



Afz.: RPSTED

Gemeenteraad  
Mevrouw Zeneb Bensafia  
Voorzitter  
Botermarkt 1  
9000 GENT

Contactpersoon  
Katrien.goossens2@stad.gent

Datum  
14 januari 2020

Uw kenmerk  
-  
Ons kenmerk  
GEC-06-2020-00758028

## Gecoro-advies – ontwerp-RUP 171 Sport- en Recreatieve Voorzieningen

Geachte mevrouw de voorzitter

Op 7 januari 2020 nam de GECORO van de Stad Gent kennis van de uitgebrachte adviezen, bezwaren en opmerkingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 171) Sport- en Recreatieve Voorzieningen.

Tijdens deze vergadering heeft de GECORO een gemotiveerd advies uitgebracht. Dit advies luidt als volgt:

### Toelichting, bundeling van de adviezen en bezwaren, advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 171 Sport- en Recreatieve Voorzieningen

#### BESCHRIJVING

Het plangebied van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 171 'Sport- en recreatieve voorzieningen' bestond op het moment van de conceptnota uit drie deelgebieden (Boer Janssensstraat, Jachthaven Snepkaai en Roeiclubs Watersportbaan). Deze drie kleinschalige sport- en recreatieclusters hebben een planologisch probleem.

- Aan de **Boer Janssensstraat** zijn de terreinen met de clublokalen niet opgenomen bij de bestemmingswijziging binnen het gewestelijke RUP voor de

**Postadres** Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

**Bezoekadres** Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | <https://stad.gent/> | [bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

**Bus of tram** 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Hierdoor hebben deze nog de bestemming natuurgebied. Voor dit gebied is een stedenbouwkundig inrichtingsplan opgemaakt. De realisatie ervan botst echter op de verkeerde gewestplanbestemming.

- Aan de **Snepkaai** is een bestemmingswijziging noodzakelijk in functie van een volledige herinrichting van de jachthaven. Een deel van het in te richten gebied ligt in een bufferzone volgens het gewestplan. Een stedenbouwkundige studie voor de herinrichting van de jachthaven (Bouwstenen voor een masterplan site Snepkaai (2014) is hiervoor de ruimtelijke verantwoording.
- De **roei- en kanoclubs aan de Watersportbaan** liggen momenteel in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De sportclubs zijn niet echt zonevreemd volgens de rondzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via de rondzendbrief van 25/01/2002 en later. Ook de Raad van State oordeelt dat sportinfrastructuur een gemeenschapsvoorziening kan zijn. Aangezien deze sportclubs ook horeca omvatten (cafeteria, (afhuurbare)feestzaal, logies (voor sporters), ...) horen ze echter veeleer thuis in een zone voor recreatiegebied dan in een voor gemeenschapsvoorzieningen.

Op 10 juni 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen (verder het college genoemd) de conceptnota goedgekeurd en is de MER-screeningsprocedure opgestart. De Gecoro bracht op 13 juli 2016 advies uit over dit concept-RUP.

Tijdens het Gecoro-overleg van 2 oktober 2018 nam de GECORO van de stad Gent kennis van het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 171 Sport- en Recreatieve Voorzieningen. De Gecoro bracht op 22 oktober 2018 advies uit bij het college over dit voorontwerp-RUP.

De gemeenteraad heeft op 24 juni 2019 het ontwerp-RUP voorlopig vastgesteld.

Ten opzichte van het voorontwerp werd het deelgebied Watersportbaan, niet meer meegenomen in dit planningsproces. Reden hiertoe is dat er in deze buurt nog een aantal andere ruimtelijke ontwikkelingen gebeuren, gecombineerd met het in opmaak zijnde masterplan sportinfrastructuur, waardoor het noodzakelijk is om eerst een totaalvisie te ontwikkelen op het volledige gebied.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 19 augustus 2019 tot en met 17 oktober 2019.

In uitvoering van artikel 2.2.21, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen

90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat 1 bezwaarschrift ontvangen.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat volgende adviezen ontvangen:

- op 8 augustus 2019 het advies van het Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten;
- op 17 oktober 2019 het advies van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

---

Deze bovengenoemde adviezen van Deputatie en van Departement Omgeving worden integraal overgenomen in de tekst van het advies.

De **Deputatie** bracht volgend advies uit:

**1. Feitelijke en juridische gronden**

– het provinciedecreet van 9 december 2005 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikelen 42 en 57

– de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009 en latere wijzigingen, in het bijzonder artikel 2.2.21 §4, dat stelt dat de deputatie binnen de periode van het openbaar onderzoek over een gemeentelijk RUP een advies verleent aan de gecoro

– het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 18 februari 2004; en latere wijzigingen

– de strategische visie van de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 20-50', goedgekeurd door de deputatie op 6 juni 2019

– de plenaire vergadering van 23 oktober 2018 en het verslag ervan

– de op 29 november 2018 onder voorwaarden verleende delegatie van de provinciale planningsbevoegdheid aan de stad Gent om in het gemeentelijk RUP 'nr. 171 Sport- en recreatieve voorzieningen' de herstructurering van de jachthaven Snepdijk-Leie uit te werken.

– het gemeenteraadsbesluit van 24 juni 2019 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp gemeentelijk RUP 'nr. 171 Sport- en recreatieve voorzieningen' te Gent

– het openbaar onderzoek over het ontwerp gemeentelijk RUP 'nr. 171 Sport- en recreatieve voorzieningen' te Gent dat loopt van 19 augustus 2019 tot en met 17 oktober 2019

– het op 3 juli 2019 op het provinciehuis ontvangen dossier over het ontwerp gemeentelijk RUP 'nr. 171 Sport- en recreatieve voorzieningen' te Gent, met het gemeenteraadsbesluit houdende de voorlopige vaststelling, het ontwerp gemeentelijk RUP en de overige procedurestukken

## **2. Motivering**

### **Planinhoud**

– Het RUP sport- en recreatieve voorzieningen is een thematisch RUP en omvat twee van elkaar gescheiden onderdelen verspreid over het grondgebied van Gent. Het thema zonevreemde “sport- en recreatieve voorzieningen” vormt het gemeenschappelijk element.

– Initieel werd een derde plangebied (het plangebied Watersportbaan) in dit planningsproces meegenomen. Naar aanleiding van verschillende ontwikkelingen in de buurt alsook een in opmaak zijnde masterplan werd voorgesteld om te wachten tot er eerst een totaalvisie is voor het volledige gebied. Het deelgebied werd bijgevolg niet meer opgenomen in voorliggend RUP.

– Het RUP omvat volgende deelgebieden:

- **Deelgebied 1 Boer Janssensstraat**

Het deelgebied is gelegen in Gentbrugge en is ongeveer 0,65 ha groot. Het gebied wordt omsloten door de Boer Janssensstraat in het westen, de Hoogoeverstraat in het noorden en de snelweg E17 in het zuiden. Dit gebied heeft op het gewestplan de bestemming ‘natuurgebied’.

De aanwezige sportterreinen met clublokalen werden niet opgenomen bij de bestemmingswijziging binnen het GRUP “afbakening grootstedelijk gebied Gent”. Voor het gebied is een stedenbouwkundig inrichtingsplan opgemaakt. Er wordt beoogd om de site om te vormen naar een zone voor sport- en recreatievoorzieningen.

- **Deelgebied 2 Jachthaven Snepkaai**

Deelgebied 2 ligt in het zuidwesten van de stad en is ongeveer 6 ha groot. Het wordt omsloten door de Snepkaai en Beukenlaan in het oosten, de Ringvaart in het zuiden en de bocht van de Leie in het noorden. Dit gebied heeft op het gewestplan deels de bestemming ‘bufferzone, deels gebied voor dag- en verblijfsrecreatie’.

*De studie “bouwstenen voor een masterplan Snepkaai te Gent (2014)” stelt de uitbouw voor van de jachthaven aan de Snepkaai tot een Yachtvalley. De site zou ingezet worden als een poort tot Gent via het water, waarbij de jachthaven uitgroeit tot een jachthaven van regionaal belang. De Sneppemeersen worden vrij gemaakt van jachthaveninfrastructuur, de site wordt zo groen mogelijk ingericht en de infrastructuur voor de clubs en de jachthaven wordt compact en zorgvuldig ingepast. Er wordt een opsplitsing voorzien tussen een recreatief eiland en een technische zone aan de zijde van de Beukenlaan. Er wordt een bestemmingswijziging naar zone voor watergebonden recreatie en zone voor jachthaveninfrastructuur voorzien.*

### **Planningscontext**

*– De deelgebieden van het plan zijn gelegen in stedelijk gebied. Zij liggen volledig binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent.*

*– De Gentbrugse meersen (deelgebied 1) zijn in het PRS aangeduid als natuuraandachtszone, de jachthaven Snepdijk (deelgebied 2) is deels gelegen in de relictzone “Leievallei van Gent tot Deinze”. Voor relictzones wordt gestreefd naar het behoud van landschapsrelicten.*

*– De plangebieden situeren zich enerzijds in het recreatief netwerk Gent en de Leiestreek (deelgebied 2), anderzijds in het netwerk Gent en de Scheldestreek (deelgebied 1).*

*Voor alle toeristisch-recreatieve netwerken wordt gestreefd naar:*

- *het verhogen van de complementariteit tussen de toeristisch-recreatieve voorzieningen;*
- *de versterking van toeristisch-recreatieve infrastructuur op provinciaal niveau. Op gemeentelijk niveau kunnen lokale toeristisch-recreatieve elementen de netwerkvorming versterken, o.m. door een gericht aanbod aan kleinschalige lokale accommodatie en aandacht voor historische sites of merkwaardige gebouwen;*
- *het bevorderen van een maximaal recreatief medegebruik van de openruimte-elementen (bv. bossen, waterlopen, ...) op een verantwoorde en duurzame wijze en het verbinden van die elementen door versterking van een netwerk van provinciale en lokale infrastructuren voor langzaam verkeer doorheen de open ruimte;*
- *de versterking van de eigenheid, de specifieke potenties en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van elk toeristisch-recreatief netwerk;*
- *de uitbouw van toeristisch-recreatieve transferia van bovenlokaal belang. Deze zijn gelegen langs de verschillende knooppunten van de verschillende toeristisch-recreatieve elementen en routes, waar specifieke ondersteunende infrastructuur aangelegd kan worden (sanitair, aanlegsteiger, infopunt, horeca, ....).*

*Specifiek voor het toeristisch-recreatief netwerk Gent en de Leiestreek kan bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur van regionaal belang enkel gesitueerd worden in de stedelijke gebieden. Vooral in het deel tussen Gent en Deinze moet aandacht geschonken worden aan potentiële conflicten tussen toerisme en recreatie op en langs de Leie enerzijds en wonen en natuur anderzijds. De landschappelijke waarde van de openruimtefragmenten en van de Leievallei dienen maximaal bewaard en hersteld te worden, mede in het belang van de recreatie en het toerisme. Specifiek voor het toeristisch-recreatief netwerk Gent en de Scheldestreek is - door de vrij grote bewoningsdichtheid in dit deel van Oost-Vlaanderen - ontwikkeling van bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur van regionaal niveau wenselijk voor de stedelijke ontwikkelingen in het E17-netwerk en de Dendersteden. Deze ontwikkelingen dienen in principe buiten de Scheldevallei te gebeuren. Binnen de Scheldevallei kan dat enkel in de stedelijke gebieden. Het recreatief medegebruik van de bossen en andere openruimtefragmenten voor extensieve recreatie moet verder kunnen ontwikkelen wegens het belang van extensieve recreatie in die verstedelijkte woonomgevingen.*

*- De Jachthaven Snepdijk-Leie is in het PRS geselecteerd als specifiek dagrecreatief knooppunt van provinciaal belang. De jachthaven Snepdijk-Leie is gelegen op toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk met belangrijke waterroute, situeert zich in een gebied van primair toeristisch-recreatief belang maar is tevens gelegen in een gebied met hoge ecologische waarde en potenties. Volgens het PRS is er voor de jachthaven Snepdijk-Leie geen uitbreiding mogelijk. Dit betekent dat de bestaande elementen als knooppunt kunnen behouden worden, maar er geen andere mogelijk zijn. De aard en omvang van een mogelijke uitbreiding is afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving en de functionele en landschappelijke inpassingsmogelijkheden ter plekke. De concrete uitbreidingsmogelijkheden worden vastgelegd in een provinciaal uitvoeringsplan.*

*- Op 29 november 2018 werd delegatie van de provinciale planningsbevoegdheid verleend aan de stad Gent om in het gemeentelijk RUP 'nr. 171 Sport- en recreatieve voorzieningen' de herstructurering van de jachthaven Snepdijk-Leie uit te werken. Volgende voorwaarden zijn bij deze delegatie van toepassing:*

- De jachthaven Snepdijk-Leie is gelegen op het toeristisch-recreatief hoofdrouthenetwerk met een belangrijke waterroute. De jachthaven situeert zich in een gebied van primair toeristisch-recreatief belang maar is tevens gelegen in een gebied met hoge ecologische waarde en potenties. Volgens het PRS is er voor de jachthaven Snepdijk-Leie geen uitbreiding mogelijk. Hiermee worden zowel de ruimtelijke en als de functionele uitbreiding voor de jachthaven*

bedoeld. Er kan dus met het RUP geen schaalvergroting van de jachthaven beoogd worden.

- De Snepemeersen worden vrijgemaakt van aanmeerconstructies en boten om zo de ruimtelijke en ecologische kwaliteit in het gebied te verhogen.
- Het volledige gebied wordt duurzaam ingericht als een recreatieve ruimte in functie van een brede doelgroep (multifunctioneel ruimtegebruik).
- Minstens de helft van het schiereiland wordt als een groene openbare ruimte ingericht.
- Het schiereiland wordt compacter ingericht en de verschillende clubhuizen worden samengebracht in één clubhuis.
- De aanmeerplaatsen worden compacter en op een kleinere oppervlakte ondergebracht, waardoor de totale ruimte-inname kleiner wordt.
- De technische zone in functie van de jachthaven wordt voorzien op de spie tussen de jachthaven, de R4 en de beukenlaan.

#### **Overeenstemming met het PRS, de conceptnota, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau**

- Dit advies toetst het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan de conceptnota 'Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050', aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.
- Hoewel er begrip is voor de keuze van het gebruik van flexibele voorschriften, dienen deze voorschriften wel de voorwaarden van de delegatie te garanderen. Het is niet altijd even duidelijk hoe de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP aan deze voorwaarden voldoen:

Het is niet onmiddellijk duidelijk hoe kan gegarandeerd worden dat er geen functionele "uitbreiding" zal zijn. In de voorschriften wordt gesproken over nieuwe verharding en gebouwen, maar wat gaat er met de bestaande bebouwing gebeuren? Wat is de bebouwingsgraad nu en wordt er afgebroken in functie van nieuwbouw? In het verordenend deel staan volgende zinnen: "In deze zone is het mogelijk om de waterweg uit te breiden waar nodig" en "de ontwikkeling van de site tot een publiek toegankelijke groene recreatieve site met een volwaardige jachthaven met een regionale uitstraling." Dit doet vermoeden dat er alsnog een uitbreiding wordt toegelaten.

Het is onduidelijk hoe de Snepemeersen worden vrijgemaakt van aanmeerconstructies en boten om zo de ruimtelijke en ecologische kwaliteit in het gebied te verhogen. Dit wordt in de stedenbouwkundige voorschriften nergens verankerd. Het wordt enkel vermeld in de toelichting bij de flexibele voorschriften.

*Eén van de voorwaarden voor het verlenen van de delegatie was dat het schiereiland voor minstens de helft als openbare groene ruimte moet worden ingericht. In de voorschriften wordt deze 50% voorwaarde opgenomen, doch is niet duidelijk hoe dit ruimtelijk zal geconfigureerd worden. Tevens wordt de vraag gesteld hoe kwalitatief dit groen zal ingericht worden. Kwalitatief groen is vrij voor interpretatie vatbaar.*

*Er staat in de voorschriften dat de gebouwen compact worden gebundeld, maar het samengebruik van ruimte voor verschillende functies wordt nergens vermeld. Eén van de voorwaarden van de delegatie was wel dat de verschillende clubhuizen samen worden ondergebracht in één clubhuis. Dit moet in de voorschriften verduidelijkt worden. In die optiek kan ook nagedacht worden om de conciërgewoning onder te brengen in het compacte gebouw.*

*Bij het verlenen van de delegatie werd gevraagd om de aanmeerplaatsen compacter en op een kleinere oppervlakte onder te brengen zodat de totale ruimte-inname kleiner wordt. Dit wordt momenteel niet gegarandeerd in de stedenbouwkundige voorschriften. In het verordenend deel wordt zelfs meegedeeld dat het in de zone mogelijk is om de waterweg uit te breiden. Wat zou impliceren dat meer ruimte-inname mogelijk zou zijn.*

*De laatste voorwaarde bij de delegatieverlening was dat de technische zone in functie van de jachthaven wordt voorzien op de spie tussen de jachthaven, de R4 en de beukenlaan. Dit wordt op geen enkele wijze verankerd in de stedenbouwkundige voorschriften.*

- *Dit advies doet geen uitspraken over de overeenstemming van het gemeentelijk RUP met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), (ontwerp) gewestelijke RUP's, direct werkende normen op gewestelijk niveau, het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) en direct werkende normen op gemeentelijk niveau. Het is de verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en schepenen om de verenigbaarheid van het gemeentelijk RUP met het GRS en de direct werkende normen op gemeentelijk niveau te bewaken. Ook de naleving van de juridische vormvereisten behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid.*

### **3. Besluit**

**Artikel 1.** *Het ontwerp gemeentelijk RUP 'nr. 171 Sport- en recreatieve voorzieningen' te Gent wordt ongunstig geadviseerd. In de huidige vorm kunnen volgende elementen van het RUP in een latere fase aanleiding geven tot schorsing: Het niet of onvoldoende verankeren van de voorwaarden van de delegatieverlening in de stedenbouwkundige voorschriften (zie hiervoor bovenvermelde opmerkingen).*



**Art. 2.** Een afschrift van dit besluit zal voor verder gevolg gezonden worden naar de gecoro van Gent.

---

Het **Departement Omgeving** bracht volgend advies uit:

*Het ontwerp RUP "Sport- en recreatieve voorzieningen" heeft betrekking op twee sites met zonevreemde sport- en recreatieve voorzieningen waaraan de stad ontwikkelingsperspectieven wil bieden. Beide terreinen liggen binnen het afgebakend grootstedelijk gebied Gent. Het plan werd aangepast aan de opmerking geformuleerd tijdens de plenaire vergadering. De planopties worden binnen een grootstedelijke context positief geëvalueerd vanuit het Vlaams ruimtelijk beleidskader en behoeven geen verdere bovenlokale afweging. Het ontwerp RUP "Sport- en recreatieve voorzieningen" wordt dan ook gunstig geadviseerd.*

---

#### **BESPREKING EN BERAADSLAGING**

De GECORO neemt kennis van het ongunstige advies van de Deputatie en het gunstig advies van het Departement Omgeving. De GECORO beraadslagt over de inhoud van de bezwaren en opmerkingen geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek.

De GECORO maakt de in de hierboven beschreven beraadslaging over de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren tot haar advies en verleent, bij eenparigheid, advies over het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 171) Sport- en recreatieve voorzieningen.

Naar aanleiding van de tijdens het openbaar onderzoek ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen en omwille van de hierboven beschreven beraadslaging, adviseert de GECORO om het voorgelegde ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 171) Sport- en recreatieve voorzieningen:

- ⇒ gunstig te adviseren wat betreft 'deelgebied 1: Boer Janssensstraat'
- ⇒ met de Provincie Oost-Vlaanderen en de Vlaamse Waterweg in overleg te treden over de inhoudelijke elementen uit het ongunstige advies van de Bestendige Deputatie over 'deelgebied 2: Jachthaven Snepkaai' die verband houden met de voorwaarden uit de eerdere delegatie van de provinciale planningsbevoegdheid aan de Stad Gent.

#### MOTIVERING VAN HET ADVIES:

Naar aanleiding van de hierboven beschreven beraadslaging en advies over de tijdens het openbaar onderzoek ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen heeft de GECORO, in toepassing van artikel 2.2.14, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, alle adviezen, opmerkingen en adviezen gebundeld en gecoördineerd en adviseert de GECORO, binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek

- dat het voorlopig vastgestelde gemeentelijk RUP (nr. 171) Sport- en recreatieve voorzieningen wat betreft 'deelgebied 1: Boer Janssensstraat' in overeenstemming is met de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, met het stedelijk gebiedsbeleid, met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen en met het ruimtelijk structuurplan Gent.
- dat het voorgelegde ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 171) Sport- en recreatieve voorzieningen voor wat betreft 'deelgebied 2: Jachthaven Snepkaai' moet worden aangepast op een manier die probeert tegemoet te komen aan de inhoudelijke voorwaarden die de Deputatie in haar besluit tot delegatie van de planningsbevoegdheid aan de Stad Gent formuleert.

Hoogachtend



Katrien Goossens  
Secretaris Gecoro Gent



Hans Leinfelder  
Voorzitter Gecoro Gent