



2026_CBS_00825 Startnota en procesnota van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 182) 'Herbestemde woonuitbreidingsgebieden' - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 5 februari 2026

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Joris Vandenbroucke

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 2.2.1 tot en met 2.2.4;
- 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

Sinds 7 juli 2023 geldt in Vlaanderen het nieuw Decreet Woonreservegebieden. De regels om deze gebieden aan te snijden zijn grondig gewijzigd, onder meer om de lange termijn doelstellingen van de bouwshift te realiseren. Er wordt als het ware een “stolp” geplaatst over de woonreservegebieden. Zo wil de Vlaamse overheid slecht gelegen gronden vrijwaren van verdere bebouwing en een halt toeroepen aan de steeds uitdijende bebouwing in de open ruimte.

Zo kunnen stedenbouwkundige handelingen in deze gebieden enkel nog:

- op basis van een bijzonder plan van aanleg (BPA) met behoud van de afwijkingmogelijkheden voorzien in Titel IV, hoofdstuk IV van de VCRO;
- op basis van een niet-vervallen verkavelingsvergunning;
- wanneer een vergunning voor groepswoningbouw van toepassing is (art. 5.6.14 van de VCRO);
- of op basis van een vrijgavebesluit van de Gemeenteraad.

Voor een aantal Gentse woonreservegebieden, die al grotendeels gerealiseerd zijn of waarvoor plannen in opmaak zijn, zorgt dit voor problemen bij bestaande bebouwing en de laatste resterende bouwpercelen. De mogelijkheden voor nieuwbouw en verbouwingen zijn beperkt. Onbebouwde percelen zijn niet meer bebouwbaar. Met dit RUP worden een aantal grotendeels gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden herbestemd. Zo bieden we een oplossing voor de vastgestelde knelpunten.

De startnota is opgebouwd uit volgende onderdelen:

- De inleiding verwijst naar het te voeren proces en licht de opbouw van het document toe.
- Hoofdstuk 2 en 3 geeft de aanleiding tot opmaak van het RUP weer en de planningscontext, meer bepaald de relatie met het ruimtelijk structuurplan Ruimte voor Gent - Structuurvisie 2030 en, met andere relevante beleidsplannen,
- In hoofdstuk 4 leggen we uit waarom we dit RUP opmaken.
- Hoofdstuk 5 geeft aan hoe we tot de 7 studiegebieden gekomen zijn.
- Hoofdstuk 6 bevat de afbakening van de studiegebieden, ruimtelijke situering met een suggestie tot herbestemming en een toelichting van de doelstellingen. Hieruit blijkt de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Hoofdstuk 7 omvat het alternatievenonderzoek. Hieruit blijkt dat er voor de meeste studiegebieden, behalve één studiegebied, geen locatie alternatieven zijn. Er zijn geen programma-alternatieven.
- Hoofdstuk 8 bevat voor ieder studiegebied een screening naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten.

De **procesnota** omschrijft de volledige planningsprocedure van dit RUP. Het is als het ware een 'leeswijzer' van de doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen. De procesnota beschrijft o.a. ook de samenstelling van het planteam dat zal instaan voor de opmaakprocedure van dit RUP.

In uitvoering van artikel 2.2.18, § 1 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 te nodige maatregelen.

Daarom wordt er aan het college gevraagd om de startnota (en de procesnota) van het gemeentelijk RUP nr. 182 "Herbestemde woonuitbreidingsgebieden" goed te keuren.

Vervolgtraject

Na de goedkeuring van de startnota door het college van burgemeester en schepenen start de officiële **goedkeuringsprocedure** en het **communicatietraject** voor het RUP nr. 182 Herbestemde woonuitbreidingsgebieden. Hierbij zal er een raadpleging en **diverse informatiemomenten** over de startnota en procesnota georganiseerd worden. Concreet loopt de raadplegingsperiode van 23 februari 2026 tot en met 23 april 2026.

De informatiemomenten vinden plaats

- Op 9 maart voor het studiegebied Gentbruggekouter,
- Op 10 maart voor het studiegebied Oostakker
- Op 16 maart voor de studiegebieden in Baarle
- Op 17 maart voor het studiegebied in Zwijnaarde
- Op 18 maart voor de studiegebieden in Mariakerke en Wondelgem

Iedereen kan in deze periode van 60 dagen opmerkingen en suggesties indienen. In deze periode zal ook advies ingewonnen van de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) en de Vlaamse en provinciale adviesinstanties. De adviezen en inspraakreacties worden verwerkt in een scopingnota. Het planteam maakt daarna het voorontwerp van het RUP, dat moet goedgekeurd worden door het college van burgemeester en schepenen. Daarna vragen de stadsdiensten aan een aantal administratieve diensten een tweede maal advies over het plan, o.a. aan de GECORO, aan de Vlaamse en provinciale overheden en andere adviesinstanties. Het planteam maakt het ontwerp van het RUP, dat voorlopig vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Dan volgt een openbaar onderzoek dat 60 dagen duurt. Wie dat wenst, kan dan bezwaren en opmerkingen indienen over het ontwerp van RUP. De GECORO bekijkt alle opmerkingen en bezwaren en brengt hierbij een advies uit bij de gemeenteraad. Het planteam maakt het eindontwerp, dat definitief vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Tenslotte wordt de goedkeuring van het RUP gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

De samenstelling van het planteam, zoals beschreven in de procesnota van het gemeentelijk RUP, nr. 182 Herbestemde woonuitbreidingsgebieden ligt ter kennisneming voor.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 20260126_Procesnota_RUP182.pdf
- 20260126_Startnota_RUP182.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed de startnota en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 182) 'Herbestemde woonuitbreidingsgebieden' zoals gevoegd in bijlage.

Artikel 2:

Neemt kennis van de samenstelling van het planteam zoals beschreven in de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 182) 'Herbestemde Woonuitbreidingsgebieden'.

2026_CBS_00825 - Startnota en procesnota van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 182) 'Herbestemde woonuitbreidingsgebieden'