

GEMEENTELIJKE COMMISSIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING

Secretariaat: Dorp 1, 9830 St.-Martens-Latem

tel. 09/282 17 44 – fax. 09/282 17 31

e-mail: peter.vanherp@sint-martens-latem.be

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN 5 DECEMBER 2011

Aanwezig 05/12/2011

P. Lefranc – voorzitter

L. Scheerder, Chr. Van Heuverswyn, T. Embo, J. Sanders, D. Eggermont, Chr. De Clercq.

P. Van Herp - secretaris

Ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Manege’ - openbaar onderzoek: advies

De GECORO nam in zitting van 5 december 2011 kennis van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Manege’ en de haar toegezonden adviezen, opmerkingen en bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzonderheid artikel 2.2.14 §5;

Het besluit van de gemeenteraad van 7 september 2011 houdende voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Manege’;

Het advies van de GECORO over het voorontwerp RUP Manege van 8 maart 2010, hierna bij uittreksel weergegeven:

Na beraadslaging besluit de GECORO om het voorontwerp te beoordelen aan de hand van de criteria zoals vermeld op pagina 32 van het richtinggevend deel van het GRS (‘elementen die in acht dienen genomen te worden om te vermijden dat de draagkracht van de deelruimte overschreden wordt of dat een uitbreiding leidt tot versnippering’).

De GECORO stelt vast dat een creatieve invulling is gegeven aan het begrip ‘beperkte uitbreidingsmogelijkheden’. De oppervlakte voorzien voor de rijhal bedraagt maar liefst 2000m² of meer dan het dubbele van de reeds bestaande bebouwing. De GECORO oordeelt unaniem dat het perceel te klein is voor het programma en dat bijgevolg de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden.

In de toelichtingsnota ontbreken gegevens over de technische vereisten van een rijhal (noodzakelijke oppervlakte, hoogten ...).

1) Nieuwe bebouwing met ruimtelijk aansluiten bij de bestaande:

Als gevolg van de ‘planning op perceelsniveau/vergunningniveau’ wordt de inplanting bepaald door de ‘noodzakelijke’ oppervlakte/afmetingen. Indien de rijhal ruimtelijk dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing lijkt het echter vanuit ruimtelijke oogpunt logisch dat het gebouw gedraaid wordt. Vijf van de negen stemgerechtigde leden oordelen dat de zone voor het nieuwe gebouw dient gedraaid te worden zodat de totale site compacter wordt. Vier leden vinden dat de voorgestelde inplanting getuigt van een zuinig ruimtegebruik.

- 2) Door middel van KLE moet de infrastructuur landschappelijk geïntegreerd worden in de open ruimte:
De GECORO stelt vast dat het voorontwerp een aanzet bevat maar is van oordeel dat dit concreter gedefinieerd en beschreven dient te worden.
- 3) Uitbreiding van de functie mag het functioneren van de professionele landbouw in het gebied niet aantasten:
Een verdere 'verpaarding' van het landbouwgebied in functie van recreatie is niet gewenst. Het RUP mag geen aanleiding geven tot het toenemen van het aantal gestalde dieren (50).
- 4) Een uitbreiding mag niet leiden tot een sterke verhoging van de verkeersattractie:
Gedurende de winter mag een lichte verhoging verwacht worden.

Inzake materiaalgebruik lijkt het wenselijk om duidelijker aan te geven wat bedoeld wordt met 'aansluitend op het bestaande gebouw'.

Algemeen besluit:

De GECORO uit haar bezorgdheid over de planning op perceelsniveau. Hierdoor glijdt de ruimtelijke planning af naar het vergunningniveau; ontbreekt de ruimtelijke context en de totale gebiedsvisie. De GECORO is van oordeel dat dergelijke uitbreiding ruimtelijk dient afgewogen te worden in het voorziene RUP Westelijk landbouwgebied.

Het advies van de GECORO over het voorontwerp RUP Manege van 20 en 30 juni 2011 naar aanleiding van de plenaire vergadering dd. 22 juni 2011, hierna bij uittreksel weergegeven:

De GECORO verwijst naar bovenvermelde adviezen die voor zover het voorontwerp van RUP niet werd aangepast onverminderd blijven gelden, inzonderheid het advies van 8 maart 2010.

RKB 19 maakt melding van een thematisch RUP voor zover er geen regeling wordt uitgewerkt in een gebiedsdekkend RUP. Het plan bleef na de reeds verstrekte adviezen ongewijzigd. De argumentatie die door de schepen en de secretaris gegeven werd, is vanuit ruimtelijk ordeningsoogpunt niet valabel. Indien de GECORO al begrip zou kunnen opbrengen voor de fase waarin het RUP zich bevindt en de eventuele praktische bezwaren voor het opmaken van een gebiedsdekkend RUP, de motivatie is niet ingegeven vanuit het doelstellingenartikel van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, meer bepaald:

Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Als gevolg van de thematische benadering worden ook de effecten op het leefmilieu in de MER-screening geminimaliseerd. Bij de beoordeling wordt niet uitgegaan van het toekomstgericht karakter van een verordenend plan. De afweging gebeurt vanuit een aanvaarding van de bestaande toestand en niet van de geplande toestand wat per definitie leidt tot een beperkte milieupact. Een onderzoek naar de meest geschikte locatie voor een manège in het Westelijk landbouwgebied is niet mogelijk bij een RUP op perceelsniveau. De vraag rijst of dergelijke ad hoc benadering geen risico inhoudt voor het functioneren van het landbouwgebied in de toekomst.

De GECORO stelt vast dat er een creatieve invulling wordt gegeven aan het begrip 'beperkte uitbreidingsmogelijkheden'. De zone voor het oprichten van een overdekte rijhal is bovendien nog

eens 1/3 groter dan de maximaal toegelaten oppervlakte van de bebouwing. Dit is contradictorisch met de doelstelling om aan te sluiten op de bestaande bebouwing.

In de voorschriften wordt een parking toegelaten tot 100 meter diepte. Dit lijkt bijzonder ruim. Verder kan ook de landschappelijke inkleding van de parking strenger worden omschreven.

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Manege' werd bekendgemaakt in De Zondag op 11 september 2011, in De Standaard en Het Nieuwsblad op 12 september 2011 en in het Belgisch Staatsblad op 14 september 2011. Het openbaar onderzoek werd aangekondigd op de gemeentelijke website vanaf 8 september 2011 en in een wekelijks digitaal nieuwsbericht op 12 september 2011. De documenten waren volledig digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website. Een bekendmaking werd aangeplakt in het gemeentehuis op 14 september 2011.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 16 september 2011 tot en met 14 november 2011.

De GECORO stelt vast dat voldaan werd aan de bekendmakingsvoorwaarden van artikel 2.2.14 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Tijdens het openbaar onderzoek ontving de GECORO een advies van de Vlaamse overheid, agentschap Ruimtelijke Ordening op 7 oktober 2011 en van de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen op 21 oktober 2011; hierna integraal vermeld in uitvoering van artikel 2.2.14 §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Er werden GEEN opmerkingen en bezwaren ingediend.

Agentschap Ruimtelijke Ordening, 7/10/2011, ref. 2.14/44064/103.1

SINT-MARTENS-LATEM, gemeentelijk RUP 'Manege': advies tijdens het openbaar onderzoek

1. Rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 &4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het agentschap Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Binnen het plangebied gelden volgens het gewestplan Gentse en kanaalzone volgende bestemmingen: agrarisch gebied.

2. Samenvatting van het dossier

Met het voorliggende RUP wenst het gemeentebestuur ontwikkelingskansen te bieden aan een zonevreemde manege aan de Broekstraat.

3. Beknopte historiek

Op 22/06/2011 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar gaf een ongunstig advies.

Op 07/09/2011 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 16/09/2011 tot 14/11/2011.

4. Verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het betrokken deel van Sint-Martens-Latem maakt deel uit van het buitengebied. Een manege moet worden beschouwd als een recreatieve infrastructuur. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied. Het is de bedoeling de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, landbouw, natuur, bos en wonen en werken aan te tasten. Op deze wijze blijft het buitengebied gevrijwaard voor haar structuurbepalende functies en wordt de versnippering door bebouwing en toeristisch- recreatieve infrastructuren tegengegaan.

Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied van de deelruimte Leiestreek, zoals beslist door de Vlaamse regering op 14/10/2008. Conform de bepalingen van omzendbrief RO2010/001 werd in de toelichtingsnota een afdoende motivatie opgenomen voor de opmaak van dit RUP in HAG.

5. Andere inhoudelijke opmerkingen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Martens-Latem werd door de deputatie goedgekeurd op 13 juli 2006. In het GRS is opgenomen dat de manege beperkte uitbreidingsmogelijkheden krijgt in functie van de verdere exploitatie. Het GRS formuleert een aantal randvoorwaarden die bij de opmaak van een RUP in acht moeten worden gehouden:

- nieuwe bebouwing moet ruimtelijk aansluiten bij de bestaande;
- door middel van kleine landschapselementen moet de infrastructuur landschappelijk geïntegreerd worden in de open ruimte;
- uitbreiding van de functie mag het functioneren van de professionele landbouw in dit gebied niet aantasten;
- een uitbreiding mag niet leiden tot een sterke verhoging van de verkeersattractie;

Momenteel beschikt de manege binnen het plangebied over een aantal paardenstallen, 2 buiten-rijpistes, en buiten het plangebied over een aantal graasweides. Het voorliggende plan werd aangepast aan de opmerkingen tijdens de plenaire vergadering en voorziet in een bijkomende bouwstrook van 35 m op 60 m die moet toelaten om een overdekte rijpiste annex kantine te voorzien. Daarnaast wordt ook een buitenpiste aangelegd. De bestaande bebouwing kan beperkt uitgebreid worden. Door het overdekken van een rijpiste wordt een betere benutting van de infrastructuur nagestreefd. Deze beperkte uitbreidingen zijn in overeenstemming met de opties uit het GRS.

6. Algemene conclusie

Het ontwerp RUP is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS.

Provincie Oost-Vlaanderen, 21/10/2011, ref. R01/RUP/2010/GRUP/49/009

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Manege' te Sint-Martens-Latem, openbaar onderzoek

De Deputatie,

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

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende de coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen;

Gelet op het KB van 14 september 1977 houdende de vaststelling van het gewestplan Gentse en kanaalzone;

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 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 besluit van de deputatie van 13 juli 2006 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Martens-Latem;

Gelet op het ministerieel besluit van 18 februari 2004 houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, en het ministerieel besluit van 25 augustus 2009 houdende goedkeuring van de gedeeltelijke herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen – toevoegen provinciaal beleidskader windturbines;

Gelet op het op 13 september 2011 op het provinciehuis ontvangen dossier betreffende het gemeentelijk RUP 'Manege' te Sint-Martens-Latem omfattende de gemeenteraadsbeslissing van 7 september 2011 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan, de plans, de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften en de overige procedurestukken;

Gelet op de plenaire vergadering van 22 juni 2011 over het voorontwerp van gemeentelijk RUP en de verleende adviezen;

Gelet op de beslissing van de dienst MER dd. 13 september 2010 dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is;

Gelet op de beslissing van de dienst Veiligheidsrapportering dd. 21 juni 2011 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er, voor wat het aspect externe veiligheid betreft, geen verdere actie ondernomen dient te worden;

Overwegende dat het RUP een manege omvat gelegen langs de Broekstraat, dat het plangebied van de manege in de zuidwestelijke oksel ligt van de Broekstraat en de spoorweg, dat de manege in de gewenste recreatieve structuur geselecteerd wordt als lokaal recreatief element binnen een zone die aangeduid wordt als 'zone voor passieve recreatie', dat de manege gelegen is langs een toeristische-recreatieve route;

Overwegende dat het RUP uitsluitend bedoeld is om de site op te waarderen; de mogelijkheid te creëren om een indoorpiste uit te bouwen en na te gaan binnen welke randvoorwaarden deze ontwikkelingen kunnen vorm krijgen;

Overwegende dat Sint-Martens-Latem deels tot het buitengebied en deels tot het stedelijk gebied Gent behoort, dat de manege in dit RUP behoort tot het buitengebiedgedeelte van de gemeente;

Overwegende dat het plangebied behoort tot de deelruimte Leiestreek en in het operationeel uitvoeringsprogramma van 24 oktober 2008 werd aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied, dat hiervoor binnen de toelichtingsnota een motivering wordt opgenomen;

Overwegende dat binnen het PRS Sint-Martens-Latem geselecteerd werd als hoofddorp en Deurle als woonkern, dat Gent en de Leiestreek zijn geselecteerd als toeristisch recreatief netwerk;

Overwegende dat binnen het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt gesteld omtrent de manege (Broekstraat)

'De manege is gelegen in de Broekstraat, nabij de brug over de spoorweg. Ruimtelijk sluit de infrastructuur aan bij de woonkorrel langs de Broekstraat. In functie van het verder exploiteren krijgt de manege beperkte uitbreidingsmogelijkheden. De randvoorwaarden voor een uitbreiding zullen worden uitgewerkt in een gemeentelijk RUP. Volgende elementen dienen in acht genomen te worden om te vermijden dat de draagkracht van de deelruimte overschreden wordt of dat een uitbreiding leidt tot versnippering.

- nieuwe bebouwing moet ruimtelijk aansluiten bij de bestaande;
- door middel van kleine landschapselementen moet de infrastructuur landschappelijk geïntegreerd worden in de open ruimte;
- uitbreiding van de functie mag het functioneren van de professionele landbouw in dit gebied niet aantasten;
- een uitbreiding mag niet leiden tot een sterke verhoging van de verkeersattractie;
- functiewijzigingen naar landbouw of wonen (voor de bestaande gebouwen) zijn toegestaan.'

Overwegende dat het plangebied zich volgens het GRS situeert in de deelruimte 'Westelijk landbouwgebied', dat het westelijk landbouwgebied voornamelijk bestaat uit akker- en weiland, dat het gebied zeer open is, met een beperkte hoeveelheid kleine landschapselementen;

Overwegende dat de zonering beperkt wordt tot de bestaande in gebruik zijnde huiskavel, dat er geen bijkomend agrarisch gebied wordt ingenomen;

Overwegende dat het hoevecomplex opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dat er in de voorschriften aandacht wordt besteed voor de nieuwe gebouwen aan vormgeving en materiaalgebruik;

Overwegende dat voldoende aandacht wordt besteed aan de grondwaterhuishouding in het kader van een stedenbouwkundige vergunning, dat er kan gesteld worden dat er geen negatieve invloeden zijn op de waterhuishouding;

Besluit:

Artikel 1: het gemeentelijk RUP 'Manege' wordt gunstig geadviseerd.

Artikel 2: een vooreensluitend verklaard afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Martens-Latem, goedgekeurd door de deputatie op 13 juli 2006;

De GECORO neemt akte van de motivatie van de gemeenteraad bij de voorlopige vaststelling, waarbij gedeeltelijk wordt ingegaan op haar advies van 20 en 30 juni 2011.

De GECORO stelt vast dat naar aanleiding van de plenaire vergadering de perimeter werd aangepast volgens de op heden in gebruik zijnde huiskavel.

De GECORO stelt vast dat de procedure correct gevoerd werd en dat de hogere overheden een gunstig advies verleenden.

De GECORO stelt vast dat er geen nieuwe argumenten werden aangevoerd om terug te komen op haar eerder verleende adviezen die onverkort worden gehandhaafd.

Namens de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening,

de secretaris,
get. P. VAN HERP

de voorzitter,
get. P. LEFRANC