

MASTERPLAN RAGHENO AANDACHTSPUNTEN EN SUGGESTIES VANUIT DE GECORO dd. 16/8/2021
--

In onderstaande nota worden een aantal aandachtspunten en suggesties vanuit de GECORO geformuleerd op het Masterplan Ragheni.

De GECORO vindt dat het masterplan rapport **sterk en uitvoerig** is uitgewerkt in de principes. Volgende elementen verdienen nog bijzondere aandacht binnen het rapport:

Ruimtelijk blijft de inpassing van de nieuwe ontwikkeling naast het **FNG gebouw** vreemd aanvoelen. In het masterplan ontbreekt een visualisatie (snede) ter hoogte van de nieuwe woningen/FNG. Wat zal de kwaliteit zijn van zowel het bestaande gebouw, nieuwe woningen als binnengebied? Er dient binnen het masterplan nagedacht over een toekomstige herbestemming van het gebouw FNG op langere termijn.

Voor de **torens** werden eerder goede principes uitgewerkt. Het zou goed zijn moest er in het rapport ook een overzichtsplan staan met een weergave van de bouwhoogtes (o.a. van de torens). Er ontbreken o.i. ook een aantal toekomstbeelden (impressies) van het maaiveld rond de torens en de beleving die we aan de voet van de torens mogen verwachten. Vooral aan het **stationsplein** is er de vraag wat de beleving daar zal zijn. De twee torens (13 en 14 bouwlagen) links en rechts van het **labogebouw** creëren een trechter en benadelen de beleving op het stationsplein. Het labogebouw voelt momenteel erg ingesloten wat het beschermd monument onvoldoende tot zijn recht laat komen. De GECORO vreest dat de overwegende zuidwestenwind ter hoogte van de torens komt neergevallen en zal zorgen voor een gebrekkige verblijfskwaliteit. We vragen dat dit degelijk en vanuit een bijgestuurde windstudie wordt onderzocht.

Levendige straten blijft een bezorgdheid. Belangrijk om geen lege straten te creëren en sociale controle te behouden. Er dient nagedacht over het nachtbeeld en aangename straten. Kunnen leefruimtes aan de straatkant worden opgelegd? Autoluwe straten/erven worden best ook bespeelbaar ingericht voor kinderen.

De GECORO mist voor de dynamiek en levendigheid van de wijk een (tijdelijke of permanente) **culturele trekker**: de mogelijkheid tot een museum, een theater, een concertruimte, een polyvalente ontmoetingsruimte voor de wijk, ruimte voor een creatief labo, enz. Het is wenselijk dat de stad hierin een regierol opneemt. Zo kan een publieke ontmoetingsruimte gekoppeld worden aan het sportcomplex. Zo kunnen bestaande leegstaande gebouwen tijdelijk ingevuld worden door verenigingen. En kan de stad op zoek gaan naar oportuiniteten van geïnteresseerde cultuurpartners. We zien dit zeker als een meerwaarde in de beginfasen van het project om de wijk door de Mechelaars en haar bezoekers te leren kennen. Het geeft ook wat (culturele) experimenteerruimte en biedt de kans aan een aantal organisaties om zich op termijn een wat vastere plaats in de wijk te verwerven.

In het rapport is er nog een gebrek aan informatie over de **windeffecten**. Op het plan is een beperkt risico op windgevaar aan de Motstraat/ Arsenaalverbinding zichtbaar, dit is ontoelaatbaar. Vanuit het plan worden hier geen oplossingen of fundamentele planaanpassingen aangereikt. De beelden werden opgemaakt op een eerdere versie van het masterplan en de vraag is wat de effecten zijn met huidige gewijzigde volumetrie. De GECORO stelt ook de vraag of het plan is doorgerekend met de gewijzigde hoogbouw. Specifieke aandacht gaat hier best naar de hoogbouw aan de noordzijde van het park.

De **geluidsbelasting** is vooral hoog op de Motstraat/ Arsenaalverbinding o.w.v. de grote verkeersbelasting. In het aangepaste plan zijn er minder gebouwen aan de Motstraat waardoor mogelijk meer geluidsbelasting in het park. Hoe wordt hiermee omgegaan? De GECORO stelt zich de vraag of wonen aan de hoek Leuvensesteenweg-Motstraat wel leefbaar is naar de toekomst. In het masterplan worden deze momenteel bestendigd. Deze zone kan in de toekomst beter ingevuld worden met bv. nieuwe werkplekken in kleinschalige vorm (herhaling uit advies GECORO dd. 10/2/2020). Hiermee kan deze zone ook een aantrekkelijkere entree worden van de nieuwe wijk. Binnen het RUP wordt best juridisch onderzocht dat de bestemming van de bestaande woningen aan de Leuvensesteenweg in de toekomst kan wijzigen.

De **wateropgave** blijft gezien recente overstromingen een belangrijk aandachtspunt; in kader van de bebouwing en het openbaar domein dient dit grondig onderzocht. Raghenò is gelegen in waterrijk deltagebied waar evenzeer dergelijke overstromingen kunnen voorkomen. Er komt veel verharding bij en water kan er niet weg (de vaart ligt hoger). Er is vandaag reeds een problematiek met de capaciteit van de Hanswijkbeek. De opvang en verwerking van het regenwater wordt best herberekend met ambitieuzere parameters op basis van huidige klimaatverandering. Is er bijvoorbeeld aan gedacht hoe het centrale park een opvang van regenwater kan vormen bij piekmomenten zoals we in de toekomst waarschijnlijk meer mogen verwachten ?

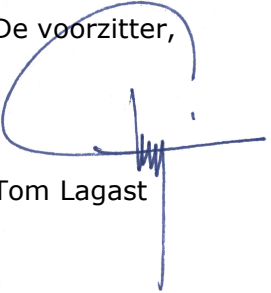
O.v.v. duurzaamheid wordt momenteel 15kWh/m²/jaar **hernieuwbare energie** opgenomen. Dit is momenteel voor de EPB-regelgeving niet meer conform. De GECORO beveelt aan om te verwijzen naar de EPB regelgeving of bijvoorbeeld ambitieuzer (bv. 20% strenger) te gaan. Werd het masterplan getoetst aan het nieuwe lokaal energie- en klimaatpact dat de Stad Mechelen heeft ondertekend?

De GECORO geeft daarnaast graag volgende aanbevelingen mee voor de **verdere uitwerking**:

- De GECORO vraagt op vlak van biodiversiteit om met het ontwerp van de wijk een stap verder te gaan en voor Raghenò te onderzoeken hoe de wijk een 'urbaan ecosysteem' kan worden. Urbaan ecosysteem is een relatief nieuw begrip, maar gezien huidige klimaatomstandigheden zeer actueel. Aandachtspunten daarbij zijn : natuurinclusief bouwen (bv. nestmogelijkheden slechtvalken op torens, zwaluwnesten), hitte bestendig ontwerpen bijvoorbeeld door in de beplanting te kiezen voor hitte-resistente soorten, of een beplantingsstructuur met een meer gesloten boomlaag en onderliggend prairiegrasland (dat beperkt wordt gemaaid), een doorgedreven opvang van regenwater (waarbij de berekening verder gaat dan de gangbare parameters en dus meer water wordt opgeslagen en voor recuperatie of infiltratie ter beschikking is), een ondiepe zone in de jachthaven waar vogels kunnen drinken,.. Het is wenselijk dat de stad wordt bijgestaan door een urbaan ecooloog om hiervoor een concretere en gebiedsgerichte visie op te maken. We zien dit vooral in de vorm van een inspiratierapport waarmee de stad, maar ook de ontwikkelaars aan de slag kunnen gaan en op termijn ook als een toetsingselement gebruikt kan worden bij de beoordeling van concrete omgevingsvergunningsaanvragen. Er wordt best juridisch bekeken of/ hoe dit het best kan worden verankerd via het RUP.
- Binnen het masterplan is er nog onvoldoende nagedacht over **sociaal/ bescheiden wonen en alternatieve woonvormen**. Sociale woningen worden idealiter gespreid over de wijk om gettovorming tegen te gaan. Tegelijk is het niet wenselijk dat deze op de minst interessante plekken (lees: voor verkoop) komen. Er wordt best uitgegaan van een mix van verschillende doelgroepen: huur/ koop, ...

- **Individuele woningbouw** is een Vlaamse eigenheid en het is zinvol dit ook hier te onderzoeken. Kan ingebouwd worden dat de grondgebonden woningen in aparte kavels worden aangeboden om diversiteit te beogen? Mogelijk ligt daar een opportuniteit tot betaalbaar of bescheiden wonen.

De voorzitter,



Tom Lagast