

RUP RAGHENO AANDACHTSPUNTEN EN OPMERKINGEN VANUIT DE GECORO dd. 16/8/2021
--

In onderstaande nota worden een aantal aandachtspunten en opmerkingen vanuit de GECORO geformuleerd op de toegelichte stand van zaken van het RUP Ragheno.

Algemeen

De GECORO onderschrijft de huidige aanpak en vindt deze zeer waardevol. Het opzet voor het grafische plan heeft een heldere opbouw.

Daarnaast doet de GECORO volgende **aanbevelingen** om op de kwaliteit van toekomstige ontwikkelingen in te zetten:

Voor het slagen van de ontwikkeling is het belangrijk om **ontwikkelingsvoorwaarden** mee te nemen (in het masterplan, RUP of andere instrumenten). De ontwikkeling dient in elke fase over de nodige kwaliteit (park, voorzieningen, etc.) te beschikken. Het kan niet zijn dat de ontwikkeling van de publieke ruimte als laatste gebeurt of dat bepaalde zones - die 'moeilijker' te ontwikkelen zijn - achter blijven. Een risico-analyse kan hiervoor belangrijk zijn. Hoe en in welke fases zal het park worden gerealiseerd? Wat is een logische fasering om snel tot grotere gehelen te komen?

Het lijkt aangewezen dat de aansnijding van een bouwblok gekoppeld wordt aan de realisatie van (een deel van) het park en/ of de aanpak van mogelijk minder winstgevende maar voor de wijk wel belangrijke sleutelprojecten (labogebouw, school, etc.). Grote grondontwikkelaars kunnen verplicht worden om eerst of gelijktijdig de publieke lasten te realiseren. Zo wordt verwezen naar het voorbeeld van de Clementwijk (Sint-Niklaas) waarbij de groene zones eerst gerealiseerd werden en vervolgens gefaseerd ingevuld worden met bouwblokken.

Het is vandaag onduidelijk of aanvragen die vandaag ingediend worden al moeten bijdragen in de toekomstige lasten ? Het zou goed zijn moest er daarover duidelijkheid komen.

Ook moet er aandacht zijn voor aanvragen van functies die vandaag vergund zijn maar die in de toekomst met de opmaak van het RUP een andere bestemming of gewenste invulling krijgen. Welke rechtszekerheid wordt er naar die activiteiten geboden en in welke mate kan het behoud van die functie of activiteit de toekomstige ontwikkeling van het plan in het gedrang brengen of er net complementair aan zijn. Alleszins dient er aandacht voor te zijn dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit te allen tijde gewaarborgd blijft, ook al is het plan nog niet helemaal gerealiseerd.

De **geluidsbelasting** is vooral hoog op de Motstraat/ Arsenaalverbinding o.w.v. de grote verkeersbelasting. 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 GECORO ondersteunt de idee om met **assen** te werken om de breedte van het openbaar domein vast te leggen. Het is wenselijk om in het toelichtend deel van het RUP deze assen te koppelen aan (de kwaliteiten van) de typeprofielen uit het masterplan. Een afwijking van 5 meter lijkt echter te veel en zou kunnen leiden tot een verlies aan kwaliteit in een bepaald bouwblok wanneer dit smaller (te smal ?) wordt. Het zou beter

zijn om deze afwijking te beperken, bijvoorbeeld tot 1 meter. Stedenbouwkundig onderzoek moet dit uitklaren. Er wordt voor de binnengebieden best ook een minimum breedte of oppervlakte opgelegd zodat een minimale (collectieve) tuinzone gegarandeerd blijft.

De functionaliteit en kwaliteit van **de vijfde gevel** is een belangrijk element dat ook een plaats dient te krijgen in de voorschriften van het RUP. Naast energieproductie en regenwateropvang, kunnen daken collectief private en/of publieke ontmoetingsplekken zijn: als verlengstuk van de private buitenruimte bij de woningen, als publiekstrekker bovenop een toren waar je een panorama hebt over de wijk, etc. Dergelijke invulling van daken dient mogelijk gehouden te worden binnen het RUP.

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.

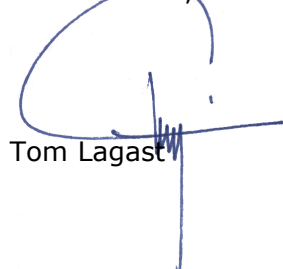
Indien wettelijk haalbaar moet **sociaal en bescheiden wonen** als een verplichting (vanaf een bepaald volume ontwikkeling) mee opgenomen in een generiek voorschrift van het RUP. De stad spreekt vandaag ambities uit in de BGO, maar het is belangrijk dat deze ambities verder worden doorvertaald in het RUP. Garanties zijn nodig om de sociale woningen daadwerkelijk te realiseren. Deze worden idealiter gespreid over de wijk om gettovorming tegen te gaan.

Er wordt als voorbeeld verwezen naar Turnhout welke een systeem van sociale last heeft geïntroduceerd. Ook Agentschap Wonen Vlaanderen werkt aan een handleiding voor sociale lasten.

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

De GECORO vraagt op vlak van biodiversiteit om met het ontwerp van de wijk een stap verder te gaan en voor Raghenno 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.

De voorzitter,



Tom Lagast