

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals meermaals gewijzigd, meer bepaald de artikels 31 tot en met 36;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd. 7 november 2005 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) De Pinte;

Overwegende dat het GRS aan een openbaar onderzoek werd onderworpen gedurende de periode van 7 december 2005 tot en met 6 maart 2006;

Overwegende dat er tijdens de periode van het openbaar onderzoek een informatievergadering werd georganiseerd op 25 januari 2006;

Gelet op de ingediende bezwaren;

Gelet op artikel 33 § 6 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DORO), welke bepaalt dat de Gecoro alle adviezen, bezwaren en opmerkingen bundelt en coördineert en binnen zestig dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uitbrengt bij de gemeenteraad;

Overwegende dat de Gecoro op 14 maart ll., op 30 maart ll., op 12 april ll. en op 20 april ll. de ingediende bezwaren heeft besproken en geëvalueerd;

Gelet op bijgevoegd overzicht van de bezwaren in de synthesesnota, in bijlage 1 bij dit advies;

Gelet op bijgevoegde beoordeling ervan door de Gecoro, in bijlage 2 bij dit advies;

Gelet op het gunstig advies van de Bestendige Deputatie d.d. 27 maart ll., bijgevoegd als bijlage 3 bij dit advies;

Gelet op het Ministerieel Besluit d.d. 24 februari ll. van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening waarbij het GRS van de gemeente De Pinte gunstig wordt geadviseerd, gevoegd als bijlage 4 bij dit advies;

Gelet op het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Gent d.d. 2 maart ll., gevoegd als bijlage 5 bij dit advies;

Gelet op het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Nazareth d.d. 3 maart, gevoegd als bijlage 6 bij dit advies;

Gelet op het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem d.d. 28 februari ll., gevoegd als bijlage 7 bij dit advies;

Gelet op het advies van de gemeentelijke seniorenraad Sport d.d. 10 februari ll., gevoegd als bijlage 8 bij dit advies;

Gelet op het advies van de gemeentelijke cultuurraad d.d. 26 februari ll., gevoegd als bijlage 9 bij dit advies;

Gelet op het advies van de gemeentelijke sportraad d.d. 27 februari ll., gevoegd als bijlage 10 bij dit advies;

Gelet op de besprekingen tijdens de vergaderingen dd. 14 maart, 30 maart, 12 april en 20 april 2006 van de ingediende bezwaren en adviezen, worden volgende aanvullingen en/of wijzigingen van het GRS voorgesteld:

A. Advies Vlaams Gewest	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- grondiger motivering omtrent 'herlokalisatie lokaal bedrijventerrein'	<p>De Gecoro volgt het advies dat er verdere studie dient te gebeuren naar de noodzaak van een inplanting voor zonevreemde bedrijven. De behoefte van bedrijventerreinen (blz 127) dient aangevuld met plaats en naam van deze bedrijven. Bv de 4 bedrijven gelegen in het parkbos. Bijkomend dient te worden onderzocht of de gemeenteloods die gelegen is in de Scheldevallei en de bedrijven die gelegen zijn in de ambachtelijke zone geherlokaliseerd kunnen worden naar het nieuwe lokale bedrijventerrein.</p> <p>De Gecoro adviseert de gemeente om de randvoorwaarden voor het nieuw bedrijventerrein te bepalen met een RUP 'zonevreemde bouwwerken'. De Gecoro stelt voor om binnen de bindende bepalingen een artikel op te nemen voor de opmaak van dit RUP.</p>
-Tegenstrijdigheid RUP 'GGG' tov GRS: Den Beer	De Gecoro volgt het advies in de tegenstrijdigheid RUP "GGG" en GRS tov GRS " Den Beer". De Gecoro acht het wenselijk opdat de gemeente reeds binnen het structuurplan een alternatieve locatie opneemt voor deze functies. De gecoro doet de suggestie aan de gemeente om binnen de centrumbocht een plaats te zoeken voor deze voorzieningen.
- Actualisatie verouderde versie GGG 1. Opmaak RUP voor randstedelijk woongebieden Moerkensheide en Bommelhoek. 2. Motivering behoud woningdichtheid 15 à 20 woningen per hectare 3. Ontsluitingswijze Moerkensheide / ontsluitingswijze recreatief bosgebied 4. Waterbufferingsgebied Rosdam/Duivebeek.	<p>De Gecoro adviseert de gemeente om de beleidsopties van het structuurplan opnieuw te toetsen aan het definitief vastgestelde GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Gent' (BVR 16.12.2005) en waar nodig alsnog aan te passen.</p> <p>De verschillende onderdelen van dit deeladvies worden per thema behandeld in de loop van dit advies (zie punt C. thematische indeling).</p> <p>De kaart opgemaakt door de VMM zal bijgevoegd worden aan het kaartenbundel</p>
- Uitwerken beleid zonevreemde woningen	De Gecoro volgt het advies dat er in het GRS slechts een minimaal kader is aangereikt mbt zonevreemde woningen. De Gecoro adviseert de gemeente om een gebiedsdekkend RUP ' zonevreemde bouwwerken' op te maken voor het gehele grondgebied van De Pinte. Hierin dient een duidelijk gemeentelijk beleid voor concentraties, linten , clusters en woonkorrels opgenomen te worden. De Gecoro stelt voor om binnen de bindende bepalingen een artikel op te nemen voor de opmaak van dit RUP.
- Kaartmateriaal	De Gecoro gaat akkoord met het advies dat de differentiatie van de kaarten, zowel elementen van juridische, biologische en morfologische aard vraagt. Aan Technum wordt gevraagd om de kaarten inzake legende, nummering en leesbaarheid bij te werken.

B. Advies Provincie Oost-Vlaanderen	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- standpunt uitbreiding zonevreemde bedrijven	De Gecoro adviseert de gemeente om de randvoorwaarden voor het nieuw bedrijventerrein te bepalen met een RUP 'zonevreemde bouwwerken'. De Gecoro stelt voor om binnen de bindende bepalingen een artikel op te nemen voor de opmaak van dit RUP.
- 15% sociale huisvesting in PRS	De Gecoro volgt het advies dat het informatief gedeelte (GRS, I.G., pg. 100) dient aangepast te worden zodat het in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De Gecoro stelt dat er kan voorzien worden in 15% sociale woningbouw bij nieuwe woonontwikkelingen. De gemeente kan hiervoor actief alle mogelijke instrumenten die beschikbaar zijn in het uitvoeringsinstrumentarium ruimtelijke ordening aanwenden, in kader van een gemeentelijk grondbeleid. Hierbij hoeft zij niet afhankelijk te zijn van de private sector in het raam van haar gemeentelijk grondbeleid. Zij kan instrumenten inschrijven in RUP's.
- herlokalisatie bedrijvigheid	De Gecoro adviseert de gemeente om de herlokalisatie van deze bedrijvigheid op te nemen in het RUP 'zonevreemde bouwwerken' en op dat moment te oordelen of het gaat om een lokaal bedrijf dan wel om een regionaal bedrijf.
- terminologie N60	De Gecoro volgt het advies om de N60 eerder als "bovenlokaal wegennet" te omschrijven.
- 'stedelijk gebied versus buitengebied'	De gecoro volgt het advies dat stelt dat de gemeente wel degelijk is opgesplitst in een grootstedelijk gebied en een buitengebied met verschillende mogelijkheden. De gecoro adviseert om de tekst op blz 4 van het richtinggevend gedeelte aan te passen.
- oppervlakteinname 'functionele cluster'	De Gecoro volgt het advies om de oppervlakte inname van de functionele cluster te verduidelijken. Zij wenst er echter wel op te wijzen dat, binnen de context van een structuurplan, een opgave van cijfers enkel richtinggevend kan zijn en een grootteorde kan aangeven, die verder onderzocht dient te worden bij de opmaak van het RUP.
- randvoorwaarden inplanting bedrijventerrein	De Gecoro volgt het advies dat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein onderzocht moeten worden. De Gecoro adviseert de gemeente de opmerkingen en aandachtspunten die gemaakt zijn in het openbaar onderzoek te onderzoeken bij de opmaak van het RUP voor het bedrijventerrein.
- verduidelijking milde verdichting	De Gecoro wenst de stelling in het bezwaarschrift dat er geen appartementen of meergezinswoningen zijn toegelaten te verduidelijken: deze stelling is een algemeen standpunt voor de ruimere kern van het woontapijt te De Pinte. Zowel in de centrumbocht als in de woonuitbreidingsgebieden kan dit, mits een oordeelkundige inplanting, wel.
- gemeenschapsvoorzieningen in portaal den Beer	De Gecoro volgt het advies. De Gecoro acht het wenselijk om dat de gemeente reeds binnen het structuurplan een alternatieve locatie op neemt voor de gemeenschapsvoorzieningen. De Gecoro doet de suggestie aan de gemeente om binnen de centrumbocht een plaats te zoeken voor deze voorzieningen.

	4.
- woningen in 'meervoudig gebruikt landschap'	De Gecoro volgt het advies mbt de zonevreemde woningen. De gecoro stelt dat het niet in het algemeen de bedoeling is van het GRS om buiten de bestaande vergunde woningen, nog bijkomende woningen toe te laten. De Gecoro adviseert de gemeente om een gebiedsdekkend RUP 'zonevreemde bouwwerken' op te maken voor het gehele grondgebied van De Pinte en Zevergem. Hierin dient een duidelijk gemeentelijk beleid voor concentraties, linten, clusters en woonkorrels opgenomen te worden.
- aandacht archeologisch erfgoed	De Gecoro volgt het advies dat stelt dat er bij de uitwerking van het GRS De Pinte aandacht dient besteed te worden aan het archeologisch erfgoed in de gemeente. De Gecoro wenst in dit verband te wijzen op de opmaak van een inventaris van het cultureel erfgoed die voor het ogenblik aan de gang is binnen de gemeente.
- Watertoets bij nieuwe ruimtelijke ingrepen	De Gecoro volgt het advies waarin gesteld wordt dat bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen aandacht moet besteed worden aan de watertoets.
- 'Acties' in bindende bepalingen verduidelijken	De Gecoro volgt het advies dat de term 'acties' in de bindende bepalingen door de gemeente verduidelijkt dient te worden.

C. Bezwaarschriften (thematische indeling)

1. Algemene opmerkingen

1.1. Afstemming op andere plannen

Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- Afbakeningsplan Grootstedelijk gebied Gent	<p>Het GRS dient afgestemd te worden op het goedgekeurde GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Gent' (BVR 16.12.2005). De wijzigingen situeren zich o.a. rond de Baron de Giey laan – Florastraat , waar enkele woningen in het niemandsland vallen. Het RUP Parkbos werd goedgekeurd door het BVR 16.12.2005 en voorziet het statuut woonzone, daar waar het Gewestplan 14.9.1977 reeds woonzone voorzag.-De Gecoro stelt voor dat een RUP 'zonevreemde bouwwerken' hier uitsluit dient te geven.</p> <p>Met betrekking tot de waterbeheersing voor de Rosdam/Duivebeek adviseert de Gecoro om dit in overeenstemming te brengen met het GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Binnen het GRS wordt best een kaart opgenomen met een aanduiding van de zones voor waterbeheersing.</p> <p>(zie ook Ministerieel Besluit)</p>
- Streefbeeld N60	Uit de laatste plannen blijkt dat er een derde aftakking ten zuidwesten van de verkeerswisselaar door AWV voorzien wordt. De Gecoro is van oordeel dat deze is extremis nog kan aangeduid worden (met stippellijn) op de plannen.
- Cultuurbeleidsplan	<p>De provincie verzoekt de gemeente onderzoek te verrichten naar het gemeentelijk cultureel erfgoed. De Gecoro adviseert om bij de opmaak van een RUP aandacht te schenken aan het betrokken cultureel erfgoed.</p> <p>(zie ook advies Provincie)</p>

	5.
1.2. Behoeftenraming lokaal bedrijventerrein	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- behoeftenraming lokaal bedrijventerrein I.G. Hoofdstuk 5.12. 'Potentiële problemen voor ruimtelijke ontwikkeling economische activiteiten'	Zoals door de diensten van de provincie eveneens aangehaald dient er verder gewerkt te worden aan de inventaris van zonevreemde bedrijven, alsmede aan de randvoorwaarden voor de inrichting van een bedrijventerrein. Een duidelijke inventaris van de zonevreemde bedrijven zal het voorwerp uitmaken van een aparte studie. (zie ook Ministerieel Besluit) (zie ook advies Provincie)
1.3. Leesbaarheid en volledigheid van de kaarten	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- leesbaarheid, volledigheid & correctheid van kaartmateriaal GRS Kaartenbundel	Er wordt geadviseerd om de kaarten inzake legende, nummering, correctheid grenzen en leesbaarheid in orde te brengen bij te werken. De Gecoro gaat akkoord met het advies van het Vlaams Gewest dat de differentiatie van de kaarten met zowel elementen van juridische, biologische en morfologische aard vraagt. De Gecoro adviseert de gemeente om de kaart blz 119 bij te werken (informatief gedeelte – duidt de economische activiteiten aan binnen de gemeente) en kaarten 20 en 21 (geven de opsplitsing van deze activiteiten per sector weer) te dateren, zodat duidelijk is dat ze een weergave zijn van een momentopname op dat tijdstip. (zie ook Ministerieel Besluit)
1.4. Gebruikte terminologie	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- term 'zonevreemde woningen' & 'zonevreemde gebouwen' B.G. Hoofdstuk 2, Artikel 11.	De Gecoro benadrukt de omzichtigheid/voorzichtigheid waarmee de term "zonevreemde woningen" dient gebruikt te worden. Zij gaat qua gedachtengang akkoord dat de term "zonevreemde woningen" zou best vervangen worden door "zonevreemde constructies of bouwwerken." De Gecoro adviseert de gemeente om dit na te gaan. (zie ook Ministerieel Besluit)
1.5. Procedure: inzage van documenten	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- bundels ter inzage op bouwdienst & ter inzake op website De Pinte	De Gecoro wijst erop dat steeds de correcte documenten vermeld met de term "voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad van 7 november 2005 "in het openbaar onderzoek werden gebracht, zowel op de gemeentelijke website als voor de inblikkeemplaren in de gemeente.
1.6. Prioriteiten bij uitvoering van het GRS	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- prioriteiten bij uitvoering GRS	De Gecoro stelt dat het niet haar taak is om prioriteiten vast te stellen. Dit is een beleidskeuze die in een later stadium vastgelegd wordt door het gemeentebestuur. In dit kader kunnen er eveneens geen termijnen verbonden worden aan de opmaak van RUP's. De Gecoro stelt wel voor de term "masterplan" te vervangen door een meer begrijpende naam "ontwerpstudie".

2. Het woontapijt	
2.1. Verdichting en functievermenging in de 'centrumbocht'	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
<p>- Omschrijving centrumbocht</p> <p>R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het woontapijt, pg 6 tem9</p>	<p>Uit vorige toelichtingen aan Gecoro blijkt dat de omschrijving zoals op blz.7 – richtinggevend gedeelte- correct is. Deze omschrijving zal worden aangehouden en de kaart op blz 6 dient in deze zin te worden aangepast.</p>
<p>- Ontwerpend onderzoek centrumbocht</p> <p>I.G., Hoofdstuk 5.7.7. Ontwerpend onderzoek centrumbocht</p>	<p>De Gecoro is van oordeel dat het afbakenen van de centrumbocht niet zal leiden tot een schaalbreuk. Eveneens adviseert de Gecoro dat de woondichtheden dienen bepaald te worden in de RUP's. (zie ook volgende punt in het advies).</p> <p>Het bezwaarschrift dat stelt dat er voor de centrumbocht geen structuurschets dient opgemaakt te worden is niet correct. Er dient immers een structuurschets of ontwerpstudie te worden opgemaakt binnen de procedure voor het RUP 'centrumbocht'. Deze dient opgenomen te worden in de bijhorende toelichtingsnota van het RUP. (cfr. opmaak RUP 'centrumbocht', artikel 4 van de bindende bepalingen)</p>
<p>- Woningdichtheid en typologie</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering</p> <p>vh lappendeken van verkavelingen, pg 10 tem 16</p>	<p>Het algemeen advies van de Stad Gent dat aandringt voor grotere woondichtheden wordt niet aanvaard. De Gecoro heeft in zijn advies op het RUP 'afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' steeds gesteld dat de dichtheden in randstedelijke gebieden zoals De Pinte dienen te liggen tussen de 15 à 20 woningen. De Gecoro bevestigt hierbij zijn vroeger ingenomen standpunt. Het advies dd. 15.2.2005(advies Gecoro aan gemeente de Pinte ivm RUP GGG) stelt dat de opgelegde woondichtheid van 25 woningen per ha in de woonuitbreidingsgebieden niet verantwoord is ten overstaan van de huidige woondichtheden in woonuitbreidingsgebieden van 15 à 20 woningen per ha.</p> <p>De Gecoro wenst de stelling in het bezwaarschrift dat er geen appartementen of meergezinswoningen zijn toegelaten te verduidelijken: deze stelling is een algemeen standpunt voor de ruimere kern van het woontapijt te De Pinte. Zowel in de centrumbocht als in de woonuitbreidingsgebieden kan dit, mits een oordeelkundige inplanting, wel.</p> <p>Momenteel heeft de Gecoro ook een werkgroep opgericht waarin onderzocht wordt welke dichtheden op welke plaatsen binnen de kern van De Pinte haalbaar zijn. Deze studie zou een bijkomende insteek kunnen vormen voor het RUP 'Centrumbocht' en/of het RUP 'Lappendeken van verkavelingen', waarbij een preciezer afbakening kan gebeuren omtrent de te hanteren dichtheden.</p> <p>(zie ook Ministerieel Besluit)</p>

	7.
<p>- Sociale woningbouw</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering van lappendeken van verkavelingen, pg 13 tem 14</p> <p>B.G., Hoofdstuk 2, artikel 4.</p>	<p>De Gecoro stelt dat er kan voorzien worden in 15% sociale woningbouw bij nieuwe woonontwikkelingen. De gemeente kan hiervoor actief alle mogelijke instrumenten die beschikbaar zijn in het uitvoeringsinstrumentarium ruimtelijke ordening aanwenden. Hierbij hoeft zij niet afhankelijk te zijn van de private sector. Naast bemiddeling zijn mogelijke instrumenten ook het voorkeurecht of een gemeentelijk grondbeleid. Zij kan deze instrumenten inschrijven in RUP's en deze intentie eventueel opnemen in het GRS.</p> <p>(zie ook advies Provincie)</p>
<p>- Urban villa's</p> <p>R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het woontapijt, pg 6 tem9</p>	<p>Om een breder gamma aan mogelijkheden open te laten, stelt de Gecoro dat de term "Urban villa's" zou vervangen worden door "meer-gezinswoningen". De Gecoro schaarst zich achter de mogelijke verdichting, maar vindt de term 'Urban villa's' te bepalend.</p> <p>Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de gemeente een toetsing aan de onmiddellijke omgeving doorvoeren zodat dergelijke projecten in de bestaande woonomgeving ingepast kunnen worden. De densiteit wordt afzonderlijk bekeken bij elk project.</p>
<p>- Gemeenschapscentrum OCP</p> <p>R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het woontapijt, pg 9</p>	<p>De gestelde opmerkingen omtrent mogelijke bestemmingen voor de omgeving van het OCP zijn terecht. Er dient verder onderzocht te worden welke bestemming of verweving van bestemmingen hier optimaal zijn. Dit is een belangrijk aandachtspunt dat dient te worden onderzocht bij het opstellen van het RUP 'centrumbocht'.</p>
<p>- Kasteel Viteux</p> <p>R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het woontapijt, pg 6tem9, pg 11</p>	<p>De Gecoro is van mening dat het domein Viteux een parkfunctie heeft te vervullen binnen het centrum van De Pinte. Het park vormt één van de ankerpunten van de groene dooradering doorheen de kern van De Pinte (GRS De Pinte, R.G. pg 11). Samen met andere essentiële ankerpunten kan de gemeente in het RUP 'Centrumbocht' de bestemming van dit park bestendigen.</p>
<p>- Sportwegel</p> <p>I.G., Hoofdstuk 5.7.7.3. Ontwerpend onderzoek centrumbocht, gebied sportwegel</p> <p>R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het woontapijt, pg 6tem9, pg 11</p>	<p>De klacht met betrekking tot de tegenstelling tussen 'groene dooradering' en 'uitbouw van woongebied' gaat te ver in zijn kritiek.. Het groen zal behouden worden en versterkt worden als groen ankerpunt binnen het woonproject. Alle jeugdlokalen worden eveneens behouden. Aangezien het om een gemengd project gaat, met behoud van de activiteiten van het verenigingsleven, zal de geluidshinder op hetzelfde niveau blijven.</p> <p>De Gecoro wenst erop te wijzen dat de gemeente de gronden ter zijner beschikking heeft en hierdoor over de mogelijkheden beschikt om op deze locatie een sociaal project te realiseren (sociale woningbouw, serviceflats, e.d.), te kaderen binnen het gemeentelijk woonbeleid.</p> <p>De Gecoro is van mening dat het opmaken van een RUP "centrumbocht" wel degelijk zin heeft. Dit RUP omvat de zone 'centrumbocht', daarbij behoort ook de zone Sportwegel. Dit RUP zal onder meer de mogelijke typologieën en de te hanteren dichtheden kunnen vastleggen.</p>

2.2. Verdere afwerking en groene dooradering van het lappendeken van verkavelingen.

Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
<p>- Groene dooradering</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11</p>	<p>De doelstelling om te komen tot een "groene dooradering" staat ingeschreven in het structuurplan. De concrete uitwerking behoort niet tot de taak van het structuurplan zelf, maar zal gebeuren bij de gebiedsgerichte uitwerking van RUP('s) (vb. art. 4, bindende bepalingen), bouwverordeningen of als last opgelegd worden binnen een verkavelingsbeleid.</p>
<p>- Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden Algemeen</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11 tem 15</p>	<p>De Gecoro is van mening dat steeds een gezond (voldoende) aanbod van bouwkavels voorzien moet worden. Zij sluit zich aan bij de voorschriften die opgenomen zijn in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent (B.S 19/1/2006). Voor deelgebied Moerkensheide stelt dit RUP in artikel 1, dat:</p> <p>'... De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, ...'</p> <p>Betreffende de fasering stelt dit gewestelijk RUP eveneens dat:</p> <p>'... De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is...'</p> <p>Het advies van ARP zegt dat de opmaak van een RUP niet opgelegd wordt vanuit de gewestelijke overheid. Het is de gemeente zelf die bepaalt dat er een RUP kan opgemaakt worden. De Gecoro adviseert de gemeente om de teksten in deze zin te verduidelijken.</p> <p>De Gecoro adviseert de gemeente om de mogelijkheid om een RUP op te maken voor bepaalde zones te behouden. Zij stelt voor om de bindende bepaling artikel 4 aan te passen. Dit kan bijvoorbeeld door het artikel 4 als volgt te formuleren: 'Voor het lappendeken van verkavelingen zal een RUP opgemaakt worden dat het groene en relatief open karakter van dit gebied veilig stelt. <u>De gemeente behoudt eveneens de mogelijkheid om voor specifieke deelgebieden binnen het lappendeken een RUP kan opgemaakt worden. ...'</u></p> <p>Met betrekking tot de in het GRS gehanteerde woondichtheden blijft de Gecoro achter zijn standpunt staan. Het advies dd. 15.2.2005 stelt dat de opgelegde woondichtheid van 25 woningen per ha in de woonuitbreidingsgebieden niet verantwoord is ten overstaan van de huidige woondichtheden in woonuitbreidingsgebieden van 15 à 20 woningen per ha.</p> <p>(zie ook Ministerieel Besluit)</p>

	9.
<p>- Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden Bommelhoek</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11 tem 15</p>	<p>Zie advies 'Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden – Algemeen' wijziging artikel 4. Hierdoor behoudt de gemeente ook de mogelijkheid om een RUP op te maken voor het woonuitbreidingsgebied 'Bommelhoek'.</p> <p>(zie ook Ministerieel Besluit)</p>
<p>- Aansnijden van woonuitbreidingsgebieden Moerkensheide</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11 tem 15</p>	<p>Gecoro verwijst naar de afbakening G.G.G.(B.V.R.16.12.2005) waarbij gesteld wordt dat het huidig bosareaal ingekleurd wordt als recreatief bosgebied (art.2)</p>
<p>- Opstellen verschillende RUP's voor functionele cluster</p> <p>B.G., Artikel 8</p>	<p>De gestelde functionele cluster omvat het woongebied "Moerkensheide" niet aangezien dit opgenomen is binnen het afbakeningsproces als randstedelijke woonzone.</p>
<p>- Functionele cluster en omgeving Plas Hageland</p> <p>R.G., Figuren pg. 6. en 38.</p> <p>R.G. Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11 tem 18</p>	<p>De Gecoro meent dat de bezwaarschriften mbt tot 'plas Hageland en omgeving' een verkeerd beeld geven van de in het GRS omschreven doel voor deze zone. Het is wel degelijk de bedoeling om het gebied te ontwikkelen voor zachte recreatie. Hiermee worden geen gemotoriseerde (water)sporten bedoeld. Het zal worden uitgebouwd als een groen ankerpunt met parkfunctie waarbij de ecologische waarden worden behouden. De 'belangrijke relaties' zijn voetgangers- en fietsersrelaties vanuit aanleunende woonwijken. Deze worden opgenomen in de groene dooradering doorheen het woontapijt van de gemeente.</p> <p>De Gecoro gaat akkoord met een buffering: een groene bufferzone tegen geluidshinder zowel naar de bewoning als naar de E 17 is aangewezen.</p>
<p>- Zonevreemde bouwwerken</p>	<p>De Gecoro adviseert de gemeente om een gebiedsdekkend RUP 'zonevreemde bouwwerken' op te maken voor het gehele grondgebied van De Pinte'. Hierin dient een duidelijk gemeentelijk beleid voor concentraties, linten, clusters en woonkorrels opgenomen te worden.</p> <p>(zie ook Ministerieel Besluit) (zie ook advies Provincie)</p>

2.3. Functionele cluster ten zuiden van het woontapijt

Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
<p>- Herlokalisatie van bedrijven</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11</p>	<p>De Gecoro gaat akkoord met de argumenten voor herlokalisatie van bedrijven die momenteel in verblijfsgebied gelegen zijn.</p>
<p>- Invloed op verkeersleefbaarheid Nazareth</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11 tem 15</p>	<p>De Gecoro ondersteunt de door de gemeente voorgestelde locatie voor het bedrijventerrein. Een ontsluiting via de Zwartegatstraat is niet nodig. In het kader van het mobiliteitsplan is de ontsluiting naar de rotonde Zwartegat en verdere afwikkeling via de Weefstraat naar de N 60 opportuun.</p> <p>De Gecoro is niet in kennis van het RUP Weefstraat – Heerweg opgemaakt door de gemeente Nazareth. De Gecoro adviseert de gemeente om bij het ontwerp van het bedrijventerrein de opties in het RUP 'Weefstraat-Heerweg' te onderzoeken.</p>
<p>- Wijk Zwartegat</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11 tem 15</p>	<p>De aandachtspunten die naar voor geschoven worden door de bewoners van de wijk Zwartegat kunnen een positieve bijdrage leveren bij de ontwikkeling van het RUP 'functionele cluster'. De Gecoro adviseert de gemeente deze opmerkingen te onderzoeken bij de opmaak van het RUP.</p>
<p>- Respect voor de aanwezige landbouw</p> <p>R.G., Verdere afwerking en groene dooradering vh lappendeken van verkavelingen, pg 11 tem 15</p>	<p>De Gecoro erkent de bezorgdheid van de sector. Zij adviseert de gemeente om steeds pro-actief te werken bij de instandhouding van de huidige landbouw. Hierbij kan de gemeente een bemiddelende rol aannemen bij uitwisseling van gronden. Ze kan een grondbeleid opzetten waarbij bij inname van landbouwgronden (vb. Parkbos of functionele cluster) een herlokalisatie of uitwisseling plaats vindt van landbouwgrond. Zo ligt een mogelijke oplossing voor het verlies aan landbouwgronden in de functionele cluster, in een ruil met gronden die in eigendom zijn van het OCMW Gent.</p>

3. De Scheldevallei en Zevergem	
3.1. Zevergem = Scheledorp	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
<p>- woonproject ten zuiden van de kerk</p> <p>R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van de Scheldevallei en Zevergem, pg 20</p>	<p>De bezwaarschriften betreffen een voorgesteld woonproject, dat volgens het gewestplan binnen een woonzone ligt, en niet gelegen is binnen een beschermd dorpsgezicht. De gecoro ondersteunt de gemeente om de ontwikkeling van de gronden in eigen handen te houden.</p> <p>De Gecoro stelt dat een verdichtingsproject binnen de kern Zevergem mogelijk moet zijn en gaat principieel akkoord met een kleinschalig inbreidingsproject. Zij adviseert de gemeente om hiervoor een locatiestudie te doen, in het raam van een R.U.P. over het Scheledorp Zevergem.</p> <p>De Gecoro adviseert om de opmaak van het R.U.P. Scheledorp Zevergem op te nemen onder art. 10 van de bindende bepalingen.</p>
<p>- Veldblomme</p>	<p>De Gecoro gaat akkoord met het belang van de socio-culturele infrastructuur 'De Veldblomme'. Zij is van mening dat dit belang in het GRS dient ingeschreven te worden. De Gecoro wijst erop dat de 'Veldblomme' gelegen is binnen een landelijke woonzone, waarbij socio-culturele infrastructuren toegelaten zijn.</p>
3.2. Een toegankelijke Scheldevallei	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
<p>- Een toegankelijke Scheldevallei landbouw</p> <p>R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van de Scheldevallei en Zevergem, pg 21-22</p> <p>-gebouwen en constructies</p>	<p>De Gecoro adviseert om de afbakening van de Scheldevallei te beperken tot de zones op het goedgekeurd Gewestplan Gentse en Kanaalzone K.B.14.9.1977, zijnde het natuurgebied langs de Schelde en het aansluitend valleigebied. De Gecoro stelt voor om op de kaart met de gewenste ruimtelijke structuur de overblijvende gronden grondkleur "geel" voor uitsluitend landbouw aan te duiden, waar dezelfde regels gelden als in landbouwgebied.</p> <p>De Gecoro stelt voor om de nabestemming van de bestaande bebouwing op te nemen in het R.U.P. "zonevreemde bouwwerken"</p> <p>We adviseren dat alle kaarten worden aangepast.</p>
3.3. Een meervoudig gebruikt landschap tussen Scheldevallei en E17(incl.gebied ten westen van functionele cluster	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
<p>- behoud van landbouw als hoofdfunctie</p> <p>R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van de Scheldevallei en Zevergem, pg 21-22</p>	<p>De Gecoro stelt dat het binnen de intenties ligt van het structuurplan om het gebied open te houden en te vrijwaren van verdere bebouwing. De Gecoro heeft ook altijd het standpunt ingenomen dat landbouw de primaire functie dient te blijven in de zone tussen de Scheldevallei en E17. Zij adviseert daarom de gemeente om de bepalingen met betrekking tot 'verruigd landschap' niet in de teksten of kaarten op te nemen.</p> <p>Zij adviseert de gemeente ook om de gespikkelde print over de gele kleur niet te gebruiken. Ze stelt voor om de grondkleur "geel" te gebruiken en op deze manier uitsluitend naar naar de landbouwfunctie en aanverwante para-agrarische activiteiten binnen de kaarten te refereren.</p> <p>We adviseren dat alle kaarten worden aangepast.</p>

	12.
- Gebouwen en constructies R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van de Scheldevallei en Zevergem, pg 21-22	De Gecoro stelt voor om de nabestemming van de bestaande bebouwing op te nemen in het RUP 'zonevreedde bouwwerken'.

4. Het Parkbos

4.1. Station De Pinte, J. Anthierenslaan, Kasteellaan en Scheldevelde: 'Portaal' van het parkbos

Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- verkeersproblematiek aan het station en ontwikkelen spoorwegdriehoek R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het Parkbos, pg 26 tem 27	De Gecoro staat achter de in het GRS ingeschreven opties mbt tot de stationsomgeving (o.a. spoorwegdriehoek). Met betrekking tot mobiliteit merkt zij wel op dat aan iedere bijkomende aanzienlijke inplanting van functies de verkeerssituatie (ontsluiting, parkeren, e.d.) dient beoordeeld te worden. Voor het overige dient er steeds rekening te houden met het gemeentelijk mobiliteitsplan. De Gecoro stelt ook voor om bij het opstellen van het RUP centrumbocht de afbakening te verfijnen. In deze zin moet onderzocht worden of terreinen ten noorden van de spoorlijn ook in aanmerking kunnen komen voor gemengde verdichtingsprojecten voor wonen, kleinschalige diensten, ...
- Scheldevelde R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het Parkbos, pg 26 tem 27	De randvoorwaarden voor verdere acties in het parkbos, o.a. rondom Scheldevelde, zijn opgenomen in het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent.'

4.2. Cluster van recreatie bij Indiana

Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- recreatie tov natuurwaarde R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het Parkbos, pg 27	Twee bezwaarschriften hebben betrekking tot de recreatieve cluster Boeregem (Indiana). De hoofdlijnen voor dit gebied zijn vastgelegd in het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'. In de voorschriften wordt gesteld dat een functiewijziging om de bestaande zonevreedde activiteiten te regulariseren mogelijk is, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden en er een reconversierapport wordt opgemaakt. De vraag van de Sportraad om de recreatieve activiteiten van TC Indiana meer te betrekken bij het algemeen sportgebeuren van De Pinte-Zevergem wordt door de Gecoro doorgegeven aan de gemeente, aangezien dit een beleidsbeslissing is.

4.3. Multifunctioneel portaal 'Beer'

Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- bestemming gemeenschapsvoorzieningen R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het Parkbos, pg 27-28	De adviezen van het Vlaams Gewest en van de provincie Oost-Vlaanderen stellen dat de gemeente geen gemeenschapsvoorzieningen (vb. brandweer en politiecommissariaat) kunnen inplanten in het portaal. De Gecoro acht het wenselijk dat de gemeente reeds binnen het structuurplan een alternatieve locatie op neemt voor deze functies. De Gecoro doet de suggestie aan de gemeente om binnen de centrumbocht een plaats te zoeken voor deze voorzieningen. De Gecoro herhaalt zijn standpunt om toch gemeenschapsvoorzieningen aan te brengen binnen het portaal " Den Beer " Gezien de optie in het GRS om de recreatieve structuren zoveel mogelijk te bundelen in de functionele cluster worden de bezwaarschriften mbt een mogelijke inplanting van recreatieve voorzieningen in het portaal niet weerhouden.

	13.
- oversteekplaats R.G., Gewenste ruimtelijke structuur van het Parkbos, pg 27-28	Enkele bezwaarschriften wijzen op de verkeerssituatie op het knooppunt 'Den Beer' mbt zacht verkeer. De Gecoro gaat akkoord dat hier een oplossing dient te worden onderzocht. Een mogelijke oplossing staat ook reeds in het GRS ingeschreven (pg. 32 R.G.).

5. Verbindende netwerken	
5.1. Herkomst en bestemming	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- categorisering Keistraat R.G., Verbindende netwerken, Hoofdnetwerk van assen en stamlijnen, pg. 31 tem 33	Conform het ontwerp van het mobiliteitsplan De Pinte vindt de gecoro dat de categorisering van de Keistraat als lokale type weg type 2 kan behouden worden.
5.2. Hoofdnetwerk van assen en stamlijnen	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- verkeersproblematiek aan het station en ontwikkelen spoorwegdriehoek R.G., Verbindende netwerken Hoofdnetwerk van assen en stamlijnen, pg. 31 tem 33	De stationsomgeving maakt deel uit van de centrumbocht. De Gecoro benadrukt de centrumpositie van het station en zijn omgeving binnen de kern van De Pinte. De stationsomgeving wordt in het GRS vooruitgeschoven als potentiële site om mobiliteitsgenererende functies onder te brengen. Dit betekent dat de site optimaal ontsloten dient te worden voor openbaar vervoer (trein & bus) en zacht verkeer zodat het autoverkeer tot een minimum, doch noodzakelijk aandeel, beperkt blijft.

6. Perceelsgebonden materie	
Thema	Voorstel aanvulling / wijziging
- zonevreemdheid woning (B03a) schrijnwerkerij (B51) woonkorrel (B45)	Enkele bezwaarschriften hebben betrekking op een individueel perceel grond. Het gaat om gewenste bestemmingswijzigingen. Daar een structuurplan enkel de algemene krijtlijnen voor het toekomstig ruimtelijk beleid uitzet zonder daarbij uitspraken te doen op perceelsniveau, worden deze bezwaarschriften alsdusdanig als ongegrond gezien. Pas bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (o.a. RUP 'zonevreemde constructies' zie elders in dit advies) kan het gemeentebestuur de concrete implementatie op het terrein zelf in handen nemen. Tot die tijd gelden de huidige bestemmingen van de percelen.

Overwegende dat het ontwerp-gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, mits bovenvermelde aanpassingen en mits rekening wordt gehouden met de adviezen van de Bestendige Deputatie en de Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, **gunstig** kan geadviseerd worden;

Besluit:

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt **gunstig** geadviseerd mits in achtname van de voorgestelde aanvullingen/wijzigingen in het overwegende gedeelte van dit advies.

De bijgevoegde adviezen van de Bestendige Deputatie **d.d. 27 maart 2006**, En van de Vlaamse Minister van financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening d.d. 24 februari 2006 maken integraal deel uit van dit advies.

Namens de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, dd. 20 april 2006.

De Secretaris

De Voorzitter

Carlos Vermeiren

Tom De Moor