wonen
   - aandacht voor duurzaam bouwen opnemen zonder strikte voorwaarden op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften
   - de groene ruimte bij de school moet een structureel onderdeel vormen van het toegankelijke parkgebied
   - motivering voor het voorziene aantal parkeerplaatsen opnemen, verwijzend naar de studie van Tritel
   - te verwachten impact op mobiliteit opnemen in toelichting
   - vermelden dat de sportschuur in de school kan worden ondergebracht maar ook in het sfinxgebouw
   - nastreven van streekeigen groen zonder te verplichten of verbieden
   - het waardevolle karakter van de dreef verzekeren door op te leggen dat afgestorven bomen moeten vervangen worden
   - weergeven van bestaande sportaccommodatie en aanvullen met de timing van het rup Sportlandschap
   - oppervlakte van de publiek toegankelijke groene ruimte in het huidige bpa te vermelden in vergelijking met publiek toegankelijke groene oppervlakte in het nieuwe rup.
3. **volgende wijzigingen in de stedenbouwkundige voorschriften aan te brengen:**
   - stringente voorwaarden o.a. in verband met duurzaam bouwen schrappen
   - opnemen dat alle verbouwingswerken binnen bestaande vergunde constructies mogelijk zijn
   - technische installaties nodig voor duurzaam bouwen mogelijk maken binnen een maximum hoogte van 2m boven het dak indien op ruimtelijk aanvaardbare wijze
   - rook- en warmtekanalen vanuit de parking mogelijk maken binnen de stedenbouwkundige voorschriften
   - gebruik van waterdoorlatende materialen verplichten in de parkzone, rekening houdend met de waterdoorlaatbaarheid van de ondergrond, verhardingen in privétuinen beperken tot terrassen en een minimum oppervlakte aan groen opleggen
   - groene afsluitingen opleggen tussen privé-tuinen en park.
4. **het grafisch plan te verduidelijken:**
   - waar nodig voor de leesbaarheid het grafisch plan aanvullen met maatvoering (in casu aan de sfinx)
   - de bestaande gebouwen duidelijk grijs te arceren.

5. **technische verbeteringen aan te brengen:**
   - verwijzingen naar het vroegere Decreet Ruimtelijke Ordening vervangen door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
   - strijdigheden met het nieuwe decreet over toegankelijkheid schrappen
   - strijdigheden met het grond- en pandendecreet schrappen
   - de legende bij de kaart van bpa Centrum bijvoegen.

Dit advies werd voorbereid in de vergaderingen van 26-04-2010 en 3-05-2010 en goedgekeurd in de vergadering van 10-05-2010 met **10 stemmen voor** en **1 stem tegen**. Er waren geen onthoudingen.
Het minderheidsstandpunt wordt bij dit document gevoegd.

Philippe Teughels
voorzitter gecoro

Veerle De Munck
secretaris gecoro

bijlagen:
- inventaris adviezen
- inventaris bezwaarschriften
- minderheidsstandpunt

Minderheidsstandpunt voor het RUP Oude God

In grote lijnen kan ik mij vinden in het RUP Oude god en het voorstel van de andere Gecoroleden maar er zijn enkele fundamentele elementen in dit dossier die eerst volledig moeten uitgeklaard worden voor je een advies kan afleveren.

Het minderheidsstandpunt valt uiteen in 3 luiken met name een ruimtelijk/mobiliteitstechnisch verhaal, een juridisch verhaal en een financieel verhaal. Ze zijn op een aantal punten niet volledig uit elkaar te trekken maar dit bevordert de leesbaarheid.

Ruimtelijk - mobiliteitstechnische opmerkingen

Het gebied en het plan had op basis van het eerder opgemaakte masterplan een kwalitatief en met de nodige creatieve flexibiliteit een mooi voorbeeld kunnen zijn van een rup voor de 21ste eeuw. Jammer genoeg is het plan niet meer dan een zeer strikte vertaling van het masterplan zonder veel visie en creatieve mogelijkheden, duidelijk een gemiste kans! Het gevaar dat het plan op relatief korte termijn zal herzien moeten worden, is zeer reëel of het plan wordt slechts goedgekeurd voor een beperkt gebied met name de schoolomgeving en het park.

Een van de basisuitgangspunten van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is het verweven van functies, zeker wanneer de ruimte schaars is. Rekeninghoudende met deze basisgedachte is het zeer vreemd te moeten vaststellen dat in de zone langs de Mechelsesteenweg geopteerd wordt om de bedrijvigheid weg te krijgen en kunnen er geen nieuwe activiteiten komen. Met andere woorden gaat men hier naar een uit elkaar trekken van activiteiten en niet naar verweving. Er is geen motivatie waarom dit zonodig moet. Ook een warme bakker hoort thuis in een woonzone en niet op een industrieterrein.

Als men beweert dat de mobiliteitsproblematiek in Mortsel verbeterd is, moet men ook durven toegeven dat veel mensen Mortsel vermijden en dat de voorgestelde cijfers dus helemaal geen correct beeld geven van de werkelijke problematiek. Tel de cijfers van het sluipverkeer in de buurgemeenten er misschien even bij om een meer realistisch cijfer te krijgen. Als mobiliteitsingreep zou het bijvoorbeeld zeer nuttig zijn dat de gearceerde zone tussen de school en de sfinx, de enige afstapplaats wordt om de kinderen naar school te brengen met de auto (inrijden via de Edegemsestraat en weg via de Mechelsesteenweg): sluit langs de Mechelsesteenweg de Lusthovenlaan af en zorg voor een politietoezicht voor wie toch probeert met de wagen te komen tot in de Lusthovenlaan.

Gelet op de uitgestrektheid van de parkzone, had bij het rup ook reeds een parkbeheersplan moeten zitten met aanduiding van wie wat doet, wie wat betaalt, ed... . Nu zijn er veel suggesties en ideeën maar weinig concreet en is de kans groot dat het park snel een vuile boel wordt.

Tot slot is er de problematiek van de (subjectieve) onveiligheid. Door de open ruimte en de makkelijke toegankelijkheid van de tuinen en dus ook van de woningen / scholen, is de kans op vandalisme, kleine en grotere criminaliteit niet uit te sluiten. De regelmatige en verhoogde toezichtsrondes van buurttoezichters en politie in Park Spoor Noord zijn hiervan bijvoorbeeld het resultaat.

Juridische opmerkingen

Het risico op problemen met het ingediende bouwdossier langs de Mechelsesteenweg op het dossier maar ook voor andere plannen is erg groot en had eigenlijk uitgeklaard moeten worden door een duidelijk signaal van het college. Dit is niet gebeurd dus stelt men zich bloot aan een juridisch steekspel met alle gevolgen van dien.

Als je aan de dreef extra bebouwing toestaat (jeugdlokalen) terwijl men links en rechts private tuinen wil koppelen aan het park, dan is dit weinig consequent en ook hier kan je problemen verwachten. Hoe krijg je immers de reeds bestaande garages weg? Als je dit effectief wil uitvoeren als een duidelijk beleidsmatige keuze dan koppel je aan dit plan een onteigeningsplan en koop je de respectievelijke stukken aan.

Daar in sommige percelen bebouwing mogelijk was, is het onduidelijk of er sprake is van planbaten en/of planschade.

Tot slot zijn er verschillende aanpassingen aan de voorschriften, het plan en de toelichtingsnota dat het onduidelijk is of er hier geen nieuw openbaar onderzoek moet gebeuren.

Financiële opmerkingen

Het bestuur heeft in haar structuurplan uitdrukkelijk opgenomen dat zij plannen wenst te realiseren die ook financieel haalbaar zijn. Maar in heel het dossier zit er nergens ook maar enige aanzet dat dit ook het geval is. Als er een ding zeer duidelijk is in dit plan dan is het wel dat dit plan helemaal niet financieel haalbaar is.

De te realiseren ondergrondse ruimte voor de jeugd moet voldoen aan verschillende sectorale wetgevingen om reglementair in orde te zijn (brandweer, toegankelijkheid, Vlarem, ...). Een degelijk akoestisch uitgeruste ondergrondse inrichting kost veel geld want er zijn veel akoestische lekken zoals koelingsysteem en nooduitgangen.

Het grond- en pandendecreet voorziet de bouw van sociale woningen en betaalbare woningen. Indien een ontwikkelaar dit zal moeten realiseren, heb je ofwel een zeer lage grondprijs of een aanzienlijke bebouwing. Daar dit laatste niet voorzien is, moet je dus de grond gaan aanbieden aan zeer lage prijzen. Op dit moment is het volstrekt onduidelijk over hoeveel sociale woningen het zou gaan en hoe deze opgenomen worden in het plan.

De prijszetting zal volledig ontsporen in functie van de te bouwen ondergrondse parking. Gelet op de uitgebrachte adviezen moet er eerst een degelijk hydrografisch onderzoek uitgevoerd worden (wat eigelijk al volledig uitgewerkt in het plan had moeten zitten in het kader van de watertoets). Als hieruit blijkt dat de parking niet of slechts gedeeltelijk haalbaar is, komt het ganse project op de helling (de parking moet immers eerst gerealiseerd worden). Anderzijds als de parking kan gerealiseerd worden met een permanente bronbemaling dan is dit nefast voor het park en de omgeving. Neem hierbij de vigerende reglementeringen op de bouw van ondergrondse parkeergebouwen, dan is de kost zeer hoog.

Conclusie

gelet op de hierboven geschetste problemen en onduidelijkheden, zou het zinvol zijn dat deze elementen eerst duidelijk uitgeklaard worden, opnieuw voorgelegd worden in een openbaar onderzoek, voor dit plan goedgekeurd wordt.

In deze optiek geef ik ongunstig advies op het voorliggende plan.

Mortsel, 12-05-2010

Vanuit Voka, Luc De Houwer