

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 18 december 2017**

**Besluit nummer: 2017\_GR\_01209**

**Onderwerp:**

**Voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP 152 'Portus-site' - Vaststelling**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het ontwerp van gemeentelijk RUP nr. 152 'Portus-site' voorlopig vast te stellen.

**Bevoegd:** Sven Taeldeman

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, §1
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, §1

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, §1
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- ontwerp RUP 152 Portus-site - feitelijke toestand
- ontwerp RUP 152 Portus-site - grafisch plan
- MER-screeningsnota RUP Portus-site
- ontheffingsbesluit MER-screening RUP Portus-site

- verslag plenaire vergadering (informatief)
- gebundelde adviezen plenaire vergadering (informatief)
- ontwerp RUP 152 Portus-site - toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

**Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:**

Volgende niet-digitale bijlagen maken deel uit van het gemeenteraadsdossier en liggen, van zodra de agenda voor de gemeenteraad wordt verstuurd, ter inzage bij de Dienst Bestuursondersteuning: Dossierstukken van het ontwerp van RUP.

Deze stukken zijn tijdens de vergadering raadpleegbaar in de gemeenteraadszaal. Afschriften van grote plannen en documenten buiten formaat worden in één exemplaar aan het fractiesecretariaat bezorgd wanneer hierom wordt verzocht. Bijkomende exemplaren worden bezorgd tegen kostprijs (cfr. huishoudelijk reglement art. 20)

---

## MOTIVERING

Het **plangebied** van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) '**Portus-site**' bevindt zich in de oksel van de samenvloeiing van de Leie en Schelde en omvat in hoofdzaak het voormalige Belgacom-gebouw.

De gebouwen zijn de vorige jaren verkocht aan een ontwikkelaar die een volledige herontwikkeling van de site ambieert. In functie van een herbestemming en herontwikkeling van dit gebied biedt het huidige bijzonder plan van aanleg nr. 121 'Binnenstad deel zuid' zeer beperkte verbouwingmogelijkheden. Een gedeeltelijke herziening door middel van dit nieuw RUP 'Portus-site' is aldus noodzakelijk.

Op 5 juli 2012 heeft het college van burgemeester en schepenen beslist om kennis te nemen van het **concept-RUP** en om bijkomend onderzoek te laten uitvoeren door de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning in overleg met de Dienst Monumentenzorg en Architectuur en het Mobiliteitsbedrijf en om een engagement te vragen aan de private eigenaars omtrent de timing en beschikbaarheid van het terrein alvorens de opmaakprocedure van het RUP te starten.

In het voorjaar 2014 heeft één eigenaar de volledige site verworven en zijn duidelijke termijnen bepaald wanneer de site vrijgemaakt zal worden door de bestaande (telecom)gebruikers. Dit is ten laatste in 2020. Om een hoogwaardig stedenbouwkundig en architecturaal project te kunnen realiseren heeft de private eigenaar, in overleg met de Stad Gent, een architectuurwedstrijd georganiseerd. De projectdefinitie is opgemaakt door de eigenaar in overleg met de Stad Gent. Op 19 december 2014 heeft het college, samen met de kennisneming van de projectdefinitie '**Architectuurwedstrijd Portus-site Gent**', het **concept-RUP** nr. 152 voor de Portus-site goedgekeurd.

Een **MER-screeningsnota** (die het onderzoek en de beschrijving van de mogelijke milieueffecten van het RUP bevat alsook de motivering waarom de opmaak van een planmilieueffectenrapport niet nodig is) is opgemaakt door Antegroup, met medewerking en advisering door de betrokken stedelijke diensten. Een eerste versie is opgemaakt tussen november 2015 en augustus 2016. Deze versie, werd samen met het **voorontwerp** van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (nr. 152) 'Portus-site' goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 20 oktober 2016.

Eind november 2016 werd er om juridische redenen beslist om de procedure van de **plan-MER-screening** te **hernemen**. Het hoofdstuk 'Wettelijk kader en toetsing MER-plicht' in de bij dit besluit

gevoegde MER-screeningsnota werd herschreven en er werd een nieuw hoofdstuk toegevoegd: 'Toetsing van het RUP Portusite aan de criteria van bijlage 1 bij het DABM'.

Op 16 januari 2017 is het concept-voorontwerp van RUP, samen met de screeningsnota, opnieuw voor advies overgemaakt aan de Vlaamse en provinciale besturen en instanties in het kader van het zogenaamde "verzoek tot raadpleging".

Op 30 maart 2017 keurde het college van burgemeester de herneming van de plan-MER screening over het RUP 152 Portus-site goed.

Op 10 april 2017 besliste de Dienst MER dat het voorgenomen plan (het concept-voorontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 152) Portus-site) geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. Dit besluit is bekendgemaakt via aanplakking en een bericht op de stedelijke website. Het besluit van de Dienst MER is samen met de stukken van het RUP ter inzage gelegd in het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein.

Het college van burgemeester en schepenen keurde het **voorontwerp** van RUP nr. 152 'Portus-site' goed op 1 juni 2017.

De **plenaire vergadering** over dit voorontwerp van RUP vond plaats op 27 juni 2017. Het verslag van de plenaire vergadering bevat enerzijds de weergave van het verloop van de vergadering en een samenvatting van alle opmerkingen van de verontschuldigde en aanwezige adviserende instanties en anderzijds alle uitgebrachte schriftelijke adviezen. Dit verslag, dat als informatieve bijlage bij dit besluit is gevoegd, is verstuurd op 4 juli 2017.

Artikel 2.2.13, §1 7de lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat eventuele reacties op het verslag binnen 14 dagen na ontvangst van het verslag kunnen worden bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen door de instanties die effectief aanwezig waren op de plenaire vergadering. Als gevolg van een opmerking van Waterwegen & Zeekanaal NV is een aangepast verslag verstuurd op 3 augustus 2017. Er zijn daarna geen opmerkingen meer ontvangen.

Als gevolg van de opmerkingen en adviezen die werden geformuleerd naar aanleiding van de plenaire vergadering werd het voorontwerp aangepast en het dossier aangevuld. De toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften zijn tekstueel aangepast en geactualiseerd in functie van een verbeterde leesbaarheid en juridische correctheid. Hierbij is er niet geraakt aan de inhoudelijke krachtlijnen en doestellingen.

De belangrijkste **wijzigingen** in voorliggend **ontwerp van RUP** ten opzichte van het voorontwerp van RUP zijn samengevat:

- Omwille van juridische overwegingen is het informatieve deel "ontwerpend onderzoek" verwijderd uit de toelichtingsnota.
- Op basis van het advies van de Dienst Wonen is een voorschrift toegevoegd dat min. 20% van de bvo een woonfunctie moet zijn. Op basis van het advies van de Dienst Economie en om een minimale functiemenging te realiseren is een voorschrift toegevoegd dat 20% van de bvo met een niet-woonfunctie moet ingevuld worden.
- Op basis van de plan-MER-screening
  - zijn de toelichting en de voorschriften m.b.t. bodem en grondwater aangevuld.
  - zijn voorschriften toegevoegd m.b.t. verplichting streekeigen vegetatieDe overige aandachtspunten uit de plan-MER-screening zijn eerder voor het niveau van de vergunningsaanvraag en worden daarom in dit RUP niet meegenomen.
- Toelichtingsnota: de teksten met betrekking tot de watertoets zijn beperkt geactualiseerd en zijn er toevoegingen gebeurd.

- Stedenbouwkundige voorschriften:
  - aandacht voor grondwaterstromingsgevoeligheid is opgenomen bij de bijzondere afwegingscriteria van zone Z1 (op basis van advies Waterwegen & Zeekanaal NV),
  - de voorschriften m.b.t. de bouwhoogte zijn verduidelijkt,
  - voorschriften zijn toegevoegd m.b.t. maximale verharding,
- Grafisch plan:
  - ter verduidelijking van de voorschriften is Z1 opgedeeld in 3 deelzones, nl. Z1a, Z1b, Z1c,
  - de indicatieve zone voor openbaar groen is uitgebreid en omvat ook deels de zone voor openbare weg.

Het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 152) 'Portus-site' bevat de overeenkomstig artikel 2.2.2, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven **onderdelen**:

- een weergave van de feitelijke toestand,
- een grafisch plan,
- een bundel met de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften. De toelichtingsnota bevat o.m. de decretaal verplichte onderdelen zoals de waterparagraaf (hoofdstuk 8), de relatie met het ruimtelijk structuurplan Gent (hoofdstuk 5), de limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven (hoofdstuk 9) en het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd (hoofdstuk 10).
- een MER-screeningsnota.

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt het college de nodige maatregelen tot opmaak. De gemeenteraad stelt het ontwerp van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**  
**Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### Artikel 1:

Stelt het ontwerp van het gemeentelijk RUP nr. 152 'Portus-site', bestaande uit een weergave van de feitelijke toestand, een grafisch plan, een bundel met een toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften en de MER-screeningsnota, die als verplichte bijlagen bij dit besluit zijn gevoegd, voorlopig vast.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

**Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC34299 Uitwerken en opvolgen stedenbouwkundige instrumenten

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 18 december 2017:

- Met unanimitéit
-