

## **VERSLAG RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING, PATRIMONIUM & HUISVESTING**

Datum: Donderdag 12 januari 2023, 19.30 uur

Locatie: Raadzaal Gemeentehuis, Verbertstraat 3, 2900 Schoten

Aanwezig: Raadsleden:

Pieter Gielis (raadslid/voorzitter), Paul Valkeniers, Paul De Swaef, Charlotte Klima, Kris Oversteyns, Sandra Laureyssens, Tom Van Grieken, Niels Broeckx, Tommy Van Look, Kurt Vermeiren, Peter Arnauw, Dieter Peeters.

Gemeente Schoten:

Katrien Van den Branden (Directeur Openbare Ruimte), Vera De Martelaere (diensthoofd Ruimtelijke Ordening), Cynthia Steurs (omgevingsambtenaar), Natacha Van Goethem (huisvestingsambtenaar), Sara Vermoere (stafmedewerkerlokale economie), Christel Van Woensel (administratief medewerkster/verslaggever).

Spreker:

Peter Van Hoffelen (directeur SHM De Voorkempen), Paul Goesaert (Architect)& Anthony Van Gastel (ontwikkelaar), Alon Amar (Motown/via onlineteams).

Publiek: Piet Bouciqué, Monique Van den Bogaert, Ronald Floren, Dirk Dekeersmacker, Harald Gjertjen, Patrick Molle, M. Claire Stevens, André Arnauw, Mirkam Hoes, Mie Marmaers.

Verontschuldigd: Walter Brat (raadslid), Erik Block (raadslid), Kurt Vermeiren (raadslid), Tom Daelemans (beleidsmanager grondgebiedzaken), Gianni Breugelmans (projectmanager).

Volgende vergadering: 23 maart 2023.

### **AGENDA**

1. Goedkeuring verslag raadscommissie d.d. 16 juni 2022
2. Huisvesting:
  - Woonmaatschappij - externe spreker Peter van Hoffelen, directeur SHM De Voorkempen
3. Ruimtelijke ordening:
  - Omgevingsvergunningaanvraag Jumbo/Hubo - externe spreker architect Goesaert
  - Ontwerpvoorstel Schapenwei - externe spreker Motown (Alon Amar)
  - Woonplan - herziening parkeerverordening (inclusief onderdeel voortuinparkeren).
4. Varia.

## **VERGADERING**

De vergadering wordt door Pieter Gielis geopend om 19.30 uur.

### **Goedkeuring verslag RC 16/6/2022**

Het verslag werd goedgekeurd zonder opmerkingen.

### **Patrimonium**

Katrien Van den Branden stelt zich voor als nieuwe Directeur Openbare Ruimte.

### **Publiek**

Pieter Gielis vraagt of er mensen zijn van het publiek dewelke gebruik willen maken van hun spreekrecht.

Er wordt door de aanwezige personen van het publiek geen spreekrecht gevraagd.

### **Huisvesting**

Woonmaatschappij - externe spreker Peter van Hoffelen, directeur SHM De Voorkempen

Peter Van Hoffelen wordt voorgesteld als spreker en stelt zijn huidige sociale huisvestingsmaatschappij “De Voorkempen” voor.

Aan de hand van een presentatie wordt een stand van zaken gegeven over de nieuwe woonmaatschappij.

Pieter Gielis informeert of er vragen zijn.

Dieter Peeters informeert naar de financiële leefbaarheid voor de toekomst.

De heer Peter Van Hoffelen vermeldt dat het een evenwichtsoefening zal worden.

Peter Arnauw informeert of het correct is dat er nu taalvereisten zijn en of dat niet eerder vreemd is voor een sociale woonmaatschappij.

De heer Peter Van Hoffelen vermeldt dat dit werd opgelegd door de overheid en dat hierop controles worden uitgevoerd. Er is ook een verplichting tot inschrijving bij de VDAB en er worden eveneens eigendomscontroles uitgevoerd.

Peter Arnauw informeert of de nieuwe sociale huurprijs ook een verhoging met zich meebrengt.

De heer Peter Van Hoffelen vermeldt dat er inderdaad een verhoging is van 2 tot 3%. Maar aangezien het gekoppeld is aan het inkomen blijft de huurprijs ongeveer gelijk. Het is voornamelijk de huisvestingsmaatschappij die het grootste verschil dient bij te passen.

Peter Arnauw informeert naar de leegstand aan de wijk “Klarre Warre”.

De heer Peter Van Hoffelen geeft mee dat de projecten in Schoten wel degelijk prioritair zijn, maar dat men de zakelijke rechten nog moet verkrijgen om een financiering te kunnen gunnen.

Vrijdag 13 januari 2023 staat een vergadering over dit onderwerp gepland zodat dit verder bekeken kan worden.

Pieter Gielis bedankt de heer Van Hoffelen als spreker.

## **Publiek**

Er zijn nog 2 personen in het publiek toegekomen. De gevraagde sprekers voor het volgende agendapunt zijn nog niet aanwezig.

Pieter Gielis vraagt de extra toegekomen personen van het publiek of zij gebruik willen maken van het spreekrecht.

Er wordt spreekrecht gevraagd omtrent het voortuinparkeren in de Victor Nelisstraat.

- Waarom verleent de gemeente Schoten toelating voor voortuinparkings?
- Waarom parkeerplaatsen op de openbare weg opofferen om private parkeerplaatsen in de voortuinen van woningen toe te laten?
- Er ontstaat discriminatie; Wanneer er bijvoorbeeld een laanboom voor een perceel aanwezig is dan kan men daar geen voortuinparking creëren.
- Waarom kan men niet parkeren op de openbare weg voor een perceel waarop een voortuinparking werd vergund?
- Wat met de voorbehouden strook als er een laanboom aanwezig is?

Pieter Gielis bedankt de persoon van het publiek en vermeldt dat indien er nog bijkomende vragen zijn deze alsnog per mail verstuurd kunnen worden.

## **Varia**

Aangezien de sprekers nog niet gearriveerd zijn, stelt Pieter Gielis voor om enkele andere variapunten te bespreken.

Peter Arnauw vermeldt dat hij een variapunt heeft aangaande de afkoppeling van de riolering aan de Borkelstraat. Dit zou bij 1 bewoner niet zijn uitgevoerd. Men vraagt zich af of hier nog controle op werd uitgevoerd? Pieter Gielis geeft mee dat deze vraag een onderwerp is betreffende openbare werken en bijgevolg bevestigd dient te worden bij schepen Wouter Rombouts.

Een persoon uit het publiek die later toekwam, wil nog spreekrecht omtrent het verdwijnen van de kindvriendelijkheid in bepaalde straten.

Als voorbeeld wordt het kruispunt Zeurtebaan/Paalstraat vernoemd. Hier ontstaat conflict tussen de verkeerslichten en auto's enerzijds en de zwakke weggebruikers zoals voetgangers en fietsers anderzijds.

Pieter Gielis geeft mee dat deze vraag eveneens openbare werken betreft en bijgevolg gemeld dient te worden op een raadscommissie voor mobiliteit. Hij geeft eveneens mee dat de eerstvolgende raadscommissie mobiliteit wordt voorzien op 15 maart 2023.

## **Ruimtelijke ordening**

Omgevingsvergunningsaanvraag Jumbo/Hubo - externe spreker architect Goesaert

Pieter Gielis verwelkomt de sprekers; de heer Antony Van Gastel en de heer Paul Goesaert en verleent hun het woord omtrent de omgevingsvergunning voor het project "Jumbo/Hubo" aan de Sluizenstraat.

Het betreft het gedeelte vooraan het perceel waar nu de voormalige bedrijfsgebouwen van bouwfirma Van Gastel staan.

De aanvraag voorziet de bouw van een Jumbo en Hubo.

Architect Goesaert licht het project en de aanvraag verder toe.

Peter Arnauw vraagt waarom de voorziene parkeerplaatsen niet beperkt worden gelet op de nabijheid van het project aan het Jachthavenplein.

Antony Van Gastel vermeldt dat de parkeerplaatsen ook eventueel ten dienste van de gemeente kunnen gesteld worden, bijvoorbeeld voor een evenement zoals de Scheldeprijs.

Peter Arnauw vraagt of de parking zal worden afgesloten.

Antony Van Gastel antwoordt dat deze waarschijnlijk deels zal worden afgesloten.

Paul Goesaert vermeldt dat er ook oplaadpalen zullen voorzien worden dewelke dan eventueel semipubliek kunnen gemaakt worden. Dit dient echter nog verder uitgeklaard te worden.

Peter Arnauw vraagt of deze invulling in overeenstemming en combineerbaar is met detailhandel zoals eerder aangehaald voor Schoten Centrum.

Sara Vermoere vermeldt dat er een open economie is en dat de gemeente bijgevolg niet mag beslissen op basis van concurrentie, maar dat grootschalige zaken inderdaad eerder te voorzien zijn ter hoogte van de Bredabaan. In het centrum van Schoten heeft detailhandel de voorkeur.

Peter Arnauw bemerkt dat er best al veel grootwarenhuizen zijn in Schoten en dat de Sluizenstraat toch ook een belangrijke invalsweg is en stelt de vraag of het extra verkeer niet voor conflict zorgt met het doorgaand verkeer.

Kan er een algemene mobiliteitsstudie gemaakt worden die het effect van alle projecten in de omgeving in kaart brengt?

Antony Van Gastel geeft aan dat vanaf het begin er gesprekken zijn geweest en er al bewust is gekozen om geen meergezinswoningen te voorzien. Paul Goesaert vult aan dat er ook bij aanvang is bekeken om bovenop de winkelpanden woningen te voorzien, maar dat er bewust gekozen is om het te beperken tot een laagbouw voor Jumbo en Hubo.

Peter Arnauw bemerkt dat het eerder vreemd is dat de laad- en loszone achteraan voorzien wordt terwijl achteraan eveneens een ander project wordt voorzien met woningbouw.

Antony Van Gastel geeft mee dat het voorzien van een eventuele geluidsmuur ook als optie kan voorzien worden.

Peter Arnauw stelt een vraag bij de locatie van het zebrapad aan de Sluizenstraat, zoals weergegeven op de plannen. Paul Goesaert geeft mee dat dit de enige mogelijk locatie was zonder privaat terrein te moeten betreden en dat het de kortste doorsteek is naar het jaagpad.

Peter Arnauw vraagt meer informatie betreffende de aanwezigheid van de Brakkenbeek.

De heer Goesaert vermeldt dat de exacte ligging van de Brakkenbeek tot op heden nog onbekend is.

Antony Van Gastel vermeldt dat ze dit gaandeweg bekijken met de afbraak.

Paul De Swaef vermeldt dat er nog nagekeken zal worden of de Brakkenbeek op het perceel van het project ligt, danwel of ze ingebuisd is en zich mogelijk meer lokaliseert langs de Sluizenstraat. Binnen het project "Wijtschot" is dit eveneens te bekijken met de Provincie.

Men is er dus mee bezig.

Peter Arnauw vraagt of detailhandel daar kan en of het niet is gelegen in KMO-zone en dus bijgevolg principieel niet toegestaan is. De heer Goesaert geeft mee dat er slechts een klein stukje gelegen is binnen KMO. Hubo beschikt over een eigen schrijnwerkerij. Deze functie is in overeenstemming met de functie KMO. Het gedeelte met de schrijnwerkerij wordt gepositioneerd in het KMO-gedeelte

Dieter Peeters informeert naar het structuurplan en het voorzien van meer woningen.  
Sandra Laureyssens informeert naar het te verwachten aantal klanten.  
De heer Goesaert verwijst naar de mobiliteitsstudie dewelke in de aanvraag werd toegevoegd.

Pieter Gielis geeft aan dat de omgevingsvergunning wel binnen is maar dat ze nog volop in behandeling is en er nog geen definitieve beslissing werd genomen.

Tom Van Grieken informeert naar wat er gebeurt als Jumbo na paar jaar zou verdwijnen.  
Sara Vermoere licht toe dat de vergunning deels voor de gebouwen is en deels voor een stuk kleinhandelsvergunning. Wanneer er later eventueel een nieuwe invulling zou komen die anders is dan de vergunde handelsactiviteit, moet er een nieuwe kleinhandelsvergunning aangevraagd worden.

## **Varia**

Aangezien de volgende spreker nog niet gearriveerd is stelt Pieter Gielis voor om in afwachting nog enkele variapunten te bespreken.

Peter Arnauw neemt het woord rond voortuinparkeren.

Er is enkele jaren geleden een parkeerverordening opgemaakt omwille van de onvergunde wildgroei aan verharding in de voortuinstroken.

Achteraf bekeken wordt geconcludeerd dat er toch een druk ontstaat van verharding in het straatbeeld en door het wegnemen van openbare parkeerplaatsen. Er wordt namelijk 6 m aan privatisering gecreëerd aan de openbare weg bij woningen met een voortuinparking.

Bijkomend mogen vele voortuinparkings niet gebruikt worden aangezien de wagen te lang is om deze volledig op het eigen terrein te parkeren en deze (deels) de openbare weg innemen.

Recent werden er nog enkele aanvragen vergund waarbij de invulling niet correct is aangezien de wagen van de bewoner te lang is om binnen de voortuinparking te staan.

Ondermeer bewoners die niet in de mogelijkheid zijn om een voortuinparking aan te leggen omwille van de aanwezigheid van een laanboom of vluchtheuvel, of eigenaars van een perceel waarvan de voortuinstrook onvoldoende diep is om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de parkeerverordening of de bewoners die hun voortuin groen willen houden, beschikken amper nog over openbare parkeerplaats in de straat omwille van de aanwezigheid van vele, vaak onvergunde voortuinparkings. Het kan niet de bedoeling zijn dat men als oplossing een privaat parking moet gaan voorzien voor de eigen deur.

Om die reden doet Peter Arnauw twee voorstellen:

- voorstel 1: terugkeren naar het vroegere regime (geen voortuinparkings meer)
- voorstel 2: het politiereglement aanpassen

Tom Van Grieken vraagt of het niet beter is om eerder in te zetten op het sanctioneren van een vergunde voortuinparking die niet conform de verleende vergunning werd aangelegd. Zo kan opgelegd worden om altijd te werken met waterdoorlatend materiaal. Het lijkt hem beter te spreken over de wijze waarop voortuinparkings aangelegd moeten worden, dan alleen te discussiëren over wie er wel of niet een voortuinparking kan aanleggen.

Pieter Gielis vermeldt dat men bezig is met een herziening van de parkeerverordening. Verder wijst hij er op dat sanctiëring en de parkeerverordening twee aparte zaken zijn die Peter Arnauw wat met elkaar lijkt te verwarren.

Sanctioneren heeft betrekking tot handhaving.

De parkeerverordening betreft stedenbouwkundige voorschriften.

Paul De Swaef bemerkt dat de huidige parkeerverordening is goedgekeurd in 2010 en toen al een moeilijke materie was. Zodra de bewoners aanvragen deden voor een voortuinparking, zijn er inderdaad meerdere aanvragen gevolgd.

Er moet bekeken worden of je voortuinparkings in de toekomst wil gaan uitsluiten. Is het mogelijk om het politiereglement aan te passen op de wijze die wordt voorgesteld? Of is dat in strijd met andere regelgeving? Wat is de juiste procedure voor een aanpassing van het reglement? Daarnaast heb je het aspect van handhaving. Dat kan een lange procedure zijn. De opvolging is in eerste instantie in handen van het parket.

Met de herziening van de parkeerverordening is de gemeente momenteel nog bezig.

## **Ruimtelijke ordening**

Ontwerpvoorstel Schapenwei - externe spreker Motown (Alon Amar via onlineteams ingebeld op de vergadering)

De volgende spreker, de heer Alon Amar, is inmiddels digitaal aanwezig en stelt zich online voor.

Het project aan de Schapenwei wordt toegelicht en voorgesteld.

Centraal op het terrein wordt een park voorzien met 20 grote solitaire bomen.

Noordelijk is er een gemeenschappelijke groentetuin (voor bewoners alsook voor publiek).

Er wordt een sportweide en speeltuin voorzien. Centraal is er een ontmoetingsruimte. Ter hoogte van de Kuipersakkerstraat wordt een buurtparking voorzien van ongeveer 20 parkeerplaatsen. Er wordt ook een groenbuffer voorzien om de privacy naar buurtbewoners te garanderen. Ook slenterpaden worden voorzien. Er zal ook een variatie aan typologie van woningen worden voorzien waarvan 75 % voldoet aan betaalbaar wonen.

De ondergrondse parking is enkel voorzien voor bewoners

De eengezinswoningen in het project betreffen laagbouw en er zal met lichte materialen gewerkt worden.

De patiowoningen zullen zich situeren aan de Geuzenveldenstraat (20).

De Urban villa's met appartementen (219) worden voorzien in het park en worden voorzien van grote terrassen.

De tuinwoningen zullen zich situeren aan de Kuipersakkerstraat (6)

Vanaf de straatzijde zal de hoogbouw niet zichtbaar zijn.

Het project voorziet 368 ondergrondse parkeerplaatsen, 771 beveiligde fietsplaatsen en 20 buurtparkeerplaatsen.

Pieter Gielis bedankt de spreker en informeert of er nog vragen zijn.

Dieter Peeters informeert naar meer toelichting rond het publiek toegankelijk karakter.

Alon Amar geeft aan dat dit notarieel dient vastgelegd te worden, maar dat het geen probleem zou mogen zijn om servitudewegen aan te leggen.

Peter Arnauw informeert naar de woondensiteit en de 100 woningen per hectare.

Alon Amar geeft mee dat het de intentie is om het project betaalbaar te houden. Daarom is de vooropgestelde densiteit ~~nu~~ maar alles is wel aangepakt op een gevoelige, evenwichtige en kwalitatieve manier.

Peter Arnauw naar de mogelijkheid om in het project ook co-housing te integreren.  
Alon Amar vermeldt dat het eventueel mee kan bekeken worden.

Peter Arnauw informeert of het wel mogelijk is om hoogstammige bomen te voorzien op de plaats waar ook de ondergrondse parking zich bevindt.  
Alon Amar vermeldt dat het mogelijk is om beplanting en bomen te voorzien boven op de ondergrondse parking. Het vraagt speciale technieken maar het is wel degelijk mogelijk.

Sandra Laureyssens bemerkt om niet enkel de mogelijkheid voor co-housing te bekijken maar sowieso ook gemeenschappelijke ruimtes te voorzien.

Dieter Peeters vraagt wanneer de informatievergadering voorzien wordt, want het komende weekend was er een nieuwjaarsreceptie van de wijk. Het zou een goede gelegenheid zijn om de informatievergadering aan te kondigen.  
Alon Amar vermeldt dat ze gepland staat voor 1 februari 2023 maar ze moeten kijken of ze tegen deze korte tijd al folders kunnen voorzien.

Pieter Gielis bedankt de spreker en medewerkers van Motown.

## **Varia**

Het onderwerp omtrent voortuinparking wordt terug opgenomen.

Peter Arnauw kaart het belang van ontharding nogmaals aan en doet voorstel om voortuinverhardingen te laten afbouwen en dit bijvoorbeeld geleidelijk te doen bij een verkoop, waarbij op dat moment opgelegd wordt om de voortuin te ontharden. Hij vraagt ook het reglement aan te passen.

Pieter Gielis informeert naar welk reglement Peter juist verwijst. Dit is niet duidelijk.

Sandra Laureyssens merkt op dat er ook toekomstgericht moet gekeken worden. Met het oog op een wagenpark aan elektrische wagens ontstaat er misschien meer behoefte aan private parkeerplaatsen in plaats van openbare parkeerplaatsen.

Paul Valkeniers kaart aan dat de problematiek omtrent het verharderen van voortuinen al 50 jaar bestaande is. Voor handhaving moet je ook de steun krijgen van het parket. Wanneer daar geen opvolging is en het parket seponeert, dan is er weinig kans op slagen.  
Burgers halen zelf meermaals aan dat meer parkeerplaatsen prioritair is. Gaan wij nu dan afkomen met ontharden en vergroening en minder parkeerplaatsen voorzien?

Pieter Gielis vermeldt dat bij de notariële inlichtingen nu al gemeld wordt wanneer er een stedenbouwkundige overtreding gekend is op een perceel. De gemeente kan bij een verkoop niet opleggen dat een verharding moet worden opgebroken.

De gemeente kan wel in de parkeerverordening de voorwaarden met betrekking het aanleggen van een voortuinparking aanpassen. Zo moet een voortuin conform de huidige verordening een minimale diepte van 4 meter hebben, hetgeen je zou kunnen wijzigen naar bijvoorbeeld 6 meter.

Pieter Gielis vermeldt ook dat we moeten informeren naar hoe een politiereglement kan aangepast worden. Dit dient verder uitgezocht te worden om juridisch correct te zijn en te achterhalen welke bevoegdheid de gemeente al dan niet heeft.

Peter Arnauw vermeldt dat er nu boetes worden uitgeschreven als er geparkeerd wordt voor een voortuinparking. Kan er geen aanpassing komen waardoor men in dergelijk geval niet meer beboet zou worden?

Paul De Swaef geeft mee dat alles dient onderzocht te worden en dat de gemeente er momenteel mee bezig is. De inname op de openbare weg en beboeting is geen stedenbouwkundige materie maar valt onder het politiereglement.

Peter Arnauw geeft nog aan dat bijvoorbeeld Dilbeek een belasting oplegt op verharding. Kunnen we dit eveneens in Schoten toepassen?

Paul De Swaef geeft aan dat we nu ook een belasting hebben op leegstand en dat dit de problematiek rond leegstand wel deels heeft opgelost. De problematiek rond voortuinparkeren moet verder onderzocht worden.

Pieter Gielis sluit de vergadering om 22.20u.

Er wordt door Peter Arnauw nog een dankwoord gegeven aan Cynthia Steurs in verband met haar vertrek bij het lokaal bestuur van Schoten.

***Volgende vergadering:*** 23 maart 2023.