

NOTULEN

RAADSCOMMISSIE OMGEVING

2 DECEMBER 2025

Zitting geopend om 20 uur

Aanwezig:

Raadsleden:

Walter Brat (N-VA), Carmelo Arcidiacono (N-VA), Ann Masscheleyn (N-VA), Sandra Lauryssen (N-VA), Erik Maes (cd&v plus), Erik Block (cd&v plus), Pascal Rottiers (Vlaams Belang), Kristy De Smet (Vlaams belang), Piet Bouciqué (Vlaams belang), Peter Vanaken (Vlaams belang), Brecht Verwulgen (Groen), Stephanie Vanden Eede (Vooruit).

Gemeente Schoten:

Natacha Van Goethem (diensthoofd Omgeving), Wim Vande Wouwer (directeur openbare ruimte), Christel Van Woensel (administratief medewerker Omgeving).

Spreker 3^e sporthal:

Jos Leyssens (architecten bureau Licence to build)

Verontschuldigd:

Tom Van Grieken (Vlaams Belang), Paul Valkeniers (N-VA), Paul De Swaef (N-VA)

Publiek:

/

OPENBARE VERGADERING

GOEDKEURING NOTULEN OPENBARE VERGADERING

AGENDA

1. Goedkeuring verslag raadscommissie van 16 september 2025.
2. Stand van zaken grote dossiers:
 - * 3^{de} sporthal
 - * Heraanleg Gelmelenpark.
3. Verordening financiële last

VERGADERING

Sandra Lauryssen opent om 20.00 uur de vergadering.

Goedkeuring verslag raadscommissie van 16 september 2025

Er zijn geen opmerkingen bij het verslag. Het verslag van de raadscommissie van 16 september 2025 werd goedgekeurd.

Stand van zaken grote dossiers - 3de sporthal

De heer Jos Leyssens, architect van het architectenbureau Licence to build geeft aan de hand van een Powerpoint presentatie een toelichting over de stand van zaken van de 3^{de} sporthal.

Carmelo Arcidiacono informeert of er ook nieuwe bijkomende parking wordt voorzien voor wagens want er was enkel sprake over plaatsen voor fietsen en bakfietsen.

→ Er is geen initiële vraag geweest om voor wagens extra parking te voorzien. Er wordt wel gekeken om bij de huidige parkeerplaatsen ook laadpalen te kunnen voorzien. Aangezien er ook een nieuwe hoogspanningscabine wordt voorzien en geplaatst.

Voor mindervaliden zullen er ook parkeerplaatsen dichtbij voorzien worden.

Carmelo Arcidiacono informeert of de capaciteit van de huidige parkeerplaatsen dan voldoende zal zijn voor een bijkomende 3^{de} sporthal.

→ Er zullen nog tellingen uitgevoerd worden rond het huidige gebruik van de parking.

Ann Masscheleyn informeert of er meer groen kan voorzien worden in de aanleg van groengevels en verwijst naar de site en het gebouw van Nike.

→ Er worden groendaken en zonnepanelen voorzien. Er worden een aantal groene gevels voorzien in het project, maar een groengevel zoals bij Nike vraagt ook een intensief onderhoud en extra installaties.

Ann Masscheleyn informeert of er ook een lift is voorzien en dit in het kader van de toegankelijkheid voor mindervaliden en G-sporters.

→ Alles is op het gelijkvloers voorzien. Ook de toegang is rolstoeltoegankelijk.

Pascal Rottiers heeft toch bedenkingen over de capaciteit van de parking.

Gaat de bestaande parking wel voldoende zijn, als er nu ook een 3^{de} sporthal bijkomt? Momenteel is er al vaak een tekort.

→ Het bestaande terrein is al ruim bezet door parking en we willen het groene karakter zoveel mogelijk behouden. In de nabijheid van de site van de 3^{de} sporthal zijn nog meerdere andere parkeerterreinen (supermarkten bvb.) en deze zich bevinden op wandelafstand van de sporthal.

Erik Maes vermeldt dat destijds deze bezorgdheid er ook was rond de site van Sportoase en nu blijken er geen grote parkeerproblemen te zijn. Er zijn ook bushaltes in de nabijheid en voldoende mogelijkheden om met de fiets te komen.

Peter Vanaken informeert naar hoe de verwarming zal worden uitgevoerd en welk systeem er zal gebruikt worden voor de 3^{de} sporthal?

→ De heer Jos Leyssens vermeldt dat dit nog verder zal toegelicht worden vanuit het architectenbureau.

Wij ontvingen volgende feedback:

WARMTEOPWEKKING VOOR VERWARMING

- Warmteopwekking met gereduceerde energiebehoefte:
- Het verwarmingssysteem is gebaseerd op een cascade van 4 lucht-water warmtepompen van 65kW op laag temperatuurregime 40°C/35°C. Deze warmtepompen hebben een SCOP van $\geq 3,95$ bij dit regime in een gemiddeld klimaat. Energieklasse A++.
- Met het oog op de toekomstige voorwaarden betreffende koelgassen is er gekozen voor warmtepompen met R290 (Propaan) als koelgas. Dit koelgas heeft een lage GWP (3).
- De stookplaats is letterlijk "CENTRAAL" opgesteld in het project, zodat alle distributieverliezen tot een minimum worden beperkt. De oriëntatie van de opstelling is gebeurd in overleg met een akoestisch studie bureau om geen hinder bij derden te veroorzaken (habitat van dieren maar ook naar de omliggende sportterreinen en dichtstbijzijnde woningen toe).
- Dat betekent – in vergelijking met een ketel op gas [dit is als referentie 100%] – dat slechts 100 kW primaire elektrische energie zal gebruikt worden i.p.v. ± 240 kW met een gasketel bij een buitentemperatuur van -10°C.

Deze 100 kW kan gecompenseerd worden door de P.V.-panelen die in de toekomst worden voorzien.

De netvoeding gebeurt in dit project via een hoogspanningscabine, wat impliceert dat de verbruikskosten gebaseerd zijn op het goedkope hoogspanningstarief.

Gelet dat er verschillende types van ruimtes aanwezig zijn binnen het complex, zijn verschillende lokale toepassingen mogelijk (bv. systeem luchtverarming in polyvalente ruimte met gestuurde uitblaasroosters specifiek voor gebruik bij badminton)

Peter Vanaken informeert waar de technische installatie wordt voorzien.

→ De heer Jos Leyssens vermeldt dat dit nog verder zal toegelicht worden vanuit het architectenbureau.

Wij ontvingen volgende feedback:

THERMISCH COMFORT

In onze oplossing is voldaan aan de bepaling dat de ruimtes in de sportinfrastructuur dienen te voldoen aan comfortklasse C conform EN ISO 7730:2005.

- Comforttemperaturen in de winter 22°C $\pm$ 3°C
- Comforttemperaturen in de zomer 24,5°C $\pm$ 2,5°C.

Dit, rekening houdend met 200h voor het aantal overschrijdingsuren van het thermisch comfort tijdens de gebruiksuren van de sportinfrastructuur.

Ter info: volgens de strengere bepalingen van BREEAM – Deel gezondheid, hoofdstuk HEA13, wordt het aantal overschrijdingsuren voor comfortklasse B [dus strenger dan onze sporthal met comfortklasse C] op 300h bepaald.

Lees: de 200 overschrijdingsuren zijn met andere woorden reeds een strenge bepaling.

Pascal Rottiers informeert naar de mogelijkheden voor G-sporters in de nieuwe sporthal.

→ De volledige sporthal is toegankelijk voor G-sporters en mindervaliden.

Sandra Lauryssen informeert of er ook tribunes zijn voorzien voor publiek.

→ In de bergzone worden mobiele tribunes voorzien.

Sandra Lauryssen informeert naar de luchtcirculatie en of er niet te veel tocht kan zijn ter hoogte van de zones aan de cafetaria met het open terras.

→ Er is een buffer en sas voorzien, alsook deuren en sassen die kunnen gesloten worden. Tevens zijn er ook branddeuren waardoor de kans op tocht wordt gereduceerd.

Peter Vanaken informeert naar de toegankelijkheid voor hulpdiensten.

→ Er wordt een afzonderlijke weg voorzien voor hulpdiensten. Deze strook zal rondom worden uitgevoerd in een afwijkende materialisatie, zodat duidelijk herkenbaar is dat zij niet bestemd is voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van hulpdiensten. Voetgangers en andere bezoekers mogen er wel gebruik van maken. Op deze manier onderscheidt de strook zich duidelijk van de reguliere rijbanen.

Procedure van de aanvraag:

Op 16 november 2025 werd de aanvraag voor de 3^{de} sporthal ingediend bij de deputatie. Het dossier zal vervolgens aan de gemeenteraad worden voorgelegd in het kader van de wegvoorziening. Wij hopen dat de deputatie het dossier nog in 2025 volledig en ontvankelijk zal verklaren. Daarnaast zal advies worden ingewonnen bij diverse adviesinstanties en zal er een openbaar onderzoek worden georganiseerd. Indien de procedure volgens planning verloopt, kan het dossier begin 2026 worden geagendeerd op de gemeenteraad.

Erik Maes informeert naar welke termijn van uitvoering we voor dit project moeten verwachten.

→ Van zodra de vergunning is verkregen zal de bouw minstens 1.5 jaar duren.

Stand van zaken grote dossiers – Heraanleg Gelmelenpark

Erik Block geeft aan de hand van een Powerpoint presentatie een toelichting over de heraanleg van Gelmelenpark.

Brecht Verwulgen informeert of de plannen ergens openbaar raadpleegbaar zijn.

→ Het is momenteel nog een voorontwerp en geen officiële aanvraag, waardoor de plannen nog eigendom zijn van de landschapsarchitect en niet openbaar raadpleegbaar. (Ondertussen werden de plannen al overgemaakt aan de leden)

Brecht Verwulgen merkt op dat er 15 bomen zouden worden gekapt aangezien ze in slechte toestand zijn. Wat is de reden van de slechte gezondheid van deze bomen.

→ Dit werd na de raadscommissie nagevraagd bij onze groendeskundige: Volgens het VTA-verslag (visueel inspectierapport van een boom) zijn een aantal bomen in (heel) slechte conditie. In twee gevallen kon de oorzaak bepaald worden:

1x *Prunus cerasifera* 'nigra' met aantasting van boomgaardvuurzwam

1x *Aesculus spec.* met ernstige aantasting door kastanje-bloedingsziekte

Beide oorzaken kunnen door soortkeuze vermeden worden.

Pascal Rottiers informeert naar de verlichting van het park en of er ook 's nachts verlichting zal zijn.

→ Er zal verlichting voorzien worden, maar daar zijn nu nog geen details over bekend.

Pascal Rottiers informeert naar de hondenweides en of deze blijven?

→ Er is nu 1 hondenweide en deze blijft behouden. Deze wordt afgesloten met hetzelfde materiaal als aan de hondenwei Go! Atheneum aan de Emiel Blangenoisstraat. De in- en uitgang worden aan dezelfde kant voorzien.

Sandra Lauryssen informeert naar de speeltuin.

→ De speeltuin wordt voorzien met een groenbedding. Er wordt bekeken hoe de speeltuin toegankelijker ingezet kan worden voor de nabijgelegen school.

Erik Maes informeert of er een wadi komt.

→ Er is geen wadi noodzakelijk en deze wordt ook niet voorzien.

Brecht Verwulgen informeert of de voetbalcirkel zal behouden blijven.
→ Deze blijft behouden, maar wordt wel verplaatst binnen het terrein.

Sandra Lauryssen informeert naar de eventuele planning van de werken voor de heraanleg van het Gelmelenhof.
→ De planning is voorzien voor eind 2026 en 2027.

Peter Vanaken maakt de opmerking dat de verlichting van het park en de omgeving toch wel enige prioriteit en belangrijkheid moet krijgen, gelet op de problematiek die bekend is in het kader van overlast op de locatie.

Walter Brat hoopt dat de parkeerplaatsen aan de Zamenhoflaan mee geïntegreerd worden zodat ze een groen karakter krijgen.

Verordening financiële last

Natacha Van Goethem geeft een toelichting aan de hand van een Powerpoint presentatie en kadert de lasten in natura en financiële lasten. De procedure voor het opmaken van deze verordening is gestart en de nodige adviezen zijn opgevraagd. Er wordt een openbaar onderzoek gevoerd.

Sandra Lauryssen informeert hoe dit in de praktijk zal gaan lopen bij vb een aanvraag voor een meergezinswoning.
→ Momenteel wordt er nu een bouwtafs aangerekend. Deze is €0.5m³, dit bedrag staat niet in verhouding tot de kosten die de gemeente maakt voor nieuwbouwprojecten. Met de verordening kan er vanaf 2 woongelegenheden ook een last aangerekend worden. Deze is meer in verhouding tot de lasten die de gemeente moet dragen bij private projecten. De bouwtafs blijft ook behouden.
→ De bedragen per gemeente zijn ook verschillend. Deze dienen voor de gemeente Schoten nog vastgelegd te worden in een apart belastingreglement. Dit wordt nog afzonderlijk voorgelegd aan de gemeenteraad.
→ De gemeente is verplicht om lasten in natura op te leggen bij bepaalde projecten. In de praktijk blijkt dit echter bij de meeste dossiers moeilijk realiseerbaar.

Brecht Verwulgen informeert of dit dan jaarlijks wordt gerekend.
→ Dit is een éénmalige last en deze is gekoppeld aan een omgevingsaanvraag. Bij aanvang van een nieuw dossier moet worden nagegaan of er een vrijstelling kan aangevraagd worden.

Walter Brat merkt op of projectontwikkelaars de lasten dan niet zullen gaan doorrekenen naar de kopers.

→ Bij het opleggen van lasten in natura moet er rekening worden gehouden met de verkoopbaarheid van de projecten. Niet alle kosten kunnen zomaar worden doorgerekend, aangezien het project aantrekkelijk moet blijven voor potentiële kopers. Het gaat om een bijkomende verplichting in het kader van de stedenbouwkundige vergunning en niet om een extra belasting.

Varia

Piet Bouciqué verwijst naar het verschenen krantenartikel omtrent het slopen van de sluiswachterswoning aan sluis 10 en informeert of we deze sloop toch niet hadden kunnen vermijden en tegen kunnen houden. En wat met de erfgoedwaarde van de sluiswachterswoningen.

→ De sloop van de sluiswachterswoning aan sluis 10 is betreurenswaardig. In totaal zijn er negen sluiswachterswoningen, waarvan zeven zijn opgenomen op de gemeentelijke inventarislijst. Voor deze woningen is een sloopvergunning vereist via een aanvraag omgevingsvergunning.

Twee sluiswachterswoningen zijn echter niet opgenomen op de gemeentelijke erfgoedlijst. Bovendien is hun bouwvolume kleiner dan 1.000 m³ en betreft het vrijstaande bebouwing. Hierdoor is de sloop vrijgesteld van vergunning. Om die reden kon de sluiswachterswoning aan sluis 10 worden gesloopt zonder voorafgaande toestemming van de gemeente. De gemeente zal zich inspannen om deze woningen zoveel mogelijk te behouden.

Kristy De Smet informeert naar het project Klarre Warre van woonmaatschappij De Voorkempen.

→ Het college ging in overleg met de woonmaatschappij en zij gaan opnieuw met de ontwerper aan de slag. Momenteel is er nog geen nieuw concreet plan of informatie uit voortgekomen.

Brecht Verwulgen informeert naar de nieuwe breekinstallatie van Colas.

→ Dit dossier wordt op een volgend college behandeld. De deputatie vroeg ons om advies, maar zij zullen dus de definitieve beslissing nemen. Er liep een openbaar onderzoek waar er circa 150 bezwaren werden ingediend.

Er zijn geen verdere vragen.

Sandra Lauryssen sluit de vergadering om 21.57 uur.

Volgende vergadering: 9 februari 2026.