



## **NOTULEN VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN STADSONTWIKKELING, LEEFMILIEU EN DUURZAME ONTWIKKELING 1 FEBRUARI 2022**

Op 1 februari 2022 vergadert de gemeenteraadsc commissie ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling, leefmilieu en duurzame ontwikkeling regelmatig en in vereist getal, Kris De Keninck, voorzitter, opent de vergadering om 19u39.

**Aanwezig:** Kris De Keninck, voorzitter  
Kim Van Kerckhoven, Yani Brems, Eddy Van Der Taelen, leden  
Sally Scheerens, secretaris

**Verontschuldigd:** Patrick Marnef

### **NOTULEN**

Aanwezige raadsleden:  
Tom Dewandelaere, schepen  
Abdel El-Hajoutti, Hans Verreyt, Andy Janssens raadsleden  
Externen:  
Johan Van Reeth (Studiebureau BUUR)

De voorzitter verwelkomt iedereen die fysiek en digitaal aanwezig is en maakt een overzicht van de twee agendapunten. De voorzitter geeft het woord aan schepen Tom Dewandelaere. De schepen geeft een korte toelichting over de twee agendapunten en geeft aan dat de toelichting over 'De Klamp' door het studiebureau 'BUUR' ook aan de leden van de GECORO wordt gegeven.

#### **1. DIENST GRONDGEBIEDSZAKEN - OMGEVING - AANGEPASTE TIMING MASTERPLAN 'DE STATIONSOMGEVING VERBINDT'**

Omwille van de ongunstige Covid-19 situatie in december 2021, werd beslist om de Stuurgroep m.b.t. 'De Stationsomgeving Verbindt' van 10 december 2021 te verplaatsen naar 14 februari 2022 opdat de stuurgroep fysiek zou kunnen doorgaan. Naar aanleiding van deze wijziging werd een aangepaste timing vooropgesteld. Deze aangepaste timing is weliswaar onder voorbehoud van de resultaten van de Stuurgroep van 14 februari en het verdere traject. Deze timing onder voorbehoud kan in bijlage worden geraadpleegd.

De leden van de gemeenteraadscommissie 'Ruimtelijke Ordening en Stadsontwikkeling, leefmilieu en duurzame ontwikkeling' nemen kennis van de aangepaste timing van het planningsproces 'De Stationsomgeving Verbindt'. Deze aangepaste timing is weliswaar onder voorbehoud van de resultaten van de Stuurgroep van 14 februari en het verdere traject.

De voorlopige timing van het masterplan 'De Stationsomgeving Verbindt' wordt toegelicht aan de hand van een tijdslijn. De belangrijkste, voorlopige data worden herhaald. Er wordt herhaald dat dit een voorlopige timing is die nog gewijzigd kan worden.

Gemeenteraadslid Van Der Taelen merkt op dat er enkele ambtenaren op de site Frateur aanwezig waren en vraagt naar de reden van hun aanwezigheid. Schepen Dewandelaere argumenteert dat zij aanwezig waren op de participatie met kinderen voor te kunnen bereiden. Er werden wel al bomen en andere beplantingen aangelegd. Verder deelt de schepen mee dat er nog geen andere invulling voor de site is. Eventuele andere invullingen voor de site zullen in de workshops - die nog georganiseerd dienen te worden – duidelijk worden.

Er werden geen verdere vragen gesteld over de timing van het masterplan.

## 2. AFDELING GRONDGEBIEDZAKEN - OMGEVING - EINDRAPPORT EN BELEIDSKADER 'BOOM - DE KLAMP'.

### Voorgeschiedenis

Het college van burgemeester en schepenen keurde in de zitting van 23 september 2019 het beoordelings- en gunningsverslag goed voor het aanstellen van een multidisciplinair begeleidingsteam voor de site 'De Klamp'. Deze overheidsopdracht werd bijgevolg gegund aan het multidisciplinair team 'BUUR'.

### Feiten en context

Tijdens het procesverloop werd er gewerkt in 4 fasen:

1. De verwerkingsfase
2. Ontwerpend onderzoek & participatietraject
3. Uitwerken voorkeursontwerp en deelprojecten
4. Eindrapport en beleidskader

### Adviezen en argumenten

Het eindrapport omvat :

1. De rol en roeping van de projectsite 'De Klamp' binnen Boom
2. Krijtlijnen van het masterplan
3. Evolutie van het masterplan
4. De deelgebieden
5. Beleidskader

Uit het eindrapport (cfr. bijlage) blijkt dat aan alle vereisten van het bestek d.d. 20 maart 2019 en de offerte d.d. 24 april 2019 werd voldaan.

Het college van burgemeester en schepenen keurde in zitting van 10 januari 2022 het eindrapport 'BOOM - DE KLAMP' goed en besliste om dit eindrapport door te verwijzen naar de Gemeenteraadscommissie 'Ruimtelijke Ordening en Stadsontwikkeling' van 1 februari 2022 en naar de Gemeenteraad van 17 februari 2022.

### Doel

Het studie bureau 'BUUR' zal aan de leden van de gemeenteraadscommissie 'Ruimtelijke Ordening en Stadsontwikkeling, leefmilieu en duurzame ontwikkeling' een presentatie geven over de inhoud van het masterplan. Na deze presentatie hebben zullen de leden de kans hebben om vragen te stellen die het studie bureau zal beantwoorden.

De presentatie van dit eindrapport wordt tegelijkertijd ook gegeven aan de leden van de GECORO. Hun eventuele bemerkingen zullen mee worden genomen bij het bestek tot overheidsopdracht voor het opstellen van het ruimtelijke uitvoeringsplan voor 'De Klamp'.

De doelstelling is om dit eindrapport met beoordelingskader voor te leggen op de Gemeenteraad van 17 februari 2022 zodat dit masterplan de basis kan vormen voor het uitschrijven van

de overheidsopdracht voor het opstellen van het ruimtelijke uitvoeringsplan voor 'De Klamp'.

De leden van de gemeenteraadscommissie 'Ruimtelijke Ordening en Stadsontwikkeling, leefmilieu en duurzame ontwikkeling' kunnen dit eindrapport met beleidskader raadplegen aangezien dit in de bijlagen is opgenomen.

Bijlagen: Bijlage (in twee delen) : Eindrapport De Klamp

De doelstelling is om dit eindrapport met beoordelingskader voor te leggen op de Gemeenteraad van 17 februari 2022 zodat dit masterplan de basis kan vormen voor het uitschrijven van de overheidsopdracht voor het opstellen van het ruimtelijke uitvoeringsplan voor 'De Klamp'.

Het masterplan vormt een eerste fase binnen de studie over 'De Klamp'. Na dit masterplan volgt een tweede fase, namelijk de opstart van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor 'De Klamp'. Alvorens de voorbereidingen kunnen worden getroffen voor dit RUP, dient de Gemeenteraad het masterplan goed te keuren.

Johan Van Reeth van het Studiebureau 'BUUR' presenteert aan de hand van een powerpoint het traject, de evolutie en de inhoud van het masterplan.

Na de presentatie worden vragen gesteld die door Johan Van Reeth worden beantwoord.

a) Hans Verreyt stelt dat sommige elementen uit een eerder traject in het voorliggende masterplan worden opgenomen, zoals de ontsluiting van het verkeer van oost naar west, en het ontlasten van de s' Herenbaan, wat de huidige visie is. Ook werd er binnen de presentatie vermeld dat er de auto te gast was zonder focus op doorstroming en amper verkeer. Binnen de huidige visie was het de bedoeling om rechtstreeks aan te sluiten via de Antwerpsestraat en later naar de A-12. Volgens de schetsen lopen de voetgangers tussen de auto's. Dit kan toch niet de visie zijn van een ontsluitingsweg volgens dit ogenblik. Zullen de Tuyjaertsstraat en de s' Herenbaan verder de ontsluiting gaan zijn voor het verkeer dat ten oosten van Boom komt? Ofwel wordt er een echte ontsluitingsweg gemaakt op een goede combinatie met de rest van het programma op 'De Klamp'. De huidige voorstelling wringt met de intenties uit het verleden.

Johan van Reeth stelt dat het zeker de bedoeling is om de ontsluitingsweg te voorzien. Het gaat wel degelijk om een ontsluitingsweg en geen verbindingsweg. De weg zal het oosten van Boom ontsluiten, maar zal niet voor de verbinding met Rumst zorgen en ook niet met de E-19. Het is een combinatie om deze ontsluitingsweg te gaan realiseren en tegelijkertijd de doorstroming met het centrum van Boom aan te afbouwen; het is niet de bedoeling om meer capaciteit te voorzien. Er werd gezocht naar de inrichting van de publieke ruimte die de ontsluitingsfunctie binnen het verkeer waarmaakt en, en dat zal een zekere impact hebben. Binnen het planproces werd eveneens onderzocht om er een verkeersweg van te maken en de conclusie was dat dit beter niet werd gedaan omdat de verkeersweg zou uitnodigen om sneller te gaan rijden en de auto's nog een grotere verkeersfunctie of prioriteit te gaan geven. Daarom is er ook gekozen voor een traditioneel straatprofiel met gescheiden voetpaden. Het is mogelijk dat het verkeer kan worden verwerkt binnen een klassiek, traditioneel straatprofiel.

b) Herman Siebens (GECORO) stelt de volgende vragen of opmerkingen:

- Of er een visie werd gevormd over de doelgroepen voor bepaalde doelgroepen binnen het masterplan.

- Er wordt opgemerkt dat het jeugdcentrum pas in de laatste fase, namelijk 2040, pas wordt uitgedacht. Moeten we niet meer aan onze jongeren en dit naar voor schuiven in de hele planning aangezien de vraag naar een jeugdcentrum vandaag wordt gesteld.
- Er is sprake om het voormalige gebouw van de belastingen op te kopen omwille van de polemiek m.b.t. de opvang van de migranten. Wijzigt er iets aan de ideeën over het administratief centrum waarvan sprake is in 'De Klamp'?

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

- Er is grondig nagedacht over welke doelgroepen binnen De Klamp kunnen worden gehuisvest. Het aanbod van een 700-tal woningen volstaat om op een heel langer termijn een substantieel deel van de woningnood in Boom en zelfs ook voor een stuk van de regio te gaan helpen opvangen. Er werd uitdrukkelijk gekozen om geen grondgebonden ééngezinswoningen te voorzien, maar enkel kleine gestapelde woningen. Dit had het voordeel om het ruimtebeslag van de woningen vanuit ruimtelijk standpunt kunnen gaan reduceren. Echter was de hoofdreden om vanuit een analyse van de toekomstige demografische groei van het aantal bewoners en het huidige woningenbestand hebben vastgesteld dat er een grote mismatch was tussen het aantal gezinnen met maar één of twee gezinsleden (meer dan 70% in Boom) en het grote aantal eengezinswoningen in Boom. Dit betekent dat er vandaag veel kleine gezinnen in grote woningen wonen. De veronderstelling is dat er veel gezinnen in een woning wonen omdat er onvoldoende aanbod is aan kleine, compacte en betaalbare woningen binnen Boom.

Vandaar het voorstel om gestapelde woningen binnen het masterplan op te nemen. Dit kan tot gevolg hebben dat het aantal eengezinswoningen binnen Boom gaan vrijkomen die dan kunnen worden ingezet voor nieuwe groeiende gezinnen waardoor er een rotatie ontstaat zodat het verouderde woningenbestand binnen Boom kan worden gerenoveerd. Het bouwen van eengezinswoningen binnen De Klamp zou dan als concurrentie worden beschouwd voor de oudere woningen die dan mogelijks moeilijker kunnen worden verkocht.

Er werd echter niet gedefinieerd welke exacte doelgroep-woningen er dan wel moeten komen binnen De Klamp omdat er binnen het masterplan een ruim woningaanbod wordt voorzien van ruimte gestapelde eengezinswoningen, compacte woningen voor senioren en alleenstaanden, en betaalbare woningen.

- Het is mogelijk dat de gemeente kan beslissen om de voorzieningen voor de jeugd in een vroegere fase te realiseren. Schepen De Wandelaere vilt hierbij aan dat De Klamp slechts één van de mogelijke pistes is om jeugdvoorzieningen te voorzien, maar dit wil niet zeggen dat er ondertussen ook geen andere pistes kunnen worden onderzocht of pas in 2040 kunnen worden gerealiseerd.

- Met de mogelijkheden rond de Klamp en het Van Cleemputplein is er een ruime mogelijkheid om in de toekomst publieke voorzieningen binnen Boom te voorzien. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om bepaalde administratieve diensten en publieke voorzieningen de beste locatie te gaan geven. Met deze combinatie zou dit betekenen dat niet alle ruimte binnen De Klamp voor publieke voorzieningen zou moeten worden benut. Dit is een evolutie die op lange termijn moet worden bekeken. Er wordt aanbevolen om binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan een flexibiliteit te voorzien zodat de gemeente nog verschillende pistes kan bewandelen.

d) Hans Verreyt stelt dat De Klamp wordt uitgebouwd tot een hoogwaardig vervoersknooppunt. Daarom dient er ook gekeken te worden naar het aantal parkeerplaatsen. Met het beoogde aantal woningen op De Klamp, en rekening houdend met de huidige parkeernorm, en de beoogde voorzieningen (voorbeeld zwembad) binnen De Klamp, wordt de vraag gesteld of er wel 1045 parkeerplaatsen wel zullen volstaan.

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

Met de huidige parkeernorm zou er inderdaad eind verder worden gekomen. Het is omdat de Klamp goed ontsloten is door openbaar vervoer en via fiets- en wandelnetwerken prima bereikbaar is vanuit het centrum dat het voorstel is om op deze locatie een strengere parkeernorm te hanteren met 1

parkeerplaats per woontiteit. Deze parkeernorm is vandaag echter geen realiteit meer binnen de huidige vastgoedmarkt. Het autobezit gaat langzaam achteruit en is de 1 op 1 parkeernorm vaak niet meer nodig. Met het voorstel om binnen het masterplan een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woontiteit te realiseren, zal er in de toekomst een overcapaciteit worden gerealiseerd. Verder wordt er vanuit gegaan dat de parkeerplaatsen complementair kunnen gebeuren zodat parkeerplaatsen niet uitsluitend aan één persoon kunnen worden toegewezen. Hoeveel pendel parkeerplaatsen er nodig zullen zijn, dient nog bestudeerd te worden, maar het is niet de bedoeling om nog honderden parkeerplaatsen te voorzien omdat er anders meer autoverkeer zal worden aangetrokken. Er is wel nog de mogelijkheid om deze pendelparkeerplaatsen ondergronds te realiseren indien dit uit een toekomstige mobiliteitsvisie nodig zou zijn.

e) Hans Verreyt stelt dat het groenpercentage in de loop van het proces is toegenomen, maar dat het lijkt alsof het aantal bouwlagen ook is toegenomen. Zo is er volgens de plannen een toren van 11 bouwlagen aan de toegangspoort van 'De Klamp'. De andere blokken aan de Velodroomstraat en de Molenstraat zijn ook dicht tegen elkaar ingetekend. We kijken op grote volumes voor Boom.

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

De overheersende bouwhoogte is gelijkvloers plus drie bouwlagen, wat in de gemeente Boom niet uitzonderlijk is. Ook is er gezorgd voor voldoende afstand tussen oude en nieuwe woningen. Het klopt dat er binnen het masterplan wordt gesuggereerd om de blokken niet vrijstaand te bouwen en tegen en tegen elkaar te bouwen zodat er zo spaarzaam mogelijk met de ruimte kan worden omgesprongen. Ook zijn de tegenoverliggende afstanden ook zodanig gekozen zodat er voldoende privacy kan worden gegarandeerd en dat de optimale bezonning kan worden gerespecteerd. Er werd ook gekozen om aan de Velodroomstraat maar vier bouwlagen hoog te bouwen, zelfs met een teruggetrokken profiel aan de straatzijde. Dit is zelfs minder dan dat er in het verleden stond. Daarom werd ook gesuggereerd om aan de ontsluiting met de nieuwe Paepensteenstraat een hoogbouw te gaan realiseren, maar deze hoogbouw is geen noodzaak. Deze plek komt wel voor hoogbouw in aanmerking omdat dit een merkteken kan zijn waar deze nieuwe Paepensteenstraat op de Antwerpsestraat kan aansluiten en waar dus de overgang tussen Boom Noord en Boom Centrum kan worden gerealiseerd.

f) Hans Verreyt stelt de groene doorsteek langs de achterkant van de huidige Colruyt richting het park redelijk breed is. Richting de doorsteek Antwerpsestraat/Beukenlaan wordt het een onderdoorgang onder een bouwblok van enkele meters breed. Dit zijn meestal doorgangen die niet wenselijk zijn omdat de sociale controle niet zo groot is. Aangezien we een groene doorsteek wensen te realiseren van De Klamp naar het park, en hiervoor vier woningen moeten worden verworven via voorbeeld onteigening, en het nieuwe bouwvolume vier bouwleggen zou tellen, en dan nog eens een onderdoorgang onder de woningen moeten realiseren, zou dit geen meerwaarde voor het plan zijn.

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

Er zijn inderdaad verschillende mogelijkheden om dit uit te werken. Er werd inderdaad gesuggereerd om idealiter vier panden te verwerven om een voldoende groene breedte te suggereren. Er kan worden geopteerd om deze vrijgekomen zone achteraf niet te bebouwen en open te laten. Het opnieuw herstellen van de gevelwand langs de Antwerpsestraat en de Beukenlaan zou vanuit ruimtelijk standpunt aanvaardbaar zijn. Een bijkomende opening creëren is dan niet nodig om de groene verbinding te kunnen gaan realiseren. Het bouwblok zou ook helpen om de geluidreductie binnen het gebied verder te gaan reduceren. Als deze doorgang een meter of 8 breed zou zijn, en één of twee bouwlagen hoog, 4 à 5 meter hoog zodat er ook een brandweerwagen onder door kan, zou het geen smalle doorgang zijn die benepen aanvoelt voor fietsers en voetgangers. De gemeente zou er in de toekomst kunnen voor opteren om deze onbebouwd te laten of eventueel groter te maken. Het verwerven van de panden zou ook geen goedkope affaire zijn. Waardoor het niet

onverstandig zou zijn om deze plaats opnieuw te bebouwen. Er is dus een prioriteiten afweging te maken in het maximaliseren van de groene verbinding en visibel maken vanaf de Antwerpsestraat en onbebouwd te laten ofwel deze toch te gaan bebouwen met de groene verbinding er onder door.

g) Hans Verreyt stelt dat de huizen die eventueel zouden verworven moeten worden, heel zichtbaar worden gesteld. Dit zou tot gevolg kunnen hebben dat de eigenaars van deze woningen een hoge prijs kunnen stellen voor hun woning. Daarnaast zijn er drie locaties waar panden zouden kunnen worden verworven: (1) vier panden langs de Antwerpsestraat en de Beukenlaan, (2) ter hoogte van de ingang van de Colruyt en (3) langs de drie woningen van de Velodroomstraat. Op twee andere plaatsen doen we dat niet. Dit is ter hoogte van de Sint-Jansstraat en ter hoogte van aangeduide woningen in de Hollezijp. Hoe komt dit, zeker omdat deze ook niet in het woonlint passen?

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

Deze differentiatie is inderdaad gemaakt. De impact van het behoud van de woningen die nu eventueel in aanmerking kunnen komen voor verwerving, werd onderzocht. Indien deze zouden worden behouden, heeft dit beperkingen voor het masterplan enerzijds, en evolueert de woonkwaliteit van de beoogde te behouden woningen in positieve zin anderzijds waardoor het college van burgemeester en schepenen heeft beslist om te opteren voor een plan dat uitgaat van de verwerving van de woningen. Daarom is er ook geen geheim gemaakt om de woningen die in aanmerking kunnen komen voor verwerving duidelijk werden aangegeven. Het lokaal bestuur Boom zal deze gesprekken dan ook in de toekomst aangaan.

Bovendien zijn de woningen aan de Sint-Jansstraat in de situatie zo dat de bestaande ruimte tussen de eengezinswoningen en het appartementsgebouw ernaast volstaat om de voetgangersverbinding te gaan realiseren. Er kan door het lokaal bestuur Boom bijvoorbeeld een stuk private tuin te vervullen met een ander stuk tuin achteraan, wat een voordeel zou zijn voor de eigenaar om een volwaardige tuin te realiseren. Bovendien zal deze beslissing geen impact hebben op het masterplan. Dezelfde redenering geldt voor de woningen aan de Hollezijp: voor de realisatie van het masterplan dienen deze woningen ook niet te worden vervangen. In de toekomst kan er wel nagedacht worden om de zone van deze woningen te transformeren, maar dit staat dan ook los van het masterplan.

h) Hans Verreyt stelt dat één van de cruciale punten in de vorige plannen de bewoners van de Voetballersstraat betrof. In het eindrapport wordt geformuleerd dat de situatie voor de Voetballersstraat nog verder moet worden onderzocht. Is het dan niet slimmer om deze situatie nu verder te onderzoeken?

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

De betekenis van 'verder onderzoek' betekent niet dat we het niet weten. In het masterplan wordt gesteld wat de voorkeursoplossing is voor de verkeersorganisatie in de Voetballersstraat. De verdere uitwerking en de precieze configuratie van de Voetballersstraat en de aanpassingen ervan, is een technisch onderzoek dat verder moet gebeuren alvorens het lokaal bestuur Boom hier een definitieve beslissing over neemt. De goedkeuring van het masterplan impliceert niet dat de heraanleg van de Voetballersstraat al bijvoorbeeld volgend jaar zou worden uitgevoerd op basis van de voorkeursoplossing in het masterplan. Deze voorkeursoplossing is trouwens ook uitvoerig besproken met de bewoners van de Voetballersstraat bij de participatie- en infomomenten.

i) Hans Verreyt stelt dat er binnen het plan 16.000m<sup>2</sup> aan voorzieningen wordt gewijd en 22.000m<sup>2</sup> aan andere functies. Is zeker dat er geen sprake is van grootschalige retail? Welke functies worden dan voorzien?

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

Een groot deel van deze m<sup>2</sup> zitten in de zones langs de Paepensteenstraat waarvan binnen het masterplan wordt gesteld dat hier publieke voorzieningen worden ondergebracht. De andere m<sup>2</sup>, die een flexibele invulling krijgen, gaat het gros van de m<sup>2</sup> naar de huidige lokalisatie van Colruyt, die behouden blijft en andere m<sup>2</sup> gaat dan over commerciële dienstverlening, zorgfuncties, kleinschalige bedrijvigheid en buurthandel of combinatie. Of in de toekomst het effectief nodig is om deze volledige ruimte is voorzien, valt nu nog niet te voorspellen. Eventueel is er zelfs een beperkte overschakeling naar wonen mogelijk. Het belangrijkste is dat het masterplan de nodige maximale flexibiliteit verschaft om aan de toekomstige noden van Boom te voldoen. De invulling zal de toekomst moeten uitwijzen; daarom wordt er nog geen definitieve of gedetailleerde invulling aan gegeven.

j) Hans Verreyt vraagt wat de reden is waarom het woonblok langsheen de Veldroomstraat grotere wooneenheden van 124m<sup>2</sup> heeft.

Johan Van Reeth antwoordt als volgt: Dit komt omdat daar wel grondgebonden woningen worden voorzien om te voorkomen dat er geen privacy problemen tussen de beide woningen zouden ontstaan omwille van de diepe ligging van tuinen van de woningen zoals aangeduid op het masterplan.

k) Hans Verreyt vraagt waarom de wegenis niet opgenomen is in de fasering. Wordt deze wegenis één van de eerste fases of wordt dit om andere redenen nog niet concreet gemaakt? Hans Verreyt vraagt dat het huidige tracé van de Paepensteenstraat niet zal worden aangehouden en zal wijzigen bij de ontwikkelingen. Is het dan niet vreemd dat er eerst blokken worden gezet die ontsloten worden langs deze straat en nadien de straat moet worden opgelegd voor de wijziging van het wegtracé. Moet dan niet eerst de straat worden (her)aangelegd?

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

De fasering is een suggestie. Het is de logica zelf dat de ontwikkeling van de nieuwe bebouwing langs de Velodroomstraat vandaag al kan starten omdat de achterkant al kan bediend worden langsheen de Paepensteenstraat of een beperkte verlegging en dat er gradueel de Paepensteenstraat verder wordt verlengd zodat de ontwikkelingen verder kunnen worden gezet. Dit heeft als voordeel dat de Paepensteenstraat niet vanaf dag 1 moet verlengd worden waardoor de ontwikkelingen en de investeringen in infrastructuur in balans zouden moeten worden gebracht. Het is wel de bedoeling om steeds de infrastructuur die gekoppeld is aan de bebouwing om deze te realiseren.

l) In de presentatie wordt een schets van ontwikkelingen het Van Cleemputplein weergegeven. Kan deze worden verwijderd om aannames /suggesties mogelijkheden te vermijden?

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

Een ontwikkelaar heeft dergelijke schetsen niet nodig om de waarde van een grond te kennen. Met deze schets wordt getracht om weer te geven dat de toekomst van het Van Cleemputplein mee deel kan uitmaken van de verbinding tussen het centrum en De Klamp in een grotere visie. De schets kan wel uit het dossier worden gehaald als dit geprefereerd wordt.

m) Hans Verreyt vraagt hoe ver het staat met de gesprekken van de eigenaars van de volledige projectzone om dit masterplan te kunnen realiseren.

Geert Schoofs stelt dat er startgesprekken zijn geweest en dat het bij deze startgesprekken gebleven is. Er zijn 'aftoetsingen' geweest die niet van die aard waren dat er tot akkoorden kon worden gekomen. Het overleg ligt momenteel stil omdat het beter was om het voorkeursscenario van het masterplan af te wachten zodat de gesprekken met de eigenaars terug kunnen worden opgestart op basis van het definitieve masterplan. Er zal ook een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgesteld waar een onteigeningsplan deel van kan uitmaken en waar ook lasten in kunnen worden opgelegd naar ontwikkelingen toe, maar hier gaan we niet op vooruitlopen. Het is ook van belang om de

waarde van de toekomst van de gronden te kennen, wat deze verschilt van de waarde van vandaag, en wie gaat meedragen in de ontwikkelingskosten. De druk van het RUP zal overleg tot gevolg hebben.

Johan Van Reeth stelt eveneens dat het voor alle eigenaars van belang is dat er eindelijk iets kan gebeuren aangezien zij al een hele tijd geleden hun middelen hebben ingestoken. Verder overleg is dan ook noodzakelijk om deze ontwikkeling te kunnen laten doorgaan.

n) Paul Cornelis spreekt zijn bezorgdheid uit over de ontsluitingsweg omdat dit een mogelijk hindernissenparcours kan worden in functie van reorganisatie omdat er nu al heel wat van passage aangesloten is op deze straat (Schorre, wijk Hoek met veel woningen) die allemaal moeten ontsluiten langs deze weg. Geeft dit geen problemen op termijn? Deze situatie dient toch in een ruimere context te worden bekeken, zeker met de beoogde activiteiten volgens het masterplan.

Johan Van Reeth stelt hierbij dat dit wel degelijk grondig werd bestudeerd en dat er verschillende scenario's werden getest om de ontsluiting los te trekken van de bebouwing. Er zal een zeker significant gebruik zijn van deze weg, maar niet in die mate dat deze weg een verkeersintensiteit zal hebben dat deze niet met een normaal 2X1 wegprofiel zal kunnen gebruikt worden. De verdere uitwerking van deze weg dient nog verder bestudeerd te worden, maar een 2X1 rijweg met een nuttige wegbreedte van 6meter zodat vrachtwagen er vlot kunnen passeren zonder een overdreven snelheid zou moeten kunnen volstaan.

l) Andy Janssens stelt dat er bedenkingen zijn bij de verbindingsweg, ook al dient de configuratie van de weg nog op punt te worden gesteld. Er is de bezorgdheid dat, wanneer er een frequente bushalte zal worden geplaatst richting de verbindingsweg en van zodra de spits op gang komt, er toch wel mobiliteitsproblemen kunnen ontstaan. In het tijdspad dat wordt vooropgesteld wordt er weinig toegelicht over de aanleg van het groen. Kan dit worden verduidelijkt naar timing toe?

Johan Van Reeth stelt dat dit een keuzen is die het lokaal bestuur Boom/AGB nog kan stellen bij de verdere voorbereiding. Het bestaande groen blijft uiteraard behouden en dient bijgevolg onderhouden te blijven. Gradueel zal er dan een groene inrichting worden gerealiseerd. Er is de mogelijkheid om dit vrij snel te doen of dit mee te laten evolueren met de ontwikkeling van 'De Klamp'.

Wat het verkeer betreft, zal het verkeer dat langs de Velodroomstraat en de Paepensteenstraat zal gaan, nu langs de Tuyaersstraat komt. De kwaliteit van het centrum zal er op vooruitgaan als deze verkeersluw kan worden. Daarnaast is het ook 'normaal' verkeer dat elkaar kan kruisen. Het is in deze situatie niet aangewezen om harde infrastructuur te gaan realiseren die de verkeersfunctie gaat benadrukken en rijgedrag kan uitlokken dat niet meer aangepast aan een woonomgeving zoals hier.

m) Andy Janssens vraagt wat dan gebeurt met het verkeer van het tracé van de Kerkhofstraat/'s Herenbaan.

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

Het antwoord hierop is reeds gebleken, maar het alternatief is dan 2X2 rijstroken dat in de situatie van het masterplan dan 'overkill' zal zijn.

n) Abdel El-Hajoutti vraagt of er eventueel rekening is gehouden met kunstmatige waterelementen binnen het plan en deze in het plan te voorzien?

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

Dit kunnen zelfs ook natuurlijke waterelementen zijn. De verdiepte kleiput is een vrij drassig stuk waar water zich verzamelt. Er kan worden onderzocht hoe dit water kan worden opgehouden en naar een natte vegetatie kan worden gegaan. Dit kan in het landschapsonwerp verder worden onderzocht.

- o) Herman Siebens vraagt dat in het meesterhuis van Kamil Bal de glasramen zouden kunnen worden gerecupereerd bij de afbraak ervan omwille van de erfgoedwaarde. Daarnaast wordt gesteld dat een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> niet veel is. De doelgroep zou dan zijn ofwel jonge mensen die alleen gaan wonen tot ze een gezin vormen, ofwel de senioren die een kleinere bewoning zouden betrekken. Dit zijn twee specifieke doelgroepen. Er zal dan een redelijke monolitische bewoning kunnen ontstaan, wat niet opportuun zou zijn. De doelgroep van de jongere gezinnen wordt dan niet bereikt aangezien er wordt ingezet op appartementen.

Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

De 100m<sup>2</sup> is een algemene rekeningwaarde waarmee we absoluut niet willen zeggen dat alle appartement een bruto waarde van 100m<sup>2</sup> zullen hebben. De ervaring leert dat bij zulke grote projecten deze waarde een veilige aanname is om een zo breed mogelijk spreiding van bouwtypes te kunnen opvangen van zowel boven de 100m<sup>2</sup> als kleiner. De bedenking van de doelgroep van de jonge gezinnen is dan een opmerking die zal worden meegenomen in de verdere uitwerking van het plan.

p) Dirk Struyf stelt dat de Papesteenstraat gefaseerd zal kunnen worden aangelegd. Het is dan wenselijk dat de Voetballersstraat gelijktijdig wordt aangepakt met het volledig doortrekken van de straat. Verder wordt nog gevraagd wat er nu juist bedoeld wordt met 'kleinstedelijke economieën', ook al zijn deze afhankelijk van de toekomstige noden van het lokaal bestuur Boom.

q) Johan Van Reeth antwoordt als volgt:

Het is inderdaad aangewezen dat van zodra de Papesteenstraat gerealiseerd zal zijn, dan ten laatste op dat moment de Voetballersstraat moet heringericht worden. De herinrichting van deze straat gaat immers ook geen al te grote kost met zich meebrengen waardoor dit budgettair mogelijk zou zijn. Het geldt voor heel wat steden en gemeenten de realiteit dat de economische activiteit is weggetrokken naar meer gezoneerde activiteiten. In deze gezoneerde activiteiten zijn heel wat activiteiten die niet persé in deze zones thuishoren (schrijnwerker, fietsenatelier, kleine kantoorfuncties, ...) en perfect kunnen aansluiten in een woonomgeving. Deze activiteiten kunnen dan ook worden aangeboden binnen 'De Klamp'. Ook is er de mogelijkheid van een circulaire economie die binnen 'De Klamp' kan worden opgenomen. Om zo veel als mogelijk flexibiliteit in deze activiteiten te kunnen behouden, worden er daarom geen beperkingen hieromtrent binnen dit masterplan gesteld. Binnen het RUP kunnen wel dergelijke activiteiten worden opgelegd, zelfs met een minimum aantal aan oppervlakte ervan zodat de ruimtes gebouwd kunnen worden aan een betaalbare prijs. Het is dus een algemeen advies om deze gemengde activiteiten opnieuw een kans te geven binnen de gemeente en op die manier de multifunctionaliteit van de gemeente te gaan versterken.

Kris De Keninck, voorzitter, sluit de vergadering om 21u39

Aldus gedaan in zitting datum voormeld.

Goedgekeurd door de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling, leefmilieu en duurzame ontwikkeling in zitting van 1 maart 2022.

De secretaris,

De voorzitter

Sally Scheerens

Kris De Keninck