

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

De Pinte

Bindende Bepalingen

Technum

Afdeling Ruimtelijke Planning

Leiepark 18

9051 Gent

T 09 240 09 11

F 09 240 09 00

INHOUD

1	OPVOLGING, OVERLEG EN SAMENWERKING	3
2	VAST TE LEGGEN STRUCTUURBEPALLENDE ELEMENTEN EN ACTIES	4
2.1	Algemeen.....	4
2.2	Het woontapijt.....	4
2.3	De Scheldevallei en Zevergem.....	5
2.4	Parkbos.....	6
2.5	Verbindende Netwerken	6

1 OPVOLGING, OVERLEG EN SAMENWERKING

ART. 1

De GECORO verleent advies bij elke actie die voortvloeit uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

ART. 2

De gemeentelijke diensten worden verder uitgebouwd om de uitvoering en opvolging van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te verzorgen. In het bijzonder het uitwerken van een aantal concrete projecten, m.b.t. wonen in de woonkern De Pinte, vergt bijkomende inspanningen van de gemeentelijke overheid.

ART. 3

Om het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit te voeren, zullen verschillende acties – zoals de opmaak van een RUP of de aanleg van publieke ruimte - ondernomen worden. Het Structuurplan legt in globale termen vast wat ruimtelijke kwaliteit betekent voor het grondgebied van de gemeente en hoe er aan deze ruimtelijke kwaliteit gewerkt kan worden. De voortdurende aandacht voor ruimtelijke kwaliteit zal worden uitgebreid tot alle acties die een ruimtelijke impact hebben. Voor elke actie zal worden onderzocht wat ruimtelijke kwaliteit betekent, rekening houdend met de specifieke situatie. Het

beste middel om dit te doen, is door het opmaken van een ruimtelijk ontwerp.

De gemeente zal daarom alle acties – zoals de opmaak van een RUP of de aanleg van publieke ruimte - laten vooraf gaan door een ruimtelijk ontwerp. Indien nodig wordt dit ruimtelijk ontwerp uitgebreid tot een uitgebreide ontwerpstudie, door er ook organisatorische aspecten, zoals timing, kostenplaatje, financiering, etc. bij op te nemen.

2 VAST TE LEGGEN STRUCTUURBEPALENDE ELEMENTEN EN ACTIES

2.1 ALGEMEEN

ART. 4

Voor alle zonevrije bouwwerken en constructies wordt voor het hele grondgebied van de gemeente een RUP opgemaakt. Omdat de uitbouw van een lokaal bedrijventerrein voor een stuk gekoppeld is aan de herlocalisatiebehoefte van zonevrije bouwwerken en constructies (voor zover het bedrijven zijn) dient de voorstudie voorafgaand aan dit RUP ook randvoorwaarden te formuleren voor het lokaal bedrijventerrein..

2.2 HET WOONTAPIJT

ART. 5

Voor het lappendeken van verkavelingen zal een Ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden dat het groene en relatief open karakter van dit gebied veilig stelt. De gemeente behoudt eveneens de mogelijkheid om voor specifieke deelgebieden binnen het lappendeken een RUP op te maken. Het RUP doet uitspraken over: Dichtheden, bebouwingstypologie rekening houdende met de sociale mix, groene dooradering, het netwerk van publieke ruimten, zonevrije woningen, etc

Binnen dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan worden structuurschetsen opgemaakt die de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor dit gebied verder verfijnt.

Het plangebied wordt afgebakend tussen de centrumbocht en de rand van de woonkern.

ART. 6

De gemeente zal een beleid voeren om het grote aantal vrije kavels terug te dringen en een stimulans te bieden om vrije kavels op de markt te brengen. In het kader van dit beleid zullen minstens de volgende instrumenten van grondbeleid aangewend worden:

- een 'levende inventaris' van onbebouwde percelen, met daaraan gekoppeld,
- een databank met een categorisering van de onbebouwde percelen (niet bebouwd, tuin aanpalende woning, bouwrijp,...)
- peilen naar de reden waarom onbebouwde percelen niet op de markt worden gebracht (=actualisatie van bestaande enquête)

ART. 7

De binnengebieden van de 'centrumbocht' dienen prioritair ontwikkeld te worden, om aan de uitgesproken behoefte aan seniorenwoningen en woningen voor jonge gezinnen tegemoet te komen. Hiervoor worden procedures van projectontwikkeling opgestart die uitmonden in een Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor

elk van deze gebieden. Hierin dient een bouwverplichting opgenomen te worden.

ART. 8

Voor de centrumbocht wordt een RUP opgemaakt. Dichtheden, inplanting van gebouwen, typologie van gebouwen, inrichting van de publieke ruimte, gemeenschapsvoorzieningen, enz. worden geregeld binnen dit RUP. Bij de opmaak van het RUP wordt ook onderzocht of terreinen ten noorden van de spoorlijn ook in aanmerking kunnen komen voor gemengde verdichtingsprojecten voor wonen, kleinschalige diensten.

ART. 9

Voor de functionele cluster wordt een RUP voorbereid.

In dit RUP worden de volgende aspecten opgenomen:

- bestemming inrichting en beheer van de sportvelden, van het containerpark en van het lokale bedrijventerrein, indien de nood hiervan verder kan worden gemotiveerd;
- landschappelijke inpassing in het landschap ten noorden van de functionele cluster;
- integratie en afstemming met de recreatieve voorzieningen aan Moerkensheide en het bestaande bos aan Moerkensheide.

Conform artikel 3, wordt dit RUP voorbereid met een ruimtelijk ontwerp voor de hele zone.

2.3 DE SCHELDEVALLEI EN ZEVEERGEM

ART. 10

Zeveergem is een kern in het buitengebied die bovendien op de rand van de Scheldevallei is gelegen. Er worden geen mogelijkheden voorzien om het woongebied van de kern uit te breiden.

ART. 11

Binnen de woonkern van Zeveergem dient een project ontwikkeld te worden dat een aanbod creëert van kleinere, moderne woningen bedoeld voor gezinnen zonder kinderen (bijvoorbeeld senioren). De mogelijkheden – ruimte - voor een dergelijk project worden gezocht binnen het woongebied van het gewestplan. Eens het definitieve vorm aangenomen heeft, zal een RUP "Schelddorp" opgemaakt worden.

ART. 12

Opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de open ruimte buiten de Scheldevallei, tot aan N60/E17. Met name de problematiek van de zonevreemde gebouwen wordt binnen dit RUP geregeld.

2.4 PARKBOS

ART. 13

De gemeente volgt de landbouwactiviteiten binnen dit gebied op en neemt initiatieven om de bestaande landbouw te handhaven en alternatieven voor de klassieke grootschalige landbouw - zoals kleinschaliger (bio-)landbouw, beheer van de open ruimte, hobby-farms, recreatieve boerderijen, ... – te stimuleren. De gemeente zal een bemiddelende rol opnemen bij de uitwisseling van gronden. Zij zal een grondbeleid opzetten waarbij bij de inname van landbouwgronden een herlocalisatie of uitwisseling plaats vindt van landbouwgrond.

2.5 VERBINDENDE NETWERKEN

ART. 14

Voor de uitbouw van de as tussen Zevergem en De Pinte maakt de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp op, conform art. 3 van de bindende bepalingen. Dit stedenbouwkundig ontwerp wordt gebruikt als basis voor het overleg met de verschillende betrokken partijen.

ART. 15

De volgende wegsegmenten worden geselecteerd als lokaal 1:

- Polderdreef (vanaf Europaplein) richting N60

- Baron de Giey laan (vanaf Scheldeveldstraat) richting N43
- Langeveld richting Sint-Martens-Latem
- de as Weefstraat (Nazareth) – Nieuwstraat richting Oudenaarde.

De volgende wegsegmenten worden geselecteers als lokaal 2:

- De centrumas Langevelddreef – Polderdreef
- Pintestraat
- Bommelstraat
- Florastraat
- Klossestraat
- De as Den Beer – Veldstraat
- Grote Steenweg N60c ten zuiden van Den Beer
- Pont-Noord
- Keistraat