

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN MAANDAG
16 DECEMBER 2019**

Aanwezig: Paul Carteus, voorzitter.

Luc Dupont, burgemeester.

Joris Vandenhoucke, Jan Foulon, Ignace Michaux, Brigitte Vanhoutte, Aaron Demeulemeester, Wim Vandevelde, schepenen.

Yves Deworm, Gunther Deriemaker, Diederik Van Hamme, Tom Deputter, Björn Bordon, Koen Haelters, Jean-Pierre Stockman, Patrice Dutranoit, David Vandekerkhove, Faiza El Ghouch, Eva Lamon, Eugénie Carrez, Rossana Khoshaba, Jo Cornelus, Leonard Verstichel, Lech Schelfout, Youssef Elidrissi, raadsleden.

Linda Vandekerkhove, algemeen directeur

Verontschuldigd: Pol Kerckhove, Sylvie Van Overmeeren, Guillaume Devos, Fatima Hbili, raadsleden

**Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) De Vrijheid.
Definitieve vaststelling.**

Bevoegdheid / Rechtsgrond

- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, inzonderheid artikel 40 betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad.
- Het decreet over het Lokaal Bestuur van 22 december 2017, meer bepaald artikels 326 tot en met 341 betreffende het bestuurlijk toezicht.
- De wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het bijzonder de artikels 2.2.13 tot en met 2.2.18.

Relevante documenten

- Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de Stad Ronse, definitief goedgekeurd op 14 april 2010.
- De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 05 december 2011 betreffende de opmaak van een stedenbouwkundige studie en ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Vrijheid.
- Het schrijven van 03 juni 2016 van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, waarin gesteld wordt dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.
- Het verslag van de plenaire vergadering van 16 februari 2017 omtrent het voorontwerp RUP De Vrijheid.
- De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 10 april 2017 betreffende de opmaak van het voorbeeldenboek (witboek) ornamentering.

- De beslissing van de Gemeenteraad van 29 mei 2017 waarbij het RUP de Vrijheid voorlopig werd vastgesteld.
- De beslissing van de Gemeenteraad van 16 oktober 2017 betreffende de definitieve vaststelling van het RUP de Vrijheid.
- De nota terzake van Kristof Meerschaut, omgevingsambtenaar, van 28 november 2019
- De beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 02 december 2019 betreffende de definitieve vaststelling na correctie van het RUP de Vrijheid.

Feiten / context / motivering

Het College van Burgemeester en Schepenen besliste op 05 december 2011 om een stedenbouwkundige studie en ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor De Vrijheid. Op 03 juni 2016 kregen we van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, het bericht dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

Op 16 februari 2017 werd een plenaire vergadering georganiseerd omtrent het voorontwerp RUP De Vrijheid. De opmerkingen werden verwerkt zoals beschreven in het verslag van de plenaire vergadering. Op 10 april 2017 werd beslist om aanvullend een voorbeeldenboek (witboek) ornamentering op te maken, dit in navolging van de gemaakte opmerkingen tijdens de plenaire vergadering.

In zitting van 29 mei 2017 heeft de Gemeenteraad het RUP De Vrijheid voorlopig vastgesteld. Het dossier omvatte volgende stukken: de stedenbouwkundige studie, een witboek ornamentering, de toelichtingsnota met daarin een overzicht van planbaten en –schade en de stedenbouwkundige voorschriften, de mer-screeningsnota met bijgaande beslissing van het Departement LNE, het plan van de bestaande toestand, het grafisch plan met weergave van de artikels; het grafisch plan met weergave van de categorisering en de lijsten afwegingskader, gesorteerd volgens adres, ensemble en categorisering.

Ten aanzien van dit RUP werd een openbaar onderzoek georganiseerd, van 10 juli 2017 tot en met 07 september 2017. Dit openbaar onderzoek werd aangekondigd via aanplakking in het stadhuis, via kennisgeving op de stedelijke webstek, via publicatie in het Staatsblad en via een bericht in 3 dagbladen.

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, meer bepaald art. 2.2.14 §5, heeft de Gecoro alle adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld en gecoördineerd, en binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uitgebracht de gemeenteraad. Het advies van de Gecoro (advies van 19 september 2017) bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap.

Advies Gecoro:

Het openbaar onderzoek liep van 10 juli 2017 tot en met 07 september 2017. Volgende adviezen en bezwaarschriften werden ontvangen:

- **Bezwaarschrift 1 (B1):** een e-mail van Christophe Deschaumes, ingekomen op 06 september 2017
- **Bezwaarschrift 2 (B2):** een e-mail van Jean-Yves Meunier, gedelegeerd bestuurder van NV Ecogim, ingekomen op 07 september 2017
- **Bezwaarschrift 3 (B3):** een e-mail (en navolgend schrijven met identieke inhoud) van Pieter Van Assche, raadsman voor Yolande Vandendaele en Marnic Van Wetter, ingekomen op 07 september 2017
- **Advies 1 (A1):** brief van het Departement Omgeving, aangetekend verstuurd op 17 juli 2017
- **Advies 2 (A2):** brief van de provincie Oost-Vlaanderen, aangetekend verstuurd op 07 september 2017.

Alle adviezen en bezwaren zijn binnengekomen binnen de gestelde termijn en aldus ontvankelijk. Onderstaand volgt een inhoudelijke bespreking van de aangehaalde items, samen met het advies van de Gecoro.

Advies 1

Het plan werd beperkt aangepast naar aanleiding van enkele opmerkingen uit de adviezen uitgebracht tijdens de plenaire vergadering. De planopties zijn niet strijdig met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en behoeven geen verdere bovenlokale afweging.

Advies 2

Er zijn geen strijdigheden met de principes van het PRS of de kernnota. Het ontwerp gemeentelijk RUP 'De Vrijheid' te Ronse wordt gunstig geadviseerd.

Bezwaarschrift 1

- 1.1. Het is beter om ook in de Wijnstraat (onpare zijde) de bestaande karakteristieken te bewaren ipv te kiezen voor sloop en vervangbouw, met oog op het realiseren van grotere commerciële oppervlaktes.
- 1.2. Bezwaarindiener wijst op een aantal fouten in de toelichtingsnota.
- 1.3. Het afwegingskader is weinig wetenschappelijk. De gelaagdheid van dit stadsdeel werd op geen enkele manier onderzocht. Het criterium 'gebruikswaarde' werd niet toegelicht. Enkel de gevel werd geanalyseerd.
- 1.4. Bezwaarindiener vraagt om een aantal zaken te verduidelijken: in verband met de categorisering, bouwfysische staat, ensembles, Begijnhofstraat.
- 1.5. Het waardevol en kleinschalig ensemble in de Wijnstraat (nr. 17 tot 35) wordt vogelvrij verklaard omwille van de commerciële ambities van de stad.
- 1.6. Het RUP houdt te weinig rekening met de overzijde en/of het verlengde van de erkende ensembles. De pare zijde van de Wijnstraat wordt niet meegenomen omwille van de louter arbitraire afbakening van de Vrijheid. Bezwaarindiener vraagt zich af wat er in de plaats kan komen van storende elementen in de Vrijheid.
- 1.7. Bezwaarindiener stelt zich vragen over de mogelijkheid om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften. Dit ondermijnt de rechtszekerheid.
- 1.8. Bezwaarindiener suggereert om de beoordelingscommissie te laten samenstellen met onafhankelijke experts.
- 1.9. Bezwaarindiener suggereert om bepaalde onderhoudswerken vergunningsplichtig te maken.
- 1.10. Bezwaarindiener betreurt dat het RUP zich beperkt tot louter de Vrijheid.
- 1.11. Bezwaarindiener stelt voor om het begrip 'venstermaatvoering' op te nemen in de bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften - p59).
- 1.12. Bezwaarindiener stelt voor om het voorschrift inzake opsplitsen in meerdere wooneenheden (stedenbouwkundige voorschriften - p61) aan te vullen en verwijst naar een bepaling uit de gemeentelijke verordening van de stad Brugge.
- 1.13. Bezwaarindiener stelt voor dat om het voorschrift inzake het aantal bouwlagen aan te vullen met 'het aantal bouwlagen zijn gelijk aan of volgens verkleinende ordonnantie van de eerste bouwlaag' (stedenbouwkundige voorschriften - p61).
- 1.14. Bezwaarindiener wijst op een fout mbt dichtgemetselde ramen, en stelt voor om het openmaken enkel toe te staan na advies van de expertencommissie (stedenbouwkundige voorschriften – p62).
- 1.15. Bezwaarindiener stelt een hele resem aanpassingen en aanvullingen voor die neerkomen op een verstrenging van de voorschriften: vervangen kan enkel mits exacte kopie van bestaande (ramen, deuren, plinten, dakpannen, schouwen...).
- 1.16. Kaatsspelplein 14 wordt onterecht als niet passend beschouwd.
- 1.17. Bezwaarindiener vraagt om de gebouwen van het TID te betrekken bij het ensemble Sint-Hermesstraat-hoek Priestersstraat.
- 1.18. Voorstel om ramen uit de art-deco-periode te wijzigen naar 19^e-eeuwse ramen is onterecht.
- 1.19. Bezwaarindiener pleit voor het behoud van Sint-Martensstraat 23.
- 1.20. Bezwaarindiener vindt het bestaande gabariet van Watermolenstraat 7 en 9 interessant als historische getuige van deze wijk, en pleit voor het behoud van kleine anomalieën die op zich hun waarde hebben.

Bezwaarschrift 2

- 2.1 bezwaarindiener vraagt om het pand "Residenties Mouroit - Mercator - Vivaldi", gelegen op de hoek van de Priesterstraat en de Hospitaalstraat uit het RUP te laten en haalt daarbij volgende argumenten aan: het pand ligt slechts voor 10% binnen de grenzen van de Vrijheid, het pand is nieuwbouw en voldoet niet aan verschillende bepalingen uit het RUP. Wanneer het gebouw bijvoorbeeld afbrandt kan hetzelfde niet meer opnieuw gebouwd worden.
- 2.2 Bezwaarindiener wijst op de nadelen van het voorkeurecht bij een pand in mede-eigendom.

Bezwaarschrift 3

- 3.1 Discriminatie van de bezwaarindieners: in het RUP staat dat de woningen Watermolenstraat 7-9, eigendom van de bezwaarindieners, bij een latere verbouwing moeten worden teruggebracht tot het uitzicht van de arbeiderswoningen van weleer. Hierdoor ontstaat een open gevel met nr. 11, wat in tegenstrijd is met het principe uit het RUP dat de wachtgevels afgewerkt moeten worden. Deze beperking wordt anderzijds niet opgelegd ten aanzien van Watermolenstraat nr.5. Er wordt niet verantwoord waarom de pand nr. 5 anders behandeld wordt dan pand nr. 7-9. Aangezien het RUP erkent dat de waarde van nrs. 7-9 nihil is, is er geen enkele reden om onderscheid te maken met nr. 5. Nr. 5 is bovendien opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Aan de overzijde van de straat werd een ensemble gedefinieerd waar net wel vereisten opgelegd werden inzake het volgen van kroonlijst, verdiepingen, ornamenten...
- 3.2 Belangenvermenging: het RUP is onwettig doordat de architect van de stedenbouwkundige vergunning voor het aanpalend project (Watermolenstraat 1-5), dezelfde is als deze van het witboek. In het witboek, als onderdeel van het dossier, staat een afbeelding van een project dat op het moment van openbaar onderzoek nog in aanvraag is.
- 3.3 Er worden verouderde en niet relevante voorwaarden opgelegd (vb. steken van houten ramen). De verplichting om te pleisteren is niet duurzaam.
- 3.4 De mobiliteitsvoorwaarden zijn in strijd met de wijziging van het rooilijnplan en stedenbouwkundige vergunning voor de parking Familia.
- 3.5 In de stedenbouwkundige voorschriften staat dat de woning Watermolenstraat 7/9 opgenomen is in de categorie 2, terwijl in de lijst van afwegingskader dezelfde woning opgenomen is onder categorie 4.
- 3.6 Indien er verbouwd wordt moeten de zwarte dakpannen dan vervangen worden door rode?
- 3.7 Wordt er een laad&los-zone ingericht vóór de ingang van 3 garages (Kegelkaai)?
- 3.8 Kan er een afwijking toegestaan worden voor het plaatsen van zonnepanelen aan de straatzijde wanneer dit de zuidzijde is, of wanneer deze niet zichtbaar zijn vanop de straat?

ADVIES GECORO

De Gecoro adviseert akte te nemen van de adviezen. Ten aanzien van de opmerkingen uit de bezwaarschriften adviseert de Gecoro volgende:

Wijnstraat (1.1, 1.5, 1.6)

Het is correct dat er in de Wijnstraat (onpare zijde) een ambitie bestaat om de panden maximaal in te vullen met een commerciële functie. Het RUP sluit daarom afbraak en vervangbouw niet uit. Toch wil dat niet zeggen dat er per definitie afbraak en vervangbouw zal plaatsvinden, of dat er geen rekening zal gehouden worden met eventuele ensembles die niet opgenomen zijn. De afweging zal voor wat betreft de Wijnstraat gebeuren door de vergunningverlenende overheid, wanneer er zich een concreet project aandient.

Uiteindelijk bevindt de Wijnstraat zich helemaal aan de rand van de Vrijheid. Aangezien de overkant (pare zijde) sowieso niet in het plangebied opgenomen is, zou het moeilijk zijn om de gewenste sfeer van de Vrijheid te realiseren in de Wijnstraat. Er zijn met andere woorden ruimtelijke argumenten om binnen het RUP een uitzondering (inzake voorschriften) te maken voor wat betreft de onpare zijde van de Wijnstraat.

Het bestaan van het EVA en het voorkeepsrecht biedt anderzijds net kansen om een ontwikkeling te realiseren waarbij zoveel mogelijk erfgoedwaarden behouden blijven.

Materiële fouten (1.2, 1.14, 1.18, 3.2, 3.5)

Dit dient nagegaan en zo nodig aangepast te worden.

Ambitie – planopzet – planafbakening - wetenschappelijke basis (1.3, 1.5, 1.10, 1.15, 1.16, 1.17, 1.19)

Het afwegingskader is het eindresultaat van een lang voortraject. In de stedenbouwkundige studie, gevoegd als bijlage bij het dossier, kan nagegaan worden dat het plangebied intensief geanalyseerd werd, waarbij ook de diverse tijdslagen erkend en besproken worden.

In de stedenbouwkundige studie staat ook de visie voor het plangebied beschreven. Dit is een beleidskeuze. Het RUP is slechts een onderdeel van een groter verhaal. Maar de ambitie is niet om dit stadsdeel onder een spreekwoordelijke stolp te plaatsen. Het is de bedoeling om leven in deze wijk te brengen, en tegelijk zoveel mogelijk aandacht te hebben voor die erfgoedkundige kwaliteiten die de Vrijheid bijzonder maken. Dit is en blijft een evenwichtsoefening waarbij verschillende belangen tegenover elkaar afgewogen moeten worden. Erfgoed krijgt daarbij een plaats, veel nadrukkelijker dan ooit tevoren, maar het is niet de enige ambitie. De focus ligt zodoende op de voorgevel en de daken, omdat deze beeldbepalend zijn. Hiermee wordt niet gezegd dat wat achter de gevel ligt onbelangrijk is, maar het valt gewoon buiten de scope van plan. Behoudens bij beschermde monumenten wordt niet gevraagd dat nieuwe ramen, deuren en kroonlijsten exacte kopieën zijn, er wordt wel gewezen op de karakteristieke eigenschappen die gerespecteerd moeten blijven. In dat opzicht speelt het witboek een cruciale rol. Het is niet de ambitie om de Vrijheid te bevriezen zoals ze is, wel om enkele bouwkundig interessante karakteristieken te benadrukken en te bewaren bij de verdere ontwikkeling. Binnen die logica kan het dus voorkomen dat ervoor geopteerd wordt om plaatselijke anomalieën weg te werken.

De documenten werden in het voortraject afgetoetst met dienst Onroerend Erfgoed van Ruimte Vlaanderen, daaruit volgden geen opmerkingen inzake de toegepaste methodiek en of gebrek aan wetenschappelijke basis.

De begrenzing van het RUP verwijst naar de oude grens van de Vrijheid, maar komt er niet helemaal mee overeen. Dat hoeft ook niet. In principe is elke begrenzing van een RUP arbitrair, er dient gekeken te worden naar het ambitieniveau en de doelstellingen. De ambitie is niet om elk ensemble in het stadscentrum van Ronse te bespreken. Binnen de Vrijheid werden alle relevante ensembles meegenomen. Ook in de gebieden buiten het RUP kunnen (binnen het vergunningenbeleid) bepaalde principes toegepast worden inzake behoud erfgoed.

Categorisering (1.3)

De gebruikswaarde werd aanvankelijk naar voren geschoven als criterium, maar dit is in de praktijk niet gebruikt om de categorisering te bepalen. De bepaling van de gebruikswaarde is maatwerk en het bleek onhaalbaar om deze analyse naar behoren en binnen een werkbaar tijdsbestek uit te voeren. Uiteindelijk werd er geopteerd om de gebruikswaarde te evalueren wanneer er een concrete vraag komt om af te wijken van de vooropgestelde categorisering (op basis van de andere twee criteria). Hierin speelt de beoordelingscommissie een belangrijke rol. Dit kan eventueel zo verduidelijkt worden in de toelichtingsnota.

Vraag om verduidelijking (1.4, 3.6, 3.7, 3.8)

Advies om deze zaken te verduidelijken binnen het dossier.

Bestaande situaties die de beeldkwaliteit niet ondersteunen (1.6)

Dat er ongewenste ontwikkelingen bestaan is net het gevolg van het ontbreken van een duidelijk kader. Het RUP wil daaraan tegemoet komen.

Behoudens de Wijnstraat 65-73 zijn de situaties die de beeldkwaliteit van de Vrijheid niet ondersteunen ondergebracht in de categorie 4. Wat de gewenste ontwikkeling is voor panden in categorie 4 staat beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Wanneer een dergelijk pand zich ook in een ensemble bevindt, zijn er doorgaans nog meer gedetailleerde voorschriften opgenomen die aangeven wat de gewenste ontwikkeling is.

Er werden ook per ensemble duidelijke afbeeldingen voorzien waarop aangegeven staat welke elementen de beeldkwaliteit ondersteunen en welke niet. Bij elk ensemble werd ook een afbeelding geplaatst die aangeeft wat een mogelijke goede ontwikkeling zou kunnen zijn.

Beoordelingscommissie – afwijkingmogelijkheden (1.7, 1.8)

De mogelijkheid om af te wijken van de vastgestelde categorisering is ingegeven door het feit dat niet alle aspecten (kunnen) gekend zijn bij het opstellen van een categorisering. Doorheen de tijd kunnen er ook zaken gebeuren (vb. ramp) die andere oplossingen vereisen dan wat de oorspronkelijke categorisering vooropstelde. Uiteindelijk moet een afwijking inzake categorisering gemotiveerd worden door de aanvrager en zal de beoordelingscommissie oordelen of de motivering gegrond is. Door deze mogelijkheid te voorzien vermijd je onoplosbare situaties waarbij niemand gebaat is.

Het is uiteraard de bedoeling dat de beoordelingscommissie bestaat uit onafhankelijke experts, en dat zouden ook landschapsarchitecten, kunsthistorici... kunnen zijn. De nadere modaliteiten mbt deze beoordelingscommissie moeten nog uitgeschreven worden.

Suggesties (1.9, 1.11, 1.12, 1.13, 1.14)

Werken vergunningsplichtig maken: Binnen het RUP werd gekozen voor een andere aanpak. Omwille van de impact worden bepaalde zaken opgelegd of juist verboden (vb. houten ramen, kleur gevelmateriaal). Als het toegelaten is hoeven de betrokkenen niet noodzakelijk nog een vergunning aan te vragen. Als het niet toegelaten is hoeven ze geen vergunning aan te vragen want het mag toch niet.

Opnemen element venstermaatvoering op p59 van de voorschriften: Venstermaatvoering is inderdaad van belang, dat komt ook aan bod in het RUP, zij het niet op deze plaats. Dit kan aangevuld worden.

Aanvullen voorschrift inzake opsplitsen van woningen: De opsplitsing van panden is volgens de voorziene voorschriften enkel toegelaten onder de strikte voorwaarde dat de coherentie in de voorgevel behouden blijft. Dit sluit aan bij het principe dat in Brugge gehanteerd wordt, zij het dan enkel rekening houdend met gevelaspecten. Dit hangt dan weer samen met het ambitieniveau (zie eerder).

Aanvullen voorschrift inzake het aantal bouwlagen: De huidige manier van formuleren is voldoende dienend voor het doel dat wordt nagestreefd.

Openen dichtgemetselde ramen slechts toestaan na advies beoordelingscommissie: de ritmering van de gevel staat voorop. Wanneer de vraag komt om een dichtgemetseld raam open te maken, of juist niet, zal dat vooral samenhangen met de manier waarop het pand intern gebruikt wordt. Dit is belangrijk aangezien het de bedoeling is dat zoveel mogelijk panden een functie/gebruik krijgen. Het is niet duidelijk welke meerwaarde het advies van de beoordelingscommissie in dit geval kan geven.

Hoek Priesterstraat – Hospitaalstraat, perceel sectie E, nr. 833/F (2.1)

Behoudens de gevel en een klein volume aan de Priestersstraat betreft dit een relatief recent opgetrokken nieuwbouwwolume. Het perceel werd evenwel integraal opgenomen onder categorie 1 (beschermde monumenten). Dit impliceert dat de voorschriften van artikel 1 ook van toepassing zijn op het nieuwbouwgedeelte langs de Hospitaalstraat, terwijl deze zijde duidelijk buiten de begrenzing van de Vrijheid ligt. Het nieuwbouwwolume aan de zijde Hospitaalstraat is bovengronds fysiek niet verbonden met het gedeelte langs de Priesterstraat. Had dit gebouw (kant Hospitaalstraat) op een apart kadastraal perceel gelegen dan zou dit gebouw niet zijn meegenomen in het RUP. Er zijn ruimtelijke argumenten om te motiveren dat het gebouw kant Hospitaalstraat buiten het RUP valt. Het gedeelte kant Priesterstraat kan wel binnen het RUP gehouden worden omdat de gevel kant Priesterstraat meegaat met de bescherming van de rest van de Priesterstraat, en op die manier dus verbonden is met de Vrijheid.

In deze situatie kan, per uitzondering, gekozen worden om niet de perceelsgrens als begrenzing van het RUP te hanteren.

Voorkooprecht (2.2)

Er wordt gerefereerd naar het voorkooprecht op basis van de Vlaamse Wooncode, waarbij er heel wat instanties zijn die de mogelijkheid krijgen om het voorkooprecht uit te oefenen, wat soms leidt lange wachttijden alvorens er een finaal antwoord is. Hier gaat het om een voorkooprecht voor de stad Ronse en het EVA Bouwmaatschappij Ronse, die vrij snel kunnen beslissen of er gebruik van gemaakt wordt of niet.

Watermolenstraat 7-9 (3.1)

De bouwmogelijkheden voor nr. 7-9 zijn inderdaad meer beperkt dan die voor nr. 5, dat heeft ook te maken met de perceeldiepte. Ter hoogte van de aansluiting met nr. 5 loopt de perceelsgrens trapsgewijs naar achter met plaatselijk een bouwdiepte van 3,4m tot 5,5m. De beperkte bouwdiepte maakt het moeilijk om de hoogte te gaan, temeer omdat door de oriëntatie, er grote schaduwvlakken zouden ontstaan op de grond van nr. 5 die erachter ligt. Het herenhuis op nr. 11 heeft een typologie en uitvoeringsvorm die vraagt om alleen te staan. De kroonlijst en dakvorm geven duidelijk aan dat het niet de bedoeling is om ertegenaan te bouwen. Om het accent op de nr. 11 te houden is het nodig om de naastliggende panden lager te houden.

Belangenvermenging (3.2)

Dit is geen ruimtelijk aspect. Het is niet aan de Gecoro om zich hierover uit te spreken.

Gebruik verouderde materialen (3.3)

Er zijn voldoende voorbeelden die aantonen dat hout, als actuele toepassing, weldegelijk voldoet.

Mobiliteit (3.4)

Het RUP is een thematisch overdruk-RUP dat als doel heeft erfgoedelementen in de Vrijheid te vrijwaren en de beeldkwaliteit van de Vrijheid te versterken. Het RUP zelf heeft geen impact op de mobiliteit.

Het advies van de Gecoro dd° 19 september 2017 wordt gevolgd behalve voor wat betreft de opmerkingen ten aanzien van Watermolenstraat 7-9, en het gebouw op perceel nr. 833/F. Volgende zaken worden aangepast ten opzichte van het ontwerp-RUP:

- Punten 1.3, 1.4, 3.6, 3.7 en 3.8 worden in de toelichtingsnota verduidelijkt;
- Bij de bespreking van de beoordelingscommissie op p49 van de toelichtingsnota wordt toegevoegd dat het om onafhankelijke experts moet gaan, en dat dit ook kunsthistorici, landschapsarchitecten, ed. kunnen zijn;
- Bij de stedenbouwkundige voorschriften op p59 wordt toegevoegd dat ook de venstermaatvoering van belang is;

Het standpunt van de bezwaarindiener wordt deels gevolgd voor wat betreft het verschil inzake bouwmogelijkheden tussen Watermolenstraat 7-9 en Watermolenstraat 5. Het is ruimtelijk verantwoordbaar dat een vervangbouw voor Watermolenstraat 7-9 hoger gaat dan 2 bouwlagen. Het is niettemin van belang rekening te houden met het gegeven dat niet aangesloten kan worden met Watermolenstraat 11 omdat de architectuur van dit gebouw hiertoe niet voorzien is (kroonlijst/dakvorm). Watermolenstraat 11 is aan deze zijde van de straat ontworpen als accent. Dit is juist één van de belangrijkste kwaliteiten aan deze zijde van de Watermolenstraat. Voor wat betreft de mogelijkheden inzake bouwhoogte moet ook rekening gehouden worden met de beschikbare perceeldiepte. De voorschriften en tekening van 'ensemble 13' worden in die zin aangepast dat een vervangbouw voor Watermolenstraat 7-9 mogelijk is met 3 bouwlagen, mits het concrete voorstel van die aard is dat Watermolenstraat 11 als accent blijft bestaan, en de plaatselijke perceeldiepte een bouwhoogte op 3 lagen toelaat.

Het standpunt van de bezwaarindiener wordt gevolgd voor wat betreft de opname van het pand op perceel nr. 833/F (hoek Priestersstraat/Hospitaalstraat) in het RUP. Het gaat hier om een recente nieuwbouw die bovendien nagenoeg volledig buiten de historische omschrijving van de Vrijheid is gelegen. De gevel in de Priesterstraat wordt gevat door een beschermingsbesluit. Een opname binnen het RUP heeft weinig toegevoegde waarde. Bijgevolg kan het grafisch plan 'weergave artikels' en het grafisch plan 'weergave categorisering' worden aangepast zodoende dat perceel nr. 833/F buiten de toepassing van het RUP valt.

In aanvulling op het advies van de Gecoro kan gesteld worden dat de opmerking inzake belangenvermenging niet gevolgd wordt. De aanstelling van het ontwerp bureau voor het witboek is correct verlopen. De ontwerper van het witboek is ook de ontwerper van een concreet project (Familia) binnen de Vrijheid. Schetsen van dit project werden opgenomen in het witboek. Het witboek is inhoudelijk beoordeeld op zijn merites. De bedoelde schetsen zijn enkel in het witboek aanvaard omdat ze precies de visie ondersteunen zoals eerder vooropgesteld. Het witboek handelt enkel over ornamentering en doet geen uitspraken over de vergunbaarheid van totaalprojecten. De vaststelling dat de ontwerper van het witboek zich, voor een eigen concreet project binnen de Vrijheid, schaart achter de vooropgestelde principes inzake ornamentering en daarvan een voorbeeld toevoegt in het witboek, heeft niks te maken met belangenvermenging.

De opmerking binnen de bezwaarschriften met betrekking tot de categorisering van de panden Wijnstraat 65-73 kan gevolgd worden. Deze panden zijn vooralsnog ondergebracht onder de categorie 'niet van toepassing'. Deze categorie omvat percelen waar geen bebouwing stond op het moment van opmaak. Voor wat betreft de Wijnstraat 65-73 werd inmiddels een nieuwbouw gerealiseerd. Er kan op dit moment weldegelijk een uitspraak gedaan worden over de categorisering. Het gebouw kan ondergebracht worden in de categorie 4, naar analogie met andere nieuwbouwprojecten binnen het projectgebied.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient het plan onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. Het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid. Er is een toetsing gebeurd van het RUP De Vrijheid ten aanzien van het watersysteem. De resultaten daarvan zijn te lezen in de toelichtingsnota dewelke deel uitmaakt van het dossier. De conclusie luidt dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden, aangezien het gaat om een overdruk-RUP dat enkel uitspraken doet over het uitzicht van delen van gebouwen. Het is ook zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de vigerende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke wetgeving. Zodoende kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan De Vrijheid verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt.

De Gemeenteraad stelde het RUP De Vrijheid definitief vast op 16 oktober 2017, op basis van bovenstaande redenering. Nog voor het dossier doorgestuurd werd naar de Deputatie en de Vlaamse Regering kwam aan het licht dat het RUP enkele materiële fouten bevatte, naar aanleiding van de opmaak van het beheersplan fase III voor de Vrijheid:

- De woningen Priesterstraat nrs. 7, 17, 19 en 21 werden aangeduid als beschermd monument, en om die reden ondergebracht binnen de categorie 1. Dit betreft een vergissing. Deze woningen zijn niet beschermd als monument en horen dus ook niet thuis in categorie 1, wel in categorie 2 aangezien ze opgenomen zijn in de inventaris onroerend erfgoed. Deze fout dient aangepast te worden in de bijlagen 1, 2 en 3 'lijst afwegingskader' en op het grafisch plan.
- De beschrijving in de stedenbouwkundige voorschriften van het pand Priesterstraat 34 als 'te slopen' klopt niet (ensemble 4, p35). Priesterstraat 34 is terecht aangeduid als een categorie 3-pand, waarbij behoudt voorop staat. De passage rond sloop dient geschrapt te worden.

Voordracht

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen, in zitting van 02 december 2019.

Besluit: Met algemene stemmen :

Artikel 1:

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) De Vrijheid, mits aangepast en gecorrigeerd zoals besproken, definitief vast te stellen.

Artikel 2:

Het definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) De Vrijheid, samen met het besluit van de gemeenteraad en het volledig advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening, per beveiligde zending te bezorgen aan de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen en de Vlaamse Regering.

Namens de raad:

Algemeen directeur
get. Linda Vandekerkhove

Voorzitter
get. Paul Carteus

Voor eensluidend uittreksel:

Linda Vandekerkhove
Algemeen directeur



Paul Carteus
Voorzitter

