

Voorontwerp RUP & ontwerp MER Raghenò – advies i.k.v. de plenaire vergadering op 27 januari 2022

Advies GECORO

10 januari 2022

GEGEVEN

Het college keurde op 13 december het voorontwerp RUP en ontwerp MER Raghenò goed. Er werd advies gevraagd aan de GECORO in kader van de plenaire vergadering op 27 januari 2022. De documenten werden vooraf op de Sharepoint geplaatst. Op 10 januari werd een toelichting gegeven door de studie bureaus over het opzet van de voorschriften, het grafisch plan en de resultaten uit het ontwerp MER. De GECORO gaf eerdere adviezen bij het masterplan Raghenò en de start- en procesnota van het RUP Raghenò.

ADVIES

De GECORO drukt zijn appreciatie uit voor de grondigheid en innovatieve aanpak voor het RUP. Er werd een interessante aanzet gedaan naar de structuur van de stedenbouwkundige voorschriften.

Als belangrijkste aandachtspunt vraagt de GECORO naar verduidelijking over de **duurzaamheidsprincipes- en ambities**. De ambities voor Raghenò liggen hoog. De duurzaamheidsambities zijn idealiter te verankeren in het RUP, maar het is niet altijd mogelijk of wenselijk om deze hard of concreet te verankeren. Hierbij kan de **inrichtingsstudie** een belangrijke rol spelen omdat een aanvrager daarin dient aan te tonen dat aan een aantal kwaliteits- en duurzaamheidscriteria wordt voldaan. Deze criteria zijn momenteel op een aantal vlakken nog onvoldoende expliciet geformuleerd (zie verder). De GECORO beveelt aan om juridisch te onderzoeken welke rol de inrichtingsstudie kan spelen en welke elementen hieraan allemaal kunnen gekoppeld worden.

De aandachtspunten vanuit de plan-MER voor **wind en bezonning** zijn nog onvoldoende terug te vinden als doorwerking in het RUP. In het MER ontbreekt voor bezonning ook meer gedetailleerde informatie (kan schaduwstudie toegevoegd?). Deze criteria dienen in de voorschriften voldoende duidelijk en concreet gemaakt te worden.

De GECORO is omwille van ontbrekende informatie nog bezorgd. Wanneer bepaalde zaken m.b.t. wind/bezonning mogelijk niet gemilderd kunnen worden, dan moet dit nú grondig bekeken worden, bv. naar volumetrie binnen het plan. De publieke ruimte is zeer belangrijk voor de ontwikkeling van dit gebied en mag niet gehypothecerd worden door de impact van bv. wind (jachthavenparkkamer). Verblijfskwaliteit is in de verschillende zones zeer belangrijk en moet gegarandeerd worden. Deze impact moet in huidige fase van het proces bekeken worden.

Een aantal elementen zullen echter niet altijd uit de inrichtingsstudie kunnen komen en dienen als ambitie opgelegd: zo bijvoorbeeld de overkoepelende en collectieve aspecten m.b.t. **energie**. Het is belangrijk om te streven naar een fossielvrije, energieneutrale wijk waarvoor de ambitie hoger ligt dan de huidige regelgeving. Dit kan niet gehaald worden door enkel de opdracht gebouw per gebouw te bekijken. Immers niet elk gebouw zal op zichzelf energieneutraliteit kunnen halen. Het is daarom belangrijk om op wijkniveau te werk te gaan. Hoe kan dit verankerd worden in de voorschriften? Hoe worden collectieve energievoorzieningen (warmtenet / BEO veld / ...) gestimuleerd en mogelijk gemaakt?, ... De energie-eisen die vandaag zijn opgenomen in de voorschriften zijn onvoldoende om te komen tot energieneutrale gebouwen, laat staan een energieneutrale wijk. De GECORO is nog niet overtuigd dat de lopende studies de ambitie voldoende hoog stellen en vraagt om de resultaten van de energiestudie toe te lichten vooraf aan de voorlopige vaststelling. Wat is het potentieel aan hernieuwbare energieproductie op de site? Wat is de energievraag van de volledige wijk? In welke randvoorwaarden resulteert dit voor de gebouwen (U-waarde, daglichttoetreding,...)?

M.b.t. de **waterneutraliteit**: Dit moet voldoende concreet worden gemaakt in het RUP. Welke criteria moeten aangetoond/afgetoetst worden in kader van de inrichtingsstudie? Hoe kan men de lat hoger leggen dan bestaande regelgeving? De ambities uit het masterplan (getrapte benadering) mogen meer vertaald worden in het RUP.

Samengevat beveelt de GECORO aan om o.a. volgende **aftoetsings-/kwaliteitscriteria** te expliciteren in het RUP:

- **Bezonning en daglichttoetreding**: kijken naar bestaande criteria in de regelgeving van buurlanden (NL, D), bv. minimum 4u zonlicht per dag op 1 gevel (op 19 februari), wat een beter comfort in woningen moet garanderen. Voor kantoren is een maximale daglichttoetreding een belangrijke factor om op verlichting te besparen.
- De eisen die momenteel opgenomen zijn in de lopende studie om tot een fossielvrije, energieneutrale wijk te komen, ook m.b.t. de collectieve voorzieningen.
- Binnen de zone voor stedelijk groen moeten er voldoende vrijheden zijn om energievoorzieningen in de toekomst mogelijk te houden (bv. warmtenet en beo-veld onder stedelijk groen en openbare ruimte).
- Aantonen met een windstudie dat het haalbaar is met deze volumes om een goed tot matig windcomfort te realiseren zonder (beperkt) risico op windgevaar. Concrete maatregelen op de plaatsen waar windgevaar zich

voordoet, (Arsenaalverbinding) en kwalitatieve buitenruimte in de jachthavenparkkamer, zonder deze strikt vast te leggen. De keuze dient gemotiveerd in de inrichtingsstudie.

- o Concrete maatregelen i.f.v. waterneutraliteit
- o ...

Als de criteria grondig bijgewerkt zijn, vraagt de GECORO een terugkoppeling hierover.

De GECORO is van mening dat voor de **bestaande KMO zone** aan de Motstraat ('zone voor stedelijke economie' in het RUP) de bestemming minder ruim dient genomen. In kader van het BRM proces wordt er gezocht naar verweefbaarheid van functies en ruimte voor economische functies. Het is wenselijk om dergelijke goedgelegen, schaarse zones nabij het centrum zuiverder te houden op verweefbare economische functies en maakindustrie, en niet te bestemmen voor fitness of horeca e.d. Deze functies kunnen namelijk elders in het woongebied.

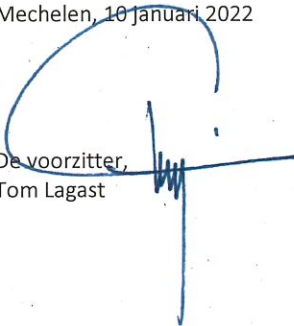
De GECORO vraagt tot slot om nog enkele zaken te **verduidelijken**;

- Voor een aanvrager dient helder te zijn hoe de voorschriften zijn opgebouwd en waar deze de voorschriften voor het concrete bouwblok kan vinden. Hoe kunnen de voorschriften beter behapbaar worden gemaakt?
- Het basement wordt nu met percentages van de gevellengte en respectievelijk locatie bepaald, maar is het ook belangrijk om steeds de achterliggende logica/motivatie voor basement en opoppingen op te nemen in de voorschriften.
- Het luik biodiversiteit in de voorschriften wordt beter geplaatst onder duurzaamheid en hoort niet zozeer onder beeldkwaliteit.
- Onder duurzaamheid spreekt men beter van 'technische ruimtes' in plaats van 'stookruimtes' gezien de evoluerende technieken.
- Het doel van levendige straten wordt zeker geambieerd, welk nog meer mag geëxpliciteerd in de voorschriften. Levendige straten door o.a. voldoende leefruimtes aan de straatzijde te voorzien (algemene verordening) maar ook door bv. autovrije straten en spelende kinderen, andere functies, aanpak van de plint,...

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

Mechelen, 10 januari 2022

De voorzitter,
Tom Lagast



De secretaris,
Bram Van Dyck

