



directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning



vergadering van
14 november 2013

Besluit van de Deputatie

aanwezig
Briers Jan,
gouverneur-voorzitter

kenmerk
betreft

RUP/2011/GRUP/24/004
Kluisbergen - gemeentelijk RUP 'De Grijve'.
Beslissing over goedkeuring.
Geert Versnick

Vercamer Alexander
Versnick Geert
Hertog Peter
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy
leden

verslaggever

1. Feitelijke en juridische gronden

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiernummer:
1305907

zittingnummer:
40

termijn:
18 november 2013

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), vastgesteld door de Vlaamse regering op 15 mei 2009, en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.14 §4
- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997, en latere wijzigingen
- het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen
- het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Kluisbergen, goedgekeurd door de deputatie op 17 juni 2010
- het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld bij KB van 24 februari 1977, en latere wijzigingen
- Binnen het plangebied is er een bijzonder plan van aanleg (BPA) van toepassing, meer bepaald het BPA De Grijve (MB 3.05.1993)
- Binnen het plangebied zijn er geen verkavelingen gelegen.
- het onderzoek tot milieueffectrapportage, zoals bepaald in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, aangepast door het decreet van 27 april 2007, en het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- de beslissing van de dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 13 augustus 2012 dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat bijgevolg de opmaak van een plan-MER voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'De Grijve' te Kluisbergen niet nodig is

./...

- het besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage
- de beslissing van de dienst VR van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van 14 februari 2012 dat er geen Seveso-inrichting binnen het plangebied aanwezig of mogelijk is, dat er binnen een straal van 2 km omheen het plangebied geen Seveso-inrichtingen gevestigd zijn, dat er voor het voorgenomen plan geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden met betrekking tot het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 (en latere wijzigingen) tussen de federale staat, het Vlaams gewest, het Waals gewest en het Brussels hoofdstedelijk gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn
- het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid
- de plenaire vergadering van 28 maart 2012 en het verslag ervan
- het gemeenteraadsbesluit van 27 september 2012 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'De Grijve' te Kluisbergen.
- het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'De Grijve' te Kluisbergen dat liep van 19 november 2012 tot en met 17 januari 2013.
- het advies van de GECORO van Kluisbergen van 11 maart 2013 naar aanleiding van de behandeling van de adviezen, bezwaren en opmerkingen van het openbaar onderzoek
- het gemeenteraadsbesluit van 27 juni 2013 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP 'De Grijve' te Kluisbergen .
- het op 20 september 2013 op het provinciehuis ontvangen dossier over het gemeentelijk RUP 'De Grijve' te Kluisbergen, met het advies van de GECORO aan de gemeenteraad, het gemeenteraadsbesluit houdende de definitieve vaststelling, het gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken
- Uit de bovenvermelde stukken blijkt dat bij de opmaak van het gemeentelijk RUP de formele procedure zoals bepaald in de VCRO werd nageleefd.
- Conform artikel 2.2.5 van de VCRO gebeurde de opmaak van het RUP onder de verantwoordelijkheid van een ruimtelijk planner.
- De conform artikel 2.2.2 §1 van de VCRO verplichte delen van een RUP zijn terug te vinden in het RUP.
- De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn ondergebracht onder een categorie of subcategorie van gebiedsaanduiding zoals voorgeschreven in artikel 2.2.3 §3 van de VCRO.

./...

- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden bepalingen opgenomen die de doelstelling en de beginselen van het integraal waterbeleid ondersteunen. De deputatie wijst er tevens op dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004) van toepassing is voor het plangebied van het RUP. Het RUP doet aldus geen schadelijke effecten bestaan als bedoeld in artikel 3 §2 17° van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003. Er is voldaan aan de verplichtingen van de watertoets.

2. Motivering

Planinhoud

- Het plangebied is gelegen ten noordoosten van het centrum van Berchem. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de N8, in het zuiden en het zuidoosten door de Berchemstraat, in het noordoosten door de Pontstraat en in het westen door een onbevaarbare waterloop.
- Het gaat hier om een herziening van het bestaande BPA 'De Grijve' waarbij men een KMO-zone met nevenbestemming wonen wenst te wijzigen tot een hoofdfunctie wonen. Daarnaast wenst de gemeente de Pontstraat tussen de N8 en de Berchemstraat te verbreden voor het verkeer. Tenslotte is het ook de bedoeling om door middel van een grondige analyse van de bestaande toestand ook andere probleempunten binnen het huidige BPA op te sporen en tot een totaalvisie voor het gebied te komen met o.a. de tracé-wijziging van de beek in het plangebied.

Planningscontext

- Kluisbergen is in het RSV geselecteerd als specifiek economisch knooppunt gelegen in het buitengebied. Berchem is in het PRS aangeduid als hoofddorp. Volgens het RSV wordt de behoefte aan bijkomende woongelegenheden in de bestaande kernen opgevangen. In de kernen van het buitengebied moet een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop staan.
- Het plangebied is niet gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied.
- Kluisbergen maakt volgens het PRS deel uit van het zuidelijk open ruimtegebied waarbij o.a. het behoud en versterking van het hiërarchisch spreidingspatroon voorop staat naast het vrijwaren van het rustige karakter van het buitengebied. Verder wordt in het PRS naast het voorzien in een kwantitatief en kwalitatief aanbod aan woonmogelijkheden ook gesteld dat de leefbaarheid van de buitengebied kernen moet gegarandeerd worden. In de herziening van het PRS wordt aandacht gevraagd voor de differentiatie in het woonaanbod in kader van vergrijzing en gezinsverdunding waardoor bij nieuwe ontwikkelingen prioriteit dient gegeven te worden aan kleinere woonentiteiten. Daarnaast is het ook streven naar efficiënt en doordacht

/...

ruimtegebruik op bedrijventerreinen. In het PRS wordt de N8 (en de N36) geselecteerd als een secundaire weg.

- In het GRS wordt voorgesteld het BPA de Grijve te wijzigen zodat ook wonen onafhankelijk van een bedrijf mogelijk wordt. In het GRS wordt ook gesteld dat de behoefte aan woningen kan worden opgevangen binnen de voorziene woongebieden van het gewestplan. Verder wordt gesteld om de leefbaarheid van de kernen en specifiek Berchem te verbeteren alle mogelijke instrumenten zullen ingezet worden om de leegstand tegen te gaan en het renoveren van bestaande woningen te promoten. De juridische bestemming bedrijfswoningen in BPA De Grijve, heeft de leegstand in de hand gewerkt. Er wordt onderzocht of op deze locatie specifiek kan ingezet worden op de creatie van bijkomende sociale woongelegenheden. Bij de goedkeuring van het GRS is specifiek voor de case De Grijve gesteld dat akkoord kan worden gegaan met de visie om de bestaande woningen om te zetten naar sociale woningen, dat eventuele bijkomende woningen in dit gebied zullen moeten ingepast worden in het woonbeleid en –behoefte van de gemeente. Verder wordt ook aandacht besteed aan de nieuwe ontsluitingsstructuur van Berchem waarbij voor de Pontstraat gesuggereerd wordt om te onderzoeken of tweerichtingsverkeer mogelijk is.

Inhoudelijke opmerkingen

Overeenstemming met het RSV, het PRS en het GRS

Het RUP De Grijve is in overeenstemming met het RSV, PRS en GRS met dien verstande dat de verantwoording voor de bijkomende woningen dient ingepast te worden in het woonbeleid en –behoefte van de gemeente. Het gaat hier immers om een project waar meer dan 20 bijkomende woningen kunnen gerealiseerd worden, waarvan een deel sociale woningen. Het is van belang erover te waken dat er geen overaanbod gecreëerd wordt. In dat kader is de gemeente evenwel gestart met een RUP voor het schrappen van een aantal woonuitbreidingsgebieden in Berchem, Ruien en Kwaremont. Verder wordt in bijlage, niet aangehaald in de toelichtingsnota, een overzichtstabel weergegeven van het actieprogramma rond sociale woonprojecten. Een totaaloverzicht van de potentiële binnengebieden in inbreidingsgebieden die al dan niet gerealiseerd werden, werd evenwel niet opgenomen. Deze bijkomende woningen, weliswaar beperkt in aantal, zullen bij latere planningsprocessen (al dan niet binnen effectief woongebied) en woonbehoefteberekeningen in rekening dienen gebracht te worden om te bewaken dat er geen overaanbod wordt gecreëerd.

./...

3. Besluit

Artikel 1. Het gemeentelijk RUP 'De Grijve ' te Kluisbergen wordt goedgekeurd.

Art. 2. Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar:

- het college van burgemeester en schepenen van Kluisbergen
- Ruimte Vlaanderen, afdeling Adviseren en Participeren Lokaal

Gent, 14 november 2013

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

de gouverneur-voorzitter,
(get.) Jan Briers



Voor eensluidend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :


Bart De Vogelaere
organisatiemedewerker

