

VERSLAG RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING, PATRIMONIUM & HUISVESTING

Datum: Donderdag 8 juni 2023, 20.00 uur

Locatie: Raadzaal Gemeentehuis, Verbertstraat 3, 2900 Schoten

Aanwezig: Raadsleden:

Pieter Gielis (raadslid/voorzitter), Paul Valkeniers (raadslid), Paul De Swaef (raadslid), Charlotte Klima (raadslid), Kris Oversteijns (raadslid), Niels Broeckx (raadslid), Kurt Vermeiren (raadslid), Peter Arnauw (raadslid), Erik Block (raadslid), Piet Bouciqué (raadslid).

Gemeente Schoten:

Katrien Van den Branden (Directeur Openbare Ruimte), Vera De Martelaere (diensthoofd Ruimtelijke Ordening), Christel Van Woensel (administratief medewerkster/verslaggever).

Speakers

Eddy Van Pottelberge (Quadrant), Eline Celis (Triple-Living), Jeff Cavens (Triple-Living)

Verontschuldigd: Walter Brat (raadslid), Tom Van Grieken (raadslid), Sandra Laureyssens (raadslid), Tommy Van Look (raadslid), Tom Daelemans (beleidsmanager grondgebiedzaken), Gianni Breugelmans (projectmanager), Natacha Van Goethem (huisvestingsambtenaar).

Volgende vergadering: 23 november 2023.

AGENDA

1. Goedkeuring verslag raadscommissie d.d. 23 maart 2023
2. Ruimtelijke ordening:
 - woonplan (externe spreker Quadrant)
 - gewijzigd voorstel dossier Havenplein (externe speaker Triple-living)
3. Varia.

VERGADERING

De vergadering wordt door Pieter Gielis geopend om 20.00 uur.

Goedkeuring verslag RC 23/3/2023

Het verslag werd goedgekeurd zonder opmerkingen.

Ruimtelijke ordening

woonplan (externe spreker Eddy Van Pottelberge -Quadrant)

Aan de hand van een powerpoint presentatie licht de heer Eddy Van Potterberge de opbouw van het woonplan Schoten toe.

Erik Block informeert omtrent de aanduiding van de lichtblauwe zone en dat er geen meergezinswoningen zijn toegestaan. En hoe hier een afwijking mogelijk zou zijn.

Eddy Van Pottelberge vermeldt dat je in artikel 7 eventueel afwijkingen zou kunnen opnemen. Je stelt dan in artikel 7.2 welke uitzonderingen mogelijk zijn volgens een aftoetsingskader.

Erik Block informeert of artikel 4.2 niet kan geschrapt worden i.v.m. de gewestelijke hemelwaterverordening: dit is mogelijk.

Erik Block informeert omtrent artikel 6.4 of de 4 m² opdeelbaar is of niet.

Eddy Van Pottelberge vermeldt het gebruik rond appreciatierecht en dat er zo meer flexibiliteit is.

Erik Block informeert omtrent artikel 6.8 en het beplantingsplan, wat dit inhoudt. Moet er bij de definitie worden vermeld waaraan je moet voldoen? Eddy Van Pottelberge vermeldt dat je moet aantonen of je de verharding werkelijk nodig hebt.

Erik Block: dus hoeft geen plan te zijn opgemaakt door tuinarchitect? Eddy Van Pottelberge bevestigt dat het niet noodzakelijk is dat het beplantingsplan wordt opgemaakt door een tuinarchitect.

Erik Block informeert rond artikel 7.2 de laatste zin i.v.m. openbare ruimte en of dit gemeentelijk moet zijn en bijgevolg moet worden overgedragen. Voor de collectieve buitenruimte zijn beide opties mogelijk: in privaat of publiek beheer.

Erik Block vermeldt dat er onder Artikel 7.4 maar 1 karakteristiek is en geen meerdere.

Eddy Van Pottelberge vermeldt dat er inderdaad maar 1 karakteristiek is: hoekperceel minder dan 500 m².

Erik Block informeert omtrent de sociale gronden.

Paul De Swaef vermeldt dat deze mee opgenomen moeten worden in de projectzone en dit zal laten nakijken door de huisvestingsambtenaar Natacha Van Goethem.

Eddy Van Pottelberge vermeldt dat deze er normaal zouden moeten mee in opgenomen zijn maar dat dit nog eens extra zal worden nagekeken.

Erik Block vraagt naar de parse zones A/B/C/D/... op de Deuzeld: hoe is de selectie van deze zones gebeurd? Dit moet worden gemotiveerd in de toelichtingsnota (net zoals waarom Gelmelenstr, Vordensteinstr niet is weerhouden als zone voor meergezinswoningen).

Tip van Quadrant: bij opmaak toekomstig ruimtelijk beleidsplan kan het woonplan als meer verordenend instrument worden toegevoegd via onderdeel strategische visie bijvoorbeeld.

Vera De Martelaere vermeldt dat het ruimtelijk beleidsplan de opvolger is van Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Omwille van de vrij recente herziening van het GRS is beslist om deze legislatuur nog niet te starten met het toekomstige ruimtelijk beleidsplan.

Kurt Vermeiren bemerkt of we niet moeten opletten dat architecten niet te veel eigen interpretatie gaan geven. Want het appreciatierecht is rekbaar?

Eddy Van Pottelberge vermeldt dat het appreciatierecht steeds moet worden afgetoetst aan:

- planningscontext
- structuurplan
- 'woontypologie' volgens het woonplan.

Kurt Vermeiren heeft nog steeds problemen met de opname van Kopstraat in de zone voor meergezinswoningen.

Kurt Vermeiren polst naar welke grote projecten nu al in de pipeline zitten.
Vera De Martelaere vermeldt Havenplein en site schapenweide.

Peter Arnauw informeert naar de afkorting GRB en vraagt om uit te schrijven wat dit betekent.
Eddy Van Pottelberge: GRB = grootschalig referentie bestand of basiskaart (digitale topografische referentiekaart van Vlaanderen), B/T = bouwterreinindex

Peter Arnauw stelt dat in de meest recente ontwikkelingen in bijvoorbeeld de Paalstraat steeds wordt overgegaan tot het bebouwen met een maximale V/T. Hoe kan je dit tegengaan om een dansend gabariet te bekomen?

Peter Arnauw informeert naar pagina 11 – voorrang sociale woningbouw en hoe dit in het woonplan wordt vastgelegd.

Eddy Van Pottelberge geeft mee dat er tools voor zijn, om na te denken over bescheiden woningen. Men is nog steeds wachtend op het nieuwe decreet rond sociale huisvesting. Percelen die nu nog in privé eigendom zijn kunnen momenteel nog niet verplicht worden om sociale woningbouw te voorzien.

Peter Arnauw informeert naar de blauwe projectzone tussen de 2 groenzones volgens het gewestplan en BPA Kasteeldreef in de Braamstraat. Waarom kan dit geen groene bestemming krijgen in plaats van een woonontwikkeling?

Peter Arnauw informeert of in de groenindex ook groendak is opgenomen.
Eddy Van Pottelberge geeft mee: nee.

Peter Arnauw informeert achter een gecorrigeerde versie omdat bijvoorbeeld p. 32 en 33 in de toelichtingsnota niet zijn afgestemd op het meest recente planmateriaal.

Eddy Van Pottelberge vermeldt dat alle aanpassingen zullen bezorgd worden aan Vera De Martelaere en er nog een herwerkte versie zal komen.

Afsluiting toelichting en vragen om 21u26.

gewijzigd voorstel dossier Havenplein (externe sprekers Eline Celis en Jeff Cavens – Triple Living)

Eline Celis licht aan de hand van een presentatie het gewijzigd voorstel Havenplein toe.
De eerdere omgevingsvergunning werd ingetrokken en een nieuw voorstel wordt nu voorgesteld.
Gelet op de eerdere bezwaren werd nu bouwdeel B geschrapt en dit wordt nu een buurtpark.
Plan C omvat nu twee gelijkvloerse fietsenstallingen. Het aantal appartementen bleef ongewijzigd maar werden wel herschikt.

Blok D heeft geen wijzigingen.

De parking Sluizenstraat omvat nu ook meer groen en meer ruimte voor wateropslag.

Peter Arnauw heeft de volgende opmerkingen:

- blok A is te grootschalig
- ondergrondse parking wordt niet veel kleiner qua footprint
- bescheiden aandeel zit nu in de appartementen
- hoe zit het met de waterhuishouding voor deel brakkenbeek?
- blok D (kan bovenste bouwlaag niet wat meer teruggetrokken – zou beter zijn qua schaduwstudie)
- kan plein richting vaart nu niet wat groter worden qua verharding?

Eline Celis vermeldt dat de bezwaarindieners worden uitgenodigd om de gewijzigde plannen te komen inzien en dat voor blok A er slechts 1 persoon bezwaar had ingediend.

Peter Arnauw informeert omtrent de hellingsgraad van de ondergrondse parking en het diepste punt en of er geen vrees is tot wateroverlast.

Eline Celis vermeldt dat er een aansluiting is voorzien naar de Brakkenbeek dewelke wordt omgelegd en er zo een grotere buffercapaciteit wordt voorzien.

Peter Arnauw informeert omtrent het plein waarbij er nu 2 wadi's worden voorzien en waarom het plein niet groter wordt voorzien? Dat verhard plein zou zo ook kunnen dienen voor bijvoorbeeld de kermis.

Eline Celis informeert dat er gekozen is om het plein niet volledig te voorzien van verharding en er is gekozen voor een kwalitatieve invulling.

Peter Arnauw informeert of de doorgang aan de Heikantstraat ook toegankelijk zal zijn voor fietsers.

Eline Celis bevestigt dat dit inderdaad zo is en dat er een recht van doorgang bij toegevoegd zal worden.

Kurt Vermeiren informeert of de ondergrondse parking ook toegankelijk zal zijn voor elektrische wagens omwille van de strikte aanbevelingen vanuit de brandweer.

Jeff Cavens vermeldt dat er een centraal beheersysteem is maar alles nog in ontwerp is en dat de op dat moment geldende reglementering omtrent elektrische wagens in parkeergarages zal toegepast worden zoals in ieder project van Triple Living.

Kris Oversteyns informeert of het reduceren van het aantal wooneenheden van 84 naar 70 wooneenheden geen invloed zal hebben op de prijsbepaling van de wooneenheden.

Jeff Cavens vermeldt dat er rekening zal gehouden worden met de gestegen bouwrijks omtrent materialen maar dat de prijszetting voor het overige ongeveer dezelfde blijft.

Kurt Vermeiren vermeldt dat er momenteel veel nieuwbouw is in de omgeving en dat er mobiliteitsstudies zijn, maar enkel per project, en niet over de totaliteit. Zijn er plannen om een overkoepelende mobiliteitsstudie voor de ruimere omgeving op te maken?

Paul De Swaef vermeldt dat het dossier 'opmaak MOBER' nog lopende is.

Vera De Martelaere vermeldt dat het bestek klaar is en dat er binnenkort wordt gegund maar dat de telling maar kan plaatsvinden 2^{de} helft van september.

Eline Celis vermeldt dat er ook in het project Havenplein een nieuwe telling zal gebeuren en studie van dit project.

Vera De Martelaere vermeldt dat enkel de oostzijde van de Vaart werd opgenomen in de scope van de MOBER en dat dit een keuze was van het college.

Kurt Vermeiren informeert achter de keuze om enkel de oostzijde op te nemen omdat het project Wonen aan de Vaart ten westen van de Vaart ook veel mobiliteitseffecten zal genereren.

Paul De Swaef licht toe dat mobiliteit continu in beweging is en er een keuze is gemaakt om de studie toe te spitsen op de kant waar er de grootste vrees is omtrent eventuele mobiliteitsproblematiek (* addendum).

*addendum: in de scope van de MOBER werden de volgende ontwikkelingen weerhouden door het college van burgemeester en schepenen: Havenplein, Jumbo/Hubo Sluizenstraat, Motown Vaart (site Schapenwei of Geuzenvelden), herontwikkeling KMO Sluizenstraat, ontwikkeling Wijtschot (KMO-zone met recyclagepark en dienst der werken), Hoogmolenbrug en Wonen aan de Vaart.

Geen Varia.

Pieter Gielis sluit de vergadering om 22.10 uur.

Volgende vergadering: 23 november 2023.