

VERSLAG VERGADERING 6 DECEMBER 2018

Aanwezig:

Effectieve leden: De Schrijver Patrick, Baele Saskia, De Wilde Evy, Van Den Berge Sabine, De Cock Joris, De Leeuw Hilde, Van Vaeck Jan, Francois Jan, Hutse Steven

Plaatsvervangers: -

Voorzitter: Fiers Jan

Secretaris: Schepens Filip - GOA

Vertegenwoordigers politieke fracties: Gijsels Robert, Cassiman Brecht, Schuddinck Heidi

Extern genodigden: SOLVA – Fabian De Beer (ontwerper RUP).

Verontschuldigd:

De Pessemier Kris, Van De Walle Marc, De Temmerman Leen, Cloet Evelyne, Diependaele Matthias.

1. VERWELKOMING – INLEIDING (JF/FS)

2. TOELICHTING RUP VOETBALCLUB EENDRFACHT ELENE – GROTENBERGE

Ontwerper Fabian De Beer, namens SOLVA, geeft toelichting bij het plan. Er wordt tevens feedback gegeven t.a.v. het vorige advies van de GECORO m.b.t. dit plan:

- Voorschrift ivm niet hinderlijk karakter van verlichting nader proberen specificeren.
→ OK, is aangepast in voorschriften
- Een grotere afstand aan de zuidzijde dient voorzien te worden : 6m buffer + 4m bouwvrij. Loods moet navenant ingekrompen of verschoven worden.
→ is ondervangen door 45°-regel
- Brandwegen : advies tot doorbreekbaar maken van buffer in dwarsrichting over breedte van max 4m
→ OK, is opgenomen in voorschriften
- Voetwegen : advies tot doorlopen van procedure tot afschaffing (of minstens verlegging)
→ Dient via aparte procedure goedgekeurd te worden door provinciebestuur.
- Parkeervoorziening : advies tot maken van afspraken ifv medegebruik door school alsook tot grafische afbakening
→ Er werd toch geopteerd voor een puntaanduiding
- Detailopmerkingen : advies tot doorvoeren controles (statuut N42a) en taalcorrecties (art. 1.2.5).
→ OK, zijn meegenomen
- Loods : gecoro heeft vragen bij de opportuniteit om een zo grote loods op die plaats te voorzien (de voetballoods zou ook bij de school kunnen opgetrokken worden met medegebruik door de voetbalclub).
- Nabestemming : gecoro is voorstander van een nabestemming (i.c. de terugkeer naar de onderliggende gewestplanbestemmingen recreatiegebied en agrarisch gebied) voor het gebied, de moeilijkheid blijft hoe het startpunt van die nabestemming te definiëren.
→ Is niet weerhouden. Stopzetting der recreatie-activiteiten op deze site ligt niet meteen binnen de verwachtingen. Indien het ooit toch zover komt kan beter op dat moment nog een planinitiatief tot nabestemming genomen worden.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn *geen* bezwaarschriften ingediend. De externe adviezen (Best. Dep. en Dept. Omgeving) zijn *gunstig*.

De ontwerper verzoekt de gecoro nog een eigen aanvulling/correctie m.b.t. art. 1.2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften te willen meenemen in haar advies (max. 15% bebouwingsindex en 45°-regel t.o.v. zonegrens).

Vragen-opmerkingen:

- M.b.t. voetweg door betrokken gebied: kan deze niet beter verlegd worden i.p.v. afgeschaft?
 - ➔ De afweging verleggen/afschaffen zal voorwerp uitmaken van een aparte procedure. Indien dit op een zinvolle manier kan gebeuren wordt steeds voorkeur gegeven aan verleggen i.p.v. afschaffen.
- Wie neemt initiatief tot bouwen van sportloods?
 - ➔ We gaan er van uit dat dit door de sportclub zal gebeuren.

3. TOELICHTING RUP ZONEVREEMDE WONINGEN IN RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN (RKG)

Ontwerper Fabian De Beer, namens SOLVA, geeft toelichting bij het plan, waarover binnenkort een plenaire vergadering (met de verschillende adviesinstanties) gehouden wordt.

Vragen-opmerkingen:

- Betrokken woningen verkeren reeds in zonevreemde situatie sinds vastlegging gewestplan in 1978; vanwaar nu dit initiatief? Op vraag van bepaalde eigenaars?
 - ➔ In eerste instantie geeft het RUP uitvoering aan een actie die voorzien was in het GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan); o.w.v. andere prioriteiten in de loop der voorbije jaren wordt dit nu pas in procedure geleid. Er was ook vraag naar van bij enkele eigenaars.
- Klopt het wel dat deze woningen geen stedenbouwkundige mogelijkheden hebben? Er zijn er toch verschillende nog verbouwd geweest?
 - ➔ Bij woningen in RKG zijn de wettelijke mogelijkheden momenteel zeer beperkt; bij woningen die tegelijk o.w.v. erfgoedwaarden een beschermd statuut hebben (of minstens opgenomen zijn in de vastgestelde Inventaris van Bouwkundig Erfgoed) zijn die mogelijkheden iets ruimer.
- Zal men met dit RUP geen andere beleidsdoelstellingen (b.v. betonstop, integraal waterbeleid,...) in de wielen rijden?
 - ➔ Het gaat hier om bestaande vergunde/vergund geachte woningen waaraan de Stad meer rechtszekerheid poogt te bieden, samen met een beperkte versoepeling van stedenbouwkundige mogelijkheden.
- Waarom wordt een voorkooprecht ingevoerd op deze woningen? Wat is de kans op uitoefenen van dit recht?
 - ➔ Eigenlijk zijn alle woningen (met uitz. van 1, nl. Wijnhuizestr. 53) reeds onderhevig aan het bestaande voorkooprecht m.b.t. zgn. Habitatgebieden. Om die éne woning geen uitzondering te laten vormen, wordt een voorkooprecht op al de betrokken woningen gevestigd.
 - ➔ Het vestigen van voorkooprecht vereist het reserveren van de nodige budgetten om het recht effectief te kunnen uitoefenen. Indien men dit niet blijvend kan garanderen, is zo'n recht weinig zinvol.
 - ➔ We voorzien ook de VLM als begunstigde; we gaan er van uit dat daar de benodigde middelen voorhanden zijn/blijven.
- Voert het plan nieuwe bestemmingen in ter vervanging van de bestaande (groene) bestemmingen?
 - ➔ Er wordt gewerkt met zgn. overdrukken; het gaat dus strikt gezien niet om 'herinkleuringen' maar om toevoegingen aan de basisbestemmingen, zodat qua ruimtebalans geen planbaten/planschade of compensaties vereist zijn.
- In welke fase bevindt dit plan zich?

- ➔ We bevinden ons in de adviesronde in de aanloop naar de plenaire vergadering over het voorontwerp. Na bijsturing/aanpassing zal het ter voorlopige goedkeuring aan de gemeenteraad worden voorgelegd (planning: begin 2019). Daarna volgt een openbaar onderzoek, enz.
- Klopt het dat het overal om 'hoofdzakelijk' vergunde/vergund geachte en niet vervallen constructies gaat? Van de hoeve in Kottem is bekend dat er verschillende illegale gebouwen staan. De watermolen aan Beugelstraat lijkt verkrot te zijn.
 - ➔ De vergunningstoestand van de betrokken panden is onderzocht en in de plandocumenten opgenomen. Het nagaan van de exacte vergunningstoestand van oude gebouwen is o.w.v. gebrekkige beschikbare registers/archieven vaak geen eenvoudige zaak. De vergunningstoestand zal bij de betrokken panden nog eens gecheckt en waar mogelijk vervolledigd worden; indien daaruit zou blijken dat het *niet* om hoofdzakelijk vergunde situaties gaat, dienen de betrokken panden noodgedwongen uit het plan geschrapt te worden; met 'verkrotting' wordt op stedenbouwkundig vlak een verregaande toestand van verkrotting bedoeld, waarbij b.v. sprake zou zijn van ingestorte bouwdelen of een ruïne. Dit is bij ons weten voor geen enkel van de betrokken panden het geval, met uitz. van (een deel van) Kottem.
 - ➔ Het pand Kottem zal hoogstwaarschijnlijk ook om een andere reden uit het plan moeten geschrapt worden; het zal mee opgenomen worden in een gewestelijk RUP, waarin een reconversie-scenario in kader van natuurbeheer beoogd wordt.
- Vormt het plan geen verstrenging t.o.v. bestaande stedenbouwkundige mogelijkheden (basisrechten VCRO) ?
 - ➔ Neen, het gaat enkel over beperkte verruiming van de mogelijkheden.
- Waarom is de Boembekemolen niet mee opgenomen en de 'Hostellerie' aan de overkant wel?
 - ➔ Boembekemolen bevindt zich op grondgebied Brakel en beschikt over bepaalde mogelijkheden op basis van de bescherming als monument.
- Is er in de derde (strengste) categorie geen tegenstrijdigheid bij panden met erfgoedwaarde wanneer men zou toelaten dat er nog 5% uitgebreid wordt of wanneer uitbreidingen van de 'bouwschil' in functie van energetische maatregelen (isolatie) worden toegestaan?
 - ➔ Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet gemotiveerd worden dat de bestaande cultuurhistorische en architecturale beeldwaarde behouden blijft.
 - ➔ Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor woningen met cultuurhistorische waarde zullen ter advies worden voorgelegd aan de diensten bevoegd voor onroerend erfgoed.
 - ➔ In praktijk zal dit betekenen dat uitbreidingen van de bouwschil (b.v. door plaatsen van isolatie + nieuwe gevelafwerking) quasi onmogelijk zullen zijn, zodat het plan op dit vlak nauwelijks meerwaarde biedt.
- Zitten er tussen de opgenomen panden gevallen waar zich een acuut probleem stelt?
 - ➔ Neen, er zijn ons geen acute (stedenbouwkundige) problemen bekend.
- Hoe is de selectie gebeurd; komt het lijstje met betrokken panden uit het GRS?
 - ➔ In het GRS was nog geen lijst met specifieke panden gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden opgenomen; deze lijst is tot stand gekomen d.m.v. GIS-selecties a.d.h.v. verschillende criteria (zie toelichtingnota).

De externe genodigde (ontwerper) wordt bedankt voor zijn aanwezigheid en verlaat de vergadering.

De vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten eveneens de vergadering.

4. GOEDKEURING VERSLAG VORIGE VERGADERING

Er wordt een correctie gevraagd m.b.t. **verslag vorige vergadering**: Saskia Baele was effectief aanwezig maar staat verkeerdelijk nog een tweede keer vermeld bij de verontschuldigten en dient daar dus geschrapt te worden. Dit wordt aangepast.

5. BERAADSLAGING EN ADVIES OVER RUP VOETBALCLUB EENDRACHT ELENE - GROTENBERGE

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. BERAADSLAGING EN ADVIES OVER RUP ZONEVREEMDE WONINGEN IN RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN (RKG)

[REDACTED]

7. VARIA

- Stand van zaken m.b.t. Leliekapel? Er is een procedure lopende tot deklassering; de Stad zal in ruil een soort schadevergoeding betalen. De aanvankelijk geëiste schadevergoeding van ca. 180.000 € werd herleid tot ca. 60.000 €.

- Een aantal leden heeft deelgenomen aan de inspraakronde m.b.t. de opmaak van het lokale klimaatplan. Er wordt gevraagd om terugkoppeling m.b.t. het resultaat daarvan. Er wordt gepoogd om op de volgende bijeenkomst een presentatie van het klimaatplan te brengen.

De Voorzitter sluit de vergadering af met een bedanking van de aanwezigen voor hun inbreng.

FS