

## **gemeenteraad**

Zitting van 31 mei 2021

### **Besluit**

A-punt

**GOEDGEKEURD**

Stadsontwikkeling

#### **Samenstelling**

de heer Bart De Wever, burgemeester-voorzitter

de heer Koen Kennis, schepen; mevrouw Jinnih Beels, schepen; mevrouw Annick De Ridder, schepen; de heer Claude Marinower, schepen; mevrouw Nabilla Ait Daoud, schepen; de heer Fons Duchateau, schepen; de heer Karim Bachar, schepen; de heer Peter Wouters, schepen; de heer Tom Meeuws, schepen; de heer Filip Dewinter, raadslid; de heer Gerolf Annemans, raadslid; de heer Jan Penris, raadslid; mevrouw Nahima Lanjri, raadslid; de heer André Gantman, raadslid; mevrouw Anke Van dermeersch, raadslid; mevrouw Güler Turan, raadslid; de heer Wouter Vanbesien, raadslid; de heer Peter Mertens, raadslid; mevrouw Liesbeth Homans, raadslid; mevrouw Mie Branders, raadslid; de heer Joris Giebens, raadslid; de heer Johan Klaps, raadslid; mevrouw Caroline Bastiaens, raadslid; mevrouw Danielle Meirsman, raadslid; mevrouw Martine Vrints, raadslid; de heer Koen Laenens, raadslid; de heer Franky Loveniers, raadslid; mevrouw Peggy Pooters, raadslid; de heer Kevin Vereecken, raadslid; mevrouw Ikrame Kastit, raadslid; de heer Imade Annouri, raadslid; mevrouw Yasmia Setta, raadslid; mevrouw Karen Maes, raadslid; mevrouw Kristel Somers, raadslid; mevrouw Ilse van Dienderen, raadslid; de heer Nordine Saidi Mazarou, raadslid; de heer Mark Tijmsmans, raadslid; mevrouw Sevilay Altintas, raadslid; de heer Omar Fathi, raadslid; mevrouw Sanne Descamps, raadslid; mevrouw Elisabeth van Doesburg, raadslid; mevrouw Manuëla Van Werde, raadslid; mevrouw Nathalie van Baren, raadslid; de heer Patrick Van den Abbeele, raadslid; de heer Hicham El Mzairh, raadslid; mevrouw Khadija Chennouf, raadslid; de heer Sam Van Rooy, raadslid; de heer Sam Voeten, raadslid; mevrouw Erica Caluwaerts, raadslid; mevrouw Tatjana Scheck, raadslid; de heer Wim Jochems, raadslid; de heer Mohammad Nawabi, raadslid; de heer Niel Staes, raadslid; mevrouw Lise Vandecasteele, raadslid  
de heer Sven Cauwelier, algemeen directeur

#### **Iedereen aanwezig, behalve:**

de heer Jan Penris, raadslid

30	2021_GR_00313	<b>Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Voorlopige vaststelling. Ontwerp. Rooiijnplan. Grafisch plan opheffing Dinantstraat - Goedkeuring</b>
----	---------------	--

#### **Motivering**

##### **Gekoppelde besluiten**

- 2011\_GR\_00846 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Eilandje - Definitieve vaststelling - Goedkeuring
- 2019\_DRAN\_00188 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Start- en procesnota. Advies - Goedkeuring
- 2020\_CBS\_04911 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Scopingsnota, voorontwerp en procesnota - Goedkeuring

- 2019\_CBS\_05480 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Start- en procesnota - Goedkeuring
- 2020\_DRAN\_00096 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Voorontwerp. Advies - Goedkeuring
- 2020\_CBS\_05842 - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Friendship site. District Antwerpen - Scopingnota. Intrekking - Goedkeuring

### **Aanleiding en context**

#### Visie en RUP Eilandje

In 2002 werd het Masterplan Eilandje goedgekeurd, waarbij werd uitgegaan van de transformatie van het Eilandje naar een levendige en leefbare stadswijk op basis van een aantal strategische interventies. Daarbij werd bijzondere aandacht besteed aan de kwalitatieve uitbouw van het publieke domein met de vele dokken en werd er ingezet op het herbestemmen van beeldbepalende gebouwen en nieuwe invulprojecten. Dit Masterplan Eilandje werd vervolgens juridisch vertaald in het bijzonder plan van aanleg (BPA) Eilandje en in 2005 door de gemeenteraad definitief goedgekeurd.

Ter vervanging van het BPA Eilandje, keurde de gemeenteraad op 27 juni 2011 (jaarnummer 846) het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Eilandje definitief goed. Het RUP omvat de ontwikkeling van drie wijken:

- De Oude Dokken (waar de Friendship site zich bevindt);
- de Montevideowijk;
- de Cadixwijk.

Het RUP Eilandje vervangt hierdoor het BPA Eilandje, het eerder opgemaakt RUP Cadix en het gewestplan. De voorschriften en het grafisch plan werden zoveel mogelijk vereenvoudigd en qua opbouw en formulering in overeenstemming gebracht met het RUP Binnenstad.

Ten behoeve van een partiële herziening van het RUP Eilandje keurde het college op 28 juni 2019 (jaarnummer 5480) de proces- en startnota van het RUP Friendship site goed.

Op 2 juni 2020 keurde het college (jaarnummer 4911) de scopingnota, voorontwerp en procesnota goed. Omwille van een late aanpassing op basis van juridisch advies en kleine rechtzetting door Team-Mer is er op 2 juni 2020 een onvolledige versie van de scopingnota goedgekeurd. Deze werd door het college op 3 juli 2020 (jaarnummer 5842) ingetrokken en de aangepaste scopingnota werd goedgekeurd.

#### Noodzaak tot partiële herziening RUP Eilandje

Het doel van de huidige planningsprocedure is de Friendship site, gezien de gunstige en strategische locatie, te ontwikkelen tot één samenhangend en levendig bouwblok. Het plangebied omvat vandaag twee zones gelegen tussen de Londen-Amsterdamstraat, Sint-Laureiskaai, Rijnkaai en Bataviastraat. Het noordelijk deel ligt vandaag volgens het RUP Eilandje in de zone voor centrumontwikkelingen Ce4 (B1) en het zuidelijk deel in de zone voor wonen Wo2 (B2). Deze site omvat de Friendship building (een verouderd kantoorgebouw), een servicestation van Total, een braakliggend terrein met parkeervoorziening, een tractiestation van De Lijn en openbaar domein.

De aanleiding voor de gedeeltelijke herziening van het RUP Eilandje is het mogelijk maken van een wijziging van de bouwmogelijkheden die vandaag planologisch geldig zijn. De opzet is om, door het opheffen van de Dinantstraat, deze drie bouwvelden (B1 + B2 + Dinantstraat) te ontwikkelen tot één integrale en geïntegreerde bouwblokontwikkeling. Hierdoor zijn nieuwe ruimtelijke configuraties mogelijk zoals het creëren van een centrale groene buitenruimte in het hart van het bouwblok. Binnen de huidige planningscontext is dit niet mogelijk, waardoor het potentieel van de strategische locatie onderbenut blijft. Een wijziging van de plaatselijke

planningscontext is bijgevolg noodzakelijk om een gepaste invulling te kunnen geven aan deze strategische locatie.

Ook zal het mogelijk worden om de bouwhoogte, die vandaag beperkt is, te verhogen op de plek waar dit verantwoord is, namelijk langs de Rijnkaai. Gezien de strategische locatie, in de oksel van de Rijnkaai en de Londen-Amsterdamstraat, leent deze plek zich voor hogere volumes dan vandaag toegestaan zijn volgens de voorschriften van het RUP Eilandje. Daarnaast wordt de hoofdbestemming wonen, aangevuld met stedelijke functies.

#### Vaststelling van de gemeentelijke rooilijnen en opheffing gemeenteweg

Op 1 september 2019 trad het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen (hierna: Gemeentewegendecreet) in werking. Overeenkomstig artikel 11 Gemeentewegendecreet moeten gemeenten de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vastleggen in gemeentelijke rooilijnplannen.

Het huidige plangebied bevat geen juridische rooilijnen. Overeenkomstig art. 2, 9° Gemeentewegendecreet betreft de rooilijn bij gebrek aan een rooilijnplan de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Gezien het planopzet, wordt de vastlegging van de rooilijnen binnen het plangebied geïntegreerd in de planningsprocedure overeenkomstig artikel 12, §1 Gemeentewegendecreet.

De Dinantstraat, een gemeenteweg, deelt vandaag het plangebied op in twee bouwvelden. Gezien het opzet van voorliggend RUP om van het plangebied één bouwblok te maken en zo aan te sluiten bij het woonweefsel van het Eilandje, wordt parallel met dit RUP een ‘grafisch plan tot opheffing’ voor de Dinantstraat opgemaakt, conform afdeling 3 van het Gemeentewegendecreet. Voor het overige worden de bouwlijnen van het RUP Eilandje gevolgd.

#### Werkwijze voor opmaak RUP

Op grond van artikel 6, 4.3 van de beheersovereenkomst tussen de stad Antwerpen en AG VESPA heeft AG VESPA de taak om voor de stad beleidsvoorbereidend werk te verrichten in het domein van het omgevingsrecht. De procedure tot vaststelling van de ruimtelijke ordeningsinstrumenten zelf, behoort niet tot de taak van AG VESPA.

In het collegebesluit van 13 december 2013 (jaarnummer 12755) kreeg AG VESPA de opdracht om de regierol voor de ontwikkeling van het Eilandje Fase I op te nemen. Specifieker voor de Friendship site, neemt AG Vespa beleidsvoorbereidend werk op voor de opmaak van een aangepast RUP Friendship site en bijhorend benodigd milieuonderzoek (Milieu-effectenrapport of MER-screening) in opdracht van en namens de stad Antwerpen. Deze opdracht betreft louter voorbereidend werk en doet op geen enkele wijze afbreuk aan de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de gemeenteraad van de stad Antwerpen met betrekking tot de vaststelling van het RUP Friendship site, overeenkomstig artikel 2.2.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Hetzelfde geldt voor de taken van het college voor burgemeester en schepenen in het kader van een planningsprocedure overeenkomstig artikel 2.2.18 en volgende VCRO. De gemeenteraad en het college behouden hun volledige planningsbevoegdheid.

#### **Juridische grond**

Art. 2.2.18 en volgende VCRO die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP).

Art. 11 van het decreet betreffende gemeentewegen (Gemeentewegendecreet) op grond waarvan de opmaak, wijziging of opheffing van een gemeentelijk rooilijnplan kan worden geïntegreerd in de procedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De procedureregels voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan gelden dan.

### Regelgeving: bevoegdheid

Art. 2.2.21.§1 VCRO bepaalt dat de gemeenteraad het ontwerp-RUP voorlopig vaststelt.

Art. 8 van het Gemeentewegendecreet bepaalt dat niemand een gemeenteweg kan aanleggen, wijzigen, verplaatsen of opheffen zonder voorafgaande goedkeuring van de gemeenteraad. Artikel 17, §1 Gemeentewegendecreet bepaalt dat de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk rooilijnplan voorlopig vaststelt. Artikel 21, §1 Gemeentewegendecreet bepaalt dat de gemeenteraad het ontwerp van het grafisch plan tot opheffing van een gemeenteweg voorlopig vaststelt.

### Fasering

<b>Stap</b>	<b>Datum</b>
Collegebesluit: start- en procesnota	28 juni 2019 (jaarnummer 5480)
GECORO: advies startnota	4 september 2019
Districtsraad: advies startnota	21 oktober 2019 (jaarnummer 188)
Collegebesluit: scopingnota	2 juni 2020 (jaarnummer 4911)
Collegebesluit: voorontwerp-RUP	2 juni 2020 (jaarnummer 4911)
Districtsraad: advies voorontwerp-RUP	15 juni 2020 (jaarnummer 96)
GECORO: advies voorontwerp-RUP	30 juni 2020
Collegebesluit: scopingnota intrekking en goedkeuring	3 juli 2020 (jaarnummer 5842)
Beslissing MER	3 juli 2020
Collegebeslissing: voorstel aan gemeenteraad om ontwerp RUP, rooilijnplan en grafisch plan tot opheffing Dinantstraat voorlopig vast te stellen	<b>7 mei 2021</b>
Gemeenteraad: voorlopige vaststelling ontwerp RUP en rooilijnplan en grafisch plan tot opheffing Dinantstraat	<b>31 mei 2021</b>
Openbaar onderzoek (60 dagen) met betrekking tot het RUP en de rooilijnplannen	<b>14 juni tot en met 12 augustus 2021</b>
GECORO advies met betrekking tot het RUP	
Gemeenteraad: definitieve vaststelling van het RUP en de rooilijnplannen	
Schorsingstermijn Vlaamse regering/deputatie	
Publicatie Belgische Staatsblad	

### Argumentatie

#### Afbakening plangebied

De afbakening van het plangebied stemt overeen met drie bestemmingszones uit het RUP Eilandje:

- B1: zone voor centrumontwikkelingen – bijzondere gebouwen (Ce4);
- B2: zone voor wonen – samengesteld bouwblok (Wo2);

- Dinantstraat: Zone voor Publiek Domein (Pu) tussen zone B1 en B2.

Het plangebied grenst in het noorden aan de Londen-Amsterdamstraat, in het oosten aan de Bataviastraat, in het zuiden aan de Sint-Laureiskaai en in het westen aan de Rijnkaai.

#### Reikwijdte en detailleringsgraad

Het RUP Friendship site wijzigt de bouwmogelijkheden op de site die vandaag planologisch mogelijk zijn binnen het RUP Eilandje en houdt daardoor partieel herziening van het vigerende RUP Eilandje in.

Het RUP zal enerzijds de Dinantstraat opheffen, waardoor er een integrale en geïntegreerde bouwblokontwikkeling mogelijk gemaakt wordt van de drie bouwvelden B1, B2 en de Dinantstraat.

Anderzijds zal het RUP andere ruimtelijk configuraties toelaten en grotere bouwhoogte toelaten op plekken waar dit verantwoord kan worden. Vandaag is de bouwhoogte conform het RUP Eilandje voor de zone B1 (Ce4) beperkt tot 22m, indien op de bouwlijn wordt gebouwd (in de Bataviastraat zijn volgens het vigerende RUP maximaal 5 bouwlagen toegelaten) en tot 32m, indien de bebouwing 14m wordt teruggetrokken van de zonegrens. Voor zone B2 zijn er geen bouwhoogte beperkingen.

Door de strategische zichtlocatie in de oksel van twee belangrijke assen (de culturele verbindende as tussen binnenstad en het Eilandje, en de boulevard tussen de kaaien en de leien) leent de plek zich voor hoogbouw. Dit is tevens ingegeven door de ambitie van het s-RSA, waar ter hoogte van het Eilandje de Antwerpse skyline vervolledigd kan worden:

- door de grootschalige open ruimte en zichten aan de Rijnkaai is het mogelijk om hier twee hoogteaccenten (één van maximum 12 bouwlagen en één van maximum 16 bouwlagen) toe te laten in een generiek bouwblok van maximaal 7 bouwlagen;
- in de Bataviastraat wordt er ingezet op een volwaardige woonstraat, met hoofdzakelijk maximum 5 bouwlagen, inclusief de mogelijkheid tot het voorzien van voortuinen aan de grondgebonden gezinswoningen;
- aan de Sint- Laureiskaai zijn plaatselijk maximum 9 bouwlagen mogelijk.

De onsamenvangende elementen worden omgezet naar een bouwblok zoals deze typisch voorkomt op het Eilandje, waarbij de gevellijnen uitgelijnd worden met de omgeving. Hierdoor zijn nieuwe ruimtelijke configuraties mogelijk zoals het creëren van een centrale groene buitenruimte in het hart van het bouwblok. Grotendeels privaat collectief en deels publiek, minimaal 60% niet onderbouwd zodat er volwaardige groenaanleg en waterinfiltratie mogelijk is. Daarnaast wordt in het nieuwe RUP de hoofdbestemming wonen, aangevuld met stedelijke functies waaronder gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, detailhandel, kantoren, diensten en ateliers, vrijetijdsvoorzieningen, horeca, cafés en restaurants en een tankstation. De minimale publiek toegankelijke functies worden vastgelegd en dit alles ten behoeve van een levendige plint, een nieuw levendig stadsdeel, met toegangen en doorzichten vanaf het publiek domein.

De daken zijn voorbehouden voor productie van vernieuwbare energie, verblijfsruimte ( collectief of gekoppeld aan de gezinswoningen ) gecombineerd met groendaken. Technische installaties worden zodoende in pandig gerealiseerd.

Het gemotoriseerd verkeer wordt gebundeld tot één in- en uitgang aan Rijnkaai, maximaal van het kruispunt Rijnkaai en Amsterdamstraat gelegen zodat deze minimaal belast worden. Er wordt daarnaast maximaal ondergronds parkeren voorzien.

Gelet op het potentieel van de site als vernieuwingslocatie zal er een aansluitingsverplichting op het warmtenet opgenomen worden in het RUP.

Het opzet is om de totale bovengrondse bruto-vloeroppervlakte conform het RUP Eilandje grosso modo te behouden, met een maximum van 39.600 m<sup>2</sup>.

Voor het overige deel blijven de visie en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Eilandje behouden.

#### Procedure

Ten behoeve van een partiële herziening van het RUP Eilandje keurde het college op 28 juni 2019 (jaarnummer 5480) de proces- en startnota van het RUP Friendship site goed.

Het geïntegreerde planningsproces voorziet in de opmaak van een procesnota en een startnota die door het college werden goedgekeurd op 28 juni 2019 (jaarnummer 5480). Het college vroeg advies over de startnota. De adviesronde liep van 3 september 2019 tot en met 1 november 2019. Het college informeerde en raadpleegde de bevolking over de startnota en organiseerde op 3 september 2019 van 17.00 uur tot 19.00 uur een inspraakmoment in het Friendship gebouw.

De inhoudelijke verwerking van de reacties van dit participatiemoment zijn opgenomen in de scopingnota.

De districtsraad Antwerpen gaf op 21 oktober 2019 advies op de startnota.

#### MER screening

Omdat het plangebied een zeer klein gebied betreft ten opzichte van de oppervlakte van de stad Antwerpen en het een gemeentelijke planningsprocedure betreft, diende de milieueffecten in eerste instantie enkel te worden gescreend overeenkomstig art. 4.2.3, §3 decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Het college bezorgde op 14 maart 2020 de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage. Alle opmerkingen en adviezen op de startnota van het RUP zijn verwerkt en opgenomen in de scopingnota. Het college heeft de scopingnota aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage overgemaakt en gevraagd tot de ontheffing van de MER-plicht.

Op 3 juli 2020 besliste het Team MER dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

#### Opmaak ontwerp RUP

De opmaak van het voorontwerp verliep parallel met de opmaak van de scopingnota. Beide documenten werden samen geagendeerd. Het voorontwerp wordt aan diverse instanties voorgelegd, die verderop in het document behandeld worden.

#### Opmaak rooilijnplannen

Op 1 september 2019 trad het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen in werking. Dit decreet heft de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen op en voorziet in een harmonisatie van de regelgeving met betrekking tot alle gemeentewegen. Het decreet heeft tot doel om de structuur, de samenhang en de toegankelijkheid van de gemeentewegen te vrijwaren en te verbeteren, in het bijzonder om aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit te voldoen.

Het huidige plangebied bevat geen juridische rooilijnen. Overeenkomstig art. 2, 9° Gemeentewegendecreet betreft de rooilijn bij gebrek aan een rooilijnplan de huidige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. Op grond van artikel 11 leggen de gemeenten de ligging en de breedte van de gemeentewegen op hun grondgebied vast in gemeentelijke rooilijnplannen. Gezien het planopzet, wordt de vastlegging van de rooilijnen binnen het plangebied geïntegreerd in de planningsprocedure overeenkomstig artikel 12, §1 Gemeentewegendecreet

De Dinantstraat, een gemeenteweg, deelt vandaag het plangebied op in twee bouwvelden. Gezien het opzet van voorliggend RUP om van het plangebied één bouwblok te maken en zo aan te sluiten bij het woonweefsel van het Eilandje, wordt parallel met dit RUP een 'grafisch plan tot opheffing' voor de Dinantstraat opgemaakt, conform afdeling 3 van het Gemeentewegendecreet.

Daarnaast verdwijnt met de opmaak van het RUP Friendship site ook een stuk openbaar domein, op de hoek van de Rijnkaai en de Londen-Amsterdamstraat, zoals reeds voorzien in het RUP Eilandje (bouwveld B1). Voor het nieuwe bouwblok worden met andere woorden nieuwe rooilijnen vastgelegd, die grotendeels de bouwlijn volgen van het RUP Eilandje (behoudens ter hoogte van de Dinantstraat, die wordt opgeheven). Naast een 'grafisch plan tot opheffing' is dus tevens een globaal rooilijnplan opgemaakt dat de rooilijnen van het bouwblok vastlegt conform het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Artikel, 12, §1 van het Gemeentewegendecreet voorziet dat een rooilijnplan, de wijziging ervan of de opheffing van een gemeenteweg, tegelijk met een RUP wordt onderworpen aan de procedureregels voor het opstellen van dat RUP. De beslissing van de gemeenteraad inzake de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van alle gemeentewegen wordt bijgevolg geïntegreerd in een ruimtelijke planningsinitiatief, namelijk de opmaak van het RUP Friendship.

Dat wil zeggen dat er gelijktijdig en op gelijke wijze uitvoering moet worden gegeven aan de procedure voor de vaststelling van een (gemeentelijk) RUP overeenkomstig artikelen 2.2.18 tot en met 2.2.25 VCRO en de procedure voor de opmaak van gemeentelijke rooilijnplannen overeenkomstig artikelen 16 t.e.m. 19 in het Gemeentewegendecreet en voor de opheffing van een gemeenteweg overeenkomstig artikel 20 t.e.m. 23 Gemeentewegendecreet, waarbij de opmaak van een gemeentelijk rooilijnplan en de opheffing het stramien van de RUP-procedure volgt.

Gezien de goedkeuring van de scopingnota en het voorontwerp van het RUP Friendship site op 2 juni jl. reeds is gebeurd, is de volgende stap de voorlopige vaststelling van het RUP én het gemeentelijk rooilijnplan en het grafisch plan tot opheffing van de Dinantstraat door de gemeenteraad met oog op het aanvatten van het openbaar onderzoek.

### **Financiële gevolgen**

Nee

### **Strategisch kader**

Dit besluit past in de realisatie van volgende doelstellingen/projecten:

- 5 - Woonstad
  - 2WNS03 - Ruimtelijke ordening
    - 2WNS0302 - Plannen
      - 2WNS030202 - Ruimtelijke uitvoeringsplannen

## **Adviezen**

### **Team Externe Veiligheid**

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: Het Team Externe Veiligheid heeft voldoende kennis van de externe effecten en het externe mensrisicobeeld van deze Seveso-inrichtingen om te besluiten dat het plan geen aanzienlijke bijkomende effecten op het vlak van de externe veiligheid zal genereren, en beslist daarom dat bij het RUP 'Friendship site' geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet

opgemaakt worden.

Bijlagen: • 2019\_TEV.pdf

## **GECORO**

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: Advies gunstig onder volgende voorwaarden:

Zone voor wonen (Wo):

De woningdifferentiatie (naar woningtypologie, sociale mix, betaalbaarheid) die bepaald is in de samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar verankeren in de stedenbouwkundige voorschriften.

*Op grond van artikel 2.2.5, §2, laatste lid VCRO, samengelezen met artikel 2.3.1, 11° VCRO volgt dat voorschriften voor de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen niet kunnen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP. Het RUP leent zich bijgevolg niet om in de voorschriften wonen m.b.t. betaalbaarheid of sociale doelgroep te verankeren. Bovendien gelden in ieder geval de regels inzake het realiseren van een bescheiden woonaanbod opgenomen in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.*

Duurzaamheid

Het RUP heeft weinig ambities wat betreft duurzaamheid.

De vraag om duurzaamheid beter te definiëren en meetbaar te maken; vb beheerbaarheid, flexibiliteit in gebruik,... en hoe dit concreet vertaald gaat worden in vergunningsbeleid maar ook duurzaam materiaalgebruik, CO2-neutraal.

*Met betrekking tot duurzaamheid wordt er in de stedenbouwkundige voorschriften een aansluitverplichting opgenomen op het nog te realiseren warmtenet, wordt er ingezet op dak- en gevelgroen, al dan niet in combinatie met productie van hernieuwbare energie. Ook voor de binnentuin zijn de nodige kwaliteitseisen vastgelegd, in functie van infiltratie, volwaardige groenvoorzieningen, recreatie,.... In het vervolgtraject, bij indiening van een concreet ontwerp, zorgen de diverse toetsingsinstrumenten zoals hoogbouwnota (zie advies stedelijke diensten bij locatiegeschiktheid), vergunningen met verplicht op te maken inrichtingsstudie voor een duidelijk kader.*

*Het voorontwerp betreft een generiek RUP met een lange termijnhorizon. Doordat een ruime waaier aan functies mogelijk worden gemaakt in de bestemmingsvoorschriften, bestaat er voldoende flexibiliteit naar gebruik toe. De inrichtingsvoorschriften worden in hoofdzaak beperkt tot de afbakening van het bouwvolume. Zodoende blijft er voldoende flexibiliteit voor de invulling van het bouwblok.*

*De duurzaamheidsambitie wordt verder juridisch afgedwongen door middel van onder*



*andere de Bouwcode, stedelijke richtlijnen, de sectorale wetgeving enz.*

#### Voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften moeten juridisch afdwingbaar zijn met technische verduidelijkingen bij de gebruikte begrippen.

*Stedenbouwkundige voorschriften hebben bij een definitieve goedkeuring een verordenende kracht en zijn juridisch afdwingbaar in het kader van de vergunningverlening.*

*De stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp RUP zijn juridisch gescreend en verwerkt in het ontwerp-RUP. Technische verduidelijkingen werden indien relevant verduidelijkt.*

Daarnaast zijn er in het verslag de volgende bekommernissen opgenomen met de vraag om deze over te maken aan de stadsdiensten en het stadsbestuur:

- Het RUP Friendship site zorgde tot heden voor onzekerheid bij de aanwezige bedrijven, er is nood aan informatie over de stand van zaken, zodat er zekerheid is over het tijdsperspectief van hun vestiging voor de toekomst en vraag voor begeleiding bij vertrek en eventuele terugkomst.

*Dit kan niet mee opgenomen worden in het planningsproces. Er is daarnaast contact tussen onder andere de stedelijke dienst Business & Innovatie en de eigenaar van het Friendship gebouw. Die op zijn beurt op regelmatige basis communiceert met de huurders in verband met de ontwikkelingen.*

- Het algemeen beeld van het project in relatie tot de aanpalende straten moet publiek en stedelijk blijven en niet privaat (bijv. private tuinen aan de straatzijde roept vragen op.) De verruiming van de publieke ruimte in het project situeert zich best aansluitend bij de omliggende straten.

*In het RUP is het volgende opgenomen; de grenslijn van de zone ( tevens de rooilijn ) geldt als uiterste bouwlijn. De bebouwing aan de zijde van de Sint-Laureiskaai en aan de zijde van de Londen- Amsterdamstraat moet een doorlopende straatwand hebben. De bouwdiepte is vrij.*

*Dit wil zeggen dat er op de rooilijn gebouwd kan worden, maar dat dit niet verplicht is. Op vergunningsniveau kan dit verder beoordeeld worden.*

- De relatie met de ‘beleidsmatig gewenste ontwikkeling wonen’ dient verduidelijkt voor dit project.

*Op grond van artikel 2.2.5, §2, laatste lid VCRO, samengelezen met artikel 2.3.1, 11°*

*VCRO volgt dat voorschriften voor de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen niet kunnen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP. Het RUP leent zich bijgevolg niet om in de voorschriften wonen m.b.t. betaalbaarheid of sociale doelgroep te verankeren. Bovendien gelden in ieder geval de regels inzake het realiseren van een bescheiden woonaanbod opgenomen in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.*

Bijlagen: • 20200630\_advies\_GECORO\_RUP\_Friendship\_def.pdf

#### **Fluxys**

Advies: Gunstig advies

Motivering: Fluxys bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door deze aanvraag,

Bijlagen: • RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_ADV\_PV\_1\_fluxys.pdf

#### **Infrabel**

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: Infrabel heeft geen opmerkingen op het RUP.

Bijlagen: • RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_ADV\_PV\_2\_infrabel.pdf

#### **Sport Vlaanderen**

Advies: Gunstig advies

Motivering: Sportieve voorzieningen zijn toegelaten binnen zone voor wonen (vrijtijdsvoorzieningen) en het publiek toegankelijke binnenhof biedt kansen voor recreatie.

Bijlagen: • RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_ADV\_PV\_3\_sport.pdf

#### **Agentschap Onroerend Erfgoed**

Advies: Geen advies ontvangen

Motivering:

Bijlagen: • RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_ADV\_PV\_4\_onroerend\_erfgoed.pdf

#### **De Lijn**

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: Tractiestation moet operationeel en daarom bereikbaar blijven na opheffing Dinantstraat.

*In de bijzondere voorschriften van het RUP is dit mee opgenomen.*

Bijlagen: • RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_ADV\_PV\_5\_de\_lijn.pdf

#### **Provincie Antwerpen**

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: In overeenstemming met de doelstelling van het GRS.

Type woningen is onduidelijk in het voorliggend RUP: sociaal wonen, levensloopbestendig wonen? Aantal is ook onduidelijk. Graag verder verduidelijken.

*Op grond van artikel 2.2.5, §2, laatste lid VCRO, samengelezen met artikel 2.3.1, 11° VCRO volgt dat voorschriften voor de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen niet kunnen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP. Het RUP leent zich bijgevolg niet om in de voorschriften wonen m.b.t. betaalbaarheid of sociale doelgroep te verankeren. Bovendien gelden in ieder geval de regels inzake het realiseren van een bescheiden woonaanbod opgenomen in het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.*

Waterparagraaf opnemen bij voorlopige vaststelling (VV) en bij definitieve vaststelling (DV) waaruit blijkt dat watertoets is uitgevoerd (zogenaamde waterparagraaf).

*De zogenaamde watertoets op basis van de watertoetskaarten werd uitgevoerd bij de screening van de milieu-effecten in de scopingnota. In de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP wordt hiernaar verwezen onder paragraaf 5.1.*

Bijlagen: • RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_ADV\_PV\_6\_provincie.pdf

#### **De Vlaamse Waterweg**

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: Positief dat wordt ingezet op hergebruik van regenwater en groendaken. Het inzetten op maximale graad aan ontharding zou een meerwaarde op deze locatie zijn. Gelieve rekening te houden met werken kaaimuurstabilisatie en waterkering 2024 - 2029 ter hoogte van het plangebied.

Bijlagen: • RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_ADV\_PV\_7\_vlaamse\_waterwegen.pdf

#### **Elia**

Advies: Advies uitgebracht

Motivering: Op de betreffende site bevinden zich geen leidingen die onder het beheer van Elia zijn.

Bijlagen: • elia.pdf

## **Besluit**

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

Stemden ja: N-VA, Vooruit, Open VLD en raadslid Khadija Chennouf.

Stemden nee: Groen en PVDA.

Hebben zich onthouden: Vlaams Belang en CD&V.

### **Artikel 1**

De gemeenteraad stelt het rooilijnplan en het grafisch plan tot opheffing Dinantstraat van de Friendship site voorlopig vast.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Friendship, district Antwerpen, voorlopig vast.

Het RUP met Alg plan id RUP\_11002\_214\_10032\_00001 bestaat uit een toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch plan en een plan van de bestaande toestand.

### **Artikel 3**

Dit besluit heeft in principe geen financiële gevolgen.

## **Bijlagen**

1. ROO\_11002\_243\_10032\_00001\_rooilijnplan\_en\_grafisch\_plan\_tot\_opheffing.pdf
2. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_GP\_VV.pdf
3. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_PN\_VV\_bijlage1\_verslag\_participatiemoment.pdf
4. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_PN\_VV\_bijlage2\_ontheffing\_MERplicht.pdf
5. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_PN\_VV\_bijlage3\_ontheffing\_RVRplicht.pdf
6. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_PN\_VV\_q.pdf
7. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_SV\_VV\_e.pdf
8. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_TN\_VV\_bijlage4\_ontheffing\_MERplicht.pdf
9. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_TN\_VV\_bijlage5\_ontheffing\_RVRplicht.pdf
10. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_TN\_VV\_bijlage6\_op\_te\_heffen\_voorschriften.pdf
11. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_TN\_VV\_e.pdf
12. RUP\_11002\_214\_10032\_00001\_TNK\_VV.pdf