

---

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 16 juni 2016**

**Besluit nummer:** 2016\_GR\_00574

**Onderwerp:**

**Definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP nr. 160 'Groenas 4 - Bovenschelde' - Vaststelling**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om kennis te nemen van het gemotiveerde advies van 29 maart 2016 van de GECORO, naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (nr. 160) Groenas 4 - Bovenschelde, en om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP nr. 160 'Groenas 4 - Bovenschelde' definitief vast te stellen.

**Bevoegd:** Tom Balthazar

**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, § 6.

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

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, § 6.
- Het Decreet van 8 mei 2009 houdende de vaststelling en realisatie van de rooilijnen.
- 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.
- Het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan.

**Ingewonnen advies/adviezen:**

- GECORO
- Deputatie Oost-Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Definitief RUP 160 Groenas 4 Bovenschelde - feitelijke toestand
- Definitief RUP 160 Groenas 4 Bovenschelde - juridische toestand
- Definitief RUP 160 Groenas 4 Bovenschelde - grafisch\_plan
- Definitief RUP 160 Groenas 4 Bovenschelde - toelichtingsnota - voorschriften
- Definitief RUP 160 Groenas 4 Bovenschelde - grafisch register planbaten en planschade
- Screeningsnota RUP Groenas 4 Bovenschelde definitief
- gebundelde bezwaren openbaar onderzoek ontwerp RUP (informatief)

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

Dossierstukken definitief RUP 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****Situering**

Het studiegebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 160 Groenas 4 – Bovenschelde situeert zich in het zuiden van Gent net buiten de stadsrand, in de vallei van de Schelde vanaf de linkeroever tussen de spoorwegbruggen aan de Burggravenlaan tot aan de Adolphe della Faillelaan in Zwijnaarde. Het plangebied maakt deel uit van Groenas 4 uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent. Groenas 4 ligt in de vallei van de Bovenschelde tussen de Muinkschelde en de grens met Zevergem/De Pinte.

**Voorlopige vaststelling ontwerp RUP**

De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2015 het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 160) Groenas-4 Bovenschelde, bestaande uit een feitelijke toestand, een grafisch plan, een ontwerp van onteigeningsplan, het grafisch register planbaten en planschade en een bundel met toelichtingsnota (waarin onder meer de relatie met het ruimtelijk structuurplan Gent is opgenomen, de op te heffen voorschriften limitatief zijn opgesomd en het register van de percelen, waarom een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd, is opgenomen) en stedenbouwkundige voorschriften en een screeningsnota, voorlopig vastgesteld.

**Openbaar onderzoek**

Het college van burgemeester en schepenen heeft het voorlopig vastgestelde ontwerp van

gemeentelijk RUP van 16 november 2015 tot en met 14 januari 2016 onderworpen aan een openbaar onderzoek. Naast de decretaal verplichte aankondigingen van het openbaar onderzoek (aanplakking van het bericht van bekendmaking op alle stedelijke aanplakplaatsen, publicatie van het bericht van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 10 november 2015 en in drie dagbladen en een bericht op de gemeentelijke website) werd een informatiebrochure verspreid onder de inwoners van het plangebied.

### **Advies GECORO**

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) heeft tijdens de periode van het openbaar onderzoek twee adviezen ontvangen:

- Op 23 november 2015 het advies van 23 november 2015 van Ruimte Vlaanderen – Oost-Vlaanderen;
- Op 7 januari 2016 het advies van 7 januari 2016 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat 24 bezwaarschriften (waaronder enkele petitieën en 1 bezwaarschrift buiten termijn) ontvangen. Deze adviezen en gebundelde bezwaren worden bij dit besluit als respectievelijk advies en als bijlage gevoegd.

In de vergaderingen van 2 februari 2016 en 1 maart 2016 heeft de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren als volgt gebundeld en gecoördineerd:

1. *Golfterrein Kasteel van Zwijnaarde*
  - a. De omzetting van het waardevol parkgebied 'kasteel van Zwijnaarde' naar een bestemmingszone die het bestaande golfterrein regulariseert is niet conform met de bestaande beleidsvisies en tast de natuurwaarden aan (bezwaar 19).
2. *'t Landhuis*
  - a. Geen aanduiding landweg en 't Landhuis (bezwaren 5, 9, 12, 17, 18, 22).
  - b. Ontdubbeling wegen bedreigt voortbestaan 't Landhuis (bezwaren 5, 9, 12, 17, 18, 22).
  - c. Het RUP heeft een impact op het sociaal en ecologisch belang van 't Landhuis (bezwaren 5, 9, 11, 12, 17, 18, 22).
  - d. Bij de uitvoering van het RUP gaan de moestuinen verloren (bezwaren 17, 22).
3. *Bedrijf De Grootte (Frans De Mildreef)*
  - a. De eigendom van het bedrijf 'De Grootte' (Frans De Mildreef) kan niet ontwikkeld worden conform het nieuw RUP omdat het aanpalend bedrijf een verlenging van vergunning heeft gekregen voor 20 jaar (bezwaren 13, 14, 15, 16).
  - b. De woning van het bedrijf 'De Grootte' is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed (IOE). Er is nu geen duidelijkheid wat de opname in de IOE betekent voor dit gebouw (bezwaren 13, 14, 15, 16).
4. *Ghent Dredging (Nieuwescheldestraat)*
  - a. Het is onduidelijk wanneer de eindbestemming zal ingaan (bezwaar 6).
  - b. Rechtsonzekerheid over de mate waarin er nog verbouwingen aan de bestaande bedrijfsgebouwen/installaties mogelijk zijn (bezwaar 6).
  - c. Tegenstrijdigheid tussen de categorieën van gebiedsaanduiding (bezwaar 6).
  - d. De VCRO zegt niets i.v.m. de vijfjarige verjaringstermijn om planschade te vorderen vanaf de inwerkingtreding van een RUP in het geval van een nabestemming die een

- waardevermindering teweeg brengt (bezwaar 6).
- e. Er zijn contradicties tussen toelichtende kolom en voorschrift (bezwaar 6).
5. *Ecopant (Warmoezeniersweg)*
- Dit bedrijf is reeds sinds '80 jaren aanwezig op deze grond en kan als vergund beschouwd worden. Het RUP vermeldt de aanwezigheid niet van het bedrijf Ecopant langs de Warmoezeniersweg. Hierdoor is het RUP op een onzorgvuldige basis tot stand gekomen (bezwaar 4).
  - Het RUP voorziet specifieke voorschriften voor het behoud van de ijspiste Kristallijn maar niet voor het bedrijf Ecopant (bezwaar 4).
  - Op dit ogenblik is er geen sprake van enige groenas langs de Warmoezeniersweg waardoor deze bestemming geen zin heeft (bezwaar 4).
  - Het onteigeningsplan viseert enkel Ecopant want noch het perceel links ervan noch het perceel rechts ervan is opgenomen in het onteigeningsplan (bezwaar 4).
6. *Kristallijn (Warmoezeniersweg)*
- De groenas ter hoogte van Kristallijn is vooral bedoeld voor de aanleg als verkeersas waardoor een bestemmingswijziging niet noodzakelijk is (bezwaar 21).
  - De zogenaamde 'bestemmingswijziging' dient als middel om de onteigening te motiveren (bezwaar 21).
  - Het is niet duidelijk wat er met de parking Kristallijn gaat gebeuren (bezwaar 23).
7. *Hervestiging Jachtwerf De Leie*
- Het RUP geeft geen garantie dat een watergebonden bedrijf zich ten allen tijde op de gronden van de UCB-site kan vestigen. (bezwaar 20)
8. *Waardevol erfgoed langs de Hundelgemsesteenweg*
- Het RUP houdt onvoldoende rekening met het waardevol erfgoed op de site Hundelgemsesteenweg / Loskaai (bezwaar 2).
9. *Toekomst garages Hundelgemsesteenweg 176*
- Er is geen garantie voor het behoud van de garageboxen horende bij nr. 176 en een aantal garageboxen in de groenas zullen verdwijnen bij de realisatie ervan. Dit legt ook een hypotheek op het in stand houden van deze inkomstenbron (bezwaar 3).
10. *Opmerkingen over economisch nut waterwegen*
- Langs de Scheldeoeveren zijn geen laad- en losplaats/steigers mogelijk (bezwaar 7).
11. *Opmerkingen over economisch nut watergebonden bedrijventerreinen*
- Het RUP stelt de geschiktheid van de UCB-gronden voor watergebonden bedrijvigheid nog steeds in vraag (bezwaar 1).
  - De groenas moet definitief om de UCB- terreinen worden geleid (bezwaar 7).
12. *Opmerkingen over de jaagpaden en overbruggingen in functie van het beheer van de waterwegen*
- Het RUP geeft geen zicht op de concrete inrichting van de groenas en er is dus onduidelijkheid over het verder functioneren van het jaagpad (bezwaar 7).
  - De waterwegen, inclusief overbruggingen, moeten uit het RUP worden geschrapt (bezwaar 7).
  - De jaagpaden moeten uit de groenas worden geschrapt of als een aparte zone in het RUP worden opgenomen (bezwaar 7).
  - Het RUP moet duidelijk aangeven dat jachtclubs langs de Bovenschelde mogelijk zijn

(bezwaar 7).

e. Bufferzones mogen niet op het openbaar domein gerealiseerd worden (bezwaar 7).

13. *Stopzetten procedure*

a. De RUP procedure moet worden stopgezet behalve voor het parkeergebouw in Ledeberg als de Stad dit wil (bezwaar 7)

14. *Opmerkingen over de te beperkte groenas en te weinig beschermen natuurwaarden*

a. Het ambitieniveau van het RUP i.f.v. de groenas is te laag (bezwaar 8).

b. Het RUP doet geen uitspraken over de inrichting van de groenas zodat het onduidelijk is of deze groenas wel voldoende kwaliteiten zal hebben en of de (aanwezige) natuurwaarden wel worden geïntegreerd (bezwaren 7, 10).

c. De afbakening van het RUP is te beperkt (bezwaar 8).

d. Geen groenas mogelijk ter hoogte van Domo/Alinso-site (bezwaar 10).

e. Zone voor reserve-industriegebied vervangen door bos (bezwaar 10).

f. Opnemen van de waterweg in het RUP zodat natuurontwikkeling mogelijk wordt (bezwaar 10).

g. RUP-grens doortrekken tot aan De Krook (bezwaar 10).

h. Het is onduidelijk hoe het gebied rond het Instituut voor Nucleaire Wetenschappen van de UGent en rond Kristallijn, gebied dat de kern van de groenas zou kunnen vormen, zal worden ingevuld en ingericht.

Er worden geen garanties voorzien op een groene(re) invulling van dit kerngebied, noch is het natuurverbindend potentieel ervan in acht genomen (bezwaar 11).

i. Site Alides (vroeger site Maes) is niet opgenomen in RUP waardoor het aandeel in de groenas en de bouw van een voetgangers- en fietsbrug over de Schelde onzeker is (bezwaar 11).

j. Buurtwegen ter hoogte van Kristallijn en Instituut voor Nucleaire Wetenschappen zijn niet aangegeven (bezwaar 11)

k. Het RUP voorziet niets om de natuurwaarden te versterken en de versnippering tegen te gaan door het voorzien van verbindingen van trage wegen (bezwaren 8, 10, 11, 19).

l. Opnemen van een waardevolle gracht in de site Kristallijn –'t Landhuis (bezwaar 23).

m. MER-screening ontbreekt en gezien de mogelijkheden die het RUP biedt (bv. voor het kasteel van Zwijnaarde) wordt hier een plan-MER verwacht (bezwaar 19).

n. Te weinig details op plan (bezwaar 19).

o. Afbakening groenas te beperkt; er ontbreken delen zowel in zuidelijke richting als op de andere over van de Schelde. Zo mist men de mogelijkheid om de bestemmingen te verfijnen (bezwaar 19).

p. De zwaai kom niet dempen want die is nuttig voor diverse zaken (nautisch, natuur, ...) (bezwaar 19).

q. In de bufferzone rond het Instituut voor Nucleaire Wetenschappen staan waardevolle bomen. Mogen die gerooid worden? (bezwaar 23).

r. Doorsteek fiets- en wandelpad langs berm autosnelweg richting Antwerpen en ter hoogte van 't Landhuis (bezwaar 23).

s. Fietsers- en voetgangersbrug t.h.v. de Warmoezeniersbrug naar Merelbeke (bezwaar 23).

t. Het bos binnen het reserve-industriegebied werd gerooid waardoor het RUP niet strookt met de werkelijkheid (bezwaar 23).

u. Vraag om "Zone voor groenbuffer/groenas (in overdruk)" te vervangen door de

volwaardige bestemming “Zone voor groenas” (bezwaar 10).

v. Voorstel om stedenbouwkundige voorschriften groenas/groenbuffer (in overdruk) duidelijker te omschrijven (bezwaar 10).

15. *Bezwaar buiten termijn*

a. Behoud gebouwen in de groenbuffer/groenas

b. Vraag om ook autonome kantoren te kunnen inplanten in het ‘reservegebied voor industrie’.

c. Planschadevergoeding wegens omzetting naar bos.

d. Hoe wordt de groenas gerealiseerd ?

e. De inplanting van windmolens binnen het ‘reserve-industriegebied’ moet mogelijk zijn.

Naar aanleiding van de beraadslaging over deze ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen heeft de GECORO, op 29 maart 2016, een advies uitgebracht, dat bij dit besluit is gevoegd.

**Wijzigingen aan het ontwerp RUP als gevolg van de adviezen, opmerkingen en bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek en het GECORO-advies**

Op basis van artikel 2.2.14, §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, kunnen er bij de definitieve vaststelling van het RUP ten opzichte van het voorlopig vastgestelde RUP wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, opmerkingen en adviezen of het advies van de GECORO.

In het GECORO-advies van 29 maart 2016 zijn de ontvangen adviezen van de deputatie en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar integraal overgenomen en zijn de ingediende bezwaren gebundeld en gecoördineerd (zie hierboven).

**I. Volgende aanpassingen aan het ontwerp van RUP (nr. 160) Groenas-4 Bovenschelde zijn doorgevoerd als gevolg van opmerkingen uit adviezen en bezwaren en van het advies van de GECORO van 29 maart 2016:**

*(Omwille van de overzichtelijkheid wordt er hieronder telkenmale verwezen naar het respectievelijke nummer uit de thematische bundeling van het GECORO-advies.)*

1. *Golfterrein Kasteel van Zwijnaarde (zie 1a + advies Departement Ruimte Vlaanderen)*

De GECORO adviseert dat het gebied ‘kasteel van Zwijnaarde’ en het golfterrein uit het RUP moet worden gesloten, behoudens het weiland gelegen tussen het jaagpad en de muur van het kasteeldomein, dat kan opgenomen worden in de zone voor groenas.

Echter bevindt dit weiland zich binnen de door de Vlaamse Regering afgebakende gebieden van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (het zgn. AGNAS). Dit betekent dat er bij de opmaak van een gemeentelijk RUP bij een bestemmingswijziging dan ook een delegatie vanwege de Vlaamse Regering noodzakelijk is. Aangezien deze delegatie niet is verkregen en aangezien dit weiland volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone bestemd is als ‘parkgebied’, is een

bestemmingswijziging minder noodzakelijk is en wordt bijgevolg de volledige zone van het kasteel van Zwijnaarde uit dit RUP gesloten.

2. Opname buurtwegen en 't Landhuis (zie 2a)

De buurtwegen en 't Landhuis zijn aangeduid op het plan feitelijke toestand en het verordenend stedenbouwkundig voorschrift 'Zone voor groenas (deel inrichting)' is aangepast.

3. Ghent Dredging – Nieuwescheldestraat (zie 4a, 4b, 4c, 4d en 4e)

Een juridisch sluitende oplossing, die de rechtsonzekerheid wegneemt voor de zittende ondernemer, is verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften.

4. Toekomst garages Hundelgemsesteenweg 176 (zie 9a)

Met het oog op het verduidelijken van de randvoorwaarden waarbinnen het huidig gebruik kan verder gezet worden, is het toelichtend gedeelte in de stedenbouwkundige voorschriften aangevuld.

5. Opname buurtwegen ter hoogte van Kristallijn en Instituut voor Nucleaire Wetenschappen (zie 14j)

De buurtwegen zijn opgenomen in het plan feitelijke toestand.

6. Vraag om de stedenbouwkundige voorschriften groenas / groenbuffer (in overdruk) duidelijker te omschrijven (zie 14v)

De stedenbouwkundige voorschriften "Bouwen of verbouwen in deze zone is niet toegelaten. Aan de bestaande gebouwen zijn enkel noodzakelijke instandhoudingswerken toegelaten" zijn verduidelijkt.

7. Opmerkingen over het te weinig beschermen van natuurwaarden (zie 14b, 14h en 14l)

Het RUP bevat een aantal voorwaarden ter bescherming van de natuurwaarden. Zo wordt er bv. in het stedenbouwkundig voorschrift voor de zone voor groenas (verordenend gedeelte – inrichting) expliciet het behoud en ontwikkeling van natuurwaarden voorzien. Ook is op voorstel van de GECORO het stedenbouwkundig voorschrift 'zone voor recreatie en gemeenschapsvoorzieningen' overeenstemmend aangepast. Voor de concrete en gedetailleerde inrichting van de groenas en de bijhorende bescherming van de natuurwaarden is het opmaken van een inrichtingsplan onontbeerlijk.

8. Bezwaren in verband met het onteigeningsplan (zie 5d en 6b):

Alle percelen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming in de zone voor groenas langsheen de Warmoezeniersweg waren opgenomen in het ontwerp van onteigeningsplan. Aangezien de onteigeningsnoodzaak noodzakelijk voor de realisatie van de zone voor groenas langsheen de Warmoezeniers op dit ogenblik niet afdoende kan gemotiveerd worden voor alle percelen, wordt het onteigeningsplan uit de procedure van dit RUP gesloten en bijgevolg niet voor definitieve vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

**II. Volgende adviezen, opmerkingen en bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden niet gevolgd en hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassingen aan het ontwerp RUP:**

*(Omwille van de overzichtelijkheid wordt er hieronder telkenmale verwezen naar het respectievelijke nummer uit de thematische bundeling van het GECORO-advies.)*

1. Opmerkingen en bezwaren van 't Landhuis (zie 2b, 2c en 2d):

2b: De ontubbeling van de Warmoezeniersweg blijft wenselijk om de verkeersgenererende activiteiten (zoals de ijspiste) los te koppelen van het fiets- en voetgangersverkeer. Indien de ontubbelde weg effectief zal aangelegd worden, dan zal dat gebeuren voorbij het 't Landhuis waardoor het behoud ervan hierdoor niet in het gedrang komt. Het stedenbouwkundig voorschrift van de groenas laat dit toe.

2c: De gronden van 't Landhuis en de gebouwen zijn eigendom van de Stad Gent. Het RUP laat het voortbestaan van de huidige gebouwen en activiteiten toe zodat het sociaal en ecologisch belang van 't Landhuis niet in het gedrang komt.

2d: De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP laten ook de functie 'moestuin' of 'volkstuin' toe.

2. Bezwaren van het bedrijf De Groote - Frans De Mildreef (zie 3a en 3b):

3a: Volgens de visie en de bepalingen van het RUP zijn hier ontwikkelingen mogelijk voor het bedrijf onafhankelijk van de aanpalende percelen binnen deze zone voor bedrijf. Het RUP verplicht geen globale ontwikkeling van deze zone voor stedelijk wonen 2a.

3b: De opname van de bedrijfswoning in de Inventaris Onroerend Erfgoed (IOE) betekent dat, los van de bepalingen van dit RUP, er in het kader van eventuele, toekomstige vergunningsaanvragen o.a. door het Agentschap Onroerend Erfgoed hierover uitspraak zal worden gedaan.

3. Bezwaren i.v.m. groenas langs Warmoezeniersweg (zie 5a, 5b, 5c, 6a en 6c):

5a en 5b: Bij de opmaak van het RUP in 2012 was deze bedrijfsactiviteit Ecopant inderdaad niet gekend als een 'officiële' bedrijfsactiviteit. Bij de terreinopname in functie van het RUP werd de aanwezigheid van een aantal boomstammen op het terrein immers wel degelijk vastgesteld, maar was het onduidelijk of het hier al dan niet over een actieve bedrijfsactiviteit ging. Vermits de activiteit dateert van na de goedkeuring van het gewestplan in 1977, is deze van in het begin trouwens 'zonevreemd'. Er blijkt voor dit terrein geen enkele milieuvergunning, zelfs geen Vlarem klasse-3, te bestaan. Nochtans is er wel degelijk een milieuvergunning nodig gezien de omvang van het gestapelde hout. Er werd ook nooit een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het stapelen van hout op dit terrein. Op 20 december 2012 vroeg het stadsbestuur schriftelijk aan Ecopant om een stedenbouwkundige vergunning voor het stapelen van het hout aan te vragen. Een proces-verbaal in die zin werd opgesteld. Ecopant heeft bovendien geen vergunning voor het privaat gebruik van het openbaar domein dat het al jaren inpalmt als stapelplaats. Door het ontbreken van elk administratief spoor van één van deze vereiste vergunningen was het inderdaad moeilijk om na te gaan of het hier wel degelijk om een officiële bedrijfsactiviteit ging. Ecopant en haar bedrijfsactiviteiten zijn uiteraard wel gekend sinds de poging die de Stad vanaf 2013 heeft ondernomen om het terrein te verwerven. De beslissing van de Stad om deze terreinen in dit RUP op te nemen in een zone voor groenas en een zone voor recreatie en gemeenschapsvoorzieningen is dus met volledige kennis van zaken genomen.

5c en 6a: Langs de Warmoezeniersweg kan men nu inderdaad nauwelijks spreken van een aanwezige groenas, en, zoals de bezwaarschrijver terecht opmerkt, is hier maar een

kleine bomenrij aanwezig. Juist omwille van de realisatie van een voldoende brede groenas, inclusief bedieningswegen/fietspad en wandelpad, langs de Warmoezeniersweg, is deze strook opgenomen in de 40 m-brede zone voor groenas van dit RUP.

6c: Voorlopig kan dat gedeelte van de parking behouden blijven tot wanneer de concrete inrichting van dit deel van de groenas wordt aangevat. Deze inrichtingsplannen zullen uiteraard rekening houden met het verder functioneren van deze parking.

4. Bezwaren i.v.m. UCB-terreinen en reservatiezone voor fiets- en wandelpad (zie 7a en 11b):  
Er zijn reeds geruime tijd plannen in omloop voor dit terrein: een stadsdistributiecentrum, een jachtwerf, een jachthaven, enz. Ondanks herhaaldelijk aandringen bij het bevoegde bestuur, zijn er echter op dit ogenblik nog geen concrete plannen. Daarnaast kent het terrein ook een belangrijke, en vermoedelijk kostelijke, bodemsaneringsproblematiek. Het stadsbestuur is bereid om, zo lang als nodig, te wachten met de keuze waar de groenas nu juist moet uitgevoerd worden zodat de mogelijkheid blijft bestaan om daar een watergebonden bedrijf te vestigen. De reservatiestrook omheen het terrein is voorzien om ervoor te zorgen dat de keuze voor een groenas langs de Schelde het terrein niet blijft bezwaren.
5. Waardevol erfgoed langs de Hundelgemsesteenweg / Loskaai (zie 8a):  
In dit RUP worden twee panden opgenomen uit de Inventaris Onroerend Erfgoed (IOE) en enkele andere panden die niet voorkomen op deze inventaris maar die toch waardevol bevonden worden. Deze 'waardevolle gebouwen' worden aangeduid op het grafisch plan en in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften wordt de sloping ervan verboden en wordt er gevraagd om deze gebouwen te behouden en te integreren in de nieuwe ontwikkelingen. In het kader van eventuele, toekomstige vergunningsaanvragen zal er o.a. door het Agentschap Onroerend Erfgoed hierover uitspraak worden gedaan.
6. Toekomst garages Hundelgemsesteenweg 176 (zie 9a):  
De bestaande garageboxen kunnen blijven bestaan, noodzakelijke instandhoudingswerken zijn toegelaten. Bouwen en verbouwen van garages in de 'zone voor groenas' is echter niet toegestaan.
7. Opmerkingen over economisch nut waterwegen (zie 10a, 14f en 14p):  
10a: De waterweg (Schelde) zelf is op verzoek van de beheerder Waterwegen en Zeekanaal NV (WenZ) niet in het RUP opgenomen. Alle ingrepen op de oever door WenZ voor het onderhoud en de exploitatie van de waterweg blijven mogelijk, ook het bouwen van overslagconstructies (zoals uitdrukkelijk is opgenomen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor groenbuffer / groenas in overdruk).  
14f en 14p: aangezien noch de waterweg, noch de zwaikom binnen de contour van dit RUP vallen, kunnen er hieromtrent geen voorschriften worden bepaald.
8. Opmerkingen over economisch nut watergebonden bedrijventerreinen (zie 11 a):  
Dit RUP heft de gewestplanbestemming 'industriegebied' niet op en stelt de geschiktheid voor watergebonden bedrijvigheid van deze terreinen niet in vraag. Het bouwen van overslagconstructies is uitdrukkelijk opgenomen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor groenbuffer / groenas in overdruk.
9. Opmerkingen over de jaagpaden en overbruggingen in functie van het beheer van de waterwegen (zie 12a, 12b, 12c, 12d, 12e en 14u):  
12a: Een RUP is geen geschikt instrument is om gedetailleerde voorschriften inzake inrichting en beheer op te nemen. Bij de opmaak van een inrichtings- of uitvoeringsplan

kan er met de verschillende eigenaars en beheerder in overleg gegaan worden over de concrete inrichting en het beheer, rekening houdend met het verder functioneren van het jaagpad.

12b: In dit RUP is de waterweg (Schelde) zelf niet opgenomen op uitdrukkelijke vraag van waterwegbeheerder Waterwegen en Zeekanaal NV (WenZ), die daarover haar volle bevoegdheid wil behouden. Bovendien zou de Stad daarvoor moeten beschikken over een delegatiebevoegdheid van de Vlaamse overheid, wat niet het geval is. De voorziene zones voor overbruggingen, in overdruk, boven de waterweg blijven echter behouden in het RUP, gelet op het belang van oeververbindingen voor de bereikbaarheid van de groenas voor fietsers en wandelaars en voor het realiseren van een trage wegennetwerk in dit gebied. De lange toegangshellingen hebben bovendien impact op de zones langs de oever. De bevoegdheden van WenZ als waterwegbeheerder inzake overbruggingen worden met de formulering van de voorschriften in het RUP duidelijk en uitgebreid gewaarborgd, ongeacht welke instantie voor de realisatie instaat.

12c en 14u: Bij de opmaak van het RUP is er van uitgegaan dat het talud, het jaagpad en de groenbuffer als één samenhangend geheel moeten gezien worden. In RUP's wordt er, in tegenstelling tot de vroegere BPA's, bewust weinig detaillering naar zonering vastgelegd omwille van problemen bij uitvoering en beheer. De detaillering gebeurt dan later in inrichtingsplannen. De stedenbouwkundige voorschriften voor de "zone voor groenbuffer/groenas" (in overdruk) worden geacht voldoende juridisch antwoord te geven op de bezorgdheden van WenZ en anderzijds de beleidsmatige uitgangspunten van het stadsbestuur voor deze groenas toch voldoende te garanderen. Inhoudelijk blijkt enerzijds dat de stad Gent erkent dat een inrichting van de ganse strook een samenhangend geheel is dat niet zonder de actieve betrokkenheid en inbreng van WenZ zal kunnen worden gerealiseerd, en anderzijds, dat zij bereid is rekening te houden met de vereisten die WenZ vanuit haar rol als waterwegbeheerder op de door haar te beheren delen van de strook te accepteren (bv. kappen van bomen, verwijderen van begroeiing of verstevigen van het talud). Daarom worden de jaagpaden niet uit de groenas geschrapt, noch als een afzonderlijke zone in dit RUP opgenomen.

12d: In dit RUP is de waterweg (Schelde) zelf niet opgenomen op uitdrukkelijke vraag van waterwegbeheerder Waterwegen en Zeekanaal NV. Het RUP bevat dan ook geen stedenbouwkundige voorschriften inzake de jachthavenclubs langs de Bovenschelde.

12e: Het stadsbestuur wenst eenvoudige en algemeen geformuleerde voorschriften in het RUP te behouden om problemen bij uitvoering en beheer te voorkomen. De ruimte binnen deze zone (waarvan minimaal 10 meter breedte op private gronden is gelegen) kan door deze formulering enerzijds een bufferende functie voor het geheel van het bedrijventerrein Gent Zuid I uitoefenen, waarbij WenZ als eigenaar en beheerder van het jaagpad en het talud alle mogelijkheden voor handelingen inzake exploitatie en beheer behoudt. Anderzijds geven ze op deze wijze voldoende rechtszekerheid aan de naastgelegen bedrijven.

10. Vraag tot stopzetten opmaakprocedure RUP (zie 13a):

Vermits het aangepaste RUP, als gevolg van de bezwaren en adviezen naar aanleiding van het openbaar onderzoek, voldoende garanties biedt voor het beheer van de waterweg en het watergebonden karakter van de bedrijventerreinen toelaat, zijn er geen valabele redenen aanwezig om de procedure van dit RUP stil te leggen.

11. Bezwaren over de te beperkte groenas (zie 14a, 14c, 14d, 14g, 14i en 14o):  
Omdat dit RUP slechts een aantal deelgebieden een bestemming van 'groenas' regelt, lijkt dit alsof de groenas beperkt is. Dit RUP wordt in belangrijke mate opgemaakt omdat de huidige bestemming van bepaalde gebieden de realisatie van een continue groenas langs de Bovenschelde, zoals voorzien volgens het Ruimtelijk Structuurplan Gent, verhindert.  
Voor bepaalde andere deelgebieden staat het onderzoek onvoldoende ver om deze nu reeds mee te nemen in dit RUP (bv. site Domo). Andere gebieden worden opgenomen in een andere RUP-procedure (bv. site Maes in het RUP Stedelijk Wonen).
12. Plan-MER noodzakelijk? (zie 14m):  
Tijdens de screening van dit RUP heeft de Vlaamse Dienst MER heeft geoordeeld dat er geen plan-MER moet opgemaakt worden. Deze screeningsnota is als een verplichte bijlage bij dit besluit gevoegd.
13. Opmerking over te weinig details (zie 14n):  
Bepaalde details kunnen onmogelijk op een plan met schaal 1/2000 aangegeven worden.
14. Fietsers- en voetgangersbrug aan de spoorwegbrug (zie 14s):  
De 'Reservatiezone voor fietspad/wandelpad in overbrugging/ondertunneling (in overdruk)' laat een eventuele fietser- en voetgangersbrug ten noorden of ten zuiden van de spoorwegbrug toe.
15. Bomen gerooid in zone voor reserve-industriegebied (zie 14t):  
Na een plaatsbezoek van de stedelijke Groendienst blijkt er van het rooien van bomen geen sprake te zijn. Wel werd er een nieuwe Fluxys-leiding aangelegd waarvoor er een smalle strook vegetatie verwijderd werd.
16. Bezwaar buiten termijn (zie 15a, 15b en 15c):  
15a: In de groenbuffer/groenas zijn inderdaad geen nieuwe gebouwen meer toegelaten. Voor de bestaande gebouwen gelden de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, meer bepaald de basisrechten voor zonevreemde constructies en gebouwen  
15b: De stedenbouwkundige voorschriften laten geen autonome kantoren toe in de zone voor reserve-industriegebied.  
15c: Eventuele planschadevorderingen kunnen ingeleid worden bij rechtbank nadat dit RUP van kracht is geworden.

### III. Volgende elementen in het advies van de GECORO van 29 maart 2016 worden niet gevolgd:

1. Kasteel van Zwijnaarde:  
Advies GECORO: De GECORO adviseert dat het gebied 'kasteel van Zwijnaarde' en het golfterrein uit het RUP moet worden gesloten, behoudens het weiland gelegen tussen het jaagpad en de muur van het kasteeldomein, dat kan opgenomen worden in de zone voor groenas.  
Motivering: ook het weiland wordt, omwille van de ligging binnen AGNAS, uit dit RUP gesloten (zie hierboven, punt I.1.)
2. Reservatiezone voor fiets -en wandelpad:  
Advies GECORO: de 'Reservatiezone voor fiets -en wandelpad (in overdruk)' kan niet de functie van een groenas overnemen en mag daarom niet als een alternatief beschouwd worden, maar moet hoe dan ook weerhouden worden als nuttige omleggingsweg.

Motivering: Het loskoppelen van het verband tussen beide zones betekent immers dat het terrein, in het geval de groenas langs de Schelde toch wordt gerealiseerd, bezwaard zal blijven met de reservatiestrook welke in dat geval geen nut meer heeft.

3. Jaagpaden:

Advies GECORO: Wat is de inhoudelijke meerwaarde van de opname van het jaagpad en oever in de bestemming “Zone voor groenbuffer/groenas”? Indien deze wijziging juridisch op bezwaren stuit, dan stelt de GECORO als alternatief voor de strook met oever en jaagpad als een aparte zone in het RUP op te nemen, met specifieke voorschriften inzake beheer en exploitatie van de waterweg. De doorgang voor wandelaars en fietsers moet dan wel in alle gevallen mogelijk blijven.

Motivering: Juridisch vormt het schrappen van het jaagpad uit het RUP inderdaad een probleem. Dan blijft er immers een stuk industriegebied bestaan buiten de bufferzone voor het eigenlijke industriegebied en ligt de bufferzone dan eigenlijk ‘verkeerd’ (= niet aan de rand van het industriegebied zoals het hoort). Bovendien ligt het jaagpad dan in een industriegebied wat natuurlijk geen gunstig uitgangspunt is voor de ontwikkeling van de groenas.

Bovendien gaat het over een strook van circa 3m die onmogelijk in een RUP met schaal 1/2000 aan te geven is.

De huidige gecombineerde zonering buffergroen/jaagpad/oever is flexibeler naar concrete herinrichting en geeft minstens evenveel garanties als aparte zoneringen.

4. Zone voor reserve-industriegebied vervangen door zone voor bos (zie 14e):

Advies GECORO: De GECORO volgt het bezwaar en stelt voor de ‘zone voor reserve-industriegebied’ te vervangen door ‘zone voor bos, met aanpassing van de afbakening van het bosgebied met de zone voor groenbuffer.

De GECORO gaf op 2/7/2014 al advies op de screeningsnota voor het RUP 160 Groenas 4 – Bovenschelde. De zone voor reserve-industriegebied maakte toen al deel uit van het voorontwerp RUP. De GECORO zelf had toen geen bezwaren tegen dit voorstel maar meent nu wel tegemoet te moeten komen aan een bezwaar.

Motivering: Er zijn voor de betreffende zone in het uiteindelijke RUP geen nieuwe elementen opgenomen die een wijziging van standpunt kunnen verklaren. Dat de GECORO nu spreekt van een incoherent voorstel, terwijl dit voorstel al sinds het voorontwerp-RUP meegaat en door de GECORO gekend was, kan dus maar moeilijk als een valabel argument beschouwd worden.

Vandaag is het gehele terrein van het Instituut voor Nucleaire Wetenschappen van UGent ingetekend als industriegebied, i.e. bouwzone voor UGent. Het RUP bestendigt nu al een zeer groot deel (ca. 6,64 ha.) van het terrein als bos en groenbuffer, terwijl dit voor UGent vandaag mogelijke uitbreidingszone betreft. Het voorstel werd in samenspraak tussen Stad Gent en UGent opgemaakt, waarbij UGent enerzijds oog had voor de vraag naar meer groen vanwege Stad Gent, en Stad Gent anderzijds rekening hield met de resterende ontwikkelingsmogelijkheden voor UGent. In dit licht was UGent zelfs bereid een deel van het terrein zo lang als mogelijk niet aan te snijden, waaruit het voorstel tot reserve-industriegebied voortvloeide.

De UGent heeft uiteraard geen industriële missie maar in industriegebieden is ook kennisbedrijvigheid toegelaten en in deze sector is de UGent wel bedrijvig (cf. Technologiepark)

Het is ook onduidelijk hoe de GECORO tot de conclusie komt dat de UGent ‘niet zozeer

een industriële missie heeft voor deze zone, maar er de inplanting van windturbines op het oog heeft'. Het RUP doet immers geen uitspraken over het al dan windturbines. Dat de UGent alle mogelijkheden wenst te onderzoeken en open te houden is normaal. De GECORO trekt echter zonder kennis van zaken en op basis van veronderstellingen voorbarige conclusies.

### **Op te heffen voorschriften**

Overeenkomstig artikel 2.2.2, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan in voorkomend geval, een zo limitatieve mogelijk opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Deze oplistings is opgenomen in van de toelichtingsnota.

Dit betreft de voorschriften van het gewestplan Gentse en kanaalzone (woongebied, industriegebied en recreatiegebied) en, voor zover deze binnen de perimeter van dit RUP vallen, de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. Z5 Kanaal van Zwijnaarde (goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 22/06/1994) en van het RUP nr. L-2 Belle Vue (goedgekeurd bij Besluit Deputatie van 16/02/2004).

Het plangebied van dit RUP grenst met de 2 geplande fietsoverbruggingen over de Schelde aan het BPA nr. 129 Toemaatragel (goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 17/12/1998) zonder dat er echter voorschriften van dit BPA worden gewijzigd of opgeheven.

### **Samenstelling gemeentelijk RUP**

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat volgende, overeenkomstig artikel 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven, stukken: de weergave van de feitelijke en juridische toestand, een grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota (met inbegrip van de relatie met het ruimtelijk structuurplan Gent, de limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven en het register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd).

### **Termijn waarbinnen het gemeentelijk RUP definitief moet worden vastgesteld**

De gemeenteraad moet binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk RUP definitief vaststellen.

Aangezien het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 160) Groenas 4 – Bovenschelde eindigde op 14 januari 2016, moet de gemeenteraad voor 12 juli 2016 dit gemeentelijk RUP definitief vaststellen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de mogelijkheid om de deze definitieve vaststellingstermijn eenmalig en op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeesteren en schepenen te verlengen met zestig dagen. In dat geval zou de definitieve vaststellingstermijn vallen op 10 september 2016. Omdat er echter geen gemeenteraadszittingen zijn gepland tussen de zitting van juni 2016 en 10 september 2016, heeft een dergelijke verlenging van de vaststellingstermijn van dit RUP geen zin.

**Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:**

- GECORO  
Gunstig onder voorwaarden
  
- Deputatie Oost-Vlaanderen  
Gunstig advies
  
- Ruimte Vlaanderen  
Gunstig advies

---

**Beslist het volgende:**

---

**VOORSTEL**

**Artikel 1:**

Neemt kennis van het gemotiveerde advies van 29 maart 2016 van de GECORO, dat als advies in dit besluit is opgenomen en dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (nr. 160) Groenas 4 - Bovenschelde op basis van de ontvangen adviezen, de opmerkingen en de bezwaren door de GECORO werd uitgebracht, en beslist om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan al dan niet aan te passen;

**Artikel 2:**

Stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (nr. 160) Groenas 4 - Bovenschelde, bestaande uit een feitelijke toestand, een juridische toestand, een grafisch plan, een bundel met toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch register planbaten en planschade en een screeningsnota, die als verplichte bijlagen bij dit besluit zijn gevoegd, definitief 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

---