

---

## OPSCHRIFT

**Vergadering van** 14 januari 2016

**Besluit nummer:** 2016\_GR\_00030

**Onderwerp:**

**Definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP nr. 153A Victor Braeckmanlaan - Nieuwelaan - Antwerpsesteenweg - Vaststelling**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het gemeentelijk RUP nr. 153A Victor Braeckmanlaan - Nieuwelaan - Antwerpsesteenweg 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:**

- advies deputatie
- advies Elia
- advies GECORO van 30/11/2015
- advies Ruimte Vlaanderen

#### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 20151208-AV-G-VP-01-153A-11\_feitelijke\_toestand.pdf
- 20151208-AV-G-VP-01-153A-11\_juridische\_toestand.pdf
- 20151208-AV-G-VP-01-153A-11\_grafisch\_plan.pdf
- 20151208-NO-G-VP-01-153A-11\_toelichtingsnota\_voorschriften\_definitief.pdf
- 20150202\_DO\_G-VP-01-153A-11\_bijlage\_ontwerpend\_onderzoek.pdf
- 20150202\_DO\_G-VP-01-153A\_bijlage\_MER\_screening\_definitief.pdf
- 20151208-NO-G-VP-01-153A-11\_toelichtingsnota\_voorschriften\_definitief\_REVISIES.pdf (informatief)

---

## **MOTIVERING**

### **Situering**

Het plangebied van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 153 A Victor Braeckmanlaan – Nieuwelaan – Antwerpsesteenweg strekt zich uit over de deelgemeenten Sint-Amandsberg en Oostakker en heeft betrekking op de bebouwingsstrip die zich uitstrekt rond de Antwerpsesteenweg (N70) en in een rechtstreekse relatie tot de steenweg staat. Het RUP volgt het traject van de Victor Braeckmanlaan, Nieuwelaan en Antwerpsesteenweg vanaf de Rozebroekslag tot aan de spoorwegbrug.

### **Voorlopige vaststelling ontwerp RUP**

Het college van burgemeester en schepenen keurde het concept-RUP (nr. 153A) 'Victor Braeckmanlaan – Nieuwelaan - Antwerpsesteenweg' goed op 5 juli 2012. De informatievergadering vond plaats op 10 juni 2013. De GECORO maakte op 4 juni 2013 haar advies over het concept-RUP aan het stadsbestuur over. Op 28 oktober 2013 heeft de Vlaamse Dienst Milieueffectrapportagebeheer beslist dat het voorgenomen plan (het concept-RUP) geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De gemeenteraad stelde het ontwerp-RUP voorlopig vast op 22 juni 2015.

### **Openbaar onderzoek**

Het college van burgemeester en schepenen heeft het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk RUP van 3 augustus tot en met 1 oktober 2015 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 17 juli 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 drie adviezen ontvangen:

- Op 29 juli 2015 het advies van 27 juli 2015 van Ruimte Vlaanderen – Oost-Vlaanderen;
- Op 28 september 2015 het advies van 25 september 2015 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen;
- Op 1 oktober 2015 het advies van 29 september 2015 van Elia.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat 11 bezwaarschriften (waaronder enkele petitie's) ontvangen.

In de vergadering van 10 november 2015 heeft de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld, gecoördineerd en hierover beraadslaagd. Naar aanleiding van deze beraadslaging heeft de GECORO, op 30 november 2015, een advies uitgebracht.

### **Na openbaar onderzoek en 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.

Als gevolg van het GECORO-advies, waarin de ontvangen adviezen van de deputatie en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar integraal werden overgenomen en de ingediende bezwaren werden gebundeld en gecoördineerd, hebben de aanpassingen (naast beperkte tekstaanpassingen ter verbetering van tekstuele fouten of ter verduidelijking van bepaalde opmerkingen uit de adviezen of ingediende bezwaren) t.o.v. het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 153A) Victor Braeckmanlaan – Nieuwelaan – Antwerpsesteenweg betrekking op volgende aanvullingen:

- Aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften:
  - + De algemene overgangsbepalingen worden herwerkt zodat naast het behoud en

instandhouding van gebouwen en functies ook het aspect met betrekking tot heikracht in acht genomen wordt. De regelgeving inzake zonevreemdheid uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werkt door in dit RUP.

+ Er is een tekstuele aanpassing in de toelichting van de inrichtingsvoorschriften van de zone voor stedelijk wonen om de voorziene bouwhoogtes af te stemmen op de voorziene hoogte in de bestemming.

+ Bijkomende toelichting bij de inrichtingsprincipes voor projectzone D (Everstraat – Nieuwelaan) die meer duiding geeft over de bebouwingsafstand en inkijk tot de aangelanden.

+ Zowel het niet-verordenend, als het verordenend deel van de zone voor publiek groen wordt herschreven. Het publieke karakter van deze bestemmingszone wordt afgezwakt in functie private tuinen. Het belang van de groene invulling van de zone blijft wel prioriteit binnen dit voorschrift.

- **Aanpassingen aan de plannen:**

+ Het plan feitelijke toestand wordt aangepast naar aanleiding van onjuistheden die in een bezwaarschrift naar voor werden gebracht.

+ Het plan juridische toestand wordt aangepast. Alle bestemmingsplannen worden met hun inkleuring en op dezelfde wijze in kaart gebracht. Het gewestplan wordt op een correcte wijze gevisualiseerd.

+ De titel van de zone voor publiek groen wordt aangepast op het grafisch plan.

Het advies van de Gecoro wordt hiermee gevolgd.

### **Niet opgenomen adviezen, opmerkingen of bezwaren**

De overige opmerkingen of bezwaren uit het openbaar onderzoek werden niet gevolgd of hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassingen:

- Het advies van Elia vraagt aandacht voor de aanwezigheid van ondergrondse hoogspanningsleidingen en het naleven van de wettelijke bepalingen hierrond. Alle hoogspanningsleidingen vallen echter buiten het plangebied van dit RUP. Bovendien hebben deze specifieke wettelijke bepalingen betrekking op de uitvoeringsmodaliteiten van werken die te allen tijde van toepassing zijn ongeacht of er voor een project een ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat.
- De vraag om meer groen te voorzien in plaats van bijkomende projectzones bestemd voor wonen wordt niet weerhouden. Deze vraag is enerzijds algemeen gesteld zonder een specifieke projectzone te benoemen. Anderzijds hebben de projectzones tot doel de bestaande woonbestemmingen uit de verouderde BPA's te laten bestaan maar een meer actuele stedelijkere invulling mogelijk te maken wat toch één van de doelstellingen van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is. Tevens voorkomen we dat op deze percelen

mogelijks planschade van toepassing zou zijn. De voorschriften voor de projectzones laten uiteraard een stedelijke invulling in een groene context mogelijk.

- De vraag om nevenbestemmingen zoals handel en diensten ruimer toe te laten in de zone voor wonen wordt niet weerhouden. Voor de wooncluster Rozebroekslag wordt gekozen om de woonbestemming voorop te stellen en de nevenbestemmingen tot een minimum te reduceren. Nevenbestemmingen zoals een vrij beroep met beperkte omvang kunnen nog steeds binnen deze bestemmingsvoorschriften.
- Er worden geen wijzigingen voorzien aan de bestemmingsvoorschriften voor de zone voor stedelijk wonen. De vragen over het behoud van de functie B&B binnen de zone ter hoogte van de Rozebroekslag worden opgevangen binnen de overgangsbepalingen en de nieuwe bestemmingsvoorschriften.
- Er wordt niet ingegaan op de vraag om een maximale bouwhoogte of bijkomende afstandsregels op te leggen in de zone voor stedelijk wonen. De stedenbouwkundige voorschriften zijn voldoende omschreven om het kader te voorzien in functie van de bouwhoogte en de afstandsregels.
- Er wordt niet verder ingegaan op de manier van ontsluiten van de wooncluster Rozebroekslag 9-11-13. De overgangsbepalingen en de voorgestelde bestemming biedt voldoende kader om voldoende rechtszekerheid te bieden aan deze eigenaars.
- Er wordt niet ingegaan op de vraag om perceel 407x op te nemen in een woonbestemming. Rekening houdende met de waardevolle groenelementen en het feit dat dit perceel geen rechtstreekse verbinding heeft met de Heiveldstraat, wordt geoordeeld dat dit perceel beter aansluit bij de percelen die een aaneengesloten groenstructuur vormen langsheen de steenweg.
- Ter hoogte van de Heiveldstraat wordt het 2<sup>e</sup> deel van een privaat perceel (tuin) opgenomen in de zone voor publiek groen. Het openbaar karakter van deze zone wordt door een aanpassing van de voorschriften afgezwakt. Omdat dit deel van het perceel nauw aansluit bij het grotere geheel aan groenvoorziening rondom de steenweg wordt niet ingegaan op de vraag van de GECORO om dit perceel uit te sluiten van een voorkooprecht.
- De opmerkingen die betrekking hebben op de projectzone B Bromeliastraat worden niet weerhouden. Enerzijds gaat het om een aanpassing van een informatief document die als bijlage bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt gevoegd. Anderzijds betreft het een vraag naar beperking van de bebouwingstypologie, een beperking die in het toekomst voorschrift niet meer zal voorkomen.
- Er wordt niet ingegaan op verschillende vragen en opmerkingen over de projectzone van de Everstraat. De gestelde vragen en opmerkingen zijn in veel gevallen informatief gesteld. Opmerkingen inzake rechtszekerheid van bestaande gebouwen en functies worden opgevangen in de overgangsbepalingen of in de toekomstige voorschriften.

### **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 oplijsting is opgenomen in punt 2 van de stedenbouwkundige voorschriften.

Dit betreft de stedenbouwkundige voorschriften van volgende bijzondere plannen van aanleg:

- BPA SA 1A Westveld (besluit 13/04/1988)
- BPA SA 1B Westveld (besluit 13/04/1988)
- BPA SA3 Sint-Baafskouter (besluit 21/09/1992)
- BPA SA6 Rozebroeken (besluit 17/10/1989)

Het betreft eveneens de in het plangebied aanwezige verkavelingsplannen, die zijn opgenomen op het als verplichte bijlage bij dit RUP opgenomen grafisch plan.

### **Samenstelling gemeentelijk RUP**

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

### **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. 153A) Victor Braeckmanlaan – Nieuwelaan – Antwerpsesteenweg eindigde op 1 oktober 2015, moet de gemeenteraad voor 29 maart 2016 dit gemeentelijk RUP definitief vaststellen.

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

- advies deputatie  
Gunstig advies  
Het advies wordt gevolgd.
- advies Elia  
Gunstig onder voorwaarden  
Het advies wordt niet gevolgd: zie motivering van dit besluit.
- advies GECORO van 30/11/2015  
Gunstig onder voorwaarden

Het advies wordt grotendeels gevolgd, inclusief de gestelde voorwaarden: zie motivering van dit besluit.

- advies Ruimte Vlaanderen  
Gunstig advies  
Het advies wordt gevolgd.

---

**Beslist het volgende:**

---

## VOORSTEL

### **Artikel 1:**

Neemt kennis van het gemotiveerde advies van 30 november 2015 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. 153A) Victor Braeckmanlaan – Nieuwelaan – Antwerpsesteenweg 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 RUP (nr. 153A) Victor Braeckmanlaan – Nieuwelaan – Antwerpsesteenweg, bestaande uit een feitelijke toestand, een juridische toestand, een grafisch plan, een bundel met toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften, een bijlage 'ontwerpend onderzoek' bij de toelichtingsnota en een screeningsnota, zoals in bijlage bij dit besluit 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

---