

**VERSLAG VERGADERING 11/01/2023**

Aanwezig:

*Effectieve leden:* De Schrijver Patrick, De Pessemier Kris, De Wilde Evy, Van Den Berge Sabine, Soetens Laurenz, Van Vaeck Jan, Hutse Steven

*Plaatsvervangers:* -

*Voorzitter:* Fiers Jan

*Secretaris:* Schepens Filip - GOA

*Vertegenwoordigers politieke fracties:* Gijssels Robert (Open VLD), Boone Ben (Groen), Lievens Paul (CD&V), De Smet Evert (NVA)

*Extern genodigden:* Stijn Monsaert en Alexander De Wit (SOLVA).

Verontschuldigd:

Baele Saskia, De Temmerman Leen, Van De Walle Marc, De Cock Joris

**1. PARTICIPATIEMOMENT HERZIENING RUP KSV SOTTEGEM (ALEXANDER DE WIT – SOLVA, DIDIER DE BAERE – VOETBALCLUB)**

Het informatieve gedeelte van de gecoro bestond in eerste instantie uit het deelnemen aan het publieke participatiemoment over de herziening van RUP KSV Sottegem, waarop naast de gecoro-leden ook buurtbewoners en gemeenteraadsleden uitgenodigd waren. Zie presentatie in bijlage.

Na toelichtingen door de ontwerper en de voorzitter van de voetbalclub volgde een vragen- en opmerkingenronde. Daarin kwamen vooral bezorgdheden aan bod i.v.m. waterhuishouding, verkeer/parkeren/mobiliteit, groenbuffering en verlichting.

Daarna is de gecoro apart gaan zitten voor het verdere verloop van de vergadering.

**2. VERWELKOMING – INLEIDING (JAN FIERS – VOORZITTER GECORO)**

**3. FEEDBACK BIJ ONTWERP VAN WOONOMGEVINGSPLAN (WOP) (STIJN MONSAERT – SOLVA)**

Stijn Monsaert (Solva) overloopt de adviezen van de gecoro over het ontwerp-WOP en geeft daarbij aan tot welke aanpassingen dit al dan niet geleid heeft, a.d.h.v. een powerpoint-voorstelling (zie bijlage).

Er wordt herhaald dat het hier niet gaat om een stedenbouwkundige verordening maar om een zgn. 'BGO' (beleidsmatig gewenste ontwikkeling), een leidraad voor de opportuniteitstoets bij vergunningsaanvragen. Er wordt op gewezen dat ondanks het bestaan van een dergelijk beleidskader/-visie, elke beslissing over vergunningsaanvragen toch telkens inhoudelijk grondig gemotiveerd moet blijven (weliswaar op basis van de elementen uit het WOP). Een loutere verwijzing naar of vermelding van strijdigheid met het WOP volstaat dus niet.

De bedoeling is om het WOP eerst een periode als BGO toe te passen en op basis van de ervaringen daarmee, in een volgende fase eventueel te vertalen naar meer verordenende instrumenten zoals RUP's of stedenbouwkundige verordeningen.

De goedkeuring van het WOP staat geagendeerd op de volgende gemeenteraad (16/01/23) en wordt na goedkeuring in principe direct toepasbaar. Er dient enkel rekening gehouden te worden met de normale schorsings- of

vernietigingsmogelijkheid in kader van administratief toezicht. Het WOP kan nadien natuurlijk ook in het kader van concrete vergunnings-/weigeringsdossiers juridisch aangevochten worden.

De vraag wordt gesteld of er een MER-screening gebeurd is. Na consultatie van de Dienst MER – Vlaanderen is gebleken dat dit bij een niet-verordenend instrument zoals een BGO niet vereist is. Als zo'n BGO later doorwerking krijgt via een (concreter/specifieker) RUP of verordening dan wordt daaraan wel een MER-procedure gekoppeld.

De vraag wordt gesteld of de minimumnorm van gemiddeld 90 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voor woongelegenheden in een meergezinswoning niet te hoog is gelet op de behoefte aan kleinere woongelegenheden afgestemd op gezinsverdunding/vergrijzing. Er wordt geantwoord dat deze norm een *richtlijn* is en een *gemiddelde* beoogt, waardoor een mix van zowel kleinere als grotere appartementen mogelijk blijft; daarbij moet ter vrijwaring van de woonkwaliteit wel een *minimum* vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> gerespecteerd worden.

Er wordt vanuit de gecoro opgeworpen dat de *vorm* van het WOP (met een kolom richtlijnen/voorschriften en een kolom toelichting) nu toch de indruk kan wekken van een verordenend instrument (zoals een RUP) en of het, om juridische betwisting op dat vlak te vermijden, niet beter zou zijn dit in een andere vorm te gieten.

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 EN ADVISERING M.B.T START- EN PROCESNOTA HERZIENING RUP KSV SOTTEGEM

De gecoro wenst na beraad volgende aanbevelingen mee te geven:

##### 1. Waterhuishouding

- De focus moet in de eerste plaats liggen op het voorkomen van wateroverlast bij omliggende percelen.
- Infiltratie en/of buffering kan best zo dicht mogelijk bij de 'bron' gebeuren, m.a.w. meer gespreid op verschillende plaatsen op het terrein i.p.v. alles te concentreren in het diepste punt (onderste hoek).
- Opslag en hergebruik van hemelwater op een slimme manier aanleggen en optimaliseren, zodat hemelwater (na filtering) kan gebruikt worden voor diverse toepassingen (besproeiing, reiniging, sanitair, douches,...). Dit zou op termijn ook kostenbesparend moeten werken.

##### 2. Verkeer/parkeren/mobiliteit

- Het principe van een ruimere parking en eenrichtingsverkeer (zonder de eigenlijke richting ervan vast te leggen) is gelet op de feitelijke plaatselijke toestand met smalle toegangswegen, verdedigbaar. Op die manier worden de lasten billijker gespreid.
- Overlast en onveilige situaties dienen vermeden te worden. Op de toegangswegen (Moelde en strook vanaf Kloosterstraat) zijn snelheidsremmende ingrepen wenselijk.

##### 3. Groenbuffer

- De omwonenden lijken niet onverdeeld voorstander te zijn van een aaneengesloten dichte beplanting als groenbuffer. Die kan bijgevolg best gedifferentieerd worden in functie van de positie van toekomstige te verwachten bebouwing, waarbij een zone voor bebouwing best via overdruk op het bestemmingsplan voorzien wordt en de buffering met beplanting vooral voorzien wordt langs de achterzijde van percelen die meest uitzicht zullen hebben op die bebouwing (kant Kloosterstraat), terwijl langs percelen die minder of nauwelijks geconfronteerd zullen worden met zicht op bebouwing (kant Tweekerkenstraat), de buffer

beperkt kan blijven tot de (bestaande) open grasstrook (ca. 5 m). Het zicht op de toekomstige parking wordt o.i. best wel met groenelementen (b.v. een haag tot op ooghoogte) afgeschermd.

4. Naar analogie met de herziening van RUP voetbalclub Eendracht Grotenberge adviseert de gecoro om ook hier een bepaling in de voorschriften op te nemen dat omgevingsvergunningsaanvragen vergezeld moeten worden van een globaal mobiliteitsplan, groenplan en verlichtingsplan. Dit kunnen gefaseerde termijnplanningen zijn, maar dwingen de club wel om niet enkel op de eigenlijke sportinfrastructuur/gebouwen te focussen maar ook voldoende visie en planning te ontwikkelen op deze andere vlakken. Dit kan ook bijdragen tot een goede verstandhouding met de buurt.

De gecoro brengt aldus een gunstig advies uit over de start- en procesnota, mits rekening te houden met bovenvermelde aanbevelingen.

#### Varia

Er wordt herhaald om de gecoro en ook de ruimere bevolking meer te betrekken bij belangrijke/grote projecten en/of ruimtelijke ontwikkelingen en dit in een zo vroeg mogelijk stadium te doen. Dit kan het maatschappelijk draagvlak van dergelijke ontwikkelingen/projecten ten goede komen.

Deze vraag zal nogmaals aan het College overgemaakt worden; er wordt vanuit het stadsbestuur wel al een tijdje in die richting gedacht, maar dit dient nog concreet vorm te krijgen. Er wordt onderzocht op welke manier(en) en voor welk soort dossiers dit best georganiseerd wordt.

De voorzitter sluit de vergadering af met een bedanking van de aanwezigen voor hun inbreng en meldt dat het waarschijnlijk zijn laatste zitting als voorzitter geweest is.

De aanwezigen bedanken van hun kant Jan Fiers voor zijn jarenlange inzet en deskundigheid als voorzitter.

'Het ga je goed, Jan!'

FS