

## OPSCHRIFT

**Vergadering van 15 oktober 2015**

**Besluit nummer:** 2015\_GR\_00844

**Onderwerp:**

**Voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk RUP 160 'Groenas 4 - Bovenshelde' - Vaststelling**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het ontwerp van gemeentelijk RUP nr. 160 'Groenas 4 - Bovenshelde' met bijbehorend onteigeningsplan voorlopig 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, §1 en artikel 2.4.4., §2

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

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.14, §1 en artikel 2.4.4., §2
- De Wet op de onteigeningen ten algemene nutte van 17 april 1835
- 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

**Ingewonnen advies/adviezen:**

- gebundelde adviezen plenaire vergadering voorontwerp RUP 160 - diverse adviesinstanties

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- ontwerpRUP 160 - plan feitelijke toestand
- ontwerpRUP 160 - grafisch plan
- ontwerpRUP 160 - toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften
- ontwerpRUP 160 - grafisch register planbaten en planschade

- ontwerpRUP 160 - ontwerp onteigeningsplan
- ontwerpRUP 160 - MER-screeningsnota (informatief)
- delegatiebesluit deputatie van 03/09/2015 (informatief)
- verslag plenaire vergadering voorontwerp RUP 160 van 08/06/2015 (informatief)

---

## MOTIVERING

### **Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

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 het Kasteel van Zwijnaarde aan de Joachim Schayckstraat. Het plangebied maakt deel uit van Groenas 4 uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent. Groenas 4 ligt in de vallei van de Bovenschelde tussen de Muinschelde en de grens met Zevergem/De Pinte.

Op 2 april 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen aan NV Domein van Zwijnaarde – NV Zwijnaarde Castle Catering een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd. Dit attest vormt mee de aanleiding voor de opmaak van het RUP.

Binnen het plangebied manifesteren zich een aantal ruimtelijke uitdagingen en opportuniteiten. Deze situeren zich voornamelijk op het raakvlak tussen de doelstellingen van Groenas 4 en de verbeterde ontsluiting en (her)ontwikkeling/revitalisering van verschillende bedrijvzones, recreatieterrainen en woonzones in de omgeving van de Bovenschelde.

Verschillende bovenlokale lijninfrastructuren (de Ringvaart, de E40 en de spoorwegen Gent – Brussel en Gent – Mechelen) langsheen de Bovenschelde versnipperen sterk de omgeving en vormen sterke barrières tussen de verschillende woon-, werk-, en recreatiezones. De E17 en de Bovenschelde delen het gebied dan weer in noord-zuid richting op. Hierdoor ontstaan er verschillende deelgebieden, met elk hun eigen karakteristieken, binnen de perimeter van dit RUP.

Het college van burgemeester en schepenen keurde het concept-RUP (nr. 160) 'Groenas 4 - Bovenschelde' goed op 24 oktober 2013. Over dit concept van RUP organiseerde het stadsbestuur een rondvraag van 16 december 2013 tot en met 17 januari 2014, waarbij de informatievergadering plaatsvond op 9 januari 2014. De GECORO maakte op 5 maart 2014 haar advies over dit concept-RUP aan het stadsbestuur over. Het college heeft op 24 april 2014 kennis genomen van dit advies.

In opdracht van het stadsbestuur maakte Royal Haskoning DHV de milieuscreeningsnota op. Deze nota bevat het onderzoek en de beschrijving van de mogelijke milieueffecten van het RUP alsook de motivering waarom de opmaak van een planmilieueffectenrapport (plan-MER) door het gemeentelijk RUP (nr. 160) 'Groenas 4 - Bovenschelde' niet nodig is. Naar aanleiding van deze screeningsprocedure heeft de GECORO op 2 juli 2014 advies uitgebracht bij het stadsbestuur. Het college heeft op 18 september 2014 kennis genomen van dit advies.

Op 20 oktober 2014 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. Dit besluit is bekendgemaakt op de website van de Stad Gent, via een bekendmakingsbericht in het stadsmagazine en op alle aanplakplaatsen van de Stad Gent en via terinzagelegging in het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein. Alle documenten met betrekking tot deze procedurestap zijn opgenomen in de screeningsnota, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd.

Het college van burgemeester en schepenen keurde het voorontwerp van RUP nr. 160 'Groenas 4 - Bovenschelde' goed op 23 april 2015.

De plenaire vergadering over dit voorontwerp van RUP vond plaats op 8 juni 2015. 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 16 juni 2015.

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. Er zijn geen opmerkingen 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 belangrijkste wijzigingen in voorliggend ontwerp van RUP ten opzichte van het voorontwerp van RUP zijn hieronder samengevat:

Aanpassingen die het gevolg zijn van opmerkingen en adviezen afkomstig van de aangeschreven instanties

- Infrabel: vragen om met bebouwing en infrastructuren voldoende afstand te houden van het spoorwegdomein. De voorschriften werden in die zin aangepast.
- Dienst Veiligheidsrapportage: vraagt om conform de MER-screening een verbod voor Seveso-bedrijven op te nemen in de 'zone voor reserve industriegebied' want anders dient er een Ruimtelijk Veiligheidsrapport opgemaakt te worden. Seveso-bedrijven worden dus uitgesloten.
- Provincie Oost-Vlaanderen: de milieuscreening ontbreekt in het dossier evenals de ontheffingsbeslissing om een plan-MER op te maken en verder ook de watertoets. De ontbrekende documenten/zaken zijn toegevoegd. Verder stelt de provincie ook dat er voor het deel 'Kasteel van Zwijnaarde' een delegatie van planningsbevoegdheid moet gevraagd worden omdat het een golfterrein betreft met 9 holes.

Aanpassingen die het gevolg zijn van opmerkingen en adviezen afkomstig van stadsdiensten:

- Dienst Wonen: vraag om voor de sociale appartementen aan de Meierij toch een uitbreiding van de bestaande bvo toe te laten zodat het aantal wooneenheden bij renovatie minstens gelijk kan blijven. Het stedenbouwkundig voorschrift is in die zin aangepast.
- Groendienst: vraag om het volledige park van het Kasteel van Zwijnaarde als waardevol op te nemen en niet alleen de delen die geen golfterrein zijn. De twee zones die betrekking hadden op het Kasteel van Zwijnaarde werden hiertoe samen genomen en aangepast. Daarnaast was er ook nog een vraag om de kleuren van enkele zones te wijzigen zodat deze meer overeenkomen met de inhoud. Dit werd eveneens aangepast.

Op 3 september 2015 verleende de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen aan de Stad Gent delegatie van de provinciale planningsbevoegdheid om het onderdeel 'Kasteel van Zwijnaarde (golfterrein met 9 holes)' op te nemen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 160 Groenas 4 – Bovenschelde. Dit besluit is als bijlage bij dit dossier gevoegd.

Het ontwerp van gemeentelijk RUP nr. 160 'Groenas 4 – Bovenschelde' bevat de overeenkomstig artikel 2.2.2, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorgeschreven stukken:

- een weergave van de feitelijke en juridische toestand
- een grafisch plan,
- een toelichtingsnota, waarin o.m. de waterparagraaf, de relatie met het ruimtelijk structuurplan Gent, de limitatieve opgave van de voorschriften die worden opgeheven en een

register (van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd) zijn opgenomen, en een bijlage bij deze toelichtingsnota,

- de stedenbouwkundige voorschriften,
- de screeningsnota, waarin aangetoond wordt dat het RUP geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaakt, en het ontheffingsbesluit van plan-MER-opmaak van de Dienst Milieueffectrapportagebeheer.

Het ontwerp van gemeentelijk RUP bevat eveneens, overeenkomstig artikel 2.4.4, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een ontwerp van onteigeningsplan.

Deze onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van de zone voor groenas, nl. voor een deel van 3 kadastrale percelen ter hoogte van de Warmoezeniersweg.

De onteigeningsnoodzaak wordt in hoofdstuk 1.8 van de toelichtingsnota van het RUP, die als bijlage bij dit besluit is gevoegd, gemotiveerd.

De Stad Gent zal als onteigenende instantie optreden. Er is geen kennis van een eventuele verontreiniging van deze gronden. Op het ogenblik van de aanvraag tot onteigeningsmachtiging zal worden gemotiveerd of de procedure bij hoogdringende omstandigheden zal worden toegepast en zal er worden aangetoond dat er voldoende financiële middelen voorhanden zijn ter realisatie van de geplande onteigeningen.

### **Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

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 vast.

Dit ontwerp van gemeentelijk RUP nr. 160 'Groenas 4 – Bovenschelde' heeft als hoofdoelstelling om de Groenas 4 van de Bovenschelde juridisch te verankeren, om gevolg te geven aan het positief planologisch attest voor het kasteel van Zwijnaarde en om de realisatie van een efficiënt parkeergebouw op de hoek van de Jacques Eggermontstraat in Ledeberg mogelijk te maken. De realisatie van dit parkeergebouw wordt beschouwd als een handeling van algemeen belang in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

.

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

- gebundelde adviezen plenaire vergadering voorontwerp RUP 160 - diverse adviesinstanties
  - Het advies is gunstig mits voorwaarden.
  - De adviezen worden gevolgd - zie motivering in 'Wat gaat aan dit besluit vooraf?'

---

### **Beslist het volgende:**

---

## **VOORSTEL**

### **Artikel 1:**

Stelt het ontwerp van het gemeentelijk RUP nr. 160 'Groenas 4 - Bovenschelde', bestaande uit een feitelijke toestand, een grafisch plan, een bundel met toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch register met planbaten en planschade en een screeningsnota, die als

verplichte bijlagen bij dit besluit zijn gevoegd, voorlopig vast.

**Artikel 2:**

Stelt het ontwerp van onteigeningsplan, dat als bijlage bij dit besluit is 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*

**Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

---