
OPSCHRIFT

Vergadering van 14 januari 2016

Besluit nummer: 2016_GR_00028

Onderwerp:

Definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP nr. 166 'Rijsenberg' - Vaststelling

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP nr. 166 'Rijsenberg' 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:

- Ruimte Vlaanderen
- Deputatie
- GECORO

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20151119_AV_RUP166_Rijsenberg_feitelijke toestand.pdf
- 20151119_AV_RUP166_Rijsenberg_grafisch plan.pdf
- G-VP-01-166-12_toelichting_voorschriften 20151207.pdf
- 20141210_DO_RUP166_Rijsenberg_binder_mer-screening_adviezen_MER-besluit.pdf
- G-VP-01-166-12_toelichting_voorschriften_wijzigingen.pdf (informatief)

MOTIVERING

Situering

Het plangebied van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 166 'Rijsenberg' ligt ten zuiden van de kernstad en wordt ruwweg omsloten door de Koningin Fabiolalaan in het zuiden, de Leie in het westen en noorden en de Koning Albertlaan in het oosten. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 70 hectare.

Voorlopige vaststelling ontwerp RUP

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2015 het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 166) Rijsenberg, bestaande uit een feitelijke toestand, 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 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 gemeentelijk 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 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.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat 28 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. 166) Rijsenberg betrekking op volgende aanvullingen:

- Toevoeging van een max. hoogte voor zij- en achterhagen en muren in de tuinzone;
- Toevoeging van een max. hoogte en verduidelijking van de bouwhoogte voor constructies in tuinzones;
- Bijkomende aandachtspunten en suggesties zijn toegevoegd bij de Lumatsite;
- Bijkomende aandacht voor behoud bestaande bomen op de Institut-Moderne-site;
- Toevoeging van een minimaal groenpercentage in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Een uitzonderingsmaatregel is toegevoegd in de zone voor wonen in binnenkern, waarbij waardevolle gebouwen onder welbepaalde voorwaarden ook als meergezinswoning kunnen voorzien worden;

- In de zone voor wegen is een aandachtspunt toegevoegd i.f.v. een minder dominante rol voor de auto.

Het advies van de GECORO wordt hiermee volledig 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:

- Omdat ze niet behoren tot de inhoudelijke thematiek en de mogelijkheden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan:
 - + vraag voor een betere autobereikbaarheid van de buurt;
 - + vraag om bij grootschalige bouwwerken een staat van bevinding van de huizen op te maken;
 - + vraag om op te treden tegen illegale ruimtelijke toestanden;
 - + ongenoegen over het nut en de periode van het openbaar onderzoek;
 - + fout in e-mailadres.
- Op de vraag om schotelantennes in dit RUP te betrekken, wordt er niet ingegaan omdat schotelantennes aan de voorgevel al vergunningsplichtig zijn. Hiermee is het voor de Stad voldoende om storende elementen te vermijden.
- Op de vragen naar verduidelijking (tussen wat verordenend is en wat niet, wat draadafsluitingen zijn, enz.) wordt er niet ingegaan omdat de Stad van oordeel is dat alles voldoende duidelijk is. Er zijn ook geen tegenstrijdigheden vastgesteld in de tekst.
- Op de vragen om strenger te zijn naar bebouwing in tuinzones wordt niet ingegaan. In dit RUP is de bebouwing van de tuinzone beperkt tot 10% van de tuinoppervlakte met een max. van 40 m². Beperkte tuinbergingen kunnen van groot nut zijn voor het stallen van fietsen, vuilniscontainers, tuinmeubilair, enz. Ook de plaatsing van een beperkte serre kan het wooncomfort en de beleefbaarheid van de tuinzone vergroten. De Stad Gent kiest voor flexibele voorschriften zoals de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toelaat voor ruimtelijke uitvoeringsplannen. In nieuwe RUP's wordt aldus niet meer vastgelegd dan nodig. Ter info en vergelijking: in de Codex is een vrijstelling van vergunning voorzien voor losstaande constructies (tuinhuis, serre, schuurtje) tot 40 m² in woongebied, onder welbepaalde voorwaarden.
- Op de bemerking dat de hoogte van de afsluitingen in de zone voor voortuin 1 te beperkt is, wordt niet ingegaan omdat de beperking in haaghoogte zorgt voor een gewenste zichtrelatie tussen woning en openbaar domein en hiermee de sociale controle en de beleefbaarheid verhoogt, zowel vanop straat als uit de woning.
- Op de bemerking om iedereen een autostalplaats in de voortuinstrook toe te staan (en niet enkel vanaf een perceelsbreedte van 7m.) wordt niet ingegaan. In de voorbereidende studie 'Ruimtelijk Onderzoek Rijsenbergbuurt' werd, in een participatief traject met de

buurt, veel aandacht gegeven aan een groen straatbeeld. Groene voortuinen spelen hierin een belangrijke rol. Dit is verder onderzocht geweest. Hierbij werd als eigenschap gesteld dat het parkeren nooit mag overheersen of primeren op de groenvulling. Als we een voldoende aandeel onverharde en groene ruimte willen overhouden in de voortuinzone dan moet de ruimte voor de wagen beperkt blijven tot minder dan de helft van de gevelbreedte. Naar analogie met de voorwaarde om een garagepoort te mogen voorzien, is dit vastgelegd op min. 7 m. Om dergelijke bestaande inrichtingen van voortuinen, die niet in overeenstemming zijn met de voorliggende voorschriften nog een toekomst te bieden is een overgangsbepaling voorzien. Deze inrichtingen mogen, indien ze in goede staat zijn, behouden blijven.

- Op de vraag om 5 maatregelen rond herbruik van hemelwater toe te voegen aan de voorschriften, wordt er niet ingegaan omdat het stedelijk bouwreglement voldoende verplichtingen m.b.t. het hergebruik van hemelwater bevat.
- Op de vraag om met dit RUP meer sturend te zijn op vlak van mobiliteit wordt er niet ingegaan, omdat het niet de bedoeling is om een juridisch instrument opgemaakt voor het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen de mobiliteit te willen regelen.
- Op het bezwaar tegen wonen als hoofdbestemming in het stedelijk woongebied (ook diensten, reca en kleinhandel zouden als hoofdbestemmingen moeten toegelaten worden), wordt er niet ingegaan omdat wonen het basisweefsel van dit stadsdeel is. Naast het stedelijk woongebied is er ook nog een multifunctionele zone voorzien waar op de meer centrumgerichte locaties (Albertlaan, Kong Boudewijnstraat, begin Fabiolalaan) tot 100% diensten, reca en kleinhandel mogelijk is. In de woonstraten is het wenselijk dat minstens 50% van een gebouw als woning voorzien wordt. Op deze manier krijgen we een fijnmazige menging van werken en wonen, waarbij op alle uren van de dag voldoende activiteit is.
- Op het voorstel om de zone voor voortuin 2 (VT2) volledig te schrappen voor het gebouw Patijntjesstraat 210, 212, 214, wordt er niet ingegaan omdat groene voortuinen heel sterk het (groene) karakter van een buurt bepalen. Om een gezond evenwicht te realiseren tussen het functionele (inrit garage, voorzien toegangspad) en een groene invulling, zijn de voorliggende voorschriften als volgt uitgewerkt: minstens 50% van de oppervlakte is onverhard en groen ingericht. Dit is perfect combineerbaar met een inrijmogelijkheid naar garages. Evenwel is voor bestaande, vergunde en in goede staat verkerende inrichtingen (bv. de inrichting van een voortuin) een overgangsbepaling voorzien. Aldus bestaat de mogelijkheid dat deze bij een verbouwing behouden blijven.
- Op de reeks bezwaren bij de Projectzone 2, Institut Moderne, wordt er niet ingegaan omdat de huidige voorschriften voldoende garanties op ruimtelijke kwaliteit bieden. Voor deze site wordt de mogelijkheid voorzien dat er een andere functie op deze locatie komt. Zowel gemeenschapsvoorzieningen of een gemengde invulling (min. 50% wonen) zijn gewenst. Aangezien de site al vrij volgebouwd is, worden beperkingen opgelegd in functie van de omgevende bebouwing. Nieuwe bebouwing past zich in in het stedelijk weefsel. In

het binnengebied is, rekening houdend met de schaal van dit gebied en in combinatie met een grote openbare groenzone, een beperkt hogere bebouwing te verantwoorden. Teneinde voldoende licht en lucht in de aangrenzende tuinen te voorzien worden beperkingen opgelegd naar bouwhoogte van nieuwe volumes in de directe omgeving van deze tuinen

- Op de reeks bezwaren bij de Projectzone 1, Lumat-site, wordt er niet ingegaan, om volgende redenen: De Lumat-site is gelegen in de directe omgeving van het station Gent Sint-Pieters. De ambitie van de Stad is om de directe omgeving zo optimaal mogelijk aan te wenden in functie van publiekstreckende kantoren, particuliere kantoren met een hoge werknemersgraad, en voorzieningen zoals scholen en hogescholen sterk verweven met de woonfunctie in een aantrekkelijke woonomgeving. In het kader van de studie “Ruimtelijk Onderzoek Rijsenbergbuurt” zijn de ruimtelijke potenties van deze site afgetoetst, zonder uit te gaan van een concreet programma. Belangrijke vaststellingen waren: de Lumat-site is de enige locatie binnen de Rijsenbergbuurt waar nieuwe grondgebonden woningen met een tuin mogelijk zijn. Deze worden specifiek in het rustige binnengebied voorzien. Hier werd dan ook een sterke voorkeur aan gegeven. Aanvullend is een kleine rustige openbare groenzone voorzien. Dit is voor de Stad de meest gewenste combinatie. De opmerkingen en de bezorgdheden situeren zich eerder op een uitvoeringsniveau en niet op het schaalniveau van een ruimtelijk uitvoeringsplan en zullen dan ook aan bod komen bij de beoordeling tijdens de vergunningsaanvraagprocedure. Dan worden de plannen afgetoetst aan een goede ruimtelijke ordening.
- Op de bezwaren tegen de voetgangersverbindingen tussen broekbos, Sportstraat, Susan Lilarstraat en Verpleegsterstraat en het toegankelijk maken van het broekbos wordt er niet ingegaan om volgende redenen: De drie verbindingen zijn essentiële verbindingen voor de gewenste aantakking van zone C op de Rijsenbergbuurt en voor de realisatie van het Groot Rijsenbergpark, (concept uit het winnende ontwerp voor zone C, Rinkkaai) die het moerasbos bundelt, het wijkpark en het niet-bebouwbaar deel van zone C. Deze bundeling en verruiming van publiek toegankelijk groen zorgt voor de versterking van de (recreatieve) groenstructuur in de stationsbuurt-noord. Het “Groot Rijsenbergpark” is zowel voor de omwonenden als voor de bezoeker een bruikbaar en beleefbaar park, zonder dat er formele speelplekken zijn voorzien. Het biedt ruimte voor het kleine en het grote ontmoeten. Dit past binnen de ambitie die de Stad heeft om trage wegen, olifantenpaadjes, slimme doorsteken, enz. te voorzien om het stedelijk weefsel attractief te maken. Aangezien dit enkel doorsteken voor fietsers en voetgangers betreffen, is de rust in de straat verzekerd. Dit is ook combineerbaar met een beperkte bestaande parkeergelegenheid. Het voorzien van een wandelpad kent een minimale impact naar verstoring. Zeker in of nabij stedelijke gebieden dient gezocht te worden naar een combinatie van toegankelijkheid (mensen in contact brengen met de natuur) en het behoud van natuurwaarden. Deze verbindingen brengt buurtbewoners in contact met natuur en heeft aldus ook een educatieve waarde. Het tracé ligt niet vast, waardoor in de toekomst onderzocht kan worden welk tracé het minste impact heeft. Hier geeft het

ruimtelijk uitvoeringsplan alleen de toekomstige mogelijkheden voor doorwaardbaarheid en natuurbeleving aan.

- Op de vragen naar aanvullende voorschriften bij de zone voor wegenis voor specifieke locaties en/of in functie van een minder dominante rol voor de auto, wordt er niet ingegaan omdat de Stad wil vermijden dat te streng vastgelegde voorschriften in een latere fase problematisch worden omwille van gewijzigde ruimtelijke inzichten of om technische redenen niet uitvoerbaar blijken te zijn. Daarom wordt met flexibele voorschriften gewerkt.
- Op de vraag om de bestemming van de hoek Golfweg – Duifhuisstraat te wijzigen van tuinzone naar stedelijk woongebied, wordt er niet ingegaan omdat deze open ruimte zijn functie en zijn waarde heeft. Aangezien het hoekperceel vrij smal is, zou een eventuele bebouwing van de tuinzone leiden tot onaanvaardbare hinder (inkijk) op het aangrenzende perceel.
- Op de opmerking dat er op de hoek Atletiekplein – Renbaanstraat in vergelijking met andere locaties een te grote zone als voortuinstrook bestemd is, wordt niet ingegaan, omdat voortuinstroken voorzien worden in functie van een zichtrelatie tussen de voorkant van het hoofdgebouw en/of nieuwe bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen. Bij de localisatie van voortuinstroken is ook rekening gehouden met het belang en het landschapsbeeld van de straat.
- Op de bezwaren m.b.t. de mogelijke afsluitbaarheid en inrichting van de Zuiderdoorgang wordt er niet ingegaan, omdat de aanduiding “overdruk met verblijfsfunctie” op het grafisch plan niet inhoudt dat het gemotoriseerd verkeer onmogelijk gemaakt wordt. Dit is ook geen concreet plan vanuit de Stad maar was een van de ideeën uit de studie 'Ruimtelijk Onderzoek Rijsenbergbuurt', een idee die de Stad Gent in dit RUP niet verder opneemt. De voorschriften houden ook niet in dat er eventueel bomen moeten geroid worden.

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 10 van de toelichtingsnota.

Dit betreft de voorschriften van het gewestplan Gentse en kanaalzone (woongebied, woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) en de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA (nr. 12) 'Rijsenberg' (goedgekeurd op 25/04/1986) en 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: 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. 166) Rijsenberg 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:

- Ruimte Vlaanderen
Gunstig advies
Het advies wordt gevolgd.

- Deputatie
Gunstig advies
Het advies wordt gevolgd.

- GECORO
Gunstig onder voorwaarden
Het advies wordt gevolgd (zie motivering van dit besluit)

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. 166) Rijsenberg 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. 166) Rijsenberg, bestaande uit een feitelijke en juridische toestand, een grafisch plan, een bundel met toelichtingsnota en stedenbouwkundige

voorschriften 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
