



NOTULEN VAN DE GEMEENTERAADSCOMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN STADSONTWIKKELING, LEEFMILIEU EN DUURZAME ONTWIKKELING 8 MAART 2022

Op 8 maart 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 19u42.

Aanwezig: Kris De Keninck, voorzitter
Yani Brems, Patrick Marnef, Eddy Van Der Taelen, leden
Sven Cuyt, Sally Scheerens
Pamela Piters, secretaris

Verontschuldigd: Kim Van Kerckhoven, Sven Cools, leden

NOTULEN

Aanwezige raadsleden :
Tom Dewandelaere, Carla Herremans, schepenen
Hans Verreyt, Heidi Verhoeven, Abdel El Hajoutti, raadsleden

Aanwezige GECORO leden:
Bart De Smet, voorzitter
Geert Schoofs, ondervoorzitter
Paul Cornelis, Veerle Duyck, Luc Verbeeck, Robin Talboom, Dirk Struyf, Herman Siebens, Karl Fret, Raf Michiels, Jo Pandelaers

Sven Cuyt, afdelingshoofd grondgebiedzaken
Sally Scheerens, dienst omgeving

1. AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING MET ROOIJINPROCEDURE EN OPNAME IN OPENBAAR DOMEIN –
NIELSESTRAAT – BOUWEN VAN 20 SOCIALE HUURWOONEENHEDEN MET ONDERGRONDSE PARKING –
VOORLOPIGE VASTSTELLING.

Algemeen

De sociale huisvestingsmaatschappij Goed Wonen Rupelstreek diende een aanvraag tot omgevingsvergunning in voor het bouwen van 20 sociale huurwooneenheden met ondergrondse parking en omgevingsaanleg ter hoogte van Nielsestraat 27, en meer bepaald op de percelen ten kadaster gekend onder Boom, Afdeling 1, sectie A:

- perceel 0587/00T004
- perceel 0587/00F004
- perceel 0587/00G004
- perceel 0593/00K002
- perceel 0605/00R000
- perceel 0593/00L002

De infrastructuurwerken met bijhorende omgevingsaanleg ter hoogte van de straat 'Noeveren' met de huisnummers 1 tot en met 17, inclusief het aangrenzende driehoekige pleintje, maken mee deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning omvat eveneens een rooilijnprocedure. Er wordt beoogd om het nieuwbouwproject maximaal te integreren in de bestaande omgeving. De percelen ten kadaster gekend onder afdeling 1, sectie A, nummers 593/K/2 en 587/T/4 zijn vandaag onbebouwd en bevinden zich in een minder goede staat van onderhoud. In dit opzicht kunnen zij beschouwd worden als onderbenutte restructuurte. Opdat het project zich maximaal zou kunnen integreren in de bestaande omgeving, zouden deze beide percelen opgenomen worden binnen het projectgebied. Om het beoogde project te kunnen integreren in de omgeving is een wijziging tussen privaat en openbaar domein vereist. Daarom is een rooilijnprocedure opgenomen binnen de aanvraag tot omgevingsvergunning. In bijlage kunnen de plannen van de bestaande toestand met de bestaande rooilijn enerzijds en de plannen van de nieuwe toestand en de nieuwe rooilijn worden geraadpleegd. Op het plan van de nieuwe toestand wordt ook aangegeven welke delen van de projectzone worden opgenomen in het openbaar domein. Ook wordt er langs de berm parallel met de Broekweg een pad toegevoegd dat zich reeds op openbaar domein bevindt.

Beschrijving van de plaats

Het betrokken terrein is gelegen in het zuiden van de gemeente Boom, en meer bepaald ter hoogte van de industriezone en van de stationsomgeving. Het betrokken terrein is gelegen in het bouwblok Nielsestraat/Vrijheidsstraat/Broekweg/Noeveren. Het projectgebied is gelegen in Boom tussen de Nielsestraat en de Broekweg.

Het betrokken bouwblok bestaat uit een residentiële bebouwing van eengezinswoningen en een kleinschalige meergezinswoning anderzijds, beiden in gesloten bebouwing. De nabije omgeving bestaat eveneens uit eengezinswoningen en zowel kleinschalige als een uitzonderlijk grootschalige meergezinswoning. De percelen worden hoofdzakelijk gekenmerkt door lange en diepe percelen met een gemiddelde diepte van circa 28meter en een breedte van gemiddeld 5meter.

Het betrokken terrein is bebouwd met een eengezinswoning (huisnummer 27) met een achterliggende berging en een serie van garageboxen. De betrokken woning met berging heeft een bouwdiepte van 15meter89 en een breedte van circa 7meter90. De achterliggende garageboxen hebben een bouwdiepte van circa 22meter. De woning is ingeplant op de grens met het openbaar domein langsheen de voorgevel en rechterzijgevel en op circa 7meter90 van de perceelsgrens met de aanpalende bebouwing met huisnummer 23. De garageboxen bevinden zich quasi aanpalend aan de woning met achterliggende berging en bevinden zich op circa 6meter75 van de grens met het openbaar domein.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De bebouwing, zijnde de woning het huisnummer 27, de achterliggende berging en de berging, die vanuit bouwfysisch standpunt, één geheel vormen, worden integraal gesloopt. Een asbestinventaris/ destructieve maakt deel uit van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en schepenen leverde voor deze sloop reeds een omgevingsvergunning af op 31 mei 2021.

De ambitie van het infrastructuurproject is de aanleg van de wegen-, riolering- en omgevingswerken in functie van 20 te realiseren sociale huurwoningen. De nadruk ligt op de ontwikkeling van het groene binnengebied - omsloten door de nieuwbouwwoningen, en de realisatie van ontsluitings- en parkeerinfrastructuur voor het bouwproject. Ook de wegenis en de parkeerplaatsen langsheen Noeveren (N177a) worden mee vernieuwd.

Voor het nieuwbouwproject wordt een ondergrondse parking voorzien met toegang ten zuiden van het projectgebied, op het openbaar domein worden 15 parkeerplaatsen (in de bestaande toestand zijn er nu 10 afgebakende parkeerplaatsen aanwezig) voorzien. Het bestaande fietsroutenetwerk zal eveneens worden uitgebreid doorheen het projectgebied.

De bestaande verharding in Noeveren wordt vervangen en de straat krijgt het statuut woonerf. De nadruk ligt in deze zone op verblijven en ontmoeten, niet op doorstroming van gemotoriseerd verkeer. Daarom wordt het gemotoriseerd verkeer zo snel mogelijk afgeleid naar de parkeerpocket. Voor de omgevingsaanleg wordt ingezet op een klimaatrobuust ontwerp door maximaal te vergroenen en het aandeel verharding te beperken. Door voornamelijk waterdoorlaatbare materialen te gebruiken en grote groenvlakken % infiltratie. In het buurtparkje wordt ingezet op buffering met vertraagde afvoer naar de beek aan de overkant van de berm (Broekweg).

Sloop :

Plaatselijk wordt een 900m² aan asfalt opengebrouwen. Een sloopopvolgingsplan maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Riolering

Het bestaand gemengd stelsel in Noeveren wordt opengebrouwen en vervangen door een nieuw DWA-stelsel. Het bestaande stelsel ligt op maximaal 1m diep ten opzichte van het maaiveldniveau.

Vellen van bestaande bomen

Voor de aanleg van park worden enkele bomen gerooid.

Wat betreft de wegenis worden de volgende werkzaamheden voorzien.

Woonerf Noeveren

- Groot formaat betonklinkers omhoog met een boordsteen
- Betongrassdallen voor parkeerplaatsen en ontmoetingspleintjes omhoog met een boordsteen.

Fiets en wandelpaden

- Ecologisch gebonden halfverharding omhoog met een boordsteen.

Rioleringswerken en leidingen openbaar nut :

DWA - vuilwater afvoer :

- Afvoer met gres buizen diameter 250mm.
- Aansluiting van de woningen met PP buis diam.160, kleur oranje.

RWA - hemelwater afvoer :

- Verharde wegen in groot formaat betonklinkers: afvoer van hemelwater openbaar domein door infiltratie rechtstreeks in berm/groenzones en naar wadi's. Overtollig water via centrale afvoergoten.

o Afvoer met betonbuizen diameter 400mm

o afvoer van ondiepe straatkolken naar wadi d.m.v. PP buis diam.160, kleur grijs

- Afvoer van overlopen hemelwaterputten privé domein
o d.m.v. PP buis diam.160, kleur grijs
o indien gekoppeld aangesloten op wadi d.m.v. PP buis diam.200, kleur grijs

Inspectieputten :

- DWA : Geprefabriceerde betonnen putten met stroomprofiel in uitvullingsbeton, inclusief inscriptie DWA.
- RWA : Geprefabriceerde betonnen putten met stroomprofiel in uitvullingsbeton, inclusief inscriptie RWA.

Huisaansluitputjes :

- DWA : materiaal PP met stankafsluiter en vierkant deksel met DWA inscriptie in het deksel. Incl. betonnen draagvlak voor deksel
- RWA : materiaal PP met stankafsluiter en rond deksel met RWA inscriptie in het deksel. Incl. betonnen draagvlak voor deksel

Uitstroomconstructies :

- Wadi 1 voorziet in een vertraagde afvoer, met noodoverlaat naar de riolering d.m.v. een betonnen muur met knijpopening diam150mm of een wervelventiel en een noodoverlaat op niveau 6,60m TAW.
- Bij wadi 2 wordt 100% ingezet op infiltratie, er wordt een noodoverlaat voorzien dmv een straatkolk met drempelpeil 6,2 m TAW.

Leidingen openbaar nut :

- Kabels en leidingen worden door de nutmaatschappijen aangelegd in een gemeenschappelijke sleuf met breedte van 1,5m. Deze sleuf wordt door de aannemer van de infrastructuurwerken gegraven en telkens weer laagsgewijs aangevuld en verdicht.
- Offerten voor aanleg van kabels en leidingen worden verkregen na aflevering van de omgevingsvergunning.

Groenaanleg :

In functie van biodiversiteit wordt een bloemrijk grasland voorzien waarbij volgend beheer wordt toegepast:

-Extensief beheer wordt maximaal toegepast om biodiversiteit te bevorderen en voor een natuurlijk karakter:

- in het buurtparkje langs Noeveren
- in de wadi's

- Intensief beheer wordt toegepast in zones waar nodig:

- een strook tot 1m breed langs wegen en paden in functie van onderhoud
- In het binnengebied dat omsloten wordt door de nieuwe bebouwing, dit in functie van
- toegankelijkheid van de achtertuinen voor fietsers en wandelaars

Hagen en struiken

In de plantvakken waar niveauverschillen worden opgevangen voorzien we een inheemse haag van Veldesdoorn. Struiken in het project worden als groenbuffer geplant, hiervoor gebruiken we een groenblijvende soort. In de boomspiegels en enkele plantvakken worden prairieborders met kruidachtigen voorzien.

Meubilair

Geïntegreerd in de vormgeving worden robuuste houten zitbanken met en zonder leuning voorzien. In het buurtparkje wordt een zone met een picknicktafel voorzien.

Er wordt ook ingezet op fietsparkeren. Aan de toegang langs de fiets- en wandelverbinding worden verschillende fietsbeugels voorzien.

In en rond de wadi's wordt een natuurlijke spelaanleiding in de vorm van enkele huppelpalissaden en een evenwichtsparcours in robiniahout voorzien.

De fiets- en wandelverbinding langs de berm wordt afgesloten met enkele anti-parkeerpaaltjes. Deze kunnen met een sleutel verwijderd worden zodat bijvoorbeeld verhuisbewegingen mogelijk blijven langsheen de berm.

Opmerking Hans Verreyt:

- Om geen misverstanden te hebben zou het beter zijn om de straatnaam van Noveren (doodlopend stuk) te veranderen
- Draagkracht straat Nielsestraat aan ARRO is niet ingericht voor auto's eerder tegen
- Huis naast inrit, staat te koop

Antwoord Tom Dewandelaere:

- Probleem post straten is gekend, opmerking wordt meegenomen

Opmerking Patrick Marnef:

- Refererend naar de tussenkomst van raadslid Ceulemans in de GR
- Volgt Hans Verreyt
- Densiteit van Boom is al hoog, moeten we elk stukje blijven volbouwen?
- Dit voorstel biedt een slechte woonkwaliteit, vooral de bermwoningen
- Veel meer aandacht besteden aan de mobiliteit
- Kankerplekken opkuisen

Antwoord Tom Dewandelaere op vraag Hans Verreyt:

Verkoop Nielsestraat 1 is niet gekend

Nielsestraat 23 was reeds geweten

Antwoord Tom Dewandelaere op vraag Patrick Marnef:

Het plan loopt al lang en komt van ver.

Mobiliteit → Moeten we het parkeeronderzoek versnellen ?

Vroegere ontwerpen werden reeds herzien

Parkeer en circulatiestudie => prijsvraag is bezig

Opmerkingen zullen deel uitmaken van de lopende procedure

Opmerkingen staan los van de procedure zelf

Opmerking Pamela Piters: de voorlopige vaststelling is slechts het begin van de procedure

De leden van de GECORO vervoegen de zitting.

2. ERFGOEDBEHEERSPLAN VOOR HET BESCHERMD DORPSGEZICHT NOEVEREN

Via deze link kunnen de ontwerp teksten van het Erfgoedbeheersplan gevonden worden: <https://we.tl/t-2g1OxFI77q> .

De eerste vier hoofdstukken zijn voornamelijk de inventarisatie van het Erfgoed. Hoofdstuk 5, 6 en 7 zijn de visie en beheersmaatregelen.

Tom Dewandelaere meldt dat **Sally en Gisele** er samen aan gewerkt hebben waarvoor veel respect.

De powerpoint wordt gepresenteerd door Sally Scheerens.

Vragen en beraadslaging :

Opmerking Hans Verreyt:

→ Wanneer is het wel compleet en wat is de timing ?

→ De grotere stukken, vorige keer waren er nog veel vragen.

→ Er zijn veel regels voor de kleine man en weinig voor de grote.

↳ er is al wat evolutie in gebeurd

↳ lossier voor de grote sites, nog veel minder bepaald en voor interpretatie vatbaar

Antwoord Tom Dewandelaere:

→ teksten nog in overleg met erfgoed, daarmee laat voor dit overleg, maand uitstel ?

→ grotere volumes

↓

Beschermingsbesluit is al een kader

Vb. site Lauwers, heel anders, industriële site, moet ruimte blijven

om creativiteit toe te laten.

Sally Scheerens vult aan:

→ Er zijn veel plaatsbezoeken geweest door de dienst omgeving

→ 6.2.5. voor alles melding nodig→

→ vb. Lauwers erfgoedstudies nodig. En de staat en de schaal zijn heel anders.

→ Geldt ook voor grotere bebouwing, alleen erfgoedwaarden nog niet altijd gekend. Mobiliteit en groenwaarden nog ongekend. Kan dus nog niet in erfgoedplan gestopt worden. Geldt ook voor de grotere sites, maar vandaag nog erfgoedstudie nodig.

Opmerking Hans Verreyt:

Plan vroeger goedgekeurd om Kempisch Landschap verwervingen te laten doen → STAVAZA ?

→ Invullingen in de 'Root' → hoe groot moet je dat nog zien ?

Antwoord Tom Dewandelaere:

1) K. Lands

- Aantal gesprekken geweest

- Prijs en private ontwikkelingen zijn een probleem

- Nu twee jaar verder, evolutie gevolgd

- Enkele waarden terug K.L. om terug te bekijken

- Nog niet correct maar wordt wel gevolgd.

2) In de teksten is hier uitspraak over, waar bebouwing stond, maar afgebroken kan terug bebouwing, waar geen zichtlijnen en panorama zijn.

Gesprek om soms iets af te breken om zichtlijn te realiseren.

Kan wel bepaalde invulling, maar niet zomaar overal

Vraag Hans Verreyt:

Is hier een telling van ?

Antwoord Sally Scheerens:

→ neen, nu niet, nu niet in erfgoedbeheersplan later in RUP

→ ruimtelijk standpunt, ook erfgoedstandpunt op invulling = in overleg met onroerend erfgoed.

Opmerking Karl Fret:

Eerder inzetten op bestaand en nieuwbouw tegen houden als er nog niet genoeg is ingezet op renoveren en verbouwen.

Antwoord Tom Dewandelaere:

Dit is nu niet afdwingbaar, kan in volgende RUP ?

Vb. wel met Site Lauwers → moet eerst invulling zijn van bestaande en pas dan kan over nieuwbouw gesproken worden. RUP zal hier wel in moeten verduidelijken.

Opmerking Patrick Marnef:

Prachtige toelichting → ambitie ook

Ambitie voor Nielsestraat mist hij ?

↓

Moeilijk en kunnen we weinig doen. Dit is nu nog een doorgangsweg.

Niel – Boom ? Nog verbinding
Participatie Nielsestraat is stilgevallen door corona
↳ eens apart bekijken

3. RICHTLIJN VOOR BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELINGEN IN HET HANDELSCENTRUM

Samenvatting

Het college stelt de gemeenteraad voor de richtlijn omtrent de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor het handelscentrum goed te keuren.

Voorgeschiedenis

De gemeente Boom zet reeds verschillende jaren in op een kernversterkend beleid, gefocust op leegstandsbestrijding en ondersteuning van ondernemerschap in de kern.

Ondanks verschillende omgevingsfactoren (e-commerce, bijkomende reguleringen, dalende vloerproductiviteit, toenemende verkeers- en parkeerdruk,...) heeft het ondernemerschap in het centrum zich enigzins kunnen handhaven en wordt er terug geïnvesteerd in commercieel vastgoed in de handelskern.

Ook grotere investeringen en ontwikkelingen worden gepland en gerealiseerd zoals de projecten aan de Pachterslei (Parkview en Brigg) maar ook de recent vergunde werken aan de Kaai met het kaaiplateau en Rupelsky. De recente vernieuwing van de Henri Spillemaekers- en de Colonel Silvertop-straat hebben al geleid tot een aantal nieuwe, goed draaiende handelszaken. De geplande en lopende investeringen van het autonoom Gemeentebedrijf, sommige in samenwerking met Goed Wonen Rupelstreek, om een aantal minder kwalitatieve panden te renoveren of gegroepeerd te vervangen met nieuwbouw beginnen al de eerste resultaten op te leveren en zichtbaar te worden in het straatbeeld. Blauwstraat 29 werd al ingevuld met een startende Pastabar en de oplevering en ingebruikname van Hoogstraat 27 is voor binnenkort. De omgevingsvergunning voor Hoogstraat 50-62 voor een 700m² handelsruimte is recent afgeleverd en de voorbereidingen voor de bouwwerken worden gestart. Blauwstraat 9-17 en Hoogstraat 7 zijn de volgende projecten op de planning. Telkens wordt er in de AGB-projecten een ondersteuning in de vorm van een huurkorting voorzien voor startende handelszaken die zich laten begeleiden en die een meerwaarde zijn voor de belevingswaarde van ons centrum.

De laatste jaren en maanden stellen we echter in bepaalde zones van het centrum vast dat er een sterke groei is van uitbatingen, die zeer eenzijdig zijn naar invulling en naar beeldkwaliteit toe vaak niet aan de standaard kunnen voldoen. Hierdoor dreigt een verarming van het aanbod en een daling van de beeldkwaliteit in de winkelstraten, die moet worden vermeden als Boom een aantrekkelijk winkelcentrum wil blijven voor de gehele regio.

Feiten en context

Om op deze tendensen een antwoord te bieden werd in eerste instantie de opvolging van het vergunningenbeleid voor vergunningsplichtige inrichtingen verscherpt met een specifieke focus op bepaalde activiteiten.

Alle vergunningsplichtige inrichtingen doorlopen dezelfde procedure waarbij er sterk wordt ingezet op de moraliteitsonderzoeken gevoerd door politie en de plaatscontroles door brandweer.

Daarnaast gaat er via de dienst lokale economie in de toekomst sterk worden ingezet op aanwezigheid op het terrein in de gemeente en gaan uitbatingen systematisch worden gescreend op wijziging van personen die instaan voor de uitbating. De bestaande regelgeving zal strikt worden toegepast, onder meer met gevolg dat uitbatingen die herhaaldelijk niet ingaan om zich in regel te stellen ook effectief worden gesloten.

Verder werd de uitwisseling van informatie geoptimaliseerd tussen Ruimtelijke Ordening, Milieu en Lokale Economie i.f.v. de opvolging van vragen m.b.t. nieuwe uitbatingen, zo worden onder meer bestemmingswijzigingen handel en horeca meer in detail opgevolgd. Bij onduidelijke situaties worden

kandidaat-uitbaters uitgenodigd voor een gesprek om een beter zicht te krijgen op de geplande uitbatingen. Ook gaat er geregeld contact opgenomen worden met eigenaars van handelspanden om informatie in te winnen, mogelijkheden te bespreken, maar ook een kader mee te geven over welke regelgeving moet gevolgd worden.

Bij de implementatie van bovenvermelde aanpak stellen we echter vast dat er een aantal situaties zijn

waarbij de instrumenten ontbreken om effectief te sturen op beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Het gaat daarbij onder meer om uitbatingen die niet onderworpen zijn aan een exploitatievergunning en/of die ook geen omgevingsvergunning moeten aanvragen om bijvoorbeeld een bestemmingswijziging door te voeren. In sommige situaties is het echter wenselijk om wel te kunnen sturen indien er een overaanbod in het handelscentrum wordt gecreëerd van dezelfde type uitbatingen of uitbatingen die kwaliteitsverlagend zijn voor de winkelstraat. Er dringt zich dan ook een kader op om hier beleidsmatig mee om te gaan en toch te kunnen sturen indien nodig en daarnaast een flankerend beleid te kunnen neerzetten om de beeldkwaliteit bij de bestaande ondernemers te versterken.

Adviezen en argumenten

RICHTLIJN 'focusgebied handelscentrum' in kader van kernversterkend beleid gemeente Boom: Er wordt voorgesteld om een richtlijn te implementeren met als focusgebied het handelscentrum waarbij een vertaling wordt gegeven aan de beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De doelstelling van deze richtlijn is om de kern van Boom sterker te maken, meer te werken op beeldkwaliteit en versterking van het ondernemerschap om de rol als winkelcentrum voor de regio ook op lange termijn te handhaven.

Met het handelscentrum wordt er bedoeld alle straten begrensd door de Rupel, N177, Antwerpsestraat tussen N177 en Tuyaertstraat, Tuyaertstraat zelf, Kapelstraat, Pachterslei en Hoek in het verlengde van de Pachterslei tot de Rupel. (Zie plan in bijlage)

Deze richtlijn neemt de vorm aan van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, 2° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, als te beoordelen element bij de toets naar de verenigbaarheid van een omgevingsvergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Deze richtlijn geeft nadere uitwerking aan de doelstellingen van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid van 15 juli 2016: ten eerste het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten, ten tweede het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten, ten derde het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden en ten vierde het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit. Deze richtlijn is erop gericht de lokale detailhandelsvisie van de gemeente Boom in een ruimtelijke context te plaatsen met integratie van voormelde doelstellingen, zodat hiermee als beleidsmatig gewenste ontwikkeling op een transparante en rechtszekere wijze rekening kan worden gehouden bij de beoordeling van vergunningsaanvragen en bij de beoordeling van de aanvragen van meldingsplichtige uitbatingen.

Met deze richtlijn wordt geen afbreuk gedaan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften van de geëigende planningsinstrumenten (bijv. van het gewestplan, een BPA of een RUP) in de hierna bedoelde zones die onder het toepassingsgebied van de richtlijn ressorteren, waaraan steeds en voorafgaandelijk moet getoetst worden, noch wordt afbreuk gedaan aan de discretionaire beoordelingsmarge in hoofde van de vergunningverlenende overheid. Evenmin wordt met deze richtlijn afbreuk gedaan aan de concrete beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de specifieke merites van elke vergunningsaanvraag.

Deze richtlijn veruitwendigt de lokale detailhandelsvisie van de gemeente Boom wat betreft de functionele inpasbaarheid van de hierna opgelijste handelszaken binnen de hierna bedoelde zones binnen het grondgebied van de stad in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Om een wildgroei en overaanbod van de hierna volgende types van handelszaken in het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten te vermijden, wordt vooropgesteld om

nieuwe vestigingen van deze types van handelszaken voor een periode van drie jaar, waarna zal worden overgegaan tot evaluatie, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden, te temporiseren.

De tijdelijke temporisering van dit type van handelszaken binnen het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten van de gemeente Boom is gericht op:

- het tegengaan van een negatieve impact op het stedelijk weefsel, inzonderheid de verschraving van het aanbod,
- vermindering van de beeldkwaliteit,
- verloedering,
- verhoogd onveiligheidsgevoel en invloed op de algemene orde en netheid.

Tevens is deze temporisering voor een periode van drie jaar gericht op het optimaliseren van de sociale leefbaarheid binnen de bedoelde zones, die gekenmerkt worden door hun kwetsbaar karakter.

Met deze lokale detailhandelsvisie in de vorm van een richtlijn wordt dan ook uitwerking gegeven aan voormelde doelstellingen van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, inzonderheid het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten en het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden.

Deze richtlijn is mede gericht op het tijdelijk afwenden (dit is al duidelijker als zijnde niet toelaten) van de hierna opgelijste types van handelszaken om de kwaliteit in de kern te kunnen handhaven, het aanbod beter te spreiden en aandacht te hebben voor maatschappelijke draagkracht, zoals hoger toegelicht.

Hierbij wordt ook vooropgesteld dat een tijdelijke afwijking in het volledige handelscentrum wordt voorzien, waarbij er wel specifieke zones of focusgebieden kunnen worden aangeduid waar dat er parallel sterker wordt ingezet op flankerend beleid i.f.v. uitstraling en beeldkwaliteit bijvoorbeeld door de afbakening van een kernwinkelgebied met aanloopstraten.

Toepassingsgebied

De richtlijn is van toepassing in het Handelscentrum (zie plan in bijlage)

Er worden volgende zones vooropgesteld voor een versterkt flankerend beleid: Grote Markt, Hoogstraat en Blauwstraat

Concreet dient de nieuwe vestiging van de volgende types van handelszaken vermeden te worden:

- kebabzaken
- minisupermarkten
- nachtwinkels
- pizzeria's
- wedkantoren
- kansspelinrichtingen
- gsm-hersteldiensten
- kapperszaken
- shishabars
- seksinrichtingen
- privéclubs

Flankerend beleidskader

Om een zichtbaar effect te creëren in het nog af te bakenen kernwinkelgebied en aanloopstraten wordt ook werk gemaakt van een flankerend beleid om de beeldkwaliteit te verbeteren.

Bijlagen

Bijlage 1 plan handelskern

De gemeenteraad keurt de richtlijn 'focusgebied handelskern' goed in kader van het kernversterkend beleid gemeente Boom:

Om een wildgroei en overaanbod van de hierna volgende types van handelszaken in het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten te vermijden, wordt vooropgesteld om nieuwe vestigingen van deze types van handelszaken voor een periode van drie jaar, waarna zal worden overgegaan tot evaluatie, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden, te temporiseren.

De tijdelijke temporisering van dit type van handelszaken binnen het kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten van de gemeente Boom is gericht op:

- het tegengaan van een negatieve impact op het stedelijk weefsel, inzonderheid de verschraling van het aanbod,
- vermindering van de beeldkwaliteit,
- verloedering,
- verhoogd onveiligheidsgevoel en invloed op de algemene orde en netheid.

Tevens is deze temporisering voor een periode van drie jaar gericht op het optimaliseren van de sociale leefbaarheid binnen de bedoelde zones, die gekenmerkt worden door hun kwetsbaar karakter.

Met deze lokale detailhandelsvisie in de vorm van een richtlijn wordt dan ook uitwerking gegeven aan voormelde doelstellingen van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, inzonderheid het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten en het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden.

Deze richtlijn is mede gericht op het tijdelijk afwenden van de hierna opgelijste types van handelszaken om de kwaliteit in de kern te kunnen handhaven, het aanbod beter te spreiden en aandacht te hebben voor maatschappelijke draagkracht, zoals hoger toegelicht.

Hierbij wordt ook vooropgesteld dat een tijdelijke afwijking in het volledige kernwinkelgebied, de overgangszones en de aanloopstraten wordt voorzien, waarbij er wel specifieke zones of focusgebieden worden aangeduid waar dat er parallel sterker wordt ingezet op flankerend beleid i.f.v. uitstraling en beeldkwaliteit.

Toepassingsgebied

De richtlijn is van toepassing in de handelskern zoals afgebakend in bijlage 1.

Er worden volgende zones vooropgesteld voor een versterkt flankerend beleid: Grote Markt, Hoogstraat en Blauwstraat in afwachting van de afbakening van het kernwinkelgebied en de aanloopstraten.

Concreet dient de nieuwe vestiging van de volgende types van handelszaken vermeden te worden en worden de aanvragen deze types handelszaken getemporeerd voor een periode van 3 jaar met ingang op datum van goedkeuring van dit besluit:

- kebabzaken
- minisupermarkten
- nachtwinkels
- pizzeria's
- wedkantoren
- kansspelinrichtingen
- gsm-hersteldiensten
- kapperszaken
- shishabars
- seksinrichtingen
- privéclubs

Geert Schoofs geeft toelichting:

Veel dezelfde handelszaken

Weinig complementair

Niet attractief beeld

Onveiligheid
Zwerfvuil

Moeilijk optreden

Meerdere maatregelen
Meldingsplicht
Belastingsreglement uitbreiden
Aanpassing leegstand en verwaarlozing (tijd beperken)
Belasting op niet afgewerkte constructies
Specifieke regels voor kernwinkelgebied
Overleg met Profploeg
Periodieke screening uitbaters
Herziening beeldkwaliteitsplan

Temporisering
Kebabzaken
Minisupermarkten
Nachtwinkels

...

Voorbeelden gezocht in andere gemeenten.
Stad Turnhout werkt met Profploeg
Nu richtlijn, later RUP ?

Richtlijn is eerste stap
RAUVO volgt nog → voor niet vergunningsplichtige inrichtingen is er op termijn een meldingsplicht.
We kunnen het belastingsreglement uitbreiden
↳ niet afgewerkte constructies ook aanpassen ?

Opmerkingen Hans Verreyt:

→ wat koud gepakt omdat het nu maar kenbaar is gemaakt
→ overlap met RAUVO ?
→ handelszaken overlap wel goed
→ beeldkwaliteitsplan toch interessant

Opmerkingen Patrick Marnef:

→ fracties terughoudend t.o.v. GECORO en omgekeerd
→ tekst te uitgebreid voor GECORO
→ rol moeilijk vindt hij, daar de bevoegdheid van de GR ruimer gaat dan de GECORO
→ ook niet meegenomen vooraf
→ volgt verder de uitleg van Hans Verreyt inhoudelijk

Opmerking BDM : achteraf nog even zien voor extra overleg.

Tom Dewandelaere biedt excuses aan voor het laat overmaken van de teksten.
Het verhaal van **Geert Schoofs** is groter, maar vandaag enkel een richtlijn.
RAUVO schiet vandaag te kort, deels stof voor weigering
Snelheid nodig vandaag.
Vandaag evaluatie beeldkwaliteitsplan.
Profploeg is een multidisciplinair team ...

Opmerking Herman Siebens:

↳ versnelling geeft niet steeds meer kwaliteit.

Opmerking Hans Verreyt:

Sneller gaan ? Gemeenteraad en GECORO als beslist

Opmerking Karl Fret:

↳ afbakening kernwinkelgebied ? kleiner toen
↳ nu uitgebreider ja
Bouwmeesterscan ging over een kleinere as.

Kris De Keninck, voorzitter, sluit de vergadering om 21u22

Aldus gedaan in zitting datum voormeld.

Goedgekeurd door de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening en stadsontwikkeling,
leefmilieu en duurzame ontwikkeling in zitting van 5 april 2022.

De secretaris,

De voorzitter

Pamela Piters

Kris De Keninck