

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen van en te Kluisbergen

Parklaan 16
9690 KLUISBERGEN

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

uw brief : 1 april 2010
uw kenmerk : AV-GRS/def.vast
ons kenmerk : R01/rsp/1999/grs/24/001
bijlagen :
betreft : **Goedkeuring GRS**
inlichtingen : An Spitaels
tel. : 09-267 78 26
fax : 09-267 75 99
e-mail : an.spitaels@oost-vlaanderen.be

Gent, **22 JUNI 2010**

Geacht College,

Als bijlage vindt u het goedkeuringsbesluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen over het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Kluisbergen, goedkeuring met in acht name van de geciteerde overwegingen, dit conform artikelen 2.1.14 t.e.m. 2.1.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het provinciebestuur zal dit goedkeuringsbesluit laten publiceren in het Belgisch Staatsblad, waarbij het veertien dagen na de bekendmaking in werking treedt.

Hoogachtend
namens de Deputatie

de Provinciegriffier



Albert De Smet



de bevoegde Gedeputeerde

Marc De Buck

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Planning

aanwezig

André Denys,
gouverneur-voorzitter

Alexander Vercamer,
Marc De Buck,
Peter Hertog,
Jozef Dauwe,
Eddy Couckuyt,
Hilde Bruggeman
leden

Albert De Smet,
provinciegriffier

registratienr. 1003698

Besluit van de Deputatie

kenmerk
betreft

RSP/1999/GRS/24/001

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN
KLUISBERGEN**

Goedkeuring definitief vastgesteld GRS

verslaggever

de heer Marc De Buck

De Deputatie,

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, meermaals gewijzigd;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meermaals gewijzigd;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening;

Gelet op het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

Gelet op de omzendbrief RP 97/02 van 14 maart 1997 over de gemeentelijke structuurplanning;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van respectievelijk 17 december 1997 en 19 maart 2004;

Gelet op het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 18 februari 2004; gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 maart 2004, van kracht vanaf 24 maart 2004;

Gelet op het op 6 april 2010 op het provinciehuis ontvangen dossier omvattende het gemeenteraadsbesluit van voorlopige vaststelling van 5 mei 2009, de stukken van het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 10 juni 2009 tot en met 7 september 2009 en dat 17 bezwaren en adviezen opleverde, het advies (gecoördineerde versie) van de GECORO van 4 januari 2010 nopens de ingediende bezwaren en adviezen, de gemeenteraadsbeslissing

./...

van 4 maart 2010 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat conform artikel 2.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening uit drie delen bestaat, en de overige procedurestukken;

Gelet op het advies van de deputatie van 24 september 2009 en het advies van de Vlaamse regering van 2 september 2009 uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek;

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van Oost-Vlaanderen van 27 augustus 2009;

Overwegende dat, rekening houdende met het administratief toezicht met betrekking tot definitief vastgestelde gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen, het aangewezen is om de advisering niet strikt te beperken tot de overeenstemming met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan, maar eveneens te adviseren over de overeenstemming met de bepalingen van het decreet houdende de ruimtelijke ordening, in het bijzonder artikel 2.1.2;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kluisbergen conform artikel 2.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening uit drie delen bestaat, zijnde het informatief deel, het richtinggevend deel en het bindend gedeelte;

Overwegende dat Kluisbergen in het RSV geselecteerd werd als een specifiek economisch knooppunt;

Overwegende dat het GRS een kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur van Kluisbergen, dat de globale ontwikkelingsvisie uiteengezet wordt in volgende concepten: 1° kwaliteit staat voorop, 2° Ruien en Berchem als hoofddorp en woonkern, 3° Ruien en Berchem: ook kernen aan de Schelde, 4° verbeteren leefbaarheid van de kern Berchem, 5° Ruien verdichten, differentiëren en structureren, 6° industrie afstemmen en inpassen in omgeving, 7° uitbouwen gedifferentieerd toeristisch-recreatief netwerk en 8° twee verschillende landschappen functioneel verbinden;

Overwegende dat in het GRS een herziening van het BPA 'De Grijve' wordt voorgesteld, dat men voor de woningen die in het BPA bestemd zijn als bedrijfswoningen wonen als hoofdbestemming onafhankelijk van een bedrijf wil mogelijk maken, dat de sociale huisvestingsmaatschappij deze panden wil verbouwen voor sociale huisvesting, 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;

Overwegende dat in het richtinggevend gedeelte wordt gesteld dat er in de huidige planperiode geen woonuitbreidingsgebied kan worden aangesneden daar er geen behoefte is, dat uit de doortrekking van de bevolkingsprognose (tot 2022) in het informatief gedeelte blijkt dat er ook in de toekomst geen woonbehoefte kan aangetoond worden;

I...

Overwegende dat een woonuitbreidingsgebied, nl. het gebied 'De Pacht' in Ruij, gereserveerd wordt voor de toekomst, dat de andere woonuitbreidingsgebieden via een RUP zullen herbestemd worden;

Overwegende dat voor het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden voor de vzw Ter Wilgen een bestemmingsruil wordt voorgesteld, dat in het richtinggevend gedeelte van het GRS gesteld wordt dat indien nodig in een RUP plaatselijk een bestemmingsruil kan doorgevoerd worden om de opgesomde ruimtelijke principes niet te hypothekeren door de huidige juridische bestemmingen en de daarmee samenhangende grondwaardes, dat de bijgevoegde schets weinig verduidelijkt, dat het nog steeds niet geheel duidelijk is wat men precies wil bereiken, dat dit bij de opmaak van RUP grondig dient uitgewerkt te worden;

Overwegende dat in de gewenste nederzettingsstructuur een algemeen beleid wordt neergeschreven i.v.m. zonevrije woningen, dat dit beleid verder verfijnd wordt naar de verschillende deelruimten toe, dat in het beleidskader al een aantal criteria worden gegeven om de zonevrije woningen onder te verdelen in de verschillende categorieën, dat deze criteria vrij ruim zijn opgevat;

dat onder woningen aansluitend bij het woongebied ook woningen verstaan worden die gelegen zijn in een woonlint aansluitend bij het woongebied, dat dit een zeer ruime definitie is, dat dit de zonevrije woonlinten bevestigt, dat hier ook de grootste mogelijkheden worden geboden wat verdere verlinting in de hand werkt;

dat ook voor het bepalen van de concentraties van zonevrije woningen soepele criteria worden toegepast, dat de definitie voor een concentratie te ruim is opgevat, dat met deze definitie waarschijnlijk nagenoeg alle zonevrije woningen binnen een woonconcentratie vallen, dat dit allicht niet de bedoeling kan zijn, dat daarbij ook de definitie van hoofdgebouw onduidelijk is;

dat bepaalde categorieën niet eenduidig zijn, dat een woning binnen kwetsbaar gebied evengoed kan vallen onder de categorie 'grenzend aan woongebied' of historisch waardevol kan zijn, dat het niet duidelijk is welke categorie dan primeert;

Overwegende dat de mogelijke nieuwe nevenbestemmingen slechts vaag omschreven zijn, dat dit beleid niet verder werd uitgewerkt in functie van de verschillende deelgebieden, dat in de tekst letterlijk gesteld wordt dat de functionele mogelijkheden enkel bepaald worden naargelang de ligging op microschaal, dat dit niet correct is, dat juist door een variatie van functies een verschil in gebruik van bepaalde ruimtes tot stand komt;

Overwegende dat ook de morfologische aandachtspunten vaag omschreven zijn, dat hierbij niet altijd duidelijk is wat men precies voor ogen heeft, dat hier verdere uitwerking nodig is;

Overwegende dat als eindconclusie rond zonevrije woningen kan gesteld worden dat de uitgewerkte kaders vooral gelinkt zijn aan de ligging van de woningen t.o.v. kernen, concentraties of geïsoleerde woningen, al dan niet in de nabijheid van kwetsbare gebieden en recreatiegebieden, dat het

/...

onderschied van de uitgewerkte kaders naar de verschillende deelruimtes eerder beperkt is, dat bovendien verschillende aspecten te vaag zijn en verder dienen uitgewerkt te worden, dat kan gesteld worden dat het beleid zoals voorgesteld in het GRS onvoldoende is om een basis te vormen voor de opmaak van een RUP, dat dit beleid dus verder dient uitgewerkt te worden bij de eventuele opmaak van een RUP voor zonevreemde woningen;

Overwegende dat Kluisbergen in het RSV geselecteerd werd als economisch knooppunt, dat dit betekent dat Kluisbergen vanuit provinciaal oogpunt een taakstelling bedrijvigheid krijgt toegewezen, dat de studiefase van het afbakeningsproces ondertussen werd afgerond, dat ervoor geopteerd werd om het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen te behouden en te optimaliseren, dat daarnaast een beperkt programma van de taakstelling gerealiseerd zal worden in de zoekzone aansluitend op de regionaal functionerende bedrijven Van De Wiele en Van Maercke, dat naast een herbestemming van de bestaande bedrijven ruim 6 ha bijkomend bedrijventerrein kan bestemd worden, dat pas in de RUP-fase zal kunnen uitgemaakt worden of de bijkomende bedrijfsgronden zullen gebruikt worden voor regionale of lokale bedrijven, dat er allicht weinig ruimte voor andere bedrijven zal overblijven gezien de uitbreidingsplannen van beide bedrijven, dat de meeste percelen al in het bezit zijn van de bestaande bedrijven, dat het daarom wenselijk is dat er over gewaakt wordt dat de herbestemde terreinen ook effectief benut zullen worden;

Overwegende dat na overleg overeengekomen werd dat de gemeente zal instaan voor de opmaak van dit RUP;

Overwegende dat uit de behoefteberekening blijkt dat het huidige aanbod op de bestaande KMO-zones net voldoende is om aan de behoefte te voldoen, dat bij de opmaak van het hierboven vernoemde RUP eventueel bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid kan voorzien worden, dat in de RUP-fase dient bekeken te worden of het bijkomend bedrijventerrein kan ingevuld worden door lokale of regionale bedrijvigheid, of door beide;

Overwegende dat bij de gewenste economische structuur gesteld wordt dat bij het uitwerken van de nieuwe ontsluitingsstructuur in een RUP ook de zone waar nu de Smatch, de Eldi, de krantenwinkel, Ter Wilgen, etc. gelegen zijn, zal meegenomen worden, dat het niet duidelijk is wat precies de volledige problematiek van deze zone is, dat dit ook niet ter sprake komt in het informatief gedeelte, dat dit verder dient uitgewerkt te worden in de RUP-fase;

Overwegende dat in het richtinggevend gedeelte een beleidskader omtrent zonevreemde bedrijvigheid werd opgenomen, dat dit onvoldoende is uitgewerkt, dat er eerst gesteld wordt dat er een afstemming dient te gebeuren met de ontwikkelingsopties van het deelgebied, dat nadien gesteld wordt dat de afwegingscriteria per bedrijf op microniveau moeten afgetoetst worden en dat de indeling in deelruimtes op mesoniveau niet onderscheidend is voor de ontwikkelingen, dat hierdoor in feite alle mogelijkheden worden opengelaten, dat het beleidskader voor zonevreemde bedrijven grondig dient herwerkt te worden bij de opmaak van een RUP zonevreemde bedrijvigheid;

Overwegende dat in de gewenste economische structuur een paragraaf werd opgenomen m.b.t. het verbreden van de agrarische activiteiten, dat gesteld wordt dat het huidig decretaal kader de beoogde mogelijkheden voorziet voor volledige of gedeeltelijke functiewijzigingen voor landbouwbedrijven, dat in de gewenste recreatieve structuur voorbeelden worden gegeven van een mogelijke verbreding van de landbouw, dat in deze passage bredere mogelijkheden worden gegeven dan wat het huidig decretaal kader toelaat, dat ervan uitgegaan wordt dat men dit is vergeten aan te passen in het document en dat men gewoon wil uitgaan van de decretale mogelijkheden;

Overwegende dat in het GRS een suggestie wordt gedaan aan de Vlaamse overheid met betrekking tot het bouwvrij agrarisch gebied te Meerse, dat men voor de bestaande landbouwbedrijven echter een beperkte mogelijkheid wenst te behouden om uit te breiden, dat hierbij een beperking van de bouwhoogte wordt aangegeven, dat dit de leefbaarheid van de landbouwbedrijven in gevaar zou brengen, dat het provinciaal landbouwbeleid toch alle kansen aan de landbouw wil geven, dat een beperking van het bouwvolume tot maximaal het dubbele van het bestaande volume een adequatere manier is om zowel de leefbaarheid van de landbouwbedrijven als de vrijwaring van het bouwvrij agrarisch gebied zoveel mogelijk te garanderen, dat het de deputatie in het kader van haar goedkeuringsbevoegdheid niet toekomt wijzigingen aan het GRS aan te brengen, maar de deputatie gelet op het belang van de landbouwsector in Oost-Vlaanderen dit toch als een aandachtspunt en suggestie wil meegeven ten aanzien van de Vlaamse overheid;

Overwegende dat wat betreft de problematiek van het Kluisbos en omgeving dient gesteld te worden dat dit een problematiek is van lokaal en bovenlokaal niveau zodat samenwerking tussen de verschillende beleidsniveaus noodzakelijk zal zijn, dat bepaalde aangehaalde elementen uit het GRS als suggestie dienen beschouwd te worden naar de hogere overheid toe, zoals ook in het GRS gesteld wordt, dat de gemeente voorstelt om deze problematiek in het geheel te bekijken met de verschillende partijen, dat deze visie vanuit provinciaal oogpunt kan ondersteund worden;

Overwegende dat het luik rond zonevreemde (lokale) recreatie beperkt werd uitgewerkt, dat gesteld wordt dat dit bij de bespreking van de gewenste structuur van de deelgebieden verder uitgewerkt wordt, dat deze uitwerking echter zeer beperkt is, dat het noodzakelijk is om bij de opmaak van een RUP voor zonevreemde lokale recreatie een algemeen gebiedsgericht beleidskader op te nemen omtrent zonevreemde recreatie, dat dit beleid dient inpasbaar te zijn in de algemene principes van het GRS;

Overwegende dat voor wat betreft de zonevreemde woningen in verblijfsrecreatie wordt gesteld dat deze ontwikkelingsmogelijkheden krijgen zoals in woongebied, dat dit dient geïnterpreteerd te worden als het aanduiden van bijkomend woongebied, dat hiervoor dan ook een compensatie of het aantonen van een woonbehoefte noodzakelijk zal zijn.

...

Overwegende dat er aandacht werd besteed aan de waterproblematiek in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat het wenselijk is dat bij de verdere uitwerking en besluitvorming omtrent het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en vooral de daaruit voortvloeiende ruimtelijke uitvoeringsplannen de nodige aandacht besteed wordt aan de watertoets, voorzien in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemene waterbeleid en het bijhorende uitvoeringsbesluit;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kluisbergen de decretale procedure heeft gevolgd en de goede plaatselijke aanleg en het goed ruimtelijk functioneren nastreeft en aldus mits de geformuleerde opmerkingen en voorbehoud een beleidskader kan vormen voor een toekomstig gemeentelijk beleid inzake ruimtelijke ordening;

Overwegende de bijhorende gemeenteraadsbeslissing betreffende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kluisbergen dd. 4 maart 2010;

besluit :

Artikel 1: Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Kluisbergen wordt goedgekeurd, rekening houdende met de in het besluit vermelde overwegingen.

Artikel 2: Een afschrift van dit besluit zal worden gezonden aan:

- het Agentschap R-O Vlaanderen, Dienst Coördinatie-Werking
- de Afdeling R-O Oost-Vlaanderen, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
- het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kluisbergen.

Gent, 17 JUNI 2010

namens de Deputatie :

de Provinciegriffier

de Gouverneur-Voorzitter



Voor eensklondend verklaard afschrift
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Karen Dhollander
Karen Dhollander
bio-ingenieur

DEPUTATIE
genotuleerd

17-06-2010