

Ontwerp RUP & ontwerp MER Ragheno – advies i.k.v. openbaar onderzoek

Advies GECORO

12 december 2022

GEGEVEN

Het openbaar onderzoek liep tot 29 september 2022. Het ontwerp RUP/plan-MER en de bundeling van de adviezen en bezwaren werden vooraf ter beschikking gesteld via Sharepoint.

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. 27 december) een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Op 14 november werd aan de GECORO een toelichting gegeven door het studiebureau van de bundeling van de adviezen en bezwaren. Op 12 december werd de behandeling van de adviezen en bezwaren overlopen. De behandeling gaat als bijlage aan het advies.

ADVIES

De GECORO wenst zijn appreciatie uit te drukken voor de verdere doorwerking in het ontwerp RUP & plan-MER. De GECORO verduidelijkt graag de algemene standpunten met betrekking tot de behandeling van de adviezen en bezwaren;

De adviezen inzake de **fiets-o-strade F8** van de Provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant worden gevolgd. De continuïteit van deze bovenlokale hoofdfietsroute garanderen is belangrijk. In eerste instantie gaat voor de GECORO de voorkeur naar een **zo vlot en recht mogelijke** verbinding langs het kanaal Leuven-Dijle richting het station. De GECORO wenst een hoogwaardige fietsverbinding verankerd te zien op het grafisch plan en suggereert om te werken met een (indicatieve) lijn in overdruk naast en evenwijdig met het kanaal. In de voorschriften moet er verwezen worden naar de continuïteit van deze hoogwaardige fietsverbinding, de gewenste minimale breedte, conflictvrij, een zo gestrekt mogelijk traject, correcte bochtstralen (geen bochten van 90°), gepaste wegverharding,.. Hiervoor kan in de voorschriften ook worden verwezen naar het meest recente fietsvademeccum. De omgeving van de jachthaven verdient hierbij specifieke aandacht. De GECORO denkt hierbij bijvoorbeeld aan mogelijke conflicten met horeca terrassen, de verblijfsfuncties aan het park/jachthaven,....

Inzake het advies van de provincie Antwerpen omtrent **bedrijvigheid** benadrukt de GECORO dat het een beleidskeuze is om het overgrote deel van het bestaande bedrijventerrein Ragheno (met grootschalige, veelal logistieke activiteiten) te herbestemmen naar een gemengd stedelijk gebied. De keuze om op Ragheno het ruimtegebruik te intensiveren en te herbestemmen naar een gemengde ontwikkeling met wonen en andere activiteiten, wordt door de GECORO ondersteund. Deze visie is bovendien reeds opgenomen in verschillende beleidsplannen van de Stad Mechelen en het masterplan dat voor deze zone werd opgesteld. Vanuit bovenlokaal perspectief zijn er geschiktere locaties aan te wijzen voor de meer ruimte innemende (veelal personeel extensieve) bedrijven. Niettemin werd in huidig RUP met de nodige aandacht een oplossing uitgewerkt om de continuïteit van de huidige bedrijfsactiviteiten te verzekeren voor de nodige tijd.

Wat de te behouden KMO-zone aan de Motstraat betreft – het **‘gebied voor stedelijke economie’** - ondersteunt de GECORO het advies van de provincie. Hier wordt best enkel bedrijvigheid in de engere zin toegelaten, met name de niet-verweefbare bedrijven (‘blue collar’-bedrijven): maakbedrijven, stedelijke logistiek, (niet hinderlijke) verwerking,.. Autonome kantoren of commerciële voorzieningen worden hier niet (meer) toegelaten (zoals nu omschreven in de voorschriften). Het begrip ‘Kantoorachtigen’ is nu nog te onduidelijk en wordt best niet gebruikt. In de toelichting wordt best expliciet opgenomen dat kantoren enkel kunnen als ze ondergeschikt en gerelateerd zijn aan de niet-verweefbare bedrijfsactiviteit. De GECORO vraagt te onderzoeken of mechanismen kunnen worden ingebouwd om bedrijvigheid, die verweven kan worden in het gebied voor stedelijke ontwikkeling (kantoren, diensten, horeca, recreatie-activiteiten, ...), te weigeren in de paarse bestemmingszone.

In bouwblok 5d, waar stedelijke maakactiviteiten worden mogelijk gemaakt, worden best andere activiteiten (zoals kantoren) uitgesloten.

De GECORO leest in een aantal bezwaren **de vraag naar een hoger programma, een algemene afwijkingsmogelijkheid en/of meer flexibiliteit**. De GECORO benadrukt dat het RUP een rechtszeker kader dient te bieden om te zorgen voor samenhang in de nieuwe ontwikkeling en onderbouwing van o.a. de mobiliteit. Hiervoor werden de belangrijkste principes uit het vooronderzoek van het masterplan en de plan-MER in het RUP doorvertaald. Er werd een mate van flexibiliteit voorzien in de voorschriften aan de hand van overheelbaarheid, inwisselbaarheid en een ruimer gabarit. Een algemene afwijkingregel wordt niet ondersteund. Wel wordt geadviseerd om een check te doen van de realiseerbaarheid van de huidige BVO en aan de hand daarvan eventueel concrete (beperkte) bijstellingen te doen.

Voor bouwblok 3b oordeelt de GECORO dat een hoger programma ruimtelijk niet aanvaardbaar en wenselijk is ten opzichte van de omgeving. Fasering in ontwikkeling – gezien bestaand bedrijf waarschijnlijk nog even wil blijven zitten - is momenteel mogelijk via een verkaveling. De GECORO vraagt zich of dit niet anders moet opgelost, of het bouwblok meer kan opgesplitst, zodat duidelijk is hoeveel programma op elk afzonderlijk perceel kan en er meer garantie is op een goede verdeling van het programma (deze situatie doet zich mogelijk ook elders voor?).

In de bezwaren komen terecht enkele vragen naar boven over de **kantelmomenten (artikel 11) en de overgangsmaatregelen (artikel 0.1)**. De formulering van beide artikels wordt best opnieuw (juridisch) gescreend. De huidige formulering wekt verwarring. Er is bijvoorbeeld sprake van een overdruk bij de kantelmomenten, terwijl het artikel werd geschreven als een bestemmingscategorie. De overgangsmaatregelen zijn niet altijd consequent met het artikel over de kantelmomenten. In het toelichtend gedeelte van de voorschriften van de kantelmomenten moet de tekst herschreven worden in lijn met de deze opmerking.

De **definities** staan momenteel voor een deel verspreid in het document, sommige definities ontbreken (bv. kantoorachtigen, autonome kantoren) en er worden verschillende definities gehanteerd t.a.v. bijvoorbeeld de stedenbouwkundige verordening. De GECORO adviseert om de definities consequent en helder te formuleren, en te groeperen. Daarnaast werkt het verwarrend dat deze niet altijd congruent zijn met deze uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (bv. definitie bruto vloeroppervlakte). Het moet in de voorschriften duidelijk zijn dat het RUP primeert (planhiërarchie). Er wordt in de toekomst best gestreefd naar een afstemming tussen de definities in de verschillende ordeningsinstrumenten. De stad wordt geadviseerd om dit op te nemen bij de herziening van de verordening.

De GECORO begrijpt de **bezorgdheid bij buurgemeenten** Boortmeerbeek en Zemst **over de toekomstige verkeerssituatie**, deze bezorgdheid is terecht, zeker in afwachting van de realisatie van de Arsenalverbinding. Er wordt aan de stad geadviseerd om voor de monitoring actie te ondernemen en de verkeerssituatie in overleg met beide buurgemeenten op te volgen.

Voor het **bouwblok 6c** is de GECORO voorstander om de **bomen** waarvan sprake in het bezwaar te behouden en het ontwerp hierop aan te passen.

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

M.b.t. bezonning/schaduw: in artikel 9.4.11 **schaduwwerking** wordt een schaduw- of bezonningsstudie gevraagd, maar dit is momenteel vaag geformuleerd. Zoals in eerder GECORO advies opgenomen is het belangrijk dat een **minimale bezonning** voor alle woningen in functie van woonkwaliteit wordt gegarandeerd. Concreet vraagt de GECORO om in het artikel het criterium toe te voegen dat dient aangetoond dat elke woning op 18 februari ten minste 2u bezonning (in de leefruimten) heeft.

De GECORO wenst de zone aan het station in '**gebied voor overstap**' in het RUP te houden maar vraagt om een betere benaming te zoeken. Er gebeurt best een afstemming met het project stationsomgeving zodat de voorschriften voor het openbaar domein en de bestemming hier niet mee in conflict zijn: o.a. vermelding carpool en taxi verwijderen / geen beperkingen en openzetten naar andere functies / nadruk op publieke ruimte / beheersvoorschriften schrappen,..

Volgende **aandachtspunten** worden bijkomend geformuleerd :

- Alle bouwblokken worden best nagekeken op een **correcte 3D visualisatie** (3c, 3b, 4a, 4b, 6c, ...) en op het correcte percentage basement; De GECORO stelt vast dat de inrichtingsvoorschriften voor bouwblok 2a2 best worden afgestemd met de recente vergunningsvraag van Galapagos. Een check van de BVO's van de overige bouwblokken lijkt aangewezen.
- **Tijdelijke ontwikkelingen** moeten in artikel 9 steeds mogelijk zijn. **Tijdelijke parkeeroplossingen** moeten mogelijk zijn in kader van de fasering.
- Bij de parkings wordt - gezien het gewenst maximaal medegebruik - in de voorschriften best opgenomen dat deze **publieke parkings** dienen te zijn.
Onder artikel 9.4.9, §3 (**parkeernorm fietsen**) staat bouwblok 3j nog verkeerdelijk genoteerd bij 2,5 sp per 100m² BVO;
Onder artikel 9.4.9, §12 (**parkeernorm auto's**) moet de norm voor deelwagens bij wonen aangepast worden naar 1 autodeelplaats per 20 wo in plaats van 2.400m² BVO. Dit strookt beter met de eerder vastgestelde kencijfers. De GECORO stelt vast dat voor de bedrijven in het kantelmoment de parkeernorm nog toegevoegd moet worden.
- De **plancontour** wordt best nog goed afgestemd met de grens van het nieuwe RUP Spreeuwenhoek-Venne bis (zuidelijke perceelsgrens bestaande bedrijven in de Dellingsstraat/Zeutestraat), de Arsenalverbinding,..

Aandacht ook voor de plancontour t.a.v. het nog bestaande RUP Spreeuwenhoek-Venne: het moet duidelijk zijn dat de voorschriften van het RUP Spreeuwenhoek hier niet gelden en dus opgeheven worden.

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

Mechelen, 12 december 2022

De voorzitter,
Tom Lagast

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop at the top, followed by a horizontal line, and a vertical line extending downwards from the center of the horizontal line.

De secretaris,
Mie Van Damme