

VERSLAG RAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING, PATRIMONIUM & HUISVESTING

Datum: dinsdag 23 maart 2021, 20 uur

Locatie: Online vergadering via teams

Aanwezig: Raadsleden:

Paul Valkeniers, Pieter Gielis, Paul De Swaef, Kris Oversteyns, Charlotte Klima, Sandra Laureyssens, Tom Van Grieken, Niels Broeckx, Tommy Van Look, Kurt Vermeiren, Peter Arnauw, Erik Block, Kathelijne Peeters (vervangend Walter Brat), Veronique d'Exelle.

Tom Daelemans (beleidsmanager grondgebiedzaken), Wendy Verhoeven(financieel directeur), Vera De Martelaere (omgevingsambtenaar), Cynthia Steurs (assistent omgevingsambtenaar), Cindy Vanbaeden (diensthoofd patrimonium), Jan Theuwissen (informatieveiligheidsconsulent), Christel Van Woensel (administratief medewerkster/verslaggever)

Verontschuldigd: Walter Brat (raadslid), Natacha Van Goethem (huisvestingsambtenaar)

Volgende vergadering: datum nog niet bepaald

AGENDA

- Goedkeuring verslag RC 25 februari 2021
- Patrimonium
 - Voorstelling team
 - Renovatie GAMWD
 - Renovatie 42 seniorenflats (J. Van Craenstraat)
 - Projecten patrimonium
- Ruimtelijke Ordening & huisvesting:
Ruimtelijke ordening :
 - intergemeentelijke samenwerking met IGEAN ter ondersteuning van de handhaving ruimtelijke ordening
 - stedenbouwkundige verordening kleinhandel
 - Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Leidingstraat Antwerpen-Ruhr (Geleen)'
 - PRUP Kloosterveld: ontwikkeling Jeni op site Struikfoods
 - Principesaanvraag boot Brechtsebaan
 - grote omgevingsvergunningaanvragen: site Van Uffelen, Braamstraat.
- Varia

VERGADERING

De vergadering wordt geopend om 20u00 nadat alle genodigden zich online aangemeld hebben.

Goedkeuring verslag RC 25/02/2021

Het verslag werd goedgekeurd.

Patrimonium

- Voorstelling team

Cindy Vanbaeden stelt het team patrimonium voor aan de hand van een powerpoint presentatie.

Peter Arnauw vraagt of ook de achternamen van de medewerkers kunnen vermeld worden.

Cindy Vanbaeden geeft ook de achternamen mee zoals gevraagd.

(Veerle Le Jeune, Christophe Buyck, Carine Wouters, Luc Verryckt, Wim Van Hoof, Latif Zahir, Dirk Leurs, Dirk Broeckx, Tony Fransen).

Cindy licht vervolgens toe welke werken er uitgevoerd werden in 2020 en geeft ook de aanzet van 2021 mee, ook wordt er al een planning van grotere projecten 2021/2022 meegegeven zoals oa. de bouw van een 3^{de} sporthal.

Peter Arnauw vraagt naar de locatie van de 3^{de} sporthal.

Paul De Swaef licht toe dat er verschillende locaties bekeken werden maar dat de keuze is gevallen op een locatie aan de Zeurt. Dit vooral omdat het gelegen is in recreatiegebied en de andere meestal waren gelegen in groengebied.

De huidige locatie van het voetbalveld van Simikos zal wel verlegd moeten worden maar dit komt ook nog op de gemeenteraad.

- Renovatie GAMWD

Tom Daelemans licht de renovatie van GAMWD toe aan de hand van een powerpoint presentatie.

Kurt Vermeiren merkt op dat hij dacht dat deze powerpoint niet in de gedeelde informatie zat van de bijlagen agenda RC 23/3/2021. Peter Arnauw bevestigt dat ze wel degelijk mee in de transferlink zat van de bijlagen stukken agenda RC 23/3/2021.

Tom geeft een projectplanning onder voorbehoud weer.

Peter Arnauw vraagt in welk volume het slagwerklokaal komt.

Tom Daelemans licht toe dat de volumes hetzelfde blijven en het slagwerklokaal op dezelfde locatie blijft. Tom neemt het plan erbij en vermeldt gelijkvloers, wel met een muur ook voor een kitchenette.

Peter Arnauw bemerkt of de ruimte dan niet te klein zal zijn.

Tom vermeldt dat alles op voorhand doorgesproken is geweest met Liesbeth en op maat moet zijn van de gebruikers.

Erik Block vraagt of er ook budget gevonden kan worden om de pvc ramen te vervangen aan de Verbertsraat.

Tom vermeldt dat dit mss nog kan bekeken worden maar dat uit het luchtdichtheidsonderzoek bleek dat de ramen niet in slechte staat zijn. Paul De Swaef geeft mee dat het bekeken zal worden.

Peter Arnauw stelt voor om het personeelslokaal en slagwerklokaal te voorzien van een groendak. Paul De Swaef licht toe dat de vergunning reeds werd verleend in 2017 en Tom Daelemans dat een stuk ook voorzien is voor evacuatie.

- Renovatie 42 seniorenflts (J. Van Craenstraat)

Tom Daelemans licht de renovatie toe aan de hand van een PowerPoint-presentatie.

Er wordt gemeld dat ze de werken willen uitvoeren met zo weinig mogelijk hinder voor de

bewoners. Zo zullen er 4 lege flats voorzien worden waarnaar de bewoners tijdelijk kunnen verhuizen bij de renovatie van hun flat en worden ze telkens per 4 verbouwd. Dit werd voorzien in hetzelfde gebouw.

Hierdoor werd er ook geopteerd om niet te werken met een betegeling maar te werken met platen.

Tom Daelemans licht in de PowerPoint ook toe welke werken vervat zitten in de renovatie en ook welke werken niet vervat zitten in de renovatie en geeft een onder voorbehoud planning mee.

Peter Arnauw vraagt of de bewoners na de verbouwingen weer terug naar hun eigen flat gaan. Tom Daelemans bevestigt dat dit inderdaad de bedoeling is.

Peter Arnauw vraagt of dit niet lang zal duren om per blok van 4 te werken.

Tom Daelemans vermeldt vandaar de optie om niet te veel breekwerk te voorzien met de renovaties.

Peter Arnauw vraagt of ook de verwarming vernieuwd zal worden, of er een dakrenovatie is en waarom er gekozen is voor vitrokeramische kookplaten en geen inductie.

Paul De Swaef vermeldt dat de verwarming nog recent werd bekeken en in orde is.

Tom licht toe dat ze de verbouwingen zo willen uitvoeren dat de bewoners vb ook niet op extra kosten worden gejaagd door het moeten aankopen van nieuwe kookpotten.

Tevens zijn er bepaalde oefeningen gemaakt maar budgettair beslist om deze te verschuiven naar een later tijdstip. Dat er momenteel vooral gekozen werd voor een veilige vernieuwde badkamer en keuken.

Kurt Vermeiren merkt op dat door het verplaatsen van het vervangen van het buitenschrijnwerk de kosten misschien nog kunnen verhogen gelet op de steeds strengere regelgeving.

Tom Daelemans licht toe dat er bij het vervangen van het schrijnwerk ook best dient gekeken te worden of er ook geen voorgevelwijzigingen dienen te gebeuren. Hierdoor is er voorlopig beslist om enkel interne verbouwingen uit te voeren.

Paul De Swaef merkt op dat er nu vooral gekozen werd voor interne verbouwingen en een betere interne leefkwaliteit.

Erik Block merkt op dat hij zich kan aansluiten bij de opmerking van Kurt Vermeiren en i.p.v. enkel dakisolatie ook gelijk te kijken naar het schrijnwerk en de voorgevel en gevelisolatie. Verder vraagt hij ook of er gedacht is aan ventilatie en groendaken?

Paul De Swaef vermeldt dat de vragen bekeken zullen worden maar dat het niet zo evident is om in BSO te krijgen. Dat het dossier al wat jaren loopt ook en dat er nu vooral nood is aan interne verbouwingen. Maar dat de verdere verbouwingen en zaken nog zeker aan bod zullen komen op later tijdstip en dat het project ook financieel momenteel haalbaar moet blijven.

Sandra Laureyssens vraagt wat Belfius hierin adviseert.

Tom Daelemans vermeldt dat de gesprekken hierrond nog kort daags verder zullen gevoerd worden.

- Projecten patrimonium

Tom Daelemans geeft nog een planning van geplande projecten.

Ruimtelijke Ordening

Peter Arnauw vermeldt dat hij nog extra punten had aangegeven om mee te nemen en deze nu niet op de agenda stonden van de RC 23/3/2021.

Paul De Swaef stelt voor om ze verder te bekijken bij varia en vermeldt dat ze ook op de volgende gemeenteraad zullen komen.

Peter Arnauw stelt zich de vraag of ze toch ook niet op de raadscommissie moeten komen i.p.v. enkel op de gemeenteraad.

Tom Van Grieken vermeldt in chat om punt toe te voegen in het verslag en om dan volgende keer het verslag goed te keuren.

- Toelichting Presentatie handhaving RO - intergemeentelijke samenwerking met IGEAN ter ondersteuning van de handhaving ruimtelijke ordening

Er wordt een toelichting gegeven van:

- kerncijfers 2020
- handhavingsrapport 2020
- raadgevingen naar aanleiding van notariële inlichtingen 2020
- intergemeentelijke samenwerking met IGEAN ter ondersteuning van de handhaving ruimtelijke ordening.
- Er wordt vermeld dat de nieuwe medewerkster Lotte Anthonissen zal ingezet worden op de zachte handhaving.

Handhavingsprioriteiten:

- gewestelijke prioriteiten
- prioriteiten parket
- gemeentelijke prioriteiten

Peter Arnauw merkt op dat er nu veel mensen iets uitvoeren en dan pas gaan regulariseren. Hij vraagt wanneer de gemeentelijke prioriteiten bekend zijn en of er in deze commissie ook suggesties kunnen meegenomen naar het oppompen van grondwater, beperken van verhardingen. En of de nieuwe medewerkster zelfde taakbeschrijving heeft als Ingeborg destijds.

Vera De Martelaere licht toe dat Lotte Anthonissen dit op de dienst zal gaan opnemen maar gelet op de recente indiensttreding nu nog in opleidingsfase zit. Zij zal de voorbereidingen opnemen, eventueel ook plaatsbezoeken. En dan meehelpen in opvolging bij dossiers die aangegeven worden bij Igean. Vera vermeldt dat de gemeentelijke prioriteiten verder bekeken zullen worden in het college.

Paul De Swaef vermeldt dat er in 2020 nog nooit zo veel aanvragen voor omgevingsvergunningen zijn geweest en dat bij de notariële inlichtingen ook al een deel voorbereiding is voor eventuele handhaving en daar zaken vermeld worden. En dat de gemeentelijke prioriteiten vooral rond vergroening en ontharding zullen zijn.

- stedenbouwkundige verordening kleinhandel

Vera geeft een toelichting en een kleine presentatie. Er is momenteel nog geen advisering. Er is een bundel en screening maar alles moet nog afgeklopt worden met het college.

Peter Arnauw en Erik Block vragen meer info omtrent de grotere gebouwen aan de Bredabaan en het opvangen in de gecoro richting plantenwinkels en vanwaar dit idee. En of dit naar verkeersdruk daar wel wenselijk is.

Vera vermeldt dat het niet enkel louter grotere plantenzaken zijn maar meer richting van verkoop van andere producten in en rond huis (bv. meubelzaken) moet gekeken worden.

Paul De Swaef licht toe dat de grotere winkel vooral bekeken zullen worden richting Bredabaan en de kleinere zaken meer richting kernwinkelgebied. En er de 4 categorieën zijn maar dat er een paar op de Bredabaan zitten die we liever richting kernwinkelgebied zouden zien.

- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Leidingstraat Antwerpen-Ruhr (Geleen)'

Vera De Martelaere vermeldt dat er een flyer en vraag en antwoord beschikbaar is. Dat het gaat over het aanleggen van leidingen voor gassen en vloeistoffen en de vraag om een propaanleiding te voorzien en deze ondergronds te gaan aanleggen. Deze leidingen zouden op minstens circa 80 cm diepte moeten liggen en hebben ook een bepaalde afstand nodig t.o.v. van elkaar. Daar waar de leidingen komen is dan ook geen (hoogstammige) beplanting en bebouwing mogelijk.

Erik Block merkt op dat er maar weinig tijdstippen beschikbaar zijn voor de infodagen en Peter Arnauw vraagt of er al detailplannen zijn van de ligging en of ze bij de bestaande leidingen gaan komen te liggen

Paul De Swaef vermeldt dat het voor ons ook een verrassing was en dat alles momenteel nog in een onderzoeksfase zit en er nog gesprekken dienen gevoerd te worden. Maar dat eventuele reacties al meegegeven kunnen worden. Vera vermeldt dat het in deze fase ook net belangrijk kan zijn om reacties mee te geven. Vera licht toe dat in de flyer ook vermeld staat hoe mensen reacties kunnen aangeven.

Cynthia deelt in de chat nog enkele links.

- PRUP Kloosterveld: ontwikkeling Jeni op site Struikfoods

Dit werd vorig jaar nog maar opgestart. Zijn ook momenteel nog geen plannen. Er zijn al wel gesprekken gevoerd met Schoten en Brecht en Brasschaat en vooral met de Provincie.

Cynthia geeft een toelichting over het project voor de site Struikfoods. Deze site situeert zich aan de Brechtsebaan en in de nabijheid van de E-10 plas. Zo zullen de bestaande constructies van Struik Foods verwijderd worden en worden er nieuwe KMO gebouwen voorzien.

Kurt Vermeiren geeft aan dat hij bedenkingen heeft bij overdracht wegens en dan concreet naar onderhoud.

Paul De Swaef vermeldt dat er een wettelijk kader is voor deze zaken en dat het onderhoud bij de ontwikkelaar blijft. Hoe het wettelijk kader juist is zal ook nog verder onderzocht en uitgezocht worden.

Peter Arnauw vraagt of de gemeente de aanleg zal doen. Paul De Swaef vermeldt dat dit niet de gemeente is maar de ontwikkelaar. Peter Arnauw vermeldt dat de industrie zal omgezet worden naar KMO en of er zo geen gemiste kans is naar groene zone en of er nu niet juist meer verhard zal worden. De Antitankgracht vormt nu een buffer tussen de units daar. Of er zal ingespeeld worden op lokale tewerkstelling en of er groendaken zullen opgelegd worden.

Paul De Swaef vermeldt dat er een grote vraag is naar KMO en dat we ook liever geen zware industrie zien op de locatie gelet op de omwonende wijken. Paul De Swaef vermeldt dat de Boomgaarddreef en een veilig kruispunt voorop staan ook en dat ook de ontwikkelaar hier achter staat.

- Principeaanvraag boot Brechtsebaan

Cynthia Steurs geeft een toelichting. De eigenaar van het perceel had een voorstel gedaan voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de bouw van 3 x 3 eengezinswoningen bestaande uit 3 bouwvolumes.

Peter Arnauw vraagt of de 3 bouwlagen geen afwijking zijn t.o.v. van het RUP.

Cynthia licht toe dat het BPA vermeldt dat er twee bouwlagen en een hellend dak toegelaten zijn en dat het voorstel binnen dit gabarit valt.

Sandra Laureyssens vraagt of de grond niet deels in eigendom is van de Vlaamse Waterweg nv en welke garantie de kopers zullen hebben.

Cynthia vermeldt dat hierin nog geen overeenkomsten zijn. Paul De Swaef vermeldt dat de huidige bebouwing op deel grond van de Vlaamse Waterweg staat.

Erik Block vermeldt dat er nu in BPA ook sprake is van eventueel behoud van horeca. En of er niet best ook uitgeklaard wordt met de Vlaamse Waterweg i.v.m. de perceelsgrens en eigendomsgrens.

Cynthia Steurs vermeldt dat er vanuit het beleid wordt gekozen om geen bijkomende handelszaken meer toe te staan.

Kurt Vermeiren vraagt of het gaat over slechts 9 parkeerplaatsen?

Cynthia Steurs licht toe dat er inpandige garages voorzien worden en nog 9 in de voortuinstrook maar er in de principiële vraag vanuit het college werd meegegeven om max. 2 parkeerplaatsen te voorzien per woning.

- grote omgevingsvergunningsaanvragen: site Van Uffelen, Braamstraat.

Cynthia licht de omgevingsvergunningen toe via een PowerPoint-presentatie.

Cynthia licht de omgevingsvergunning voor de site van Van Uffelen toe.

Kurt Vermeiren vraagt of er geen parkeerruimte dient voorzien te worden voor een handelszaak en of er niet afgeweken wordt van de parkeernorm. En dat gezinnen van nu nog maar zelden 1 auto hebben.

Cynthia licht toe dat het BPA vermeldt dat er 1 parkeerplaats per woongelegenheden dient voorzien en te worden en dat er voorzien zal worden in fietsenstalling en een voorziening voor deelwagens.

Peter Arnauw merkt op dat 70 % ruimtebeslag toch nog veel is en of we dit wel willen in centrumgebied en of de 4 bouwlagen wel zijn toegelaten en wenselijk op deze locatie. En hoe de eengezinswoningen in de parking geraken.

Cynthia licht toe dat dit langs dezelfde ingang zal zijn.

Peter Arnauw vraagt of deze wel breed genoeg is dan. Want anders zullen er nog auto's in het straatbeeld blijven.

Erik Block merkt op dat de grote dakerker toch een afwijking is op het BPA en deze wel eerder aanvoelt als een 4de bouwlaag.

Cynthia licht de weigering Braamstraat 103 toe.

Peter Arnauw vraagt in welke richting we willen gaan en of dit ook gecommuniceerd wordt met de ontwikkelaar.

Cynthia Steurs vermeldt dat het meeste reeds werd meegegeven bij de voorbesprekingen en er ook oplossingen aangereikt werden.

Peter Arnauw had de weigering van de terrasvergunning van de horecazaak Salt 'n Sugar aangegeven om te bespreken in deze commissie. Er wordt aangegeven dat dit punt ook zal behandeld worden in de gemeenteraad.

Cynthia vermeldt dat er voorbereidingen gemaakt zijn met betrekking tot de historiek van het dossier en dat ze deze zal doorsturen.

Paul De Swaef vermeldt dat er onenigheid is tussen 2 burens waarbij wij als gemeente onrechtstreeks mee in betrokken worden en deels door de beslissing van het beroep voor de aanleg van de oprit van het aanpalend perceel de terrasvergunning dienden te weigeren.

Pieter Gielis sluit de vergadering.

Volgende vergadering: Er werd nog geen nieuwe datum vastgelegd voor een nieuwe vergadering.