

---

## ADVIES VERGADERING GECORO

datum	maandag 23 mei 2022
plaats	Raadzaal gemeentehuis
duur	20.00u – 00.05u
verslag	Cynthia Steurs - secretaris

---

## AANWEZIGHEDEN

effectieve leden	Levin Versweyver, Patrick Grimon, Gaétan Boulet, Johan Arnauw, Patrick Vinck, Jan Vanleene, Machteld Gheysens, Patrick Jaspers, Bob Chabot, Christiane De Meulenaere, Kaat Van de Mieroop, Peter Verdyck
secretaris	Cynthia Steurs
plaatsvervangers	Toplina Puttemans
politieke fracties	Carmelo Arcidiacono, Maxime Jeanray, Kris Van Ham
gemeente	Paul De Swaef (schepen RO), Vera De Martelaere (diensthoofd RO)
derden	Eddy Van Pottelberge (Quadrant), Harrie Van der Meijs (Rapp+Rapp)
publiek	n.v.t.
verontschuldigd	Julie Leysen, Karen Gysen, Marc Decock, Ilse Bogaert, Jelmer Snoeys

---

## AGENDA

- goedkeuring verslag vorige vergadering
  - toelichting woonplan
  - toelichting en advisering project 'Havenplein'
  - toelichting RUP 'Woonparken'
  - varia
- 

Voorzitter opent de vergadering om 20u00 en geeft een algemene toelichting van het verloop van de vergadering.

### **Goedkeuring verslag vorige vergadering**

Geen opmerkingen.

### **Toelichting woonplan - presentatie door Eddy Van Pottelberge (Quadrant)**

Hoe ben je tot afbakening van zone gekomen?

- *Gebaseerd op huidige situatie waarin meergezinswoningen aanwezig zijn.*
- *Morfologisch bekeken naar profielen van de straten.*
- *Nadien met diensten en college verder bekeken welke delen wel/niet wenselijk waren.*

- *Nuance dat het eenvoudiger is om nadien zones voor meergezinswoningen uit te breiden, veel eenvoudiger dan het omzetten van een zone voor meergezinswoningen naar eengezinswoningen.*

Er zijn ook zones die niet zijn ingekleurd, zoals vroegere weide aan Geuzenveldenstraat (Schapenweide). Wat is hier de ambitie mee?

- *Paul: Er zijn nog ongeveer 5 projectzones in Schoten, dit is er één van. Dit is al ingekleurd op het syntheseplan.*

Hoe heb je je studie aangevangen?

- *Krantenartikelen, gesprekken met lokale bewoners, ...*

Machteld: er is toch een verslag van de DNA-studie. Hebben jullie dit dan niet meegenomen?

- *Dit is ook meegenomen maar dit ging veel breder dan enkel de ruimtelijke kant.*
- *Paul: dit is zeker meegenomen. Dit project loopt al ca. 4 jaar. Er zijn al heel veel gesprekken geweest en er is al heel veel info doorgegeven aan het studiebureau. De ambitie is het vrijwaren van de eengezinswoningen binnen onze gemeente maar ons wel voorbereiden op de natuurlijke aangroei van onze gemeente (tegen 2035 - ca. 8% groei).*
- *Eddy: Gezinsverdunding en eenoudergezinnen spelen een belangrijke rol in het aantal benodigde wooneenheden.*

Machteld: ontwikkeling PPS 'DDW' niet meegenomen?

- *Paul: jawel dit is ingekleurd als projectzone en niet als meergezinswoning.*

Levin: is er ook rekening gehouden met de onbebouwde percelen aangezien deze ook een groot deel van de woonbehoefte kan opvangen? Als je deze gaat optellen, ga je ook al een aantal percelen terugvinden die momenteel al gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

- *Eddy: we merken dat deze gronden in handen blijven van dezelfde families en niet op de markt komen.*

Levin: hier kan ook een activeringsheffing voor ingesteld worden om deze terug op de markt te krijgen.

Levin: als je momenteel kijkt naar de bestaande meergezinswoningen, zie je dat deze mooi geconcentreerd zijn in de kern en in de wijk Deuzeld. Dit is bewijs dat het beleid tot hertoe goed gewerkt heeft.

Levin: het enige juiste instrument om een verbod op meergezinswoningen juridisch te verankeren, is enkel door het opmaken van een RUP.

- *Nu zoeken naar een plan dat we kunnen gebruiken als een BGO, dit een jaar toepassen om te kunnen kijken naar wat het effect is en eventueel kunnen bijsturen*
- *Verordening in werking laten treden*
- *Hierna hebben we zicht op uitspraak RvS*
- *Dan opmaken van een RUP zodat we zeker zijn dat hier geen fouten meer inzitten*

Levin: na een grondige studie ben je toch zeker wat je gaat doen. Voorbeeld van de gemeente Brasschaat waarbij een verbod meergezinswoningen wel werkt.

- *Als je een goede bescherming wil, is een RUP de beste bescherming.*

Levin: RUP is enige middel om dit echt juridisch te verankeren, BGO houdt geen stand in beroep bij RvVB. Doelstelling hier is verbod op meergezinswoningen. Als je nu geen RUP

opmaakt, zie ik niet in wanneer je dit wel moet doen. Als dit stand houdt met een verordening moet er nooit nog een RUP worden opgemaakt.

Levin: als je het document flexibel houdt, loop je het risico om geen langdurige visie uit te kunnen zetten en elke legislatuur van visie te veranderen.

- *Eddy: zelfs een RUP is relatief met een nieuw bestuur*

### **Advisering Havenplein - toelichting door Harrie van der Meijs (Rapp+Rapp)**

Bomen ingetekend op het plan omdat deze niet aan voedsel kunnen geraken.

Technisch op te lossen maar wat me opvalt aan het plan is, wat als je de opdracht zou krijgen van de gemeente om elke niet strikt noodzakelijke m<sup>2</sup> aan verharding weg te nemen. Hoeveel zou je dan kunnen wegnemen?

- *Moeilijk te zeggen, het fietspad is bijvoorbeeld mogelijk*

De kant van de Villerslei heeft niets groen, hier kan beter het groene karakter van de straat verder door in de Villerslei doorgetrokken worden. Het gevoel dat er nog héél wat meer groen mogelijk is.

- *Aan de Villerslei weinig ruimte omdat het gebouw hier opgetrokken is tot aan de rooilijn Villerslei.*
- *Geprobeerd om het groen vooral te creëren in het park aan het water. Op het moment dat je hiermee gaat schuiven, verlies je weer groen aan de kant van het plein.*

Dit is groot contrast met de visie voor centrumvernieuwing waarin wel ingezet wordt op veel groen binnen het centrum.

- *Paul: De hele site wordt aangelegd, ook het gebied rondom de jachtclub, moeilijke puzzel om dit allemaal mee te kunnen nemen. Als je alles optelt, heb je op de hele site een grote hoeveelheid ontharding en vergroening.*
- *We infiltreren al het water wat op het plangebied valt in de ondergrond van eigen terrein.*

Wat is de ruimte om het plan nog aan te passen voor de beslissing.

- *Paul: dit dossier loopt al 2 jaar en is al een ontzettend grote puzzel geweest. Er is aan al onze eisen voldaan, wij hebben zelf gevraagd om geen sociale woningen te voorzien omwille van de grote achterstand van de sociale huisvestingsmaatschappij op de reeds lopende projecten. Voor ons is aan alle eisen voldaan. Binnen Schoten V/T 1 - 1,1. Hier gesteld dat er verdicht mag worden en naar een ratio van 1,26 gegaan mag worden. Voor ons is dit ok en past dit binnen onze visie.*

Zijn er afspraken met de jachthaven over de toegankelijkheid van deze zone?

- *De jachthaven staat helemaal open en is toegankelijk voor iedereen zodat dit een belevenisruimte wordt.*

Uit de stukken, blijkt toch dat de jachthaven privaat blijft en niet toegankelijk is voor derden.

- *Ze schermen hun cafetaria af maar voor de rest blijft het helemaal open.*

Kwam er geen draad van 1,50 meter langs het water?

- *Dit wensen de mensen van de jachthaven voor de veiligheid.*

Voetpadbreedte aan de Villerslei? Is hier geen plaats meer om ook een groen effect te creëren door dit gedeeltelijk te ontharden en te vergroenen.

- *We hebben gevraagd om maximaal in te zetten op verticale vergroening om de gebouwen te verzachten. Voorbeeld van Athene.*

- *Harrie: Wij geloven wel in groen in de stad maar wij maken het groen liever horizontaal dan verticaal. Aan de Villerslei ligt een handelsruimte waardoor het voetpad hier ook functioneel moet zijn.*
- *In heraanleg van Villerslei meenemen om zo maximaal mogelijk te vergroenen voor de gevels.*

Weinig water en waterrecreatieve elementen terugkeert in het plein en de omgevingsaanleg. Dit is een plek waar dat bij uitstek en ook past.

Kunnen kinderen die hier spelen zich het openbaar domein toe-eigenen? Zich amuseren met schupjes, ponderkes, ... Niet alleen kijkgroen maar ook dingen doen. Dit maakt het boeiend, interessant, anders veel te formeel.

- *Ik denk niet dat het gewenst is om op het openbare domein te gaan schuppen. We willen een natuurlijke manier van spelen voorstellen, geen echte speeltoestellen maar speelaanleiding in natuurlijke variant.*
- *Patrick: Mooi voorbeeld in Wilrijk - 'Neerland'*
- *Levin: de wadi werd aangelegd ifv private bebouwing, het is dus niet wenselijk dat kindjes er putten in graven en het volume veranderen aangezien de hemelwaterberekening dan niet meer klopt.*

Levin: Hoe worden de niveaoverschillen tussen fietspad en garages opgevangen.

- *Helling zo steil mogelijk gemaakt voor toegankelijkheid. Het vloerpeil van die twee garages is nog lager dan het laagste punt van de helling. De eigenaar geraakt met zijn fiets wel nog in zijn garages.*

Hoogte van de gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen, kroonlijsthoogte van 13,33 meter terwijl tuin van de burens op -1,98 meter ligt wat een groot niveaoverschil is op dergelijk korte afstand. Ik kan me inbeelden dat de burens in de Heikantstraat hier niet zo gelukkig van worden.

Het water waarin gespeeld kan worden, zoals de speelfonteinen, moet toch goed gemonitord en gefilterd worden. Zijn hier de nodige technische voorzieningen ingericht.

- *Er is een volledige technische kamer ondergronds voorzien die mee overgedragen wordt naar de gemeente.*

Fietspad achter het gebouw ter hoogte van de jachthaven zal dit ook gebruikt worden voor auto's?

- *Ja, dit wordt nu zo al gebruikt door de bewoners van de Heikantstraat en is ook moeilijk af te nemen.*

### **Toelichting RUP 'Woonparken' - presentatie door Vera De Martelaere**

Waarom kernversterkend woonparkgebied voorzien binnen Schoten?

- *Mogelijkheden om te verdichten door grote woningen te verdelen in twee wooneenheden*

Waarom dit voorzien aangezien er in deze zone geen grote woningen zijn.

- *Perceelsgrootte afhankelijk van zone:*
  - *1000-2000 m<sup>2</sup> - categorie 1, kernversterkend woonpark*
  - *2000-5000 m<sup>2</sup> - categorie 2, woonpark aan de rand van de kern*
  - *> 5000 m<sup>2</sup> - categorie 3,*

Paul: Uit onderzoek blijkt dat we nu gemiddeld 60% open ruimte hebben op de percelen. Als je deze mensen al kunt krijgen om maar 20% of 30% open ruimte krijgt, maak je al een groot verschil. We moeten deze ratio juist zetten zodat het handhaafbaar is.

Peter: Je moet eens echt naar een goed voorbeeld gaan kijken en dan hier bekijken wat de ratio is om hier uw percentage op af te stemmen.

Gaétan: Zijn er binnen het team BUUR / Sweco ook mensen afgevaardigd die meer notie hebben van groen?

- *In een eerste fase ook mee bekeken door een natuurkundige op vlak van de grotere corridors.*
- *Op Vlaams niveau met de inventaris van Vlaamse erfgoedpanden de verruiming gebeurd tot de omgeving.*

Niet alles is vertrokken van bos, een gemengd gegeven hoort hier beter thuis dan enkel bos. Dit mag zich niet enkel beperken tot de historische villa's.

- *Dit is de bedoeling van dit RUP. Eerst het kader creëren, dan sensibiliseren en dan als sluitstuk handhaven. Dit is geen traject op korte termijn.*

Beter een parkachtige inrichting, nu enkel gesproken over hoogstambomen. Hooiland, vijver, struiken, ... kunnen ook ecologisch interessant zijn maar moeten allemaal in die 10% gerekend worden.

- *Hiervoor wel heldere concepten uitdenken zodat mensen echt begrijpen wat er verwacht wordt.*

Met de hoogstammen moet je dit wel landschappelijk bekijken. Dit is net het karakter van de wijk. Als je een hoogstammige boom mooi centraal positioneert en goed laat uitgroeien, kan je die hieronder gebruiken als tuin maar heb je wel een grote kruinprojectie die de open ruimte dekt.

- *Deze discussie moet rechtgezet worden in het nieuwe RUP maar de hoogstammen hebben zeker hun belang in het woonpark, het mag zeker niet de bedoeling zijn dat er geen hoogstammen meer staan maar de andere zaken mogen een mooie invulling zijn op het geheel.*

Je zou anders moeten omgaan met bestaande beboste percelen dan met percelen waar in de huidige situatie amper bomen staan.

Ligt de afbakening al helemaal vast?

- *Neen, hier kan nog input op komen tijdens de infovergadering.*

Eigenaardig dat er kernversterkend woonparkgebied voorzien wordt vlak naast categorie 3 aan de kant van de wijken rond Schijnparklaan en Sint-Amelbergalei.

In de marge: Verharding in de kernen ook bekijken omdat hier zeker ook winst te boeken is.

## **Varia**

Stavaza schapenweide Van Gastel:

- *Lang geduurd tot het verkocht was, gekocht door Motown maar geen recente gesprekken*

Verhalen de ronde over stuk langs de Sluizenstraat, Hubo tot Jumbo, ... , een héél gebied dat nog ontwikkeld kan worden los van de woonwijk. Belangrijk als je er dat soort van ontwikkelingen krijgt dat dit ook door gecoro geadviseerd kan worden. Verkeersgenererende functies op de Sluizenstraat zijn minder interessant.

- *Feedback meegekregen waarop er gelet moet worden. Vanaf dat er iets meer uitgewerkt is, mag dit zeker door gecoro geadviseerd worden*

## Parking langs Sluizenstraat:

- *Aanbesteding buiten gegaan, één partij op ingetekend, ze hebben nu tot juni om een offerte in te dienen en indien akkoord moet dit nog naar de gemeenteraad gebracht worden.*
- *Mogelijkheid voor parking voor ca. 50 wagens.*
- *Als alles wat meevalt, kan dit aangelegd worden voor het einde van 2022.*
- *Parking zal onder de blauwe zone valt.*

Misschien wel een interessant thema om dit met gecoro te bekijken, hoe je dit op termijn binnen de kernen gaat opvangen. Waar ga je elektrische auto's opladen.

- *Dit zou mee in de besprekingen van de vervoersregio zitten.*
- *Meervoudig gebruik van bestaande parkings van supermarkten waarbij deze parkings 's avonds ingezet kunnen worden om auto's van burens. Op deze manier kan je ruimte op het openbare domein winnen die je anders kan inzetten ten dienste van het algemeen belang door inrichten van groen en speelruimte voor kinderen.*

De voorzitter sluit het openbare gedeelte van de vergadering. Alle externen, plaatsvervaarders waarvan het effectieve lid aanwezig is en politieke waarnemers verlaten de vergadering.

## **Advisering (besloten gedeelte)**

---

### **Havenplein**

Vooreerst wenst de gecoro haar eerder uitgebrachte advies d.d. 22 maart 2021 en daar aangehaalde opmerkingen te herhalen voor zover deze niet geremedieerd werden in het huidige ontwerp.

Bijkomend wensen we volgende aandachtspunten nog bijkomend op te merken en hopen we dat er met deze, meer detailopmerkingen, alsnog rekening kan gehouden worden:

#### **Aanleg openbaar domein**

Om de gebouwen niet te prominent voor te laten komen in de Villerslei wordt geadviseerd om deze met verticaal groen aan te kleden. Bij de aanleg van de vernieuwde Villerslei zal er vermoedelijk, zoals heden het geval is, voldoende ruimte zijn om de gevels in te kleden met verticaal groen. Deze verticale groenwand zou minstens het gelijkvloers moeten beslaan. Aangezien hier ook gewerkt wordt met gaanderijen zal dit ook de toekomstig in te vullen handelsruimtes niet hypothekeren, in tegendeel het zal eerder voor een aantrekking zorgen.

Ook dient er getracht te worden om de groene boulevard door te trekken. Hiermee bedoelen we een groene bomenrij in de Villerslei en bij voorkeur ook de Theofiel Van Cauwenberghslei met dan de nieuwe groenaanplant op het project Havenplein en de groene doorsteken daar. Zo betreft men het project ook meer naar het centrum toe en wordt er gezocht naar een visuele verbinding tussen de centrumzijde en de zijde Villerslei.

#### **Garanties publieke ruimte**

Op basis van de plannen wordt dan wel de gehele zone van de Jachthaven mee vergroend en wordt er gesteld dat deze ook toegankelijk zal zijn. Op basis van de verschillende stukken in de aanvraag (o.a. plan domeinvergunningen etc.) is het allerminst duidelijk dat men ook in de groene zone aan de Jachthaven mag verpozen en genieten van de zon, het water, etc. Dit dient duidelijk te zijn, het mag als het ware geen tweede 'Borgeind' worden waar je

weggejaagd zal worden indien je hier even wenst te verpozen. Op basis van de huidige plannen lijkt het dat enkel de achterste fietsdoorsteek kan gebruikt worden door alle derden, bewoners, passanten.

Gehele zone van de Jachthaven wordt mee vergroend. Er moet echter vastgesteld worden dat er een te hoge graad van verharding wordt vooropgesteld. Zo zijn er verschillende verharde toegangswegen alsook een riante parking van 34 bovengrondse plaatsen. De noodzaak aan dit aantal parkeerplaatsen wordt niet aangetoond. Sterker nog er wordt gesteld dat deze parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor 1 evenement per jaar, het is dan ook onaanvaardbaar dergelijke verharding te voorzien voor dit zeer beperkt gebruik. Zeker wanneer men bedenkt dat de gemeente zelf ook een 50tal plaatsen zal voorzien ter hoogte van het Villersplein (allen nog los van de ontwikkeling Havenplein). Het voorzien van de parking op de jachtclub staat haaks op het voorzien van een autoloos Havenplein/Kanaalpark. Ook blijft de vraag of deze parkings ook openbaar zullen zijn (zie ook eerdere bedenking). Beter zou zijn om deze parking sterk te beperken en bijkomend in te zetten op ruimte voor ontmoeting, water recreatieve elementen, ... Dat er ook 2 volwaardige toegangswegen worden voorzien is eveneens onduidelijk waarom deze worden voorzien en of de verharding ook hier niet kan ingeperkt worden.

### Draad aan de waterkant

Het water en het kanaal is zoals veelvuldig gesteld DE troef van dit projectgebied. Deze afsluiten door een volledige draad erom te spannen doet veel van deze kwaliteit teniet. Het lijkt aangewezen om de afsluiting met toegangspoortjes te beperken tot waar er dwarse aanlegsteigers zijn en dit niet over de gehele aanlegsteigers te voorzien dewelke gelijk lopen met de scheiding water en land. Dat dit een gevaar zou vormen voor kinderen klopt natuurlijk doch is dit een verantwoordelijkheid van de ouders, in het andere geval zou men immers de gehele Vaart moeten afsluiten en bij uitbreiding alle waterpartijen op openbaar domein. Ook wat veiligheid voor de boten betreft wordt het argument niet ingezien. In de huidige situatie kan je zonder enige sociale controle op elke boot (wat vermoedelijk ook niet gebeurt), in de toekomstige situatie zijn er 84 appartementen, 2 horecapanden en nog winkelpanden dewelke allen een sociale controle zullen en kunnen uitoefenen. Het gevaar lijkt dan ook eerder te verminderen waardoor er geen noodzaak tot afsluiten is. Onderstaande foto toont dergelijke maximale afsluiting.



Jachthaven Emblem

### Duurzaam beheer

De gecoro adviseert in het kader van de ruime groenaanleg van het gehele terrein de beheersovereenkomst uit te breiden. Indien de bomen, voornamelijk deze op de

ondergrondse parking, niet zouden aanslaan dat het alsnog de taak is van de aanvrager om voor een kwalitatieve heraanplant te verzorgen.

### Groenplan Havenplein

De gecoro is zeer positief verrast over de groene aankleding van het gehele domein in beheer van de aanvrager Triple Living. Het gaat om een mooie mix van verschillende kwalitatieve hoogstammen en dit in een weloverwogen verband.

### Toeristisch – recreatieve cluster

Zoals reeds bij aanvang aangehaald is er steeds benadrukt dat er een toeristisch-recreatieve hotspot van de site kan gemaakt worden. In de huidige plannen wordt dit te weinig belicht. Het is duidelijk uit verschillende historische documenten dat de Vaart een zeer grote geschiedkundige waarde heeft op dit vlak. Deze geschiedkundige hefboom wordt heden nog te weinig benut. Voor de handelspanden dient er dan ook best gezocht te worden naar potentiële dienstverleners in deze sector (fietsverhuur, etc.). Ook de knooppuntwaarde als startlocatie van verschillende aan de Vaart gelinkte activiteiten zou hier plaats moeten kunnen vinden.

### Bovengrondse fietsenstalling

Om de gewenste modal-shift te creëren is er nood aan kwalitatieve en vlot toegankelijke fietsenstallingen. Dat de ontwerper hier zijn plannen heeft aangepast naar een volledig gelijkvloerse plint (blok C) in functie van het stallen van fietsen wordt dan ook zeer positief onthaald.

De voorzitter sluit de vergadering om 00u05.

### Datum volgende vergadering

12 december 2022 om 20u00.