

**AFGIFTE TEGEN ONTVANGSTBEWIJS**

RPSTED

Departement Omgeving
 Afdeling Gebiedsontwikkeling,
 Omgevingsplanning en -projecten
 Virginie Lovelinggebouw
 Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 90
 9000 GENT

contactpersoon	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
Koen Lepla	2.14/44021/158.1	G-VP-01-169-01	10 augustus 2018
Tel. 09/266 79 50		00727028	
bouwen@stad.gent			

Vraag instemming Vlaamse Regering om af te wijken van gewestelijk RUP

Geachte mevrouw
 Geachte heer

Met het thematisch RUP Groen wil de Stad Gent bestaande groengebieden planologisch beschermen en nieuwe bosuitbreiding en natuurontwikkeling mogelijk maken. Het past ook in de doelstelling van de Stad om een klimaatneutrale stad te worden.

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 28 juni 2018 het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP nr. 169 'Thematisch RUP Groen' goed.

Voor 2 deelgebieden wenst de stad Gent af te wijken van een gewestelijk RUP. In het licht van de voorziene plenaire vergadering wenst de Stad Gent dan ook een instemming tot afwijking van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te bekomen.

Het gaat om volgende 2 deelgebieden:

- Zwijnaarde - Rijvissche,
- Zwijnaarde - Domo.

1. Deelgebied Zwijnaarde - Rijvissche

1a. locatie

Het deelgebied Rijvissche is gelegen in het zuiden van de stad net ten zuiden de snelweg E40 en ten westen van de N60.

Het voorwerp van de vraag tot afwijking betreft een zone van ca. 820 m², in de open ruimte achter de bebouwing ten westen van de Grote Steenweg Noord. In deze open ruimte is een loods aanwezig. Dit gebied is in het gewestelijk RUP bestemd als bufferbosgebied.

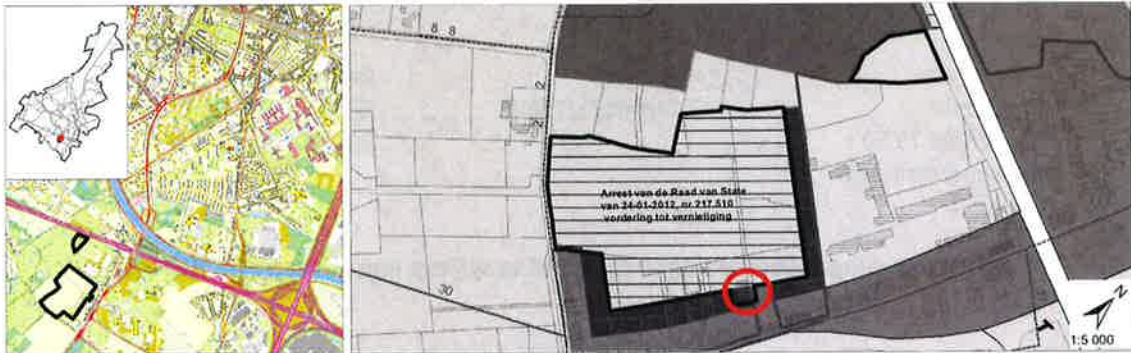


Fig. situering plangebied + voorwerp van de vraag tot afwijking.

Het deelgebied Rijvissche, zoals opgenomen in het RUP Groen, omvat aldus naast de herbestemming van het bufferbosgebied ook een herbestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar zone voor bos.

1b. historiek

Sinds eind de jaren 90 worden plannen gemaakt om ter hoogte van de Kastelensite in Zwijnaarde een stadsrandbos (later parkbos genoemd) te ontwikkelen.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject Parkbos' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16/12/2005) legde de ruimtelijke visie vast voor de ontwikkeling van het parkbos. Ten noorden van de Rijvissche straat en de Grote Steenweg Noord werd een wetenschapspark voorzien. Tussen woningen en wetenschapspark werd een bufferzone ingetekend.

Op 17 maart 2010 werd het deel 6C "Parkbos" vernietigd door de Raad van State.

Vervolgens werd het gewestelijk RUP voor deel 6C "Parkbos" opnieuw vastgesteld op 9 juli 2010. De gemaakte keuzes uit 2005 zijn in dit RUP opnieuw bevestigd. Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen aan het plan gebeurd.

Op 24 januari 2012 werd een deel van dit RUP (de zone voor wetenschapspark + toegangszone vanaf Grote Steenweg Noord) opnieuw vernietigd door de Raad van State. De reden was dat er geen afdoende rechtsherstel is van de aangevatte procedure landschapsbescherming.

1c. huidig juridisch kader (Gewestelijk RUP, gewestplan)



Fig. huidig juridisch kader.

Momenteel geldt voor het overgrote deel van het plangebied de bestemming van landschappelijk waardevol agrarisch gebied zoals voorzien volgens het gewestplan. Een miniem stuk heeft de bestemming woongebied volgens het gewestplan.

Een klein gedeelte heeft de bestemming Bufferbosgebied (art. 10) volgens het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent - Deelproject 6c - Parkbos.

1d. voorstel in RUP Groen

Het deelgebied Rijvissche wordt ontwikkeld als onderdeel van de groenpool Parkbos. Het stadsbestuur koos er expliciet voor om het geschrapte wetenschapspark uit het gewestelijk RUP te herbestemmen naar bos. Ook in het landschapsplan dat voor het ruimere gebied Rijvissche werd opgemaakt, wordt het volledige deelgebied ingeschakeld in functie van bosuitbreiding. Omwille van deze redenen krijgt het deelgebied de gepaste bestemming als "zone voor bos". Gezien deze zone onderdeel uitmaakt van de groenpool Parkbos, zijn ook alle inrichtingsmaatregelen in functie van de groenpool toegelaten. In de bestaande loods, die gedeeltelijk is opgenomen binnen de afbakening van het RUP groen, zijn portaalondersteunende functies toegelaten, zoals voorgesteld in het landschapsplan dat voor het gebied werd opgemaakt.

1 e. verantwoording

Gezien de zone voor wetenschapspark vernietigd is door de Raad van State in 2012 en er geen plannen meer gemaakt worden om deze zone te herbestemmen, maar eerder te ontwikkelen als bos, wordt voorgesteld de bestemming te wijzigen naar zone voor bos met de mogelijkheid voor een portaalfunctie.

Ondertussen is grond aangekocht door Natuurpunt en is deze bebost.

Meer informatie is te vinden in de bijgevoegde bijlage van het **voortwerp RUP Groen – deelgebied Zwijnaarde – Rijvissche**:

- toelichtingsnota
- feitelijke en juridische toestand
- grafisch plan

2. Deelgebied Zwijnaarde- Domo

2a. locatie

Het deelgebied Domo, zoals opgenomen in het Groen RUP, is gelegen in Zwijnaarde en wordt begrensd door de autosnelweg E17, E40 en de Bovenschelde.

Het deelgebied bestaat uit een kasteelpark als een onderdeel van een gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het voorwerp van de vraag tot afwijking betreft dit volledige deelgebied. Dit deelgebied heeft een oppervlakte van ca. 1,46 ha.

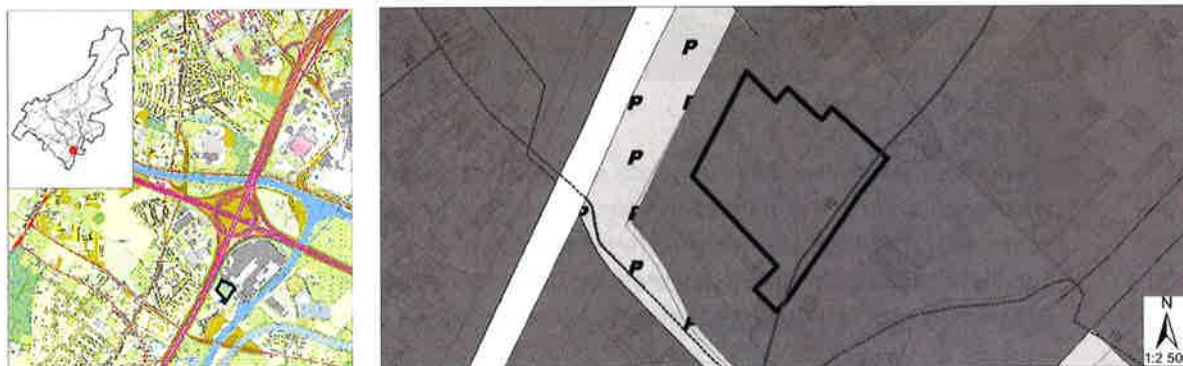


fig. situering plangebied + voorwerp van de vraag tot afwijking.

2b. historiek

Het gewestplan bestemde dit gebied als parkgebied.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Gent - deelproject Domo (F3) (definitief vastgesteld op 16/12/2005) wijzigde de bestemming van een ca. 8 hectare grote zone aangeduid als parkgebied op het gewestplan naar gebied voor gemengde regionale bedrijvigheid.

In 2017 is een masterplan opgemaakt voor het volledige bedrijventerrein in eigendom van Alinso (22 ha). De bedoeling is de site te herontwikkelen tot een hedendaags gemengd bedrijventerrein voor industriële, logistieke, maak- en/of nutsactiviteiten met hun kantoren. Het college nam op 24 mei 2017 hiervan kennis. Dit masterplan omvatte een gedetailleerd voorstudie. Hieruit bleek dat het kasteelpark uitzonderlijk waardevol is. De kern van het kasteelpark werd in het masterplan als groene ruimte geïntegreerd in het gemengd regionaal bedrijventerrein.

2c. huidig juridisch kader

Het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent – Deelproject Domo (3F) bestemt de zone als zone voor gemengde regionale bedrijvigheid. De toelichtingsnota vermeldt dat er bij de uitbreiding van het bedrijventerrein de nodige aandacht besteed moet worden aan de buffering van het zuidelijk gelegen woongebied en er maximaal rekening moet worden gehouden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het kasteelpark met bos Scheldelinde.

hectare binnen zones voor wetenschapspark; kennisbedrijvigheid; ca. 9 hectare binnen zones voor kantoren (Ruimte voor Gent p. 214).

Het beperkt omzetten van 1,46 hectare regionaal bedrijventerrein naar zone voor bos omwille van de unieke vastgestelde eigenschappen, en rekening houdend met de marge die er is, is aldus te verantwoorden.

Meer informatie is te vinden in de bijgevoegde bijlagen:

1. **voorontwerp RUP Groen – deelgebied Zwijnaarde – Rijvissche:**
 - toelichtingsnota
 - feitelijke en juridische toestand
 - grafisch plan
2. Het Masterplan Alinso-site (Domo-site), 6 december 2016

De nota "Ruimte voor Gent – Structuurvisie 2030" kan geraadpleegd worden via volgende link:

https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Boek_Structuurvisie%202030def_20180525_web.pdf

Hoogachtend

Mieke Hullebroeck

Voor de burgemeester

(bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)



Algemeen directeur

D. Van Campenhout
Adjunct-algemeendirecteur






Sven Taeldeman

Schepen van Stadsontwikkeling,
Ruimtelijke Planning en Wonen

Opgelet:
Stuur uw brieven
naar het postadres!

Postadres: Stad Gent – Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | 09 266 78 20
bouwen@stad.gent | www.stad.gent |   

Bereikbaar: Bus 3/5/6/17/18/38/39/42/44/48/52-55/55s/57/58/65/69-74/76-78 | Tram 4/21/21/24

Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken. U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.



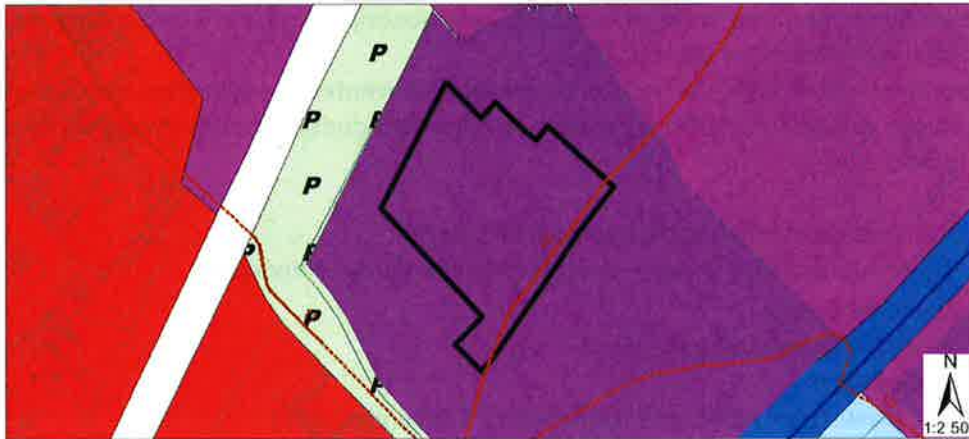


Fig. huidig juridisch kader.

2d. voorstel in RUP groen

Met het thematisch RUP Groen wordt voorgesteld dit deelgebied te herbestemmen naar zone voor bos.

2e. verantwoording.

Hoge natuurwaarde

Het betreft een bestaand, zeer waardevol bos, dat oorspronkelijk een kasteelpark was. De oorspronkelijke bestemming van het deelgebied was dan ook parkgebied, vervolgens werd het, in samenhang met het aanpalende bedrijventerrein herbestemd. Bij deze herbestemming naar regionaal bedrijventerrein werd echter expliciet gesteld dat bij de uitbreiding van de bedrijvigheid er maximaal rekening moet worden gehouden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het beboste kasteelpark. De toekomstontwikkeling van de totale site werd vastgelegd in een masterplan, waarin duidelijk gekozen werd voor het behoud van het centrale, oudste gedeelte van het kasteelpark. Hierbinnen zijn geen verhardingen, constructies, gebouwen enz. mogelijk. Om deze ruimtelijke keuzes juridisch te verankeren wordt het bosgebied herbestemd in het RUP groen. Deze herbestemming wordt beschouwd als een verfijning van de huidige gewestelijke bestemming, op basis van de bestaande toestand en de toekomstvisie.

Zeer beperkte impact op de ruimte voor economie.

Het totale plangebied van 22 hectare wordt omgevormd tot een hedendaags regionaal bedrijventerrein met ca. 170 000 m² vloeroppervlakte i.f.v. bedrijvigheid. Een inbedding in het bestaande landschap en incorporatie van het bestaande kasteelpark zorgen voor een kwaliteitsvolle werkomgeving voor de naar schatting ca. 700 werknemers. Het behoud van het kasteelpark kan beschouwd worden als een normale kwaliteitsvolle inrichting van het bedrijventerrein, waar bv. meer representatieve functies (kantoren) aan de rand van het kasteelpark kunnen voorzien worden.

Tot 2030 is er een ingeschatte behoefte aan 120 à 150 hectare aan zones met een economische bestemming (Ruimte voor Gent p. 213).

De inschatting is dat er momenteel een aanbod is van ongeveer 168 hectare, gespreid over verschillende categorieën, met volgende verdeling: ca. 129 hectare op bedrijventerreinen; ca. 30