

VERSLAG VERGADERING 22/03/2022

Aanwezig:

Effectieve leden: De Schrijver Patrick, Baele Saskia, De Wilde Evy, Van Den Berge Sabine, Soetens Laurenz, Van De Walle Marc

Plaatsvervangers: -

Voorzitter: Fiers Jan

Secretaris: Schepens Filip - GOA

Vertegenwoordigers politieke fracties: *Gijssels Robert (Open VLD), Billiet Peter (Groen), Lievens Paul (CD&V),*

De Smet Evert (NVA)

Extern genodigden: *Stijn Monsaert (SOLVA), Glorieux Rocco (GOA).*

Verontschuldigd:

Van Vaeck Jan, De Vuyst Karel, Hutse Steven, Van Den Heede Jeanique, Francois Jan, De Pessemier Kris

1. VERWELKOMING – INLEIDING (JF)

2. TOELICHTING BIJ ONTWERP VAN WOONOMGEVINGSPLAN (WOP) (STIJN MONSAERT – SOLVA)

Stijn Monsaert (Solva) overloopt het ontwerp van Woonomgevingsplan a.d.h.v. een powerpoint-voorstelling (zie bijlage).

Er wordt op gewezen dat ondanks het bestaan van een dergelijk beleidskader/-visie, elke beslissing over vergunningsaanvragen toch inhoudelijk grondig gemotiveerd moet blijven (op basis van de elementen uit het WOP). Een simpele verwijzing naar of vermelding van strijdigheid met het WOP volstaat dus niet.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'reguliere aanvragen' en 'bijzondere projecten'.

1. Reguliere aanvragen

a. Definities (en basisprincipes)

- Bij punt 3. Dakvolume blijft de vraag of het wenselijk is afzonderlijke woonentiteiten toe te laten in dakvolumes. Zoja, kan dit dan max. 1 laag of 2 lagen in het dakvolume bedragen?
- Punt 12 laat gemotiveerde afwijkingen toe. Ook bij 'bijzondere projecten' kan afgeweken worden, b.v. van minimumafstanden bouwvrije stroken/diepte achtertuin/...
- Er wordt opgeworpen of het principe van verticaliteit (onder punt 2. Architectuur) niet te rigide geformuleerd wordt, ten koste van de architecturale vrijheid.
- De vraag wordt gesteld of bij punt 6. Buitenruimte een minimum van 10% buitenruimte (terrassen) bij woonegelegenheden op verdiepingen wel voldoende is.

b. Kaart met zoneringen (centrumstraten - stadskern – stadsrand – verkavelingswijken – woonlinten – verspreide bebouwing)

- Dakuitbouwen kunnen in stadskern en stadsrand tot max. ½ van de gevelbreedte, daarbuiten tot max. 1/3.

- In de zone 'Hoger bouwen' (Heldenlaan en Markt) is een 4^e en evt. teruggetrokken 5^e bouwlaag mogelijk, voor zover dit niet strijdig zou zijn met het advies van Onroerend Erfgoed.
- Er wordt gevraagd om aandacht te besteden aan het vermijden van hitte-eilandeffecten bij verdichting (door voldoende groenvoorziening), niet enkel bij bijzondere projecten maar ook bij reguliere. Minimum groennorm invoeren?

2. Bijzondere aanvragen/projecten

- Definitie
- Beoordeling aan de hand van 4 thema's rond ruimtelijke kwaliteit
- Woondichtheid min. 25 w/ha in stadskern, richtnorm 15 w/ha buiten stadskern

Vragenronde

- Hoe zit de verhouding WOP >> RUP's/BPA's/parkeerverordening? Deze laatste blijven voorrang hebben. Bij herzieningen van RUP's/BPA's/verordeningen is het natuurlijk wel de bedoeling dat die rekening houden met de richtlijnen van het WOP.
- Wat met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS 2004) ? Het WOP (en eventuele uitwerking daarvan via RUP's/verordeningen) vormt eigenlijk een soort aanzet tot gedeeltelijke herziening van het luik 'wonen' uit het GRS.
- Is het niet wenselijk de 4 thema's rond ruimtelijke kwaliteit ook bij (grotere) reguliere projecten toe te passen?
- Bij 'Bijzondere projecten' benadrukken dat een dialoogtraject moet gevolgd worden.
- Bij afweging evt. ook rekening houden met bestaande meergezinswoningen in de omgeving? In de analyse ontbreekt de bestaande verhouding OB/HOB/GB; zijn er teveel/tekort? Vermijden dat eengezinswoningen (rijwoningen/gesloten bebouwingen) verdwijnen in de kern.
- Hoe zit het met woonuitbreidingsgebieden in Zottegem? Die zijn al grotendeels ingevuld/in uitvoering.
- Voorstel om advies gecoro en/of kwaliteitskamer en een participatiemoment te integreren bij Bijzondere Projecten.
- Bijzondere projecten zijn in principe overal mogelijk, ook buiten de stadskern.
- Zal het vooropstellen van een gemiddelde minimumoppervlakte van 90 m² per wooneenheid niet te weinig kleine woonentiteiten (waar in praktijk veel vraag naar zou zijn) opleveren? De eigenlijke minimumoppervlakte bedraagt 60 m² maar via een mix van kleinere en grotere willen we tot een gemiddelde van 90 m² komen.
- Overwegen om een financiële last op te leggen indien niet voldaan wordt aan bepaalde eisen? Dit dient dan wel via een verordening te gebeuren, anders is dat niet afdwingbaar.

3. Stand van zaken – procedureel

Het gaat hier om een zgn. 'BGO-light' (beleidsmatig gewenste ontwikkeling), een leidraad voor de opportuniteitstoets bij vergunningsaanvragen.

De Raad van State heeft enkele BGO's (van andere gemeenten) vernietigd wegens ontbreken van een MER. Het blijft echter onduidelijk of zo'n MER bij BGO's wel noodzakelijk is. Vanuit SOLVA komt het advies om het toch zonder MER te proberen. Het inschatten van milieu-effecten van een (algemeen) dergelijk beleidskader is zeer moeilijk te concretiseren.

Als zo'n BGO later doorwerking krijgt via een (concreter/specifieker) RUP of verordening dan wordt daaraan wel een MER-procedure gekoppeld.

De vertegenwoordigers van politieke partijen en genodigden worden bedankt voor hun aanwezigheid en verlaten de vergadering bij het einde van het openbare gedeelte.

3. BERAADSLAGING EN ADVISERING M.B.T HET ONTWERP VAN WOONOMGEVINGSPLAN

1. Algemene bepalingen

- 1. Definities: Berekening netto vloeroppervlakte: enkel ruimtes van min. 2.30 m plafondhoogte >> optrekken naar min. 2.40 m? Wat bij woonentiteit onder hellend dak; nuttige ruimte onder schuine vlakken meetellen vanaf 1.50 m hoogte? Wat met vides (wel/niet dubbel tellen)?
- Advies: definities herbekijken in functie van woonruimtes onder hellend dak, vides,... + netto vloeroppervlakte rekenen vanaf 1.50 m hoogte. Bij volwaardige bouwlagen (niet onder hellend dak) minimum 2.40 m i.p.v. 2.30 m.
- 2. Architectuur: Ivm verticaliteit en beeldkwaliteit: authenticiteit van de omgeving breder formuleren ook rekening houdend met omgevingen waarin minder (bestaande) verticaliteit aanwezig is.
- 3. Dakvolume: Eventueel 2 lagen toelaten in dak maar wel op voorwaarde dat het om duplexen gaat en er op beide lagen plafondhoogtes van min. 2.40 m kunnen gehaald worden.
- 6. Buitenruimte: min. 10% wordt toch OK bevonden.

2. Reguliere aanvragen

Art. 1. Stadskern

- o Gemiddelde netto vloeropp. bedraagt minimum 90m² (ipv 90 m²);
- o Bepaling rond dakuitbouwen is OK

Art. 2. Stadsrand/dorpskern

- o Ook 'minimum' 90 m² toevoegen

Art. 3. Verkavelingswijken

- o Geen opmerkingen

Art. 4. Woonlinten

- o Regels/principes ivm opsplitsen van bestaande woningen horen eerder thuis in de kolom richtlijnen ipv bij de toelichting
- o Ook eerder werken met minimum woonoppervlaktes en min. perceelsoppervlaktes ipv min. breedtes.

3. Bijzondere aanvragen

- o Voorstel om advies gecoro en/of kwaliteitskamer en een participatiemoment te integreren bij Bijzondere Projecten.
- o Overwegen om een financiële last op te leggen indien niet voldaan wordt aan bepaalde eisen? Dit dient dan wel via een verordening te gebeuren, anders is dat niet afdwingbaar.
- o De criteria waaraan bijzondere aanvragen moeten beantwoorden ook laten doorwerken bij reguliere aanvragen.

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