
ADVIES VERGADERING GECORO

datum	donderdag 12 oktober 2023
plaats	Raadzaal gemeentehuis
duur	20.00u – 22.30u
verslag	Vera De Martelaere – secretaris

AANWEZIGHEDEN

effectieve leden	Levin Versweyver, Patrick Grimon, Gaétan Boulet, Patrick Vinck, Jan Vanleene, Ilse Bogaert, Bob Chabot, Christiane De Meulenaere, Peter Verdyck
secretaris	Vera De Martelaere
plaatsvervangers	Christof Gemoets, Machteld Gheysens, Kristof Van den Bosch, Jelmer Snoeys
politieke fracties	Carmelo Arcidiacono, Erik Block, Kris Van Ham
gemeente	Paul De Swaef (schepen RO), Lotte Anthonissen (deskundige RO)
derden	Simon Steegmans (Antea)
publiek	aanwezig
verontschuldigd	Katrien Van den Branden (Directeur Openbare Ruimte), Johan Arnauw, Karen Gysen, Marc Decock

AGENDA

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
 - Varia: stand van zaken ontwerpvoorstel 'Schapenwei' Geuzenveldenstraat (projectontwikkelaar Motown)
 - Advisering voorontwerp RUP Centrum Schoten (i.k.v. plenaire vergadering 20 oktober - toelichting door studiebureau Antea)
 - Advisering voorontwerp RUP Woonparken (i.k.v. plenaire vergadering 20 oktober)
-

De voorzitter opent de vergadering om 20u00 en geeft een algemene toelichting van het verloop van de vergadering. Omdat de externe spreker Simon Steegmans (Antea) later zal arriveren wordt na goedkeuring van het verslag van de vorige vergadering gestart met het variapunt stand van zaken ontwerpvoorstel 'Schapenwei' Geuzenveldenstraat (projectontwikkelaar Motown).

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Goedgekeurd zonder opmerkingen.

Varia

Stand van zaken ontwerpvoorstel 'Schapenwei' Geuzenveldenstraat (projectontwikkelaar Motown), korte toelichting:

- aantal wooneenheden is verminderd tot 185 door schrappen van 1 appartementsvolume en voor de overige volumes een reductie van aantal bouwlagen tot 4 met een 5^e teruggetrokken bouwlaag ten voordele van het groenaandeel
- project voldoet aan 20% bescheiden woningaanbod
- 10 extra bezoekersplaatsen voorzien aan de Geuzenveldenstraat
- een bredere groene buffer voorzien langs de perceelsgrenzen
- overall is de 45 graden-regel gerespecteerd
- duidelijke brandweerwegen aangeduid op het masterplan na bespreking met de brandweer
- 3D-renders met en zonder bomen
- een MOBER-studie besteld bij Vectris: de resultaten hiervan worden verwacht eind november en worden aan de gemeente bezorgd vooraleer de omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend.

Opmerkingen over:

- Vraag om sociale woningen te voorzien in vorige gecoro-advies is niet weerhouden in deze laatste presentatie
- Vraag om met enige omzichtigheid om te gaan met eis tot voorzien warmtenet: hoe kan men dit doen? Er is een sturende rol weggelegd voor de provincie in het kader van energielandschappen Noordertuin. De zone langs de Sluizenstraat is opgenomen als een pilootproject omdat er industriële restwarmte is van krokettenfabrikant Antoni Kelderman.
- Vraag of de projectontwikkelaar voor indiening omgevingsvergunning nog een nieuw overlegmoment met de buurt zal houden?

Toelichting voorontwerp RUP Centrum Schoten (i.k.v. plenaire vergadering 20 oktober - toelichting door studiebureau Antea)

Er wordt een toelichting gegeven door Simon Steegmans van studiebureau Antea over het RUP Centrum Schoten.

Waarom is nu de blauwe zone ingekrompen: er is geen behoud van de netto-groen oppervlakte voor zone Gelmelenhof.

- *De gemeente heeft nog geen toekomstvisie voor het voormalige huis van het kind (al dan niet afbraak of herbestemming) en heeft daarom de zone uitgesloten. ANB had in het advies ook opgenomen dat indien er niets wijzigt in de zone, dat de zone beter wordt uitgesloten.*

Er is geen verkeerscirculatieplan opgemaakt voor deze extra parkeerplaatsen.

- *Nu zit dit verwerkt in kader van masterplan centrumvernieuwing en dit is verwerkt in de toelichtingsnota.*

Het advies van de vorige gecorovergadering blijft behouden voor RUP Centrum Schoten.

Deelzone 4. In het verleden werd er aangehaald door GECORO om gemeenschapsfunctie in nabestemming te voorzien, met deze feedback is niets gedaan. Eerdere feedback van de GECORO om het toekomstgericht te maken met nabestemming.

- *Een uitbreiding van de RUP-contour zou ervoor zorgen dat de startfase terug moet opgestart worden (inclusief nieuwe publieke raadpleging). Dit zou het RUP erg vertragen. Er wordt geoordeeld dat het voordeel van de uitbreiding niet opweegt tegen de vertraging. Indien juridisch advies wordt ingewonnen zal men opteren voor het overdoen van de fase van de startnota, ook omwille van de procedure tot ontheffing van de plan-MER-plicht.*

Kan voor het volledige contour van het oude BPA de woonzone niet worden uitgebreid met functies voor gemeenschapsvoorzieningen? Dan is het ook sowieso geldig voor aanpalende panden.

- *Een uitbreiding van de RUP-contour zou ervoor zorgen dat de startfase terug moet opgestart worden (inclusief nieuwe publieke raadpleging). Dit zou het RUP erg vertragen. Er wordt geoordeeld dat het voordeel van de uitbreiding niet opweegt tegen de vertraging. Indien juridisch advies wordt ingewonnen zal men opteren voor het overdoen van de fase van de startnota, ook omwille van de procedure tot ontheffing van de plan-MER-plicht.*

Toelichting voorontwerp RUP Woonparken (i.k.v. plenaire vergadering 20 oktober)

Presentatie van Sweco van augustus wordt doorgenomen

Algemene opmerkingen:

Kernversterkende woongebieden in vertaling van de woongebieden? Wat is er nu het grote verschil? Waarom is dit kernversterkend? Intentie dichtheid omschreven, heel rigide omschreven naar functies toe. Vereenvoudiging van de BPA's en RUP's maar wordt niet gezocht naar bijvoorbeeld oplossingen voor de cohousings problematiek?

- *feedback college: no go van wijkcomites, onbespreekbaar. Vereenvoudiging maar ook versterking van de bpas en rups. Onmogelijk om te handhaven.*

Andere meerwaarden voor het kernversterkende gebied uit oorspronkelijke planinitiatief zijn in het huidige RUP verdwenen.

- *Wil je cohousen en appartementen in berkenrode? Geen definitie gekregen van cohousen, plussen en minnen, geen kader rond, appartementen in woonparken zorgen voor verloederen volgens het wijkcomité.*

Waarom verloederen woonparken door appartementsblokken? Niet mee eens want appartementen kan ook versterking zijn van het groen.

Als dit plan er is kan er beter gehandhaafd worden?

- *Inderdaad omdat de bestaande feitelijke toestand (3 tot 6 keer zoveel open ruimte t.o.v. wat is toegelaten t.o.v. 10%-regel) en de gewenste toestand zoals vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP beter zijn afgestemd op elkaar, waardoor handhaving een realistischer gegeven wordt.*

Is er een verdere verdeling mogelijk in de percelen van categorie 1? Verdeling toelaten is een contradictie. Er worden binnen dit RUP nieuwe verkavelingsopportuniteiten gecreëerd.

- *Dienst RO is nieuwsgierig over welke specifieke percelen het hier exact gaat.*

Moet verkavelen nog toegelaten worden in een RUP als dit? Alle percelen kunnen bebouwd worden met dit RUP ook een perceel van 800m² in de Zeurt, klopt niet met visie.

- *Moet juridisch uitgeklaard worden in het RUP.*

Opmerking over bouwvlak volledige perceel beslaan?... (perceel van 1.000m²) bezorgdheid dat doel voorbij gestreefd wordt. Bouwvolumes inperken? Is er met ontwerpend onderzoek hierover nagedacht? Moet er zo groot gebouwd worden op zo een grote percelen? Als de volumes niet worden beperkt is het moeilijk om groenaandeel te vergroten. Constructies of gebouwen zijn ten koste van het groen. Compactheid vs ruimtebeslag ook belangrijk ipv beperkingen op vierkante meters en bijkomend versnippering bewaken.

- *Het ontwerpend onderzoek vond enkel plaats in de eerdere analysefase. Het is correct om nu de omgekeerde ontwerpbeweging te maken en aan de hand van concrete cases de voorschriften te testen. Dit om een garantie bieden op de verankering van voldoende groen.*

Zonevreemdheid wordt gecreëerd door contouren niet te volgen van de vroegere BPA's en RUP's.

- *Dit zou een fout zijn van het studiebureau*

Gym zou moeten blijven wat het nu is, is nu fout in het plan.

Nevenfuncties later uitbreiden staat genoteerd dat er uitgebreid kan worden. Opmerking is absoluut niet mogelijk.

Opmerking definitie van een kadastraal te bebouwen perceel is niet correct aangezien in woonpark woonhuis en tuinkavel vaak apart kadastrale nummers hebben

- *Definitie moet juridisch sluitend worden gemaakt.*

Veel gebreken in voorschriften. Ontwerpmatig onderzoek leidt niet tot zo een voorschriften. Boodschap filosofie loopt niet gelijk met de voorschriften.

- *Feedback dienst: Geen juridische hulp ingeschakeld, dient wellicht nog te gebeuren en bijkomend toets doen op de dienst met voorschriften voor binnenkomende aanvragen.*

Kan de rooilijnen herbekeken worden in de Victor Frisley? komende van schilde (rooilijnen worden er uit gehaald) kan dit bekeken worden? Zeer gevaarlijke bocht.

- *Feedback dienst: 'dienst mobiliteit heeft nagekeken dat huidige rooilijn zou voldoen.'*

Schijnparklaan verkaveling van Havere grens niet opgenomen in rup. Gelijkaardig bosschaert de bouwvellen.

- *Dit kan door eenvoudige GIS oefening overgenomen worden.*

Differentiëren voor verhardingen aan de woning, realistisch kunnen aanleggen dus terras niet in waterdoorlatende materialen of beperkt gedeelte.

Varia

- Documentatie doorsturen naar info@scalini.be

Advisering (besloten gedeelte)

Herziening RUP Centrum

De gecoro wenst opnieuw te verwijzen naar het advies zoals uitgebracht naar aanleiding van de scopingsnota. Er werd geen afdoende antwoord geboden waarom het eerdere advies niet meer werd meegenomen. Ook in de huidige documenten van het RUP werd op geen enkele manier ingegaan wat er met het advies van de gecoro gedaan werd. In de zitting werd er geantwoord dat dit een uitbreiding van het plangebied zou betekenen en vervolgens de MER opnieuw zou moeten onderzocht worden. De vraag dient echter gesteld te worden welke input er dan wel nog kan gegeven worden en zeker op welk moment dan nog, dat er niets meer kan veranderen na een scopingsnota kan niet gevolgd worden.

Hieronder het eerdere advies wat we opnieuw hernemen:

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 kakelaar 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'.

RUP Woonparken

Wederom moet de gecoro betreuren dat er weinig of niets gedaan is met de eerdere opmerkingen d.d. 15 juli 2021. Ook de vraag voor een snellere terugkoppeling zodat kan gekeken worden naar de verdere concrete uitwerking werd genegeerd, de uitgestoken hand werd niet aangenomen. Nochtans blijkt dat er met verschillende stakeholders intensief overleg geweest is, de gecoro werd hierin helaas op geen enkele manier bij betrokken. De pijnpunten die reeds in 2021 werden aangehaald werden dan ook niet aangepakt.

Verschillende opmerkingen zijn te maken bij het RUP Woonparken. Detailopmerkingen worden niet meer gemaakt aangezien de lijst te lang zou worden. Het mag duidelijk zijn dat het huidige RUP Woonparken voor de gecoro heden niet klaar om naar enige goedkeuring te gaan, zowel op gebied van voorschriften, als op gebied van categorisering, als op het vlak van plangebied.

De voorschriften van het RUP zijn niet correct. De voorschriften dienen beoordeeld te worden aan de hand van concrete cases. Ter zitting werden enkele concrete voorbeelden aangehaald waarbij vast te stellen is dat er bij sommige terreinen geen enkele garantie zal zijn dat het groen zal of kan gerealiseerd worden. De gecoro dringt aan om deze voorschriften eens toe te passen op verschillende terreinen binnen het RUP, zo zal het duidelijk zijn waar de knelpunten zich bevinden. De geformuleerde, en ter zitting bevestigde doelstellingen, kunnen en zullen niet gehaald worden met de voorschriften zoals deze nu zijn opgenomen in het RUP. Deze opmerking werd eveneens reeds in 2021 gegeven. Een grondige aanpassing is noodzakelijk, van definities tot en met de uitwerking per deelzone.

Zoals ook in 2021 reeds aangegeven, vraagt de gecoro zich ook af of Schoten nood heeft aan een kernversterkend woonpark. In 2021 werd gevraagd een meer grondige analyse hiervoor te maken. Zoals nu blijkt is er eigenlijk niets 'kernversterkend' aan deze woonparken en de uitwerking ervan. Deze benaming blijkt louter ingegeven vanuit een kleinere

perceelsstructuur. Er wordt dan ook niet ingezien waarom dit kernversterkend zou zijn, er wordt aangedrongen om deze woonparken mee op te nemen in de categorie 2 'woonparken aan de kern' en binnen deze categorie robuuste voorschriften te maken naargelang de perceelsoppervlakte.

Tenslotte wordt aangedrongen het plangebied te herbekijken. Een snelle screening leert al dat er gronden zijn waar door middel van huidig RUP een zonevreemdheid wordt gecreëerd terwijl deze eigenaars allemaal binnen een bestaand BPA, RUP of verkaveling gekocht hebben. Het plan tast de rechtszekerheid aan van deze eigenaars. Bestaande niet vervallen BPA's, RUP's en verkavelingen dienen als ondergrond gekozen te worden om de plancontour te bepalen.

Voor de volledigheid herhalen we nogmaals ons eerder uitgebracht advies van 15/07/2021:

De gecoro kan zich aansluiten bij de algemene doelstelling voor het versterken van de groenstructuren zoals geformuleerd in de startnota RUP Woonparken. Echter wordt vastgesteld dat deze doelstellingen geen verdere, of minstens onvoldoende, vertaling krijgen in de startnota.

Er dient meer gekeken te worden naar de plaatselijke situatie van Schoten. Binnen de woonparken Schotenhof, Berkenrode, Koningshof zijn er nu reeds Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP) van toepassing. Deze RUPs zijn van een vrij recente datum en kennen vrij eenduidige, hedendaagse voorschriften. In het document ontbreekt dan ook een swot-analyse van deze RUPs. De vraag bij de leden van de gecoro is immers wat het knelpunt momenteel is binnen de woonparken gelegen in deze RUPs en bijgevolg wat de concrete noodzaak is om hier zaken aan te wijzigen. Een swot-analyse van de bestaande juridische context en beleid lijkt daarom noodzakelijk zodat achterhaald kan worden wat de exacte knelpunten zijn en wat de eventuele meerwaarde van dit RUP dan kan zijn. Ook aan de hand van een analyse van de woonbehoefte kan achterhaald worden of en wat de noodzaak is inzake bijkomende taken binnen de woonparken. Zo dient er bijvoorbeeld ook naar de bestaande kernen gekeken te worden net om de aangehaalde knelpunten in de nota verder te vermijden en blijvend te kunnen inzetten op kernversterking. De selectie van de kernen is nu gedaan op basis van het GRS, een concreet plan voor de kernen ontbreekt voorlopig maar lijkt minstens wenselijk om ook hier een correcte afweging te kunnen maken.

De gecoro vraagt zich dan ook af of Schoten nood heeft aan een kernversterkend woonpark conform de nota. Een meer grondige analyse, zoals reeds aangegeven, is dan ook nodig om hierover duidelijkheid te verkrijgen. In het huidige kaartmateriaal van de startnota p40 blijkt, bij het nader bestuderen van de kaart, dat een heel groot deel van de eerder vermelde woonparken een kernversterkende functie zouden krijgen. Dit lijkt niet wenselijk en tegenstrijdig met de eerder vermelde doelstellingen. Ook is het niet duidelijk wat deze kernversterkende woonparken exact betekenen. In de startnota wordt gesteld dat 'de grondwaarde zal stijgen door verruimde ontwikkelingsmogelijkheden' binnen deze categorie. Hoe vervolgens dan de 'inperking aan bouwmogelijkheden binnen andere categorieën' zal bekomen worden, is niet uitgewerkt.

De gecoro adviseert om de nodige alertheid en initiatieven te nemen inzake financiering. De verschillende doelstellingen zullen immers geld kosten (trage wegen, groene corridors/doorsteken, ...). Het advies van Vlaanderen laat uitschijnen dat hier subsidiemogelijkheden zijn in het kader van de klimaatbossengordel. Dit dient verder onderzocht te worden.

Op p. 71 van de startnota worden voorkeuren uitgesproken voor inheems autochtoon plantmateriaal. De recente klimaatwijzigingen maken echter dat de lokale omstandigheden op zeer korte termijn grondig wijzigen. Deze sterke veranderingen in klimatologische omstandigheden zorgen er voor dat ook de ecologische situaties sterk veranderen (dit is duidelijk te merken aan de snelle wijzigingen in soortensamenstelling bij planten, insecten, enz.) en dat bomen (en andere planten) die aangepast zijn aan lokale omstandigheden uit het verleden niet altijd een goede keuze zijn voor de toekomst. Bomen zijn belangrijke investeringen voor de toekomst en er moet bij aanplant naar gestreefd worden om deze ook voor meerdere generaties te kunnen laten doorgroeien. Daarom lijkt het aangewezen om bij aanplant te streven naar het gebruik van een grotere diversiteit van soorten met het oog op

een klimaatrobuuste groene structuur. Het is niet altijd mogelijk om correct in te schatten welke bomen het in de toekomst in onze streken goed zullen doen, maar er dient zeker gekeken te worden naar soorten die zowel de hogere maximumtemperaturen als de langere droogteperiodes en de extreem natte periodes aankunnen. Het verwijzen naar een te beperkte lijst autochtoon materiaal kan een klimaatrobuuste toekomstkeuze in de weg staan. Dit wordt beter niet vastgelegd in een RUP. Er kan beter verwezen worden naar de mogelijkheid om steeds advies in te winnen bij de Milieudienst, die dan de mogelijkheid heeft de voorkeur van boomkeuzes te motiveren aan de hand van de op dat moment bekende inzichten en die wanneer nodig, actief kan informeren.

Op p74 bij 5.2.2.2 Specifieke ingrepen, staat te lezen dat: Schotenhof – Schotenbos: Geen maatregelen gezien het beperkte ecologische belang. De gecoro veronderstelt dat het hier om een vergissing gaat aangezien het geen correcte weergave van de situatie ter plaatse is.

Op p78 bij overwogen alternatieven; het nulalternatief. Ook hier betreft het geen correcte weergave. De gemeente heeft immers wel reeds initiatieven genomen in het verleden en de nodige RUPs opgemaakt. Er dient, op het woonpark Peerdsbos na, niet naar de omzendbrief en dergelijke verouderde voorschriften gekeken te worden binnen Schoten.

Vanuit het college wordt meegegeven dat het eerder een gefaseerde aanpak op lange termijn zal zijn voor de bestaande RUPs in Schoten en op korte termijn voor de opmaak RUP Peerdsbos. Dit blijkt echter nergens uit de startnota. De fasering zou hier dan ook minstens mee aan bod dienen te komen.

De noodzaak voor de fragmentarische opname van de verschillende zonevreemde woningen aan de Wouwersdreef is onduidelijk. De gecoro vraagt om beter te onderzoeken of hier wel een noodzaak voor is, de zonevreemde basisrechten lijken immers voldoende ruim. Verder is het ook onduidelijk waarom net deze woningen, ten aanzien van verschillende andere zonevreemde woningen in Schoten, wel mee worden opgenomen?

Het document bevat op heden nog tal van bovenstaande aangehaalde tegenstrijdigheden met de doelstellingen. Een verfijning dringt zich dan ook op. De gecoro adviseert dan ook om nog een bijkomende raadpleging te doen voor de voorlopige aanvaarding door de gemeenteraad en dus voor het verplichte openbare onderzoek conform de procesnota. Deze raadpleging wordt dan ook best zowel bij de bevolking als bij de verschillende stakeholders gedaan. Uiteraard pas wanneer de grondige analyse van de bestaande situatie te Schoten werd uitgewerkt en wanneer er kaartmateriaal beschikbaar is op perceelsniveau van de verschillende categorieën woonparken.

De voorzitter sluit de vergadering om 22u30.