



STAD ZOTTEGEM
PROCESNOTA
MAART 2021

RUP SANITARY



DOSSIERSAMENSTELLING

Toelichtingsnota
Procesnota
Grafisch plan
Stedenbouwkundige voorschriften

VERSIES

1.0	03/06/2019
2.0	15/05/2020
3.0	30/10/2020
4.0	03/03/2021

OPDRACHTGEVER

Stad Zottegem
Contactpersoon: Filip Schepens
Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 ZOTTEGEM
Tel: 09/364 65 02
filip.schepens@zottegem.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Projectteam: Fabian Debeer, Alexander De Wit,
Yiqiao Wang
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Tel: 053/64 65 24
fabian.debeer@so-lva.be

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....1
1.1	ALGEMEEN.....1
2	PLANTEAM.....2
3	ACTOREN3
4	PROCESVERLOOP.....4
4.1	PROCESVERLOOP NIEUWE PLANPROCEDURE.....4
5	COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE5
5.1	INFORMATIEVE KANALEN.....5
5.2	INSPRAAK- EN RAADPLEEGMOMENTEN.....5
5.3	EERSTE RAADPLEGING OVER DE STARTNOTA EN PARTICIPATIEMOMENT.....5
5.4	ADVIESVERLENING VAN OVERHEIDSINSTANTIES BIJ HET VOORONTWERP RUP.....6
5.5	OPENBAAR ONDERZOEK BIJ HET ONTWERP RUP6
6	BIJLAGEN 15

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Samenstelling planteam.....2
Tabel 2	Lijst van actoren.....3
Tabel 3	Procesverloop met bijhorende beslissingen, documenten en timing.....4
Tabel 4	Organisatie van de eerste raadpleging over de startnota5
Tabel 5	Organisatie van het openbaar onderzoek bij het ontwerp-RUP.....6
Tabel 6	Behandeling adviezen eerste raadpleging8
Tabel 7	Bondige samenvatting reacties eerste raadpleging.....9
Tabel 8	Behandeling adviezen op plenaire vergadering – digitale adviesvraag..... 10

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Sanitary' wordt opgemaakt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Artikel 2.2.5 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De volgende onderdelen dienen opgenomen te worden in het plan:

- Een beschrijving en verantwoording van de doelstellingen van het plan;
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van plan-MER, passende beoordeling, VR, ...;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing of een compensatie in de zin van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid.

Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een decreet waardoor de planmilieu-effectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Op vrijdag 17 februari 2017 keurde de Vlaamse Regering een uitvoeringsbesluit goed dat bij dit decreet hoort.

Het **geïntegreerde planningsproces** voorziet in de opmaak van een **procesnota**. De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft, zowel hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. Het is dus een evolutief document: in de startfase zal dit nog zeer beperkt zijn, maar het document groeit aan naarmate het proces vordert.

De procesnota is een document met louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is. Het document is 'inert' voor aanvechting, aangezien het enkel een feitelijk relaas is van de te doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota is voor het publiek als het ware een 'leeswijzer' van de te doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen.

De **procesnota** omvat:

- De samenstelling van het planteam;
- de lijst van de betrokken en te betrekken actoren;
- de lijst van (advies)instanties, andere stakeholders, (formele) deskundigen (zoals voorkomend geval de erkende MER- of VR-deskundigen);
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen;
- de wijze van communicatie en van participatie;
- hoe zal worden omgegaan met de resultaten van de participatie;
- het verwachte besluitvormingsproces voor het voorziene plan.

De procesnota en de aangevulde procesnota worden op dezelfde wijze gepubliceerd.

2 PLANTEAM

Artikel 2.2.18 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) stelt dat:

*Het college van burgemeester en schepenen is belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen voor **de samenstelling van het planteam** en voor het voeren van het geïntegreerde planningsproces, vermeld in artikel 2.2.1.*

Volgens artikel 2.2.3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het ontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door een planteam dat kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens een ruimtelijke planner. Het planteam staat in voor:

- Het voeren van het geïntegreerde planningsproces;
- de begeleiding van de verschillende onderzoeken;
- de integratie van de tussentijdse resultaten in het planningsproces;
- en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

Tabel 1 bevat een overzicht van de leden van het planteam van het RUP.

Tabel 1 Samenstelling planteam

INSTANTIE	FUNCTIE	NAAM
Stad Zottegem	Schepen bevoegd voor jeugd, onderwijs en cultuur	Lieselotte De Roover
Stad Zottegem	Schepen bevoegd voor onder meer verkeer en mobiliteit, en ruimtelijke ordening	Evert De Smet
Stad Zottegem	Algemeen directeur	Koen Codron
Stad Zottegem	Omgevingsambtenaar	Filip Schepens
SOLVA	Ruimtelijk planner	Fabian Debeer
SOLVA	Ruimtelijk planner	Yiqiao Wang
SOLVA	Ruimtelijk planner	Alexander De Wit

3 ACTOREN

Bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan komt niet enkel het planteam aan bod, maar is er ook plaats voor andere participanten. Het gaat om stakeholders, adviesinstanties en eventuele deskundigen. In Tabel 2 worden deze opgelijst voor voorliggend RUP.

Artikel 2.2.18 § 2 en 2.2.20 VCRO, samen met artikel 7 en bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering¹ dd. 17 februari 2017, stellen dat het college van burgemeester en schepenen advies vraagt over de startnota en het voorontwerp RUP aan (minstens):

- Het departement;
- de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO);
- de deputatie van de provincie in kwestie;
- de door de Vlaamse Regering aangewezen diensten (zie bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering);
- als het plan grenst aan een andere gemeente, andere provincie, ander gewest of land of aanzienlijke effecten kan hebben op mens of milieu in een andere gemeente, een andere provincie, een ander gewest of land, wordt het advies van de betrokken gemeente, de betrokken provincie, het gewest of het land in kwestie gevraagd. Als het plan grenst aan of aanzienlijke effecten kan hebben op gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen, wordt het advies van de federale overheid gevraagd. Als een gemeente, een provincie, een land, een gewest, de federale overheid, een gemeente of een provincie, verzoekt om de startnota te bezorgen, wordt ook het advies gevraagd.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

Tabel 2 **Lijst van actoren**

STAKEHOLDERS

Alle burgers en buurtbewoners van het plangebied in het bijzonder
Stedelijke Academie voor Beeldende Kunst
Stedelijke Academie Muziek, Woord en Dans

ADVIESINSTANTIES

Departement Omgeving
Provincie Oost-Vlaanderen
Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)
Agentschap Onroerend Erfgoed
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Agentschap Wegen en Verkeer
De Lijn
Departement Mobiliteit en Openbare Werken

DESKUNDIGEN

Betrokken diensten lokaal bestuur
Adoplan

4 PROCESVERLOOP

4.1 PROCESVERLOOP NIEUWE PLANPROCEDURE

Het procesverloop is gebaseerd op de procedure zoals die in het decreet werd uitgetekend. Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in één van de volgende documenten:

- Fase startnota;
- Fase scopingnota;
- Fase voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Fase ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Fase definitief ruimtelijk uitvoeringsplan.

Tabel 3 Procesverloop met bijhorende beslissingen, documenten en timing

VOORBEREIDING	
CBS-beslissing samenstelling planteam	06/05/2019
FASE STARTNOTA	
Versie 1	03/06/2019
EERSTE RAADPLEGING	
Periode van de eerste raadpleging (60 dagen)	Van 11/06/2019 t.e.m. 09/08/2019
PARTICIPATIEMOMENT	
Datum, uur en plaats van het participatiemoment	Donderdag 20/06/2019 van 18u30 tot 20u00 in de vorm van een infomarkt met vrije toegang georganiseerd op het AC Sanitary, 4de verdieping, Gustaaf Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem.

FASE SCOPINGNOTA

Versie 1	24/09/2020
----------	------------

FASE VOORONTWERP RUP

Versie 1	15/05/2020
Adviesverlening op het voorontwerp RUP (eventueel plenaire vergadering)	30/06/2020

FASE ONTWERP RUP

Versie 1	
Voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door de gemeenteraad	26/10/2020

OPENBAAR ONDERZOEK

Periode openbaar onderzoek van het ontwerp RUP (60 dagen)	Van 06/11/2020 t.e.m. 04/01/2021
---	----------------------------------

FASE DEFINITIEVE VASTSTELLING RUP

Definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad	22/03/2021
---	------------

De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het volledige planningsproces omschrijft. De procesnota vormt geen fase als dusdanig, maar is een evolutief document dat aangroeit naarmate het proces vordert.

PROCESNOTA

Versie 1	03/06/2019
Versie 2	15/05/2020
Versie 3	30/10/2020
Versie 4	03/03/2021

5

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

5.1 INFORMATIEVE KANALEN

Voor vragen met betrekking tot de opmaak van het RUP 'Sanitary' kan u terecht bij:

Stad Zottegem
Dienst Ruimte
Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 ZOTTEGEM
Tel: 09/364 65 02
vergunningen@zottegem.be

5.2 INSPRAAK- EN RAADPLEEGMOMENTEN

Tijdens de opmaak van het RUP zijn volgende inspraak- en raadpleegmomenten voorzien:

- Een eerste raadpleging van alle betrokken actoren over de startnota gedurende 60 dagen en een adviesverlening van de betrokken adviesinstanties;
- Een participatiemoment voor alle betrokken actoren georganiseerd tijdens de eerste raadpleging;
- een adviesverlening van de betrokken adviesinstanties over het voorontwerp RUP (eventueel plenaire vergadering);
- een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen voor alle betrokken actoren over het ontwerp RUP.

5.3 EERSTE RAADPLEGING OVER DE STARTNOTA EN PARTICIPATIEMOMENT

Tabel 4 Organisatie van de eerste raadpleging over de startnota

EERSTE RAADPLEGING PARTICIPATIEMOMENT	
Wijze van de aankondiging	<ul style="list-style-type: none">■ Een aanplakking;■ Een bericht in het Belgisch Staatsblad;■ Een bericht in ten minste 3 dagbladen die op het grondgebied worden verspreid of in het infoblad van het lokale bestuur dat verspreid wordt in de betrokken gemeente;■ Een bericht op de website van het bestuur.
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	Website: https://www.zottegem.be/ Ter inzage op het adres vermeld in 5.1
Periode van de eerste raadpleging (60 dagen)	Zie procesfasen 4.1
Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment	Donderdag 20/06/2019 van 18u30 tot 20u00 in het AC Sanitary, 4de verdieping, Gustaaf Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem.
Hoe kunt u reageren?	<ul style="list-style-type: none">■ Per post op het adres vermeld in 5.1;■ Afgeven tegen ontvangstbewijs op het adres vermeld in 5.1;■ Per mail op het mailadres vermeld in 5.1.
Vorm van het participatiemoment	Het participatiemoment zal georganiseerd worden in de vorm van een informatiemarkt waarop geïnteresseerden geïnformeerd worden en de mogelijkheid wordt geboden om vragen te stellen.

5.3.1 RESULTAAT VAN DE EERSTE RAADPLEGING EN HET PARTICIPATIEMOMENT

Het resultaat van de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment en de adviesronde is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. Het verslag van het participatiemoment omvat een bundeling van alle opmerkingen en is eerder algemeen van aard. Het kan in deze fase ook nog geen antwoorden

geven op alle gemaakte bedenkingen of suggesties. De wijze waarop met deze informatie wordt omgegaan en het resultaat ervan, leidt tot de scopingnota en het voorontwerp RUP.

5.3.1.1 VERSLAG PARTICIPATIEMOMENT

Het verslag van het participatiemoment dat gehouden is op 20 juni 2019 tijdens de eerste raadpleging (11 juni tot en met 9 augustus 2019) kan teruggevonden worden in de bijlagen.

5.3.1.2 ADVIEZEN EERSTE RAADPLEGING

In kader van de eerste raadpleging werden er 8 adviesinstanties geraadpleegd:

- Departement Omgeving
- Provincie Oost-Vlaanderen
- Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO)
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Agentschap Wonen-Vlaanderen
- Agentschap Wegen en Verkeer
- De Lijn
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Een overzicht van de ontvangen adviezen, alsook de behandeling ervan en de eventuele verwerking in de scopingnota – voorontwerp RUP, wordt weergegeven in Tabel 6. De ontvangen adviezen zijn terug te vinden in de bijlagen.

5.3.1.3 REACTIES EERSTE RAADPLEGING

Naar aanleiding van de eerste raadpleging en het participatiemoment op 20 juni 2019 konden buurtbewoners en geïnteresseerden reageren op de startnota van het RUP. Er werden in totaal 3 inspraakreacties van buurtbewoners ontvangen. In Tabel 7 worden de reacties, alsook de behandeling ervan en de eventuele verwerking in de scopingnota – voorontwerp RUP weergegeven. De ontvangen inspraakreacties zijn terug te vinden in de bijlagen.

5.4 ADVIESVERLENING VAN OVERHEIDSINSTANTIES BIJ HET VOORONTWERP RUP

Het RUP wordt verder uitgewerkt tot een voorontwerp RUP. De betrokken overheidsinstanties krijgen formeel de mogelijkheid om hun advies uit te brengen, hetzij tijdens een plenaire vergadering, hetzij via een schriftelijke adviesvraag.

Het overzicht van de adviezen in kader van de plenaire vergadering en/of de schriftelijke adviesvraag en de behandelingen ervan worden weergegeven in Tabel 8. Ook de adviezen in kader van de plenaire vergadering en/of de schriftelijke adviesvraag worden gebundeld opgenomen in de bijlagen.

5.5 OPENBAAR ONDERZOEK BIJ HET ONTWERP RUP

Tijdens het openbaar onderzoek kan iedereen gedurende 60 dagen zijn opmerkingen of bezwaren over het ontwerp RUP indienen.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de GECORO het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

De GECORO kwam samen op 20 januari 2021. Het advies van de GECORO is terug te vinden in bijlagen.

Tabel 5 Organisatie van het openbaar onderzoek bij het ontwerp-RUP

OPENBAAR ONDERZOEK	
Wijze van de aankondiging	■ Een aanplakking; ■ Een bericht in het Belgisch Staatsblad;

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Een bericht in ten minste 3 dagbladen die op het grondgebied worden verspreid of in het infoblad van het lokale bestuur dat verspreid wordt in de betrokken gemeente; ➤ Een bericht op de website van het bestuur.
Plaatsen waar de documenten ter beschikking zijn	<p>Website: https://www.zottegem.be/</p> <p>Ter inzage op het adres vermeld in 5.1</p>
Periode van het openbaar onderzoek (60 dagen)	Zie procesfasen 4.1
Hoe kunt u reageren?	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Per post aan de GECORO op het adres vermeld in 5.1; ➤ digitaal aan de GECORO op het volgende mailadres: vergunningen@zottegem.be ➤ Afgeven tegen ontvangstbewijs op het adres vermeld in 5.1 t.a.v. de GECORO.

Tabel 6 Behandeling adviezen eerste raadpleging

ADVIESINSTANTIE	ADVIES	BEHANDELING EN EVENTUELE VERWIJZING IN SCOPINGNOTA – VOORONTWERP RUP
Departement Omgeving (18/06/2019)	“[...] Het plangebied overlapt deels met het beschermd stadsgezicht ‘stadskern Zottegem’. Het Bedrijfsgebouw Sanitary Underwear Company S.A. dat momenteel de stedelijke diensten huisvest, is een beschermd monument. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening moeten worden gehouden met de direct werkende normen die voortvloeien uit deze beschermingsbesluiten. Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed zal hiervoor richtinggevend zijn. [...]”	Werd verwerkt in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.
Provincie Oost-Vlaanderen – Deputatie (19/07/2019)	...	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Provincie Oost-Vlaanderen – Dienst Integraal Waterbeleid (19/07/2019)	...	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Departement Mobiliteit en Openbare Werken (18/07/2019)	...	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Agentschap Wegen & Verkeer (25/07/2019)	...	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Agentschap Wonen-Vlaanderen (11/06/2019)	Het RUP “Sanitary” voldoet niet aan deze voorwaarden en een adviesvraag aan Wonen-Vlaanderen is bijgevolg niet verplicht. Om die reden geven wij over deze startnota geen advies.	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Gecoro (27/06/2019)	“[...] - ontsluiting garages bewoners Meerlaan geschiedt best via voormalig rijkswachtterrein, om passage aan achterzijde CC te vermijden;	Dit wordt verder bekeken op projectniveau.

- afwerking binnenrand: niet overal, enkel op een beperkt aantal daartoe geschikte plaatsen: [...]”

Opmerking werd gedeeltelijk verwerkt in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

Agentschap onroerend goed	Erf-	Geen advies
De Lijn		Geen advies

Tabel 7 Bondige samenvatting reacties eerste raadpleging

ONDERWERP	REACTIES	BEHANDELING EN EVENTUELE VERWIJZING IN SCOPINGNOTA – VOORONTWERP RUP
Reactie 1 – P... B... (20/06/2019)	...	De opmerkingen betreffen aspecten die niet in een RUP vervat kunnen worden. Echter kunnen deze opmerkingen op beleidsniveau en/of projectniveau worden meegenomen.
Reactie 2 – V... D... R... (26/07/2019)	...	De opmerkingen betreffen aspecten die niet in een RUP vervat kunnen worden. Echter kunnen deze opmerkingen op beleidsniveau en/of projectniveau worden meegenomen.
Reactie 3 – G... D... C... (09/08/2019)	...	De opmerking met betrekking tot de historische tuinmuren werd verwerkt in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

Tabel 8 **Behandeling adviezen op plenaire vergadering – digitale adviesvraag**

ADVIESINSTANTIE		ADVIES	BEHANDELING EN EVENTUELE VERWIJZING IN HET ONTWERP RUP
Departement Omgeving (11/06/2020)		<p>“[...]</p> <p>Het GRS Zottegem is door de deputatie goedgekeurd op 22/4/2004. De oude industriële site Sanitary wordt volgens het richtinggevende gedeelte van het GRS herbestemd, waarbij naast het onderbrengen van een aantal stedelijke (administratieve) functies ook de realisatie van een aantal appartementen wordt voorzien. Het project sanitary wordt in het richtinggevende gedeelte ook benoemd als een plek voor een randparking. Het BPA Sanitary gaf uitvoering aan de uitspraken uit het GRS. Door de voorgestelde aanpassingen in functie van culturele infrastructuur wordt een deel van de woonbestemming aan de Gustaaf Schockaertstraat herbestemd in functie van gemeenschapsvoorzieningen. Dit kan worden beschouwd als een afwijking op het richtinggevende gedeelte van het GRS. De afwijking hierop moet voldoende expliciet verantwoord worden in de toelichtingsnota.</p> <p>[...]”</p>	Hoofdstuk 8 “Afwijking van het GRS” werd aan de toelichtingsnota toegevoegd.
Provincie Vlaanderen Deputatie (25/06/2020)	Oost- –	...	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Provincie Vlaanderen Dienst Integraal Waterbeleid (25/06/2020)	Oost- -	...	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Agentschap onroerend goed (30/06/2020)	Erf-	<p>“[...]</p> <p>Discipline archeologie:</p> <p>De verwijzing naar de archeologiewetgeving in de toelichtingsnota is niet langer correct (zie punten 9.5.4.3. Na inwerkingtreding van het Onroerendergoeddecreet dient op basis van drempelwaarden inzake bodemingrepen en inzake (perceels)oppervlakte van het plangebied nagegaan te worden of er al dan niet een archeologienota noodzakelijk is. Houd er hierbij ook</p>	Werd herwerkt in hoofdstuk 9.4 “Archeologisch onderzoek” en hoofdstuk 10.5.4.3 “Archeologie”.

rekening mee dat een deel van het plangebied ligt binnen de vastgestelde archeologische zone van de stadskern van Zottegem.

Discipline landschappen:
Geen opmerkingen.

Discipline bouwkundig erfgoed:
Het plangebied omvat het als monument beschermde Sanitary-gebouw en ligt deels binnen de afbakening van de als stadsgezicht beschermde stadskern van Zottegem. De directe omgeving van het Sanitary-gebouw is volledig opgenomen binnen het stadsgezicht.

De gevellijn langs de Molenstraat valt ook binnen de bescherming, net als één pand in de Trapstraat. Het gaat meer bepaald om de voorgevels en tuinmuren langs de straat van volgende panden:

- Molenstraat 12: gebouw en tuinmuur hebben erfgoedwaarde
- Molenstraat 18: tuinmuur heeft erfgoedwaarde, het gebouw heeft geen erfgoedwaarde
- Molenstraat 20: gebouw heeft erfgoedwaarde, het is ook een inventarisitem
- Molenstraat 22: gebouw heeft erfgoedwaarde, het is ook een inventarisitem
- Molenstraat 24: gebouw en tuinmuur hebben erfgoedwaarde, het is ook een inventarisitem
- Molenstraat 30-32: gebouw heeft geen erfgoedwaarde.
- Trapstraat 43 (ook inventarisitem)

Het pand Meerlaan 38 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het ligt buiten de afbakening van het stadsgezicht en is niet beschermd als monument.

De gevelwand langs de Trapstraat is op nummer 43 na niet beschermd, maar draagt wel bij aan beeld- en beleevingswaarde van de straat en kadert het monumentale Sanitary-gebouw.

Vanuit de erfgoedwaarden van de bescherming staat het behoud van volgende elementen voorop:

- historische tuinmuren langs de Molenstraat;

De historische tuinmuren langs de Molenstraat werden nog aan het grafisch plan toegevoegd onder "Bestaande historische tuinmuren (overdruk)".

- voorgevels (en hoofdvolume) van Molenstraat 12, 20, 22, 24 en Trapstraat 43.

Voor beschermde percelen zonder bijzondere erfgoedwaarde, blijft inpassing in de omgeving van belang. De voorschriften van art. 0 en art. 1 geven hiervoor voldoende garantie.

Verder raden we aan om in het kader van het lokaal erfgoedbeleid ook een visie te ontwikkelen voor de niet-beschermde panden met erfgoedwaarde, met name: Meerlaan 38 en de gevelwand langs de Trapstraat.

De stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan gaan niet verder in op de aanwezige erfgoedwaarden. Nochtans zou het een toegevoegde waarde zijn om de erfgoedwaarde en beschermde status te verduidelijken door een overdruk. Dit kan bijvoorbeeld door een overdruk voor beschermde waardevolle onderdelen, niet-beschermde waardevolle onderdelen, beschermde niet-waardevolle onderdelen (onderscheid cf. hierboven).

Aan deze overdruk kunnen dan voorschriften gekoppeld worden. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik gemaakt worden van het Handboek Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid (<https://oar.onroenderfgoed.be/item/416>). Dit handboek voorziet voorbeeldvoorschriften voor:

- integraal behoud, zie p. 33-36;
- behoud van vormkarakteristieken, zie p. 37-40 of behoud door waardering p. 41-45.

[...]"

Adviesvereiste van Agenschap Onroerend Erfgoed blijft bij voorgevels opgenomen in stads-gezicht onverkort van toepassing.

In hoofdstuk 0.8 "Beoordeling tot duurzame ontwikkeling" werd volgend voorschrift opgenomen:

"Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- [...]
- *de manier waarop wordt omgegaan met de erfgoedwaarde;*
- *de wijzigingen die gebeuren aan het bouwkundig erfgoed en de impact die ze hebben op het straatbeeld;*
- [...]."

Departement Mobiliteit en Openbare Werken (24/06/2020)	Geen opmerkingen.	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Agentschap Wegen & Verkeer (29/06/2020)	<p>"[...]</p> <p>AWV kan voorwaardelijk gunstig advies verlenen. Er dient een oplossing gezocht te worden voor de zichtbaarheid en de daarmee gepaard gaande verkeersveiligheid van de aansluiting van de F. De Meyerstraat op de gewestweg N462. De zichtbaarheid is</p>	<p>Het behoud van de bestaande ontsluiting van de voormalige rijkswacht kazerne op de Meerlaan blijft belangrijk. De ontsluiting speelt een belangrijke rol in het ontlasten van de F. De Meyerstraat. De ontsluiting van de voormalige rijkswacht kazerne op de Meerlaan werd tevens ook zo vervat in het grafisch plan.</p> <p>De opmerking wordt op projectniveau meegenomen bij een eventuele herinrichting van deze wegen.</p>

er momenteel beperkt door de aanwezigheid van de rijwoningen.
Een suggestie zou kunnen zijn om de snelheid op de hoofdweg te beperken met infrastructurele maatregelen. Overleg hierover met AWV is in deze noodzakelijk.
[...]"

De (22/06/2020)	Lijn	Geen opmerkingen.	Geen aanpassingen doorgevoerd naar aanleiding van het advies.
Gecoro (25/06/2019)	"[...]"	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>In hoofdstuk 0.8 "Beoordeling tot duurzame ontwikkeling" werd volgend voorschrift opgenomen: <i>"Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - [...] - <i>het ondergeschikt blijven ten opzichte van het administratief centrum Sanitary op vlak van volume en hoogte.</i> - <i>een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte met groen."</i> <p>Werd afzonderlijk gehouden om geen verwarring te laten ontstaan.</p> <p>Het is af te raden om in een binnengebied beide verkeerstromen van elkaar te gaan scheiden. Dit gaat namelijk enkel maar de verkeerssnelheid laten toenemen. Op projectniveau zal het binnengebied worden ingericht als woonerf waarbij doorgaand verkeer uitgesloten zal worden. Dit werd tevens ook duidelijk verantwoordt in hoofdstuk 6.3.2 "Ontsluitingsstructuur" van de toelichtingsnota. Dit werd ook nog even toelichtend geplaatst in de stedenbouwkundige voorschriften.</p>

- 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.

[...]"

Binnen art. 1 Zone voor woongebied werd volgend verordend voorschrift opgenomen:

"1.2.4 Inrichting van niet bebouwde delen

De niet bebouwde ruimte kan verhard worden in functie van opritten, terrassen en voetpaden. De verharding dient hierbij maximaal uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering. Indien niet waterdoorlatende materialen gebruikt worden dient het water afgevoerd te worden naar de aanpalende groenstroken op het eigen perceel voor infiltratie.

De niet verharde delen dienen beplant te worden en ingericht als groene ruimte."

Het voorschrift werd beperkt aangepast:

"Per perceel is max. één doorsteek - toegangspoortje voor voetgangers of fietsers door de historische muur toegestaan op voorwaarde dat de functionaliteit en invulling van het aanpalende perceel niet belemmerd wordt."

Werd aangepast naar "omgevingsvergunning".

Er werd een korte begrippenlijst toegevoegd aan de stedenbouwkundige voorschriften.

In hoofdstuk 0.8 "Beoordeling tot duurzame ontwikkeling" werd volgend voorschrift opgenomen:

"Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- [...]
- *het ondergeschikt blijven ten opzichte van het administratief centrum Sanitary op vlak van volume en hoogte.*
- *een kwalitatieve inrichting van de buitenruimte met groen."*

**Agentschap
Wonen-
Vlaanderen**

Geen advies

6

BIJLAGEN

- Verslag van de infomarkt (participatiemoment)
- Ontvangen adviezen eerste raadpleging
- Ontvangen inspraakreacties eerste raadpleging
- Ontvangen adviezen plenaire vergadering – digitale adviesvraag
- Ontvangen adviezen openbaar onderzoek
- Ontvangen bezwaren en opmerkingen openbaar onderzoek
- Advies Gecoro in kader van openbaar onderzoek

STAD ZOTTEGEM – RUP SANITARY

VERSLAG INFOMARKT OP 20 JUNI OM 18U30 TOT 20U00 – TIJDENS DE EERSTE RAADPLEGING VAN 11 JUNI 2019 T.E.M. 9 AUGUSTUS 2019

AC Sanitary, 4de verdieping, Gustaaf Schockaertstraat 7, 9620
Zottegem

1 AANWEZIGEN

Instantie	Vertegenwoordigd door
	circa 20 omwonenden - inwoners
Stad Zottegem	De heer Jenne De Potter (Burgemeester)
Stad Zottegem	De heer Matthias Diependaele (Schepen ruimtelijke ordening en stedenbouw)
Stad Zottegem	De heer Filip Schepens (omgevingsambtenaar)
SOLVA	De heer Fabian Debeer (verslaggever)

2 ALGEMENE VRAGEN

▼ *Hoe wordt de ontsluiting van het cultuurcentrum en de Stedelijke Academie Muziek, Woord en Dans voorzien?*

De ontsluitingen van het cultuurcentrum en de Stedelijke Academie Muziek, Woord en Dans worden voorzien op de Gustaaf Schockaertstraat.

In het kader van de opmaak van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) werd een studiebureau aangesteld om een uitgebreide mobiliteitsstudie op te maken. Tussen 4 september 2018 en 26 september 2018 werden verkeerstellingen uitgevoerd. Daarnaast werden tussen 10 september 2018 en 15 september 2018 enquêtes afgenomen bij de betrokken openbare voorzieningen (bestaand cultuurcentrum 'Zoetegem', Stedelijke Academie Muziek, Woord en Dans, ...). De studie brengt de huidige en te verwachten mobiliteitsimpact in kaart. In deze studie werd uitgegaan van een worst-case scenario waarbij diverse openbare voorzieningen op hetzelfde moment open zijn voor het publiek. Het bestaande cultuurcentrum voorziet namelijk zijn voorstellingen op dinsdag en in het weekend. In de studie werd ervan uitgegaan dat de voorstellingen van het nieuw cultuurcentrum zouden kunnen samen vallen met de drukste dag voor SAMWD, namelijk de woensdag. Dit geeft een overschatting van de te verwachten mobiliteitsimpact, echter kan dit vanuit voorzichtigheidsprincipes gemotiveerd worden.

Een mobiliteitsstudie werd uitgevoerd om de mobiliteitsimpact van de nieuwe ontwikkelingen in te schatten en onderzocht of een ontsluiting van de ondergrondse parking van het cultuur- en administratief centrum op de Gustaaf Schockaertstraat mogelijk was. De conclusie van de mobiliteitsstudie geeft aan dat het mobiliteitsprofiel van de geplande voorzieningen slechts een

beperkte invloed uitoefent op de bestaande situatie en dat bovendien werd aangetoond dat de omliggende wegen over voldoende restcapaciteit beschikt om eventuele andere ontwikkelingen op te vangen.

▼ *Wordt de onteigening langs de Burgemeester Firmin De Meyerstraat nog verder gezet? Want we zijn onteigend maar er gebeurt niets. We zijn genoodzaakt om het onteigend deel te blijven onderhouden.*

De onteigeningen kaderden in het realiseren van een dienstweg tussen de Burgemeester Firmin De Meyerstraat en de achterzijde van het cultuurcentrum voor occasioneel gemotoriseerd (leveringen, afvalophaling, laden en lossen, brandtoegang, ...) en traag verkeer. Doorgaand verkeer of mogelijkheid tot sluipverkeer zal hier worden uitgesloten. De voetweg nr. 30 die er nu aanwezig is, zal in de toekomst worden verbreed tot een volle breedte van 10 m. Bepaalde delen van dit tracé worden eveneens groen ingericht (circa 5 m).

De verwerving van het laatste ontbrekende deel van deze verbinding is nog lopend. De realisatie van de verbreding wordt voorzien samen met de realisatie van het cultuurcentrum en de Stedelijke Academie Muziek, Woord en Dans.

▼ *Als we nu een omgevingsvergunning indienen met welk plan wordt er rekening gehouden om deze omgevingsvergunning te beoordelen?*

Zolang het voorliggend RUP niet definitief is vastgesteld en gepubliceerd wordt in het Belgisch Staatsblad, blijft het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Sanitary' (M.B. 30 maart 2007) van toepassing.

▼ *Op vandaag stellen zich soms problemen met bussen die vanuit de Meerlaan de Burgemeester Firmin De Meyerstraat inrijden. Deze bussen moeten soms lang wachten aan het begin van de straat omdat de straat relatief smal is en verkeer in twee richtingen niet mogelijk is.*

De verkeerssituatie wordt niet geregeld in een RUP. Hiervoor zijn andere beleidsnota's meer aangewezen (cfr. mobiliteitsplan). Een RUP is namelijk een instrument die een volledige procedure moet doorlopen die soms lang kan duren. Een mobiliteitsplan is het geschikte instrument om rijrichtingen, parkeervoorzieningen, ... in te regelen. Dit wordt nader bekeken met de betreffende dienst Mobiliteit.

▼ *Wat gebeurt er met het onteigende deel langs de Beggaardweg (het deel tussen het administratief centrum Sanitary en de Molenstraat)?*

Met dit deel voorziet de stad geen initiatieven, met uitzondering van het toegankelijk houden van deze weg voor zacht verkeer. Oorspronkelijk voorzag het BPA 'Sanitary' (M.B. 30 maart 2007) het verbreden van de Beggaardweg voor gemotoriseerd verkeer om zo de parking aan de noordelijke zijde van het administratief centrum Sanitary te gaan ontsluiten op twee punten.

▼ *Hoe wordt de 'Kiss and Ride'-zone voor het cultuurcentrum en de Stedelijke Academie Muziek, Woord en Dans voorzien?*

De ontwerp bureau van het gebouw voorziet om het gebouw wat achteruit te plaatsen ten opzichte van de Gustaaf Schockaertstraat waardoor voor het gebouw een ruimte gecreëerd zal worden voor de 'Kiss and Ride'-zone.

▼ *Wat gebeurt er met het gebouw aan noordwestzijde van het administratief centrum Sanitary?*

Het RUP doet naast de bestemming wonen geen verdere detaillering voor dit gebouw. Naast de bestemming zullen eveneens andere functies toegelaten worden, waaronder horeca, kantoren, diensten, ...

De clustering van administratieve en culturele functies en de beeldbepalende historische gebouwen situeert zich midden in het bouwblok, maar lijken ruimtelijk ingesloten te zijn door de oriëntering van de bestaande woningen en achtertuinen en bijhorende diepe en ondiepe kavels, terwijl het een redelijk open bouwblok betreft. Ruimtelijk en naar beleving toe, is er met uitzondering van de opening in de Gustaaf Schockaertstraat, weinig voeling met de aanliggende bebouwing en straten. Het binnengebied kent een grillige randafwerking. De inplanting van het gebouw aan noordwestzijde van het administratief centrum Sanitary werkt hieraan eveneens mee. De beeldkwaliteit van de historische site vraagt om het binnengebied te voorzien van een representatieve uitstraling ten opzichte van de bestaande bebouwing. In de visie van voorliggend RUP wordt daarom opgenomen dat een dergelijke randafwerking langs de 'binnenkant' van het gebied zodanig kan gebeuren dat er langs deze kant een 'voorkant' gecreëerd wordt. Ook voor het gebouw aan noordwestzijde van het administratief centrum Sanitary zou men kunnen nadenken om de blinde gevels aan te passen naar een 'voorkant'.

▼ *Zullen de woningen langs de Meerlaan 58-66 een garage kunnen realiseren langs de achterliggende dienstweg? Zullen de woningen een toegang mogen creëren tussen de dienstweg en de achtertuin?*

Wordt nog nader bekeken welke bouwvoorschriften op elke plaats verantwoord zijn. Zoals reeds hier boven vermeld wordt de nadruk gelegd op het afwerken van de 'achterkanten'.

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgevingvlaanderen.be

Planteam RUP Sanitary

Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 ZOTTEGEM
België

uw bericht van

contactgegevens

ons kenmerk

datum

Koen Grootaert
koen.grootaert@vlaanderen.be
09 276 23 65

2.14/41081/126.1

uw kenmerk

bijlagen

Betreft: ZOTTEGEM, gemeentelijk RUP "Sanitary": startnota

Geachte leden van het planteam,

Wij ontvingen uw vraag om advies met betrekking tot de startnota van het gemeentelijk RUP 'Sanitary' in goede orde. De doelstelling van het RUP ligt in het wijzigen van het BPA 'Sanitary' (MB 30/03/2007) in functie van de vestiging van een nieuw cultuurcentrum en de stedelijke academie voor Muziek, Woord en Dans. Het plangebied valt samen met het plangebied van het BPA en heeft een oppervlakte van 3,73 ha.

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieu-effectrapport (plan-MER). Vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP moet u het team Mer een bevestiging vragen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan mer@vlaanderen.be. Het team Mer geeft in deze fase geen advies op de startnota.

Wat het aspect externe mensveiligheid betreft stelt het dossier dat er geen RVR moet opge maakt worden. Hiervoor verwijst het advies van het departement Omgeving naar de adviesbrief van het team Externe Veiligheid die in het dossier zit vervat.

Onderstaand advies wordt gegeven vanuit de discipline ruimtelijke ordening:

Zottegem is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied. De provincie heeft het kleinstedelijke gebied afgebakend. Het project sanitary als concentratiepool voor de stedelijke administratie staat hierin benoemd. Het uitbreiden van de site met een cultureel centrum en een stedelijke academie voor Muziek, Woord en Dans past binnen het verhaal van conglomeratie en concentratie van stedelijke functies op één plek. Het komt het provinciebestuur Oost-Vlaanderen toe om te oordelen of deze uitbreiding past binnen de ruimtelijke visie op het kleinstedelijke gebied.

Het GRS Zottegem is door de deputatie goedgekeurd op 22/4/2004. Het project sanitary wordt hierin benoemd als een plek voor een randparking. In dat opzicht stellen we vast dat het onderzoek rond parkeren beperkt blijft tot de parkeerbehoefte op de site zelf. Nochtans zijn er in de onmiddellijke nabijheid ook andere functies waaraan een substantiële parkeerbehoefte is gekoppeld: de scholencampussen, het ziekenhuis, het station, de sporthal... . Het lijkt in die zin logisch dat de concrete parkeerbehoefte wordt gekaderd in breder onderzoek naar de parkeerbehoefte in dit deel van de stad (dus ruimer dan het plangebied) waarbij de verschillende parkeerbehoevende functies aan elkaar worden gekoppeld. Een gedeeld gebruik van parkeerplaatsen door de verschillende functies die zich op wandelafstand van elkaar bevinden kan immers de globale behoefte aan ruimte voor parkeren doen zakken.

Terecht wordt bij de milderende maatregelen aangegeven dat een aanzuigeffect voor auto's kan ontstaan. Verschillende parkeerregimes (ziekenhuis, nieuwe stationsparking, gemeentelijke parkings) kunnen ook aanleiding geven tot concurrentie tussen de verschillende parkeerplaatsen. Afhankelijk van het regime kunnen bepaalde parkings hierdoor aantrekkelijker worden dan andere met plaatselijk overlast tot gevolg.

Het voorzien van minder parkeerplaatsen betekent ook dat de benodigde ruimte voor fietsvoorzieningen zal toenemen. Het lijkt aangewezen om hier bij de inrichting van het gebied rekening mee te houden.

Het plangebied overlapt deels met het beschermd stadsgezicht 'stadskern Zottegem'. Het Bedrijfsgebouw Sanitary Underwear Company S.A. dat momenteel de stedelijke diensten huisvest, is een beschermd monument. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening moeten worden gehouden met de direct werkende normen die voortvloeien uit deze beschermingsbesluiten. Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed zal hiervoor richtinggevend zijn.

We pleiten er verder voor om bij de inrichting van het gebied al specifiek rekening te houden met de noodzaak om de gebouwen duurzaam en klimaatbestendig te bouwen. Bepaalde technieken (b.v. warmtepompen, waterbuffering) behoeven immers specifieke inrichtingsmaatregelen welke de inplanting van de gebouwen en constructies kan beïnvloeden.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiëre,
Adj. van de directeur

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

vergadering van
18 juli 2019

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Moens Kurt,
wnd. voorzitter

kenmerk RUP/2019/GRUP/63/028
betreft **Zottegem - gemeentelijk RUP Sanitary**
Advies ikv een start- en procesnota
verslaggever Kurt Moens

Grillaert Leentje
Gillis Riet

leden

1. Feitelijke en juridische gronden

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiernummer:
1902995

zittingnummer:
30

termijn:
06 augustus 2019

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.18 §2, dat stelt dat het college van burgemeester en schepenen advies over de startnota vraagt aan de deputatie en dat het advies wordt uitgebracht binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag
- het besluit van de Vlaamse regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen (uitvoeringsbesluit) van 17 februari 2017 en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20 – 50', goedgekeurd door de provincieraad op 19 juni 2019
- de op 7 juni 2019 op het provinciehuis ontvangen startnota voor het gemeentelijk RUP 'Sanitary' te Zottegem

2. Motivering

Planinhoud

- Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied van Zottegem ten zuiden van de Markt en ten westen van het station. Het betreft het binnengebied gevormd door de Trapstraat in het noordoosten, de Gustaaf Schockaertstraat in het oosten, de Burgemeester Firmin De Meyerstraat in het zuiden, de Meerlaan in het westen en de Molenstraat in het noordwesten. Het plangebied omvat het volledige BPA 'Sanitary'. De meest voorkomende bestemmingen in het BPA zijn: zone voor gemeenschaps- en

./...

nutsvoorzieningen, zone voor wonen,, zone voor koeren en hovingen en openbare wegenis.

- Het RUP voorziet een herziening van het bestaande BPA 'Sanitary'. De stad wenst de stedelijke functies op deze site te versterken door een nieuw cultuurcentrum en een gecentraliseerde Stedelijke Academie voor Muziek, Woord en Dans op de site te realiseren. Dit kan echter niet binnen de huidige stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Daarom wordt het BPA herzien met dit RUP. Het RUP moet er tegelijkertijd voor zorgen dat de goede ruimtelijke kwaliteit van toekomstige projecten gewaarborgd blijft.

Planningscontext

- De site is volgens het PRS gelegen in de deelruimte 'Zuidelijk openruimtegebied'. Het ruimtelijk beleid in deze deelruimte is erop gericht het gebied leefbaar te maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Hierbij wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.
- Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem.

Overeenstemming met het PRS, de conceptnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

- Dit advies toetst de startnota voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20 – 50', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.
- Het RUP is niet strijdig met de principes van het PRS of de conceptnota.
- Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van de startnota voor het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Advies vanuit de dienst Integraal Waterbeleid

194611410

.I...

- *Ligging plangebied*

Het projectgebied is niet gelegen langs een geklasseerde waterloop van tweede categorie. De ligging van het plangebied geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

- *Vertraagde afvoer hemelwater*

In de startnota wordt onder de paragraaf 'Watertoets' verwezen naar het provinciaal beleidskader wateradviezen. Hierbij staat vermeld dat dit beleidskader gericht is op enerzijds het overstromingsveilig bouwen en anderzijds het compenseren van verloren gegane ruimte voor water. Dit zijn inderdaad twee belangrijke aspecten uit het beleidskader. Maar gezien de ligging van het plangebied niet van toepassing.

Een andere belangrijke pijler van het beleidskader, die zeker wel van toepassing zal zijn voor het plangebied van het RUP Sanitary, is het milderen van de effecten van verhardingen op het watersysteem. Gelieve deze doelstelling van het provinciaal beleidskader wateradviezen op te nemen in de startnota.

3. Besluit

Artikel 1. De startnota voor het gemeentelijk RUP 'Sanitary' te Zottegem wordt gunstig geadviseerd, rekening houdende met de gemaakte opmerkingen.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg worden opgeladen in het digitale platform, zoals beschreven in artikel 7 van het uitvoeringsbesluit.

Gent, 18 juli 2019

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

De wnd. voorzitter,
(get.) Kurt Moens

194611410

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 BRUSSEL
T 02 553 78 11
mow.vlaanderen.be

Via het Digitaal uitwisselplatform
Stedenbouwkundige Informatie (DSI)

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Michael Eeckhout		09 / 276 25 81	18/07/2019
Michael.eeckhout@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Advies: RUP Sanitary te Zottegem

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Dit advies betreft het RUP Sanitary, waarbij de stad Zottegem op de site van het huidige stadhuis nog enkele andere functies wil samenbrengen. Er werd een uitgebreide mobiliteitstoets uitgevoerd die voldoet aan alle vereisten.

De studie werd goed opgebouwd, is mee gestoffeerd door een enquête en splitst alle huidige en toekomstige verkeersgenererende aspecten op de site, goed op. Belangrijk is dat deze locatie zich perfect leent tot een goede modal split. De aanwezigheid van cultuurcentrum, kunstacademie en gemeentelijke administraties in het centrum van de stad, betekent dat niet iedereen een wagen nodig heeft om de Sanitary-site als bestemming te bereiken. Daarnaast is de korte afstand tot het station en OV-knooppunt zeker een meerwaarde, zowel voor werknemers als bezoekers.

De studie gebruikt niet alleen de theoretische capaciteit van de wegen, maar toetst de huidige en verwachte verkeersstromen ook aan de capaciteit in functie van verkeersleefbaarheid. Hier valt op dat in de meeste omstandigheden de leefbaarheid niet onder druk komt.

De studie haalt terecht aan dat een toename van het aantal parkeerplaatsen een omgekeerd effect kan bereiken: bezoekers weten dat er voldoende parkeerplaats is aan de site en kiezen dan resoluut voor de wagen. Daardoor stijgt niet alleen het wagengebruik, maar tevens komt de fietser meer in de verdrukking, waardoor die op termijn ook voor het alternatief van de wagen zou kunnen kiezen om zich veiliger te voelen.

De berekening levert als resultaat op dat 194 parkeerplaatsen zouden nodig zijn, als worst case scenario. Het is aan de stad Zottegem om deze keuze te maken. Als advies kan worden meegegeven de stationsparking(s) in deze berekening te betrekken. Het station wordt terecht vermeld als alternatief op wandelafstand, maar zeker voor avondvoorstellingen, enz.... zijn hier voldoende parkeerplaatsen beschikbaar die de 'overloop' van de eigen parking op Sanitary zouden kunnen opvangen. Deze parkings liggen, net als het station, op wandelafstand en komen dus perfect in aanmerking vanaf 17 uur. Deze ruimte 'dubbel gebruiken' kan dus de investering in eigen parking fel verminderen. Voorwaarde is natuurlijk dat de NMBS-parkings na 17 uur gratis blijven.

Verder kunnen de conclusies van de mobiliteitsstudie gevolgd worden.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 81

9000 GENT

T 09 276 26 00

F 09 276 26 05

www.wegenenverkeer.be

fabian.debeer@so-lva.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
7/6/2019		RUP-40-201907	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Sara Kinds		09 276 26 70	25/07/19
mer.wegen.oostvlaanderen@mow.vlaanderen.be			

Betreft: Adviesvraag Zottegem – RUP Sanitary

Geachte,

We hebben het verzoek tot advies inzake bovenvermeld dossier goed ontvangen.

AWV kan gunstig advies verlenen en de visie bijtreden dat het project geen negatieve milieueffecten teweeg zal brengen.

Voor de bestaande SAMWD wordt een herbestemming voorzien van gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen naar wonen.

AWV herinnert eraan dat een ontsluiting van de nieuw te ontwikkelen wooncluster moet voorzien worden op het onderliggende wegennet. Dit kan gerealiseerd worden samen met de ontsluitingsweg naar de ondergrondse parking via de Burgemeester Firmin De Meyerstraat. Het RUP voorziet op deze locatie immers een verbinding voor traag verkeer waardoor dit gescheiden kan worden van het gemotoriseerd verkeer.

Mogen wij vragen rekening te houden met bovenstaande opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Ir. Tim Lonneux
afdelingshoofd
Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen

Aan Solva

Vlaamse overheid
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 92
9000 Gent
T 09 276 25 00
F 09 276 25 05
www.wonenoost-vlaanderen.be

vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Marleen Lefèvre marleen.lefevre@vlaanderen.be	09 276 25 06	11/06/2019

Betreft: startnota RUP Sanitary

Geachte,

Op 07/06/2019 vroeg U het Agentschap Wonen-Vlaanderen om advies over de startnota van het ruimtelijke uitvoeringsplan "Sanitary" in "Zottegem".

Volgens het BVR betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen wordt advies gevraagd aan het Agentschap Wonen-Vlaanderen als:

1° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk zijn bestemd als woonuitbreidingsgebied, woonreservegebied, of een daarmee vergelijkbaar gebied;

2° de gronden die binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan liggen, de bestemming woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied krijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of de uitvoeringsplannen voor zover de bestemmingswijziging betrekking heeft op een oppervlakte van ten minste één hectare;

Het RUP "Sanitary" voldoet niet aan deze voorwaarden en een adviesvraag aan Wonen-Vlaanderen is bijgevolg niet verplicht. Om die reden geven wij over deze startnota geen advies.

Met vriendelijke groeten, i.o.

Jimmy Eeckhout
Diensthoofd

Marleen Lefèvre
hoofdmedewerker

ADVIES OVER RUP SANITARY (HERZIENING BPA)

Formulering van de adviesvraag:

Er wordt aan de GECORO advies gevraagd over de startnota van het RUP Sanitary (herziening BPA).

Overzicht van de voorgelegde documenten:

Startnota RUP Sanitary.

Advies:

Gunstig advies, mits:

- ondergrondse parking best tot -2 aanleggen om bovengronds terrein zoveel mogelijk te vrijwaren van parkings en voor andere doeleinden te kunnen benutten;
- ontsluiting garages bewoners Meerlaan geschiedt best via voormalig rijkswachterrein, om passage aan achterzijde CC te vermijden;
- afwerking binnenrand: niet overal, enkel op een beperkt aantal daartoe geschikte plaatsen:
 - rijkswachterrein ((evt. sociale) woonontwikkeling), maar niet te dicht bij achterzijde CC
 - magazijn Sanglan: bestaand gebouw behouden en andere functies toelaten
 - Orbis-villa Mussely: afwerking zijgevel toelaten; behoud historische tuinmuur + groene tuinen (geen bebouwing), evt. wel toegangen/tuinpoorten toelaten.
 - mogelijkheid tot toegang in de muur achter handelszaak hoek Trapstraat (café Levi's burgers)
- Belgacomgebouw: woonbestemming (kant Meerlaan)
- Op titelblad staat nog verkeerdelijk 'Brakel' i.p.v. 'Zottegem' vermeld.

Globaal kan dus **gunstig advies** verleend worden m.b.t. voorliggend ontwerp, mits de hierboven vermelde aanpassingen.

GECORO ZOTTEGEM 27/06/2019



REACTIEFORMULIER 'RUP SANITARY'
PARTICIPATIEMOMENT 20/06/2019

UW CONTACTGEGEVENS

VOORNAAM - NAAM	P B
ADRES (STRAAT, HUISNUMMER, POSTCODE, WOONPLAATS)	
TEL./GSM	
E-MAIL	

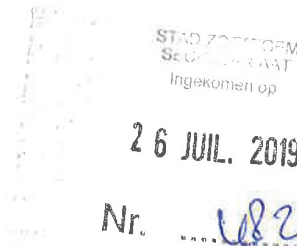
UW REACTIE

- o Alleen int alles wel bouwen met appartementen
- o Het centrum parking beperken zodat er minder auto's door het centrum rijden
- o Het verplegende groen zodat de bomen meer met alle model blikken worden
- o Speelgebied plaatselijk jeugd / park van de buurt met houthakker (bomen)
- o Zorg voor veel stadsverkeer zodat zoveel mogelijk mensen met de fiets komen
- o Impact meenemen op mobiliteitsplan

Reacties kunnen geformuleerd worden tot en met **9 augustus 2019**. Dit kan per post of tegen ontvangstbewijs op het adres AC Sanitary, Dienst Ruimte, G. Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem of via e-mail op stedenbouw@zottegem.be.

AC Sanitary
Dienst Ruimte
G. Schockaertstraat 7
9620 ZOTTEGEM

V D R



Zottegem, 24 juli 2019

Beste,

Tot 9 augustus 2019 kunnen we opmerkingen indienen i.v.m. de plannen van het RUP Sanitary via stedenbouw@zottegem.be of AC Sanitary, Dienst Ruimte, G. Schockaertstraat 7, 9620 Zottegem en dit n.a.v. het participatiemoment van 20 juni 2019.

Als bewoner van deze site en tevens bestuurslid van formuleer ik graag
volgende opmerkingen.
Alvast dank om hier de nodige aandacht aan te willen besteden.

Er kan in het RUP Sanitary best reeds rekening gehouden worden met:

MOBILITEIT (te behandelen via het mobiliteitsplan)

- De rijrichting in de omliggende straten.
Enrichtingsverkeer invoeren, bussen van De Lijn omleiden, daar waar men absoluut niet mag parkeren witte strepen trekken en/of plooibare paaltjes plaatsen.
- Verkeerssituatie Montmartreplein herbekijken.
Komende van de Zuidstraat wordt er zowel links als rechts van het plein doorgereden. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties.
- Aparte Kiss & Ride plaatsen voorzien zodat bestaande parkeerplaatsen behouden blijven.
- Parkeerborden plaatsen die parkeren in de straat enkel toelaten voor bewoners.
De vrees is dat niet alle bezoekers van het CultuurCentrum de voorziene ondergrondse parking gaan gebruiken.

GELUID

Men vreest mogelijke geluidsoverlast door o.a. het buitenterras van het CultuurCentrum. Ook bij mogelijke uitbreiding van meer evenementen in en rondom de site.
De rust moet gewaarborgd blijven voor deze dicht bewoonde omgeving.

Met vriendelijke groeten

Van: [Filip Schepens](#)
Aan: [Fabian Debeer](#)
Onderwerp: FW: Adviesronde startnota RUP Sanitary
Datum: dinsdag 13 augustus 2019 13:45:56
Bijlagen: [startnota aanvullingen DEF.docx](#)

Van: G D C

Verzonden: vrijdag 9 augustus 2019 23:59

Aan: Filip Schepens <filip.schepens@zottegem.be>

Onderwerp: Adviesronde startnota RUP Sanitary

Geachte(n),

Ik mocht kennismaken van uw voorstelling op 20 juni en de startnota.

Deze startnota is absoluut kwalitatief !

In bijlage gaat een nota met aanvullingen en suggesties naar het vervolg van de uitwerking van het RUP toe.

Deze slaan op **erfgoedaspecten** en het **behoud van bestaande rechten** volgens het vigerend BPA.

Er worden weldra nog bijkomende illustraties overgemaakt.

Dank om het bijgevoegde in rekening te brengen!

Veel succes met de verdere uitwerking!

Zeer welgemeend



Bijlagen

Onderstaande aanvullingen slaan op de Noord-en Noordwesthoek van het plangebied en zijn ingegeven door een bekommernis van behoud van de erfgoedwaarden en de kwaliteit van de stedelijke groenpleinen.

Belangrijke nota vooraf:

Het Rup streeft een grote flexibiliteit na voor wat de toekomstige bouw mogelijkheden zijn. Dit is een hedendaagse planologische benadering die best verdedigbaar is, onder meer gelet op het voordeel dat dit de inzetbaarheid van het Rup in 'levensduur' verlengt en dat nieuwere architectuurinterpretaties en –invullingen makkelijker vergunbaar worden.

Echter, binnen een dergelijk flexibel Rup dient gewaakt dat de erfgoedwaarden en belangrijke structuren worden vastgelegd.

Zeker in dit geval, waar de historische omgeving het Sanitaryproject draagt en ook aan de omgeving en aanpalende buitenruimten zin geeft.

1. Historische gebouwen Noord-en Noordwesthoek.

Het historisch geheel van de 2de helft van de 19^e eeuw aan de Noordkant en Noordwestkant van het plangebied : Trapstraat-Molenstraat is thans beschermd in het huidige BPA en de vraag is dit ook zo te houden.

1.1. Gronden tot behoud en valorisatie

1. Het sanitary gebouw (1909) beheerst het binnenblok met zijn volume en bouwhoogte
De omgevende gebouwen (herenhuizen) zijn ouder (vanaf 1880-1890) en de eigendommen hebben de omgevende ruimte vormgegeven waarin later het Sanitary gebouw is ingeplant, de gebouwen vormen aldus de historische setting waarin Sanitary tot stand kwam in het aansluitende open gebied toen, achter de historische tuinenmuren.

2. deze gebouwen zijn ALLE nog VOLLEDIG intact.

3. deze gebouwen vormen een historisch aaneengesloten geheel dat tot nu ononderbroken is (één art déco-geveltje ertussen aan trapstraat)

4. zij vormen de historische band met de binnenstad en Marktplaats.

5. zij begeleiden de beeldvorming naar Sanitary en de Academie (Fabriek Schockaert) vanuit het centrum en zijn de ruimtelijke 'aankondigers' ervan.

1.2. Voorschriften en bescherming in het BPA

"4.D. Woonzone langs de Molenstraat en Trapstraat.

Deze zone kenmerkt zich door de aanwezigheid van uitsluitend beeldbepalende historische gevels (en gevelfronten) die zich situeren aan weerszijden van de centrale toegang naar het administratief centrum (Sanitary complex) : de gebouwen en achtergronden die zich hierin bevinden, dienen zich te ontwikkelen in het kader van kernstedelijke centrum functies en stedelijke verdichting met respect voor de historische architecturale vormgeving van de gebouwen.

Voorschriften en bescherming in het BPA

4.D.1. Bestemming:

Stedelijke centrumfuncties: huisvesting, horeca, detailhandel, diensten (openbare en privé), kantoren en complementaire functies of een combinatie hiervan.

4.D.2. Bouwvolume :

1. Voor de panden aan de Trapstraat:

Bouwvolume : Het architecturaal en vormgeeflijk concept van de bestaande bebouwing dient te worden bestendigd in zijn huidige toestand. Sanerings-, renovatie-, restauratiewerken en/of vernieuwbouw zijn in die zin toegelaten.

De diversiteit die de huidige gevelarchitectuur kenmerkt, zowel qua ordening als qua materiaalgebruik dient te worden bestendigd.

Uitbreiding van het volume van het hoofdgebouw kan enkel binnen de op het plan afgebakende zone van 10 m en 15 m bouwdiepte.

2. Voor de panden aan de Molenstraat

Gezien de architecturale kwaliteit van de bestaande bebouwing op het perceel 430n is het wenselijk de voorgevel en dakvorm van het hoofdgebouw te bewaren.

Bij vernieuwbouw of renovatie dient de bestaande nokhoogte en kroonlijsthoogte tot maat; uitbreiding van de bouwdiepte van het volume van het hoofdgebouw kan enkel binnen de op het plan afgebakende zone van 15 m bouwdiepte.

Opmerking

1. De open ruimte rechts naast het hoofdvolume van het historisch gebouw op het perceel Kad. nr.

430n tot de erfscheiding met perceel Kad. nr. '130p kan opgevuld worden met een volwaardig gebouw met centrumfunctie, hierbij dient gestreefd naar een architecturaal passend overgangsvolume tussen het gabariet van het bestaande historisch gebouw en de rechtsaanpalende woningen.

2. De open ruimte rechts naast het hoofdvolume op het perceel Kad. nr 430n kan, zoals nu het geval is, in afwachting van de realisatie van een volwaardig gebouw, ook enkel worden aangewend voor (auto)berging en toegang; de kroonlijsthoogte is dan max. 4,50 m, de bedaking plat of hellend.

3. De open ruimte tussen de percelen 430n en 413a (hoek Molen- en Trapstraat) : Hier dient gestreefd om het gevelfront te sluiten met tuinmuren (richthoogte 3,50 m) of volumes en de doorsteek van de ontsluiting tot een minimum te beperken. (zie art. 10)"

Het is wenselijk dit voorschrift Art.4D en Art. 10 – eventueel in hertaling- in het Rup te laten doorleven.

Ter bescherming van:

- 1. De aanwezige historische beeldvorming**
- 2. De historische gebouwen en aanhorigheden**
- 3. De historische stadslay-out waarin de Sanitary-wijk tot stand kwam**

2. Historische stadstuinmuren

2.1. Waar?

Historische ommuringen

De historische Noordzijde van het plangebied kent nog de materialisatie van 150 jaar terug van de erfscheidingen, dewelke ook nu nog de actuele erfscheidingen zijn.

Het betreft solide tuinmuren van min 3,50m hoog die uitgevoerd zijn in baksteengevelmetselwerk en hier en daar voorzien zijn van tuindeuren.

In het bijzonder wordt de Noord en Noordwestkant van de Sanitary- en Schockaert-eigendom nog steeds afgebakend door deze intacte stadstuinmuren.

1. de volledige muur vanaf de 'kleerkast' (hoek Trapstaat-Molenstraat) tot aan het Molenstraatplein.
2. de volledige historische tuinommuring van de eigendom Mussely (percelen 430n, 430pen 429k).
3. de ommuring aan de Beggaartweg.
4. Tuinmuur notaris Story (geen relatie met Sanitary buitenruimte)

Reconstructies/refererende architectuur

1. aan de Molenstraat werd de tuinmuur gereconstrueerd, inclusief de rechterpilaster van de historische toegang.

Hierdoor wordt het 'Molenstraatplein/westplein' een besloten plein.

2.de plint van het academiegebouw refereert aan de ommuring van Huis Mussely en vormt aldus een deel van de éénvormige gesloten afbakening van het plein.

2.2. Gronden tot behoud en valorisatie

- 1 Deze muren zijn de historische dragers en begeleiders van de ruimtelijke structuur.
 - 2 Deze historische stedelijke tuilmuren zijn hoofdzakelijk nog enkel in dit stadsdeel te vinden.
 - 3 Zij bakenen de 'open ruimte kamers' omheen Sanitary en de academie af.
 - 4 Zij zijn in zeer goede staat, en dienen hoogstens op sommige plaatsen gereinigd/gestraald te worden om opnieuw hun origineel voorkomen te hebben.
 - 5 Gesloten tuilmuren zijn dragers van stedelijke rustzones die in deze omgeving totaal afwezig zijn. Zij kunnen ook dienen als groenbegeleiding en als cultuurdragers (ophangen van kunstwerken van de academie), ...deze rustzones staan in contrast en vormen het tegengewicht tegenover de zones met hoge dynamiek omheen het cultuurcentrum (cultuurplein en ingangspan van Sanitary)
 - 6 De historische ommuringen kunnen via (beperkte) openingen de binnengebieden van bv Huis Mussely en de panden aan de trapstraat laten communiceren met de achtergelegen pleinen rond Sanitary.
- NOTA: er is desbetreffend contact met de leiding van de academie om de tuin van Huis Mussely te laten participeren binnen de werking van de academie.
- 7 De historische tuilmuren zorgen voor een serene en historische randafwerking van de beide rustige pleinen aan de noordkant van Sanitary (Noordplein en Molenstraatplein).
 - 8 De historische ommuring van Huis Mussely in combinatie met de muur 'Sanglan' (= gewezen windmolen- en vuurmolensite) zorgt voor een bijzondere beleving van de benadering van Sanitary via de Beggaardweg = stedelijke gang met overhangende eeuwenoude taxusbomen op perceel 430p.

2.3. Voorschriften en bescherming van de historische muren in het BPA

Art 10. Beschermt de historische tuilmuren en regelt de mogelijkheid tot communicatie met het binnenplein.

"Art. 10. Gearceerde straatgevels — historische ommuringen — toegangen tot het openbaar domein. De op het bestemmingsplan gearceerde straatgevels en ommuringen zijn beeldbepalend en dienen als aanéengesloten straatwand of ommuring bewaard of ontwikkeld te worden. De doorsteken in deze aaneengesloten straatgevels of ommuringen dienen van de openbare weg te worden afgesloten met poortelementen of voldoende hoog hekwerk (+ 2,50 m) teneinde het gesloten karakter bestendigen.

Gezien de historische ommuring omheen het historische goed Mussely (perceel 430n en 430p) onlosmakelijk deel uitmaakt van het beeldbepalende gebouw, dient ze te worden behouden. Indien de ommuring (bv. op de scheiding tussen privaat en publiek domein) dient te worden aangepast of verplaatst, dan dient ze met dezelfde materialen, uitzicht en hoogte (min. +/- 3,50 m) te worden heropgericht zodat het besloten karakter van de eigendommen bewaard blijft.

Toegangen (max. 3,50 m breed) voor voetgangers en gemechaniseerd verkeer voor de eigendommen met stedelijke centrumfunctie (art. 4D en art. 6B) kunnen achteraan voorzien worden naar de wegenis rond en naar het administratief centrum. Teneinde het historisch besloten karakter van deze eigendommen in stand te houden kunnen zij, waar dit nog niet het geval is, worden voorzien van een kwalitatieve tuinommuring (+/- 3,50 m hoogte), doorsteken in deze tuinommuringen dienen te worden afgesloten met poortelementen of voldoende hoog hekwerk (+/- 2,50 m) teneinde het besloten karakter te bestendigen."

Het is derhalve essentieel de historische stedelijke tuilmuren op het plan aan te duiden en deze te beschermen; ook als materialisering van de rand van de stedelijke polyvalente groen- en rust pleinen

3. Bescherming van de stedelijke open ruimten in bestemmingsplan

Het behoud van het historisch schaalverschil tussen Sanitary en zijn omgeving is essentieel voor het behoud van de (historische) beeldvorming. De open ruimte eromheen zijn hierin interessante overgangszones.

De diversiteit aan pleinen in het plangebied, die een parkomgeving vormen voor de vele arbeidershuisjes die nu nauwelijks tuin hebben en de stedelijke appartementen uit de buurt en het centrum zelf omheen de kerk is een bijzondere potentie.

De voormalige toegevoegde fabriekshallen tussen sanitary en de eigendom Mussely en de Molenstraat werden afgebroken waardoor het Sanitarygebouw opnieuw de ruimte kreeg die het naar beeldvorming nodig heeft.

Deze beide pleinen vonden hun originele setting terug tussen de historische tuilmuren die nog steeds intact zijn en de randen van de pleinen aan Sanitary definiëren.

Zo ontstonden twee gekoppelde in elkaar overlopende pleinen, nu aangewend als parking.

De intense clustering van stedelijke functies vraagt het voortbestaan en opwaardering van de thans bestaande stedelijke open ruimten aan de Molenstraat (westplein/Molenstraatplein) en het plein rechts van Sanitary (noordgevelplein).

Deze pleinen hebben een zachte, stedelijke rustfunctie in tegengewicht met de beide andere pleinen in het plangebied die hoogdynamisch zijn (het cultuurplein en de inganszone van Sanitary zelf).

Door de rustgevend omranding met de historische tuilmuren ontstaat een ook een tuineffect naar het Sanitary gebouw zelf, en kunnen deze beide pleinen een stedelijke rustplek –stedelijke tuin worden. Er is thans geen dergelijke stedelijke publieke groenzone in de zeer ruime buurt.

Deze beide rustruimten vormen een contrapunt voor de voor de rest hoogdynamische omgeving en vormen mits passende aanleg en binnen het microklimaat van de tuinomkeringen een interessante polyvalente stedelijke rust- en speelruimte.

Het is derhalve van belang deze beide pleinen met hun historische ommuringen op het bestemmingsplan exclusief als open ruimte te bestemmen.

4. Conclusie eigendom 430n –Molenstraat 12

Geen bijkomende vraag tegenover het vigerende BPA; wel behoud van bestaande voorschriften en rechten zoals hieronder vermeld:

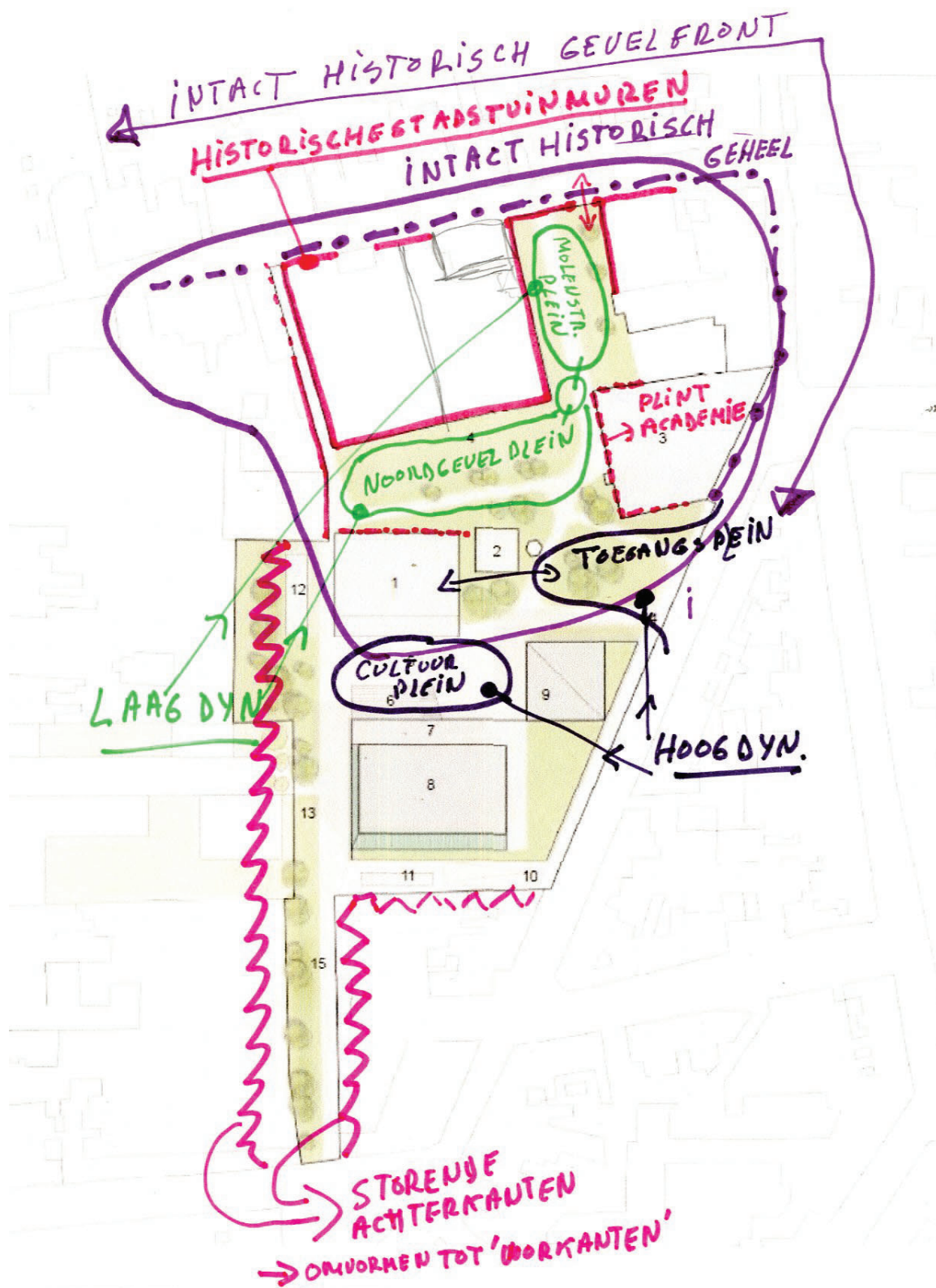
1 Behoud van de verplichtingen architecturaal inzake erfgoed

2.Behoud van de mogelijkheden inzake functies en aanpassingen; ook inzake oprichten bijgebouwen met centrumfunctie 60% tuinzone oppervlakte- koetsenhuis(Art 6B)

3 Mogelijkheid tot afwerking linkerzijgevel naar plein toe met subvolume in strook Art 6B links (door verwerving) of openwerken van bestaande gevel zonder uitbreiding (ramen, passend gevelvoorkomen naar plein toe).

4 Bescherming van ommuring van het oorspronkelijke goed Mussely dus perceel 430n, 430p; 429k. (art 10) met mogelijkheid tot toegangen. Herbouw muur bij inname van 429k ter verbreding van Beggaardweg (zoals nu geëist in art 10).

Dus: Behoud (eventueel hertaling) van Art 4D, Art6B en Art 10



AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen

Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 81

9000 GENT

T 09 276 26 00

F 09 276 26 05

www.wegenenverkeer.be

secretariaat@zottegem.be

uw bericht van

09/06/2020

uw kenmerk

RUP_41081_21
4_00015_00001

ons kenmerk

RUP-40-201907(2)

bijlagen

vragen naar/e-mail

Sara Kinds

mer.wegen.oostvlaanderen@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer

09 276 26 70

datum

29/06/20

Betreft: adviesvraag voorontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Sanitary

Geachte,

We hebben het verzoek tot advies inzake bovenvermeld dossier goed ontvangen.

AWV kan **voorwaardelijk gunstig** advies verlenen.

Er dient een oplossing gezocht te worden voor de zichtbaarheid en de daarmee gepaard gaande verkeersveiligheid van de aansluiting van de F. De Meyerstraat op de gewestweg N462. De zichtbaarheid is er momenteel beperkt door de aanwezigheid van de rijwoningen.

Een suggestie zou kunnen zijn om de snelheid op de hoofdweg te beperken met infrastructurele maatregelen. Overleg hierover met AWV is in deze noodzakelijk.

Mogen wij vragen rekening te houden met bovenstaande opmerkingen en met onze diensten contact op te nemen om een veilige oplossing uit te werken.

Met vriendelijke groeten,

ir. Tim Lonneux

afdelingshoofd

Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen

Vlaamse overheid
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 91
9000 GENT
T 09 276 24 40
www.onrorenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
A.C. Sanitary
Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 ZOTTEGEM

uw bericht van 08/06/2020	uw kenmerk RUP_41081_214_00015_0 0001	ons kenmerk 4.002/41081/280.12	bijlagen
vragen naar/e-mail Stefan Meijering stefan.meijering@vlaanderen.be		telefoonnummer 09 276 24 48 0493 31 96 90	datum 30/06/2020

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

Geachte heer
Geachte mevrouw

Voor RUP Sanitary vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- geheel of ten dele zijn beschermd als monument
- geheel of ten dele beschermd zijn als dorps- of stadsgezicht

Bij de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen:

Discipline archeologie:

De verwijzing naar de archeologiewetgeving in de toelichtingsnota is niet langer correct (zie punten 9.5.4.3. Na inwerkingtreding van het Onroenderfgoeddecreet dient op basis van drempelwaarden inzake bodemingreen en inzake (perceels)oppervlakte van het plangebied nagegaan te worden of er al dan niet een archeologienota noodzakelijk is. Houd er hierbij ook rekening mee dat een deel van het plangebied ligt binnen de vastgestelde archeologische zone van de stadskern van Zottegem.

Discipline landschappen: Geen opmerkingen.

Discipline bouwkundig erfgoed:

Het plangebied omvat het als monument beschermde Sanitary-gebouw en ligt deels binnen de afbakening van de als stadsgezicht beschermde stadskern van Zottegem.

De directe omgeving van het Sanitary-gebouw is volledig opgenomen binnen het stadsgezicht.

De gevellijn langs de Molenstraat valt ook binnen de bescherming, net als één pand in de Trapstraat. Het gaat meer bepaald om de voorgevels en tuinmuren langs de straat van volgende panden:

- Molenstraat 12: gebouw en tuinmuur hebben erfgoedwaarde
- Molenstraat 18: tuinmuur heeft erfgoedwaarde, het gebouw heeft geen erfgoedwaarde
- Molenstraat 20: gebouw heeft erfgoedwaarde, het is ook een inventarisitem
- Molenstraat 22: gebouw heeft erfgoedwaarde, het is ook een inventarisitem
- Molenstraat 24: gebouw en tuinmuur hebben erfgoedwaarde, het is ook een inventarisitem
- Molenstraat 30-32: gebouw heeft geen erfgoedwaarde.
- Trapstraat 43 (ook inventarisitem)

Het pand Meerlaan 38 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het ligt buiten de afbakening van het stadsgezicht en is niet beschermd als monument.

De gevelwand langs de Trapstraat is op nummer 43 na niet beschermd, maar draagt wel bij aan beeld- en belevingswaarde van de straat en kadert het monumentale Sanitary-gebouw.

Vanuit de erfgoedwaarden van de bescherming staat het behoud van volgende elementen voorop:

- historische tuinmuren langs de Molenstraat;
- voorgevels (en hoofdvolume) van Molenstraat 12, 20, 22, 24 en Trapstraat 43.

Voor beschermde percelen zonder bijzondere erfgoedwaarde, blijft inpassing in de omgeving van belang. De voorschriften van art. 0 en art. 1 geven hiervoor voldoende garantie.

Verder raden we aan om in het kader van het lokaal erfgoedbeleid ook een visie te ontwikkelen voor de niet-beschermde panden met erfgoedwaarde, met name: Meerlaan 38 en de gevelwand langs de Trapstraat.

De stedenbouwkundige voorschriften of het grafisch plan gaan niet verder in op de aanwezige erfgoedwaarden. Nochtans zou het een toegevoegde waarde zijn om de erfgoedwaarde en beschermde status te verduidelijken door een overdruk. Dit kan bijvoorbeeld door een overdruk voor beschermde waardevolle onderdelen, niet-beschermde waardevolle onderdelen, beschermde niet-waardevolle onderdelen (onderscheid cf. hierboven).

Aan deze overdruk kunnen dan voorschriften gekoppeld worden. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik gemaakt worden van het Handboek Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid (<https://oar.onroerenderfgoed.be/item/416>). Dit handboek voorziet voorbeeldvoorschriften voor:

- integraal behoud, zie p. 33-36;
- behoud van vormkarakteristieken, zie p. 37-40 of behoud door waardering p. 41-45.

De voorschriften voor de omgeving van het Sanitary-gebouw dat binnen de afbakening van de bescherming ligt, doen geen afbreuk aan de bescherming.

Door rekening te houden met bovenstaande bemerkingen, kan het RUP het behoud van de erfgoedwaarden van de bescherming als stadsgezicht en de lokale erfgoedwaarden correct verankeren.

Met vriendelijke groeten,

Halewijn Missiaen
Directeur Beheer regio West

College van burgemeester en schepenen
van Zottegem

Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 Zottegem

directie Ruimte & Mobiliteit
dienst Ruimtelijke Planning

uw brief : 08/06/2020]
uw kenmerk :
ons kenmerk : RUP/2019/GRUP/63/028
bijlagen : -
betreft : **advies voorontwerp gemeentelijk
RUP 'Sanitary'**
inlichtingen : Ria Van Peteghem
tel. 09/267 75 36
e-mail : ria.van.peteghem@oost-vlaanderen.be

Gent, 18 juni 2020

Geacht college

We hebben uw schrijven over het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Sanitary' goed ontvangen. Het bestuur beslist het hiernavolgend advies uit te brengen.

Planinhoud

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zottegem, meer bepaald ten zuiden van de Markt en ten westen van het station. Het betreft het gebied omsloten door de Trapstraat, de Gustaaf Schockaertstraat, de Burgemeester Firmin De Meyerstraat, de Meerlaan en de Molenstraat. Dit gebied (ca 3,7 ha) maakt deel uit van het stedelijk weefsel van Zottegem. Binnen het plangebied komen verschillende stedelijke functies voor (o.a. het administratief centrum, de Stedelijke Academie voor Beeldende Kunst, de rijkswachtkazerne, het stoomketelmuseum) en een mix van woonfuncties.

Het plangebied omvat het volledige BPA 'Sanitary', goedgekeurd bij MB van 30/03/2007. De meest voorkomende bestemmingen in het BPA zijn: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, zone voor wonen, zone voor koeren en hovingen en openbare wegenis.

Het RUP voorziet een volledige herziening van het bestaande BPA 'Sanitary'.

De stad beoogt een verdere clustering van administratieve en culturele functies in dit gebied, meer bepaald wenst men op de site een nieuw cultuurcentrum en een gecentraliseerde Stedelijke Academie voor Muziek, Woord en Dans te realiseren. Dit kan echter niet binnen de huidige stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Daarom wordt het BPA herzien met dit RUP. Het RUP moet tegelijkertijd ook garanties bieden voor een goede ruimtelijke kwaliteit van toekomstige projecten.

./...

Planningscontext

Zottegem is volgens het PRS gelegen in de deelruimte 'Zuidelijk openruimtegebied'. Het ruimtelijk beleid in deze deelruimte is erop gericht het gebied leefbaar te maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Hierbij wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.

Zottegem is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem werd vastgelegd door het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem', goedgekeurd bij MB van 17/11/2008. Het plangebied van het RUP 'Sanitary' is gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Zottegem.

De strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' bevat 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen waaraan ruimtelijk beleid en projecten worden onderworpen:

- Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid:
 - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
 - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.
- Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:
 - De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
- Principe 3: Ecosysteemdiensten versterken:
 - Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.
- Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:
 - Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
 - Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

./...

Overeenstemming met het PRS, de strategische visie van de conceptnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

Het plangebied van het RUP 'Sanitary' ligt centraal in het kleinstedelijk gebied. Het RUP heeft tot doel op de site een verdere clustering van gemeenschapsvoorzieningen mogelijk te maken, tevens wordt ingezet op een goede ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze planopties zijn binnen een stedelijk gebied aanvaardbaar: het ruimtelijk beleid voor de stedelijke gebieden in het PRS bestaat er onder andere in een kwalitatief en kwantitatief aanbodbeleid voor wonen te voeren, te streven naar kwalitatieve woonomgevingen, en de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden te vergroten.

Het planopzet is bijgevolg niet strijdig met de bepalingen van het PRS, ook niet met de ruimtelijke visie die in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem uitgewerkt werd, noch met de bepalingen van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem'. Er zijn verder ook geen strijdigheden met de ruimtelijke principes uit de strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50'.

Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Conclusie

Het voorontwerp gemeentelijk RUP 'Sanitary' te Zottegem wordt gunstig geadviseerd.

In de hoop met deze opmerkingen een constructieve bijdrage te leveren, groeten wij u vriendelijk,

Hoogachtend
namens de Deputatie
i.o.v. de Provinciegriffier

de bevoegde Gedeputeerde

Mark Cromheecke
directeur

Annemie Charlier

Wij kunnen u sneller helpen indien u in alle briefwisseling over dit onderwerp ons kenmerk vermeldt.

DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2

1000 BRUSSEL

T 02 553 78 11

mow.vlaanderen.be

Geachte,

Naar aanleiding van uw adviesvraag laat ik u weten dat het departement Mobiliteit en Openbare Werken - Beleid geen opmerkingen heeft op voorliggend dossier.

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert
Secretaris-generaal

**dossiernummer**

RUP_41081_214_00015_
00001

contactpersoon

Ruben Hens
ruben.hens@delijn.be

Mechelen

22 juni 2020

Adviesvraag voorontwerp van Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sanitary' te Zottegem.

Geachte heer of mevrouw

Wij verwijzen naar uw vraag om een advies over te maken op het voorontwerp van Ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sanitary' te Zottegem.

De Lijn bevestigt hiermee het bovengenoemd dossier ontvangen te hebben.

Wij hebben geen bemerkingen over dit dossier. Deregelijke ontwikkelingen organiseren dicht bij een knooppunt en haltes van openbaar vervoer is een uitstekend gegeven. Wij adviseren dan ook positief.

Indien u nog vragen heeft, kunt u ons hiervoor steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten

Ruben Hens
Mobiliteitsontwikkelaar



Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Motstraat 20 - 2800 Mechelen – tel. 015 40 87 11 - fax 015 40 87 09

IBAN BE64 3751 1173 1652 - BIC BBRUBEBB - ING 375-1117316-52

1 / 1

BTW BE 0242 069 537 - www.delijn.be

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
A.C. Sanitary
Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 ZOTTEGEM
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Koen Grootaert koen.grootaert@vlaanderen.be	2.14/41081/126.1	
uw kenmerk	09 276 23 65	bijlagen	

Betreft: ZOTTEGEM, gemeentelijk RUP "Sanitary" : adviesronde

Geacht college,

Wij ontvingen uw vraag om advies met betrekking tot de startnota van het gemeentelijk RUP 'Sanitary' in goede orde. De doelstelling van het RUP ligt in het wijzigen van het BPA 'Sanitary' (MB 30/03/2007) in functie van de vestiging van een nieuw cultuurcentrum en de stedelijke academie voor Muziek, Woord en Dans. Het plangebied valt samen met het plangebied van het BPA en heeft een oppervlakte van 3,73 ha.

Relatie met de geldende structuurplannen

Zottegem is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Het provinciebestuur Oost-Vlaanderen heeft het kleinstedelijke gebied afgebakend. Het project sanitary als concentratiepool voor de stedelijke administratie staat hierin benoemd. Het uitbreiden van de site met een cultureel centrum en een stedelijke academie voor Muziek, Woord en Dans past binnen het verhaal van conglomeration en concentratie van stedelijke functies op één plek. Er zijn op dit vlak geen kennelijke strijdigheden met het RSV. Het komt het provinciebestuur Oost-Vlaanderen toe om te oordelen of deze uitbreiding past binnen de ruimtelijke visie op het kleinstedelijke gebied.

Het GRS Zottegem is door de deputatie goedgekeurd op 22/4/2004. De oude industriële site Sanitary wordt volgens het richtinggevende gedeelte van het GRS herbestemd, waarbij naast het onderbrengen van een aantal stedelijke (administratieve) functies ook de realisatie van een aantal appartementen wordt voorzien. Het project sanitary wordt in het richtinggevende gedeelte ook benoemd als een plek voor een randparking. Het BPA Sanitary gaf uitvoering aan de uitspraken uit het GRS. Door de voorgestelde aanpassingen in functie van culturele infrastructuur wordt een deel van de woonbestemming aan de Gustaaf Schockaertstraat herbestemd in functie van gemeenschapsvoorzieningen. Dit kan worden beschouwd als een afwijking op het richtinggevende gedeelte van het GRS. De afwijking hierop moet voldoende expliciet verantwoord worden in de toelichtingsnota.

d02016.BRFSTD

Inhoudelijke opmerkingen

Het plangebied overlapt deels met het beschermd stadsgezicht 'stadskern Zottegem'. Het Bedrijfsgebouw Sanitary Underwear Company S.A. dat momenteel de stedelijke diensten huisvest, is een beschermd monument. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening moeten worden gehouden met de direct werkende normen die voortvloeien uit deze beschermingsbesluiten. Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed zal hiervoor richtinggevend zijn. Eénzelfde redenering geldt voor het deel van de gewestweg 465 (Meerlaan) die in het plangebied ligt. We verwijzen in dit opzicht naar het standpunt van het agentschap Wegen en Verkeer.

Naar aanleiding van de startnota werden adviezen verleend door het departement MOW en het Agentschap Wegen en Verkeer. Het lijkt logisch dat hun suggesties op vlak van parkeren en ontsluiting ter harte worden genomen.

De stedenbouwkundige voorschriften schrijven een recht van voorkoop in. We wijzen in dit verband op artikels 2.4.1. en 2.4.2. VCRO. We vestigen de nadruk op het feit dat rechten van voorkoop kunnen worden inschreven ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Ze vormen een instrument om de doelstellingen van het overheidsbeleid te realiseren. Het inschrijven van een recht van voorkoop veronderstelt ook dat men zich daarop organiseert, zowel op vlak van mandaat als op vlak van financiële middelen.

Conclusie:

We stellen geen kennelijke strijdigheden vast met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Wel vragen we aandacht voor de hierboven gemaakte bemerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiére,
Adj. van de directeur

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 i.k.v. huidige visie op ontsluiting en ontwikkeling van de site.
 - Een voorkeurecht 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 rijkswachtkazerne? Wordt/blijft woongebied, maar er wordt wel voorkeurecht op gevestigd; in rode zone kunnen ook 'blauwe' functies gerealiseerd worden. (cfr. art. 11. 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^e 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 achtertuinten? 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 ontwerp 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

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
9000 GENT
T 09 276 24 00
www.omgeving.vlaanderen.be

GECORO ZOTTEGEM

Planteam Gemeentelijk RUP "Sanitary"
Trapstraat43
9620 ZOTTEGEM
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Koen Grootaert koen.grootaert@vlaanderen.be	2.14/41081/126.1	
uw kenmerk	09 276 23 65	bijlagen	

Betreft: ZOTTEGEM, gemeentelijk RUP "Sanitary" : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte,

Wij ontvingen uw vraag om advies met betrekking tot de startnota van het gemeentelijk RUP 'Sanitary' in goede orde. De doelstelling van het RUP ligt in het wijzigen van het BPA 'Sanitary' (MB 30/03/2007) in functie van de vestiging van een nieuw cultuurcentrum en de stedelijke academie voor Muziek, Woord en Dans. Het plangebied valt samen met het plangebied van het BPA en heeft een oppervlakte van 3,73 ha.

Zottegem is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Het provinciebestuur Oost-Vlaanderen heeft het kleinstedelijke gebied afgebakend. Het project sanitary als concentratiepool voor de stedelijke administratie staat hierin benoemd. Het uitbreiden van de site met een cultureel centrum en een stedelijke academie voor Muziek, Woord en Dans past binnen het verhaal van conglomeratie en concentratie van stedelijke functies op één plek. Er zijn op dit vlak geen kennelijke strijdigheden met het RSV. Het komt het provinciebestuur Oost-Vlaanderen toe om te oordelen of deze uitbreiding past binnen de ruimtelijke visie op het kleinstedelijke gebied.

Het GRS Zottegem is door de deputatie goedgekeurd op 22/4/2004. De oude industriële site Sanitary wordt volgens het richtinggevende gedeelte van het GRS herbestemd, waarbij naast het onderbrengen van een aantal stedelijke (administratieve) functies ook de realisatie van een aantal appartementen wordt voorzien. Het project sanitary wordt in het richtinggevende gedeelte ook benoemd als een plek voor een randparking. Het BPA Sanitary gaf uitvoering aan de uitspraken uit het GRS. Door de voorgestelde aanpassingen in functie van culturele infrastructuur wordt een deel van de woonbestemming aan de Gustaaf Schockaertstraat herbestemd in functie van gemeenschapsvoorzieningen. Dit kan worden beschouwd als een afwijking op het richtinggevende gedeelte van het GRS. In de toelichtingsnota is hiertoe een verantwoording opgenomen.

Conclusie:

Het plangebied ligt niet binnen de contouren van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het departement Omgeving stelt ook geen kennelijke strijdigheden vast met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. De verantwoording van de afwijking op het richtinggevend gedeelte van het GRS Zottegem is een element dat lokaal kan worden afgewogen.

Hoogachtend,

Voor het departement,

Francis Beosiere,
Adj. van de directeur

vergadering van
03 december 2020**Besluit van de Deputatie**aanwezig
Moens Kurt,
wnd. voorzitterkenmerk RUP/2019/GRUP/63/028
betreft **Zottegem - gemeentelijk RUP Sanitary**
Advies in kader van openbaar onderzoek
verslaggever Anna Maria CharlierGrillaert Leentje
Gillis Riet
Charlier Anna Maria
leden**1. Feitelijke en juridische gronden**De Smet Albert,
provinciegriffierdossiernummer:
2004420zittingnummer:
105**termijn:**
04 januari 2021

- het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57
- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.21 §4, dat stelt dat de deputatie binnen de periode van het openbaar onderzoek over een gemeentelijk RUP een advies verleent aan de gecoro
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- de conceptnota voor het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', goedgekeurd door de deputatie op 6 juni 2019
- het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem', goedgekeurd bij MB van 17/11/2008
- de adviesvraag van 9 juni 2020 over het voorontwerp RUP 'Sanitary' en de uitgebrachte adviezen
- het gemeenteraadsbesluit van 26 oktober 2020 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'Sanitary' te Zottegem
- het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Sanitary' te Zottegem dat loopt van 6 november 2020 tot en met 4 januari 2021
- het op 30 oktober 2020 op het provinciehuis ontvangen dossier over het ontwerp gemeentelijk RUP 'Sanitary' te Zottegem, met het gemeenteraadsbesluit houdende de voorlopige vaststelling, het ontwerp gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken

./...

2. Motivering

Planinhoud

- Het plangebied is gelegen in het centrum van Zottegem, meer bepaald ten zuiden van de Markt en ten westen van het station. Het betreft het gebied omsloten door de Trapstraat, de Gustaaf Schockaertstraat, de Burgemeester Firmin De Meyerstraat, de Meerlaan en de Molenstraat. Dit gebied (ca 3,7 ha) maakt deel uit van het stedelijk weefsel van Zottegem. Binnen het plangebied komen verschillende stedelijke functies voor (o.a. het administratief centrum, de Stedelijke Academie voor Beeldende Kunst, de rijkswachtkazerne, het stoomketelmuseum) en een mix van woonfuncties.
- Het plangebied omvat het volledige BPA 'Sanitary', goedgekeurd bij MB van 30/03/2007. De meest voorkomende bestemmingen in het BPA zijn: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, zone voor wonen, zone voor koeren en hovingen en openbare wegenis.
- Het RUP voorziet een volledige herziening van het bestaande BPA 'Sanitary'.
- De stad beoogt een verdere clustering van administratieve en culturele functies in dit gebied, meer bepaald wenst men op de site een nieuw cultuurcentrum en een gecentraliseerde Stedelijke Academie voor Muziek, Woord en Dans te realiseren. Dit kan echter niet binnen de huidige stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Daarom wordt het BPA herzien met dit RUP. Het RUP moet tegelijkertijd ook garanties bieden voor een goede ruimtelijke kwaliteit van toekomstige projecten.

Planningscontext

- Zottegem is volgens het PRS gelegen in de deelruimte 'Zuidelijk openruimtegebied'. Het ruimtelijk beleid in deze deelruimte is erop gericht het gebied leefbaar te maken als openruimtegebied en het voorkomen van verdere verstedelijking. Hierbij wordt uitgegaan van een versterking van de natuurlijke en toeristisch-recreatieve functie, het garanderen van de leefbaarheid van de landbouw en het versterken van het belang van de stedelijke kernen en de globale leefbaarheid van het openruimtegebied.
- Zottegem is in het RSV geselecteerd als kleinstedelijk gebied.
- De afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem werd vastgelegd door het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem', goedgekeurd bij MB van 17/11/2008. Het plangebied van het RUP 'Sanitary' is gelegen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Zottegem.
- De conceptnota voor het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50' bestaat uit een strategische visie en 3 beleidskaders: 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte', 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' en 'Transitie naar een circulaire samenleving'.

./...

De strategische visie gaat uit van enkele 'centrale waarden' die we voorop stellen voor de toekomst; waarden die onze samenleving en ruimte mee vorm geven en die voor ons allemaal van belang zijn. Die waarden zijn vervolgens vertaald in 4 ruimtelijke principes als toetsende elementen voor de ruimtelijke ontwikkeling:

- Principe 1: Nabijheid en bereikbaarheid:
 - Ruimtelijke ontwikkelingen worden gebundeld op plaatsen die multimodaal ontsloten zijn.
 - De aanleg van mobiliteitsinfrastructuur versterkt de multimodale bereikbaarheid van de knooppuntlocaties.
- Principe 2: Meervoudig en intensief ruimtegebruik:
 - De beste ruimtelijke oplossing is de oplossing die het meest efficiënt gebruik maakt van de schaarse ruimte.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik is de norm. Nieuwe projecten die de ruimteclaims van slechts één partij behartigen, zijn onwenselijk of onafgewerkt.
 - Meervoudig en intensief ruimtegebruik moet ook de ruimtelijke kwaliteit verhogen.
- Principe 3: Ecosysteemdiensten versterken:
 - Elke ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te houden met de ecosysteemdiensten die de omgeving levert.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen dienen deze ecosysteemdiensten te respecteren en waar mogelijk te versterken.
 - Ruimtelijke ontwikkelingen die ecosysteemdiensten schaden, zijn onwenselijk. Ze dienen vermeden, hersteld of gecompenseerd te worden.
- Principe 4: Maatschappelijke betaalbaarheid:
 - Projecten zoeken een goed evenwicht tussen de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde op korte en op lange termijn. Onder lange termijn worden terugkerende kosten voor onderhoud en exploitatie verstaan, alsook de kosten voor hergebruik en omkeerbaar ruimtegebruik.
 - Projecten zoeken eveneens een correct sociaal evenwicht tussen de lusten en lasten die ze met zich meebrengen en verdelen deze rechtvaardig.

Elk beleidskader omvat een aantal pakketten die in de uitwerking van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte verder vorm zullen krijgen.

Het beleidskader 'Transitie naar een robuuste en veerkrachtige ruimte' omvat volgende 3 pakketten :

1. Ecosysteemdiensten bepalen de mogelijkheden van onze maatschappelijke activiteiten
2. Uitbouwen en versterken van een robuuste en veerkrachtige, fijnmazige dooradering
3. Vrijwaren van voldoende ruimte voor duurzame en klimaatbestendige voedselproductie

Het beleidskader 'Transitie naar een aangename (be)leefomgeving' omvat volgende 3 pakketten :

1. Inzetten op kernversterking
2. Voorzieningen op de juiste plek verzekeren / garanderen
3. Zorgen voor evenwicht tussen de kernen

.I...

Het beleidskader 'Transitie naar een circulaire samenleving' omvat volgende 4 pakketten :

1. Welzijn en welvaart creëren door ruimte te maken voor circulariteit
2. Een circulaire bebouwde ruimte creëren – aanpasbaar, multifunctioneel of tijdelijk
3. Niet-bebouwde ruimte optimaal inzetten om de materialen die we verbruiken te produceren
4. Inpassen van een circulair systeem op meerdere schaalniveaus door circulaire gebiedsontwikkeling

Doorheen de 3 beleidskaders wordt uitwerking gegeven aan 3 transversale thema's :

1. Watersysteem: Transitie naar een robuust en veerkrachtig watersysteem
2. Energiesysteem: Transitie naar een zelfvoorzienend energiesysteem
3. Mobiliteitssysteem: Transitie naar een slimme en duurzame mobiliteit

Overeenstemming met het PRS, de conceptnota voor het Provinciaal Beleidsplan Ruimte, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau

- Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de conceptnota voor het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.
- Het plangebied van het RUP 'Sanitary' ligt centraal in het kleinstedelijk gebied. Het RUP heeft tot doel op de site een verdere clustering van gemeenschapsvoorzieningen mogelijk te maken, tevens wordt ingezet op een goede ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Deze planopties zijn binnen een stedelijk gebied aanvaardbaar: het ruimtelijk beleid voor de stedelijke gebieden in het PRS bestaat er onder meer in een kwalitatief en kwantitatief aanbodbeleid voor wonen te voeren, te streven naar kwalitatieve woonomgevingen, en de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden te vergroten.
- Het planopzet is bijgevolg niet strijdig met de bepalingen van het PRS, ook niet met de ruimtelijke visie die in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Zottegem uitgewerkt werd, noch met de bepalingen van het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Zottegem'. Er zijn verder ook geen strijdigheden met de conceptnota voor het Provinciaal Beleidsplan Ruimte 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50'.
- Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.

17452800

./...

3. Besluit

Artikel 1. Het ontwerp gemeentelijk RUP 'Sanitary' te Zottegem wordt gunstig geadviseerd.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar de gecoro van Zottegem.

Gent, 03 december 2020

namens de Deputatie:

De provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

De wnd. voorzitter,
(get.) Kurt Moens

17452800

Van: A V C
Aan: [Vergunningen Zottegem](#)
Onderwerp: opmerkingen openbaar onderzoek RUP Sanitary
Datum: maandag 4 januari 2021 14:01:39

Beste

Ik heb volgende opmerkingen bij het openbaar onderzoek RUP Sanitary.

Ik las dat er geen wijzigingen gebeuren aan het mobiliteitsplan van de Gustaaf Schockaertstraat. Deze straat blijft een tweerichtingsstraat waarbij men kan parkeren aan de kant van Sanitary. Hier zijn nu geen uitwijkmogelijkheden, iets wat wel nodig is aangezien hier regelmatig Lijnbussen passeren. Wanneer de verkeersdrukte zal toenemen door het CC en SAMWD dat vooral uit Noordelijke richting (Trapstraat --> G. Schockaertstraat) komt lijkt mij dit onmogelijk om het kruisende verkeer vanuit Zuidelijke richting op te vangen. Tevens wordt momenteel vaak foutief geparkeerd (parkeren aan de gele strepen). Dit lijkt mij een gevaarlijke situatie voor zowel de zwakke weggebruikers (voetgangers, fietsers) maar ook voor de wagens die er reglementair geparkeerd staan. Eenrichtingsverkeer lijkt mij toch een betere oplossing hiervoor?

Tevens is er onvoldoende parkeergelegenheid voor de inwoners van de Gustaaf Schockaertstraat. Met de bewonerskaart mag namelijk niet op de Parking in de Molenstraat en Sanitary worden geparkeerd. Hierdoor kunnen zij enkel in de straat zelf parkeren. Ik vermoed dat ook bezoekers van Sanitary zich in deze straat zullen parkeren waardoor er voor de bewoners onvoldoende mogelijkheden zullen zijn. Er wordt verwezen naar pakeerboxen in de Firmin Bogaertstraat, maar deze boxen zijn reeds eigendom van de bewoners van die straat. Ik vraag me af of er geen parkeerplaatsen specifiek voorzien voor bewoners kunnen worden voorzien. Of dat de bewonerskaart kan worden uitgebreid tot de parkings Sanitary en Molenstraat? De bewoners van Meerlaan kunnen nu een garage bouwen die uitkomt op Sanitary, kan dit ook voorzien worden voor de bewoners van de Gustaaf Schockaertstraat? (garage aan de voetweg)

De voetweg achter de woningen in de Gustaaf Schockaertstraat zou een dienstweg worden. Ervaring leert helaas dat het begrip 'dienstweg' ruim wordt geïnterpreteerd en kan worden verruimd tot 'inrit'. Deze baan kan geen toegangsweg worden voor bezoekers naar de parking.

Tevens worden ingrijpende werken (aanleg ondergrondse garage) voorzien. Een plaatsbeschrijving van de bestaande omliggende woningen is dan ook noodzakelijk.

Vriendelijke groeten
A V C

Van: [G D C](#)
Aan: [Stedenbouw Zottegem](#); [Vergunningen Zottegem](#)
Onderwerp: RUP Sanitary Openbaar Onderzoek
Datum: maandag 4 januari 2021 23:24:58
Bijlagen: [Openbaar Onderzoek aanvullingen defin.docx](#)

Geachte(n),

De kwaliteit van de studie is echt wel hoogstaand, waarvoor proficiat!

Het plan is zeer flexibel opgevat en er valt te begrijpen dat nog nadere detailinvulling zal volgen.

In bijlage gaat een nota met aanvullingen en suggesties naar het vervolg van de uitwerking van het RUP toe. Dit onder meer in het kader van de wens van het Departement Erfgoed en de GECORO om bepaalde dingen nader te specificeren.

Deze slaan op **erfgoedaspecten** en het **behoud van bestaande rechten** volgens het vigerend BPA.

Dank om het bijgevoegde in rekening te brengen!
Veel succes met de verdere uitwerking!

Zeer welgemeend !!!



G D C

Administratieve bemerking vooraf

de verkaveling Solange en Robert Mussely 294/515V van 13 maart 1982 werd reeds vernietigd/opgeheven bij de totstand koming van het vigerende BPA Sanitary (zie desbetreffende besluiten).

Onderstaande aanvullingen slaan op de Noord-en Noordwesthoek van het plangebied en zijn ingegeven door een bekommernis voor:

- 1) behoud van de erfgoedwaarden**
- 2) de kwaliteit van de stedelijke groenpleinen.**

Belangrijke nota vooraf:

Het Rup streeft een grote flexibiliteit na voor wat de toekomstige bouw mogelijkheden zijn. Dit is een hedendaagse planologische benadering die best verdedigbaar is, onder meer gelet op het voordeel dat dit de inzetbaarheid van het Rup in 'levensduur' verlengt en dat nieuwere architectuurinterpretaties en –invullingen makkelijker vergunbaar worden.

Echter, binnen een dergelijk flexibel Rup dient gewaakt dat de erfgoedwaarden en belangrijke structuren worden vastgelegd, ook de publieke openruimten.

Zeker in dit geval, waar de historische omgeving het Sanitaryproject draagt en ook aan de omgeving en aanpalende buitenruimten zin geeft.

1. Historische gebouwen Noord-en Noordwesthoek en Meerlaan.

Het historisch geheel van de 2de helft van de 19^e eeuw aan de Noordkant en Noordwestkant van het plangebied : Trapstraat-Molenstraat is thans beschermd in het huidige BPA en de vraag is dit ook zo te houden.

1.1. Gronden tot behoud en valorisatie

1. Het sanitary gebouw (1909) beheerst het binnenblok met zijn volume en bouwhoogte. De omgevende gebouwen (herenhuizen) zijn ouder (vanaf 1880-1890) en de eigendommen hebben de omgevende ruimte vormgegeven waarin later het Sanitary gebouw is ingeplant, de gebouwen vormen aldus de historische setting waarin Sanitary tot stand kwam in het aansluitende open gebied toen, achter de historische tuilmuren.
 2. deze gebouwen zijn ALLE nog VOLLEDIG intact.
 3. deze gebouwen vormen een historisch aaneengesloten geheel dat tot nu ononderbroken is (één art déco-geveltje ertussen aan trapstraat)
 4. zij vormen de historische band met de binnenstad en Marktplaats.
 5. zij begeleiden de beeldvorming naar Sanitary en de Academie (Fabriek Schockaert) vanuit het centrum en zijn de ruimtelijke 'aankondigers' ervan.
-

1.2. Voorschriften en bescherming in het BPA

"4.D. Woonzone langsheen de Molenstraat en Trapstraat.

Deze zone kenmerkt zich door de aanwezigheid van uitsluitend beeldbepalende historische gevels (en gevelfronten) die zich situeren aan weerszijden van de centrale toegang naar het administratief centrum (Sanitary complex) : de gebouwen en achtergronden die zich hierin bevinden, dienen zich te ontwikkelen in het kader van kernstedelijke centrum functies en stedelijke verdichting met respect voor de historische architecturale vormgeving van de gebouwen.

Voorschriften en bescherming in het BPA

4.D.1. Bestemming:

Stedelijke centrumfuncties: huisvesting, horeca, detailhandel, diensten (openbare en privé), kantoren en complementaire functies of een combinatie hiervan.

4.D.2. Bouwvolume :

1. Voor de panden aan de Trapstraat:

Bouwvolume : Het architecturaal en vormgeeflijk concept van de bestaande bebouwing dient te worden bestendigd in zijn huidige toestand. Sanerings-, renovatie-, restauratiewerken en/of vernieuwbouw zijn in die zin toegelaten.

De diversiteit die de huidige gevelarchitectuur kenmerkt, zowel qua ordening als qua materiaalgebruik dient te worden bestendigd.

Uitbreiding van het volume van het hoofdgebouw kan enkel binnen de op het plan afgebakende zone van 10 m en 15 m bouwdiepte.

2. Voor de panden aan de Molenstraat

Gezien de architecturale kwaliteit van de bestaande bebouwing op het perceel 430n is het wenselijk de voorgevel en dakvorm van het hoofdgebouw te bewaren.

Bij vernieuwbouw of renovatie dient de bestaande nokhoogte en kroonlijsthoogte tot maat; uitbreiding van de bouwdiepte van het volume van het hoofdgebouw kan enkel binnen de op het plan afgebakende zone van 15 m bouwdiepte.

Opmerking

1. De open ruimte rechts naast het hoofdvolume van het historisch gebouw op het perceel Kad. nr.

430n tot de erfscheiding met perceel Kad. nr. '130p kan opgevuld worden met een volwaardig gebouw met centrumfunctie, hierbij dient gestreefd naar een architecturaal passend overgangsvolume tussen het gabariet van het bestaande historisch gebouw en de rechtsaanpalende woningen.

2. De open ruimte rechts naast het hoofdvolume op het perceel Kad. nr 430n kan, zoals nu het geval is, in afwachting van de realisatie van een volwaardig gebouw, ook enkel worden aangewend voor (auto)berging en toegang; de kroonlijsthoogte is dan max. 4,50 m, de bedaking plat of hellend.

3. De open ruimte tussen de percelen 430n en 413a (hoek Molen- en Trapstraat) : Hier dient gestreefd om het gevelfront te sluiten met tuinmuren (richthoogte 3,50 m) of volumes en de doorsteek van de ontsluiting tot een minimum te beperken. (zie art. 10)"

Het is wenselijk dit voorschrift Art.4D en Art. 10 – eventueel in hertaling- in het Rup te laten doorleven.

Ter bescherming van:

- 1. De aanwezige historische beeldvorming**
- 2. De historische gebouwen en aanhorigheden**
- 3. De historische stadslay-out waarin de Sanitary-wijk tot stand kwam**

Belangrijk inzake VOORSCHRIFTEN voor het bouwen aan of in de buurt van historische (erfgoed-) gebouwen:

1. **Respect voor TYPOLOGIE:** bv geen plattebedaking naast een erfgoedgebouw met zadeldak.
2. **Respect voor SCHAAL en BEPERKING BOUWHOOOGTE:** bouwen tegen een erfgoed gebouw mag nooit hoger, eerder lager qua kroonlijsthoogte en nokhoogte. Het (meestal statige gebouw) mag naar beeldvorming toe niet in de verdrukking komen.
3. **Respect voor de BOUWDIEPTE:** er mogen geen onafwerkbaar wachtgevelsituaties ontstaan in de tuinzone van het erfgoedgebouw doordat men ernaast een nieuwbouw neerzet waarvan de achtergevel (of terrassen) dieper gesitueerd zijn. Bouwen naast een erfgoedgebouw mag qua bouwdiepte maximaal de bouwdiepte van het erfgoedgebouw aannemen

2. Historische stadstuinmuren

2.1. Waar?

Historische ommuringen

De historische Noordzijde van het plangebied kent nog de materialisatie van 150 jaar terug van de erfscheidingen, dewelke ook nu nog de actuele erfscheidingen zijn.

Het betreft solide tuinmuren van min 3,50m hoog die uitgevoerd zijn in baksteengevelmetselwerk en hier en daar voorzien zijn van tuindeuren.

In het bijzonder wordt de Noord en Noordwestkant van de Sanitary- en Schockaert-eigendom nog steeds afgebakend door deze intacte stadstuinmuren.

1. de volledige muur vanaf de 'kleerkast' (hoek Trapstaat-Molenstraat) tot aan het Molenstraatplein.
2. de volledige historische tuinommuring van de eigendom Mussely (percelen 430n, 430pen 429k).
3. de ommuring aan de Beggaartweg.
4. Tuinmuur notaris Story (geen relatie met Sanitary buitenruimte)

Reconstructies/refererende architectuur

1. aan de Molenstraat werd de tuinmuur gereconstrueerd, inclusief de rechterpilaster van de historische toegang.

Hierdoor wordt het 'Molenstraatplein/westplein' een besloten plein.

2. de plint van het academiegebouw refereert aan de ommuring van Huis Mussely en vormt aldus een deel van de éénvormige gesloten afbakening van het plein.

2.2. Gronden tot behoud en valorisatie

1 Deze muren zijn de historische dragers en begeleiders van de ruimtelijke structuur.

2 Deze historische stedelijke tuinmuren zijn hoofdzakelijk nog enkel in dit stadsdeel te vinden.

3 Zij bakenen de 'open ruimte kamers' omheen Sanitary en de academie af.

4 Zij zijn in zeer goede staat, en dienen hoogstens op sommige plaatsen gereinigd/gestraald te worden om opnieuw hun origineel voorkomen te hebben.

5 Gesloten tuinmuren zijn dragers van stedelijke rustzones die in deze omgeving totaal afwezig zijn.

Zij kunnen ook dienen als groenbegeleiding en als cultuurdragers (ophangen van kunstwerken van de academie), ...deze rustzones staan in contrast en vormen het tegengewicht tegenover de zones met hoge dynamiek omheen het cultuurcentrum (cultuurplein en ingangspan van Sanitary)

6 De historische ommuringen kunnen via (beperkte) openingen de binnengebieden van bv Huis Mussely en de panden aan de trapstraat laten communiceren met de achtergelegen pleinen rond Sanitary.

NOTA: er is desbetreffend contact met de leiding van de academie om de tuin van Huis Mussely te laten participeren binnen de werking van de academie.

7 De historische tuinmuren zorgen voor een serene en historische randafwerking van de beide rustige pleinen aan de noordkant van Sanitary (Noordplein en Molenstraatplein).

8 De historische ommuring van Huis Mussely in combinatie met de muur 'Sanglan' (= gewezen windmolen- en vuurmolensite) zorgt voor een bijzondere beleving van de benadering van Sanitary via de Beggaardweg = stedelijke gang met overhangende eeuwenoude taxusbomen op perceel 430p.

2.3. Voorschriften en bescherming van de historische muren in het BPA

Art 10. Beschermt de historische tuinmuren en regelt de mogelijkheid tot communicatie met het binnenplein.

“Art. 10. Gearceerde straatgevels — historische ommuringen — toegangen tot het openbaar domein. De op het bestemmingsplan gearceerde straatgevels en ommuringen zijn beeldbepalend en dienen als aanéengesloten straatwand of ommuring bewaard of ontwikkeld te worden. De doorsteken in deze aaneengesloten straatgevels of ommuringen dienen van de openbare weg te worden afgesloten met poortelementen of voldoende hoog hekwerk (+ 2,50 m) teneinde het gesloten karakter bestendigen.

Gezien de historische ommuring omheen het historische goed Mussely (perceel 430n en 430p) onlosmakelijk deel uitmaakt van het beeldbepalende gebouw, dient ze te worden behouden. Indien de ommuring (bv. op de scheiding tussen privaat en publiek domein) dient te worden aangepast of verplaatst, dan dient ze met dezelfde materialen, uitzicht en hoogte (min. +/- 3,50 m) te worden heropgericht zodat het besloten karakter van de eigendommen bewaard blijft.

Toegangen (max. 3,50 m breed) voor voetgangers en gemechaniseerd verkeer voor de eigendommen met stedelijke centrumfunctie (art. 4D en art. 6B) kunnen achteraan voorzien worden naar de wegenis rond en naar het administratief centrum. Teneinde het historisch besloten karakter van deze eigendommen in stand te houden kunnen zij, waar dit nog niet het geval is, worden voorzien van een kwalitatieve tuinommuring (+/- 3,50 m hoogte), doorsteken in deze tuinommuringen dienen te worden afgesloten met poortelementen of voldoende hoog hekwerk (+/- 2,50 m) teneinde het besloten karakter te bestendigen.”

Het is derhalve essentieel de historische stedelijke tuinmuren op het plan aan te duiden en deze te beschermen; ook als materialisering van de rand van de stedelijke polyvalente groen- en rust pleinen

De ommuring van de eigendom Mussely (3) werd opgenomen, net als deze aan het eetcafé 'Levi'; doch het zou goed zijn ook de andere rand van het Molenstraat plein (1) en de historische tuinmuur aan de westkant van de Beggaartweg (2) aan te duiden op het grafisch plan. Ook de recentere afsluitmuur aan de straatkant van het molenstraatplein heeft een belangrijke pleinvormende waarde.

3. Bescherming en intekening van de stedelijke open ruimten in bestemmingsplan

Het behoud van het historisch schaalverschil tussen Sanitary en zijn omgeving is essentieel voor het behoud van de (historische) beeldvorming. De open ruimte eromheen zijn hierin interessante overgangszones.

De diversiteit aan pleinen in het plangebied, die een parkomgeving vormen voor de vele arbeidershuisjes die nu nauwelijks tuin hebben en de stedelijke appartementen uit de buurt en het centrum zelf omheen de kerk is een bijzondere potentie.

De voormalige toegevoegde fabriekshallen tussen sanitary en de eigendom Mussely en de Molenstraat werden afgebroken waardoor het Sanitarygebouw opnieuw de ruimte kreeg die het naar beeldvorming nodig heeft.

Deze beide pleinen vonden hun originele setting terug tussen de historische tuinmuren die nog steeds intact zijn en de randen van de pleinen aan Sanitary definiëren.

Zo ontstonden twee gekoppelde in elkaar overlopende pleinen.

Deze gekoppelde pleinen, ingetekend op de bijgaande figuren hebben een heel hoge stedelijke groen- en cultuurpotentie en zijn prachtig te ontwikkelen als hoog kwalitatieve doorwaadplaatsen en stedelijke culturele ontmoetingsplekken. Deze pleinen kunnen groene buitenruimten gaan vormen bij de aanpalende ACADEMIE.

De intense clustering van stedelijke functies vraagt het voortbestaan en opwaardering van de thans bestaande stedelijke open ruimten aan de Molenstraat (westplein/Molenstraatplein) en het plein rechts van Sanitary (noordgevelplein).

Deze pleinen hebben een zachte, stedelijke rustfunctie in tegengewicht met de beide andere pleinen in het plangebied die hoogdynamisch zijn (het cultuurplein en de inganszone van Sanitary zelf).

Door de rustgevend omranding met de historische tuinmuren ontstaat een ook een tuineffect naar het Sanitary gebouw zelf, en kunnen deze beide pleinen een stedelijke rustplek –stedelijke tuin worden. Er is thans geen dergelijke stedelijke publieke groenzone in de zeer ruime buurt.

Deze beide rustruimten vormen een contrapunt voor de voor de rest hoogdynamische omgeving en vormen mits passende aanleg en binnen het microklimaat van de tuinommuringen een interessante polyvalente stedelijke rust- en speelruimte.

Conclusie:

Het is derhalve van belang deze beide pleinen Molenstraat Plein en Noordgevelplein met hun historische ommuringen op het bestemmingsplan exclusief als open ruimte te bestemmen en ze aldus op het bestemmingsplan aan te duiden.

4. Conclusie eigendom 430n –Molenstraat 12

Geen bijkomende vraag tegenover het vigerende BPA; wel behoud van bestaande voorschriften en rechten zoals hieronder vermeld:

1 Behoud van de verplichtingen architecturaal inzake erfgoed

2. Behoud van de mogelijkheden inzake functies en aanpassingen; ook inzake oprichten bijgebouwen met centrumfunctie 60% tuinzone oppervlakte- koetsenhuis(Art 6B)

3 Mogelijkheid tot afwerking linkerzijgevel naar plein toe met subvolume in strook Art 6B links (door verwerving) of openwerken van bestaande gevel zonder uitbreiding met ramen, passend gevelvoorkomen naar plein toe.

De architectuur plannen voor beide opties bestaan.

Het afwerken restaureren en afwerken van de blinde linker zijgevel is nu prioritair binnen de reeds ver gevorderde restauratie. Het is de bedoeling deze zijgevel dezelfde representatieve uitstraling te geven als de reeds gerestaureerde voorgevel, ondert meer door het plaatsen van ramen.

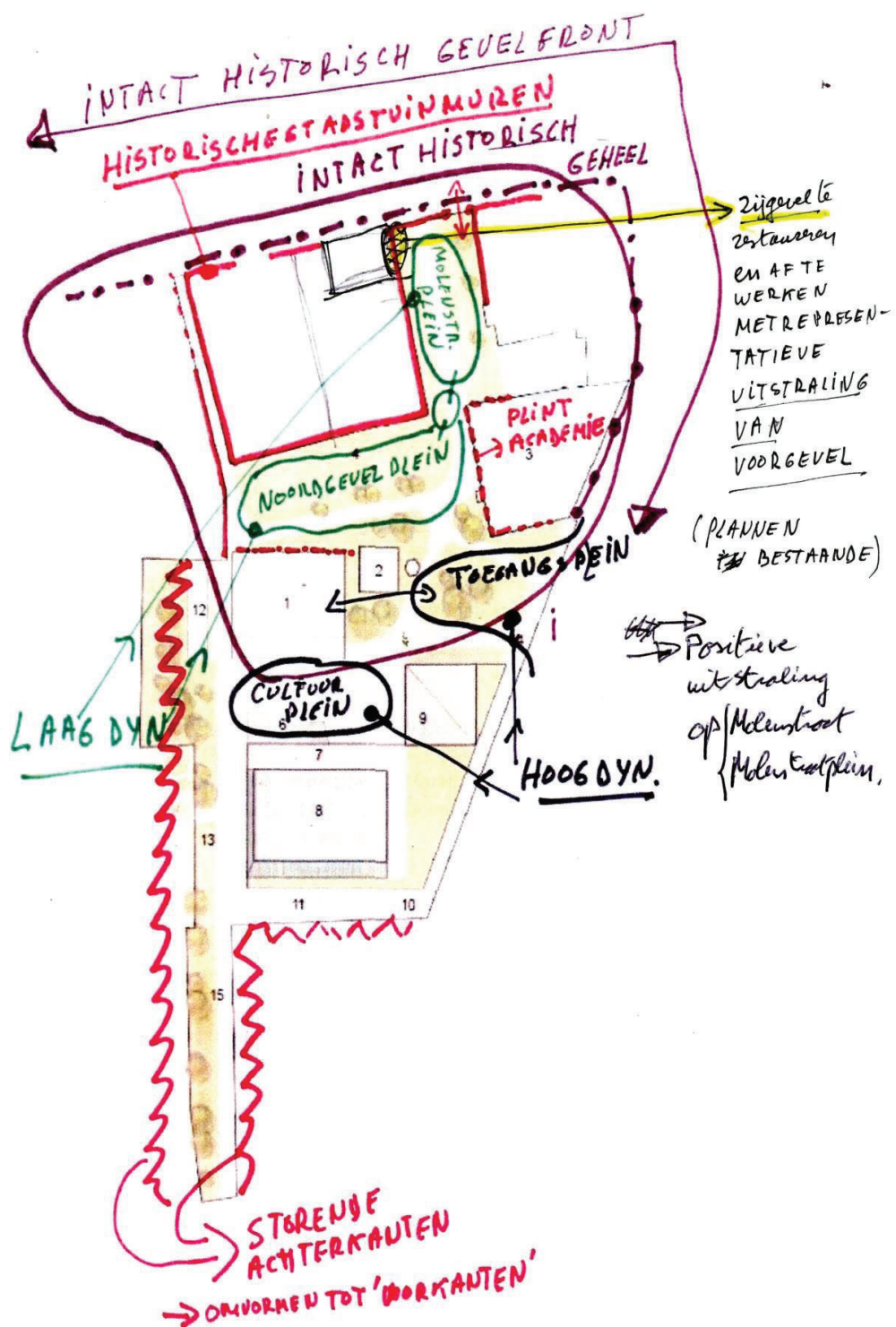
4 Bescherming van ommuring van het oorspronkelijke goed Mussely dus perceel 430n, 430p; 429k. (art 10) met mogelijkheid tot toegangen. Herbouw muur bij inname van 429k ter verbreding van Beggaardweg (zoals nu geëist in art 10).

Dus: Behoud (eventueel hertaling) van Art 4D, Art6B en Art 10 van het bestaande BPA

Aanvullingen/Bemerkingen bij het openbaar onderzoek RUP Sanitary Zottegem

Raadpleging 6 november 2020 – 4 januari 2020.





ADVIES OVER RUP SANITARY (HERZIENING BPA)

Formulering van de adviesvraag:

Er wordt aan de GECORO advies gevraagd over de het ontwerp RUP Sanitary (herziening BPA).

Overzicht van de voorgelegde documenten:

ontwerp RUP Sanitary, adviezen Dept. Omgeving en Best. Dep. provincie OVL, documenten openbaar onderzoek (2 bezwaarschriften).

Advies:

- Standpunt t.a.v. de externe adviezen (die integraal mee opgenomen worden, zie bijlagen):
 - Departement Omgeving: gecoro treedt het advies bij (dit geeft geen aanleiding tot aanpassing).
 - Bestendige Deputatie (prov. OVL): gecoro treedt het advies bij (dit geeft geen aanleiding tot aanpassing).
- Standpunt t.a.v. de bezwaren:
 - Bezwaar 1: op vlak van mobiliteit en meerbepaald de parkeerruimte in functie van bewoners; dit is een problematiek die nauwelijks of niet te regelen valt via een RUP; akkoord met voorstel van reactie zoals opgemaakt door ontwerper + mee te nemen bij herziening mobiliteitsplan (evt. éénrichtingsverkeer overwegen).
 - Bezwaar 2:
 - Verkaveling: te onderzoeken;
 - Bebouwing met erfgoedwaarde, noordwestelijke hoek: erfgoedzone in overdruk op gebouwniveau aanduiden + voorschrift aan koppelen dat de kwaliteiten van de bestaande toestand beschrijft, enkel de panden die opgenomen zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Er is nu geen bijkomende nieuwe erfgoedtoets meer nodig i.f.v. het RUP.
 - Historische muur/muren: bijkomende aanduidingen worden niet nuttig geacht; niet nodig om alles te bewaren; er zijn ook minder waardevolle delen.

- Open ruimtes vastleggen: vanuit standpunt Stad is het beter dit flexibel te houden en niet strikt vast te gaan leggen (cfr. art. 0.6; in elke zone is publieke open/groene ruimte mogelijk); de vraag van de omwonende lijkt op dit vlak vnl. ingegeven door louter privaat belang.
- Bezettingsgraad tot 60% van de tuinzone; is mogelijk op basis van huidige ontworpen voorschriften.

Globaal kan dus **gunstig advies** verleend worden m.b.t. voorliggend ontwerp, mits de hierboven vermelde aanpassingen.

GECORO ZOTTEGEM 20/01/2021