

---

advies **aan het college**

Finalisatie per e-mail 19 maart 2020 (na vergadering van 30 januari 2020)

---

Aangeschreven leden Effectieve leden:  
Gom Saldien (voorzitter), Sophie Loots (ondervoorzitter), Johan Lambrechts, Bram Wyers, Els Ryckx, Marianne Antonsen, Jo De Clercq, Sofie Andriesen, Leen Maes, Danny Naenen (land- en tuinbouw), Ivo Claes (werknemers), Jan Lemmens (werkgevers/zelfstandigen), Frank Adriaensen (milieu/natuur)

Plaatsvervangers:  
Joost Cuyckens, Eddy Van de Velde, Ortwin Speybrouck, Roel De Ryck, Mark Thys, Christophe Blassieux, Thomas Collin, Kurt Vlaeymans (land- en tuinbouw), Robert Van de Laar (werknemers), Robert Vermetten (werkgevers/zelfstandigen), Henri Moretus (milieu/natuur)

---

Onderwerp Advies mbt voorontwerp (masterplan) **Zuiderdal fase 2**

Op 30 januari 2020 werd aan de GECORO een toelichting gegeven m.b.t. het ontwerp de verkaveling van Zuiderdal Fase 2 (door Projectverantwoordelijke Tim Peeters van Matexi). Voorliggend advies omvat aanbevelingen om te komen tot een ingepast project in zijn omgeving.

Zuiderdal is de commerciële naam voor het gebied dat bestemd werd in het 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 (halfopen en gesloten types)

120 woonentiteiten in meergezinsvorm

2 groene zones voorzien: deel aan De Rollebeek voor 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 ontsluiten via de Groenstraat en niet via de Mussenhoevelaan.
- Gele ontsluiting naar de Mussenhoevelaan krijgt het statuut voor fietsers en voetgangers (geen gemotoriseerd verkeer)
  - Parkeren: niet zijde Mussenhoevelaan maar langs zijde bestaande wijk
- Woningen in het noorden maximaal gericht op interne circulatie met voorgevels vanuit de straat. Vraag om in het noorden geen lintbebouwing te creëren. Gradueel afbouwen zodat de Mussenhoevelaan niet op een muur kijkt.

- Géén meergezinswoningen
- Meer publiek groen: kijken naar hoe het groen kan geïntegreerd worden

RUP schrijft voor: Ontsluiting is bepaald zoals hierboven omschreven, namelijk maximaal via vernieuwde en bredere Groenstraat (80%). De woondichtheid is in het RUP bepaald: maximaal **62** woonunits

Matexi stelt een concept-plan voor. Belangrijk uitgangspunt is naar een groene as gaan met minimale verharding waar het openbaar domein een plek om is voor de bewoners om te verblijven. Ontmoedigen van verkeer. Woningen worden met opzet met platte daken gecreëerd. Woningen staan dicht tegen de groenzone.

Deatillering advies: Na bespreking in besloten vergadering en na finalisatie per e-mail formuleert de GECORO volgend advies:

**Gunstig advies** met aanbevelingen/opmerkingen:

1. Het concept woonerf: De GECORO is het concept woonerf in de middelste zone zeer genegen en vraag zich af waarom dit niet meer wordt uitgebreid naar heel fase 2. Het ontwerp van het publiek domein dat tot aan de woningen van het woonerf wordt doorgetrokken is zeer positief en creëert rust in de verkaveling. Goede afspraken naar toekomstig onderhoud is wel nodig.
2. Groenbuffer naar de Spechtstraat:  
Er moet ten 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. Als ook hier het principe van woonerf wordt doorgetrokken, kan er creatief worden omgesprongen met deze buffer zodat er geen harde tuingrens wordt gecreëerd met langse parkeerplekken die nu voorzien zijn in het ontwerp.
3. De GECORO doet de aanbeveling om in de noordelijke zone, waar gradueel moet afgebouwd worden, en westelijke zone alternatieve woonvormen te overwegen. Dit kan gaan van betaalbare tiny houses voor jonge koppels, singels en senioren, omgeven door meer publiek toegankelijk openbaar groen met ontmoetingsplaatsen, tot een cohousing-project.
4. Parkeren en garages: De GECORO is voorstander van het geclusterd parkeren. Dit stimuleert de modal shift en doet mensen nadenken over hun vervoersmodi. De GECORO adviseert de garageboxen om te vormen naar carports. Hierdoor zullen deze gebruikt worden waarvoor ze gebouwd zijn, nl auto's parkeren en niet als bergruimte. De GECORO adviseert ook deze te voorzien van groendaken, zoals de daken van de rest van het project. De GECORO adviseert om op alle plekken op openbaar domein waar parkeren zal worden toegestaan, de infrastructuur ondergronds zo aan te leggen en te voorzien 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.

5. Deelmobiliteit: De GECORO adviseert om in dit project deelmobiliteit te overwegen. De verkaveling is dicht bij het mobipunt Capenberg en het station gelegen, 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 deelbakfietsstelsysteem ook te overwegen. Beide zijn extra verkoopargumenten voor jonge gezinnen.
6. Uitzicht en biodiversiteit: De Gecoro is voorstander om privaatieve afsluitingen te minimaliseren. De GECORO is voorstander om waar dit toch nodig is: 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 worden voor draadafsluitingen, kan dit tot een beperkte hoogte en met grote mazen op maaiveldniveau zodat kleine zoogdieren hier nog kunnen passeren. De Gecoro is voorstander van het concept woonerf , maximaal behouden en versterken van de open ruimte en het inpassen van een woonpark in het landschap.

---

Namens de GECORO



Marian Mys  
secretaris



Gorn Saldien  
voorzitter