



---

Bestemd voor de gemeenteraad

**2021\_CBS\_02477 Definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr 169) 'Thematisch RUP Groen' - Vaststelling**

**Beslissing:** Goedgekeurd in besloten vergadering van 2 september 2021

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter  
mevrouw Elke Decruynaere, schepenen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; mevrouw Annelies Storms, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen  
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Sami Souguir

**Betrokken:** Tine Heyse, Astrid De Bruycker

**Juridisch kader**

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

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

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

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.2.21, § 6;
- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, artikel 1.3.1.1, §1, eerste lid;
- Het Decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten;
- Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, artikel 31;
- 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 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

**Motivering**

Het **thematisch RUP Groen** wil de bestaande groengebieden in Gent planologisch beschermen en nieuwe bosuitbreiding en natuurontwikkeling mogelijk maken. Het past ook in de doelstelling van Gent om een klimaatneutrale stad te worden. Het is de ambitie om met het RUP Groen ca. 113,5 ha. bijkomend groen te realiseren en ca. 256,5 ha. bestaand groen planologisch te beschermen.

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 10 juni 2016 een **eerste selectie van bestaande waardevolle groengebieden** goed waarvan het wenselijk is om deze een groene bestemming te geven (park, bos of natuur). Tevens werd een selectie gemaakt van de deelgebieden die in aanmerking komen voor de realisatie van de gewenste groenstructuur door natuur- en bosontwikkeling. Voor deze deelgebieden werden ruimtelijke concepten opgemaakt waarop de concrete afbakening en gewenste bestemming is gebaseerd.

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 16 maart 2017 het **concept-RUP Groen** goed. Op basis van het goedgekeurde concept-RUP werden de potentiële milieueffecten ingeschat. Ook werd binnen de stedelijke administratie juridisch advies ingewonnen. De conceptnota werd op basis hiervan verder uitgewerkt tot een startnota.

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 31 augustus 2017 de **startnota** (incl. het MER-screeningsrapport) en de **procesnota** van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 169) 'Thematisch RUP Groen' goed.

Over deze startnota heeft het college op 14 september 2017 advies gevraagd aan het Departement Omgeving, de deputatie van Oost-Vlaanderen, de GECORO van de Stad Gent en aan 20 adviesinstanties

De raadpleging heeft plaatsgevonden van maandag 18 september 2017 tot en met donderdag 19 november 2017. Het participatiemoment is georganiseerd op maandag 9 oktober 2017. Tijdens de raadpleging zijn er meer dan 200 inspraakreacties ontvangen. In de bij dit besluit gevoegde procesnota zijn alle details opgenomen m.b.t. de raadpleging en het participatiemoment.

Het college heeft op 14 juni 2018 de **scopingnota** (met als bijlagen de adviezenmatrix met de verwerking van de ontvangen adviezen, het overzicht van de inspraakreacties en het verslag van het participatiemoment) en een aangevulde **procesnota** goedgekeurd. De scopingnota geeft het voortschrijdend inzicht tussen de fase van de startnota en de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP weer en geeft aan hoe omgegaan is met de adviezen en de inspraakreacties. Deze scopingnota is verder aangepast.

Het college heeft op 28 juni 2018 het **voorontwerp van RUP** en de aangevulde **procesnota** goedgekeurd. Dit voorontwerp en procesnota zijn, via het digitaal uitwisselingsplatform DSI (digitale stedenbouwkundige informatie), voor advies overgemaakt aan de GECORO en de door de Vlaamse Regering aangeduide adviserende instellingen en administraties.

Op 6 december 2018 is met alle instanties de **plenaire vergadering** gehouden. De aanwezige adviesinstanties brachten ter zitting mondeling advies uit of gaven een toelichting over het eerder uitgebrachte schriftelijke advies. Het verslag van de plenaire vergadering, met inbegrip van alle ontvangen adviezen is als bijlage toegevoegd aan de scopingnota.

Als gevolg van de opmerkingen en adviezen die werden geformuleerd door de adviesinstanties,

door de stadsdiensten en door de GECORO, en als gevolg van de opmerkingen en vragen naar aanleiding van de raadpleging en het participatiemoment vond er bijkomend tussentijds overleg plaats. Het resultaat van dit overleg is beschreven in hoofdstuk 5 van de procesnota. Omdat er voor de realisatie van dit RUP voor 3 deelgebieden een onteigeningsplan aan dit thematisch RUP Groen wordt gekoppeld, is er in 2019 en in 2020 met alle eigenaars overleg, onder de vorm van zitdagen en vervolggesprekken, georganiseerd (cf. hoofdstuk 5 van de procesnota).

De aanpassingen aan het voorontwerp tot ontwerp van RUP zijn beschreven in hoofdstuk 6 van de procesnota en in hoofdstukken 4 en 5 van de scopingsnota, voor wat betreft de effectbeoordelingen.

Gezien de impact van het thematisch RUP Groen op het landbouwareaal in Gent, is hier doorheen het traject van de opmaak van het RUP Groen ook bijzondere aandacht aan besteed, en is er overleg geweest met de landbouwsector om de impact op de landbouw te milderen. Er is een flankerend landbouwbeleid uitgewerkt dat in een aparte nota aan het RUP is toegevoegd.

Op 29 september 2020 stelde de gemeenteraad het **ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 169 Thematisch RUP Groen** voorlopig vast, samen met de drie ontwerp onteigeningsplannen en de nota flankerend landbouwbeleid.

### **Openbaar onderzoek**

Het college van burgemeester en schepenen heeft het voorlopig vastgestelde ontwerp Thematisch RUP Groen onderworpen aan een openbaar onderzoek. Conform artikel 31 van het Onteigeningsdecreet werd gekozen om de samenlopende procedure te volgen, zodat het openbaar onderzoek omtrent de drie ontwerp onteigeningsplannen geïntegreerd werd in het openbaar onderzoek in kader van het voorlopig vastgestelde RUP.

Dit gezamenlijk openbaar onderzoek vond plaats van 14 december 2020 tot en met 11 februari 2021. Op 8 december 2020 vond een digitaal infomoment plaats. Het openbaar onderzoek werd aangekondigd door aanplakking van het bericht van bekendmaking op de stedelijke aanplakplaatsen, publicatie van het bericht van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 6 november 2020 en een bijgewerkte versie op 9 december 2020 en publicatie van het bericht van bekendmaking in drie dagbladen op 7 november 2020 en een bijgewerkte versie op 10 en 12 december 2020. Daarnaast werd het openbaar onderzoek aangekondigd op de gemeentelijke website.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) 952 reacties ontvangen met betrekking tot het voorlopig vastgestelde thematisch RUP Groen. Vier van deze reacties betreffen adviezen (van Elia, Aquafin, Farys en De Vlaamse Waterweg). Via het digitale uitwisselingsplatform DSI werden ook de adviezen van Departement Omgeving en de Provincie Oost-Vlaanderen bezorgd. De ingediende reacties omvatten ook een petitie met 243 ondertekenaars, 1 gebundelde reactie van 305 personen en 1 gebundelde reactie van 189 personen. Er zijn 9 laattijdige bezwaren/steunbrieven ingediend en buiten het kader van het openbaar onderzoek, werd ook nog een petitie over een deelgebied uit het RUP Groen bezorgd aan de GECORO. In 775 reacties wordt de steun aan het RUP Groen geuit. Er werden een aantal algemene reacties ingediend, maar de meeste bezwaarschriften en steunbrieven behandelen specifieke deelgebieden.

### **Advies Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening**

In uitvoering van artikel 2.2.21, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelde en coördineerde de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en bracht zij binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dit advies werd op 10 mei 2021 overgemaakt. De gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren zijn overgemaakt aan het stadsbestuur.

#### **Verlenging termijn definitieve vaststelling**

Op basis van artikel 2.2.21 §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening besliste de gemeenteraad op 21 juni 2021, na gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen, om de termijn waarin het RUP Thematisch Groen definitief moet worden vastgesteld, te verlengen met 60 dagen.

#### **Definitieve vaststelling gemeentelijk RUP nr. 169 Thematisch RUP Groen**

Op basis van artikel 2.2.21 §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen bij de definitieve vaststelling van het plan, ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan, enkel wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen, of uit de adviezen, uitgebracht door de aangewezen diensten en overheden, of uit het advies van de GECORO. De definitieve vaststelling van het plan kan geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan.

In uitvoering van artikel 2.2.18 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 daartoe de nodige maatregelen. In deze fase van de opmaakprocedure van het RUP wordt er aan de gemeenteraad gevraagd om **het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 169 Thematisch RUP Groen, bijhorende procesnota en de nota flankerend landbouwbeleid definitief** vast te stellen.

Het advies van de GECORO van 10 mei 2021 over het voorlopige vastgestelde RUP en over de bijhorende bezwaren en adviezen ligt in lijn met de doelstellingen van het voorlopig vastgestelde RUP en bijgevolg ook met de beleidsvisies 'Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent' en het Groenstructuurplan.

Aangezien het advies van de GECORO goed onderbouwd is en aangezien de gemeenteraad van oordeel is dat de bezwaarschriften op een degelijke en grondige manier behandeld zijn in dit advies, vloeien alle aanpassingen aan het definitieve RUP Groen rechtstreeks voort uit dit advies (behoudens één uitzondering, zie verder).

**Het advies van de GECORO wordt integraal gevolgd door de gemeenteraad en moet bijgevolg beschouwd worden als de eigen motivatie van de gemeenteraad voor de aanpassingen die aan het definitieve RUP Groen worden doorgevoerd.** De concrete aanpassingen zijn beschreven in hoofdstuk 8 van de procesnota.

Het advies van de GECORO houdt bovendien ook rekening met de adviezen van Departement Omgeving en de Provincie Oost-Vlaanderen. In het advies van de Provincie wordt het ontwerp-RUP Groen gunstig geadviseerd, maar wordt aangegeven dat een aantal elementen m.b.t. de impact op landbouw, in een latere fase aanleiding zouden kunnen geven tot schorsing. De GECORO heeft in haar advies echter gemotiveerd aangetoond dat een aantal van deze

elementen gebaseerd zijn op foutieve aannames van de Provincie. Als reactie op de bezorgdheid van de Provincie heeft de GECORO echter wel gevraagd om bijkomende maatregelen voor de getroffen landbouwer in de categorie “zeer groot effect” te onderzoeken. Op basis hiervan is effectief een **bijkomende flankerende maatregel** genomen die de impact van het RUP Groen op de betreffende landbouwer bijkomend zal verzachten. Deze bijkomende maatregel, namelijk de vervroegde inzet van vervanggrond, is toegevoegd aan de nota flankerend landbouwbeleid.

Slechts op één vlak wordt afgeweken van het advies van de GECORO, meer bepaald wat betreft het deelgebied 400 **Buffalopark**, aangezien het advies niet in lijn ligt met de doelstelling voor dit toekomstige park. Het RUP Groen had, voor dit deelgebied, tot doel om de groenzone zoals vastgelegd in de verkavelingsvergunning voor de Ecowijk ook planologisch te verankeren. De herbestemming is in dit geval volgend op de verkavelingsvergunning. Kort na de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP Groen, werd echter een verzoekschrift tot annulatie van het besluit van de deputatie betreffende de voorwaardelijke vergunning van de verkavelingsaanvraag van 18 juni 2020 ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Op 8 juli 2021 werd middels een Arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de verkavelingsvergunning vernietigd. De deputatie werd gevraagd om binnen een (orde)termijn van 3 maanden en nieuwe beslissing over het dossier te nemen. Dit betekent dat er geen duidelijkheid is betreffende deze verkavelingsvergunning op het moment dat de gemeenteraad het RUP Groen ten laatste definitief moet vaststellen volgens de decretaal bepaalde termijnen. De plannende overheid, met name de Stad Gent, beschikt op dit moment dus over onvoldoende gegevens en heeft onvoldoende zekerheid over de goede ruimtelijke invulling van de site. Doordat de deputatie de verkavelingsvergunning opnieuw moet beoordelen en mogelijk nieuwe voorwaarden oplegt of de vergunning weigert, is er onduidelijkheid over de afweging tussen de groenvraag versus de omvang van de woonontwikkeling op de site, de exacte situering van deze groenvraag en over vraagstukken zoals infiltratie versus het ondergronds bufferend rioleringsnetwerk enzovoort. De opname van de groenzone, m.n. het Buffalopark, in het RUP Groen had niet tot doel om sturend te zijn voor de ontwikkeling van de site. Omdat het project op dit moment betwist wordt, en de plannende overheid ervoor gekozen heeft om zich te laten leiden door de verkavelingsvergunning, kan niet gemotiveerd worden dat een bepaalde zone met zeer gedetailleerde contouren een groene bestemming zal krijgen. Dit kan namelijk mogelijk leiden tot tegenstrijdigheden met de vergunningsprocedure die nog niet is afgerond. Om die reden wordt beslist om het Buffalopark te schrappen uit het RUP Groen. Het advies van de GECORO vertrekt vanuit de idee dat de opname van het Buffalopark in het RUP Groen sturend moet zijn voor het project Ecowijk. Aangezien dit niet in lijn ligt met de initiële doelstelling voor dit deelgebied, wordt daarom beslist om, voor het deelgebied Buffalopark, het advies van de GECORO niet te volgen. Het is en blijft wel de nadrukkelijke ambitie om, wanneer ten gevolge van de beslissing van de deputatie over de verkavelingsvergunning, een aangepast projectvoorstel voor de Ecowijk opgemaakt moet worden, een wijkpark van minstens 1 ha in te richten.

Aanvullend werden een aantal **materiële foutjes** recht gezet. Het betreft schrijf- of typfouten, of vergetelheden. Het gaat telkens over materiële rechtzettingen en geen inhoudelijke wijzigingen. Deze wijzigingen zijn eveneens beschreven in hoofdstuk 8 van de procesnota.

In uitvoering van artikel 2.2.5, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bevat het gemeentelijk RUP nr. 169 Thematisch RUP Groen volgende **onderdelen**:

1. Algemene toelichtingsnota;

2. 12 Bundels met deelgebieden:
  - a. bundel Gent centrum deel 1,
  - b. bundel Gent centrum deel 2,
  - c. bundel Gent centrum deel 3,
  - d. bundel Gent centrum deel 4,
  - e. bundel Gent centrum deel 5,
  - f. bundel Oostakker - Sint Kruis Winkel,
  - g. bundel Sint-Amandsberg,
  - h. bundel Gentbrugge - Ledeberg,
  - i. bundel Zwijnaarde,
  - j. bundel Sint-Denijs-Westrem - Afsnee,
  - k. bundel Drongen,
  - l. bundel Mariakerke - Wondelgem;
3. Scopingsnota (met in bijlage de adviezenmatrix, het verslag en de inventaris van de reacties van de raadpleging n.a.v. de startnota, het verslag van de plenaire vergadering en de bepaling van team MER);
4. MER-screeningsnota;
5. Procesnota;
6. Nota flankerend landbouwbeleid (met in bijlage het landbouweffectenrapport en de samenwerkingsovereenkomst met een erkende natuurvereniging).

Elke bundel met deelgebieden bevat volgende elementen:

- een overzichtskaart met de deelgebieden in de betreffende deelgemeente,
- algemene stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn voor elk deelgebied,
- per deelgebied:
  - een toelichtingsnota (inclusief het register planbaten en planschade),
  - een kaart met de weergave van de feitelijke en juridische toestand,
  - een grafisch plan,
  - indien van toepassing: bijzondere stedenbouwkundige voorschriften,
  - de opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ontwerp RUP.

Ter uitvoering van het RUP wordt voor 3 deelgebieden een **onteigeningsplan** opgemaakt, namelijk Oostakker - Slotendries, Sint-Amandsberg - Oude Bareel en Afsnee – Rosdambeekvallei. Hierbij wordt er toepassing gemaakt van de samenloopprocedure vermeld in artikel 31 van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (Onteigeningsdecreet). Volgend op de definitieve vaststelling van het RUP Groen, zal gevraagd worden aan de gemeenteraad om eveneens de drie onteigeningsplannen definitief vast te stellen.

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

- advies Gecoro Ontwerp-RUP 169 Groen - 10/05/2021 (deel van de beslissing)
- 01 - RUP Groen - Algemene Toelichtingsnota (deel van de beslissing)
- 02a - RUP Groen - bundel Gent deel 1 (deel van de beslissing)
- 02b - RUP Groen - bundel Gent deel 2 (deel van de beslissing)
- 02c - RUP Groen - bundel Gent deel 3 (deel van de beslissing)

- 02d - RUP Groen - bundel Gent deel 4 (deel van de beslissing)
- 02e - RUP Groen - bundel Gent deel 5 (deel van de beslissing)
- 02f - RUP Groen - bundel Oostakker - Sint-Kruis-Winkel (deel van de beslissing)
- 02g - RUP Groen - bundel Sint-Amandsberg (deel van de beslissing)
- 02h - RUP Groen - bundel Gentbrugge-Ledeberg (deel van de beslissing)
- 02i - RUP Groen - bundel Zwijnaarde (deel van de beslissing)
- 02j - RUP Groen - bundel Sint-Denijs-Westrem - Afsnee (deel van de beslissing)
- 02k\_RUP Groen\_bundel Drongen\_def.pdf (deel van de beslissing)
- 02l - RUP Groen - bundel Mariakerke-Wondelgem (deel van de beslissing)
- 03 - RUP Groen - Scopingsnota (deel van de beslissing)
- 04 - RUP Groen - MER-screeningsnota (deel van de beslissing)
- 05\_RUP Groen\_processnota\_def.pdf (deel van de beslissing)
- 06 - RUP Groen - Nota flankerend landbouwbeleid (deel van de beslissing)

## **Beslissing**

### **Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Neemt kennis van het gemotiveerde advies van 10 mei 2021 van de GECORO, dat bij dit besluit is gevoegd, en dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (nr. 169) 'Thematisch RUP Groen' op basis van de ontvangen adviezen, de opmerkingen en de bezwaren door de GECORO werd uitgebracht, en maakt dit tot haar eigen motivatie voor de aanpassingen die aan het definitieve Thematische RUP Groen worden doorgevoerd, zoals beschreven in hoofdstuk 7.4 van de procesnota.

#### **Artikel 2:**

Stelt het gemeentelijk RUP nr. 169 'Thematisch RUP Groen' definitief vast.  
Het Thematisch RUP Groen bevat de volgende onderdelen:

1. Algemene toelichtingsnota;
2. 12 Bundels met deelgebieden:
  - a. bundel Gent centrum deel 1,
  - b. bundel Gent centrum deel 2,
  - c. bundel Gent centrum deel 3,
  - d. bundel Gent centrum deel 4,
  - e. bundel Gent centrum deel 5,
  - f. bundel Oostakker - Sint Kruis Winkel,
  - g. bundel Sint-Amandsberg,
  - h. bundel Gentbrugge - Ledeborg,
  - i. bundel Zwijnaarde,
  - j. bundel Sint-Denijs-Westrem - Afsnee,
  - k. bundel Drongen,
  - l. bundel Mariakerke - Wondelgem;
3. Scopingsnota;
4. MER-screeningsnota;
5. Procesnota;

6. Nota flankerend landbouwbeleid.

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021\_CBS\_02477 - Definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr 169) 'Thematisch RUP Groen'