

Aan het College van Burgemeester en Schepenen,
Grote Markt 21
2800 Mechelen

Muizen, 16 april 2007

Betreft: aanvraag verkavelingsvergunning Lotelingstraat - bezwaren

Geachte,

Met deze wenst Buurtraad De Spreeuw* bezwaar aan te tekenen tegen de verkavelingsaanvraag voor Afdeling 9, sectie D nr. 107S voor 35 loten gesitueerd aan de Lotelingstraat (dossier: verkavelingsaanvraag 2006V009 "Lotelingstraat" versie 20/2/07). De aanvraag is ingediend door bvba WestLand – Hanswijkstraat 1 – 2800 Mechelen.

In 2005 en 2006 dienden we reeds een bezwaarschrift in tegen de verkavelingsaanvraag die toen was ingediend door WestLand (zie onze bezwaarschriften van 22 april 2005 en 23 mei 2006). De huidige verkavelingsaanvraag blijkt een licht gewijzigde versie van de aanvraag van 2006 met slechts beperkte aanpassingen: een groter centraal gedeelte (deels infiltratiebed) en openbaar groen gebundeld .

Het perceel bevindt zich in het gebied dat het voorwerp uitmaakt van het in voorbereiding zijnde RUP Spreeuwenhoek. Ook in 2005 en 2006 was de kern van ons bezwaar dat het niet opportuun was om een stuk te verkavelen terwijl de ruimtelijke planning van de hele omgeving aan de gang was. Wij tekenen ook deze keer bezwaar aan wegens volgende overwegingen.

1. De Spreeuw vraagt uitdrukkelijk om de verkavelingsaanvraag nu niet goed te keuren en de plannen voor de percelen mee op te nemen in de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan die voor Spreeuwenhoek-Venne is gestart. Het voorontwerp van RUP van 2006 voor Spreeuwenhoek, waar de Buurtraad De Spreeuw in de aanvang bij betrokken is geweest als bewonersbegeleidingsgroep, is niet meer geldig en er moet gestart worden met een nieuw voorontwerp rekening houdende met de bepalingen van het bestuursakkoord van het nieuwe stadsbestuur van Mechelen (o.a. maximum 250 woningen, speelbos). Er is momenteel geen uitspraak over de structurele elementen als groene kamers, noch over de ontsluitingswegen. Het lijkt ons dan ook niet opportuun dat voor een deel van de buurt, en voor een omvang van bijna 20% van het aantal voorziene wooneenheden, nu reeds een invulling wordt gegeven die totaal los staat van de ontwikkeling van het RUP. Indien dit gebied nu reeds wordt verkaveld, dan:
 - is verdere discussie over het al dan niet opnemen van het bosje in het groene raamwerk uitgesloten;
 - wordt definitief voor de Lotelingstraat gekozen als toegangsweg;
 - is een eventuele centralisatie van de recreatiefuncties rond de voetbalterreinen verder onmogelijk (ooit als optie voorgesteld in de structuurschets voor het gebied);en dreigt dit dus haaks te staan op de mogelijkheden die in de verdere ontwikkeling van het RUP aan bod kunnen komen.
2. Door de ontsluiting te voorzien langs de Lotelingstraat, en dus gelet op de verkeerscirculatie langs de Rateaulaan voor het verkeer komende van de Leuvensesteenweg, wordt de facto beslist over de heraanleg van de Lotelingstraat en dus over onteigening van stroken voor- of zijtuinjes van de bewoners. Dit behoeft een breder, actief overleg met de bewoners dan

de passieve vorm van inspraak via een openbaar onderzoek binnen de wettelijke procedure. Voor dit overleg plaatsvindt, kan hier geen beslissing worden over genomen.

3. Bovendien lijkt ons onvoldoende rekening gehouden met de verkeerssituatie aan het kruispunt aan de Sint-Lambertusschool. Noch de Rateulaan, noch het kruispunt Planckendaelstraat-Leuvensesteenweg, wat nu al reeds als een gevaarlijk kruispunt wordt ervaren, zijn ingesteld op dit bijkomend verkeer! Het sasje aan de school is reeds te klein en de Rateulaan en Planckendaekstraat zijn te smal.

Ook blijven er een aantal inhoudelijke bezwaren.

4. De inplanting en oriëntatie van de gebouwen houdt geen enkele rekening met de huidige bebouwing. Niet met de woonbebouwing langs Leuvensesteenweg en ook niet met de gebouwen van Alstom. Vanuit het oogpunt van warmtehuishouding enerzijds en geluidsbeperving anderzijds, is dit geen goede situatie. Wat warmtehuishouding betreft wordt er volgens het concept van duurzaam bouwen voor woongebouwen best een Noord-Zuid oriëntatie nagestreefd en de noordgevel helemaal anders uitgewerkt dan de zuidgevel. De geluidsoverlast van het (toenemende) verkeer op de Leuvensesteenweg dringt tussen de Alstom gebouwen probleemloos door tot in het verkavelingsgebied, en tussen de nieuwe blokken binnenvallen.
5. Hoewel de ruimte tussen blok 2 en 3 ietwat vergroot werd, blijft het restruimte. Doordat er een groot deel van wordt opgeofferd aan infiltratiebed, verkleint de bruikbare oppervlakte. Uiteraard kan de waarde van deze tussenruimte slechts gevaloriseerd worden in aansluiting op de ontwikkeling van het aanpalend gebied, het huidige voetbalcomplex aan de ene zijde en de huidige Alstom-gebouwen aan de andere kant
6. Van diversiteit aan woontypologieën is geen sprake. Op een oppervlakte van ca. 2 ha en binnen een pakket van dergelijk aantal wooneenheden moet dit kunnen.
7. Er wordt slechts een smalle overgangszone voorzien tussen de nieuwe compacte bewoning en de huidige zone voor recreatie. Licht- en geluidsoverlast die eigen zijn aan de voetbalrecreatie kunnen op korte termijn tot irritatie leiden bij de nieuwe bewoners.
8. De index voor de parkeerplaatsen is veel te klein.

Met vriendelijke groeten,

namens Buurtraad De Spreeuw,

Herman Gobel
Davidstorenstraat 53
2812 Muizen

*Buurtraad De Spreeuw is een bewonersbeweging en vertegenwoordigt de inwoners van het gebied Spreeuwenhoek-Venne