
ADVIES VERGADERING GECORO

datum	maandag 24 april 2023
plaats	Raadzaal gemeentehuis
duur	20.00u – 23.00u
verslag	Vera De Martelaere – waarnemend secretaris

AANWEZIGHEDEN

effectieve leden	Levin Versweyver, Patrick Grimon, Gaétan Boulet, Karen Gysen, Johan Arnauw, Patrick Vinck, Alfons Bruggemans, Machteld Gheysens, Ilse Bogaert, Toplina Puttemans, Christiane De Meulenaere, Jelmer Snoeys, Peter Verdyck
wnd. secretaris	Vera De Martelaere
plaatsvervangers	Patrick Jaspers
politieke fracties	Carmelo Arcidiacono, Maxime Jeanray, Erik Block, Harald Gjersten
gemeente	Paul De Swaef (schepen RO), Liesbeth Beyers (deskundige RO)
derden	Alon Amar (Motown)
publiek	aanwezig
verontschuldigd	Katrien Van den Branden (Directeur Openbare Ruimte), Jan Vanleene, Marc Decock, Kris Van Ham

AGENDA

- goedkeuring verslag vorige vergadering
 - Herwerkt ontwerpvoorstel 'Schapenwei' Geuzenveldenstraat door projectontwikkelaar Motown
 - Advisering ontwerp stedenbouwkundige verordening Kleinhandel
 - Advisering startnota RUP Centrum Schoten
 - varia
-

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

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Opmerking: Toplina Puttemans had zich verontschuldigd bij Cynthia Steurs.
Vraag over betaalbaarheid van Patrick Vinck en antwoord Motown ontbreekt.
Advies met 4 bullets onder deel advisering onderbrengen.

Toelichting herwerkt ontwerpvoorstel 'Schapenwei' Geuzenveldenstraat door projectontwikkelaar Motown

Waarom geen sportontwikkeling op de site wat uit de buurtvergadering kwam? Is er geen behoefte voor jeugd en jongeren die er toch zullen aanwezig zijn?

- *Er is een mogelijkheid noordelijk van de site, toestellen die geen lawaaihinder geven is daar mogelijk. Ontmoetingsplek en daarachter de groententuin.*

Zijn er visualisaties mogelijk zonder de bomen?

- *Laagbouw zorgt er voor dat de projectontwikkeling voor de Schapenwei met woningbouw een maximaal zicht op de vaart zal hebben.*

Wordt het een geïntegreerde aanvraag met Jumbo/HUBO? Enkele appartementen worden voorzien op Jumbo.

- *Constructieve gesprekken zijn gaande. Blijft een eigen aanvraag, maar gevelaanzichten worden aangepakt.*

Is er vanuit het beleid vraag naar nevenfuncties (artsenpraktijk, kinderkribbe, gemeenschapsgebouw)?

- *Jawel dit wordt voorzien in het 3-hoekig gebouw nabij Geuzenveldenstraat.*

Is er al een afstemming gebeurd met de brandweer?

- *Het park is nu nog principieel en aftoetsing met brandweer is nog nodig (gebouwen aan beide zijden toegankelijk maken, groot ruimtebeslag nodig). Brandwegen te combineren met deel ondergrondse parking.*

Is er een inventarisatie gebeurd van de hoogstammige bomen op de site?

- *Nog niet gebeurd, maar waar mogelijk wordt behoud nagestreefd en zal door de landschapsarchitect Wirtz worden meegenomen.*

Dichtheid 94 won/ha is heel belangrijk voor Motown maar heeft effect op ruimtebeslag, waterhuishouding, groenaandeel. Jaren geleden wilde centrum Schoten niet tot grootstedelijk gebied Antwerpen behoren, terwijl er nu zo een hoge dichtheid wordt nagestreefd.

- *Minder hoog bouwen vereist meer grondgebonden gebouwen (9 tuinwoningen) en dus bijgevolg meer ruimtebeslag. De buurtbewoners zullen wel tevreden zijn met het aantal bouwlagen en er wordt niet ingeboet op de architecturale kwaliteit.*

Er zijn geen snedes over de volledige terreinsite in deze presentatie waardoor de kwaliteit moeilijk te beoordelen is. Zal de bijhorende infrastructuur dit wel aankunnen? Laagbouwoningen in alle achtertuinen toelaten? Zware watertoets is op de site van toepassing. Hoe ziet de overheid dit binnen de ruimere omgeving.

- *Site in Niel gewonnen onlangs (dialogo kwaliteitskamer in 3 gesprekken), ook Entrepot in Antwerpen: bomen boven parking kan goed worden ontworpen. Eerst een principiële akkoord nodig vooraleer de verdere uitwerking en studie zal gebeuren op de site. Terechte opmerkingen van de gecoro, maar zal ten gepaste tijde in studies worden uitgewerkt. Grote lijnen van het masterplan goed te keuren is vraag Motown.*

Kan brandweer samen met de milieudienst op voorhand afstemmen, zodat de adviezen naar elkaar kunnen toegroeien (cfr. voorbeeld Deurne met heraanleg weg met laanbomen)? Uit individuele adviezen waarbij louter de normen worden gevolgd blijkt nog heel weinig vorm tot compromis.

- *Jullie zijn de deskundigen en maatschappelijke geledingen en nu is de input van o.a. de gecoro heel waardevol. Er kan een projectvergadering worden gehouden met bijvoorbeeld brandweer.*

Bij Motown is er nu grote ontgoocheling. De insteek van de gecoro is nu eerder negatief terwijl het eerdere gecoro-overleg veel positiever werd onthaald.

Advisering ontwerp stedenbouwkundige verordening Kleinhandel

Vraag tot duidelijkheid voor de voorschriften, is het nu niet te complex?

Hoe zit het nu met de terrassen, waarom nog steeds niet van toepassing in Paalstraat?

Er zijn beperkingen waardoor er geen vrije handel kan worden gevoerd.

Er is lang gezegd dat er geen nachtwinkel of GSM-hoesjeswinkel zou komen, nu is dit wel het geval. Tijdens de centrumvernieuwing werd er een ander verhaal gebracht.

Reclame met lichtbakken aan de buitenzijde. Straatverlichting zou moeten volstaan voor buitenreclame.

Toelichting startnota RUP Centrum Schoten

In het Gelmelenhof een plek voor de jeugd behouden om het deel jeugdhuis Kaddish in Vordensteinstraat te herlokaliseren? Het Gelmelenhof kent veel doelgroepen en gebruikers op een beperkte oppervlakte, wat soms conflicterend werkt.

Kan het Gelmelenhof geen uitbreiding kennen door ook de aanpalende straten veel meer te vergroenen?

Kan de Verbertstraat niet worden uitgebreid met de aanpalende panden om het plan meer flexibiliteit te geven?

Tekstuele opmerking: waarom staan de Zamenhoflaan en parking het Ven opgenomen als randparkings?

Varia

Een update wordt gevraagd voor het mobiliteitsluik met alle nieuwe ontwikkelingen. Kan de mobiliteitsambtenaar in grote lijnen toelichting geven over de krijtlijnen voor de toekomstige ontwikkelingen.

- *De diensten zijn intern een bestek van MOBER aan het lanceren om een verkeerskundig bureau onafhankelijk de grote op stapel zijnde projectontwikkelingen te laten berekenen en maatregelen te onderzoeken.*

Advisering (besloten gedeelte)

Verordening detailhandel

In de gecoro van 24.11.2021 werd het eerste ontwerp reeds besproken en geadviseerd. In de eerste plaats wensen we dan ook te verwijzen naar het eerdere advies. Er moet vastgesteld worden dat er slechts een beperkt aantal opmerkingen vanuit de gecoro werden meegenomen. We herhalen kort welke opmerkingen nog niet werden verwerkt en waar op heden ook geen antwoord op gekomen is en dus een knelpunt blijven:

1. **Vrijstaande terrasconstructies op de Markt zullen leiden tot ruimtelijke verrommeling** (verwijzen integraal naar eerdere bemerkingen die geheel behouden blijven). De gecoro blijft pleiten voor 'gewone' open terrassen en geen permanente infrastructuur toe te laten tenzij enkele beperkte constructies om het terrasmeubilair veilig op te bergen. Ook blijven we pleiten om deze gewone open terrassen mogelijk te houden in heel de zone van de afgebakende verordening. Na heraanleg van de zone zijn er verschillende mogelijkheden om deze op bepaalde plekken wel te voorzien. Artikel 10 dient herwerkt te worden.

2. **De afbakening is te beperkt: strenge kwaliteitseisen aan centrum, in alle andere gebieden vrijheid zonder strenge kwaliteitseisen.** De gecoro is het eens dat de afgebakende zone het commerciële hart is en moet blijven maar is er van overtuigd dat dit enkel te bereiken is wanneer het volledige grondgebied van Schoten in deze verordening zou betrokken worden voor handelsoppervlaktes vanaf 100m² (maw alle vergunningsplichtige functiewijzigingen). Een strategisch commercieel plan is noodzakelijk en, indien dit er zou zijn, dient het betrokken te worden in deze verordening. Op deze manier kunnen ook zones afgebakend worden in de andere deelen van de gemeente (zones D, E, F, ... Villerslei, Deuzeld, etc). De zone Bredabaan dient, door de juridische beperkingen inzake bestemming (KMO-gebied op Gewestplan), via een RUP aangepast te worden en kan buiten de verordening vallen.
3. **Definities/begrippen verduidelijken/aanvullen.** Er worden enkele subjectieve begrippen gebruikt zoals 'hoogwaardig'; 'kwaliteitsvol', ... dit dient vermeden te worden want dan wordt de beoordeling subjectief. Dit terwijl een verordening net als doel heeft duidelijkheid te scheppen voor alle partijen (zowel aanvragers, vergunningsverlener als derden). Kappers zijn bijvoorbeeld geen vrije beroepen maar diensten, etc. Neem een lijst op in de verordening rond vrije beroepen.

Herziening RUP Centrum

De gecoro ziet hierin het logische vervolg van het eerdere masterplan Centrum. Volgende opmerkingen wenst de gecoro aangaande deze herziening nog wel mee te geven.

1. **Behoud van netto-groenoppervlakte.** De gemeente Schoten dient een parkgemeente te blijven met veel groen en mag geen parkinggemeente worden. Omwille van deze reden wordt dan ook gevraagd om het aandeel netto-groen te behouden en dus in het deel van het Gelmelenpark te kiezen voor de afbraak van het bestaande volume in het park doch zonder dat dit ten koste mag gaan van de relevante functies. Ook wordt er gevraagd om ook de jongeren in het proces te betrekken zodat de noden en wensen gekend zijn naar invulling van het park, zie hiervoor ook onze eerdere opmerking inzake Masterplan Centrum. Een doelgroepenbenadering zou hier een interessante aanpak kunnen zijn, dit geldt trouwens voor alle grootschalige projecten. Op een algemene infovergadering komt immers een zeer beperkt segment van de bevolking.
2. **Voorzie de functie gemeenschapsvoorziening in een groter deel van het bouwblok met het gemeentehuis.** Door de aanpalende panden rondom het gemeentehuis en De Kaekelaar ook de mogelijke bestemming als gemeenschapsvoorziening te geven zal de gemeente niet genoodzaakt zijn om bij elke opportuniteit die zich voordoet het RUP te moeten aanpassen. Met deze aanpassing maak je het RUP meer 'futureproof'.

Motown – project schapenweide

De gecoro heeft de eerste versie van de plannen beoordeeld en geadviseerd in de zitting van 22.12.2022. De aanvrager van de site koppelt nu terug naar aanleiding van o.a. het eerdere advies van de gecoro en ook dit van de buurtbewoners.

Het moet duidelijk zijn dat de gecoro geen verwijt heeft naar noch de aanvrager noch de gemeente. De prijzen die echter heden ten dage worden betaald voor een perceel grond zijn buitensporig waardoor er gezien de buitensporige prijzen ook een buitensporig aantal woningen worden verwacht vanuit de aanvrager om tot een rendabel project te kunnen komen. Dit is ten gevolge van de dynamiek van verappartementisering in Schoten (en ook daarbuiten). Waken over de ruimtelijke kwaliteit van een project is echter een taak binnen de gecoro. Ruimtelijke kwaliteit staat niet los van de verdichtingsvraag maar er kan niet

verwacht worden dat er een advies wordt geformuleerd louter op basis van een economische rendabiliteit van een aanvraag, dit is immers geen afwegingselement binnen de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Nog steeds blijft ook de algemene bezorgdheid naar mobiliteitsafwikkeling gezien de verschillende lopende projecten over de Vaart, dit in combinatie met de realisatie van de nieuwe hoogmolenbrug (zie verder in advies).

De gecoro wenst volgende opmerkingen mee te geven:

1. **Te hoge woningdichtheid.** De gecoro stelde in het vorige advies reeds vast dat er toch 1 à 2 urban villa's te veel op het terrein werden voorzien. De inspanning van de aanvrager om aan het aantal bouwlagen te remediëren (zoals ook eerder opgemerkt) wordt geapprecieerd. Echter door het verwijderen van een aantal bouwlagen is er nog niet aan de opmerking voldaan aangaande de woningdichtheid. Deze blijft ook na aanpassingen te hoog met +/- 94 woningen/ha. De dichtheden die dienen nagestreefd te worden in de delen gelegen in het grootstedelijk gebied Antwerpen (GRUP) bedraagt 25 woningen/ha. Er dient een evenwicht gezocht te worden tussen deze aantallen.
2. **Bouwen in de tweede bouwlijn is niet toelaatbaar.** In het huidige gewijzigde ontwerp worden er nu verschillende eengezinswoningen voorzien in de tuinen van de woningen van de Kuipersakkerstraat. Dit is een ongewenste evolutie. Hierdoor wordt de bebouwingsgraad op het terrein verhoogd. Bovendien zet dit de deur open tot het globaal verkavelen van de achtertuinen van de woningen Kuipersakkerstraat. De negatieve precedentswaarde van deze ingreep is dan ook veel ruimer dan enkel de projectsite en mede daarom absoluut onwenselijk.
3. **Een multidisciplinair bureau dient nu de plannen te bekijken en uit te werken in een nieuw ontwerp.** De gecoro vreest dat er heel wat van de originele kwaliteit van de aanvraag verloren kan gaan wanneer er rekening wordt gehouden met alle mogelijke elementen die zullen opduiken in de verdere uitwerking van de aanvraag. Er wordt gedacht aan de verharding in functie van de brandveiligheid. Inventarisatie van de bestaande bomen en onderzoek naar mogelijkheden van aanplant nieuwe bomen. Hoe omgaan met de watergevoeligheid van de regio, voorzien wadi e.d. Dergelijke dichtheden noodzaken ook bijkomende technische infrastructures, waar zullen deze voorzien worden. Deze zaken dienen nu uitgeklaard te worden om te kunnen beoordelen of het project nog voldoende kwaliteit zal hebben.
4. **De gemeente dient een projectvergadering te organiseren met alle officiële stakeholders.** Als stakeholders zien we de verschillende adviesinstanties en actoren actief op het terrein. Enkel zo kunnen de verschillende adviezen gebundeld worden en kunnen de verslagen van de vergadering dienen ter weerlegging van eventuele (latere) tegengestelde adviezen. Enkel zo kunnen er geen onverwachte situaties voordoen na het indienen van de aanvraag (denk maar aan project Havenplein, Ter Rivierenlaan te Deurne, etc.)
5. **Aandacht te hebben voor nieuwe voorzieningen in functie van nieuwe ontwikkelingen.** In het huidige project, zone motown, wordt er niet gekeken naar welke bijkomende noden er zijn binnen de bestaande wijk en welke noden er zouden kunnen zijn mits huidig project zou gerealiseerd worden. Zo dient er samen met de gemeente gekeken te worden naar noodzakelijke voorzieningen. Zo wordt er bvb gedacht aan ruimte voor kinderopvang, bijkomende dokterspraktijk, andere gemeenschapsvoorzieningen, detailhandelsaanbod op maat van de wijk (geen supermarkt van 1200m² netto handelsoppervlakte maar eerder buurtsupermarkt met max 600m² netto handelsoppervlakte), etc.
6. **Aandacht voor sport en recreatie.** In het huidige ontwerp verdwijnt het speelveld zoals vorige keer voorgesteld. Er is begrip voor het standpunt van de buurtbewoners dat een geluidsintensieve sportvoorziening niet wenselijk is. Echter volledig

verdwijnen van deze infrastructuur is niet toelaatbaar. Vanuit de gecoro wordt dan ook voorgesteld nog steeds aandacht te hebben voor sport en recreatie op het terrein. Zo wordt er o.a. eerder gedacht aan toestellen (cage sporttoestellen) te voorzien geschikt voor alle generaties.

7. **Aandacht voor sociale rechtvaardigheid.** We breken graag de lans voor een meer sociaal rechtvaardige gebiedsontwikkeling. Het uitgangspunt moet zijn "wat zijn de woonbehoeften en hoe kan deze ontwikkeling een antwoord bieden op deze woonbehoeften" (woonbehoeftenstudie).

Opmerkingen die eerder algemeen zijn maar van belang in functie van het huidig project:

1. **Er blijven belangrijke vragen naar de mobiliteitsafwikkeling** ten aanzien van alle lopende projecten in de omgeving of reeds gerealiseerde zaken. Hier verwijzen we dan ook integraal naar ons eerder uitgebreid advies d.d. 22/12/2022. We hebben nu vernomen dat er een mobiliteitsstudie zou lopen vanuit de gemeente, dit is alvast een positieve aanzet. Dit is een absolute en dringende noodzaak. We adviseren om hier te werken aan de hand van de bestaande kencijfers zoals ook huidige mobiliteitseffectenrapporten (MOBER) worden opgemaakt.
2. **De samenhang met het project Jumbo/Hubo.** Zoals in ons eerder advies reeds meegegeven dienen deze projecten samen bekeken te worden. Zoals ook reeds gesteld zijn er voor de huidige site Jumbo/Hubo naast de ruimtelijke knelpunten ook nog verschillende juridische knelpunten. Dat de aanvrager van Motown nu een eerste aanzet heeft gegeven van wat de site zou kunnen worden doet hieraan geen afbreuk aangezien de aanvrager duidelijk heeft meegegeven niet verantwoordelijk te zullen zijn voor deze aanvraag noch voor de concrete uitwerking ervan. We blijven dan ook adviseren om deze beide sites samen te bekijken zodat mogelijks de woningdichtheid kan verlaagd worden en er rekening kan gehouden worden met de eerder gemaakte opmerkingen hieromtrent binnen de gecoro.

De voorzitter sluit de vergadering om 23u00.