

# Ontwerp Gewestelijk RUP Regionaalstedelijk gebied Mechelen

## Advies i.k.v. openbaar onderzoek

Advies GECORO

9 mei 2022

### GEGEVEN

Het GRUP werd op 1 april 2022 voorlopig vastgesteld door de Vlaamse Regering. Het openbaar onderzoek van 60 dagen start op 02-05-2022 en eindigt op 30-06-2022. Het schriftelijke advies van de stad dient uitgebracht te worden uiterlijk op 30-06-2022. De voorbereidende documenten werden vooraf op de SharePoint geplaatst. Op 9 mei 2022 werd een toelichting gegeven door het Departement Omgeving en Tractebel over het opzet van de voorschriften, het grafisch plan en de resultaten uit het ontwerp MER.

### ADVIES

De GECORO drukt zijn appreciatie uit voor de graad van uitwerking van de voorschriften van dit gewestelijk RUP.

De GECORO formuleert graag enkele **algemene bemerkingen**:

- Betaalbaar wonen vormt een belangrijk aandachtspunt, zeker in het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling. We willen immers dat de stad ook voor jonge starters, gezinnen met kinderen, of mensen in een kwetsbaardere situatie een betaalbare woonplek kan garanderen en segregatie maximaal wordt vermeden. De GECORO begrijpt dat het niet evident is om een sociale last in een gewestelijk RUP op te nemen. Toch zou het nuttig zijn om voor de woonontwikkelingen (zoals Kantvelde en Maanhoevevelde) ook in te zetten op een typologische differentiatie van de wooneenheden (om bijvoorbeeld een overvloed aan 2-kamerappartementen te vermijden) en na te denken over een gericht doelgroepenbeleid, o.a. met het oog op de vermaatschappelijking van de zorg en het streven naar een inclusieve gemeenschap.
- Daarnaast is het belangrijk dat er steeds voldoende aandacht voor duurzame ontwikkeling wordt meegenomen in de voorschriften. Naast aandacht voor duurzame mobiliteit en waterhuishouding (vb. beperken van verharding) dient er in de voorschriften bijvoorbeeld ook aandacht besteed te worden aan duurzaam energieverbruik – en productie.

Per **deelgebied** worden volgende elementen meegegeven:

- Stadsbos Kauwendaal:  
De GECORO onderschrijft ten volle de optie om hier in te zetten op de groene bosbestemming.

De GECORO ondersteunt ook de bepalingen over de inrichting waarin gesteld wordt dat 'recreatieve paden en dienstwegen onverhard of semi-verhard zijn en dat bij heraanleg bestaande paden en dienstwegen maximaal onthard worden'. Voor de dienstweg t.h.v. de oude spoorlijn wordt best werk gemaakt van deze ontharding.

Ter hoogte van de winkel Fun en de inrit naar het AZ Sint Maarten op de Liersesteenweg is er de potentie om binnen het ruimere groen en ecologisch netwerk een link te maken naar het oostelijk gelegen Tivolipark, via de bestaande groenzone op het zuidelijk deel van de ziekenhuissite (zie ook opmerking bij deelgebied 'Gemengde stedelijke ontwikkeling R6 Zuid Otterbeek'). Het perceel van Fun valt buiten de eigenlijke contour van dit deelgebied maar de GECORO wenst dit aandachtspunt mee te geven in functie van het stedelijke vergunningen- of ruimtelijke planningsbeleid.

Gezien de keuze voor het behoud van het woonwagenveld aan de Spoorweglei dient er blijvende aandacht te zijn voor de kwaliteit van deze wooncluster en dient de hinder naar de omgeving op korte termijn beperkt te worden. We denken hierbij aan een bufferzone tussen de standplaatsen en de beek, de spoorwegberm en het wegtalud en aan het oplossen van de problematiek van het afvalwater (zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften)

- Openruimtegebied Stuivenberg:  
De GECORO staat achter de keuze om dit gebied als open ruimte verder te ontwikkelen en te versterken. Er zijn echter wel vragen en bedenkingen bij de wijze waarop deze open ruimte in het GRUP ingevuld wordt.

Voor Stuivenberg gaat de voorkeur naar een gedifferentieerd openruimtelandschap met zowel een stadsbos als stedelijke landbouw. Het mengen van akkers en weiden met bomen en andere kleinschalige landschapselementen zijn daarbij cruciaal, net zoals het behoud van de fijnmazige (historische) perceelstructuur en toponymie.

In de visie van ORIOM (Open Ruimte In en Om Mechelen) staat de ontwikkeling van dit gebied als boskern voorop. Als er toch nog ruimte voor landbouw moet zijn, dan kan een beperkte zone voor kleinschalige stadslandbouw worden voorzien aansluitend tegen het huidige woonlint aan de Stuivenbergvaart.

De beperkte oppervlakte agrarisch gebied en het uitdoofscenario op zeer korte termijn (nabestemming vanaf 2030) die momenteel in het GRUP voorzien worden, bieden echter geen volwaardig toekomstperspectief voor landbouw op het gebied Stuivenberg en betekenen per definitie een open ruimte zonder landbouwactiviteiten.

De GECORO gelooft in de mogelijkheden om op deze plek naast een bosontwikkeling ook ruimte te voorzien voor een duurzame stadslandbouw. Het gebied ligt immers nabij het centrum en heeft een historische link met landbouw (De toponiem Stuyvenberg verwijst al naar het feit dat het een hoger gelegen gebied was met 'goede' landbouwgrond). Dit zijn uitstekende randvoorwaarden voor de ontwikkeling van 'stedelijk landbouwgebied' waarbij aandacht wordt besteed aan een duurzame landbouw in een groenrijk kader met ruimte voor lokale voedselproductie, educatie en community vorming. We denken daarbij aan een CSA (Community Supported Agriculture) van +/- 10 à 15 ha waarmee ook de link met de stedelijke omgeving versterkt kan worden. We zien dit ook als een onderdeel van een groter groen recreatief belevingsgebied rond het Vrijbroekpark en de Vaart.

Het is daarbij aangewezen om de boskern te ontwikkelen vanaf de westzijde van het gebied. Zo kan het bos ook functioneren als (visuele) buffer t.o.v. de E19.

De GECORO vraagt dan ook om de plannen voor dit deelgebied te herbekijken en verder onderzoek te doen naar een manier om landbouw en bos beter te verzoenen en te combineren. Er dient gezocht te worden naar een betere balans tussen de uitbreiding van bos en behoud van de mogelijkheden van een leefbare, professionele landbouwactiviteit. Naast voldoende ruimte vraagt de overgangszone tussen bos en landbouw ook bijzondere aandacht. De grenzen tussen bos- en landbouwzone in het GRUP zijn lang met toch wel een belangrijke impact naar het effectieve gebruik, o.a. door schaduwval, bladval en bemesting.

De GECORO suggereert om te onderzoeken of een herbestemming van het gehele gebied als gemengd openruimtegebied geen betere optie is om de uitdagingen en mogelijkheden voor dit gebied aan te pakken.

De 2 bestaande connecties met het Vrijbroekpark (die aansluiten op de Stuivenbergbaan) worden best aangeduid op het grafisch plan. Zo kunnen deze verbindingen te allen tijde worden bewaard.

- Signaalgebied Barebeek

Geen opmerkingen.

- Beekvallei Vrouwvliet

Geen opmerkingen.

- Bedrijventerrein voor agro-industrie en agrarische bedrijvenzone Veiling-Zuid

Geen opmerkingen.

- Kleinhandelszone Brusselsesteenweg

Geen opmerkingen.

- Stedelijk woongebied Kantvelde:

De GECORO is positief over de modaliteiten in de voorschriften (o.a. aandacht voor het geluidsaspect en duurzame mobiliteit) en het aangepaste programma waarbij het aantal wooneenheden teruggebracht is tot max. 225.

Er zijn wel vragen bij de contouren van de verschillende bestemmingszones. De grens tussen het woongebied en parkgebied heeft een zeer expliciete vorm gekregen. Het is niet duidelijk hoe deze vorm bepaald is aangezien deze niet echt overeenstemt met de structuurschets van het ontwerp onderzoek. Er dient grondig nagedacht en gemotiveerd worden over de intekening van de grenslijn om problemen bij de verdere ontwikkeling van het gebied te vermijden. Idealiter gebeurt dit op basis van een gedegen ontwerp onderzoek.

De inpassing van de nieuwe woonbuurt in de bestaande wijk is een belangrijk aandachtspunt. Het is positief dat er mogelijkheden zijn voor het verweven met andere functies en voorzieningen. Het is wenselijk om in de plint een minimum aandeel buurt ondersteunende functies (niet-residentieel) op te nemen in de voorschriften.

Zoals aangehaald bij de algemene bemerkingen vraagt de GECORO aandacht voor de betaalbaarheid van de woningen en is het in deze omgeving uitermate belangrijk om aandacht te hebben voor de woontypologie om een segregatie tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande buurt te vermijden.

- Stadsbos en woongebied Geerdegem

Geen opmerkingen.

- Stedelijk woongebied Maanhoevevelden:

De fundamentele vraag en bedenkingen die door de GECORO geformuleerd zijn in het eerder advies op de Startnota blijven behouden. De GECORO blijft zich vragen stellen bij de wijze van invulling en de manier waarop. Het algemeen aandachtspunt rond betaalbaar wonen kan hier ook meegenomen worden: integratie in de omgeving, met een zoektocht naar typologieën om tot een gedifferentieerd woonaanbod te komen.

- Gemengde stedelijke ontwikkeling R6 Zuid Otterbeek:

De GECORO heeft bedenkingen bij de bestemming van het zuidelijk stuk als woongebied. Het zou logischer zijn om hier een stapsteen te creëren ter verbinding van de open en groene ruimte tussen het stadsbos Kauwendaal en het Tivolipark. De voorkeur van de GECORO gaat naar een volledig groene bestemming (vb. uitbreiding van de zone met de bestemming bosgebied). Indien een bestemming als woongebied onvermijdelijk is, wordt gevraagd om een voldoende brede 'ecologische corridor' op te nemen als ontwikkelingsvoorwaarde in de voorschriften.

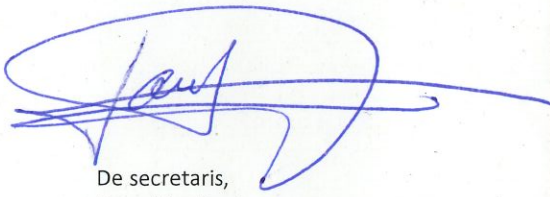
- Toeristisch-recreatief gebied Technopolis

Geen opmerkingen.

**Advies van de GECORO met een meerderheid van stemmen: gunstig mits bovenstaande aandachtspunten worden meegenomen in het RUP.**

Mechelen, 9 mei 2022

  
De voorzitter,  
Tom Lagast

  
De secretaris,  
Bram Van Dyck