

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

OPENBARE ZITTING VAN 23 MAART 2017

Aanwezig:



De heer WILLEQUET Philippe,
Burgemeester-Voorzitter;
Heren LACRES José, DE BACKER Frank, ROMAN Xavier
en DEKIMPE Lode, Schepenen;
~~Mevrouw VAN DEN ABEELE Linda, Voorzitter O.C.M.W.~~
~~Schepenen;~~
Mevrouwen en heren MARTIN Jean-Paul, VERMEULEN
Annie, DESIMPEL Emile, NOTEBAERT Tess, WILLEQUET
Eric, DEVENYNS Johan, PETRENS Veerle, BAERT Willem-
Jan, MAES-VERBEKEN Chantal, CAMBRON Daniël, HUBAU-
GELDHOF Viviane en ANRYS Dina, Raadsleden;

en mevrouw DEMEDTS Lotje, Secretaris.

Nr. LD/md-871.7

2. Afdeling Grondgebiedzaken – Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en milieu – Definitieve vaststelling 'RUP Schrapping Woonuitbreidingsgebieden'

De Raad,

Gelet op de artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Gelet op de artikelen 42, 43 en 248 tot en met 261 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005;

Gelet op de artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Gelet op het Decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), zoals herhaaldelijk gewijzigd en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (PlanMERbesluit);

Gelet op de beslissing van de Gemeenteraad van 28 juni 2012 inhoudende het goedkeuren van het bestek en de raming en het bepalen van de wijze van gunnen voor het aanstellen van een ontwerper voor de opmaak van het RUP 'Schrapping Woonuitbreidingsgebieden';

Gelet op de beslissing van het Schepencollege van 26 september 2012 inhoudende het aanstellen van een ontwerper voor de opmaak van het RUP 'Schrapping Woonuitbreidingsgebieden' – BVBA Adoplan;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 30.06.2016 inhoudende de voorlopige vaststelling van het 'RUP Schrapping Woonuitbreidingsgebieden';

Overwegende dat een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 16.08.2016 tot en met 14.10.2016;

Gelet op de adviezen die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden ingediend bij de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening;

Gelet op de bezwaarschriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden ingediend bij de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het advies van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening dd. 29.11.2016 omtrent het 'RUP Schrapping Woonuitbreidingsgebieden';

Overwegende dat de GECORO, naar aanleiding van de ingediende bezwaarschriften en adviezen volgende opmerkingen/bemerkingen/adviezen formuleert:

A. ADVIES ELIA ASSET (dd.03.08.2016)

Advies Gecoro:

De eerste twee alinea's van de voorgestelde standaardtekst zijn reeds opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. In de laatste alinea staat een verwijzing naar artikels in andere wetgeving. Het is niet wenselijk dit juridische te verankeren in de stedenbouwkundige voorschriften. Deze artikels in de sectorale wetgeving kunnen immers wijzigen.

Voorstel: laatste alinea wordt als volgt toegevoegd bij art. 8 'Hoogspanningsleiding': Voor bovengrondse hoogspanningsleidingen gelden veiligheidsafstanden tot constructies en voor werken zoals bepaald in de betreffende sectorale wetgeving. Bij vergunningsaanvragen en bij bouw-, graaf- en constructie-activiteiten in de nabijheid dient het advies van de beheerder van de hoogspanningsleiding ingewonnen te worden."

B. ADVIES STAD OUDENAARDE (dd.22.08.2016)

Advies Gecoro:

Geen aanpassing aan RUP vereist.

C. ADVIES RUIMTE VLAANDEREN (dd.23.09.2016)

Advies Gecoro:

In artikel 1 'Algemene bepalingen' van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften dient volgende paragraaf toegevoegd te worden:

"Voor percelen gelegen in signaalgebieden dient afhankelijk van de lokale context bij een stedenbouwkundige aanvraag aandacht te zijn voor:

- *Behoud van het waterbergend vermogen per perceel;*
- *Voldoende hoog vloerpeil;*
- *Maximaal gebruik van waterdoorlatende verharding;*
- *Geen ophogingen van de tuinpercelen; “*

D. ADVIES PROVINCIE WEST-VLAANDEREN (dd.23.09.2016)

Advies Gecoro:

Geen aanpassing aan RUP vereist.

E. ADVIES STAD RONSE (dd.04.10.2016)

Advies Gecoro:

Geen aanpassing aan RUP vereist.

F. ADVIES PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (dd.14.10.2016)

Advies Gecoro:

Geen aanpassingen aan RUP vereist.

G. BEZWAAR 1 (dd.08.08.2016)

Advies Gecoro:

Uit de woningbehoeftestudie van de gemeente Kluisbergen kan geen nood tot aansnijden van een woonuitbreidingsgebied worden afgeleid. Indien deze behoefte tijdens latere planperiodes zou ontstaan, dan wordt het woonuitbreidingsgebied De Pacht als prioritair aan te snijden naar voor geschoven omwille van de centrale ligging van dat ingesloten gebied in de woonkern Ruien. De overige woonuitbreidingsgebieden werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als niet te behouden en te schrappen. In deze te schrappen woonuitbreidingsgebieden kunnen dan ook geen nieuwe bijkomende woongelegenheden gecreëerd worden. Dit werd ook duidelijk gesteld in het advies van de provincie Oost-Vlaanderen in kader van de plenaire vergadering:

“Het voorontwerp RUP wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd. In de huidige vorm kunnen volgende elementen in het RUP aanleiding geven tot schorsing:

- *Het voorzien van bijkomende woongelegenheden buiten de bestaande juridische voorraad*
- *...”*

Het RUP dient dan ook niet te worden aangepast.

H. BEZWAAR 2 (dd.08.08.2016)

Advies Gecoro:

Vorderingen tot betaling van planschadevergoedingen behoren tot de bevoegdheid van de rechtbanken van de eerste aanleg. We kunnen hierover dan ook geen uitspraken doen. In de toelichtingsnota van het RUP is in hoofdstuk 9 een register toegevoegd met bestemmingswijzigingen welke potentieel aanleiding zouden kunnen geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade. In dit zelfde hoofdstuk 9 wordt ook verwezen naar de van toepassing zijnde wetgeving met betrekking tot planschade.

Het RUP dient dan ook niet te worden aangepast.

I. **BEZWAAR 3 (dd.30.09.2016)**

Advies Gecoro:

Het doel van het RUP betreft de herbestemming van de woonuitbreidingsgebieden. Voorliggend perceel ligt binnen woongebied (en dus niet in het woonuitbreidingsgebied) en wordt geordend via een BPA. Het werd bijgevolg niet opgenomen in het RUP. De aanleg van een garageweg wordt hierdoor als mogelijkheid behouden. Een opname in het RUP betekent dat het RUP eerst opnieuw moet voorlopig vastgesteld worden. Art. 2.2.14 §6 stelt het volgende: *"Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan."* Een opname in het RUP is bijgevolg niet meer mogelijk.

Het RUP dient dan ook niet te worden aangepast.

J. **BEZWAAR 4 (dd. 06.10.2016)**

Advies Gecoro:

Uit de woningbehoeftestudie van de gemeente Kluisbergen kan geen nood tot aansnijden van een woonuitbreidingsgebied worden afgeleid. Indien deze behoefte tijdens latere planperiodes zou ontstaan, dan wordt het woonuitbreidingsgebied De Pacht als prioritair aan te snijden naar voor geschoven omwille van de centrale ligging van dat ingesloten gebied in de woonkern Ruien. De overige woonuitbreidingsgebieden werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als niet te behouden en te schrappen. In deze te schrappen woonuitbreidingsgebieden kunnen dan ook geen nieuwe bijkomende woongelegenheden gecreëerd worden. Dit werd ook duidelijk gesteld in het advies van de provincie Oost-Vlaanderen in kader van de plenaire vergadering:

"Het voorontwerp RUP wordt gedeeltelijk gunstig geadviseerd. In de huidige vorm kunnen volgende elementen in het RUP aanleiding geven tot schorsing:

- *Het voorzien van bijkomende woongelegenheden buiten de bestaande juridische voorraad*
- *..."*

Het RUP dient dan ook niet te worden aangepast.

K. **BEZWAAR 5 (dd.11.10.2016)**

Advies Gecoro:

Gelet op de grootschaligheid van de site t.o.v. de landelijke omgeving en het kleinschalige dorp is een goede landschappelijke inkleding noodzakelijk. Een goede groenbuffer is dan ook vereist. Het is dan ook niet wenselijk om het karakter van de voorziene groenzone (art. 4.1) verder aan te tasten door hier bijkomende activiteiten in te voorzien of door deze groenzone te gaan verkleinen. Bijkomend wordt nog opgemerkt dat in deze groenzone er een aanzienlijk hoogteverschil wordt opgevangen en dat deze groenzone op heden reeds aangewend wordt voor het opvangen van water.

Het RUP dient dan ook niet te worden aangepast.

L. BEZWAAR 6 (dd.14.10.2016)

Advies Gecoro:

Het RUP voorziet inderdaad aanpassingen aan de begrenzing van het woongebied op het gewestplan. Voor de Grote Herreweg werd art. 2 'zone voor wonen' ingetekend met een diepte van 50 m. Bijgevolg is er geen uitbreiding van het woongebied. De delen die dieper gelegen zijn, werden bestemd als tuinzone. Deze tuinen kregen geen agrarisch bestemming omdat het weinig waarschijnlijk is dat deze bestemming ooit zal gerealiseerd worden in de tuinzone van de woningen. In de Buissestraat varieert het woongebied in diepte t.h.v. de bocht. De minimale diepte bedraagt 36 m. Er wordt voor geopteerd om de diepte uniform vast te leggen op 50 m. Het verbreden van de strook zal echter niet leiden tot het creëren van een bijkomend woonaanbod aangezien deze verbreding zich achter het woonlint bevindt. In het RUP worden voorts volgende onbebouwde percelen aangeduid als woongebied:

- Een perceel in de Kapellestraat. Dit perceel is volgens het gewestplan echter niet gelegen in woonuitbreidingsgebied, maar in woongebied. Daarnaast is het perceel ook gelegen binnen de contouren van het BPA Rosalinde, waar het als toegang tot de achterliggende sportterreinen werd aangeduid. Aangezien deze toegang echter nooit gerealiseerd zal worden en het bebouwen van dit perceel zal leiden tot het afwerken van twee wachtgevels, werd geopteerd op dit perceel mee te nemen met het voorliggende RUP 'schrappen woonuitbreidingsgebieden Kluisbergen'. Het mee opnemen van dit perceel leidt tot een betere ruimtelijke kwaliteit in de Kapellestraat.

- Een eerste perceel in de Grote Herreweg. Het perceel is opgenomen in het BPA Rosalinde en aangeduid in een zone voor open woningbouw. Met andere woorden is dit perceel reeds bebouwbaar.

- Een tweede perceel in de Grote Herreweg. Dit perceel is niet opgenomen in het BPA Rosalinde, maar heeft een wachtgevel op de perceelgrens en komt op die manier in aanmerking om bebouwd te worden cfr. art. 4.3.3 van de VCRO.

De Gecoro benadrukt dat er dus in het RUP binnen het te schrappen woonuitbreidingsgebied dus geen bijkomende woongelegenheden buiten de bestaande juridische voorraad gecreëerd worden.

De woonbehoefte wordt niet bepaald vanuit particuliere initiatieven maar wordt berekend aan de hand van een woonbehoeftestudie. Een particulier initiatief kan bijgevolg niet gebruikt worden als motivatie om een woonbehoefte aan te tonen. Het ruimtelijk beleid in Vlaanderen gaat uit van een versterking van de steden. Hierdoor wordt het woonaanbod beperkt in het buitengebied waar Kluisbergen deel van uitmaakt. Dit betekent dat in Kluisbergen enkel bijkomend woonaanbod kan gecreëerd worden vanuit de eigen natuurlijke groei en dat er geen rekening mag gehouden worden immigratie. De woonbehoeftestudie in het GRS geeft dan ook aan dat er in toekomst een bevolkingsdaling zal optreden. De provincie heeft in de laatste herziening van het PRS (18 juli 2012) eveneens een kwantitatieve optie inzake woonbehoefte vastgelegd. Voor Kluisbergen bedraagt dit 85 woningen in de periode 2007-2020 of 6 à 7 bijkomende woongelegenheden per jaar. Deze kunnen allen opgevangen worden binnen het bestaande woonaanbod of door verdichting. De herziening van het PRS (pg. 34) bepaalt eveneens dat elke woonbehoeftestudie 2007 als basisjaar dient te nemen.

Indien er op middellange of lange termijn toch nood is aan bijkomend woonaanbod, heeft de gemeente in het GRS beslist om hiervoor het woonuitbreidingsgebied 'De Pacht' aan te snijden. Het is ruimtelijk beter gesitueerd (kernversterking en geen aansnijding van open ruimte) en heeft een oppervlakte van 18,14 ha waardoor er 272 nieuwe woonegelegenheden kunnen opvangen worden. Dit is ruim voldoende om ook de woonbehoefte op lange termijn op te vangen.

De percelen in het RUP vormen inderdaad geen herbevestigd agrarisch gebied omdat ze op vandaag geen agrarische bestemming hebben. De ruimtelijke visies van de afbakening van gebieden voor landbouw, natuur en bos zijn echter richtinggevend zoals vastgelegd door de Vlaamse regering. Deze geven voor het WUG in Ruien en Kwaremont aan dat ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden gevrijwaard moeten worden voor land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte. Voor het WUG in Berchem is ook het behoud en de versterking van de Molenbeekvallei van belang. Deze visie werd vertaald in het grafisch plan en de voorschriften.

Het RUP dient dan ook niet te worden aangepast.

Overwegende dat de raad de opmerkingen/bemerkingen/adviezen van de GECORO bijtreedt;

Overwegende dat derhalve kan overgegaan worden tot de definitieve vaststelling van het RUP Schrapping Woonuitbreidingsgebieden, rekening houdend met het advies van de GECORO;

Na beraadslaging.

BESLUIT:

Artikel 1:

De gecoördineerde versie van het RUP 'Schrapping Woonuitbreidingsgebieden', in bijlage aan dit besluit gehecht, zoals opgemaakt door bvba Adoplan, wordt definitief vastgesteld.

Artikel 2:

Afschrift van deze beslissing wordt, samen met het RUP en het advies van de GECORO, overgemaakt aan de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en aan de Vlaamse Regering.

Artikel 3:

Afschrift van deze beslissing wordt overgemaakt aan de afdeling ruimtelijke ordening, stedenbouw en milieu die met de verdere uitvoering wordt belast.

Artikel 4:

In toepassing van artikel 252 van het Gemeentedecreet zal dit besluit ter kennis gebracht worden van het publiek en zal een beknopte omschrijving verstuurd worden aan de heer Gouverneur der provincie Oost-Vlaanderen.

Aldus gedaan in bovenvermelde zitting.

NAMENS DE RAAD,

i.o. De Secretaris,
(w.g.) L. DEMEDTS

De Burgemeester-Voorzitter,
(w.g.) PH. WILLEQUET

Voor gelijkvormig afschrift,
Kluisbergen, 27 maart 2017

De Secretaris,


L. DEMEDTS



De Burgemeester-Voorzitter,


PH. WILLEQUET

