

Ontwerp Beleidsplan Ruimte Mechelen & plan-MER advies i.k.v. openbaar onderzoek

Advies GECORO

18 december 2023

GEGEVEN

Het openbaar onderzoek over het Beleidsplan Ruimte Mechelen liep van 30 juli 2023 tot en met 28 oktober 2023. Er werden 10 adviezen en 18 bezwaren ingediend op het BRM, en 10 adviezen op de plan-MER. Eén advies op het BRM werd laattijdig ingediend.

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening brengt de GECORO binnen negentig dagen, of honderdvijftig dagen bij verlenging van de termijn, na de einddatum van het openbaar onderzoek een standpunt uit over het ontwerp en het gevolg dat het best gegeven kan worden aan de reacties uit het openbaar onderzoek.

Op 13 november 2023 werd aan de GECORO een toelichting van de bundeling van de adviezen en bezwaren gegeven door het studiebureau. Op 11 december werd de behandeling van de adviezen en bezwaren overlopen. Het ontwerp BRM/plan-MER en de bundeling van de adviezen en bezwaren werden vooraf ter beschikking gesteld van de leden van de GECORO via Sharepoint.

ADVIES

De verwerking van de adviezen en bezwaren hebben een impact op vele elementen doorheen het volledige beleidsplan ruimte. Vaak gaat het over herformuleringen en nuanceringen, die moeilijk gebundeld samen te vatten zijn. Er wordt op ieder punt in detail ingegaan. Deze puntsgewijze bespreking is terug te vinden in een uitgebreide Excel tabel. In onderstaande geven we de hoofdlijnen aan van ons advies.

- In het definitief beleidsplan dienen we inzicht te geven welke delen **van 'onbebouwde stukjes' woonuitbreidingsgebied** binnen de reeds gerealiseerde woonkernen gelegen zijn (volgens de kaart binnen BK Mechelen Groeit). Deze gebieden worden beschouwd als juridische voorraad. Dit impliceert niet dat deze stukken dan ook effectief aangesneden zullen worden, aangezien ze ook de ruimtelijke toets dienen te ondergaan (o.b.v. water, groen, enz). Voor de effectieve aansnijding zal steeds de nieuwe procedure gevolgd moeten worden.
De GECORO adviseert om op te lijsten welke delen van dit woonuitbreidingsgebied zeker niet aangesneden kunnen worden en een open ruimte bestemming zullen krijgen of behouden. Daarnaast zal er in het definitief beleidsplan beschreven worden onder welke voorwaarden delen van 'onbebouwde stukjes' woonuitbreidingsgebied binnen de reeds gerealiseerde woonkernen gelegen zijn (volgens de kaart binnen BK Mechelen Groeit) en in overweging genomen kunnen worden voor aansnijding. Deze worden echter niet op kaart aangeduid, om zo niet de indruk te creëren dat deze reeds ontwikkelbaar zouden zijn. Het is immers belangrijk om in eerste instantie het ruimtelijk rendement binnen de reeds ontwikkelde gebieden te verhogen.
Er wordt ook een berekening gemaakt van de oppervlakte aan WUG die niet meer in aanmerking komt om aan te snijden, de oppervlakte aan WUG die nog in aanmerking komt om aan te snijden en de oppervlakte aan WUG die zeker niet in aanmerking komt om aan te snijden. De stukken WUG binnen de gerealiseerde woonkernen kunnen wel beschouwd worden als juridische voorraad.
- Enkele adviezen en bezwaren hebben betrekking op de geambieerde **groei**. De keuze voor groei is ingegeven vanuit de principes die gehanteerd worden binnen het BRV en het PBRA. De groei op Vlaams en provinciaal niveau dient opgevangen te worden op dié plekken met een hoog uitrustingsniveau én op de meest multimodaal bereikbare plekken, zodat we inwoners een nabijheid kunnen bieden aan voorzieningen/werkplekken/vervoersrijkdom enz. We willen zo het aantal

verplaatsingen kunnen beperken. Wanneer we dit binnen de Mechelse regio bekijken, komt de stad Mechelen naar voor als de meest aangewezen plek op deze groei op te vangen. Daarom geeft de stad aan een aanbodbeleid te voeren, zodat ze de groei kunnen opnemen op een kwalitatieve manier, eerder dan deze af te toppen en buiten de gemeentegrenzen te duwen.

De GECORO adviseert daarom om geen aanpassingen door te voeren aan de aspecten m.b.t. groei.

- Het is niet de ambitie om te raken aan de **ruimte voor bedrijventerreinen** waarover we vandaag beschikken.

De GECORO adviseert het volgende:

- o In navolging van de bezorgdheid is het aangewezen Mechelen-Noord III niet langer te beschouwen als L-cluster, maar als een bedrijventerrein voor de toekomst'.
- o Daarnaast was het niet de opzet om in L-clusters enkel 'verweefbare bedrijvigheid te plaatsen', maar net de ruimtelijke condities te verbeteren zodat een breder scala aan bedrijven een onderkomen kan vinden op dergelijke sites die reeds vandaag te midden van het woonweefsel liggen. Daarom adviseert de GECORO de L-clusters met een paarse bestemming duidelijker te benoemen als ruimte voor bedrijvigheid en ze daarom te plaatsen onder 'ruimte voor toekomstgerichte bedrijventerreinen'. De L-clusters gelegen in woongebied behouden hun plaats. Inhoudelijk hoeven geen wijzigingen doorgevoerd te worden, aangezien de inhoud strookt met de bezorgdheden.
- o De bestaande kantoorlocaties binnen de bedrijventerreinen kunnen qua volumes worden bestendig aangezien het financieel onhaalbaar is deze te vervangen door een traditioneel industrieel programma. De GECORO adviseert wel duidelijk te benoemen dat transitietrajecten geïnitieerd worden die een geleidelijke overgang naar ruimte voor industrie 4.0 en ruimte voor circulaire economie faciliteert. Dit moet geëxpliciteerd worden.
- o In geval van de detailhandelsclusters mag het niet de intentie zijn te raken aan de ruimte voor bedrijvigheid, zij het dat er naar nieuwe ruimtelijke constellaties gezocht wordt, waarbij ruimte voor detailhandel en KMO boven elkaar voorzien kan worden.
- o Tot slot adviseert de GECORO adviseert onze ambities ten aanzien van hitte, water en natuurwaarden / biodiversiteit en beeldkwaliteit op de bedrijventerreinen te behouden, maar zonder de oplossingsrichtingen te expliciteren, en 'urban forestry' as such niet te expliciteren.
- De GECORO adviseert **samenwerkingen** uitdrukkelijker op te nemen in het BRM en het actieplan, dit zowel met de buurtgemeente als met de landbouwers. Het is aangewezen in het actieplan hoofdstuk 7 uit te breiden tot 'samenwerkingsverbanden' en hierin de samenwerking te expliciteren.
- De GECORO adviseert om een aantal wijzigingen door te voeren aan het BRM, die de **landbouw** steviger verankert en duidelijker perspectieven biedt aan de landbouwers in het gebied:
 - o Er gebeurt een aanpassing van een aantal begrippen, zodat deze zorgen voor een duidelijker perspectief voor de landbouw én om begripsverwarringen te vermijden:
 - Titel van beleidskader "Groenblauw Mechelen" aanpassen naar "Open Ruimte Mechelen".
 - Titel "Groenblauw Voedsellandschap van de Aa" aanpassen naar "Landbouwlandschap van de Aa".
 - Het begrip voedsellandschap wordt systematisch vervangen door Landbouwlandschap.
 - o De GECORO adviseert om de doelstellingen (en mogelijke beperkingen) voor percelen met landbouwbestemming in het Rivierenland en op het Hombeeks plateau bijkomend te verduidelijken in het beleidsplan. Daarnaast adviseert de GECORO om alle gebieden binnen HAG - met uitzondering van Schrale Hamme - tot het Voedsellandschap toe te kennen. Op die manier zal het beleidsplan een eenduidigere visie kunnen voorstellen voor de landbouwpercelen binnen en buiten HAG.
 - o De GECORO adviseert om in het Rivierenland de groen gearceerde gebieden (versterken van de vallei) niet enkel de natuur te benadrukken, maar ook grafisch weer te geven dat waar landbouwfuncties mogelijk zijn (vb door een andere kleur) en dit ook in de legende te nuanceren.

- We zetten in op duidelijke perspectieven voor landbouwgebruik, zowel in het Rivierenland als op het Hombeeks plateau. Daarom schuiven we naar voor om te bewaken dat gebieden met grote potentie voor natuurverbinding of herstel waterhuishouding maximaal gelegen zijn binnen het Rivierenland, zodat de landbouwgronden op het Hombeeks plateau maximaal gevrijwaard zijn van beperkingen, en hier een grote bedrijfszekerheid is voor de professionele landbouwer. De afbakening van Voedsellandschap en Rivierenland dienen te worden herbekeken ifv HAG én in functie van het maximaal vrijwaren van percelen binnen het Voedsellandschap (toekomstig: Landbouwlandschap). Schrale Hamme ligt echter zodanig dicht tegen de Zenne, dat het volledig toekennen van dit gebied aan het Voedsellandschap niet in lijn ligt met de doelstellingen. Dit betekent echter niet per definitie dat er in deze zone geen landbouw activiteiten mogelijk zouden zijn. Die afweging dient verder op detailniveau onderzocht te worden samen met alle betrokken actoren.
- Het voorstel van de landbouwers om ook in te zetten op het beheer van het Rivierenland wordt positief onthaald. Dit zal er voor zorgen dat de huidige terreinkennis geïmpliceerd wordt in het project. Het wordt op die manier ook een door de landbouw gedragen verhaal zodat het Rivierenland voldoende geïntegreerd wordt in haar omgeving. De GECORO adviseert dit toe te voegen aan het beleidsplan alsook in het actieplan. Verder dient in het actieplan de intentie tot samenwerking met de landbouwers extra te worden benadrukt.
- Op het Hombeeks Plateau ligt de prioriteit op professionele grondgebonden landbouw, waar zo min mogelijk beperkingen op rusten. Op deze manier wensen we duidelijkheid en een helder toekomstperspectief te scheppen. Weliswaar rusten er nog enkele andere opgaven op het Hombeeks plateau, zoals het bieden van ruimte aan het water (dat ook een positieve impact met zich meebrengt voor de landbouwgronden). Hiervoor wordt in eerste instantie gekeken naar het bestaande grachtensysteem om daar meer water vast te houden ipv enkel drainage. Hiervoor zijn reeds verschillende samenwerkingsprojecten opgezet. Ook dienen er ecologische verbindingen gelegd te worden tussen het Bos van de Aa en de Zenne via de Aa. Het is daarbij de opzet om de impact op de professionele landbouw maximaal te beperken. Natuurverbindingen op landbouwgrond zullen enkel kunnen op vrijwillige basis. De GECORO adviseert om een bijkomende actie te definiëren rond de zuidelijke deelzone van de Aabeek, zodat samen met de betrokken (vaak jonge) landbouwers kan gekeken worden op welke manier er de blauwgroene corridor kan worden vormgegeven thv de Aabeek passend binnen de bedrijfsvoering van de landbouwers. In het visieplan dient deze zone dan ook aangepast te worden, zodat niet foutief de indruk wordt gewekt dat een deel van de landbouwpercelen natuurgebied worden.
- Er wordt een **materiële fout** opgemerkt. Er wordt aangegeven dat het beleidsplan ruimte geen uitspraak doet over de Hanswijk de Bercht en er wordt geïnterpreteerd - omdat Hanswijk de Bercht geen deel uitmaakt van de kernen - dat de straat een woonlint vormt. De GECORO ondersteunt deze lezing. Er is echter wel degelijk sprake van een project – in tegenstelling wordt wat in het bezwaar wordt aangegeven - dat reeds meermaals op de bouwcommissie is verschenen. De laatste maal op 8 september 2023. De GECORO adviseert daarom een aanpassing van het kaartmateriaal, waarbij Hanswijk de Bercht opgenomen wordt als woonlint.

Bovenop de adviezen die de GECORO formuleert binnen de Excel, blijft de GECORO eveneens bij haar advies dat verleend werd in het kader van vorige adviesvragen op het BRM. De GECORO vraagt dat bij dit verdere proces rekening gehouden wordt met het volledige advies.

Mechelen, 18 december 2023

De Voorzitter,

Tom Lagast



De waarnemend secretaris

Elke Dubin