

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 november 2017 - Openbare zitting

Aanwezig:

Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,
Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,
Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Catherine
François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Hamid Riffi, Fabienne
Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine
Van den Brande, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De
Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon
Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt,
Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Bert
Delanoeije, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

49. STADSONTWIKKELING.

- 1) Aktename van het ontwerp van artikel 2 van het brownfieldconvenant voor de ontwikkeling van de Cometsite.**
- 2) Akkoordverklaring dat de Vlaamse regering dit ontwerp als basis gebruikt voor het inspraakmoment.**

De beslissing wordt genomen met 32 stemmen voor (Rita Van den Bossche, Bart Somers, Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Catherine François, Hans Keldermans, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tom Kestens, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye) en 6 onthoudingen (Ali Salmi, Caroline Gennez, Glenn Nason, Tine Van den Brande, Johan De Vleeshouwer, Bert Delanoeije)

Motivering

Voorgeschiedenis

- Aanvraag van 20 december 2007 van de penvoerende actor tot onderhandelingen voor het tot standkomen van een brownfieldconvenant voor de site Comet bij het Agentschap Ondernemen: de aanvraag werd gegrond en ontvankelijk bevonden.
- Besluit college van 5 juni 2009: kennisnemen verslag vergadering ambtelijk overleg rond een brownfieldconvenant voor de site Comet.
- Besluit college van 10 september 2010: gedeeltelijk ongunstig adviseren van het bij de Ovam ingediende bodemsaneringsproject site Comet.
- Besluit Ovam van 6 oktober 2010: conformverklaring van het "derde gewijzigd bodemsaneringsproject Comet NV".
- Besluit college van 30 april 2010: vergunning wordt verleend voor gedeeltelijke sloop van de gebouwen op de site Comet met uitzondering van 4 belangrijke gebouwen.
- Besluit college van 21 oktober 2011: vergunning wordt geweigerd voor de sloop van 4 belangrijke gebouwen op de site.
- Uitnodiging van het Agentschap Ondernemen van 15 februari 2012 voor een ambtelijk vooroverleg en het projectplatform rond een brownfieldconvenant voor de site Comet.
- Besluit college van 27 april 2012: kennisnemen verslagen vergaderingen rond het brownfieldconvenant Cometsite, vaststellen van het ontbreken van een consensus over de herontwikkeling en nemen besluit om een overleg te organiseren.

- Bestuursakkoord 2013-2018: om de groei van Mechelen te verzoenen met het behoud van de open ruimte wil het stadsbestuur vlakbij het stadscentrum vier toekomstige woongebieden creëren, onder andere op de site Comet.
- Het college hecht op 3 juli 2015 goedkeuring aan het opmaken van een planMER voor de Cometsite RUP.
- Op 17 juni 2016 neemt college akte van het masterplan Zorro en de mober en beslist het college om op basis van het MP een RUP te laten opmaken dat de bestemming naar woongebied mogelijk maakt.
- Oktober - december 2016: voorbereiding om de onderhandelingen over brownfieldconvenant 43 Comet herop te starten. OVAM wacht op het initiatief van minister.
- Het college van 24 februari 2017 keurt het voorontwerp-RUP goed en beslist tot organisatie van een plenaire vergadering.
- Het voorontwerp-RUP wordt toegelicht aan de GECORO op 6 maart 2017.
- Op 18 april 2017 vond er informeel overleg plaats over het BFC 43 tussen de brownfieldonderhandelaar, OVAM, de stad, Re-Vive, Ruimte Vlaanderen, de Provincie en nog een aantal andere betrokken actoren.
- Plenaire vergadering voorontwerp RUP 'Zorro' op 19 april 2017.
- Goedkeuring van het definitief planMER door het college van 2 juni 2017.
- De gemeenteraad stelt op 27 juni 2017 het ontwerp-gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zorro' voorlopig vast.
- Het eerste officieel projectplatform sinds lang over brownfieldconvenant (BFC) 43 Comet ging door op 5 juli 2017: bespreking aanpak en timing tussen de brownfieldonderhandelaar, OVAM, de stad, Re-Vive, Ruimte Vlaanderen, de Provincie en nog een aantal andere betrokken actoren.
- Openbaar onderzoek RUP Zorro van 14 augustus 2017 tot 16 oktober 2017.
- Gecoro: bespreking advies nav het openbaar onderzoek op 13 november 2017.
- Collegevergadering 17 november 2017 – punt 73: verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en context

De Vlaamse Regering wenst de herontwikkeling van verlaten en meestal (sterk) vervuilde bedrijfsterreinen te stimuleren en te faciliteren door het afsluiten van convenanten met projectontwikkelaars en investeerders. Via dergelijke convenant krijgen projectontwikkelaars en investeerders een aantal juridisch – administratieve en financiële voordelen bij de ontwikkeling van braakliggende en onderbenutte bedrijventerreinen. Een brownfieldconvenant (BFC) is een inspanningsverbintenis en geen resultaatsverbintenis.

De onderhandelingen over het BFC voor de Cometsite kennen een lange voorgeschiedenis. De eerste gesprekken over een BFC voor de sanering van de voormalige Cometsite gaan terug tot december 2007. Een juridisch conflict tussen de Vlaamse overheid en de toenmalige eigenaar (Cofer) zorgde ervoor dat de onderhandelingen in de loop van 2013 werden opgeschort. In de loop van 2015 werd Re-Vive eigenaar van de site.

Eind 2016 gaf Cofer aan bereid te zijn tot een dading (intrekken rechtszaak, afzien van schadeclaim), op voorwaarde dat er een convenant wordt afgesloten en dat er geen gevolgen zijn voor de fouten die zijn gebeurd bij de overdracht van eigendom naar Re-Vive. De Vlaamse regering en Cofer bereikten hierover een akkoord begin 2017. De dading was nodig om opnieuw een formeel projectplatform te kunnen organiseren.

Samen met de organisatie van een projectplatform op 5 juli 2017 werd er een ontwerp van artikel 2 van het convenant uitgeschreven en besproken. Artikel 2 wordt samen met artikel 3 en 10 op maat van het project geschreven.

Qua verder verloop van de procedure Brownfieldconvenant:

- het ontwerp van convenant wordt op het college geagendeerd (17/11/2017) met doorverwijzing naar de gemeenteraad (28/11/2017).
- het ontwerp van convenant wordt besproken op de brownfieldcel van 15 december.
- Inspectie Financiën bekijkt het document, waarna het aan de Vlaamse regering kan worden overgemaakt.
- de Vlaamse regering spreekt zich uit over de vraag of er een inspraakmoment kan georganiseerd worden, waarna er een inspraakmoment kan worden georganiseerd.
- na het inspraakmoment worden de documenten gefinaliseerd en goedgekeurd door de verschillende instanties.

Normaal gesproken verlopen er minstens 4 à 5 maanden tussen de aktenaam van het ontwerpconvenant door de gemeenteraad en het inspraakmoment, wat wil zeggen dat er ten vroegste in de loop van april 2018 een inspraakmoment wordt georganiseerd. Daarna volgt nog de goedkeuringsprocedure door alle betrokken partijen.

Juridische grond

Decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten, gewijzigd bij latere decreten	Regelt de uitvoering van de brownfieldconvenanten
Diverse besluiten van de Vlaamse Regering	Uitvoeringsbesluiten die verdere uitvoering geven aan het decreet

Argumentatie

De voorbereidingen voor de ontwikkeling van de voormalige Cometsite bevinden zich in een gevorderd stadium. Om het brownfieldconvenant te kunnen afsluiten, dient er een inspraakmoment over de sanering en het ontwikkelingsproject te worden georganiseerd, waarna alle betrokken partijen het convenant definitief kunnen goedkeuren. Hiertoe dient de gemeenteraad akte te nemen van het ontwerp van brownfieldconvenant en zijn akkoord te geven dat de Vlaamse regering het ontwerp van convenant zal gebruiken als basis voor het inspraakmoment. Als het brownfieldconvenant wordt goedgekeurd, verkrijgt Re-Vive een aantal juridisch – administratieve en financiële voordelen bij de ontwikkeling van de voormalige Cometsite, ter compensatie van de sanering.

Het overgrote deel van het brownfieldconvenant voor de Cometsite bestaat uit standaardformuleringen die voor alle brownfieldconvenanten gelden. De artikels die specifiek betrekking hebben op de Cometsite zijn de artikels 2, 3 en 10. Artikel 3 gaat over de specifieke kadastrale percelen waarop het BFC van toepassing is. Deze staan nu opgenomen in de eerste alinea van het ontwerp artikel 2. Bij de opmaak van de ontwerp tekst voor de officiële publicatie wordt dit rechtgezet en opgenomen in de standaardversie van het brownfieldconvenant. Artikel 10 gaat over de duurtijd van het BFC. Standaard is dit 15 jaar, doch dit dient nog te worden besproken. Artikel 2 is het belangrijkste artikel omdat dit artikel het project inhoudelijk beschrijft en vastlegt: de doelstellingen van het ontwikkelingsproject en een aantal wederzijdse engagementen, specifieke modaliteiten en faciliteiten voor het project en het toetsingskader voor de ontwikkeling. Verder stelt dit artikel ook dat de publiekrechtelijke actoren hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregelen als de vergunnings- en subsidieprocedures volledig behouden bij de nakoming van hetgeen in artikel 2 is bepaald.

Artikel 2 werd in hoofdlijnen overlopen tijdens het projectplatform van 5 juli 2017, waarna het werd voorgelegd aan de verschillende betrokken stadsdiensten. Hun aanvullingen en opmerkingen werden verwerkt, waarna het ontwerp van artikel 2 ook opnieuw aan Re-Vive werd bezorgd. De versie die nu voorligt, is de versie na bespreking met Re-Vive.

Het brownfieldconvenant is een zeer algemeen document. Concrete afspraken tussen de stad en de ontwikkelaar kunnen geregeld worden in eventuele realisatieconvenant(en). Volgens de huidige tekst verbindt de stad er zich toe om binnen de zes maanden na ondertekening van het convenant overleg te plegen met Re-Vive over de noodzaak tot het sluiten van realisatieconvenanten. Volgens de versie die nu voorligt, verklaren de stad Mechelen en Re-Vive eveneens dat in het kader van de uitwerking van het Convenant al zeker een realisatieconvenant zal moeten afgesloten worden over de aanleg van het buurtpark / openbaar groen.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt akte van het ontwerp van artikel 2 van het brownfieldconvenant voor de ontwikkeling van de Cometsite.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad is akkoord dat de Vlaamse regering dit ontwerp als basis gebruikt voor het
Inspraakmoment.

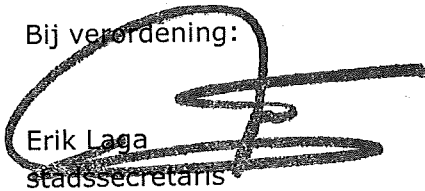
Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

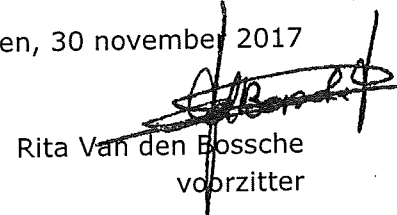
Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 30 november 2017


Rita Van den Bossche
voorzitter

Omschrijving van het Brownfieldproject 43. COMET SITE MECHELEN

2.1. Afbakening projectgebied

Het project betreft de reconversie van een leegstaande verouderde industriële site aan de Koningin Astridlaan - Auwegemvaart - Lemmenstraat te 2800 Mechelen. Het projectgebied is kadastraal gekend als :

- Mechelen 4 Afdeling, sectie F, nr. 625 W, met een grootte van 3ha20a70ca;
- Mechelen 4 Afdeling, sectie F, nr. 625 X, met een grootte van 33a38ca;
- Mechelen 4 Afdeling, sectie F, nr. 608 H, met een grootte van 5a98ca;
- Mechelen 4 Afdeling, sectie F, nr. 628 M, met een grootte van 16a15ca;
- Mechelen 4 Afdeling, sectie F, nr. 608E, met een grootte van 2a95ca;
- Mechelen 4 Afdeling, sectie F, nr. 622Y, met een grootte van 3a60ca.
- Mechelen 4 Afdeling, sectie F, nr. 625F, met een grootte van 44ca.

met een totale oppervlakte van drie hectare, achtenzeventig are en tachtig centiare (3 ha 79a 30 ca) zoals alle aangeduid op het plan aangehecht als bijlage 2.

2.2. Dragende overwegingen

De site vormt op heden een industrieel eiland te midden van een woonwijk gelegen aan de rand van de binnenstad van Mechelen. Een herontwikkeling van de site tot een duurzame woon- en werkwijk kan voor een duidelijke opwaardering / herontwikkeling zorgen van het stedelijk gebied rond deze eigendom.

2.3. Doelstellingen

§ 1. Partijen beogen op het projectgebied, na uitvoering van sanering in functie van het toekomstige gebruik van de site, de realisatie van een stedelijke ontwikkeling die vertrekt vanuit volgende strategische doelstellingen:

- De actor stad Mechelen engageert zich om een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) met geïntegreerd PlanMER op te (laten) maken, overeenstemmend met het goedgekeurde masterplan, waarvoor alle partijen ernaar streven dit definitief goed te keuren tegen uiterlijk juni 2018. Deze verbintenis dient te worden beschouwd als een inspanningsverbintenis, en partijen zijn zich ervan bewust dat niet vooruit kan worden gelopen op de resultaten van het planningsproces.
- Partijen erkennen dat in het kader van het RUP (waarvan de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad van 27 juni 2017 plaats vond) een nieuwe bestemming aan het terrein zal worden gegeven waardoor nieuwe verplichtingen kunnen ontstaan. Na de voorlopige vaststelling van dit RUP zal een nieuw oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek alsook een nieuw bodemsaneringsproject worden uitgewerkt rekening houdend met enerzijds de nieuwe bestemming en anderzijds de toekomstige stedenbouwkundige invulling.
- De Stad Mechelen vraagt aan de ontwikkelaar de zone van het parkgebied grondig te screenen op eventuele ongekende bodemverontreinigingen. Daarnaast wordt aan de ontwikkelaar gevraagd voor de sanering voor het parkgebied verder te gaan dan de minimale vereisten conform het bodemdecreet (deze minimale vereisten zijn normaalgezien saneringsdoelstellingen overeenkomstig recreatiegebied - bestemmingstype 4).
- Het project beoogt een duurzame woonwijk van maximaal 40.000m² bruto vloeroppervlakte (BVO), bestaande uit een verscheidenheid aan woontypologieën, vermengd met buurt ondersteunende functies zoals kantoor, handels-, diensten- of reca functies;
- Het project zal uitgevoerd worden volgens de principes van de duurzame ontwikkeling waarbij tegemoet gekomen wordt aan de huidige behoeften zonder deze van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Er zal bijzondere aandacht besteed worden aan de integratie

- van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie van het project. De Duurzaamheidsmeter Wijken wordt als middel hiertoe gehanteerd;
- Woontypologieën: een mix van 'vrije markt' woningen, appartementen, assistentiewoningen en co-housing, gaande van betaalbaar tot luxueus afgestemd op de verschillende doelgroepen.
 - Met het project wordt geambieerd om in te zetten op onder andere collectiviteit, autoluwheid, strenge energie-eisen, architectuur met duurzame materialen, en voldoende voorzieningen voor fietsers en deelauto's, geïnspireerd door het voorstel van het goedgekeurde masterplan, opgenomen als bijlage bij dit convenant;
 - Principe van het gedeeld meervoudig parkeren (duurzaam dubbelgebruik van parkeerplaatsen) wordt geambieerd;
 - Het project ligt op wandel- en fietsafstand van het Kerngebied van de stad Mechelen. Stad Mechelen vraagt de ontwikkelaar nadruk te leggen bij de herontwikkeling op toegankelijke fietsenstallingen, een lage parkeerratio en kwalitatief openbaar domein ontworpen op maat van de zachte weggebruiker, teneinde zowel de toekomstige bewoners als de ruimere omgeving een meerwaarde te bieden op het vlak van zachte mobiliteit.;
 - Stad Mechelen vraagt de ontwikkelaar om bepaalde zones aan te leggen tot buurtpark / speeltuin / openbaar groen met een minimale oppervlakte van 5.000m² en dit in nauw overleg met de stad Mechelen waarbij de aanleg van dit deel van het openbaar domein een meerwaarde zal vormen voor zowel het projectgebied als de ruimere omgeving. De creatie van deze parkzone zal op dergelijke wijze gebeuren dat deze een attractiepool wordt voor de site, waarbij de aanleg ervan op duurzame wijze zal gebeuren teneinde een gebruik op lange termijn te garanderen;
 - De integratie van elektriciteitscabines (klantencabines of distributiecabines) binnen de herontwikkeling via nieuw te bouwen cabines in één van de nieuw te bouwen opstallen;
 - Onderzoek naar de haalbaarheid van de opzet van een energiecoöperatieve op wijkniveau ("microgrid") waardoor mede tegemoet gekomen wordt aan de Vlaamse en Mechelse klimaatdoelstellingen zodoende een 'state-of-the-art' en 'future proof' installatie te verwezenlijken door maximaal lokaal te produceren en consumeren;
 - Onderzoek naar de haalbaarheid van een brug over de Leuvense vaart ter hoogte van het projectgebied tussen actor stad Mechelen en de Vlaamse Waterweg.

De afstemming van de stedelijke ontwikkeling, vermeld in § 1, met andere deelgebieden in de ruime omgeving zijn van groot belang. De Stad treedt op als planologische overheid voor de ontwikkeling, die vervolgens wordt gerealiseerd door Re-Vive middels verschillende omgevingsvergunningen voor verkavelingen en stedenbouwkundige handelingen per fase.

§ 2. In het projectgebied worden alle handelingen in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschouwd als zijnde in uitvoering van de doelstellingen van dit Convenant.

Ter realisatie van de hierboven vermelde strategische doelstellingen verbinden Partijen er zich toe binnen de zes maanden na ondertekening van het Convenant, overleg te plegen met betrekking tot de noodzaak tot het sluiten van Realisatieconvenanten voor de ontwikkeling, realisatie, financiering en duurzame ontwikkeling van het project.

Stad Mechelen en Re-Vive verklaren dat in het kader van de uitwerking van het Convenant al zeker een Realisatieconvenant zal moeten afgesloten worden over de aanleg van het buurtpark / openbaar groen.

2.4. Modaliteiten en faciliteiten

§ 1. Voor de realisatie van het project zullen omgevingsvergunning voor het verkaveling van gronden dienen verkregen te worden, maar moet ook in de aanleg van wegenis voorzien worden. Partijen stellen vast dat Re-Vive Zorro Development CVBA zal optreden als bouwheer voor zowel de wegenis als de gebouwen binnen het project, zodanig dat bij de afgifte van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen binnen het project procedureel toepassing kan worden gemaakt van

de regeling van artikel 4.3.5, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zodat de omgevingsvergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd van zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend. De omgevingsvergunning voor de wegeniswerken zullen samen aangevraagd worden met de omgevingsvergunning voor de gebouwen. Overeenkomstig artikel 4.2.17, § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden als omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen wat betreft alle handelingen die zijn opgenomen in de vergunning en die de verkaveling bouwrijp maken, als de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden ook wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de vergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen, voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

§ 2. Indien de installatie van bijvoorbeeld laadpalen voor elektrische wagens en/of fietsen, of de installatie van carports met zonnepanelen bovenop publieke parkeerplaatsen, of de aanleg van een ondergrondse parking, de inname van het openbaar domein veronderstelt, dan zullen de Partijen nagaan of deze inname kan worden toegestaan middels de stationeer- of de wegvergunning in de zin van artikel 19 van het Brownfielddecreet, een domeinconcessie of enige andere juridische constructie.

§ 3. Er dient onderhandeld te worden met EANDIS, de intercommunale voor de energiedistributie, inzake de inpassing van elektriciteitscabines in het projectgebied.

§ 4. Er dient onderhandeld te worden met o.a. EANDIS en het VEA, Vlaams Energie Agentschap, inzake de opzet van de energiecoöperatieve in het projectgebied.

§ 5. Er dient onderhandeld te worden met Waterwegen en Zeekanaal NV/de Vlaamse Waterweg NV inzake de haalbaarheid van een brug over de Leuvense vaart ter hoogte van het projectgebied.

2.5. Toetsingskader

Partijen zullen de stedenbouwkundige ontwerpen uitwerken overeenkomstig de bepalingen van het RUP en overeenkomstig de visie van het Masterplan. Niet limitatief zullen ze de ontwerpen toetsen aan volgende criteria:

- Er moet voldoende verweving van verschillende woontypologieën zijn.
- De ontsluiting en interne mobiliteit moeten duurzaam zijn;
- Er moeten maatregelen opgelegd worden die zorgen voor energieduurzaamheid op wijk- en gebouwniveau.
- Er moet een voldoende hoog ruimtelijk rendement zijn.
- De beeldkwaliteit van de gebouwen en buitenaanleg (publiek en privaat) moet hoog zijn conform het beeldkwaliteitsplan.

2.6. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheden

De publiekrechtelijke Actoren behouden bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregelen als de vergunnings- en subsidieprocedures.