

**VERSLAG VERGADERING 25/06/2020**

Aanwezig:

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

*Plaatsvervangers:* Soetens Laurenz

*Voorzitter:* Fiers Jan

*Secretaris:* Schepens Filip - GOA

*Vertegenwoordigers politieke fracties:* Gijssels Robert (Open VLD)

*Extern genodigden:* Fabian Debeer (SOLVA).

Verontschuldigd:

-.

**1. VERWELKOMING – INLEIDING (JF)**

**2. TOELICHTING HERZIENING BPA SANITARY => RUP (FDB)**

De ontwerper licht het voorliggend ontwerp van herziening van BPA Sanitary (dat daarmee een RUP wordt), toe.

- Bestaande toestand
- Gewenste toestand (ifv cultuurzaal + academie + afwerking binnenranden)
- Startnota
- >> huidige adviesvraag i.f.v. plenaire vergadering op 30/06.
- Verschillen met oorspronkelijk BPA
  - Blauwe zones blijven, rest wordt woongebied, zonder verdere (rigide) verfijning.
  - Voormalig magazijn 'Sanglan' (achter Molenstraat) wordt mee opgenomen in woongebied; opname in wegenis/blauwe zone is niet meer functioneel ikv huidige visie op ontsluiting en ontwikkeling van de site.
  - Een voorkooprecht wordt gevestigd op de blauwe zones 'Belgacom' en 'rijkswachtkazerne'.

Vragen:

- Max. bouwhoogte? Dit wordt niet vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, zodat hiermee op vergunningsvlak flexibel kan worden omgesprongen in functie van de 'goede ruimtelijke ordening' en in relatie tot de hoogte van het Sanitarygebouw en de toekomstige cultuurzaal.
- Sociale huisvesting op hoek F. De Meyerstraat-Meerlaan? wordt opgegeven; wordt gewoon woongebied.
- Wat met de 2 woningen tussen site Belgacom en rijkswacht? Wordt/blijft woongebied, maar er wordt wel voorkooprecht op gevestigd; in rode zone kunnen ook 'blauwe' functies gerealiseerd worden. (cfr. art. 1.1. punt 5. van de voorschriften).
- Hoe zit het met de ontsluiting(en) van het gebied? Waarom is de toegang via Molenstraat niet aangeduid? Zie art. 4 van de voorschriften; enkel de cruciale toegangen zijn indicatief aangeduid, met een speling van 30 m; daarbuiten blijven ook andere mogelijk.

De ontwerper overloopt de stedenbouwkundige voorschriften:

0. Algemene bepalingen

1. Woongebied
  - art. 1.2.2. Harmonieuze overgang
  - art. 1.2.4. Afsluitingen: ook gemetste muren en houten panelen zijn mogelijk
  - behoud historische tuinmuur (conform een vraag tijdens infomarkt)
  - invulling links en rechts van historische villa: wordt vrijer in RUP
  - hoe lang geldt recht van voorkoop? Max. 15 jaar (conform VCRO)
2. Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
  - + rekening houden met beschermd stadsgezicht; adviesplicht van Onroerend erfgoed blijft gelden
3. Zone voor wegenis
  - ook wegen mogelijk in alle andere zones
4. Ontsluitingen
  - Is dit ook mogelijk via overbouwde doorgangen? Ja, mits de gelijkvloerse doorgang min. 2 m breed is.
  - zijn de 4 aangeduide bestaande of potentiële ontsluitingen? Het gaat deels om bestaande (Beggaardweg), deels om wenselijke/potentiële ontsluitingen (G. Schockaertstraat, Meerlaan); het gaat om ontsluitingen die als strategisch belangrijk aanzien worden voor de toekomstige ontsluiting/functionering van het binnengebied (o.a. toegankelijkheid cultuurzaal en toegankelijkheid private garages aan achterzijde woningen Meerlaan), voor gemotoriseerd verkeer en/of zacht verkeer. Bedoeling blijft om zoveel mogelijk wagens van de pleinen in het binnengebied te houden.

#### Externe Adviezen

- Advies Best. Deputatie: gunstig
- Advies Dept . Omgeving:
  - rekening houden met adviezen van Onroerend Erfgoed i.f.v. beschermd stadsgezicht en van Agentschap Wegen en Verkeer en Dept . MOW i.f.v. gewestweg Meerlaan en parkeren en ontsluiting. Hierin werd o.a. geadviseerd om parkeergelegenheid ruimer te bekijken dan enkel het plangebied zelf; dit zal evident gebeuren, maar in het kader van de uitwerking van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid, waarmee het RUP ook in overeenstemming zal zoeken.
  - zich als stad (qua mandaat en financieel) voorzien op toepassing recht van voorkoop
- Advies gecoro n.a.v. startnota (1<sup>e</sup> raadpleging):
  - Ondergrondse parking: voorschriften laten zowel -1 als -2 toe; keuze valt te bekijken op projectniveau; publieke of private realisatie/uitbating? Valt eveneens op projectniveau te bekijken; RUP doet geen uitspraken daarover.
  - Ontsluiting garages achterzijde Meerlaan: OK mits afstemming met AWV en vermijden dat dit in conflict komt met cafetaria/buitenterras bij cultuurzaal.
  - Afwerking binnenrand; betekent dit dat geen bebouwing wordt toegelaten in achtertuinen? Jawel, dit blijft ook mogelijk, b.v. tuinbergingen e.d.
  - Toekomstvisie Belgacomgebouw? Blijft blauwe zone.
  - Er wordt voor gekozen om geen max. hoogte vast te leggen, om een grotere flexibiliteit te garanderen.

Er wordt vanuit de gecoro voorgesteld om individuele gegevens (namen) van mensen die tijdens of n.a.v. de infomarkt reacties geformuleerd hebben te anonimiseren.

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

### 3. BERAADSLAGING EN ADVIES OVER HERZIENING RUP SANITARY

- De gecoro neemt kennis van de gunstige adviezen van provincie en gewest.
- Het ontwerp van RUP bevat volgens de Gecoro te weinig concrete inrichtingsvoorschriften; minstens moeten hiertoe concretere richtingen aangegeven worden. Voor de zones voor gemeenschapsvoorzieningen/openbaar nut en de woonzones kunnen b.v. minimale bouwvrije stroken, maximum bebouwingsindexen, maximum hoogtes, afstanden tot zonegrenzen e.d. bepaald worden, met toch voldoende flexibiliteit. Bij wachtgevels verplichten tot aanbouwen, bepalingen m.b.t. bouwen op de rooilijn,... Dit alles met Sanitarygebouw en CC als ankerpunten; omgevende bebouwing moet daaraan ondergeschikt blijven qua volume en hoogte.
- Er dient voldoende ruimte (in volle grond) voorzien te worden voor integratie van groenelementen in de omgevingsaanleg.
- In functie van art. 2.2.1. is het aangewezen de betrokken historische gebouwen (in overdruk) aan te duiden op het grafisch plan.
- Het recht van voorkoop wordt best in één apart artikel geformuleerd i.p.v. een quasi identieke bepaling onder art. 1.3. en 2.3.
- Ontsluitingen worden best zodanig opgevat dat gemotoriseerd verkeer en niet-gemotoriseerd verkeer gescheiden kunnen verlopen en dat gemotoriseerd verkeer ondergeschikt wordt aan niet-gemotoriseerd. Verduidelijken dat geen doorgaand verkeer gewenst is en in plaats daarvan geopteerd wordt voor een beperkt aantal 'trage' insteken.
- Er worden vragen gesteld bij de zin van art. 1.2.3. Afwerking/wegwerking van bestaande wachtgevels dient nagestreefd te worden.
- Meer aandacht voor water. Waterdoorlatende verhardingen dienen op waterabsorberende onderlaag (b.v. lavasteen) aangelegd te worden. Er dient toepassing van ondergrondse waterreservoirs en groendaken voorzien te worden. Cfr. ook gemeenteraadsbeslissing van 15/06/2020.
- Voor het toestaan van eventuele openingen in de te behouden 'historische tuinmuur' (achterzijde Molenstraat) dient gewacht te worden op de omgevingsaanleg van het binnengebied rond het AC Sanitary en het CC.
- In de voorschriften dient qua terminologie gesproken te worden over 'omgevingsvergunning' i.p.v. 'stedenbouwkundige vergunning'.
- In de algemene voorschriften worden een aantal begrippen best duidelijk gedefinieerd, b.v. wat is een wachtgevel,...
- Bij de afwerking van de zgn. binnenrand dient gestreefd te worden naar een kwaliteitsvolle vormgeving, met voldoende uniformiteit. De hoogte van bijkomende bebouwing dient alleszins ondergeschikt te blijven aan die van Sanitary en CC.
- De gecoro brengt bijgevolg een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het globaal inrichtingsplan dient aangevuld te worden met een verlichtingsplan, beplantingsplan en mobiliteitsplan.

- De adviezen van provincie en gewest maken integraal deel uit van het advies van de gecoro.

#### 4. VARIA

- Goedkeuring verslag vorige vergadering.
- Er loopt momenteel een openbaar onderzoek m.b.t. een oontwerp van RUP in functie van de heraanleg van de N42 tussen Zottegem en Wetteren. Het dossier ligt ter inzage bij de Dienst Ruimte van de Stad.
- Residentie Mathilde; stand van zaken? Nog geen nieuwe aanvraag. Als die er komt, volgt een nieuw openbaar onderzoek.
- De nieuwe samenstelling van de gecoro n.a.v. de huidige legislatuur staat geagendeerd op de gemeenteraad van eind juni.

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

FS