



gemeenteraad

Zitting van 26 februari 2018

Besluit

A-punt

GOEDGEKEURD

Stadsontwikkeling

Samenstelling

de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Caroline Bastiaens, schepen; de heer Ludo Van Campenhout, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; de heer Marc Van Peel, schepen; de heer Rob Van de Velde, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Philip Heylen, raadslid; mevrouw Kathleen Van Brempt, raadslid; mevrouw Freya Piryns, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Robert Voorhamme, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; de heer Karim Bachar, raadslid; mevrouw Monica De Coninck, raadslid; mevrouw Maya Detiège, raadslid; mevrouw Fauzaya Talhaoui, raadslid; mevrouw Fatma Akbas, raadslid; mevrouw Greet van Gool, raadslid; de heer Bruno Valkeniers, raadslid; de heer Toon Wassenberg, raadslid; de heer Wim Van Osselaer, raadslid; de heer Patrick Janssen, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Annemie Turtelboom, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Mohamed Chebaa Amimou, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; mevrouw Galina Matushina, raadslid; mevrouw Carine Leys, raadslid; mevrouw Lisa Geets, raadslid; mevrouw Leyla Aydemir, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; de heer Vic Van Aelst, raadslid; mevrouw Danielle Meirsman, raadslid; de heer Dirk Rochtus, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Martijn Van Esbroeck, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; de heer Danny Feyen, raadslid; de heer Jean Goedtkindt, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; mevrouw Kathy Kimpe, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Fatima Talhaoui, raadslid; de heer Dirk Van Duppen, raadslid; mevrouw Ikrame Kastit, raadslid; mevrouw Vera Drozdik, raadslid
de heer Sven Cauwelier, stadssecretaris

Iedereen aanwezig, behalve:

mevrouw Maya Detiège, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid

Zijn verontschuldigd:

de heer Rob Van de Velde, schepen; de heer Gerolf Annemans, raadslid; mevrouw Monica De Coninck, raadslid; mevrouw Yasmine Kherbache, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; de heer Dirk Van Duppen, raadslid; mevrouw Vera Drozdik, raadslid

32 2018_GR_00136

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mariaburg', district Ekeren - Definitieve vaststelling - Goedkeuring

Motivering

Gekoppelde besluiten

- 2017_DREK_00018 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mariaburg', district Ekeren - Voorontwerp. Advies - Goedkeuring
- 2012_CBS_12085 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mariaburg - Richtnota - Goedkeuring

- 2016_DREK_00015 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mariaburg, district Ekeren - Richtnota. Advies - Goedkeuring
- 2012_DCEK_00028 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Mariaburg - Richtnota - Kennisneming
- 2015_DREK_00098 - Integraal waterbeleid. Signaalgebied Mariaburg - Startbeslissing Bekkenbureau Advies - Goedkeuring
- 2017_GR_00376 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mariaburg', district Ekeren - Voorlopige vaststelling - Goedkeuring
- 2016_CBS_10763 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Mariaburg', district Ekeren - Voorontwerp - Kennisneming
- 11272 - District Ekeren. Bijzonder plan van aanleg - Kapelsesteenweg - ruimtelijk uitvoeringsplan - Mariaburg. Verdere procedure. Goedkeuring. Introductie beleidsrichtlijn

Aanleiding en context

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Mariaburg is 1 van de prioritaire acties uit de bindende bepalingen van het strategisch ruimtelijk structuurplan Antwerpen (s-RSA), goedgekeurd door de Deputatie op 21 december 2006. Het s-RSA stelt de opmaak van het RUP voor: "Om het cultuurhistorische erfgoed en zijn architectuurkenmerken en het groene karakter van Mariaburg in uitvoering te brengen, zal een RUP worden opgemaakt. Voor de binnengebieden zal een aangepaste invulling toegelaten worden in overeenstemming met het groene karakter en een beperkt woonprogramma."

RUP Mariaburg is gelegen in district Ekeren. Het wordt ten noorden begrensd door de gemeentegrens met Kapellen (Kaartse beek), ten oosten door de gemeentegrens met Brasschaat (Kapelsesteenweg). Het noordelijk deel van het studiegebied behoort tot de wijk Mariaburg, het zuidelijke deel tot de wijk Donk. Het gebied tussen de woonwijken Mariaburg en Donk betreft een historisch eerder ruraal landschap dat behoort tot de groene landschapsgordel ten noorden van Antwerpen.

Het plangebied ligt grotendeels in woongebied volgens de bestemmingen van het gewestplan Antwerpen.

Het RUP heeft als doel:

1. het historisch waardevolle karakter van de wijk te vrijwaren en beschermen en het typische woonkarakter te behouden;
2. zowel voor openbaar als privaat groen garanties uit te werken opdat de bouwmogelijkheden worden afgestemd op het waardevolle groene karakter van het plangebied;
3. de ontwikkelingsmogelijkheden te sturen waarbij na onderzoek drie binnengebieden in aanmerking komen voor inbreidingsprojecten;
4. langs de Kapelsesteenweg de kleinhandelszaken en residentiële functies een duidelijke plaats te geven en de verlinting tegen te gaan;
5. verblijfsrecreatie mogelijk te maken ter hoogte van het lokaal van de jeugdbeweging.

Op 7 september 2007 (jaarnummer 11272) keurde het college de procesnota van het RUP Mariaburg goed.

Op 9 oktober 2012 (jaarnummer 28) werd de richtnota ter kennisname voorgelegd aan het districtscollege Ekeren. Op 23 november 2012 (jaarnummer 12085) keurde het college de richtnota goed.

Op 23 november 2015 (jaarnummer 98) adviseerde de districtsraad Ekeren de startbeslissing van het Bekkenbureau betreffende het signaalgebied Mariaburg gunstig. Op 4 december 2015 (jaarnummer 10142) adviseerde het college deze startbeslissing eveneens gunstig. Deze startbeslissing stelt dat het stukje KMO-zone gelegen aan de Maria-Theresialei ten noorden van het studiegebied moet opgenomen worden in het RUP Mariaburg met als nieuwe bestemming groen/groene buffer of als functionele invulling groen en waterberging. De startbeslissing werd goedgekeurd door de Vlaamse overheid op 22 juni 2016.

In februari 2016 werd de richtnota van 2012 toegelicht aan de districtsraad en besproken. Op 22 februari 2016 (jaarnummer 15) adviseerde de districtsraad Ekeren de richtnota opnieuw gunstig mits rekening wordt gehouden met enkele aandachtspunten.

Op 16 december 2016 (jaarnummer 10763) nam het college kennis van het voorontwerp-RUP Mariaburg. Op 30 januari 2017 (jaarnummer 18) adviseerde de districtsraad Ekeren het voorontwerp-RUP gunstig mits voorwaarden.

Op 26 juni 2017 werd het ontwerp-RUP voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad (jaarnummer 376). Het openbaar onderzoek liep van 10 juli 2017 tot en met 7 september 2017.

Juridische grond

Artikel 2.2.13 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van een RUP.

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met - mogelijk - aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, artikel 8, §1 en 2, gewijzigd op 19 juli 2013.

Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, artikel 2 en 4.

Besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage IX tot XV opgenomen kaarten.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 2.2.14 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) zegt dat de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vaststelt.

Fasering

Stap	Datum	jaarnummer
collegebeslissing: goedkeuring procesnota	7/9/2007	11272
districtscollege: kennisneming richtnota	9/10/2012	2012_DCEK_00028
collegebeslissing: goedkeuring richtnota	23/11/2012	2012_CBS_12085
districtsraad: advies	22/2/2016	2016_DREK_00015
collegebeslissing: kennisneming voorontwerp-RUP	16/12/2016	2016_CBS_10763
districtsraad: advies	30/1/2017	2017_DREK_00018
GECORO: advies	1/2/2017	
plenaire vergadering + adviezen	9/2/2017	
collegebeslissing: voorstel aan gemeenteraad om ontwerp-RUP voorlopig vast te stellen	9/6/2017	
gemeenteraad: voorlopige vaststelling ontwerp-RUP	26/6/2017	2017_GR_00376

openbaar onderzoek	10/7/2017 t.e.m. 7/9/2017	
GECORO: advies	8 november 2017	
gemeenteraad: definitieve vaststelling/ goedkeuring	26/02/2018	
publicatie Belgisch Staatsblad	april/2018	

Data in cursief zijn ramingen.

Openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek liep van 10 juli 2017 tot en met 7 september 2017. Tijdens deze periode werden zes rechtsgeldige bezwaarschriften ingediend en bracht de Provincie Antwerpen een gunstig advies uit. De behandeling van de bezwaren en het advies zijn verwerkt in het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO).

Argumentatie

GECORO bracht volgend advies op de ingediende bezwaarschriften naar voor:

- Bezwaarindieners stelt dat Inbreidingsgebied A ten onrechte wordt herbestemd naar Zone voor wonen met Overdruk - inbreidingsgebieden.
 - GECORO weerlegt het bezwaar en is van oordeel dat het betreffende perceel terecht wordt bestemd als Overdruk - inbreidingsgebieden.
 - *Geen aanpassingen aan RUP.*
- Bezwaarindieners verzoekt het perceel Inbreidingsgebied A in hoofddoel te herbestemmen tot Zone voor detailhandel, in ondergeschikte orde tot Zone voor wonen met als Overdruk - detailhandel.
 - GECORO weerlegt het bezwaar en adviseert de percelen niet te herbestemmen. Uit het bezwaarschrift blijkt dat er verwarring is over de formulering van 3.3.3 Zone voor Detailhandel in de toelichtingsnota. GECORO adviseert deze paragraaf te herformuleren ter verduidelijking.
 - *In de toelichtingsnota wordt paragraaf '3.3.3 Zone voor Detailhandel (De)' geherformuleerd.*
- Bezwaarindieners stelt dat het ontwerp-RUP schending maakt op het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht. Het ontwerp-RUP heeft een enorme impact en vormt een rechtstreekse aanslag op de toekomstige commerciële ontwikkeling en mogelijkheden van de winkel van de bezwaarindieners.
 - GECORO is van oordeel dat het RUP uitvoering geeft aan de bindende bepalingen van het s-RSA. De overgangsmaatregelen garanderen voldoende de toekomstige mogelijkheden van de bestaande handelszaak.
 - *Geen aanpassingen aan RUP.*
- Bezwaarindieners oordeelt dat de selectie van inbreidingsgebieden onduidelijk is. Daar er geen afdoende en gedefinieerde criteria werden gehanteerd of in openbaar onderzoek lagen om tot deze selectie te komen, schaadt dit het gelijkheidsbeginsel.
 - GECORO is van oordeel dat de selectie van inbreidingsgebieden terdege is onderbouwd, maar adviseert deze motivatie aan te vullen en te verduidelijken in de toelichtingsnota.
 - *In de toelichtingsnota wordt paragraaf '2.3 Sturen ontwikkelingsmogelijkheden' aangevuld en verduidelijkt.*
- Bezwaarindieners vraagt het Inbreidingsgebied A uit te breiden en zijn percelen mee op te nemen in deze contour.
 - GECORO is van oordeel dat de percelen van de bezwaarindieners een meerwaarde kunnen betekenen voor Inbreidingsgebied A en adviseert de contour van het Inbreidingsgebied uit te breiden conform het voorstel van de bezwaarindieners. GECORO adviseert zowel in de

toelichtingsnota als de stedenbouwkundige voorschriften de nodige aanvullingen te doen, dit ook in kader van het bereiken van een samenhangend en groen eindbeeld, ook bij afzonderlijke aanvragen in het inbreidingsgebied. GECORO adviseert tevens dat de Overdruk - Inbreidingsgebieden en de Overdruk - Detailhandel niet cumulatief kunnen worden toegepast. Dit omdat bij cumulatie van beide overdrukzones de draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

- *Op het grafisch plan wordt Inbreidingsgebied A uitgebreid.*
- *In de stedenbouwkundige voorschriften wordt Artikel 10: Overdruk - inbreidingsgebieden aangevuld en verduidelijkt.*
- *In de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften wordt voor Overdruk - detailhandel en Overdruk - Inbreidingsgebieden aangevuld dat beide overdrukzones niet cumulatief kunnen worden toegepast.*
- Bezwaarindiener verzoekt de voorgestelde dichtheid van 15 woningen per hectare voor de inbreidingsgebieden te verhogen.
 - GECORO weerlegt het bezwaar en stelt dat de dichtheid niet moet verhoogd worden.
 - *Geen aanpassingen aan RUP.*
- Bezwaarindieners gaan niet akkoord met de Overdruk - verblijfsrecreatie.
 - GECORO is van oordeel dat verblijfsrecreatie mogelijk moet zijn op het perceel. GECORO adviseert het college wel om een afsprakennota op te maken met de gebruikers om zo het gebruik van het terrein te reguleren.
 - *Geen aanpassingen aan RUP.*
- GECORO adviseert het begrip 'meergezinswoning' te vervangen door 'meergezinsgebouw', dit conform de in opmaak zijnde nieuwe begrippenlijst voor RUP's.
 - *Begrip wordt aangepast in toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.*
- GECORO adviseert om bij verwijzing naar de bestaande situatie (vergunde en vergund geachte ...) in de voorschriften, te verduidelijken dat dit 'op het ogenblik van inwerkingtreding van het RUP' betreft.
 - *Wordt als dusdanig aangepast in toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.*

MER-screening

Stap 1	Datum
aanvraag adressen bij adviesinstanties	23/3/16
aanvraag advies bij adviesinstanties	28/4/16
verzending screeningdossier naar dienst MER	18/10/16
beslissing dienst MER	8/11/16
Stap 2 na aanpassing plancontour	
aanvraag adressen bij adviesinstanties	28/2/17
aanvraag advies bij adviesinstanties	3/3/17
rappelbrief raadpleging adviesinstanties	3/4/17
verzending screeningdossier naar dienst MER	27/4/17
beslissing dienst MER	23/5/17

Besluit dienst MER

Op 23 mei 2017 besliste de dienst MER (Vlaams gewest, departement Leefmilieu, Natuur en Energie) dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Watertoets

In toepassing van artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 moeten alle uitvoeringsplannen worden onderworpen aan een watertoets. Op 1 maart 2012 is het aangepaste besluit tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets in werking getreden. Het RUP werd afgetoetst aan de opgelegde regels en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

Planbaten

In de toelichtingsnota is opgenomen dat in het RUP geen bestemmingswijzigingen voorkomen die planbaten kunnen doen ontstaan voor percelen in eigendom van de stad en/of dochters.

Financiële gevolgen

Nee

Besluit

De gemeenteraad keurt bij monde van de fractievoorzitters volgend besluit goed.

Stemden ja: N-VA, sp.a, CD&V en Open VLD.

Hebben zich onthouden: Vlaams Belang, PVDA+ en Groen.

Artikel 1

De gemeenteraad stelt het RUP Mariaburg, district Ekeren (algplanid: RUP_11002_214_50002_00001) definitief vast.

Dit RUP bestaat uit een grafisch plan, het grafisch register (planbaten-planschade), een plan van de bestaande en de juridische toestand, de stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota.

Artikel 2

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

Bijlagen

1. RUP_11002_214_50002_00001_BJT_DV.pdf
2. RUP_11002_214_50002_00001_GP_DV.pdf
3. RUP_11002_214_50002_00001_RPC_DV.pdf
4. RUP_11002_214_50002_00001_SV_DV.pdf
5. RUP_11002_214_50002_00001_TN_DV.pdf
6. Advies Gecoro