

---

advies            **aan het college**

Datum vergadering            28 januari 2021 en finalisatie per e-mail op 24 februari 2021

---

Aangeschreven leden            Effectieve leden:  
Gom Saldien (voorzitter), Sophie Loots (ondervoorzitter),  
Bram Wyers, Johan Lambrechts, Els Ryckx, , MarianneAntonsen,  
Jo DeClercq , Leen Maes, Danny Naenen (land- en tuinbouw), Ivo  
Claes(werknemers), Robert Vermetten (Voka voor  
werkgevers/zelfstandigen), Frank Adriaensen (milieu/natuur)

Plaatsvervangers:  
Joost Cuyckens, Ortwin Speybrouck, Christophe Blassieux,  
Robert Vande Laar (werknemers)

---

Onderwerp            **Advies mbt omgevingsvergunning verkaveling  
Mussenhoeve deel 2 Noord - NV Matexi – tussen  
Mussenhoevelaan en Spechtstraat**

Op 28 januari 2021 werd aan de GECORO een toelichting gegeven m.b.t. aanvraag omgevingsvergunning voor de verkaveling Mussenhoeve deel 2 Noord door voorzitter Gom Saldien. Voorliggend advies omvat aanbevelingen om te komen tot een ingepast project in de omgeving.

Zuiderdal is de commerciële naam voor het gebied RUP Mussenhoeve. Vanaf 2004 is er een ruimtelijke visie op tafel gekomen. Uiteindelijk is het RUP Mussenhoeve in 2011 er uit voortgekomen.

Fase 1: RUP omgezet in verkavelingsvergunning (2013) Nu ontwerp

Fase 2: deel wat in het noorden aansluit op fase 1.

Fase 1:

226 woonentiteiten (106 eengezinswoningen + 120 appartementen). Halfopen, gesloten en meergezinswoningen in fase 1. Twee groene zones voorzien: deel aan De Rollebeek voor te wandelen. Deel centraal, het Mussenplein, als een ontmoetingsplaats.

Fase 2:

Gevraagd door het gemeentebestuur:

– De ontsluiting voor auto's richting de Groenstraat is prioritair. Fase 2 moet zoveel mogelijk via fase 1 ontsluiten en niet via de Mussenhoevelaan.

– Gele ontsluiting naar de Mussenhoevelaan krijgt het statuut voor fietsers en voetgangers (geen gemotoriseerd verkeer).

– Parkeren: niet aan de zijde van de Mussenhoevelaan maar langs de zijde van de bestaande wijk.

– Woningen in het noorden zijn maximaal gericht op interne circulatie met de voorgevels vanuit de straat. Er is gevraagd om

in het noorden geen lintbebouwing te creëren en gradueel af te bouwen zodat de Mussenhoevelaan niet op een muur kijkt.  
– Geen meergezinswoningen.  
– Meer publiek groen: bekijken hoe het groen kan geïntegreerd worden.

Het RUP schrijft voor: de ontsluiting is bepaald zoals hierboven omschreven, namelijk maximaal via vernieuwde en bredere Groenstraat (80%). Woondichtheid is in het RUP bepaald: totaal 62 woonunits.

Matexi stelde een concept-plan voor. Belangrijk uitgangspunt is naar een groene as te gaan met minimale verharding, waar het openbaar domein een plek is voor de bewoners om te verblijven. Ontmoedigen van verkeer. Woningen worden met opzet met platte daken gecreëerd en staan dicht tegen de groenzone. Aansluitend werd een aanvraag ingediend welke besproken werd op de GECORO 28 januari 2021.

---

Detailering  
advies

Na bespreking in besloten vergadering formuleert de GECORO volgend advies.

**Gunstig advies** met opmerkingen/aanbevelingen:

1. Het concept woonerf werd verder uitgebreid over een deel van de site. De GECORO is dit genegen. Goede afspraken naar toekomstig onderhoud zijn wel nodig.
2. Volgend punt werd niet aangepast in de aanvraag:  
De GECORO adviseert een groenbuffer op te leggen naar de Spechtstraat.  
Er moet te allen tijde vermeden worden dat de bewoners van de Spechtstraat inkijk verkrijgen van de nieuwe eengezinswoningen. Daarom adviseert de GECORO een groene brede buffer aan de grens van de tuinen van de Spechtstraat, zodat ook hier het principe van woonerf wordt doorgetrokken. Er kan creatief worden omgesprongen met deze buffer zodat er geen harde tuingrens wordt gecreëerd met parkeerplekken langs de rijrichting die nu voorzien zijn in het ontwerp.
3. De GECORO betreurt dat in de westelijke zone en in de noordelijke zone, waar gradueel moet afgebouwd worden, de aanbeveling om alternatieve woonvormen te overwegen niet werd opgevolgd. Dit kan gaan van betaalbare tiny houses voor jonge koppels, singles en senioren, omgeven door meer publiek toegankelijk openbaar groen met ontmoetingsplaatsen, tot een Cohousing-project. De GECORO adviseert om hieromtrent naar toekomstige verkavelingen een algemene richtlijn uit te werken liefst in het kader van de Visienota 2030.
4. De GECORO stelt vast dat het advies betreffende parkeren en garages grotendeels werd opgevolgd. De GECORO is voorstander van het geclusterd parkeren. Dit stimuleert de modal shift en doet mensen nadenken over hun vervoersmodi. De GECORO is de aanpassing naar het advies om de garageboxen om te vormen naar carports genegen. Hierdoor zullen deze gebruikt worden waarvoor ze gebouwd zijn, namelijk het parkeren van auto's en niet als berggruimte. De GECORO adviseert het college om als voorwaarde op te leggen om groendaken te voorzien op deze carports, zoals de daken

van de rest van het project. De GECORO adviseert om volgende bepaling op te leggen: op alle plekken op openbaar domein, waar parkeren zal worden toegestaan, de infrastructuur ondergronds aan te leggen zodat er in een latere fase op alle mogelijk plaatsen laadpunten voor elektrische auto's kunnen worden voorzien. Dit ook bij de voorziene carports. Eén laadpunt voorzien bij de start van het project op openbaar domein is geen overbodige luxe. De GECORO adviseert om hieromtrent naar toekomstige verkavelingen een algemene richtlijn uit te werken.

5. Deelmobiliteit:

De GECORO adviseert om in dit project deelmobiliteit te overwegen. De verkaveling is dicht bij het mobipunt Capenberg en het station gelegen en is ideaal voor ontsluitingen met openbaar vervoer. Daarom kan er op deze plek een shift gebeuren van autobezit naar autogebruik. Dit neemt ook de parkeerdruk weg op deze verkaveling. Eventueel is een deelbakfietsstelsel ook te overwegen. Beide zijn extra verkoopargumenten voor jonge gezinnen. De GECORO adviseert om hieromtrent naar toekomstige verkavelingen een algemene richtlijn uit te werken .

6. Uitzicht en biodiversiteit:

De GECORO is voorstander om privaatieve afsluitingen te minimaliseren. De GECORO merkt op dat volgend punt uit het advies werd overgenomen in de verkavelingsvoorschriften: de privaatieve tuinen af te sluiten met inheemse hagen en niet met een draadafsluiting. Dit is belangrijk voor de migratie van inheemse diersoorten door de tuinen en het openbaar groen. Als er toch gekozen wordt voor draadafsluitingen, kan dit tot een beperkte hoogte en met grote mazen op maaiveldniveau zodat kleine zoogdieren hier nog kunnen passeren.

7. De GECORO is voorstander van het concept woonerf: het maximaal behouden en versterken van de open ruimte en het inpassen van een woonpark in het landschap - dit werd deels gevolgd in de voorgelegde aanvraag. De GECORO adviseert hieromtrent naar toekomstige verkavelingen een algemene richtlijn uit te werken liefst in het kader van de Visienota 2030.

---

Namens de GECORO

Stijn Aerts  
secretaris

Gorn Saldien  
voorzitter