



**ADVIES**  
**VAN 27 FEBRUARI 2019**  
**OVER HET VOORONTWERP RUP**  
**AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED MECHELEN**

## INHOUD

I.	SITUERING .....	1
II.	ALGEMENE BEOORDELING .....	1
III.	DEELGEBIED 5: STEDELIJK WOONGEBIED MAENHOEEVELDEN.....	2
IV.	DEELGEBIED 6: STEDELIJK WOONGEBIED GEERDEGEM .....	3
V.	DEELGEBIED 8: STADSBOS .....	4

### I. SITUERING

1. SARO ontving op 29 november 2018 een adviesvraag van minister Joke Schauvliege over het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen herneming'.<sup>1</sup> Met voorliggend advies, goedgekeurd door de raad op 27 februari 2019 komt de raad zo snel als mogelijk tegemoet aan de vooropgestelde adviestermin van 60 dagen.
2. In 2008 werd een gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen definitief vastgesteld (BVR van 18/07/2008). Na definitieve vaststelling van het GRUP, werden verschillende procedures bij de Raad van State aangespannen tegen deelplannen van het GRUP. De Raad van State vernietigde in 2011 het deelplan Arsenaal-Douane. Reden hiervoor was dat er voor het deelplan geen plan-MER werd opgemaakt vermits de vertaling van de Europese richtlijn op dat moment nog niet was gebeurd. De Raad oordeelde echter dat de plicht die de SEA-richtlijn (de Europese Richtlijn Strategische Milieu Beoordeling) aan de lidstaten oplegt om onder meer plannen die aanleiding geven tot MER-plichtige projecten te onderwerpen aan een milieubeoordeling, voldoende duidelijk en nauwkeurig was om te kunnen aannemen dat deze bepaling directe werking heeft in de Belgische interne rechtsorde.  
Daarnaast hebben de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen een gemeentelijk RUP ter verfijning van het gewestelijk RUP Stuivenberg en een verkavelingsvergunning in het deelgebied Maenhoevevelden vernietigd. Omwille van deze arresten worden de deelplannen die een juridische basis vormen voor MER-plichtige projecten nu hernomen.<sup>2</sup>
3. De toelichtingsnota (pag. 20) vermeldt dat het plan-MER werd ingediend voor goedkeuring op 22/05/2018.

### II. ALGEMENE BEOORDELING

4. De raad beoordeelt het voorontwerp RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen herneming' gunstig voor wat betreft volgende deelgebieden: deelgebied 1 'Specifiek regionaal bedrijventerrein veiling zuid', deelgebied 2 'Toeristisch-recreatief gebied Technopolis', deelgebied 3 'Grootschalige kleinhandelszone Brusselsesteenweg', deelgebied 4 'Gemengd stedelijke ontwikkeling R6 Zuid-Otterbeek', deelgebied 7 'Stedelijk woongebied Kantvelde' en deelgebied 9 'Signaalgebied Barebeek'.  
De raad adviseert het deelgebied 5 'Stedelijk gebied Maenhoevevelden' ongunstig omwille van het beperkte kernversterkend karakter, de overstromingsgevoeligheid van dit gebied, het verlies aan open ruimte en de geluidsproblematiek (zie deel III).  
De raad adviseert het deelgebied 6 'Stedelijk woongebied Geerdegem' gunstig mits specifieke

---

<sup>1</sup> [http://doc.ruimtevlaanderen.be/GRUP//00450/00450\\_00001/index.html](http://doc.ruimtevlaanderen.be/GRUP//00450/00450_00001/index.html)

<sup>2</sup> Toelichtingsnota pag. 4

aandacht voor de geluidsproblematiek in dit plangebied (zie deel V).

De raad adviseert het deelgebied 8 'Stadsbos' gunstig mits aandacht voor het CH-gebied (zie deel VI).

### III. DEELGEBIED 5: STEDELIJK WOONGEBIED MAENHOEEVELDEN

5. Situering. Het voorontwerp RUP voorziet in de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Maenhoevevelden (deelgebied 5) als woongebied en streeft naar een gediversifieerde woonontwikkeling rondom de Maenhoevebeek. Volgens de visie van het (vernietigd) gemeentelijk RUP Maenhoevevelden kunnen in dit gebied 422 wooneenheden ontwikkeld worden op een oppervlakte van 21,4 ha.

Met het oog op een kwalitatieve ontwikkeling van de stedelijke woonomgeving gaat er - volgens de toelichtingsnota - specifieke aandacht naar onder meer de aanleg van het openbaar domein, naar fiets- en voetgangersverbindingen met de directe omgeving, naar het oplossen van de parkeerproblematiek, naar voldoende, kwalitatieve en toegankelijke open ruimte.<sup>3</sup>

SARO adviseert het deelgebied 5 'Stedelijk gebied Maenhoevevelden' ongunstig omwille van het beperkte kernversterkend karakter, de overstromingsgevoeligheid van dit gebied, het verlies aan open ruimte en de geluidsproblematiek (zie par. 11 t.e.m. 14).

6. Kernversterking. In zijn advies van 26 september 2018 over de woonreservegebieden drong SARO aan op een gedifferentieerde aansnijding van de woonreservegebieden en dit met het oog op het realiseren van de principes van het (Witboek) BRV inzake ruimtelijk rendement en beperking van het ruimtebeslag.<sup>4</sup>

Het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019, het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 30 november 2016) en de Strategische Visie BRV (goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2018) gaan uit van de ambitie om de toename van het ruimtebeslag te laten afnemen, van 6 ha per dag naar maximaal 3 ha in 2025 en 0 ha in 2040. Om dit te realiseren is onder meer een gedifferentieerde aanpak van de woonreservegebieden noodzakelijk.

De Memorie van Toelichting bij het voorontwerp van decreet inzake de woonreservegebieden verduidelijkt: *'Voor andere woonuitbreidingsgebieden is ontwikkeling echter niet of niet langer verantwoord, vb. door overstromingsrisico, slechte ligging (niet of nauwelijks aansluitend bij bestaande bebouwing, afwezigheid van voorzieningen of aansluiting op openbaar vervoer, ...), conflict met speciale beschermingszones e.d. .... Het schrappen van slecht gelegen aanbod helpt de lokale besturen en de Vlaamse Regering de doelstelling te realiseren om het ritme van bijkomend ruimtebeslag af te remmen. ... Het BRV reikt voor die evaluatie ook de nodige ruimtelijke principes aan: zo zijn voorzieningenniveau en knooppuntwaarde (ontsluiting met collectief vervoer) essentiële elementen om te beslissen of een bestaand juridisch aanbod al dan niet nog kan worden aangesneden.'*

SARO oordeelt dat de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Maenhoevevelden niet tegemoet komt aan bovenstaande doelstellingen inzake ruimtelijk rendement en dit omwille van a) de perifere ligging van het woonuitbreidingsgebied, b) de beperkte aansluiting op het openbaar vervoer en c) de beperkte aanwezigheid van voorzieningen.

---

<sup>3</sup> Toelichtingsnota pag. 101.

<sup>4</sup> [www.sarovlaanderen.be](http://www.sarovlaanderen.be)

7. Overstromingsproblematiek. Het plan-MER (pag. 388) toont aan dat een aanzienlijk deel van dit woonuitbreidingsgebied gelegen is in mogelijks overstromingsgevoelig gebied. De zone ten noorden van deelgebied Maenhoevevelden langs de Maenhoevebeek is aangeduid als recent overstroomd gebied.

De vallei van de Dijle en de Zenne is aangeduid als van nature overstroombaar en bevat volgende deelgebieden: Kantvelde, Technopolis, Brusselsesteenweg, Douane en Geerdegem (deels). Ook deelgebieden Maenhoevevelden en Barebeek bevatten een (beperkte) zone van nature overstroombaar gebied, gelinkt aan respectievelijk de Maenhoevebeek en de Barebeek.<sup>5</sup>

Het plan-MER (pag. 400) komt tevens tot het besluit dat er een potentieel negatief effect is op de grondwaterstroming in het plangebied Maenhoevevelden: *'Dit maakt het onder meer noodzakelijk om binnen dit deelgebied te duiden op deze gevoeligheid, bijvoorbeeld door het opnemen van specifieke voorschriften dat bij inrichting van deze gebieden voorzorgen voorzien dienen te worden ter beperking van het risico op effecten inzake grondwaterstroming: In algemene termen niet aangesloten ondergronds bouwen dwars op de grondwaterstromingsrichting of aanhouden van een maximaal aaneengesloten afstand van minder dan 100m en een diepte van maximaal 5m.'*

Omwille van hoger geschetste overstromingsproblematiek in dit plangebied oordeelt SARO de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied Maenhoevevelden negatief.

8. Verlies open ruimte. Het deelgebied Maenhoevevelden is een belangrijk openruimtegebied. Een groot aantal percelen zijn aangeduid als biologisch minder waardevol: akkers, boomkwekerij, bloemkwekerij of serre, soortenarm permanent cultuurgrasland. Verspreid tussen de landbouwpercelen zijn op meerdere plaatsen kleine landschapselementen aanwezig.

Centraal in het gebied is een zone aangeduid als biologisch waardevol waarvan een gedeelte een Europees beschermde habitat betreft.

Het plan-MER (pag. 47) gaat uit van het verlies van 1,6 ha bos in dit plangebied. De nodige boscompensatie bedraagt 3,2 ha.

9. Geluidsproblematiek. Het plan-MER (pag. 323) formuleert als milderende maatregel voor het deelgebied Maenhoevevelden het voorzien van een afstand van minstens 40 m voor nieuwe woningen in de nog te realiseren woonzone langs de R6. Voor de nieuwe woongebieden die zich binnen de geluidscontour van een Lden van meer dan 55 dB(A) bevinden is het nodig om minstens in de bouwdoSSIers te suggereren dat voldoende geluidsisolatie moet bekeken worden. Voor nieuwe eerstelijnsbebouwing dicht tegen de bestaande drukke weg is het aangewezen om de oriëntatie van de woningen zo te voorzien dat aan de zijde van de wegenis geen stilte behoevende leefruimtes worden voorzien.

In de stedenbouwkundige voorschriften is bepaald dat minimaal 40m tot de R6/Mechelsesteenweg gevrijwaard moet worden van residentiële bebouwing, en dat voor alle woningen in het gebied in voldoende geluidsisolatie moet worden voorzien met het oog op een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving.

#### IV. DEELGEBIED 6: STEDELIJK WOONGEBIED GEERDEGEM

10. Situering. Het voorontwerp RUP voorziet in de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Geerdegem (deelgebied 6) ten zuiden van de kern van Mechelen. Naast residentiële ontwikkeling

---

<sup>5</sup> Plan-MER pag. 389

gaat het RUP uit van het behoud van het bestaande (speel-)bos.

De raad adviseert het deelgebied 6 'Stedelijk woongebied Geerdegem' gunstig mits specifieke aandacht voor de geluidsproblematiek in dit plangebied (zie par. 16).

11. Geluidsproblematiek. Het plan-MER wijst op de geluidsproblematiek en formuleert als milderende maatregel voor het deelgebied Geerdegem in het voorzien van een afstand van minstens 15 m tot de N227 of een snelheidsverlaging van 70 km/u naar 50 km/u. Voor woningen op een afstand tussen 15 m en 60 m moeten maatregelen worden voorzien in de vorm van voldoende geluidsisolatie.

De raad vindt het positief dat in de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 6.1) is bepaald dat minimaal 15 m tot de N227 Jubellaan gevrijwaard moet worden van residentiële bebouwing, tenzij de toegelaten snelheid voor gemotoriseerd verkeer op de N227 wordt beperkt tot maximaal 50 km/u, en dat voor alle woningen in het gebied in voldoende geluidsisolatie moet worden voorzien met het oog op een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving.

## V. DEELGEBIED 8: STADSBOS

12. Situering. Met voorliggend voorontwerp RUP worden het kasteeldomein Kauwendael en omgeving, de beboste spoorwegtaluds en het voormalige militair domein als open ruimte structuur bestendig en versterkt. Het betreffende plangebied wordt grotendeels herbestemd als 'bosgebied'.

De raad adviseert het deelgebied 8 'Stadsbos' gunstig mits aandacht voor de aanduiding van het kasteel Kauwendael als CH-gebied (zie par.13).

13. CH-gebied. Kasteel Kauwendael is een beschermd monument (MB 03/02/1997). Het kasteel wordt met voorliggend RUP herbestemd naar 'parkgebied'. De raad merkt op dat dit niet aansluit bij recente ruimtelijke visie om beschermde private cultuurhistorische gebouwen veeleer te herbestemmen als CH-gebied en de parkgebieden voor te behouden voor openbare parken. De raad vraagt aldus om een herbestemming naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' (CH-gebied) in overweging te nemen.