

# Voorontwerp RUP & ontwerp MER Spreeuwenhoek Venne-bis – advies i.k.v. de plenaire vergadering op 14 maart 2022

Advies GECORO

30 maart 2022

## GEGEVEN

Het college keurde op 28 februari het voorontwerp RUP en ontwerp MER Spreeuwenhoek Venne-bis goed. Er werd advies gevraagd aan de GECORO in kader van de plenaire vergadering op 21 april 2022. De documenten werden vooraf op de Sharepoint geplaatst. Op 14 maart 2022 werd een toelichting gegeven door de studie bureaus over de keuze voor het voorkeursscenario, het opzet van de voorschriften, het grafisch plan en de resultaten uit het ontwerp MER. De GECORO gaf eerdere adviezen bij de startnota en procesnota op 08/06/2020.

## ADVIES

### *Voorkeursscenario*

De GECORO ondersteunt de ontwerpbenadering waarbij 3 alternatieve ontwikkelingsscenario's zijn uitgewerkt en t.o.v. elkaar zijn afgewogen om zo tot een voorkeursscenario te komen. De GECORO heeft wel nog bedenkingen bij de ruimtelijke kwaliteit van het gekozen voorkeursscenario en in het bijzonder van de open ruimte. De motivatie voor de keuze van het alternatief 'wonen in het Muizenpark' als voorkeursscenario is momenteel onvoldoende overtuigend. Er wordt onvoldoende aangetoond waarom dit een betere oplossing is dan 'wonen aan het Muizenpark'. De argumentatie wordt gestoeld op louter ruimtelijke en verkeerskundige elementen welke onvoldoende doorslaggevend zijn om het verschil te maken met de andere alternatieven. De keuze voor 'wonen in het Muizenpark' lijkt ook sterk ingegeven vanuit de eigendomsstructuur en het reeds gelopen proces uit het verleden.

De GECORO erkent de complexe juridische situatie die op het terrein geschapen is, waardoor de stad nu in een positie zit om hiervoor een pragmatische oplossing te vinden. De GECORO is van oordeel dat hier beter open over gecommuniceerd kan worden en dat er in de afweging van de 3 alternatieven ook geargumenteed kan worden vanuit de complexiteit van de realisatie (zekerheid en controleerbaarheid van de realisatie).

Daarnaast dient bij de afweging van de verschillende alternatieven steeds de kwaliteit van de groene open ruimte als belangrijk criterium meegenomen te worden. Hierbij dienen de belevingskwaliteit, gebruikskwaliteit, de ruimtelijke samenhang en mogelijkheden naar klimaatadaptatie grondig bekeken te worden.

Een grondigere afweging en motivatie van het voorkeursscenario is dus aangewezen.

### *Verdiepingslag*

De GECORO staat achter de doelstelling om het bestaande landschap te versterken en te werken rond landschapskamers met een eigen karakter. De GECORO heeft wel vragen en bedenkingen bij het beeld en karakter dat vooropgesteld wordt voor deze groene, open ruimtes en de ruimtelijke kwaliteit die nagestreefd wordt, in het bijzonder voor het centrale 'gemengd openruimte gebied'. Voor deze ruimte ontbreekt nog een duidelijke en ambitieuze visie.

Het bewaken van het fragiele evenwicht tussen behoud van de open ruimte, de integratie van de bestaande bebouwing en de ontwikkeling van nieuwe bebouwing zal hier zeer belangrijk zijn om te vermijden dat de open ruimte herleid wordt tot private restruimtes (vb. private vertuining, een collectief, afgepaald grasveld aan meergezinswoningen, paardenweiden, ...) en om de 'verrommeling' ervan tegen te gaan.

Er wordt geadviseerd om striktere bepalingen rond de bestemming en invulling op te nemen evenals een duidelijke visie over de effectieve realisatie, beleving, gebruik en het beheer ervan. Er dient verder nadacht te worden over financieringsmechanismen voor de ontwikkeling en vrijwaring van de open ruimte. Door de ontwikkeling van de woonclusters te koppelen aan de ontwikkeling van het openruimtegebied kan er gezocht worden naar een werkwijze waarbij ontwikkelaars mee instaan voor de realisatie en het beheer van de open ruimte.

De GECORO vraagt om verder onderzoek te doen om de nodige kwaliteit te kunnen garanderen voor het gemengd openruimtegebied.

In deze context stelt de GECORO zich ook vragen bij de inplanting van de woonclusters zes en in het bijzonder vier en vijf. Deze clusters worden voorzien op het einde van het straatje en sluiten niet aan bij de bestaande kern. Hierdoor dient er meer infrastructuur en bijhorende verharding voorzien te worden en wordt de centrale open ruimte verder versnipperd. De GECORO ziet mogelijkheden om hetzelfde aantal nieuwe woonheden te voorzien maar op een andere manier in te planten waarbij er meer samenhangende open ruimte gerealiseerd kan worden en de bestaande kern van Muizen versterkt kan worden. De voorgestelde bebouwingsdicht in de nieuwe woonclusters (volgens eigen inschatting 25 à 30 we/ha) is redelijk laag voor een stedelijke context. Door in bepaalde clusters die meer aansluiten bij de bestaande kern compacter en denser te bouwen ontstaat er de mogelijkheid om bepaalde nieuwe woonclusters niet te realiseren en hierdoor minder open ruimte aan te snijden. Ook naar verkeersafwikkeling kan dit ervoor zorgen dat er minder gemotoriseerd verkeer doorheen het gebied moet rijden.

De GECORO stelt vast dat er vooral ingezet wordt op een bijkomend programma van wonen. Zowel voor de bestaande woonbuurt als voor de nieuwe woningen is het aangewezen om ook voldoende aandacht te besteden aan ruimte voor (gemeenschaps)voorzieningen.

#### **Plan-MER**

De GECORO vraagt om bij het beoordelen van de effecten en de afweging van de scenario's ook de impact naar bijkomende infrastructuur mee te nemen.

#### **Grafisch plan en voorschriften**

De GECORO stelt vast dat er verschillende zonevrije woningen komen te liggen binnen de groene bestemmingszones ('gemengd openruimtegebied' en 'gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter'). Dit heeft als gevolg dat deze groene zones in realiteit minder een aaneengesloten groene ruimte zullen zijn dan wat het grafisch plan op het eerste gezicht doet uitschijnen. Samen met een aantal van de nieuwe woonclusters zal dit de open ruimte toch meer versnipperen en een impact hebben op het functioneren van de open ruimte.

De GECORO adviseert om grondig na te denken over het toekomstperspectief van deze zonevrije woningen. Door deze op te nemen binnen de bestemmingen 'gemengd openruimtegebied' en 'gemengd openruimtegebied met bosrijk karakter' vallen deze binnen een ruimtelijk kwetsbaar gebied waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden beperkter zullen zijn dan in de huidige zonevrije situatie. Hierdoor ontstaat er ook een contradictie tussen de beperkingen die opgelegd worden naar de bestaande zonevrije woningen en de ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden binnen de nieuwe woonclusters. De GECORO vraagt dan ook om hierin duidelijke keuzes te maken. Ofwel deze woningen bestendigen met de bijhorende bouwrechten ofwel onteigenen en een volwaardig groengebied creëren. De visie hierover is nu niet scherp genoeg.

De GECORO is van oordeel dat het gebied Spreeuwenhoek een uitgelezen locatie is om ook betaalbare woningen voor grotere gezinnen te voorzien en vraagt om ook te bekijken of er in de stedenbouwkundige voorschriften hiervoor ook de nodige bepalingen opgenomen kunnen worden.

Er wordt geadviseerd om te werken met de bestemming bosgebied i.p.v. de bestemming 'gemengd openruimte gebied met bosrijk karakter'. Dit zorgt toch voor een sterkere planologische verankering van het bestaande bos en het nog te ontwikkelen bos. Binnen de bestemming bosgebied zijn er binnen het bosdecreet nog voldoende mogelijkheden om dit op een gedifferentieerde manier aan te pakken en bijvoorbeeld ook eens een meer open plek te voorzien.

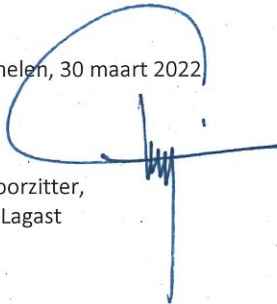
De GECORO vraagt om voldoende duidelijk te zijn in de voorschriften rond parkeren. Zo dient er verduidelijkt te worden wat er onder 'duurzamer' verstaan dient te worden in de omschrijving "*Indien een andere verordenende norm voor dit gebied duurzamer is, dan dient die norm gehanteerd te worden.*" Ook betreffende de maximale parkeernorm, het collectief parkeren en het al dan niet ondergronds parkeren is verdere duiding noodzakelijk. Er dient vermeden te worden dat er de mogelijkheid ontstaat voor ontwikkelaars om geen of te weinig parkeerplaatsen te realiseren of om bijkomende ruimte aan te snijden door alle parkeerplaatsen bovengronds te voorzien.

De GECORO vraagt om in de voorschriften voldoende duidelijk te zijn naar de ambities op vlak van duurzaamheid en om verder te bekijken welke duurzaamheidsprincipes best verankerd worden in het RUP en voor welke principes er eerder gekeken dient te worden naar andere instrumenten zoals de stedenbouwkundige verordening of overeenkomsten. Net zoals voor Ragheno liggen hier mogelijkheden om de ambities naar o.a. energie, waterbeheer en mobiliteit hoog te leggen. De GECORO heeft het gevoel dat de ambities voor Spreeuwenhoek een stuk lager liggen dan voor Ragheno.

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

Mechelen, 30 maart 2022

De voorzitter,  
Tom Lagast



De secretaris,  
Bram Van Dyck

