

**VERSLAG VERGADERING 16/12/2020**

Aanwezig:

*Effectieve leden:* De Schrijver Patrick, De Wilde Evy, Moens Katrien, Van Den Berge Sabine, De Cock Joris, Van Vaeck Jan, Hutse Steven

*Plaatsvervangers:* Van De Walle Marc, Soetens Laurenz

*Voorzitter:* Fiers Jan

*Secretaris:* Schepens Filip - GOA

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

*Extern genodigden:* *Evert De Smet (schepen), Alexander De Wit en Stijn Monsaert (SOLVA), Vincenzo Tarantino (ORBIS),*

*Glorieux Rocco (GOA).*

Verontschuldigd:

De Pessemier Kris, Francois Jan.

**1. VERWELKOMING – INLEIDING (JF)**

**2. TOELICHTING BIJ PLANOLOGISCH ATTEST ‘MINCKE’ (VINCENZO TARANTINO – ORBIS-ID)**

De ontwerper licht het voorliggend dossier (aanvraag planologisch attest ‘Mincke’ toe.

De behoeften op korte termijn omvatten een afdak van ca. 40 m<sup>2</sup> achter de bestaande loods, de optimalisatie van de buitenaanleg (vnl. groenbuffer achteraan) en de bevestiging van de rechtszekerheid van bestaande verhardingen bij het bedrijf (waarvan de activiteiten zich hoofdzakelijk situeren op vlak van verkoop, herstellingen en onderhoud van motoren e.d.).

Vragen:

- Zijn de genoemde behoeften nog actueel, gelet op de datering van de oorspronkelijke aanvraag? Antw.: Ja.
- Wat houdt het groenscherm in? Welke hoogte? Antw.: een te beplanten strook van 4 m diep; beplanting dient qua hoogte voldoende uit te kunnen groeien om het gebouw visueel te bufferen, maar anderzijds niet te hoog om nadelige impact op achterliggende landbouwgrond te vermijden.
- Waartoe dient de verharding rond de loods? Toegang + tijdelijke stalling van herstelde voertuigen.

(de presentatie wordt bij het verslag gevoegd)

De externe genodigde (V. Tarantino) wordt bedankt voor zijn presentatie en verlaat de vergadering.

**3. WOONOMGEVINGSPLAN – EERSTE SESSIE (ALEXANDER DE WIT – SOLVA)**

- Er worden een aantal onderzoeksresultaten overlopen m.b.t. demografische ontwikkelingen, van waaruit prognoses gemaakt worden op vlak van woonbehoefte; de te verwachten toename qua aantal huishoudens tegen 2035 houdt in dat er een behoefte zal zijn van ca. 1.078 bijkomende woongelegenheden; dat betekent ca. 72 per jaar; er zal o.i.v. vergrijzing en gezinsverdunding vooral behoefte zijn aan woongelegenheden met 1 à 2 slaapkamers.

- Bijkomende meergezinswoningen zullen dus nodig zijn, maar waar? Op basis van het register van onbebouwde percelen blijkt dat er binnen de bestaande juridische voorraad (= wat in het gewestplan als woongebied bestemd is) nog voldoende aanbod aanwezig is.
- Via welke instrumenten kan de lokale overheid dit sturen? Ofwel via een RUP gaan vastleggen waar en waar niet meer gezinswoningen kunnen (maar is een moeilijk formeel proces + tamelijk rigide), ofwel via 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' (dit betekent een beleidskader opmaken zoals het 'woonomgevingsplan' waarin het gewenste ruimtelijk beleid op vlak van woonverdichting via zoneringen en/of richtlijnen uitgewerkt wordt)
- Uit elke ruimtelijke analyse blijkt dat er in Vlaanderen een te groot ruimtebeslag is, o.a. door teveel verspreide bebouwing en teveel verharding, met alle problemen van dien (o.a. verdroging/wateroverlast).
- Er is een ommeslag in het ruimtelijk beleid nodig, via kernversterking, verhoging van het ruimtelijk rendement (efficiënter omgaan met de schaarse bebouwbare oppervlakte), hogere woondichtheden, maar enkel op plaatsen die daarvoor geschikt zijn, rekening houdend met voorzieningenniveau (nabijheid van handel/diensten/horeca/...) en knooppuntwaarde (nabijheid van verschillende vervoersmogelijkheden). De woondichtheid moet dus gedifferentieerd worden (via zonering) en daaraan moeten een aantal stedenbouwkundige richtlijnen gekoppeld worden.
- Via workshops willen we met de gecoro aan het tot stand komen van zo'n plan werken.

#### Vragen:

- Welke definitie van meergezinswoningen zal er gehanteerd worden? Antw.: het gaat inderdaad over een breed gamma, gaande van opsplitsingen van ééngezinswoningen tot tweewoonsten/zorgwoningen, cohousing, woonerven, e.d. tot en met klassieke appartementsgebouwen. Er is dus zeker nuance nodig.
- Vormt deze oefening een opstap naar een ruimer ruimtelijk beleidsplan, genre structuurplan? Niet op korte termijn, het gaat nu enkel om een woonomgevingsplan.
- Wat in de tussentijd? Pauzeknop/bouwstop? Is onderzocht maar ligt juridisch moeilijk, vooral bij projecten die al in voorbereiding zijn. Bij nieuwe projectvoorstellen kunnen de nieuwe principes en richtlijnen wel al meegegeven worden (of volledig ontraden); er kan ook nog steeds via de kwaliteitskamer ('VAKWERK') advies gevraagd worden.
- Zullen er geen problemen rijzen qua betaalbaarheid als het woonaanbod beperkt wordt? Antw.: het is niet de bedoeling om schaarste te creëren; er moeten niet noodzakelijk minder appartementen komen, maar ze moeten wel op de juiste plaats komen; niet meer overal, maar beter gestructureerd localiseren; op die manier kan je speculatie met 'projectgronden' tegengaan.

Aan de hand van een eerste vragenronde worden een aantal algemene uitgangspunten afgetoetst:

1. Is het goed dat Zottegem een actiever beleid voert rond woonverdichting?
2. Waarom worden meergezinswoningen als storend ervaren? Vanwaar de weerstand?
3. Wat kunnen de ruimtelijke voorwaarden zijn om verdichting toe te laten?
4. Moet woonverdichting beperkt worden tot enkel het kleinstedelijk gebied van Zottegem?
5. Welke woonkernen komen in aanmerking voor verdichting? Welke niet?

Hoe ziet de timing eruit? Geen strikte deadline maar toch op korte termijn, 'zo snel mogelijk' tot een woonomgevingsplan komen. Er zal nog teruggekoppeld worden met de gecoro; deel 2 volgt in januari.

Qua afbakening van de diverse kernen kunnen de gecoro-leden ook meedoen aan de oefening; daartoe worden nog plannetjes rondgestuurd, samen met de PPT-presentatie.

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

#### 4. BERAADSLAGING M.B.T. PLANOLOGISCH ATTEST MINCKE

- Hoe zit het met de situatie op vlak van hemelwateropvang? Kan dit verbeterd worden? We stellen vast dat een zeer groot % van het terrein bebouwd/verhard is; er moet gestreefd worden naar infiltratie van hemelwater afkomstig van oppervlakten die niet dienen voor opslag van voertuigen (lekkage-risico); indien nog geen KWS-afscheiders zouden aanwezig zijn, dienen die alsnog voorzien te worden.
- De bedrijfsfunctie kan ter plekke behouden worden, gelet op de context/omgeving met verschillende functies die verweven zijn met het woonlint (Smissenhoek-Ten Ede).
- We stellen vast dat er zijdelings nauwelijks ruimte overblijft voor een groenscherm/-buffer. Toch zou in de eerstvolgende vergunning moeten opgelegd worden dat het niet uitgevoerde groenscherm zoals opgenomen in de bouwaanvraag die vergund werd op 13/11/2000, alsnog dient uitgevoerd te worden. De voorgestelde groenbuffer achteraan is OK, maar moet ook niet hoger worden dan noodzakelijk, zodat deze geen negatieve impact (schaduw) krijgt t.o.v. de achterliggende landbouwgrond.
- Een herbestemming naar industriegebied achter de bestaande strook woongebied lijkt ons hier niet wenselijk; er kan ons inziens beter een stukje uitbreiding van het woongebied voorzien worden (binnen woongebied zijn ook andere/complementaire functies toelaatbaar).
- Samengevat kan er gunstig advies verleend worden, mits rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen.
- Tijdens het openbaar onderzoek over deze aanvraag tot planologisch attest, dat gehouden is van 18/09 t.e.m. 17/10/2020 werden geen bezwaarschriften ontvangen.
- De externe adviezen worden nog overlopen:
  - Agenstschap Innoveren en Ondernemen: gunstig
  - Departement Omgeving: gunstig; geen plan-MER vereist; geen strijdigheid met RSV
  - AWV: breedte toegang tot parking max. 4.50 m
  - Landbouw en Visserij: gunstig
  - Prov. OVL: gunstig

#### 5. VARIA

- Een oproep in functie van de te hernieuwen samenstelling van de gecoro is nog op komst.

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

FS