



2026_CBS_00532 Nota Onderzoek planinitiatief 'Apostelbosje' - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 29 januari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepenen; Astrid De Bruycker, schepenen; Sofie Bracke, schepenen; Evita Willaert, schepenen; Joris Vandenbroucke, schepenen; Bram Van Braeckvelt, schepenen; Filip Watteeuw, schepenen; Christophe Peeters, schepenen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

Betrokken: Christophe Peeters, Bram Van Braeckvelt

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.2.18;
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.2.4, § 2 en artikel 2.2.8;
- 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 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

Op 29 september 2020 werd het ontwerp thematisch RUP Groen voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 september 2021 werd het thematisch RUP Groen definitief vastgesteld door de gemeenteraad. Dit RUP beschermt 257 hectare bestaande groengebieden en maakt de

ontwikkeling van 113 hectare nieuwe natuur- en bosgebieden mogelijk. Het bestaat uit 101 deelgebieden verspreid over Gent.

Het deelgebied 'Apostelhuizen' was oorspronkelijk opgenomen in de startnota van dit RUP, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 31 augustus 2017. De opname had tot doel om de aanwezige groenwaarden te beschermen.

Op 28 december 2017 werd echter een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor een bouwproject ter hoogte van het perceel. Omdat het college de vergunningsaanvraag moest beoordelen op basis van de voorschriften van het geldende BPA, werd op 11 mei 2018 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Naar aanleiding daarvan werd het 'Apostelbosje' niet meer opgenomen in het voorontwerp RUP Groen.

Uiteindelijk werd op 1 oktober 2020, na een procedureslag, de stedenbouwkundige vergunning geweigerd door de deputatie.

Vervolgens werd de voorlopige vaststelling en de definitieve vaststelling van het thematisch RUP Groen aangevochten bij de Raad van State, omwille van het ontbreken van het deelgebied 'Apostelhuizen'. Op 1 december 2023 besliste de Raad van State, in Arrest 258.084 dat "de weigeringen om het deelgebied 'Apostelhuizen' op te nemen in de beslissingen van de gemeenteraad" worden vernietigd. Hierop volgend werd een derdenverzet ingediend tegen deze uitspraak van de Raad van State, maar dit werd op 17 december 2024, in Arrest nr. 261.788, als niet ontvankelijk afgewezen.

In uitvoering van de uitspraak van 1 december 2023 van de Raad van State, moet de Stad Gent zorgen voor rechtsherstel.

Lezing van het Arrest van de Raad van State leert ons dat het deelgebied 'Apostelhuizen' omwille van de verkeerde motieven uit het thematisch RUP Groen werd geschrapt. Er werd namelijk verwezen naar een vergunning die ondertussen vernietigd werd en niet naar de doelstelling van het thematisch RUP Groen om de aanwezige groenwaarden te beschermen.

De Stad Gent heeft - in functie van het verplichte rechtsherstel - een nieuw onderzoek gevoerd om af te wegen om al dan niet een RUP op te maken.

Algemeen blijven we bij dit onderzoek vertrekken van de belangrijkste doelstelling van RUP Groen, namelijk het behoud van het bestaande biologisch waardevolle groen, en het mogelijk maken van bijkomende kwaliteiten zoals gebruiksgroen. Dit is een visie die de Stad Gent bij dit collegebesluit nadrukkelijk wil onderschrijven.

Het is aan de Stad om goed af te wegen op welke manier, met welke instrumenten en middelen, zij op een efficiënte manier – zowel naar capaciteit en middelen - haar gewenste doel kan bereiken.

Dit gebeurde op de volgende manier:

In eerste instantie zorgden we ervoor dat we een goed en gedetailleerd beeld hebben van de groenwaarden op het perceel. Daarom liet de Stad Gent in 2024 een onafhankelijke studie uitvoeren door de ecologische experts. Op die manier konden de aanwezige groenwaarden en de wettelijke beschermingen op een objectieve manier in kaart gebracht worden op basis van opmetingen op terrein. Een bijkomende reden om dit onderzoek uit te besteden aan een extern

bureau was dat tijdens de vergunningsprocedure (2018-2020) ANB haar advies verschillende keren aanpaste. Deze meer recente, objectieve studie kan alle twijfel over de aanwezige groenwaarden wegnemen.

Het ecologisch onderzoek maakte duidelijk dat er inderdaad waardevol groen aanwezig is, verspreid over het perceel. Het perceel bevat rietvegetatie, beschermd door de natuurwetgeving als 'verboden te wijzigen vegetatie'. Ook komen op enkele plaatsen beschermde orchideeën voor. Verder bestaat het perceel uit struweel dat als jong (jonger dan 22 jaar) bos wordt beschouwd, waardoor hier de compensatieplicht niet geldt.

Met deze inzichten bekeken we welke mogelijkheden voorhanden zijn om via omgevingsvergunningen de natuurwaarden te beschermen, en onderzochten we welke meerwaarde de opmaak van een RUP zou bieden.

Uit dit onderzoek kon de Stad Gent concluderen dat er al veel handvaten zijn om via een omgevingsvergunning de natuurwaarden te beschermen. De natuurwetgeving speelt een doorslaggevende rol in bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Ook biedt een omgevingsvergunning de mogelijkheid om meer dan de helft van het perceel te laten overdragen aan de stad onder vorm van een stedenbouwkundige last. Op die manier kan gezorgd worden voor een goed beheer dat de biologisch belangrijke natuurwaarden beschermt, en kan het gebied opengesteld worden voor de buurt, zodat het de functie van buurtgroen opneemt.

Naast deze overdracht, zal in het vergunningentrajec bovendien bewaakt worden dat ook op het private deel de inplanting van het gebouw en de verharding maximaal rekening houdt met het aanwezige waardevolle groen. Concreet betekent dit dat minstens 3/4 van het 'Apostelbosje' onbebouwd zal blijven.

Een herbestemming via een nieuwe RUP-procedure biedt op zich geen 100% garantie dat het groen behouden blijft of goed beheerd wordt, omdat het zijn privaat karakter behoudt. Ook duurt een RUP-procedure lang, en schatten we in dat er mogelijk ook beroepsprocedures dreigen te volgen. De kans dat er in tussentijd nieuwe omgevingsvergunningsaanvragen volgen, die weer afgetoetst zullen moeten worden aan de huidige planologische bestemming is bovendien groot, waardoor een nieuwe RUP-procedure haar doel kan missen.

Conclusie:

Op basis van dit alles besluiten we als Stad dat de maatschappelijke meerwaarde die we kunnen creëren door de opmaak van een RUP laag is ten opzichte van de handvaten die we al hebben bij de beoordeling van eventuele omgevingsvergunningsaanvragen.

De visie die we voor ogen hebben voor het perceel aan de Apostelhuizen kunnen we ook bewerkstelligen zonder nieuw RUP: een omgevingsvergunning die voldoet aan de randvoorwaarden en goed ingepast is in de context, biedt de mogelijkheid om meer dan de helft van het perceel als last te laten overdragen aan de stad. Naast deze overdracht, zal bovendien minstens ¾ van het perceel onbebouwd blijven, doordat de footprint van bebouwing en verharding rekening moet houden met het aanwezige waardevolle groen.

Zo hebben we de garantie dat de waardevolle groenzones goed zullen worden beheerd, en is er de mogelijkheid om deze zone open te stellen voor de buurt. Stad Gent wil haar doelstellingen op deze manier realiseren.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Arrest nr. 258.084 van de Raad van State
- Arrest nr. 261.788 van de Raad van State
- 20260128_Nota rechtsherstel Apostelbosje incl. bijlage.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

keurt de bij dit besluit gevoegde nota 'Onderzoek planningsinitiatief Apostelbosje, in het kader van het rechtsherstel, goed.

Artikel 2:

keurt goed om geen RUP op het maken voor het Apostelbosje.

2026_CBS_00532 - Nota Onderzoek planinitiatief 'Apostelbosje'