

14-09-2009

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mayerhof

Behandeling van de bezwaarschriften en adviezen in het kader van het openbaar onderzoek

Openbaar onderzoek rup Mayerhof

Het rup Mayerhof werd op 28-04-2009 voorlopig aanvaard door de gemeenteraad.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 25-05-2009 tot 23-07-2009

Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Er zijn drie adviezen gegeven door RO Vlaanderen, provincie Antwerpen en Milieuvadvisraad Mortsel.

Advies RO Vlaanderen

Dit advies is gunstig.

Advies gecoro:

Geen wijzigingen nodig.

Advies provincie Antwerpen

Dit advies is gunstig met enkele kleine technische opmerkingen, volgend uit de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Advies gecoro:

Kleine technische wijzigingen aanbrengen (deze hebben geen implicaties voor opties van het RUP).

Advies Milieuraad Mortsel

Het advies van de Milieuraad bevat een uitgebreide lijst met opmerkingen en suggesties. Vermits dit advies niet decretaal verplicht is, behandelt de gecoro het als een bezwaarschrift, de opmerkingen worden per thema behandeld.

Algemeen:

Gelijke voorschriften voor iedereen wat betreft materiaalgebruik en tuininrichting.

Advies gecoro:

Gezien de voortdurende ontwikkelingen en vernieuwingen in het gebruik van materialen, technieken en bouwsystemen, is de gecoro geen voorstander van al te stringente regels en voorschriften, waardoor op termijn goede projecten en oplossingen onmogelijk zouden worden. De gecoro pleit eerder voor flexibele voorschriften en het vastleggen van bepaalde normen in stedenbouwkundige verordeningen.

Ruimtelijke ordening is o.a. het afstemmen van vormgeving, bebouwing en aanleg publieke en private ruimte op de ruimtelijke context, de aanwezige en geplande functies, enz. Verschillende functies (seniorenhuisvesting, sociale huisvesting, private woningen) hebben verschillende noden, plichten en rechten en vragen dan ook om een verschillende vormgeving. De voorschriften werden hierop afgestemd.

Indien er gelijke voorschriften voor iedereen gelden, waarom dan nog ruimtelijke ordening? Deze opmerking wordt niet bijgetreden.

Uniforme normen voor structuur en inhoud van alle rup's.

Advies gecoro:

Rup's voor verschillende gebieden hebben verschillen in gedetailleerdheid en klemtonen. Rup Stadsplein handelt over de inrichting van publieke ruimte en bebouwing op een strategische plek, een knooppunt in het stedelijk gebied. Het spreekt haast voor zich dat dit een andere benadering vraagt dan de ordening van een bouwblok met voornamelijk residentiële wonen (rup Mayerhof).

De vorm en inhoud van het rup Mayerhof voldoet aan alle wettelijke bepalingen (Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluit over vorm en inhoud van rup's). Deze opmerking wordt niet bijgetreden.

Bouwmaterialen:

Lijst met toegelaten bouwmaterialen vervangen door lijst met expliciet verboden materialen.

Advies gecoro:

Gecoro is geen voorstander van lijstjes, zeker geen limitatieve, en vraagt om de ontwerper genoeg vrijheid te laten.

Groenvoorzieningen:

Bepalingen rond streekeigen groen en natuurlijke begroeiing schrappen (moeilijk definieerbaar en controleerbaar).

Advies gecoro:

Zoals eerder gezegd is de gecoro geen voorstander van het opleggen van beperkingen, zeker niet voor particuliere tuinen. Dus inderdaad bepalingen rond streekeigen groen schrappen, zeker wat betreft particuliere tuinen.

Normen voor hoogte en inplanting van bomen opleggen ivm. bezonning van zonne-installaties.

Advies gecoro:

Wat als de boom hoger wordt dan de opgelegde hoogte? Moet hij dan gekapt worden? Het betreft hier een bestaand bouwblok met bestaande hoogstammen.

Trage wegen:

In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen corridors voorzien voor openbaar toegankelijke trage wegen

Advies gecoro:

In haar advies aan de plenaire vergadering heeft de gecoro reeds gepleit voor het vrijwaren van een doorsteek voor voetgangers en fietsers van de Van Dijkstraat naar de Fredericusstraat en de Bremveldlaan, in combinatie met semi-openbaar groen op het terrein van het Mayerhof.

Dit kan het stadsbestuur verwezenlijken door het opleggen van een erfdienstbaarheid bij het verlenen van de vergunning. Het is mogelijk om dit op te nemen in het RUP. De gecoro vraagt om deze intentie duidelijk op te nemen in het rup door middel van indicatieve pijlen op het plan en een expliciete verwijzing in de voorschriften.

Energie:

Isoleren van bestaande huizen mogelijk maken door overschrijding van de bouwlijn en door grotere vrijheid in gevelafwerking.

Advies gecoro:

Dankzij het nieuwe rooilijnendecreet van 8-05-2009, gepubliceerd op 3-07-2009 in het Belgisch Staatsblad, is het nu mogelijk om de rooilijn met 14cm te overschrijden voor gevelisolatie. De bestaande woningen hebben een voortuin. Deze opmerking wordt niet weerhouden.

Bij nieuwbouw voorwaarden opleggen ivm. oriëntatie voor zonne-energie.

Advies gecoro:

De gecoro acht het wenselijk dit over te laten aan de ontwerper van de nieuwbouw. Deze opmerking wordt niet bijgetreden.

Lijst met toegelaten energiebesparende installaties op daken expliciet uitbreiden met microwindmolens, warmtepompen en ventilatie-installaties.

Advies gecoro:

Deze items zijn toegelaten en kunnen eventueel, zonder beperkend te zijn, vermeld worden in de algemene voorschriften.

Waterafvoer:

Opleggen dat regenwater wordt afgevoerd naar hemelwaterriool omdat het grondwater wordt weggepompt door de nmbs.

Advies gecoro:

Het algemeen voorschrift 0.2.2 werd opgenomen op expliciete vraag van de milieudienst Mortsel. Deze bepalingen zijn conform het totaal rioleringsplan Koude Beek, goedgekeurd door de gemeenteraad op 25.01.2005. Het grondwater wordt niet opgepompt maar op een natuurlijke manier gedraineerd via de Fortloop. Deze opmerking wordt niet bijgetreden.

Geluid:

Voor de woningen langs de Bremveldlaan normen voor geluidsisolatie opleggen tegen lawaai van het treinverkeer.

Advies gecoro

De eigenaars-bouwers moeten zelf kunnen beslissen hoeveel ze investeren in geluidsisolerende maatregelen. Deze opmerking wordt niet bijgetreden.

Collectief:

Collectieve autowasplaatsen met gebruik van regenwater mogelijk maken.

Advies gecoro:

Dit is niet verboden in het rup. Deze opmerking wordt niet weerhouden.

Afgeschermd fietsenstallingen voorzien voor woningen zonder fietsenberging.

Advies gecoro:

Dit is eveneens mogelijk binnen het rup. De meeste huizen in dit bouwblok hebben bovendien een garage. Deze opmerking is hier niet relevant.

Daken:

verplichting om platte daken uit te voeren als groendaken.

Advies gecoro:

Ook hier wenst de gecoro geen verplichtingen op te leggen.

Technische installaties (zonnepanelen, ventilatie,...) op daken mogelijk maken.

Advies gecoro:

Deze installaties zijn mogelijk (algemene bepalingen 0.2.7).

Platte daken nieuwe functies geven zoals betreedbare groendaken.

Advies gecoro:

Dit is mogelijk binnen de beperkingen van het burgerlijk wetboek wat betreft lichten en zichten (privacy).

Groenzone:

Minimum 35% groene ruimte opleggen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Advies gecoro:

Deze opmerking is niet juist: de voorschriften stellen: max. 30% bebouwing + max. 25% verharding, dus minimaal 45% groene ruimte.

Parkeren:

In zone voor woningbouw meer ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners (modale gezin heeft meer dan 1 auto) en bovengrondse parkeerplaatsen voorbehouden aan bezoekers

Advies gecoro:

Het gaat hier om een kleinschalig sociaal woonproject, met minimaal 4 woningen (vermoedelijk appartementen). De opgelegde norm van 1 parkeerplaats per woning wordt als voldoende aangenomen.

Ondergrondse parkeerplaatsen verplichten is hier economisch niet verantwoord. Hoe dan ook blijft dit mogelijk binnen de bouwzone.

Particuliere fietsenstallingen:

Duidelijk kader vastleggen om het stallen van fietsen in voortuinen mogelijk te maken en wildgroei te voorkomen.

Advies gecoro:

Dit moet eerder bekeken worden in een algemeen gemeentelijk reglement Het probleem stelt zich ook niet bepaald in dit bouwblok waar de meeste huizen een garage hebben.

Advies van de gecoro

Het advies van de gecoro over het rup Mayerhof is gunstig mits rekening wordt gehouden met volgende aanbevelingen en opmerkingen:

1. Het bestuur wordt gevraagd de kleine technische wijzigingen aan te brengen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
2. De gecoro vraagt om al te stringente voorschriften te schrappen zodat latere ontwikkelingen inzake alternatieve energie, isolatie en ventilatie, maar ook kwaliteitsvolle architectuur niet in het gedrang komen.
3. De gecoro wenst ook geen restrictief optreden tegen zogenaamde uitheemse planten- en boomsoorten in tuinen en parken.
4. De gecoro vraagt met aandrang om in het rup de verbindingswegen voor fietsers en voetgangers tussen Van Dijkstraat, Fredericusstraat en Bremveldlaan, in combinatie met semi-openbare groenvoorzieningen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, op te nemen door middel van indicatieve pijlen op het plan en expliciete vermeldingen in de voorschriften; en deze intenties te verwezenlijken door middel van erfdiensbaarheden en het opleggen van voorwaarden in de stedenbouwkundige vergunningen.

Dit advies werd voorbereid op de vergadering van 14-09-2009 in aanwezigheid van 10 van 13 stemgerechtigde leden en goedgekeurd...

Philippe Teughels
Voorzitter

Veerle De Munck
secretaris

Bijlagen: adviezen van RO Vlaanderen, Bestendige deputatie Antwerpen en Milieud adviesraad Mortsels