



Afz.: RPSTED

De heer Rudy Coddens
Voorzitter gemeenteraad
Botermarkt 1
9000 Gent

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
10 juli 2025

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2025-045

Ontwerp-RUP 177 Sint-Rozebroeken – advies Gecoro

Geachte voorzitter

Op 1 juli 2025 nam de GECORO van Stad Gent kennis van de uitgebrachte adviezen, bezwaren en opmerkingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 177) Rozebroeken.

Op de vergadering van 10 juli 2025 heeft de GECORO een gemotiveerd advies uitgebracht. Dit advies luidt als volgt:

BESCHRIJVING

De Stad Gent maakt het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) nr. 177 'Rozebroeken' op om duidelijkheid te creëren tussen de verschillende interpretaties die er zijn bij de toepassing van de voorschriften van het BPA nr. Sa-3 Sint-Baafskouter. Dit BPA voorziet een 'zone voor actieve en passieve recreatie: sportcentrum' met bijhorende voorschriften. In het recente verleden was er regelmatig discussie over de interpretatie van deze voorschriften en de bijhorende berekeningswijze van de zonebezetting. Met het Thematisch RUP Groen (in werking getreden op 6 december 2021) wordt ca. 8600 m² van de 'zone voor actieve en passieve recreatie: sportcentrum', omgezet naar een zone voor park. Deze wijziging gebeurde om een bestaand biologisch waardevol broekbosje te beschermen. Deze bestemmingswijziging heeft als gevolg dat de oppervlakte van de 'zone voor actieve en passieve recreatie: sportcentrum' kleiner wordt. Hierdoor zit men bij nieuwe vergunningsaanvragen voor het sport- en recreatiecomplex in deze zone boven de maximale zonebezetting, waardoor

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



toekomstige nieuwe vergunningsaanvragen niet kunnen verleend worden. Een tweede doelstelling van dit RUP is om de functie van sport- en recreatiecentrum op stedelijk niveau en geïntegreerd in een parkomgeving te blijven verankeren. Ook hiervoor wenst men duidelijke, niet voor discussie vatbare voorschriften op te maken.

Op 7 december 2023 heeft het college van burgemeester en schepenen (verder het college genoemd) de startnota goedgekeurd. De Gecoro bracht op 11 januari 2024 advies uit over de startnota. Tijdens het Gecoro-overleg van 1 oktober 2024 nam de Gecoro kennis van het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 177 Rozebroeken. De Gecoro bracht op 21 oktober 2024 advies uit bij het college over dit voorontwerp-RUP. De gemeenteraad heeft op 25 maart 2025 het ontwerp-RUP voorlopig vastgesteld.

Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 14 april 2025 tot en met 12 juni 2025.

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 2 bezwaarschriften ontvangen.

BEHANDELING INGEDIENDE BEZWAREN

Bezwaar 1

De GECORO neemt akte van het bezwaar over het natte broekbos buiten het plangebied (Johannes Hartmannlaan) en stelt vast dat er door de stedelijke diensten hier al op geantwoord is. Gezien de ligging buiten het plangebied, wordt dit bezwaar niet verder door de Gecoro behandeld.

Bezwaar 2

De bezwaren en opmerkingen kunnen als volgt samengevat worden:

1. De bezwaarschrijver stelt dat het RUP als doel zou hebben een onwettig tot stand gekomen situatie te regulariseren.
2. De bezwaarschrijver meent een belangenconflict Stad Gent m.b.t. PPS i.s.m. Lago Rozebroeken S&R Gent NV te zien.

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

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.

3. De bezwaarschrijver heeft bezwaar tegen het opheffen van de beperkingen inzake ruimtegebruik voorzien in het huidige BPA.
4. De bezwaarschrijver vindt de mogelijke concrete toekomstige invulling van het RUP -plangebied onduidelijk. (zone voor park).
5. De bezwaarschrijver wil een buffer(zone) naar het aanpalend biologisch waardevol parkgebied en woonzone.
6. De bezwaarschrijver stelt dat de draagkracht van de omgeving (m.b.t. parkeren) niet gerespecteerd zou worden.
7. De bezwaarschrijver stelt dat het RUP niet zou voldoen aan de MER- plicht.

Beraadslaging:

1.

De bezwaarschrijver stelt dat de huidige situatie onwettig zou zijn. Het RUP zou als doel hebben om een onwettig tot stand gekomen situatie te regulariseren.

De wettigheid van een vergunning, verleend in het verleden, is geen relevant element bij de opmaak van een RUP. Een RUP wordt opgemaakt om bepaalde beleidsdoelstellingen te verankeren.

Het doel van dit RUP is om de functie van sport- en recreatiecentrum op stedelijk niveau en geïntegreerd in een parkomgeving te blijven verankeren via eenduidige voorschriften. Het doel van het RUP is uitgebreid omschreven in de toelichtingsnota van het RUP op p. 29.

De Gecoro is van oordeel dat er bijgevolg in het RUP geen aanpassingen nodig zijn.

2.

De bezwaarschrijver meent een belangenconflict te zien van Stad Gent m.b.t. PPS i.s.m. Lago Rozebroeken S&R Gent NV. De vraag wordt door de bezwaarschrijver gesteld of de opmaak van een RUP door de stad als belanghebbende kan en mag.

Het komt vaker voor dat de stad Gent een RUP opmaakt voor een gebied waar de Stad Gent eigendommen (grond of gebouwen) heeft liggen. Zo is de Stad Gent bijvoorbeeld eigenaar en beheerder van een uitgebreid openbaar domein (openbare wegen en parken), waardoor een RUP heel vaak stadseigendommen omvat. Ook het toekennen van subsidies aan een vereniging maakt het niet onmogelijk dat er vanuit het algemeen belang een RUP kan opgemaakt worden.

Een plannende overheid mag een RUP opmaken voor o.a. haar eigen patrimonium, mits dit gebeurt volgens de geldende procedures en regelgeving, zoals vastgelegd in de VCRO. Hierbij moet er gehandeld worden vanuit het algemeen belang. Het algemeen belang is geduid in de toelichtingsnota. Met dit RUP wordt er gezorgd voor voldoende sport- en recreatievoorzieningen, verspreid over de stad, gelegen in een stedelijk knooppunt en wordt er tegelijk voldoende openbaar groen voorzien.

De Gecoro is van oordeel dat er bijgevolg in het RUP geen aanpassingen nodig zijn.

3.

De bezwaarindiener heeft inhoudelijk bezwaar tegen een uitbreiding van de mogelijkheden voor sport- en recreatie ten opzichte van de BPA-voorschriften, en motiveert dit op basis van een vergelijkingsoefening tussen het oude BPA en het voorliggende RUP. Hij besluit dat er 250% uitbreiding mogelijk is. Ook stelt de bezwaarindiener dat er weinig rechtszekerheid is omtrent de grenzen van de



nieuwe uitbreidingen, en dat er – in vergelijking met het BPA – te weinig buffering is voorzien in het RUP ten opzichte van de woonzone in Destelbergen.

De Gecoro is ten eerste van oordeel dat het **verschil met de voorschriften van het BPA geen criterium** is voor de wettigheidstoetsing van het RUP: bij het toetsen van de wettigheid van planvoorschriften, zijn de oude voorschriften uit het verleden geen noodzakelijk toetsingscriterium.

Daarnaast merkt de Gecoro ook op dat het bezwaar manifeste rekenfouten bevat. Het is voor de Gecoro onduidelijk van waar de bezwaarschrijver de oppervlaktes van 14, 21 hectare en 35 hectare haalt, aangezien het plangebied slechts 7 hectare groot is. Het is in die zin onduidelijk van waar de gestelde 250% uitbreidingsmogelijkheid komt. Ook is het moeilijk om dergelijke berekeningen te doen, omdat de BPA-voorschriften voor interpretatie vatbaar zijn.

Wat betreft het inhoudelijke argument, oordeelt de Gecoro dat de **doelstellingen van het RUP duidelijk** zijn, namelijk de functie van sport- en recreatiecentrum op stedelijk niveau en geïntegreerd in een parkomgeving blijven verankeren via eenduidige voorschriften. Hierbij is de problematiek van de BPA-voorschriften en het beperkte bebouwingspercentage is gekend. Dit is ook de reden van opmaak van dit RUP.

Wat betreft de **duidelijkheid omtrent de grenzen van eventuele nieuwe uitbreidingen**, oordeelt de Gecoro dat de voorschriften in het algemeen voldoende duidelijk zijn.

De voorschriften, samen met de duidelijke zonering, die beperkt is tot de huidige ruimte-inname, zorgen voor voldoende rechtszekerheid.

Ook verplichten de inrichtingsvoorschriften van het RUP een integratie van de gebouwen in een parkomgeving en zijn stedenbouwkundige handelingen met het oog op een capaciteitsuitbreiding niet toegelaten. Het volume kan weliswaar uitbreiden met een noodzakelijke brandtrap, of waterzuiveringsinstallatie, energie-opslag, zonnepaneleninstallatie, extra glijbaan.

Ten slotte stelt de Gecoro ook vast dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik

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

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.

als beoordelingscriterium is opgenomen voor elke omgevingsvergunningsaanvraag.

De gecoro is van oordeel dat er bijgevolg geen aanpassingen aan de voorschriften nodig zijn. Wel stelt de Gecoro voor om de **motivering voor de locatie van de zone voor sport- en recreatieve voorzieningen toe te voegen aan de toelichtingsnota.**

De volgende motieven bepaalden de locatie voor de zone voor sport- en recreatieve voorzieningen:

- Op dezelfde locatie van het bestaande sport- en recreatiecomplex.
- Bij de keuze van inplanting werd in 2010 rekening gehouden met de toenmalige bestaande situatie, zodat er niet geraakt werd aan het meest waarde volle gedeelte van het park.
- Aansluitend op het stedelijk knooppunt.
- Naar auto-ontsluiting toe voldoende dicht bij de Land Van Waaslaan.
- Op voldoende afstand van bewoning (90 m naar de bewoning ten NW en 220 m naar de bewoning ten ZO van het plangebied).
- Dit was ook de locatie met het minste natuurwaarden

4.

De bezwaarschrijver stelt dat de stedenbouwkundige voorschriften onduidelijk en vaag zijn. Zo heeft de bezwaarschrijver vragen bij het begrip "laagdynamische recreatie". Dit zou onvoldoende rechtszeker zijn. De bezwaarschrijver vraagt zich af of evenementen op basis hiervan in het park zullen verboden worden.

Het voorschrift zou ook een achteruitgang zijn op vlak van leefmilieu. Het bezwaarschrift zegt dat voorschrift "laagdynamisch zonder beperkingen" een achteruitgang betekent. Er zou een voorschrift ontbreken dat beplanting mogelijk maakt.

Wat betreft de onduidelijke omschrijving rond de toegelaten functies in de zone voor park (begrip “laagdynamische recreatie”) oordeelt de Gecoro dat het belangrijk is dat er gestreefd wordt naar een evenwicht tussen (tijdelijke) activiteiten/evenementen in het park en de verenigbaarheid met de omgeving. Bepaalde activiteiten in het park moeten kunnen toegelaten worden, op voorwaarde dat de draagkracht van het park niet overschreden wordt. Hierbij wordt ‘ruimtelijke’ draagkracht bedoeld, maar in de brede zin van het woord: i.f.v. leefbaarheid, geluid, mobiliteit, ecologie, verdichting van de bodem, afvalbeheer, ...

De Gecoro stelt dan ook voor om hier meer duidelijkheid te creëren en het voorschrift in die zin te herschrijven. Op die manier bieden de voorschriften ook een kapstok om evenementen en activiteiten in het park af te wegen.

In het toelichtend deel van de inrichtingsvoorschriften wordt ook al de term draagkracht gebruikt. De Gecoro stelt voor om ook hier de definiëring breder te formuleren.

Wat betreft de achteruitgang op vlak van leefmilieu oordeelt de Gecoro dat de bezwaarindener niet aantoonde in welke mate en op welk vlak (welke natuur) er een achteruitgang is. Dit is wel onderzocht in de MER-screening, waarbij geoordeeld werd dat er geen significante effecten te verwachten zijn. Over het ontbreken van een voorschrift dat beplanting mogelijk maakt oordeelt de Gecoro dat de voorschriften voldoende mogelijk maken om beplanting te voorzien. Er wordt namelijk gesteld dat alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het behouden en/of versterken van het groene karakter van het park toegelaten zijn.

De Gecoro oordeelt dat hiervoor bijgevolg geen aanpassingen nodig zijn.

5.

De bezwaarindiener wenst een buffering ten opzichte van het aanpalend biologisch waardevol parkgebied. Hij ervaart ook ter hoogte van de eigen woning in Destelbergen hinder, en wil een geluids- en groenbuffer op de grens van het plangebied, of geluidsdempende materialen/panelen aan of op het gebouw.

Ook het Hof van Beroep (uitspraak 24 februari 2022) oordeelde dat er geen sprake is van bovenmatige burenhinder, en heeft de bezwaarschrijver er op gewezen dat hij niet alléén leeft in dit vrij dichtbevolkte land.

Het geluid van spelende kinderen en parkgebruikers is eigen aan het stedelijk leven en wordt niet als hinderlijk beschouwd. Er dient dan ook niet in buffering voorzien te worden, laat staan dat dit door middel van een voorschrift in een RUP zou opgelegd worden.

De woning van de bezwaarschrijver bevindt zich op 220 meter van de zone voor sport en recreatieve voorzieningen. Tussen de woning en het recreatiecomplex bevindt zich een bos van ca. 100 m breed, dewelke als buffer fungeert.

Uit de mer-screening blijkt de biologische waarde van het als biologisch waardevol aangeduide deel, voornamelijk van botanische aard te zijn. De effecten zijn onderzocht in de mer-screening, waarbij de conclusie van de experts is dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

De bestaande toestand bewijst het: het sport- en recreatiecomplex bestaat al ca. 15 jaar en de biologische waarde van het aanpalende bos is nog altijd aanwezig. Anderzijds zou een geluidsbuffer onder de vorm van panelen nefast zijn voor de ecologische connectiviteit en de landschappelijke inpassing van het sport- en recreatiecomplex in zijn omgeving.

De vraag naar een geluids- en/of groenbuffer lijkt de Gecoro dan ook niet terecht.

De Gecoro concludeert dat de eventuele gestelde problematiek niet van dien aard is om specifieke voorschriften hierover op te nemen. Geen aanpassingen van het RUP noodzakelijk

6.

Volgens de bezwaarschrijver zou de draagkracht van de omgeving worden overschreden, vnl. inzake parkeren. De bewoners van de Rozebroekslag zouden hinder ondervinden (foutparkeren).

De bezwaarschrijver verwijst ook naar een parkeertoren als een optie die de Stad in 2016 naar voor bracht om de parkeerproblematiek op te lossen.

De bezwaarschrijver betreurt dat de Stad Gent op geen enkel moment een constructieve dialoog is aangegaan met de inwoners van Destelbergen.

De bezwaarschrijver uit in de eerste plaats een bezwaar bij de huidige exploitatie. Dit is niet relevant in die zin dat de huidige exploitatie geen toets kan zijn van de wettigheid van een RUP.

Indien er foutparkerders zijn, moet dit gehandhaafd worden of kan een specifieke herinrichting dit onmogelijk maken. Dit aandachtspunt kan overgemaakt worden aan de stedelijke diensten die het parkeren langs en op e wegenis beheren.

Parkeernormen worden best niet in een RUP geregeld, dit gebeurt beter in parkeerrichtlijnen die stadsbreed zijn uitgewerkt. Het RUP bepaalt anderzijds wel waar het parkeren is toegelaten (binnen de zone voor sport- en recreatieve voorzieningen). Ook biedt het RUP de mogelijkheid om - mits afweging ten opzichte van de parkeerrichtlijnen -, parkeeroplossingen te voorzien binnen de correcte zone, en dit enkel en alleen in functie van de sport- en recreatie.

Uit de MER-screening blijkt bovendien dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn, die een MER-plicht met zich zouden meebrengen.

Ook volgens de rechtbank blijkt er geen overmatige parkeerhinder te zijn. (uitspraak Hof van beroep, 24 februari 2022).

Wat betreft de **verwijzing van de bezwaarschrijver naar een parkeertoren** als een optie die de stad in 2016 naar voor bracht om de parkeerproblematiek op te lossen.

Dit is volgens de Gecoro een foutieve voorstelling. De vroegere plannen voor een parkeertoren hadden niets te maken met een eventuele parkeerproblematiek



van Lago, maar met het zoeken naar een oplossing voor een P+R aan de oostzijde van de stad. Toen werd geconcludeerd dat de Carrefour Oostakker te ver gelegen was en zocht men een locatie dicht bij de stad. De stad onderzocht de mogelijkheden op de locatie Lago Rozebroeken, maar deze optie bleek niet wenselijk, waardoor deze plannen niet meer actueel zijn. De Gecoro ondersteunt ook dat dit geen goede locaties is voor een P+R.

Wat betreft de **vraag van de bezwaarschrijver naar een constructieve dialoog** met de inwoners van Destelbergen:

De Gecoro stelt vast dat de wettelijke verplichtingen inzake communicatie bij dit RUP zijn nagekomen. De stad Gent geeft aan op de hoogte te zijn van alle inhoudelijke klachten van de bezwaarschrijver.

De Gecoro is van oordeel dat er bijgevolg in het RUP geen aanpassingen nodig zijn.

7.

De bezwaarindiener kaart aan dat er een plan-MER zou moeten opgemaakt worden. Het RUP zou volgens de bezwaarschrijver niet voldoen aan de MER-plicht.

Als redenen haalt hij aan dat de "bezettingsruimte met meer dan 250% kan toenemen", er geen buffer is voorzien t.o.v. de biologisch waardevolle delen en t.o.v. de woning van de bezwaarschrijver, en dat dat impact op het landschap aanzienlijk is door de inkrimping van het parkgebied.

De aftoetsing aan de regelgeving is opgenomen in de toelichtingsnota, p. 31 e.v. De bevestiging van team MER, dat er geen plan-MER nodig is, is als bijlage opgenomen in de toelichtingsnota.

Voor de inhoudelijke argumenten verwijst de Gecoro naar de bovenstaande motivering, en eveneens naar de m.e.r.-screening die de impact van alle aangehaalde argumenten heeft onderzocht. Hier oordeelden de experts dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

De Gecoro is van oordeel dat er bijgevolg in het RUP geen aanpassingen nodig zijn.

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

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.



Aanvullend advies van de Gecoro

Op basis van de uitgebrachte bezwaren, en op basis van haar eerdere adviezen (21 oktober 2024 en 13 oktober 2023), wil de Gecoro nog volgend aanvullend advies meegeven:

De Gecoro vraagt om in de toelichtingsnota de integrale landschapsvisie op te nemen.

Zone voor park: de Gecoro herhaalt haar opmerking omtrent het voorzien van een afwegingskader voor bij de beoordeling van toekomstige vergunningsaanvragen

Adviezen Departement Omgeving EN Provincie (deputatie)

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat volgende adviezen ontvangen. Conform de bepalingen hierover in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden beide adviezen integraal meegenomen in dit advies.

- op 7 mei 2025 het advies van het Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten;
- op 28 mei 2025 het advies van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

De **Deputatie** bracht volgend advies uit:

Planinhoud

Het voorliggende planinitiatief bevindt zich in Sint-Amandsberg, een deelgemeente ten oosten van de Gentse stadskern. Het plangebied is ongeveer 7ha groot en omvat het zwem- en sportcomplex Rozebroeken en de directe omgeving. Het plangebied wordt aan de noordelijke zijde ontsloten via de Rozebroekslag. Deze verderop aan op de Victor Braeckmanlaan (N70), dewelke in noordoostelijke richting de aansluiting maakt op de R4 en in westelijke richting aansluit op de R40 bij de Dampoort. Voor fietsers en voetgangers is de site op verschillende manieren bereikbaar. Enerzijds via de bestaande fiets- en wandelpaden in het park en de Rozebroekslag. Daarnaast is er een fietsnelweg in ontwikkeling parallel aan de Rozebroekslag ten noorden van het plangebied.

Momenteel is ter hoogte van het plangebied het BPA nr. SA-3 Sint-Baafskouter van toepassing. In dit BPA is het plangebied voornamelijk gelegen in de bestemming 'Zone voor actieve en passieve recreatie: sportcentrum', met bijhorende voorschriften (waaronder een maximale zonebezetting van 20% in deze zone).

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

Je hebt altijd het recht om je gegevens in te zien en om foute gegevens aan te passen.
Ga voor meer informatie naar www.stad.gent en zoek op 'Met respect voor uw privacy'.

Met het RUP 'Rozebroeken' wil de stad Gent een deel van het bestaande BPA aanpassen. Volgende doelstellingen worden in dit planinitiatief geformuleerd:

- Wijziging van de bestaande voorschriften omdat hierrond vaak discussie is (met het Thematisch RUP Groen, goedgekeurd op 6 december 2021, werd een gedeelte van de 'zone voor actieve en passieve recreatie: sportcentrum' gewijzigd naar 'zone voor park' waardoor discussie is ontstaan over de interpretatie van het voorschrift omtrent maximale zonebezetting).
- De functie van sport- en recreatiecentrum op stedelijk niveau en geïntegreerd in een parkomgeving te blijven verankeren en ook hiervoor duidelijke, niet voor discussie vatbare, voorschriften op te maken. Het RUP geeft hiermee uitvoering aan de richtinggevende bepalingen van de structuurvisie 2030 "Ruimte voor Gent", meer bepaald de ontwikkeling van stedelijke knooppunten voor sport en recreatie, en het verder ontwikkelen van het groeneruimtenetwerk.

In het RUP worden twee zones voorzien: een zone voor sport en recreatieve voorzieningen (Z1) en een zone voor park (Z2). Voor beide bestemmingszones zijn eenduidige voorschriften uitgewerkt die de functie van sport- en recreatiecentrum verankeren op stedelijk niveau en geïntegreerd in de parkomgeving. Met de stedenbouwkundige voorschriften wordt in de zone voor sport en recreatieve voorzieningen een efficiënte en kwaliteitsvolle inrichting nagestreefd. Stedenbouwkundige handelingen met het oog op een capaciteitsuitbreiding van de infrastructuur, zijn niet toegelaten. In de zone voor park wordt het behoud en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van het park vooropgesteld. Het onbebouwde onverharde karakter primeert er. Verhardingen zijn toegestaan in functie van de publieke toegankelijkheid maar worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Planningscontext

Het plangebied ligt volgens het Gewestplan 'Gentse en kanaalzone' (KB 14 september 1977) in parkgebied.

Het plangebied is volledig gelegen binnen de afbakeningslijn van het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Het plangebied is gelegen binnen het BPA SA-3 Sint-Baafskouter. Volgende delen van het Bijzonder Plan van Aanleg SA-3 'Sint-Baafskouter' liggen binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- Zone 14: Zone voor actieve en passieve recreatie: sportcentrum
- Zone 18: Zone voor parkeerplaatsen met groenaanleg

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

- **Zone 20: Zone voor wegen**

Volgens het PRS is Gent gelegen in het Oost-Vlaams kerngebied. In het PRS wordt het Oost-Vlaams kerngebied gezien als de groeipool in Oost-Vlaanderen waarbij Gent een centrale plaats inneemt. Er wordt gestreefd naar een kwantitatieve en kwalitatieve versterking van het stedelijk gebied.

Overeenstemming met het PRS, (ontwerp) PRUP's en direct werkende normen op provinciaal niveau.

Dit advies toetst het ontwerp voor het gemeentelijk RUP aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen, aan eventuele (ontwerp) provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's) en aan eventuele direct werkende normen op provinciaal niveau.

Het RUP 'Rozebroeken' wordt opgemaakt om de bestaande functie van sport- en recreatiecentrum te verankeren op stedelijk niveau en geïntegreerd in de parkomgeving. Hierbij worden twee bestemmingszones voorzien waarvoor eenduidige stedenbouwkundige voorschriften werden uitgewerkt.

Deze doelstellingen zijn in overeenstemming met de beleidsopties uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan om binnen de stedelijke gebieden te streven naar een versterkte multifunctionaliteit door verweving van functies, en de leefbaarheid en attractiviteit van de stedelijke gebieden te vergroten.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen stelt ook dat in het Oost-Vlaams Kerngebied het stedelijk gebied kwantitatief en kwalitatief versterkt moet worden.

Het ontwerp van het gemeentelijk RUP 'Rozebroeken' is bijgevolg niet strijdig met het PRS.

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

Voorliggend advies volgt naar aanleiding van de voorlopige vaststelling van bovenvermeld RUP.

Met het RUP Rozebroeken beoogt de stad Gent een geactualiseerd verordenend planologisch kader te bieden voor een gebied dat het zwem- en sportcomplex Rozebroeken en zijn directe omgeving omvat, ten noordoosten van de stadskern

gelegen. De plandoelstelling voorziet om de functie van sport- en recreatiecentrum op stedelijk niveau en geïntegreerd in een parkomgeving te blijven verankeren via eenduidige voorschriften. Voor een omstandige beschrijving wordt verwezen naar de plandocumenten.

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Het uitbouwen van dergelijke voorziening binnen deze context beantwoordt aan de globale doelstellingen van RSV. De verdere uitwerking vraagt beschouwing binnen de geldende lokale / stedelijke beleidskaders. Aldus wordt een gunstig advies verleend.

Bespreking, beraadslaging en advies

De GECORO neemt kennis van de gunstige adviezen zonder opmerkingen van de Deputatie en het Departement Omgeving.

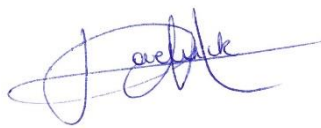
Naar aanleiding van de tijdens het openbaar onderzoek ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen en omwille van de hierboven beschreven beraadslaging, adviseert de GECORO om het voorgelegde ontwerp van gemeentelijk RUP (nr. 177) Rozebroeken, voor zover er rekening gehouden wordt met de voorstellen tot aanpassing, **gunstig**.

De gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren zijn overgemaakt en in het bezit van het stadsbestuur.

Hoogachtend



Rik De Kezel
Secretaris Gecoro Gent



Mieke Paelinck
Voorzitter Gecoro Gent