

VERSLAG RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING, PATRIMONIUM & HUISVESTING

Datum: donderdag 17 maart 2022, 20 uur

Locatie: Raadzaal gemeentehuis, Verbertstraat 3, 2900 Schoten

Aanwezig: Raadsleden:

Paul Valkeniers, Wouter Rombouts, Charlotte Klima, Kris Oversteyns, Sandra Laureyssens, Niels Broeckx, Tommy Van Look, Kurt Vermeiren, Peter Arnauw, Erik Block, Walter Brat

Vera De Martelaere (omgevingsambtenaar), Cynthia Steurs (assistent omgevingsambtenaar), Cindy Vanbaeden (diensthoofd patrimonium), Natacha Van Goethem (huisvestingsambtenaar), Christel Van Woensel (administratief medewerkster/verslaggever)

Verontschuldigd: Pieter Gielis (raadslid/voorzitter), Paul De Swaef (raadslid), Tom Van Grieken (raadslid), Piet Boucique (raadslid), Tom Daelemans (beleidsmanager grondgebiedzaken), Wendy Verhoeven (financieel directeur)

Volgende vergadering: 16 juni 2022.

AGENDA

1) Goedkeuring verslag RC 18 november 2021

2) Patrimonium

- aansluiten tot de raamovereenkomst VEB in kader van energieaudit, conditiestaatmetingen en energie-efficiency

3) Ruimtelijke Ordening & huisvesting

Ruimtelijke ordening

- openbaar domein Havenplein
- kennisname ontwikkeling Zaatstraat

Huisvesting

- stand van zaken projecten De Ideale Woning
- woonmaatschappij

4) Varia

VERGADERING

De vergadering wordt door Kurt Vermeiren geopend om 20u00.

Goedkeuring verslag RC 18/11//2021

Het verslag werd goedgekeurd.

Patrimonium

Bespreking raamovereenkomst VEB in kader van energieaudit, conditiestaatmetingen en energie-efficiency

Cindy Vanbaeden geeft meer toelichting rond de raamovereenkomst VEB in kader van energieaudit, conditiestaatmetingen en energie-efficiency.

Peter Arnauw vraagt of dit nog nooit eerder is uitgevoerd in het verleden.

Cindy Vanbaeden vermeldt dat er nog geen eerdere conditiestaatmetingen volgens NEN2767 zijn gebeurd, met uitzondering van de Parochie St-Cordula. Er werden in het verleden wel al energiescans en andere inspecties uitgevoerd.

Peter Arnauw vraagt waarom ook Simikos vermeld werd bij de gemeentelijke gebouwen.

Cindy Vanbaeden vermeldt dat er enkele gebreken zijn en dit daarom ook meegenomen werd in deze conditiestaatmetingen en energie efficiency. Het is de bedoeling dat er op termijn voor alle gebouwen een meerjarenonderhoudsplanung beschikbaar zal zijn.

Kurt Vermeiren vraagt meer info rond de conditiestaatmeting en risicoafweging en hoe dit omvat wordt.

Cindy Vanbaeden licht toe dat wanneer iets met veiligheid te maken heeft er een strengere score aan wordt toegemeten.

Kurt Vermeiren vraagt welke KPI's men gaat hanteren.

Cindy Vanbaeden geeft mee dat vb interventietijden wel belangrijke zijn, bereikbaarheid, reactietijden.

Ook klantentevredenheid, klachtenregistratie, kwaliteit en facturatie zijn kritische succesfactoren die we in de toekomst graag toegevoegd zien. Uiteraard zal dit sterk afhankelijk zijn van de prestatie.

De KPI's gaan deel uitmaken van SLA.

Kurt Vermeiren heeft een vraag omtrent perceel 3 en de vermelding energie.

Er wordt meegegeven dat dit geen betrekking heeft op het leveren van energie maar wel vooral op maat van de klant zelf. Dit perceel heeft vooral een belangrijke insteek naar veiligheid toe.

Huisvesting

Stand van zaken projecten De Ideale Woning

Natacha Van Goethem geeft een toelichting over de stand van zaken en projecten van de Ideale Woning aan de hand van een powerpoint presentatie (lopende en toekomstige).

Peter Arnauw vraagt waarom Wijnegembaan 9 zo lang duurt.

Natacha Van Goethem licht toe dat er werd opgemerkt dat er leegstand was op het perceel maar het verkocht werd door een particulier aan de Ideale woning.

Erik Block vraagt de stand van zaken rond de rijkswachterswoningen en de Klarre Warre.

Natacha Van Goethem licht toe:

- Rijkswachterswoningen worden momenteel niet verkocht omdat Regie Der gebouwen een inventarisatie maakt van al hun gebouwen vooraleer er nog worden verkocht.
- Klarre Warre fase I werd in de presentatie toegelicht. Fase II en III staan momenteel stil door de vorming van de woonmaatschappij. Er geldt geen voorkeurecht meer op de woningen van Klarre Warre, maar als we het opmerken dat er 1 te koop komt wordt dit steeds aan De Ideale Woning doorgegeven. De laatste jaren werden er geen nieuwe meer aangekocht.

Woonmaatschappij

Natacha Van Goethem: Op 4 februari 2022 stelde de Vlaamse regering de werkingsgebieden vast. In totaal gaan we in Vlaanderen van 134 SHM's en SVK's naar de 40 goedgekeurde werkingsgebieden. Strakke timing is dus zeer belangrijk. Alle SHM's en SVK's verliezen ten laatste 30 juni 2023 hun erkenning. Er is dus een mogelijkheid om nog een half jaar uitstel te krijgen.

Schoten werd opgenomen onder het werkingsgebied Antwerpen – Midden/Noord. We gaan van 4 SHM's, 3SVK en Arro naar 1 woonmaatschappij evolueren.

Erik Block informeert naar wie de nieuwe woonmaatschappij financiert.
Natacha Van Goethem vermeldt dat dit momenteel nog niet is geweten.

Peter Arnauw informeert of er dan nu 1 woonmaatschappij zal zijn ipv eerder meerdere.
Natacha Van Goethem bevestigt dit.

Erick Block informeert naar de gemeente Ranst.
Vera De Martelaere vermeldt dat Ranst door de bevoegde minister werd toegevoegd aan het toekomstig werkingsgebied.

Kurt Vermeiren vraagt naar de reorganisatie bij De Ideale Woning.
Natacha Van Goethem: De Voorkempen neemt het voortouw in de vorming van de Woonmaatschappij. Er zal een grondige reorganisatie plaatsvinden. Maar hier zijn wij nog niet over geïnformeerd.

Kurt Vermeiren vraagt of reeds besproken werd in het college wie de afgevaardigde voor Schoten zal zijn.
Wouter Rombouts merkt op dat dit vermoedelijk de schepenen van huisvesting zal zijn.

Ruimtelijke Ordening

Waarborgen vergunningsaanvragen

Cynthia geeft een kleine toelichting over de waarborgen openbare wegenis.
Over welke borgen er zijn en hoe ze nu worden uitgevoerd.

De afgelopen jaren zijn er ook maar sporadisch waarborgen ingehouden wegens schade aan het openbaar domein. Hierdoor het voorstel om de waarborgen tijdelijk niet meer te gaan innen.

Peter Arnauw vraagt hoe we dan de projectontwikkelaars gaan engageren om schade aan wegenis te gaan vergoeden.
Cynthia Steurs vermeldt dat we dit dan geval per geval gaan moeten bekijken. Er wordt ook vermeld dat de nu gevraagde waarborgen ook niet altijd in verhouding zijn met de effectieve kosten van de herstelling.

Cynthia Steurs vermeldt dat er dan op het einde van de legislatuur nog altijd op terug kan gekomen worden om te bekijken of het niet innen van waarborgen verder dient aangehouden te worden of het toch terug dient herbekeken te worden.

Vera De Martelaere vermeldt dat de controle ook pas werd gedaan bij de einde der werken en dus de schade ook niet altijd snel doorkomt tot op de dienst.

Kurt Vermeiren vraagt of er geen mogelijkheid is om de status van de wegenis te bekijken alvorens de start der werken en er voor een groot gedeelte van de aanvragen al niet de staat van de wegenis kan meegegeven worden (nulmeting van het openbaar domein (toestand voor en na de werken)).

Erik Block vermeldt of er ook geen onderscheid kan worden gemaakt in het soort werken. Vb, bij grote projecten en sloop meer kans op schade.

Cynthia vermeldt dat deze piste ook werd bekeken om een onderscheid te maken in de dossiers, maar dat dit niet werd weerhouden.

Kennisname ontwikkeling Zaatstraat

Cynthia Steurs geeft een toelichting over de omgevingsvergunningsaanvraag Zaatstraat.

Het betreft nu het centraal gebied van de site met de bouw van 4 bouwvolumes. Er diende geen openbaar onderzoek gevoerd te worden want de aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Peter Arnauw merkt op dat de woningen aan de Theofiel Van Cauwenberghslei niet in deze aanvraag zitten.

Cynthia Steurs bevestigt dat deze inderdaad niet in deze aanvraag zitten.

Peter Arnauw informeert of er ook meer assistentiewoningen komen.

Cynthia Steurs vermeldt dat de aanvraag nog steeds in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

Erik Block informeert naar de verharding op het perceel.

Cynthia Steurs laat de verharding zien zoals opgetekend in deze aanvraag.

Kurt Vermeiren merkt op dat de impressie van uit de folder destijds toch ander was dan het gevoel hij nu heeft met wat er nu reeds staat en dat voor hem de opgetekende open ruimte van in de folder voor hem nu niet echt zichtbaar lijkt op het perceel.

Openbaar domein Havenplein

Kurt Vermeiren licht toe dat het vanavond louter gaat over de openbare wegenis.

Cynthia Steurs licht de omgevingsvergunningsaanvraag toe.

Er werd een openbaar onderzoek gehouden in de aanvraag dat liep van 28 januari 2022 tot en met 26 februari 2022.

Erik Block bemerkt dat het plein voorzien wordt met een wadi en groen en hierdoor vb een evenement zoals vb het circus op de site niet meer mogelijk zal zijn. Hij informeert ook naar de overstromingsgevoeligheid van het perceel. Welke beslissing rond juridisch advies over verkoop gemeentelijke grond: zal de gemeenteraad daar inzage in krijgen?

Te veel ophoging tov het maaiveld naar de omwonenden toe. Is er een advies van de kwaliteitskamer van Igean mogelijk?

Cynthia Steurs vermeldt dat het plein wordt opgehoogd maar dat er wel voldoende maatregelen dienen genomen te worden tov van de aanpalenden en dat dit nog concreet dient bekeken te worden in samenspraak met Aquafin.

Erik Block merkt op dat met het profiel van de bebouwing er toch wel inkijk is richting bebouwing Heikantstraat en dat hij toch een echt plein mist in de aanvraag. Kurt Vermeiren vindt dit een terechte opmerking.

Peter Arnauw informeert waarom dit dossier niet eerst richting gecoro is gekomen en er enkel inspraak is geweest met omliggende partijen. Hij is van mening dat in dit soort dossiers de gecoro ook eerst zijn inspraak zou moeten kunnen krijgen.

Hij bemerkt dat volgens hem de windstudie, waarbij immense boomvolumes werden toegevoegd in het dossier, niet helemaal correct gaan zijn tov van de realiteit straks. Dat de mobiliteitsstudie niet echt geloofwaardig lijkt omdat de bijkomende autobewegingen in de ochtendspits vanuit het project werd geminimaliseerd. En dat naar woontypologie volgens hem de visienota ook niet echt gevolgd werd. MOBER: cijfers zijn teveel aannames (modal shift 46% in plaats van huidige 80% autogebruik / in ochtendspits zijn er heel weinig extra bewegingen).

Walter Brat vermeldt dat dit een privaat project is waar de noden en de bezorgdheden van de wijk echt wel zijn meegenomen.

Wouter Rombouts merkt op dat de grond privaat verkocht werd aan de projectontwikkelaar en dat de projectontwikkelaar toch getracht heeft om reeds een aantal zaken door te spreken met meerdere betrokken partijen.

Kurt Vermeiren merkt op dat de afgevaardigden vanuit de gecoro en wijkcomité in het participatietraject niet mochten terugkoppelen naar de achterban toe.

Volgens hem zijn er niet altijd echte objectieve parameters genomen bij de metingen (vb tijdsmeting openstaande brug) en werden niet alle recente woonontwikkelingen doorgerekend in de toekomstige mobiliteitsimpact voor de buurt.

Cynthia Steurs licht toe dat het dossier op zich nog in een vrij premature fase zit en dat de aanvraag werd ingediend in 2021 om nog onder de EPB regeling van 2021 te kunnen vallen maar dat er ook nog ruimte is binnen dit dossier om eventuele aanpassingen te vragen en dit door een nieuwe projectinhoud over te laten maken.

Kris Oversteyns vraagt of er zicht is op de bezwaren die zijn ingediend tijdens het gevoerde openbaar onderzoek en of deze in lijn zijn met de opmerking in deze vergadering.

Cynthia Steurs licht toe dat de bezwaren vooral betrekking hebben op:

- Mobiliteit
- Parkeerdruk
- Bouwvolume
- Schaduw
- Samenspraak
- Brakkenbeek
- hemelwaterhuishouding

Varia

Peter Arnauw vermeldt dat ivm de herziening voortuinparking op de raadscommissie mobiliteit werd gemeld dat deze op de raadscommissie moest komen van Ruimtelijke Ordening.

Hij vraagt dan ook of dit punt kan meegenomen worden naar de eerstvolgende raadscommissie Ruimtelijke Ordening, Patrimonium & Huisvesting.

Cynthia Steurs merkt op dat input over de herziening parkeerverordening misschien op

voorhand kan meegegeven worden.

Kurt Vermeiren merkt op dat de verschillende fracties misschien een eigen visie hebben.
Vera De Martelaere licht toe dat er aan een studiebureau de opdracht werd gegeven om de parkeerverordening te gaan herzien.

Kurt Vermeiren sluit de vergadering om 22u28.

Volgende vergadering: 16 juni 2022