

Ontwerp RUP & plan-MER Spreeuwenhoek-Venne bis advies i.k.v. openbaar onderzoek

Advies GECORO

13 maart 2023

GEGEVEN

Het openbaar onderzoek over het ontwerp RUP Spreeuwenhoek Venne Bis liep van 7 november 2022 tot en met 9 januari 2023. Er werden 13 adviezen en 73 bezwaren ingediend. Eén advies werd laattijdig ingediend.

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. 9 april 2023) een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Als de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

Op 13 februari 2023 werd aan de GECORO een toelichting van de bundeling van de adviezen en bezwaren gegeven door het studiebureau. Op 13 maart werd de behandeling van de adviezen en bezwaren overlopen. Het ontwerp RUP/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 GECORO stelt vast dat het aantal bezwaarschriften omvangrijk en heel veel diverse thema's behandeld. Ook de adviserende instanties hebben heel wat kritische punten geduid. Zo is er ondermeer een negatief advies ontvangen van VMM Lucht, die aanvullende berekeningen vraagt.

De GECORO erkent enerzijds de moeilijke juridische en planologische situatie voor dit plangebied, en staat achter de opmaak van het nieuwe RUP Spreeuwenhoek-Venne bis, en de ambities die voorop gesteld worden.

Anderzijds kan de GECORO niet voorbij gaan aan de vele opmerkingen die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek en lijkt het noodzakelijk om het plan en de voorschriften aan te passen, de voorlopige vaststellingen door de gemeenteraad te hernemen en een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

De GECORO zal dan ook geen uitgebreide bespreking houden over de verschillende ingediende individuele bewaarschriften, maar op basis van de grote lijnen uit de verschillende bezwaarschriften aandachtspunten en suggesties formuleren hoe het RUP aangepast en bijgestuurd moet en/of kan worden.

De GECORO formuleert hierbij volgende aandachtspunten:

De GECORO is en blijft voorstander van een gedeeltelijke woonontwikkeling van het gebied Spreeuwenhoek en blijft van oordeel dat het vooropgesteld aantal nieuwe woningen (245) op een ruimtelijk verantwoorde manier in dit gebied kan ingeplant worden. Het voorkeursscenario blijft daarbij het uitgangspunt mits een logischere en ruimtebesparendere inplanting van de verschillende clusters zoals die nu zijn ingetekend.

Dit betekent een bijsturing op volgende punten :

- De GECORO adviseert om voor het **Gemengd Open Ruimtegebied Muizenpark** één centraal, volledig aanéengesloten open ruimtegebied als uitgangspunt te hanteren, in plaats van dit gebied te verdelen over 5 ontwikkelingszones tussen de verschillende bouwclusters door. Dit zal niet alleen de ruimtelijke kwaliteit vergroten, de gewenste doorkijk van kerk naar Vaart, maar ook de haalbaarheid voor het ontwikkelen er van, en aantrekken van actoren, sterk vergroten. De GECORO is er van overtuigd dat er zo echt ingezet kan worden op de belevingskwaliteit, gebruikskwaliteit, ruimtelijke samenhang en mogelijkheden naar klimaatadaptie van deze groene ruimte en een echte winst zal zijn voor de ruimere buurt. De GECORO stelt dat er in de verdiepingsslag rond de open ruimte (parallel aan het RUP) al interessante oefeningen zijn gepresenteerd die zo, in verder overleg met de buurt, hun uitwerking kunnen vinden.

- Om dit te realiseren suggereert de GECORO om **bouwcluster 4** te schrappen en **bouwclusters 5a en 5b** samen te voegen tot een compacter geheel aan de zuidoostzijde van de Leemputstraat. Daarbij dient minimaal een groene strook ten opzichte van het kanaal gerespecteerd te worden gelijkaardig aan deze bij cluster 2. Het is tevens aangewezen om een groene verbinding te voorzien tussen deze bouwcluster en de bestaande woningcluster in bosrijk gebied ten noorden (Leemputstraat 37 tot 43).
- De GECORO suggereert daarnaast om de woningen die voorzien werden in cluster 4 door te schuiven naar de zone Lotelingenstraat, Klein Muizenveld, Luysenbergstraat en hier een hogere densiteit dan in het huidige RUP voorziene 25 woningen per hectare te realiseren aangezien deze cluster een hogere dichtheid kan verdragen onder andere omwille van een betere ontsluiting naar de Leuvensesteenweg en de nabijheid van recreatieve en handelsvoorzieningen.
- Wat de ontwikkeling van de verschillende clusters betreft duidt de GECORO er op dat het belangrijk is om de kwaliteit van deze nieuwe ontwikkelingen nauwgezet te bewaken, temeer daar bij de ontwikkeling van elke clusters terzelfdertijd ook een deel van het gemengd open ruimte gebied Muizenpark gerealiseerd wordt. De GECORO raadt aan om in de voorschriften op te nemen dat bij de ontwikkeling van deze clusters een intensief voortraject gelopen moet worden waarbij we suggereren dat deze dossiers verplicht door de Kwaliteitskamer geadviseerd en/of verder begeleid moeten worden.

Daarnaast apprecieert de GECORO dat er gezocht werd naar een rechtszekere oplossing voor de **bestaande woningen** die gelegen zijn in bosrijk gebied of open ruimte gebied, door het toepassen van een **overdruk**. De GECORO stelt voor om voor deze bestaande en vergunde of vergund geachte eengezinswoningen geen beperkingen op te leggen voor het uitbreiden, verbouwen, herbouwen... en het oprichten van bijgebouwen. Ze worden dus behandeld zoals de bestaande woningen in de bestemming Woongebied, met één belangrijke uitzondering. De GECORO vraagt uitdrukkelijk om de mogelijkheden om deze woningen op te delen of om te vormen naar meergezinswoningen niet toe te staan om op die manier de harmonie tussen deze woningen en hun groenere omgeving te bewaren, alsook de toekomstige bestemming als eengezinswoning te beschermen.

De GECORO blijft er daarnaast voorstander van om een voorkooprecht voor de Stad Mechelen in de voorschriften op te nemen. De GECORO ziet dit voorkooprecht als een compromis waarbij de huidige bewoners alle mogelijkheden hebben om in het gebied te blijven wonen. Zodra de bewoners echter zelf het initiatief nemen om het gebied te verlaten door de woning te koop te stellen, biedt het de stad Mechelen de mogelijkheid om de verdere uitbouw van het bosrijk gebied of het open ruimte gebied te realiseren. Het instellen van een voorkooprecht verplicht de stad echter niet om de woning ook daadwerkelijk aan te kopen en betekent voor de eigenaar evenmin dat de waarde van zijn woning daalt. We merken ten andere op dat er, zeker voor de woningen die zich bevinden in het voorziene bosrijk gebied al een voorkooprecht vanuit de Vlaamse Waterweg geldt, evenals voor de woningen langsheen de Muizenvaart.

Tot slot noteert de GECORO een ongerustheid vanuit de buurt rond **mobiliteit**, bijkomende mobiliteitsdruk of parkeerdruk in de bestaande straten. De GECORO erkent dat de ontsluiting op de Leuvensesteenweg eigen is aan het plangebied, en stelt de berekeningen binnen het planMER, waarbij de effecten van de voertuigbewegingen verwaarloosbaar zijn, niet in vraag. Het eerder smalle wegprofiel van de bestaande wegen (in het bijzonder Toekomststraat en Sint Albertusstraat) laat een grote bijkomende verkeersbelasting amper toe. De GECORO vraagt dan ook dat de plannen op dit punt worden bijgestuurd en onderzocht wordt hoe een deel van het bijkomende autoverkeer doorgeschoven kan worden naar het oosten (met name Lotelingenstraat en Luysenbergstraat) waar een breder straatprofiel voorhanden is.

De GECORO stemt in met de in het voorliggende RUP voorgestelde parkeernorm voor personenwagens van maximaal 1,1 pp/woontiteit. Deze is in overeenstemming met de ambities rond de modal shift waarbij gemikt wordt op een hoger aandeel verplaatsingen te voet, met de fiets of het openbaar vervoer en een afbouw van het aantal verplaatsingen met de wagen.

Daarbij is het tevens van belang om verder in te zetten op een betere ontsluiting van de wijk voor zachte weggebruikers richting het station en het stadscentrum. De GECORO vraagt daarom om te onderzoeken of een extra verbinding voor fietsers en wandelaars vanuit het noordelijke deel van de bestaande wijken richting Ragheno gecreëerd kan worden, met respect voor de natuurlijke omgeving van het Bos van Loos. Dit om de omrijfactor voor fietsers vanuit de bestaande wijken richting stadscentrum te beperken en een volwaardig en vooral aangenamer en veiliger alternatief voor de fietspaden langsheen de Leuvensesteenweg aan te kunnen bieden.

De GECORO adviseert dat het ontwerp-RUP Spreeuwenhoek – Venne bis bijgestuurd wordt, een nieuwe voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad wordt voorzien evenals een nieuw openbaar onderzoek. De GECORO vraagt dat bij dit verdere proces rekening gehouden wordt met bovenstaand advies.

Mechelen, 13 maart 2023

De voorzitter,
Tom Lagast

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop at the top, followed by a vertical line and a horizontal line extending to the right, with a small vertical stroke at the end.

De secretaris,
Mie Van Damme