

3e Directie
Dienst 33
Ruimtelijke ordening en Stedenbouw

aanwezig
André Denys,
gouverneur-voorzitter

Besluit van de Deputatie

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

kenmerk 033-RSP/1999/GRS/12/001
betreft **GOEDKEURING GRS DESTELBERGEN**

verslaggever de heer Marc De Buck

Albert De Smet,
provinciegriffier

De Deputatie,

registratienr. 0803373

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid de artikelen 31 tot en met 34;

Gelet op de omzendbrief RO 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 Staatsblad 10 maart 2004, van kracht vanaf 24 maart 2004;

Gelet op het M.B. van 2 mei 2005 houdende de goedkeuring van het sectoraal BPA "zonevreemde sport en recreatie";

Gelet op het op 7 maart 2008 op het provinciehuis ontvangen dossier omvattende: de uitnodigingen en het verslag van de plenaire vergadering van 20 april 2006, het advies van de gecoro van 29 november 2007 nopens de ingediende bezwaren, het gemeenteraadsbesluit van 20 december 2007 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het GRS dat conform artikel 19 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening uit drie delen bestaat, en de overige procedurestukken;

Gelet op het advies van de deputatie van 14 november 2007 en het advies van de Vlaamse regering van 18 oktober 2007 uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek;

./...

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 19;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Destelbergen conform artikel 19 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening uit drie delen bestaat, zijnde het informatief deel, het richtinggevend deel en het bindend gedeelte;

Overwegende dat het GRS een kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur van Destelbergen, dat een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Destelbergen wordt aangegeven, dat de algemene visie gebaseerd is op een beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande ruimtelijke toestand, dat de toekomstige ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten (wonen, recreatie, bedrijvigheid) werden onderzocht, dat de planningscontext de verbanden met de hogere ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen aangeeft, dat aan de hand van de analyse van de problemen en potenties mogelijke alternatieven om de gewenste ruimtelijke structuur te bereiken worden aangegeven;

Overwegende dat in het richtinggevend gedeelte, op basis van een aantal algemene uitgangspunten, een visie en een aantal ruimtelijke concepten, de gewenste ruimtelijke structuur voor Destelbergen is weergegeven, en dat voor de onderscheiden deelruimten en deelstructuren de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven worden;

Overwegende dat delen van Destelbergen opgenomen zijn binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent, dat de kern Destelbergen deel uitmaakt van het grootstedelijk gebied, dat Heusden deel uitmaakt van het buitengebied, dat de kern Heusden in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan geselecteerd is als hoofddorp;

Overwegende dat in het GRS selecties en een gebiedsgedifferentieerd beleid zijn opgenomen voor de gewenste natuurlijke en agrarische structuur, dat hierbij gesteld dient te worden dat wat de mogelijke interferentie met de afbakening op Vlaams of provinciaal niveau betreft, zij enkel als suggestie kunnen gezien worden;

Overwegende dat in het bindend gedeelte van het GRS gesteld wordt dat de bestaande BPA's ten gevolge van gewijzigde behoeften en noden kunnen gewijzigd worden, dat deze wijzigingen dienen te volgen uit het beleid opgenomen in het GRS, dat indien geen visie werd opgenomen in het GRS dit nog in de RUP-fase dient aangevuld te worden, conform het beleid voor de deelruimten en -structuren uit het GRS, dat bijvoorbeeld in het richtinggevend deel van het GRS geen beleid opgenomen is voor zonevreemde recreatie, dat in de bovenvermelde bindende bepaling onder meer naar het BPA zonevreemde sport wordt verwezen, dat indien de gemeente een RUP wil

./...

opmaken dat afwijkt van de visie opgenomen in het sectoraal BPA hiervoor bij de opmaak van een RUP een visie op zonevreemde recreatie nodig is;

Overwegende dat in het richtinggevend deel van het GRS een woningprogrammatie is opgenomen, dat inzake wonen een onderscheiden ontwikkeling vooropgesteld wordt voor het stedelijk gebied deel en het buitengebied deel van Destelbergen,

dat de opties voor het stedelijk gebied deel gekaderd worden binnen de opties genomen op Vlaams niveau in het kader van de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, dat in het GRS de suggestie gedaan wordt om de taakstellingen voor het grootstedelijk gebied Gent in te vullen op een functionele en morfologische wijze die nauw aansluit bij de huidige omgeving, dat tevens een fasering vooropgesteld wordt voor de ontwikkelingen binnen het grootstedelijk gebied, dat in globo de algemene dichtheid conform dient te zijn met wat het RSV voorschrijft voor een stedelijk gebied,

dat voor het buitengebieddeel, op basis van een confrontatie van het aanbod en de behoefte aan woongelegenheden, gesteld wordt dat de juridische voorraad volstaat om tot 2012 aan de behoefte voor wonen te voldoen, dat bijgevolg gesteld wordt dat de woonuitbreidingsgebieden in het buitengebieddeel gereserveerd worden voor de lange termijn, en dat deze zullen aangesneden kunnen worden wanneer er een aantoonbare behoefte is, dat een eventuele ontwikkeling van deze woonuitbreidingsgebieden op middellange of lange termijn ook zal dienen te kaderen binnen de dan geldende beleidskaders en/of taakstellingen (PRS / RSV),

Overwegende dat een beleid voor de zonevreemde woningen is opgenomen, dat voor de woningen die "ruimtelijk en morfologisch aansluiten bij het woongebied" ruimere ontwikkelingsmogelijkheden vooropgesteld worden, dat ruimtelijk en morfologisch aansluiten bij het woongebied gedefinieerd wordt als woningen die in de loop der jaren net buiten, maar aangrenzend aan de bestaande juridische zoneringsgebouwd zijn, dat als ontwikkelingsmogelijkheden onder meer de mogelijkheid tot opsplitsing van het aantal woongelegenheden is opgenomen, dat hiermee bijkomende woongelegenheden worden toegestaan, dat hier een onderscheid moet gemaakt worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat in het buitengebied hier geen kwantitatieve noch kwalitatieve behoefte voor bestaat, dat het opsplitsen van het aantal woongelegenheden enkel in het stedelijk gebied opportuun lijkt, dat bij opmaak van RUP's verder dient onderzocht te worden of in het stedelijk gebied een opsplitsing kan en of hierdoor nog kwalitatieve woongelegenheden mogelijk zijn,

dat woningen die deel uitmaken van een woonkorrel omgezet worden naar een zoneringsgelijkaardig aan woongebied, dat er kan gesteld worden dat er voor deze woningen gelijkwaardige mogelijkheden kunnen voorzien worden, doch dat hierdoor bijkomend woongebied creëren niet mogelijk is;

Dat een specifiek beleid voor de kasteelparken wordt voorgesteld, dat in het GRS een aantal voorstellen werden opgenomen voor de kasteelparken, dat op. Fig. 16 sprake is van een zone voor residentieel wonen, dat het niet de bedoeling kan zijn om in het buitengebied buiten de bestaande juridische

./...

voorraad nog bijkomende woongebieden te creëren, dat wel ontwikkelingsperspectieven mogen geboden worden aan bestaande zonevreemde woningen, dat bij de uitwerking in een RUP zal getoetst worden aan het kader voor de zonevreemde woningen opgenomen in het GRS;

Overwegende dat inzake lokale bedrijvigheid aangegeven wordt dat er een behoefte bestaat van ca 8.5 ha voor een periode van 10 jaar, dat voorgesteld wordt om dit te realiseren op twee locaties, zijnde ca 3 ha aan de Panhuisstraat en ca 5 ha in het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied aan de Damstraat,

dat een locatie onderzoek opgenomen is voor een nieuw lokaal bedrijventerrein, dat de voorgestelde locatie aan de Damstraat gelegen is net buiten het grootstedelijk gebied Gent, dat deze locatie ook niet aansluit bij een bestaand bedrijventerrein of bij een hoofddorp, dat de motivering voor de locatie van dit bedrijventerrein niet afdoende lijkt om deze locatie te verantwoorden, dat nu gesteld wordt dat alle KMO-zones steeds grenzen aan waardevol open ruimtegebied en het niet mogelijk of wenselijk is deze uit te breiden, dat hiermee niet gemotiveerd wordt waarom deze woonuitbreidingsgebieden de beste locatie zouden zijn voor een lokaal bedrijventerrein, dat het alternatievenonderzoek en de ruimtelijke verantwoording nog verder aangevuld dienen te worden, dat immers nu niet duidelijk is waarom, gezien nu een locatie gekozen wordt die niet aansluit aan een hoofddorp of bestaand bedrijventerrein, of in het stedelijk gebied gelegen is, geen andere locaties buiten het hoofddorp of stedelijk gebied in aanmerking komen, dat in het alternatievenonderzoek enkel locaties in het stedelijk gebied worden afgewogen, dat bovendien niet duidelijk is of binnen het stedelijk gebied geen andere mogelijkheden zijn, dat evenmin verduidelijkt wordt waarom niet in of aansluitend aan het hoofddorp wordt gezorgd, dat bij de uitwerking in RUP-fase een verdere motivering moet toegevoegd worden;

Overwegende dat in het besluit voor de definitieve vaststelling van het GRS de gemeenteraad stelt dat er voor het voorgestelde noordelijk woonuitbreidingsgebied (Damstraat) een RUP zal opgemaakt worden nadat de behoefte kan aangetoond worden en nadat de andere lokale bedrijventerreinen volzet zijn, dat deze locatie niet onderzocht werd in het GRS, dat, indien een RUP opgemaakt wordt, naast een behoefteberekening tevens een motivering voor deze locatie zal moeten opgenomen worden;

Overwegende dat in het GRS sprake is om de Haagse Tennishoek te behouden op de huidige locatie en te integreren in de omgeving met kleine landschapselementen, dat de tennisclub reeds verschillende decennia op deze locatie gevestigd is en over verschillende vergunningen beschikt, dat deze tennisclub in het GRS wordt aangeduid als "landschappelijk te integreren tennisclub", dat de club volgens het GRS gelegen is in de deelruimte "open landbouwgebied ten zuidoosten van de R4" dat het tevens volgens het GRS gelegen is binnen een kleinschalig open landbouwgebied, waarin de aanleg van kleine landschapselementen wordt gestimuleerd, dat de landbouw hier volgens het GRS de belangrijkste gebruiker blijft,

dat de tennisclub reeds was opgenomen in het sectoraal BPA "zonevreemde sport en recreatie", dat in het sectoraal BPA gekozen werd om

./...

een nabestemming in te schrijven conform het gewestplanvoorschrift (landbouw), dat dit conform was met de structuurvisie die werd opgemaakt bij het sectoraal BPA,

dat het bestemmingsplan voor de tennisclub in 2005 niet mee werd goedgekeurd, dat door de minister onder meer volgende argumenten werden aangehaald: dat de activiteiten gelegen zijn in een landschappelijk waardevol gebied, volledig losstaand van de kern, dat de terreinen volgens de overstromingskaart binnen een risicozone voor overstromingen liggen, dat een nabestemming landbouw niet conform is met de bedoeling van een sectoraal BPA,

dat in het GRS niet duidelijk is waarom deze visie uit het sectoraal BPA wordt verlaten, dat zoals hierboven gesteld geen visie op de zonevreemde recreatie is opgenomen, dat in het GRS het landbouwgebied als waardevol wordt aanzien, dat er geen ruimtelijke argumenten in het GRS zijn opgenomen om het voorgesteld beleid voor de tennisclub te motiveren,

dat bij de opmaak van een RUP voor de tennisclub ruimtelijk gemotiveerd moet worden waarom geen nabestemming naar landbouw wordt voorgesteld gezien de in het GRS erkende kwaliteiten van het omliggende landbouwgebied;

Overwegende dat in het GRS een watertoets is opgenomen, 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 Destelbergen 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;

besluit :

Artikel 1: Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Destelbergen wordt goedgekeurd mits rekening wordt gehouden met de geciteerde 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 Destelbergen.

Gent,

namens de Deputatie :

de Provinciegriffier

de Gouverneur-Voorzitter