

Hernomen Ontwerp RUP & plan-MER Spreeuwenhoek-Venne bis advies i.k.v. openbaar onderzoek

Advies GECORO

12 maart 2024

GEGEVEN

Het openbaar onderzoek over het hernomen ontwerp RUP Spreeuwenhoek Venne Bis liep van dinsdag 7 november 2023 tot en met dinsdag 9 januari 2024. Er werden 11 adviezen van adviesinstanties en 49 opmerkingen en bezwaren ingediend. Daarvan werd 1 bezwaar werd laattijdig ingediend.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de GECORO alle adviezen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na einde openbaar onderzoek (d.i. 8 april 2024) een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement, indien deze werden uitgebracht. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Als de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

Het betreft een hernomen ontwerp RUP en plan MER. De documenten die voorliggen vervangen integraal een eerste ontwerp RUP en plan MER dat in openbaar onderzoek raadpleegbaar was van 7 november 2022 t.e.m. 9 januari 2023, en waar een advies door de GECORO op formuleerde op 13 maart 2023. De GECORO adviseerde toen een grondige bijstellingen rekening houdende met het geformuleerde advies, een nieuwe voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad een nieuw openbaar onderzoek.

Op 12 februari 2024 werd aan de GECORO een toelichting van de bundeling van de adviezen en bezwaren gegeven door het studiebureau, belast met de opmaak van het RUP en plan MER. Op 12 maart 2024 werd de behandeling van de adviezen en bezwaren overlopen. Het ontwerp RUP/plan-MER en de bundeling van de adviezen, opmerkingen en bezwaren werden vooraf ter beschikking gesteld van de leden van de GECORO via Sharepoint.

ADVIES

De GECORO beoordeelt het positief dat er navolging gegeven werd aan het advies van de GECORO om het plan grondig bij te sturen, en een nieuwe voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad en openbaar onderzoek te organiseren. Het advies van 13 maart 2023 werd inhoudelijk grotendeels gevolgd, op een aantal aspecten na waar verder in dit advies dieper wordt ingegaan.

Hierbij stelt men vast dat het aantal bezwaarschriften sterk gedaald is, van 73 naar 49, ten opzichte van het openbaar onderzoek op vorige versie van het ontwerp RUP en plan MER Spreeuwenhoek-Venne bis. De adviezen uitgebracht door de adviesinstanties zijn gunstig, of gunstig met voorwaarden. De GECORO merkt op dat de thema's binnen de bezwaren nog steeds uiteenlopend is, maar dat het maatschappelijk draagvlak voor het behoud van de open ruimte naast een beperkte, verdere woonverdichting in het plangebied, toeneemt.

De GECORO rijkt volgende voorstellen aan met betrekking tot de behandeling van de adviezen en bezwaren:

Met betrekking tot de bezwaren die een **mogelijke strijdigheid** opwerpen met andere **beleidsplannen**, stelt de GECORO dat het omvormen van een deel van het op het gewestplan aangeduide woonuitbreidingsgebied naar een open ruimte kadert in de nieuwe visies die zowel op Vlaams, provinciaal als op gemeentelijk niveau in de verschillende (ontwerp) beleidsplannen naar voor worden gebracht. Het verlagen van het initieel aantal wooneenheden komt ook (ten dele) tegemoet aan de opmerkingen en bezwaren die door de buurtbewoners zijn geformuleerd met betrekking tot het behoud van de open ruimte en de ontsluitingsmogelijkheden van de wijk.

De GECORO leest in de bezwaren dat het aantal nieuwe wooneenheden ter discussie blijft staan, omdat er geen rekening gehouden wordt met de projecten van de voorbije jaren in de buurt, en dat er een bezorgdheid heerst over het verlies van het landelijke karakter. De GECORO blijft voorstander van een woonontwikkeling in het gebied Spreeuwenhoek, hier gekoppeld aan het vrijwaren en creëren van open ruimte, en is van oordeel dat het vooropgesteld aantal nieuwe woningen (245) op een ruimtelijk verantwoorde manier in dit gebied werd ingeplant.

De GECORO wijst echter wel op hun eerdere advies van 13 maart 2023, met betrekking tot de **bestaande eengezinswoningen** gelegen in GO(B). Dit advies werd niet geheel gevolgd of werd foutief geïnterpreteerd. De rechtszekerheid voor de eigenaars voor het behoud van hun woningen (renovatie, uitbreiding, vernieuwbouw) moet duidelijk zijn. Het is echter niet de bedoeling dat de woningdichtheid op deze percelen verhoogd wordt. In die zin is de opname ervan in de hoofdbestemming wonen niet verzoenbaar. Dit geeft immers de mogelijkheid dat de bestaande eengezinswoning wordt afgebroken en vervangen door een meergezinswoning of dat door de samenvoeging van verschillende loten een groter aantal woningen dan de huidige gerealiseerd kan worden. De GECORO blijft dan ook voorstander van een aparte behandeling voor de bestaande eengezinswoningen. De wijze waarop op plan aangeduid moet worden is van ondergeschikt belang (overdruk, aangepaste voorschriften,...).

Belangrijk is om op plan of in de voorschriften duidelijk te maken dat de ontwikkelingsopties van deze percelen niet dezelfde zijn als die in het bestaand woongebied. Deze woningen zijn nl. volledig omringd door groene ruimte, en minder geïntegreerd in het woonweefsel. De GECORO vraagt uitdrukkelijk om de mogelijkheden om deze woningen op te delen of om te vormen naar meergezinswoningen niet toe te staan om op die manier de harmonie tussen deze woningen en hun groenere omgeving te bewaren, alsook de bestemming als eengezinswoning te beschermen.

De GECORO blijft voorstander om een voorkoopprecht voor de Stad Mechelen voor de percelen in Gemengd Open Ruimtegebied in de voorschriften op te nemen. De GECORO erkent dat dit een beleidsbeslissing is. Het instellen van een **voorkoopprecht** verplicht de stad niet om de woning ook daadwerkelijk aan te kopen en betekent voor de eigenaar evenmin dat de waarde van zijn woning daalt.

Met betrekking tot de bezwaren rond verschuiving of **aanpassingen** van de nieuwe **bouwclusters** (Artikel 7), stelt de GECORO deze niet te volgen. De planvorm m.b.t. de nieuwe bouwzones en open ruimte komt nl. tegemoet aan het advies van de GECORO bij het vorige ontwerp RUP en de ruimtelijke logica die toen werd vooropgesteld. De verschuiving van de verschillende bouwzones creëert een grotere aaneengesloten open ruimte (Muizenpark) waar de bestaande woningen en de nieuwe bouwzones op een logische manier rond geschikt zijn. De ontwikkeling van 245 bijkomende woningen in de bouwzones is een sterke vermindering van de oorspronkelijke 450 wooneenheden die in het structuurplan Mechelen werden opgenomen.

Met betrekking tot de mogelijkheden op de **recreatiezone** (Artikel 4) bepleit de GECORO om het lokale karakter van de recreatie toch enigszins te verscherpen in de voorschriften, en niet in te gaan op het advies van Sport Vlaanderen. Dit is een lokale sport- en recreatiezone waar een hoog-dynamische ontwikkeling omwille van de nabijheid van de bestaande en geplande woningen minder gewenst is. De ontwikkelingen moeten in ieder geval afgestemd worden op nabijheid van de woningen waarbij aandacht moet zijn voor de visuele en auditieve hinder en ook de mobiliteitsdruk beperkt moet blijven.

Inzake de bezwaren rond inbreuken op privacy en/of inkijk ten gevolge van trage wegen die in de buurt worden voorzien, of het mogelijk maken van een 4^e bouwlaag binnen de voorschriften, stelt de GECORO dat deze niet principieel als hinderlijk worden gezien. Het is echter van belang dat voor elke projectzone een inrichtingsstudie wordt opgemaakt zodat de mogelijke hinder op de omgeving (privacy, schaduw, zichten,...) van het concrete project in de fase van de voorbesprekingen bij de omgevingsvergunning beoordeeld kan worden. De GECORO vraagt dan ook om de opmaak van een **inrichtingsstudie** als een verplichting mee op te nemen binnen de verordende voorschriften voor de nieuwe bouwclusters (Artikel 7).

De GECORO vraagt daarnaast wel om in te gaan op de opmerking m.b.t. tracé van de trage wegen dat een waardevolle boomgaard doorkruist, en ook in algemeenheid bij uitzitten van tracé respectvol om te gaan met waardevolle groene inrichting, bomen...

GECORO noteert dat het advies van VMM (discipline water) op het RUP dat voorligt volledig gunstig is. Anderzijds leest de GECORO binnen de bezwaren vanuit de buurt een vrees voor wateroverlast ten aanzien van de bestaande woningen door bijkomende bebouwing en verharding, wat door de klimaatverharding nog versneld kan of zal worden.

Daarnaast wordt ook gewag gemaakt van gebrekkig onderzoek op planniveau met betrekking tot de watertoets en waterhuishouding. De GECORO stelt het onderzoek binnen het MER en de doorwerking hiervan in het RUP niet in vraag, maar heeft begrip voor de opmerkingen van uit de burens (ondergelopen kelders, blank staande velden...). Daarom suggereert de GECORO om te onderzoeken of kan ingezet worden op een waterneutrale ontwikkeling voor de nieuwe bouwclusters. Met **waterneutraliteit** doelen we op het feit dat er hemelwater meer geloosd wordt naar het rioleringsstelsel en dat maximaal ingezet wordt op infiltratie en buffering (met vertraagde afvoer), met uitzondering van een noodoverloop. Deze ambitie gaat verder dan de recent vernieuwde gewestelijke hemelwaterverordening. De GECORO is er echter van overtuigd dat het Muizenpark hiervoor veel kansen biedt en op die manier de synergie tussen de open ruimte en de nieuwe bebouwing kan versterkt worden. De GECORO vraagt om de haalbaarheid hiervan technisch te onderzoeken om haalbare oplossingen toe te voegen aan het RUP.

Wat de bezwaren betreft rond **mobilititeit** en de vrees voor een hogere verkeersdruk, merkt de GECORO op dat er extra inspanningen zijn geleverd op vlak van mobiliteitsscenario's en tellingen. Ze bevestigt dat het niet wenselijk (en juridisch technisch moeilijk afdwingbaar) is dat er circulatieplannen, parkeerplannen of verkeersregimes in het RUP opgenomen worden. Onderzoek en uitvoering hiervan zijn echter noodzakelijk. Deze aspecten hebben echter betrekking op andere planprocessen die gevoerd moeten worden. belangrijk om maximaal in te zetten op het aanbieden en stimuleren van zachte mobiliteit (fiets, te voet, ...) en om de fiets- en voetgangersverbindingen zo comfortabel en gestrekt mogelijk te voorzien. De GECORO beklemtoont daarbij de **noodzaak om de bewoners sterk en intensief te betrekken** in de planprocessen rond mobiliteit of de herinrichting van wegen.

Naast de behandeling van de bezwaren en adviezen formuleert de GECORO volgend advies:

Voor wat betreft de bestaande woningen gelegen in woongebied, vindt de GECORO het belangrijk dat ook daar de ontwikkelopties niet sterk gaan toenemen en op die manier een te intensieve bebouwing toelaten die een druk kan gaan leggen op het groene karakter van de omgeving. Het is belangrijk dat de tuinzones, gelegen aan de open ruimte, ook tuinzones blijven. Specifiek duidt de GECORO op de hoek tussen Zwijvegestraat en Leemputstraat, die door de diepte van de percelen die geheel bestemd zijn als 'woongebied' (artikel 1). Door de specifieke ligging op de hoek ontstaat er een ontsluitingsmogelijkheid langs beide 2 straten en zou een intensere bebouwing die diep insnijdt in de open ruimte mogelijk zijn. Daardoor zou de open ruimte meer vernsippers worden dan gewenst. De GECORO adviseert daarom om hiervoor enkel bouwmogelijkheden toe te laten die de huidige ontsluiting respecteren (i.e. vanaf de Zwijvegestraat).

De GECORO vraagt, met een meerderheid van stemmen, dat bij de finale herwerking van het RUP/plan-MER Spreeuwenhoek-Venne bis rekening gehouden wordt met bovenstaand advies.

Mechelen, 12 maart 2024

De voorzitter,
Tom Lagast



De secretaris wnm.,
Elke Du Bin

