



# RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL GENT CENTRUM DEEL 4

---

Voorlopige vaststelling

# Colofon

## Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

## Publicatiedatum

10 september 2020

## Inhoudelijk bevoegde schepen

Astrid De Bruycker

Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en openbaar Groen

## Procedureel bevoegde schepen

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

## Betrokken schepen (flankerend landbouwbeleid)

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

## Ruimtelijk planner

Liesbeth De Smet

[bouwen@stad.gent](mailto:bouwen@stad.gent)

[www.stad.gent/rupgroen](http://www.stad.gent/rupgroen)

## Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

## Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

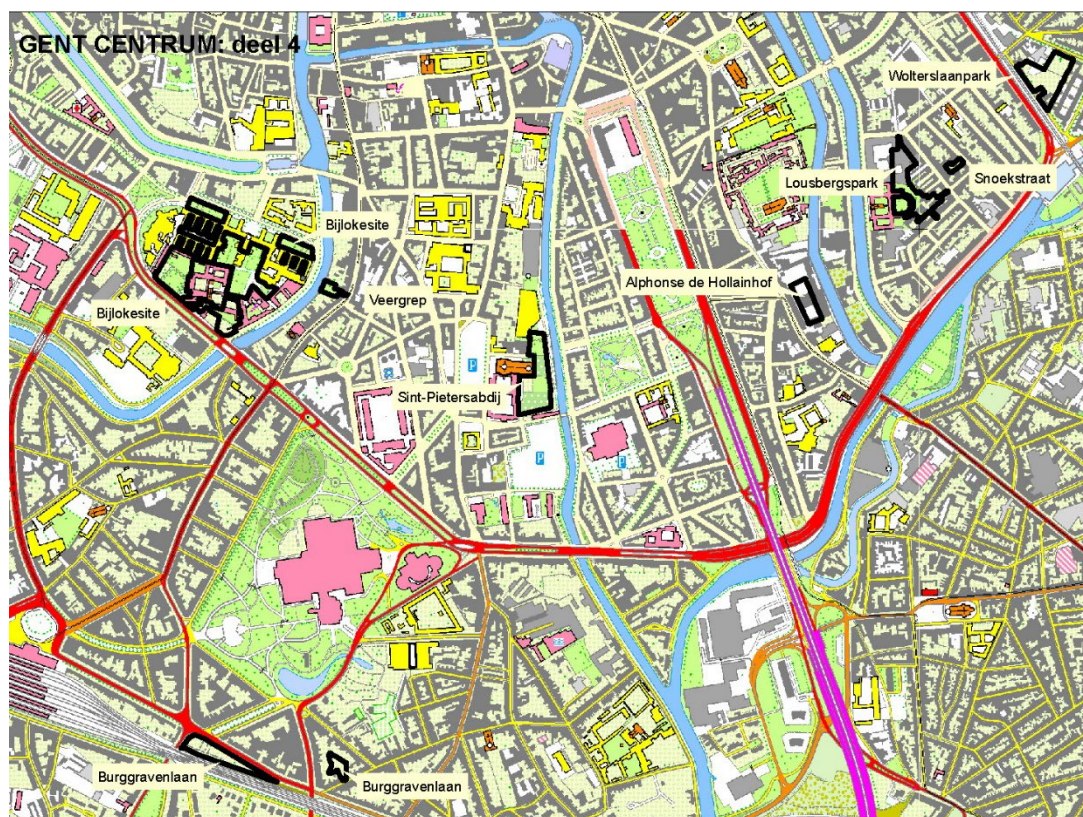
Tel. 09/266.79.50

# Inhoud

Overzicht	5
Algemene Stedenbouwkundige voorschriften	6
Gehanteerde begrippen	6
Algemene stedenbouwkundige voorschriften	7
Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone	8
Zone voor park (P)	8
Zone voor begraafpark (BP)	10
Zone voor bos (B)	11
Zone voor natuur (N)	12
Zone voor parkachtige tuin (PT)	14
Deelgebied 160 – Gent centrum – Alphonse de Hollainhof	15
Toelichtingsnota	15
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	19
Deelgebied 161 – Gent centrum – Bijlokesite	20
Toelichtingsnota	20
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	27
Deelgebied 162 – Gent centrum – Burggravenlaan	28
Toelichtingsnota	28
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	32
Deelgebied 163 – Gent centrum – Lousbergspark	33
Toelichtingsnota	33
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	37
Deelgebied 164 – Gent centrum – Sint-Pietersabdij	39
Toelichtingsnota	39
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	43
Deelgebied 165 – Gent centrum – Snoekstraat	44
Toelichtingsnota	44
Deelgebied 168 – Gent centrum – Veergrep	47

Toelichtingsnota	47
<b>Deelgebied 169 – Gent centrum – Wolterslaanpark</b>	<b>51</b>
Toelichtingsnota	51
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	55
<b>Legende feitelijke en juridische toestand</b>	<b>56</b>

# Overzicht



# Algemene Stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften' (geldig voor alle bestemmingszones en deelgebieden), een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemming' (geldig voor alle deelgebieden) en in sommige gevallen uit een deel 'bijzondere stedenbouwkundige voorschriften' (geldig voor een specifiek deelgebied). De algemene voorschriften gelden in de mate dat de bijzondere voorschriften geen afwijkende regels voorzien.

De onderstaande algemene voorschriften gelden voor alle deelgebieden die onder het thematisch RUP Groen vallen.

## Gehanteerde begrippen

**beheerplan:** document waarin voor een terrein beschreven wordt welke doelen met welke middelen nagestreefd worden voor de instandhouding, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur, bos of landschap. Dit kan onder meer een bosbeheerplan volgens het bosdecreet, beheerplan voor natuurreservaten volgens het natuurbehouds-decreet, een landschapsbeheerplan volgens het onroerend erfgoeddecreet.

**inheemse beplanting:** beplanting die van nature in ons land/België voorkomt.

**gebiedseigen beplanting:** beplanting die van nature op deze specifieke plek (Gentse regio) voorkomt. Dit is afhankelijk van verschillende factoren zoals de bodemsamenstelling, overstromingsgevoeligheid enzomeer.

**technieken van de natuurtechnische milieubouw:** het geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting en het beheer van infrastructuurwerken bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek".

**publiciteitsinrichtingen:** constructie waarin/waarop een openbare aanprijzing komt om de afzet van goederen of diensten te bevorderen

**traag verkeer:** niet-gemotoriseerd verkeer (hoofdzakelijk fiets- en voetgangersverkeer)

**uithangborden:** publiciteitsinrichting die verwijst naar een ter plaatse uitgeoefende activiteit.

**waterdoorlatende verharding:** Een verharding is waterdoorlatend indien hemelwater naar de bodem kan infiltreren. Het geheel van verharding en fundering dient hierbij blijvend een even goede doorlatendheid te hebben als een reguliere infiltratievoorziening.

**Constructie:** een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.

**Reca:** Restaurants, cafés of tijdelijke verbruiksinrichtingen zoals een foodtruck, verkoop van eten en drinken via een bakfiets enzovoort.

**Ondergeschikt:** van betrekkelijk minder grote betekenis.

**Recreatief medegebruik:** elke vorm van openlucht recreatie (activiteiten zoals wandelen, fietsen, joggen, rusten, enz. ) die complementair is aan groene bestemmingen, die geen grootschalige infrastructuur behoeft, die in verweving met nagenoeg elke functie kan voorkomen en die geen hinderlijke impact op de groene bestemming heeft. Dit omvat enkel openluchtinfrastructuur, zoals bv. wandel-, fiets- of ruiterspaden, picknickplaatsen, lig- of speelweide, speelbos, enz.

## Algemene stedenbouwkundige voorschriften

### 1. Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

- de plaatsing van publiciteitsinrichtingen, uitgezonderd niet-verlichte uithangborden met een oppervlakte kleiner dan 1m<sup>2</sup> en bevestigd aan een bestaand gebouw.
- de plaatsing van grootschalige, middenschalige of kleine windturbines
- de plaatsing van nieuwe installaties voor mobiele telecommunicatie
- alle terreinophogingen tenzij in functie van het realiseren van de bestemming
- opslag van materialen, vloeistoffen, gassen behalve het stockeren van groen- en ander afval afkomstig van het onderhoud van de betreffende zone
- de plaatsing van bovengrondse vrijstaande elektriciteits- of gascabines tenzij ter vervanging van een bestaande elektriciteits- of gascabine.

### 2. Waterbeheersingswerken

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn alle handelingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden.

### 3. Hoogspanningsleidingen

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een bestaande hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden zijn toegelaten.

De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de In grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

# Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone

## Zone voor park (P)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als een parkruimte fungeren. Parken zijn in hoofdzaak rustige, groene ruimtes.</p> <p>Een beperkte invulling met zachte recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van dit gebied. Het gaat bijvoorbeeld over wandelen, picknicken, spelen, sporten buiten clubverband, enz. De recreatiefunctie dient steeds ondergeschikt te zijn aan de parkfunctie. De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke recreatieve mogelijkheden er zijn.</p> <p>Voorbeelden van recreatie die niet meer als ondergeschikt aan de parkfunctie beschouwd kan worden zijn tennisvelden, kunstgrasvelden, grootschalig skatepark, enz.</p> <p>Reca is niet toegelaten tenzij als tijdelijke bestemming en voor zover de impact (hinder) op het park beperkt blijft. De toegelaten duur en ruimte-inname moeten beperkt blijven en in verhouding staan tot de draagkracht van het park (bijvoorbeeld de groene en ecologische waarde, publieke functie, bodemkwaliteit, enz.). De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke mogelijkheden er zijn betreffende het toelaten van tijdelijke reca. Indien geoordeeld wordt dat de impact te groot is, kan een tijdelijke recafunctie geweigerd worden.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van parken. Deze parken hebben een ontmoetingsfunctie.</p> <p>Alle vormen van recreatief medegebruik zijn toegelaten voor zover ze de parkfunctie niet in het gedrang brengen.</p> <p>Reca is niet toegelaten, tenzij tijdelijk en voor zover ze de parkfunctie ondersteunt en niet in het gedrang brengt. Permanente horeca is in geen geval toegelaten.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van de parken staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie, enz. Bij de heraanleg van een park zijn o.a. werken (afgravingen of verhardingen) in functie van sport of spel mogelijk. Dit moet steeds afgewogen worden in functie van de schaal, de identiteit en de draagkracht van het park. Er dient bij de aanplant van opgaand groen steeds rekening gehouden te worden met belangrijke zichten, vista's, waardevolle dreven, waardevolle parkrand- of persceelsrandbegroeiing. Nieuwe beplanting is bij voorkeur inheems.</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het groene karakter van de parken of recreatief medegebruik, zijn toegelaten voor zover er rekening gehouden wordt met de natuurwaarden, de landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden van het betreffende park.</p>

	<p>Binnen het parkgebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. Daarom worden nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park. Als dergelijke constructies worden beschouwd: zitbanken, speeltoestellen, hondentoiletten, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen, petanqueveld, trapveldje, basketbalveldje, enz. Ook publieke steigers (halte voor publiek (recreatief) vaarverkeer, op- en afstapplaatsen voor kajak/kano, waterontmoetingsplaatsen) of kleinschalige (brug)constructies om het gebied toegankelijk te maken worden beschouwd als kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park.</p> <p>De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van parken voor voetgangers en fietsers staat voorop. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Omwille van deze reden moeten fiets- en wandelpaden gecombineerd worden. Ondubbele fiets- en wandelpaden zijn niet toegelaten.</p> <p>Verharding wordt zo veel als mogelijk vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Evenwel is verharding ook mogelijk in functie van de creatie van een beperkte verblijfsruimte (zithoek met banken, beperkt pleintje). Hemelwater van de in het park aanwezige verharding dient ter plaatse te kunnen infiltreren.</p> <p>Bestaande (brandweer)wegen kunnen behouden worden of verplaatst worden enkel in functie van een verbeterde parkkwaliteit. De aanleg van nieuwe wegen en infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (ook brandweerwegen) is niet toegelaten. De ruimtelijke impact, ook van brandweerwegen, grasdallen, "verhard gras" is groot, waardoor deze niet gewenst zijn in een parkomgeving.</p>	<p>Nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten met uitzondering van kleinschalige constructies ten behoeve van de publieke parkfunctie of de tijdelijke recabestemming. Deze constructies worden zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing.</p> <p>Verharding is toegestaan in functie van publieke toegankelijkheid of in functie van verblijfsruimtes in het park. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Hemelwater moet ter plaatse infiltreren.</p> <p>Bestaande wegen kunnen behouden worden of verplaatst worden in functie van de optimalisatie van het park. Nieuwe wegen voor gemotoriseerd verkeer en parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten.</p>
--	---	---

## Zone voor begraafpark (BP)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als begraafplaats functioneren en die daarnaast een grote natuurwaarde kennen. Het gebied heeft ook een ontmoetingsfunctie. Onder bijhorende voorzieningen van de begraafplaats zijn begrepen: ruimtes voor ontvangst, ceremonieruimte, strooiweiden, enz...</p> <p>Binnen deze gebieden is een openbare parkfunctie een nevenfunctie. Dit gebied is dus ook bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden en het groene karakter van de begraafplaats.</p> <p>Laagdynamisch recreatief medegebruik (zoals wandelen, fietsen, rusten, enz.) is toegelaten voor zover deze ondergeschikt blijft aan de begraaffunctie en op een rustige en serene manier gebeurt.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de begraafplaats, met bijhorende voorzieningen en van de parkomgeving.</p> <p>Rustig en sereen recreatief medegebruik is toegelaten.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Binnen de begraafparken wordt expliciet gekozen om het groene karakter te laten primeren. De (her)aanleg en beheer moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden, en de cultuurhistorische waarden gebeuren. Nieuwe beplanting is bij voorkeur inheems.</p> <p>Bebouwing en constructies worden beperkt tot het strikt noodzakelijke voor het functioneren van de begraafplaats. Het is toegelaten om bestaande bebouwing te herbouwen in functie van optimalisatie. Onder kleinschalige constructies in functie van het functioneren als park zijn o.a. begrepen: zitbanken, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen enz.</p> <p>Verharding is mogelijk voor het normaal functioneren van de begraafplaats (zoals voor toegangswegen voor rouwstoet of naar ceremonieruimte, beheer, enz.) De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van begraafparken voor traag verkeer staat voorop. Hemelwater van de in het begraafpark aanwezige verharding moet ter plaatse infiltreren.</p>	<p>Het gebied wordt maximaal ontwikkeld als een groene en onbebouwde ruimte, met behoud van de bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen.</p> <p>Noodzakelijke bebouwing en constructies in functie van het functioneren als begraafplaats zijn steeds toegelaten. Kleinschalige constructies in functie van het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk park zijn toegelaten. Deze constructies worden zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing.</p> <p>Verharding is enkel toegelaten in functie van het normaal functioneren als begraafplaats of in functie van een fiets- en/of wandelpad. Hemelwater moet ter plaatse infiltreren.</p>

## Zone voor bos (B)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>De boszones hebben een belangrijke rol binnen het ecologisch systeem. De bossen, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als onderdeel van grotere aaneengesloten groengebieden. De boszone is bestemd om bestaand bos te behouden en nieuw bos te creëren. De biologische waarde van het bos moet behouden blijven en versterkt worden.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in bosgebied. Dit is bijvoorbeeld wandelen, rustig fietsen, spelen, picknicken, rusten, vogels/dieren kijken, enzovoort. Dit kan enkel voor zover dit geen hinder (impact) heeft op het bosgebied.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van bos.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Binnen het bosgebied wordt expliciet gekozen om het groene, boomrijke karakter te laten primeren. Het boskarakter moet beschermd en versterkt worden. Het beheer en de aanplant van nieuw bos moet met respect voor de ruimtelijke samenhang, de landschapswaarden, natuurwaarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren. Nieuwe beplanting is steeds inheems en bij voorkeur gebiedseigen.</p> <p>Bebouwing in deze zone wordt beperkt tot constructies in functie van bosbeheer en/of in functie van een publiek toegankelijk bos. Tot constructies in functie van bosbeheer worden gerekend: schuilplaats, bergplaats voor materiaal, enz. Tot constructies in functie van een publiek toegankelijk bos worden alle elementen die een educatieve of recreatieve functie vervullen meegerekend, zoals: kleinschalige constructies in functie van een avontuurlijk speelparcours, knuppelpaden, zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, kleinschalige brugjes, vogelkijkhutten, afsluitingen, enz.</p> <p>Afsluitingen zijn voldoende open zodat ecologische verbindingen mogelijk blijven en deze niet als visuele barrières ervaren worden.</p> <p>De boszones worden waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar, voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast. Wegenis of (half)verharding ivf hulpdiensten, is, omwille van zijn negatieve impact op het groenbestand, niet toegelaten. Enkel fietspaden die kaderen binnen een ruimer en logisch netwerk kunnen verhard worden.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaat steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd beheerplan</p> <p>Enkel de noodzakelijke constructies in functie van bosbeheer en in functie van educatief en recreatief medegebruik zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden.</p> <p>Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. Afsluitingen zijn beperkt tot een paal en draadconstructie, zijn voldoende open en hebben een maximale hoogte van 2m.</p> <p>Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden die kaderen binnen een fietsroutenetwerk. De breedte van de fietspaden dient beperkt te blijven tot 3m.</p>

## Zone voor natuur (N)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>De zones voor natuur hebben een belangrijke rol binnen het ecologisch systeem. De natuurgebieden, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als stapstenen tussen de grotere aaneengesloten natuurgebieden. De zone voor natuur is bestemd om bestaande natuur te behouden en nieuwe natuur- en bosontwikkeling mogelijk te maken. De biologische waarde van het natuurgebied moet behouden blijven en versterkt worden.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in natuurgebied. Dit is bijvoorbeeld wandelen, rustig fietsen, spelen, picknicken, rusten, vogels/dieren kijken, enzovoort. Dit kan enkel voor zover dit geen hinder (impact) heeft op het natuurgebied.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur.</p> <p>Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Binnen de zone voor natuur wordt expliciet gekozen om de ecologische waarde van het gebied te laten primeren. Het natuurlijk karakter moet beschermd en versterkt worden. Nieuwe beplanting is steeds inheems en bij voorkeur gebiedseigen.</p> <p>Mogelijkheden voor het oprichten van constructies zijn beperkt aangezien de natuurfunctie kwetsbaar is en de impact ervan dus groot kan zijn. Enkel constructies in functie van natuurbeheer of in functie van het functioneren als publiek toegankelijk natuurgebied zijn toegelaten. Tot constructies in functie van het natuurbeheer worden gerekend: schuilplaats, bergplaats voor materiaal, enz. Tot constructies in functie van een publiek toegankelijk natuurgebied worden alle elementen die een educatieve of recreatieve functie vervullen meegerekend: zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, knuppelpaden, kleinschalige brugjes, vogelkijkhutten, afsluitingen, enz.</p> <p>De natuurgebieden zijn waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast. Daarom dienen verhardingen tot een minimum beperkt te blijven. Wegenis of (half)verharding ifv hulpdiensten, is, omwille van zijn negatieve impact op het groenbestand, niet toegelaten. De breedte van de paden dient aangepast aan de situatie ter plaatse, maar bedraagt maximaal 3 meter.</p>	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaat steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd beheerplan.</p> <p>Enkel de noodzakelijke constructies in functie van natuurbeheer of het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk natuurgebied zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het gaat om constructies met een beperkte omvang. Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. Afsluitingen zijn beperkt tot een paal en draad-constructie, zijn voldoende open en hebben een maximale hoogte van 2m.</p> <p>Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden die kaderen binnen een fietsroutenetwerk. De breedte van de fietspaden dient beperkt te blijven tot 3m.</p>

	<p>Bestaande openbare wegenis kan evenwel behouden blijven en heraangelegd worden.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden beperkt tot deze noodzakelijk in functie van natuurbeheer of landschapsbeheer.</p>	<p>Bestaande openbare wegenis kan behouden blijven. Herstel en heraanleg is mogelijk.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in het kader van een goedgekeurd beheerplan.</p> <p>Alle waterbeheersingswerken moeten voldoen aan de technieken van natuur-technische milieubouw.</p>
--	---	---

## Zone voor parkachtige tuin (PT)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal tuinen die als open, groene ruimtes functioneren. Deze waardevolle en parkachtige tuinen zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als groene stapsteen tussen grotere groengebieden.	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle tuinen.
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Het natuurlijke karakter moet beschermd en versterkt worden. De (her)aanleg moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren.</p> <p>Hoogstammige bomen vormen een belangrijk onderdeel van de parkachtige tuinen en dienen behouden te worden.</p> <p>Beperkte bebouwing is toegestaan in functie van de tuinfunctie.</p> <p>Verharding wordt vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Verhardingen moeten bijgevolg beperkt blijven tot het noodzakelijke minimum en moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater via goten, drainagebuizen of greppels aanwezig zijn, noch naar het afwateringssysteem, het rioleringsstelsel of een aanpalende oppervlakte.</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn mogelijk met behoud van de bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen.</p> <p>De hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van de waardevolle tuinen en dienen behouden te worden. Indien het vellen van een hoogstam noodzakelijk is (vb. wanneer hij een acuut gevaar vormt) moet deze vervangen worden door een inheemse boom die kan uitgroeien tot een duurzame boom. Vanuit het behoud van het cultuurhistorisch karakter van deze zone kan de verplichte vervanging met een inheemse boom komen te vervallen.</p> <p>Bebouwing is enkel mogelijk in functie van de tuinfunctie en wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een max. van 40 m<sup>2</sup>. Deze bijgebouwen mogen maximum 3,5m hoog zijn.</p> <p>Verharding wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke paden. Deze worden voorzien in waterdoorlatende materialen.</p>

# Deelgebied 160 – Gent centrum – Alphonse de Hollainhof

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het Alphonse de Hollainhof is gesitueerd in de binnenstad, meer bepaald tussen de Visserijvaart en de Brusselsepoortstraat, een invalsweg tot het centrum vanuit het zuidoosten.

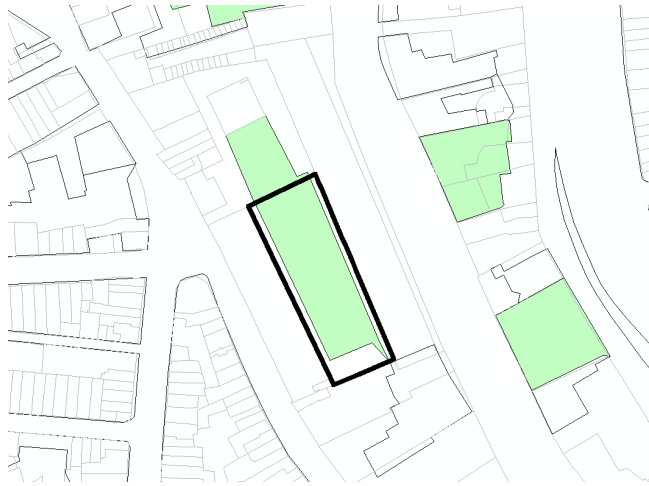
Het deelgebied bestaat uit de centrale groenzone in een sociale woonwijk inclusief de circulatieruimte rondom de groenzone. Rondom dit park bevinden zich sociale woningen en de oude Hollainkazerne waarin eveneens sociale woningen werden ondergebracht.

### 2. ruimtelijke context

In 1996 kocht De Stad de voormalige kazerne De Hollain in de Brusselsepoortstraat aan. Deze werd omgevormd en uitgebreid tot een wooncomplex. De centrale open ruimte is opgenomen in het thematisch RUP Groen.



Het parkje is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol met als hoofdeenheid park (openbaar of privaat).



**Figuur 1: extract uit de biologische waarderingskaart**

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,38 ha.

### **3. bestaande feitelijke toestand**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

De centrale open weide met bomen is een verwijzing naar het nabijgelegen Begijnhof. In de gemeenschappelijke groenzone staat een gedenkteken voor gesneuvelden van de Twee Wereldoorlogen en een houten standbeeld dat paarden voorstelt. Dat laatste is een verwijzing naar de paarden die vroeger in de kazerne te vinden waren.

Aansluitend bij het deelgebied is een kinderopvang met buitenruimte gelegen.

### **4. bestaande juridische toestand**

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het parkje in Alphonse de Hollainhof is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Muinkpark. Voor het deelgebied is volgende bestemming van toepassing:

- multifunctionele zone klasse 2.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het deelgebied grenst aan de Kazerne de Hollain, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (ID18981). In het park, net buiten de afbakening is een oorlogsgedenkteken aanwezig. Dit is eveneens opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (ID 212457).

## 5. Planningscontext

Voor de ontwikkeling van de nieuwe sociale woonwijk op de locatie van de Hollainkazerne, werd begin jaren '90 een ontwerpwedstrijd uitgeschreven. De woningen werden ontwikkeld door de sociale huisvestingsmaatschappij, de openbare ruimte bleef in het bezit van de Stad Gent.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>1</sup> is het park aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Op die manier blijft de garantie bestaan dat het aanwezige woongroen, dat mee de kwaliteit van de woonomgeving bepaalt, behouden blijft dankzij de planologische bescherming. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze binnentuin ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Er zijn bijzondere voorschriften m.b.t. brandweerwegen van toepassing voor dit deelgebied.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register planbaten en planschade, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

<sup>1</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

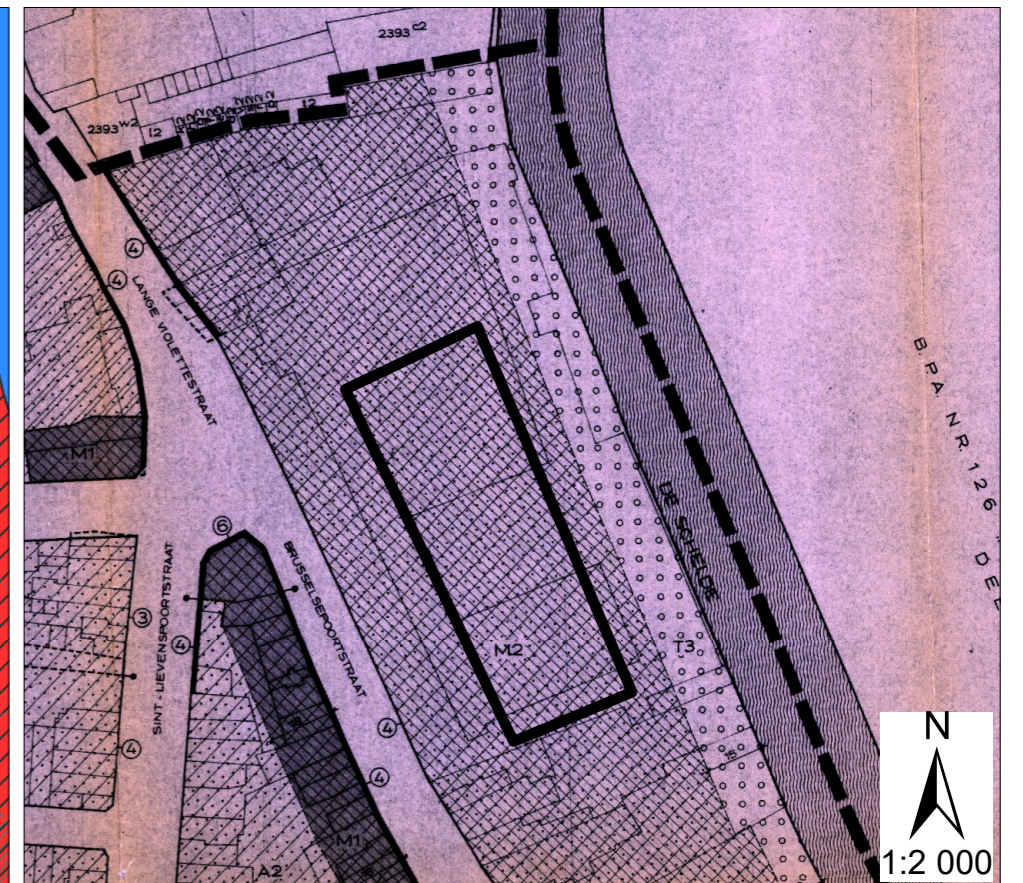
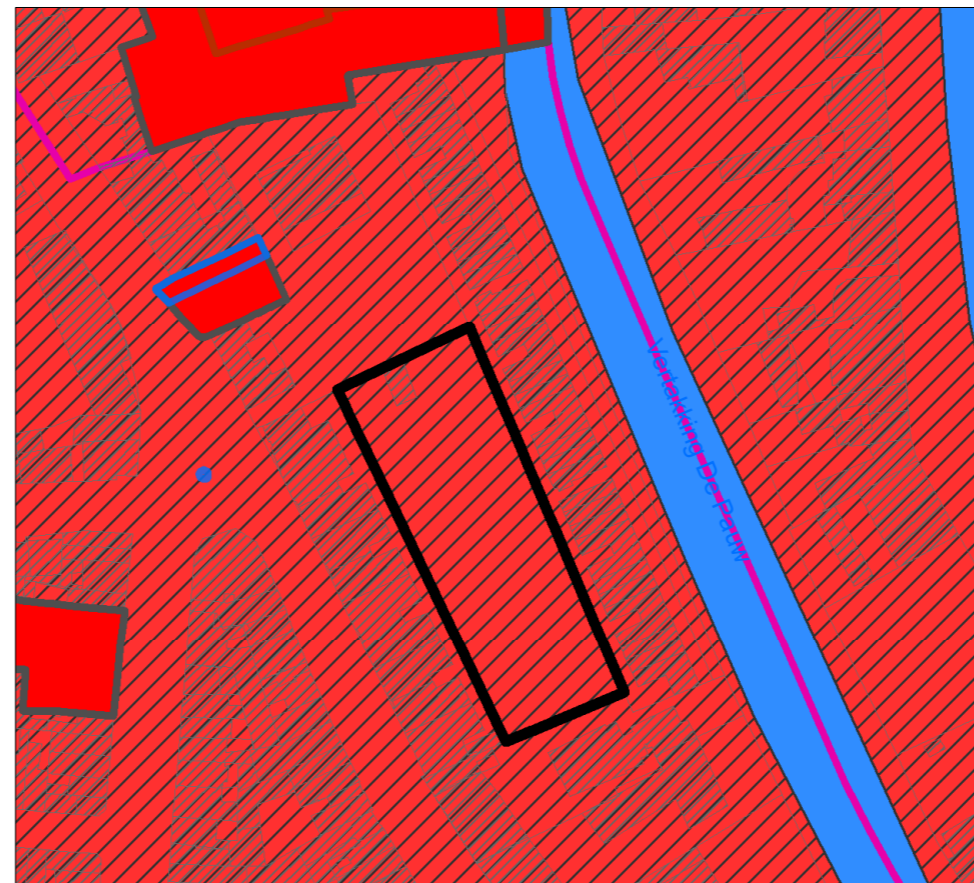
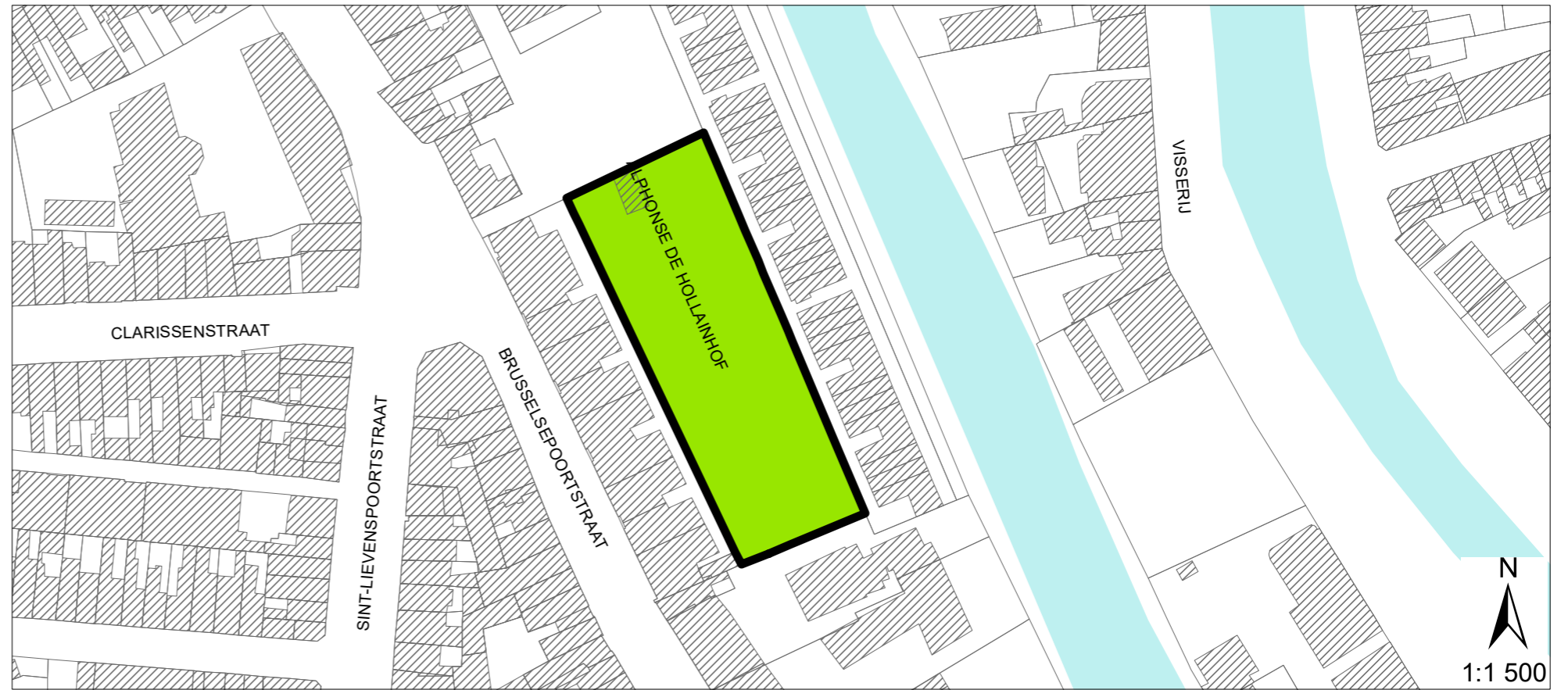
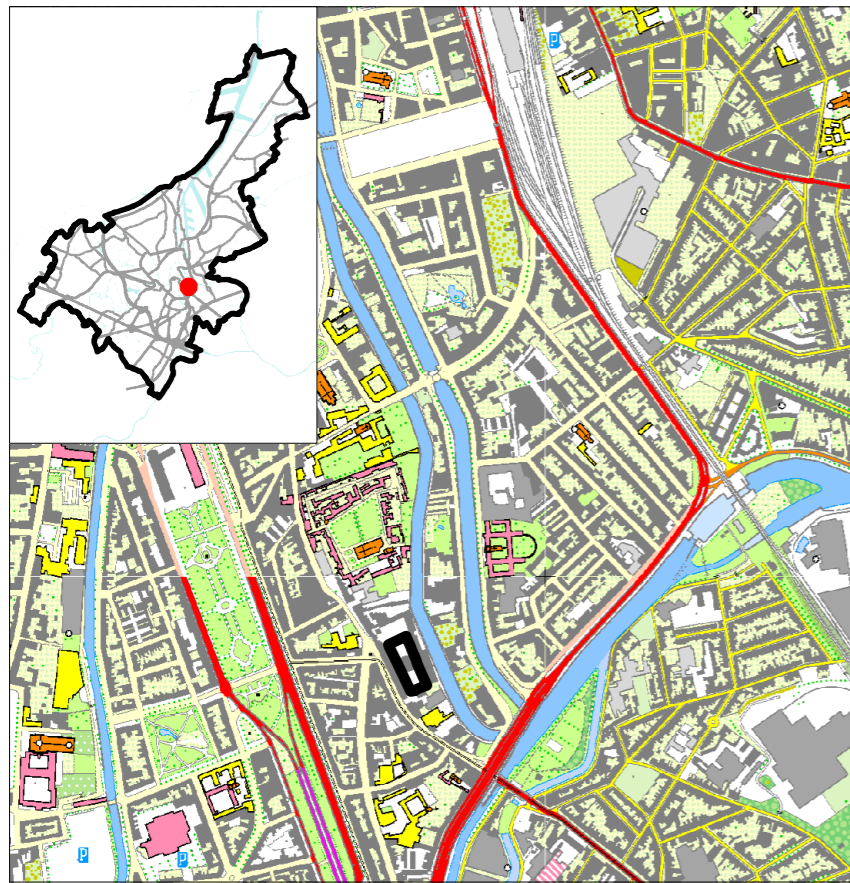
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA binnenstad, deel Muinpark strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- multifunctionele zone klasse 2.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

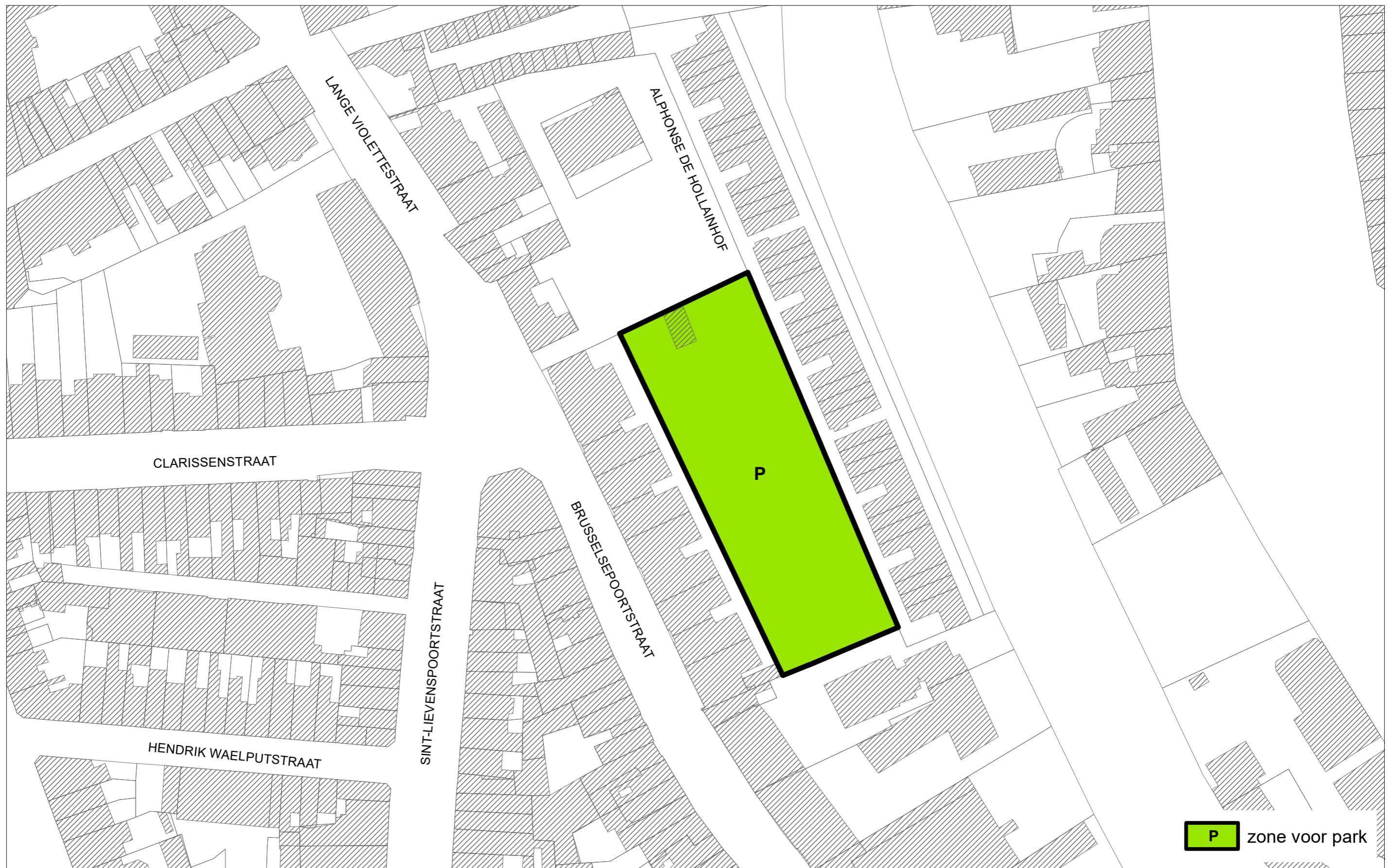
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**160-Deelgebied Gent Centrum - Alphonse de Hollainhof**

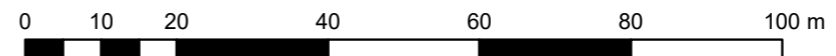
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA BINNENSTAD - DEEL MUINKPARK



**160-Deelgebied Gent Centrum - Alphonse de Hollainhof**

**Kaart 2. Grafisch plan**



## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 160 – Gent centrum – Alphonse de Hollainhof</b>		
<b>Zone voor park (P) – Alphonse de Hollainhof</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Inrichting</b>	<p>Omwille van de stedelijke context en de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven. De verharding in de parkzone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het park.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>Het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden..</p>

# Deelgebied 161 – Gent centrum – Bijlokesite

## Toelichtingsnota

### 1. situering

De Bijlokesite is gelegen in de binnenstad, tussen de stadsring (Godshuizenlaan), de Leie en de Jozef Kluyskensstraat. De site bestaat uit een historisch gebouwencomplex met verschillende binnentuinen en centrale parkzones. Deze verschillende groene ruimten zijn opgenomen in het RUP Groen.

### 2. ruimtelijke context

De Bijlokesite vormt een eiland tussen de Coupure, de Leie en de stadsring (Godshuizenlaan). Het betreft een historische site met een middeleeuwse abdij en ziekenhuis. Momenteel zijn hier verschillende gemeenschapsfuncties ondergebracht: Hogeschool Gent, het STAM (Stadsmuseum), muziekcentrum De Bijloke en repetitieruimtes.



Figuur 2: extract uit de Ferrariskaart (1771 - 1778)

De aanwezige open ruimten behoren deels bij de gebouwencomplexen als voortuin of ingesloten tuinen bij de abdij en ziekenhuispaviljoenen of zijn deels ingesloten restruimten van het oorspronkelijke middeleeuwse ziekenhuisareaal. De omsloten tuinen sluiten nog sterk aan bij de oorspronkelijke gebouwen. Daarnaast zijn er nog een aantal aaneengesloten centrale parkgedeelten met een eerder open karakter.



Het gebied is tot vandaag aangeduid als biologisch minder waardevol gazon:

- gazon met meer algemene soorten (madeliefje, ..),
- soortenarm gazon,
- en soortenarm permanent cultuurgrasland.

Op een groot deel van deze graslanden komt (jonge) loofhoutaanplant voor.

De tuinen van de Bijlokesite zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van meerdere specifieke maar erg bedreigde of kwetsbare soorten zoals bilzenkruid, klimopbremraap, gierzwaluw en vleermuizen. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 3,26 ha. De grotere parkzones zijn eigendom van de Stad Gent, de binnentuinen aan de noordzijde zijn eigendom van de Hogeschool Gent. De groenzone, centraal ter hoogte van de hoofdingang van de school, is in gedeelde eigendom van de Stad Gent en de Hogeschool Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

De delen die opgenomen zijn in het thematisch RUP Groen bestaan voornamelijk uit gazon met verspreide hoogstammige bomen.

Ter hoogte van het STAM bevindt zich een watervlak, een versteende toegangszone en een overdekte fietsstalling. Tussen de recent aangelegde parkzone aan het STAM en de boomgaard, bevindt zich nog een bijgebouw. Rondom de boomgaard is een verharde zone aanwezig. De zone Bijlokeveld bestaat uit gazon met aan de zijkant een bomenrij. Het grasveld is hier verstevigd in functie van brandweg en laad- en loszone voor Gent Jazz. Ter hoogte van de Muzentuin, langs de stadsring werd een bevindt zich een ommuurde boomgaard.

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

De Bijlokesite is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als 'gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.

De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Coupure. Voor het deelgebied zijn volgende bestemmingen van toepassing:

- zone voor gemeenschapsuitrusting
- klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

Het noordelijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als beschermd monument. Het betreft de binnentuinen bij het voormalige hospitaal (huidige school) en het Bijlokeveld, beschermd als "Bijlokehospitaal met tuin, hekken, schuilplaatsen en kasseiweg" (16/09/2010, ID: 10207).

De voormalige Abdij (huidige STAM), gelegen buiten de contour van voorliggend RUP, is eveneens beschermd als monument "voormalig Bijlokeklooster" (29/11/1943).

De volledige site is aangeduid als een beschermd stadsgezicht "Bijlokehospitaal met omgeving" (17/10/1980, ID: 8878).

De gebouwen op de site zijn eveneens opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

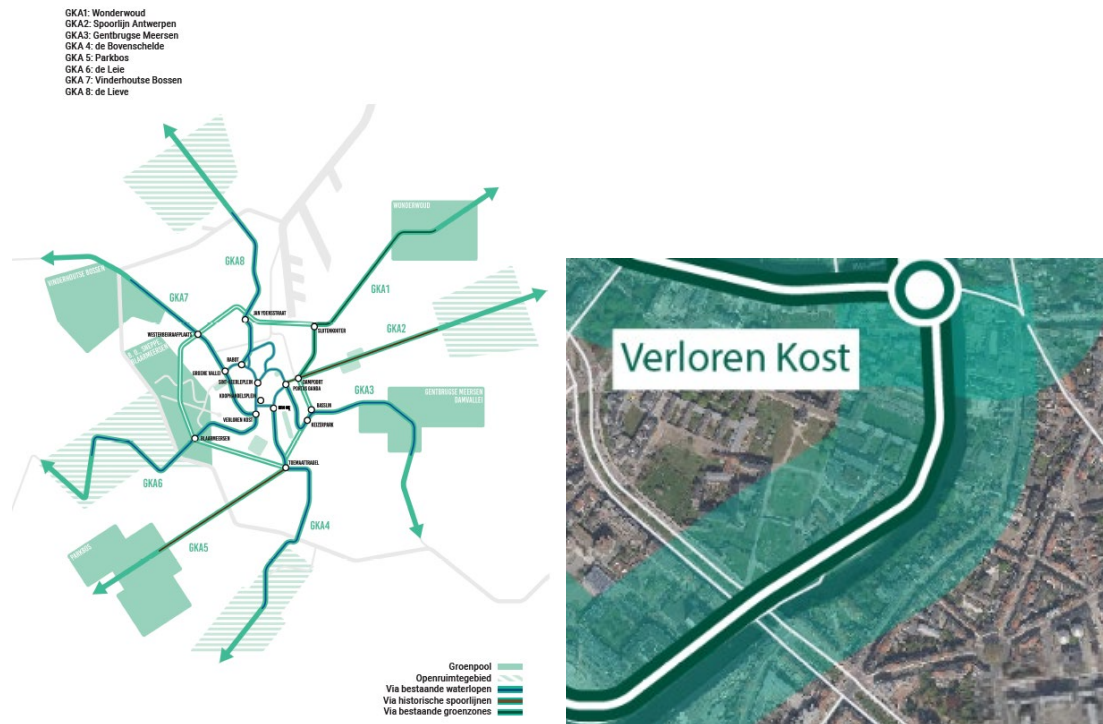
## 5. Planningscontext

### Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>2</sup> is het park aangeduid als een onderdeel van het "gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk".

De site is gelegen langs groenklimaatas 6, richting de Leievallei, via de Blaarmeersen. Groenklimaatassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaatassen te versterken. Groenklimaatassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.

<sup>2</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).



Figuur 3: kaart situering groenklimateassen + concrete ligging groenklimateas 6 t.h.v. deelgebied Bijlokesite

### Ruimtelijk Ontwikkelingsplan

Voor de Bijlokesite werd een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) goedgekeurd door het college op 28 mei 2004. In dit plan werden de eerste structurerende krijtlijnen voor het gebied vastgelegd. Er werd bijvoorbeeld gekozen voor het creëren van twee kruisende assen op de site met een grote centrale open ruimte. Dit binnenplein is belangrijk als open ruimte voor de Middeleeuwse ziekenzaal en kan eveneens fungeren als openlucht evenementenplein of ontmoetingsruimte. De centrale groenruimten zijn in hun eenheid en samenhang te herstellen en als publiek park toegankelijk te stellen. Deze bestaan uit de boomgaard (ten oosten van de abdijgebouwen, het huidige STAM), het Bijlokeveld (tussen de boomgaard en het burgerlijk hospitaal, huidige Hogeschool Gent) en de Muzentuin (ten westen van het STAM). Deze keuze is vandaag al leesbaar op de site.

### Masterplan

Vervolgens werd een ruimtelijk masterplan voor de Bijlokesite opgemaakt. Dit masterplan werd op 29 augustus 2019 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd en zal fungeren als richtinggevend kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 20 jaar. Eén van de drie ruimtelijke principes uit het masterplan is het opladen van de buitenruimte. Er worden dan ook drie types buitenruimte onderscheiden: een publiek park, interagerende voortuinen en private tuinen.



**Figuur 4: extract uit het ruimtelijk masterplan Bijlokesite**

Op basis van de inzichten en het onderzoek dat werd gevoerd tijdens de opmaak van dit masterplan werden twee wijzigingen doorgevoerd aan de eerder afgebakende bouwzones volgens het ROP. Het masterplan voorziet immers een nieuw poortgebouw aan de Bijlokepoort, tussen de toegang naar het STAM en de bestaande historische bebouwing aan de Godshuizenlaan. De open ruimte palend aan de groenklimaatas (Bijlokekaai) blijft echter als groene ruimte gevrijwaard en wordt in het masterplan verbeeld als een boomgaard. Ook ter hoogte van de Muzentuin wordt een nieuwbouwwolume voorzien. Op die manier wordt het bouwblok van het STAM afgewerkt en een nieuwe binnentuin gecreëerd. Beide bouwvelden worden dan ook uit de contour van het RUP Groen gehouden.



Figuur 5: wensbeeld Bijlokesite uit het ruimtelijk masterplan

Het Bijlokeveld en de boomgaard werden in het najaar van 2016 heraangelegd. Voor de heraanleg van de Muzentuin moet nog een ontwerp opgemaakt worden.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een deels gerealiseerd en deels nog aan te leggen park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Een herbestemming van de groene ruimtes op de Bijlokesite heeft ook tot doel om de keuzes met betrekking tot de groenzones uit het ruimtelijk masterplan (2019) vast te leggen. De onbebouwde zones zijn structurerend voor de site. Zowel de binnentuinen als de centrale parkzones bepalen evenzeer de erfgoedwaarde van het gebied. Het behoud van de open ruimte heeft tot gevolg dat de historische bebouwing tot zijn recht blijft komen.

Omwille van de noodzakelijke vervoersbewegingen inzake bevoorrading of nooddiensten, zijn bijzondere voorschriften van toepassing voor dit deelgebied. Ook het gebruik van de binnentuinen voor onderwijsgerelateerde en artistieke projecten worden voorzien in de bijzondere voorschriften.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is voor het grootste gedeelte in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De binnentuinen in eigendom van de Hogeschool Gent horen onlosmakelijk bij de gebouwen, en ook hier is de bestemming reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 6, sectie F, 637P (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 6, sectie F, 637N (gedeeltelijk).

De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

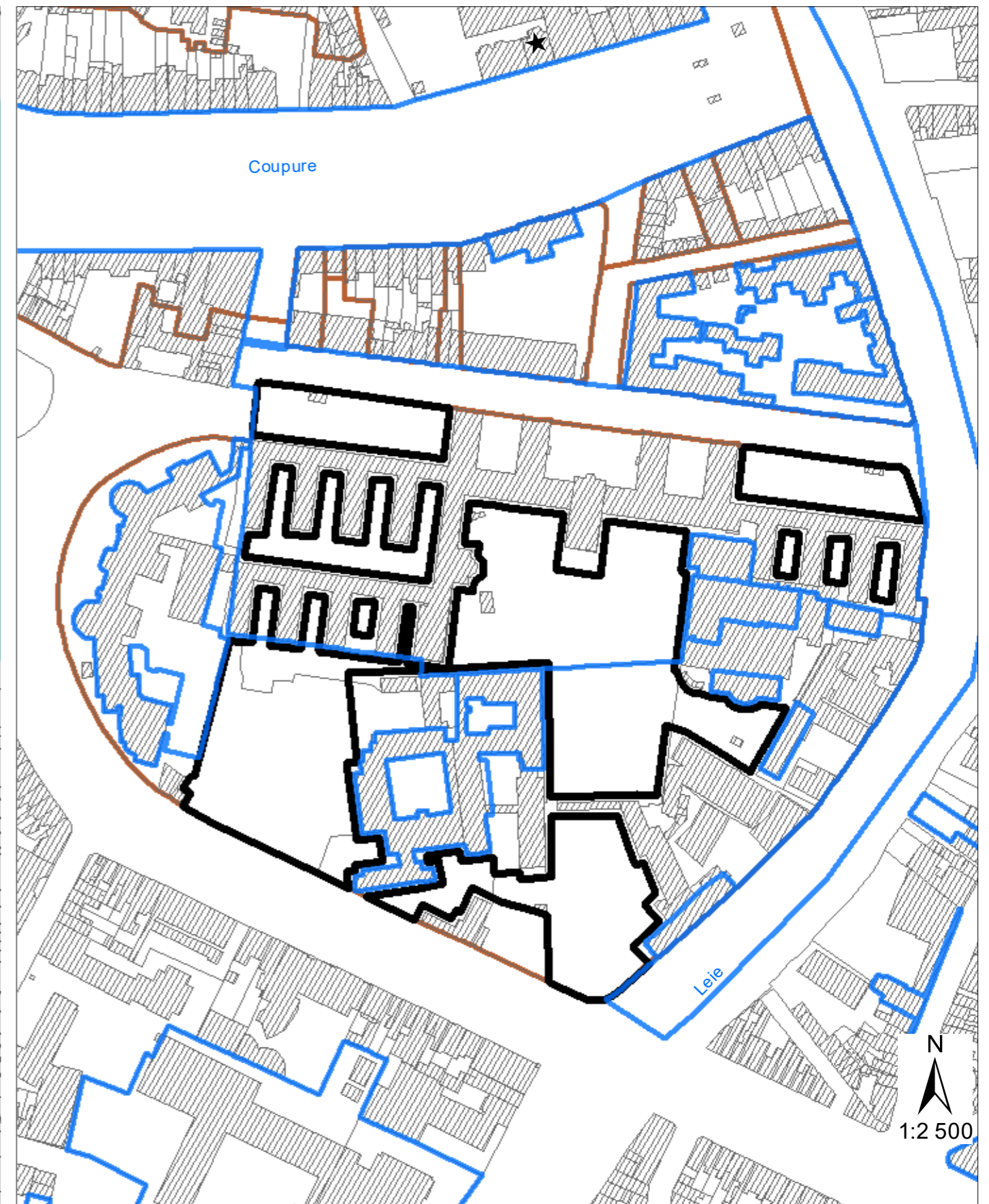
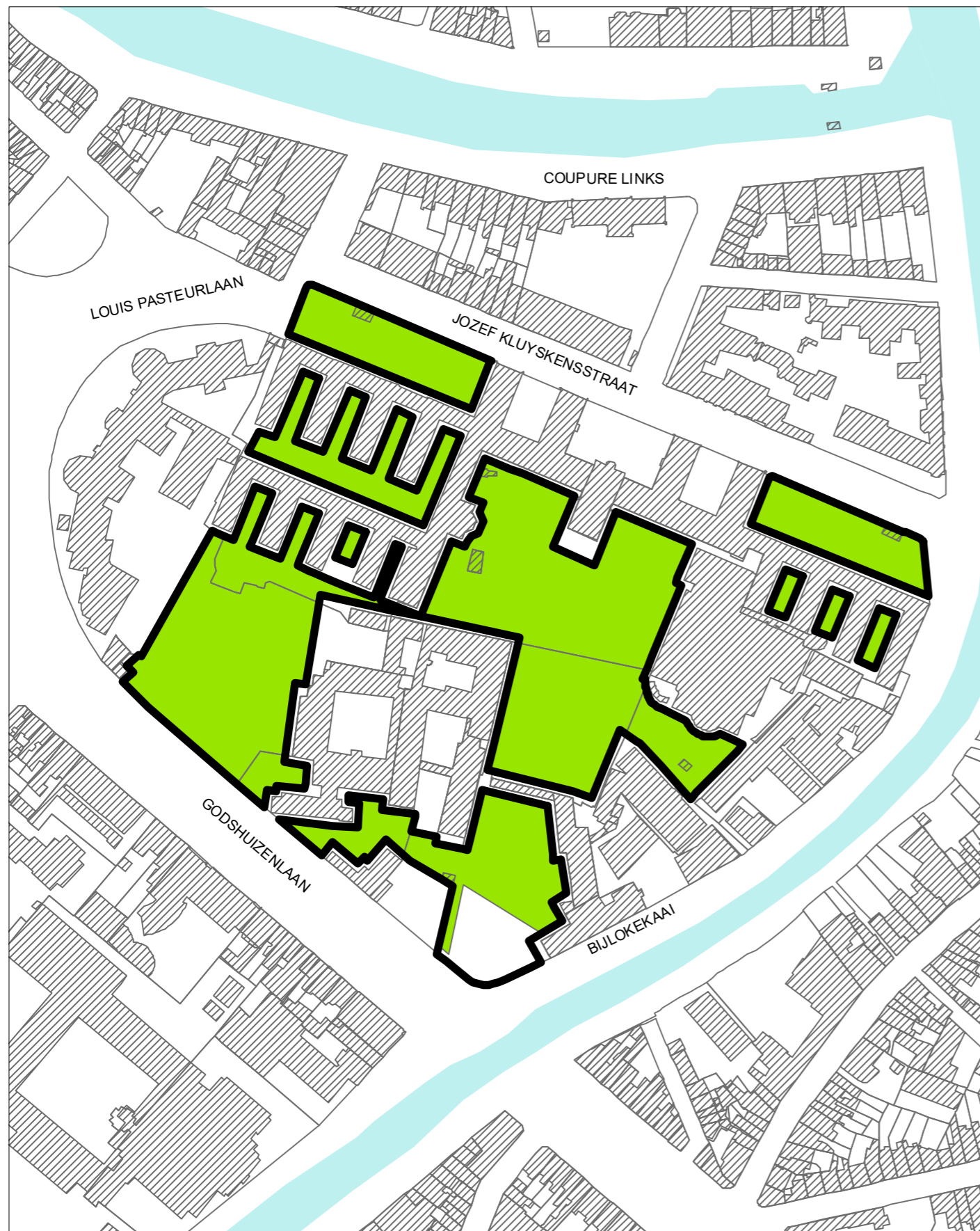
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Binnenstad, deel Coupure strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor gemeenschapsuitrusting
- klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

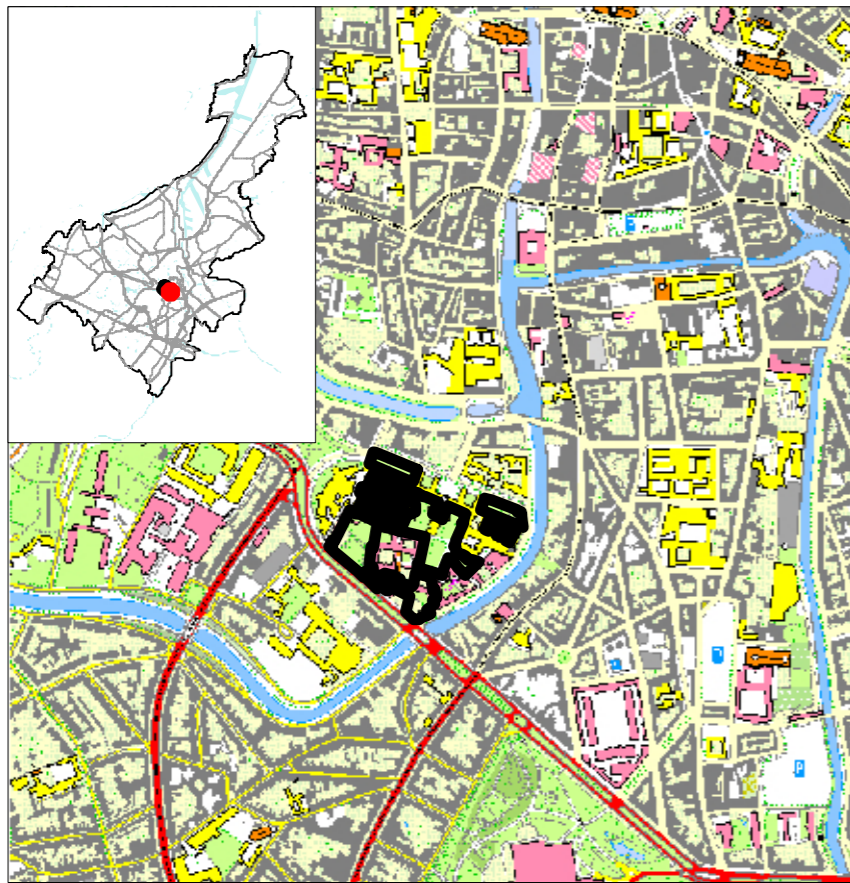
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**161-Deelgebied Gent Centrum -Bijlokesite**  
**Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand**

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)  
Feitelijke toestand

Juridische toestand:  
Beschermingen



**161- deelgebied Gent centrum - Bijlokesite**

**Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan

Juridische toestand: Gewestplan

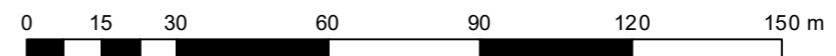
Luchtfoto

BINNENSTAD DEEL COUPURE



**161-Deelgebied Gent Centrum - Bijlokesite**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 500

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 161 – Gent centrum – Bijlokesite</b>		
<b>Zone voor park (P) – Bijlokesite</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bestemming</b>	<p>De ingesloten tuinen van de site kunnen gebruikt worden voor onderwijsgerelateerde doeleinden en artistieke projecten (vb. het tijdelijk plaatsen van beelden of installaties).</p> <p>Tijdelijke evenementen, zoals een muziek- of theaterfestival, een buurtfeest en andere culturele activiteiten zijn toegelaten. De tijdsduur en de ruimte-inname worden beoordeeld in functie van de eventuele impact op het park.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>Aanvullend is het toegelaten om de ingesloten tuinen tijdelijk te gebruiken voor het plaatsen van tijdelijke constructies voor onderwijsgerelateerde doeleinden en artistieke projecten.</p> <p>Tijdelijke evenementen zijn toegelaten.</p>
<b>Inrichting</b>	<p>De site moet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer in functie van de bevoorrading van de Bijlokesitebewoners (scholen, verenigingen, museum enz.), afvalophaling, hulpdiensten, nutsdiensten en evenementen. Het gemotoriseerd verkeer kan de site bereiken via maximaal twee toegangen: de diensttoegang ter hoogte van de Bijlokekaai en de brandweertoegang vanaf de Godshuizenlaan.</p>	<p>Wegenis voor gemotoriseerd verkeer is toegelaten i.f.v. bevoorrading of nuts- en nooddiensten voor de omringende gemeenschapsvoorzieningen, maar moet zo veel als mogelijk beperkt blijven. De heraanleg van de wegenis staat in teken van de optimalisatie van het park.</p>

# Deelgebied 162 – Gent centrum – Burggravenlaan

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen in de omgeving van station Gent-Sint-Pieters, langs de Burggravenlaan, een straat die aan één zijde grenst aan de spoorwegen komende van het oosten richting station Gent-Sint-Pieters.

Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen, namelijk het park Burggravenlaan, een publieke groenzone tussen de spoorweg en de Burggravenlaan. De spoorweg bevindt zich hier op een talud. Aan de westzijde wordt het park afgebakend door de Kortrijksesteenweg.

Het tweede onderdeel wordt gevormd door het De Laeterpark. Dit parkje wordt afgebakend door private tuinen.

### 2. ruimtelijke context

Dit deelgebied bestaat uit twee delen met een eigen identiteit. De grootste groenzone 'park Burggravenlaan' is ongeveer een halve hectare groot en is gelegen naast de spoorweg. Het bestaat uit hoge bomen en verdiepte paden. Het is een schaduwrijk stukje groen, een rustpunt in de dynamische buurt. De hoger gelegen spoorweg wordt afgeschermd door opgaand groen.



Het tweede 'De Laeterpark' is gelegen in het binnengebied van bouwblok Lucas De Heerestraat, Krijgslaan en Monterreystraat en heeft dan ook een meer ingesloten karakter. Het parkje is enkel toegankelijk vanuit de Lucas de Heerestraat en bestaat voornamelijk uit speelmogelijkheden.

Beide parken zijn aangeduid als biologisch waardevol park. Het park Burggravenlaan heeft als tweede en derde eenheid soortenarm gazon en loofhoutaanplant.



Figuur 6: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft bestaande publiek toegankelijke groengebieden. Het park Burggravenlaan heeft een oppervlakte van 0,56 ha, het De Laeterpark heeft een oppervlakte van 0,16 ha. Beide groengebieden zijn eigendom van de Stad Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het park Burggravenlaan is ingericht als gazon met verschillende hoogstammige bomen en een groenscherm ter hoogte van de spoorweg. Er zijn een aantal verdiepte halfverharde paden aanwezig.

Het De Laeterpark bestaat voornamelijk uit gazon met een aantal verspreide hoogstammen en een aantal speelplekken.

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Burggravenlaan is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>3</sup> zijn beide parken aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft twee gerealiseerde en bestaande parken die behoren tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Het park Burggravenlaan is een stukje groen dat misschien minder een recreatieve functie vervult, maar vormt wel een goede buffer tussen het treinverkeer en de woningen aan de overzijde van de straat. Het De Laeterpark speelt een belangrijke rol als groenzone in het binnengebied van een dichts bebouwde wijk. De plek vormt een groene long en heeft een belangrijke recreatieve functie met vele speelmogelijkheden. Er wordt dan ook expliciet gekozen om deze parken een planologische bescherming te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Er zijn voor dit deelgebied bijzondere voorschriften inzake spoorgebonden infrastructuur van toepassing.

## 7. uitvoering van het RUP

Beide parken zijn in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register planbaten en planschade, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

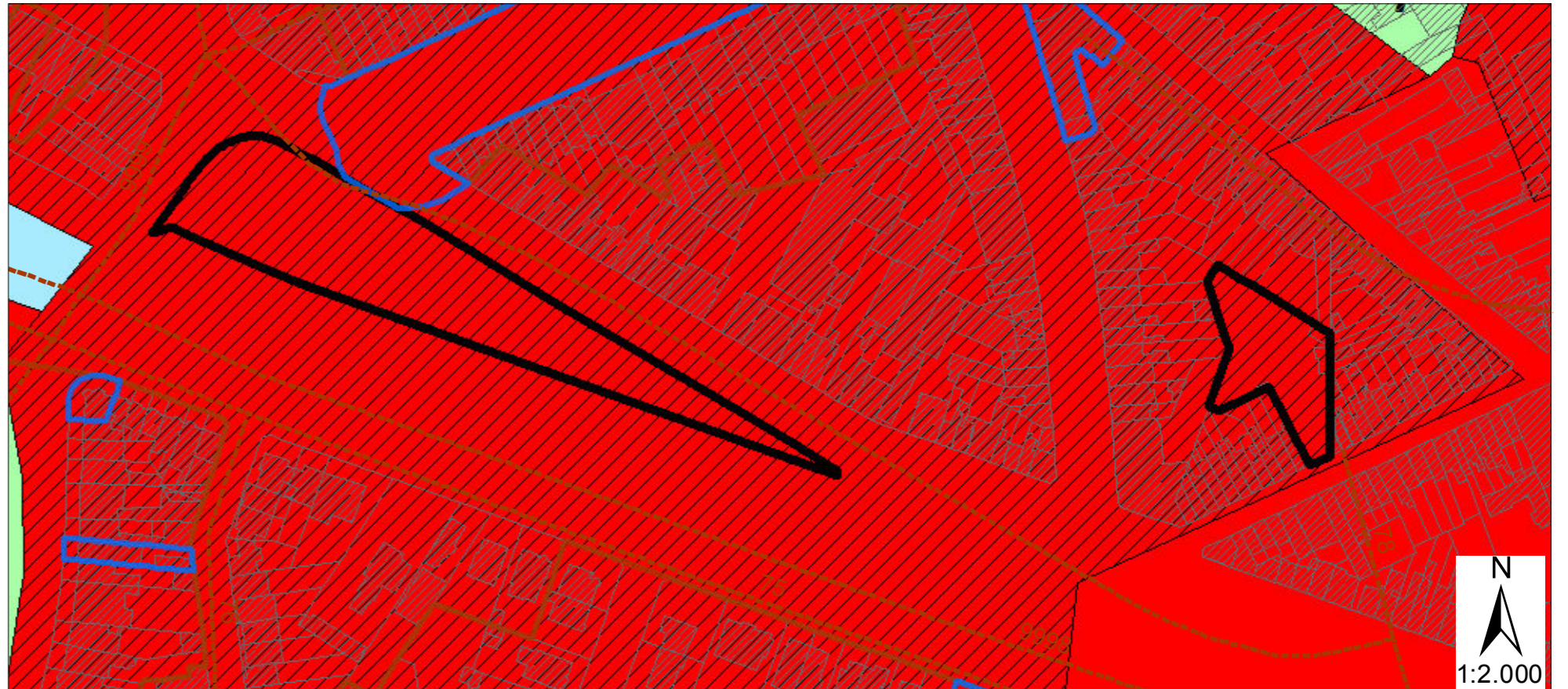
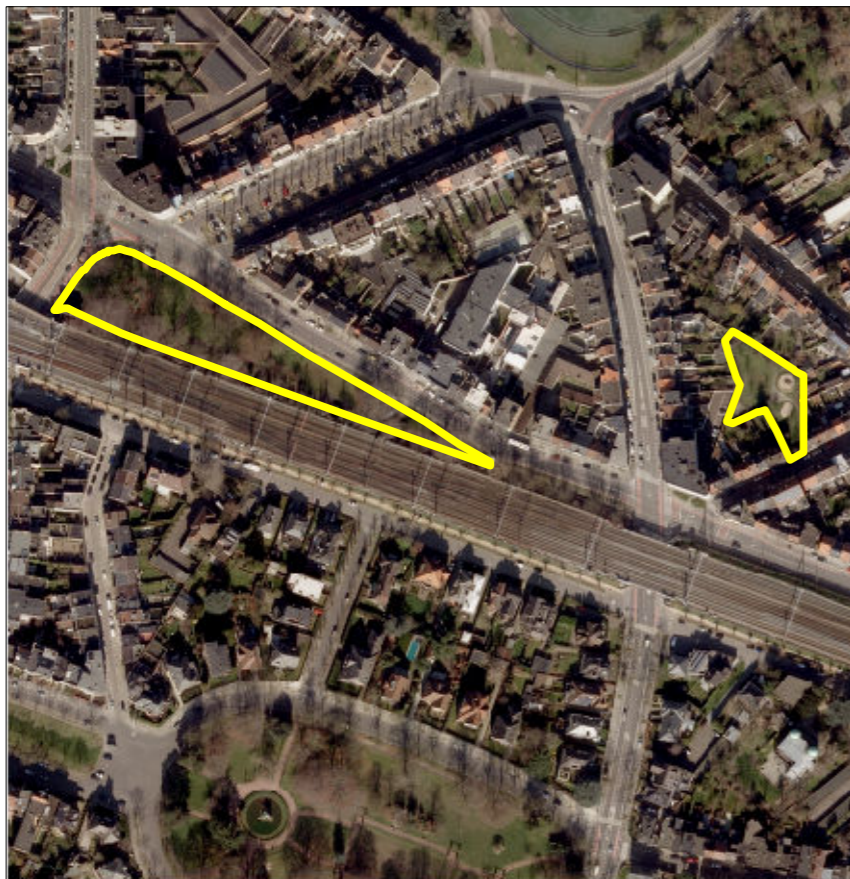
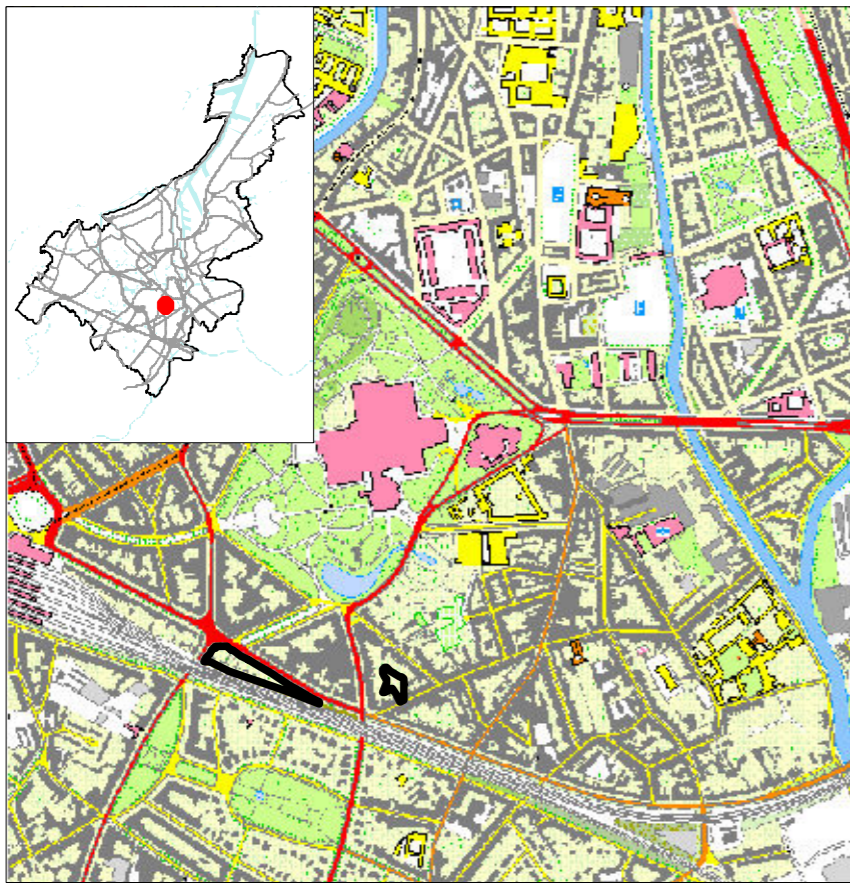
<sup>3</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

Voor de realisatie van dit RUP moeten geen verkavelingen worden opgeheven.



**162-Deelgebied Gent Centrum - Burggravenlaan**

**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan



**162-Deelgebied Gent Centrum -Burggravenlaan**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 500

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 162 – Gent centrum – Burggravenlaan</b>		
<b>Zone voor park (P) – Burggravenlaan</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Inrichting</b>	<p>Omwille van de stedelijke context en de ligging palend aan een spoorlijn, zijn constructies ten behoeve van de optimalisatie van het openbaar vervoer toegelaten.</p> <p>De vrije rand van de spoorweg wordt bepaald door de onderkant van het talud of vanaf 4,5m vanaf de buitenste spoorrail in geval het spoor op het maaiveld is gelegen, zoals op heden gekend. Binnen een strook van 10m breed, gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Het gaat bijvoorbeeld over een langsweg, een fietspad, nutsleidingen of extra sporen. Bij de plaatsing van nieuwe spoorgebonden constructies moet het maximale behoud van de openbare parkzone voorop staan.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>Binnen de strook van 10m gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Deze constructies en hun ruimte-inname dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Het maximale behoud en functioneren van deze zone als publiek toegankelijk park is het uitgangspunt.</p>

# Deelgebied 163 – Gent centrum – Lousbergspark

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het park bevindt zich in de binnenkern van het bouwblok gevormd door de Forelstraat, de Tarbotstraat, de Karperstraat en de Lousbergskaai. De afbakening wordt begrensd door de omliggende bebouwing. De binnentuin van het buurthuis is onderdeel van dit deelgebied.

De toegangen via een onderdoorgang in de Tarbotstraat, de Karperstraat en de Forelstraat zijn mee opgenomen in het deelgebied.

### 2. ruimtelijke context

Op het terrein bevonden zich oorspronkelijk fabrieksgebouwen die gesloopt werden. Een deel van de vrijgekomen ruimte werd gebruikt om de omringende tuinen te kunnen uitbreiden. Het grootste gedeelte werd in 2009 ingericht als nieuw wijkpark. Het ontwerp kwam tot stand in samenwerking met de bewoners.

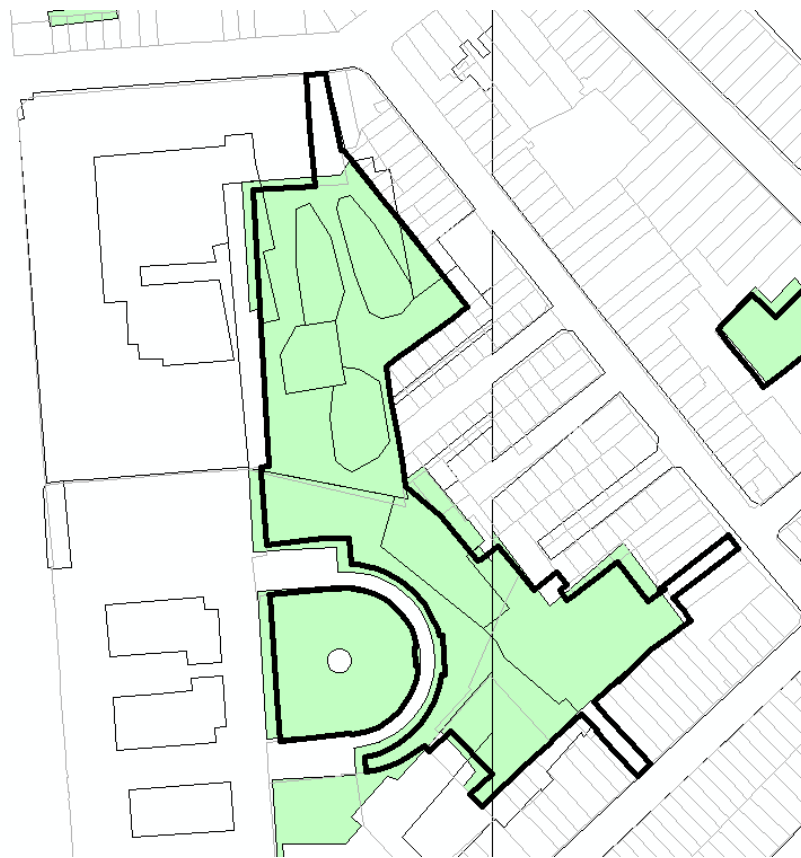
Avontuurlijk spelen kan vooral op de duinen in het noordelijke deel. Je vindt er speelzones voor kinderen van alle leeftijden. Het zuidelijke deel kreeg een huiskamersfeer met zetels en comfortabele banken.

In het midden van het park staat een grote picknickbank. Binnen de galerij van het vroegere Lousbergstehuis (nu buurthuis) werd de boomgaard hersteld. Die bevat een unieke verzameling van oude perenrassen. De lange gracht in het park vangt regenwater op na een regenbui en laat het in de bodem infiltreren.



Het betreft een biologisch waardevol park (met in tweede eenheid o.a. soortenarm gazon, gazon met meer algemene soorten (paardenbloem, madeliefje). Delen, van het noordelijk avontuurlijke

deel, van het park zijn aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie. Het betreft de eenheid park, met als tweede eenheid gazon en derde eenheid stilstaan water.



Figuur 7: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,95 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het betreft een wijkpark met een avontuurlijke speelzone met heuvels, wadi’s, speeltoestellen voor de jongere kinderen en een aantal rustplekken. Verder maakt de binnentuin van het vroegere Lousbergstehuis ook onderdeel van het thematisch RUP Groen. Deze binnentuin is ingericht als boomgaard.

Tot slot maken de overbouwde toegangen tot het park ook deel uit van het deelgebied. De woonfunctie boven deze toegangen blijft uiteraard behouden.

## 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Lousbergspark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

De bestemming volgens het gewestplan is gedeeltelijk ‘woongebied’ en ‘woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde’.

De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA 126 Binnenstad, deel Heernis. Voor het deelgebied zijn volgende bestemmingen van toepassing:

- zone voor niet hinderlijke bedrijven, klasse 1
- zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 2.

Delen, van het noordelijk avontuurlijke deel, van het park zijn aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie. Het betreft de eenheid park, met als tweede eenheid gazon en derde eenheid stilstaan water.

## 5. Planningscontext

In het Groenstructuurplan<sup>4</sup> is het park opgenomen als “wijkpark”.

Het park werd recent aangelegd, er zijn voor dit park geen specifieke andere toekomstplannen.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Voor de delen van het plangebied die niet bestemd zijn als zone voor park blijft de bestemming uit het onderliggende plan gelden.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er worden bijgevolg geen verdere acties ondernomen.

<sup>4</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 11, sectie L, 21S24 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 4, sectie D, 3607A/5 (gedeeltelijk).

De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

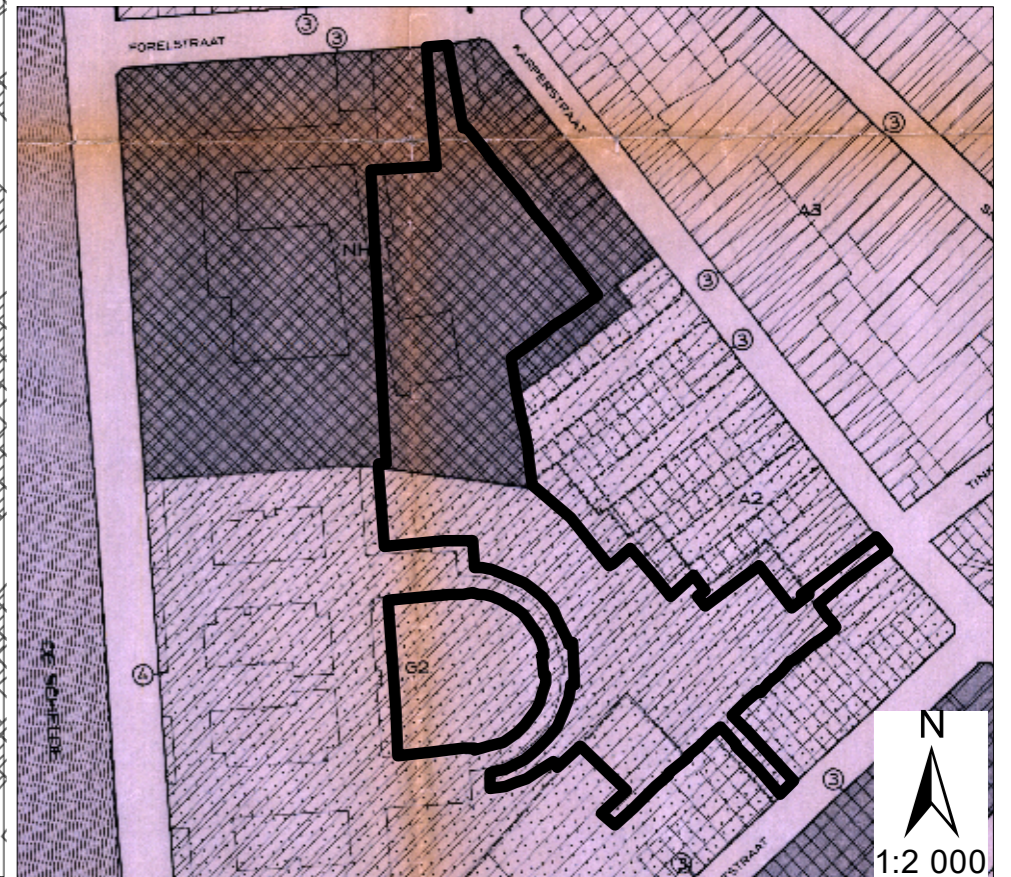
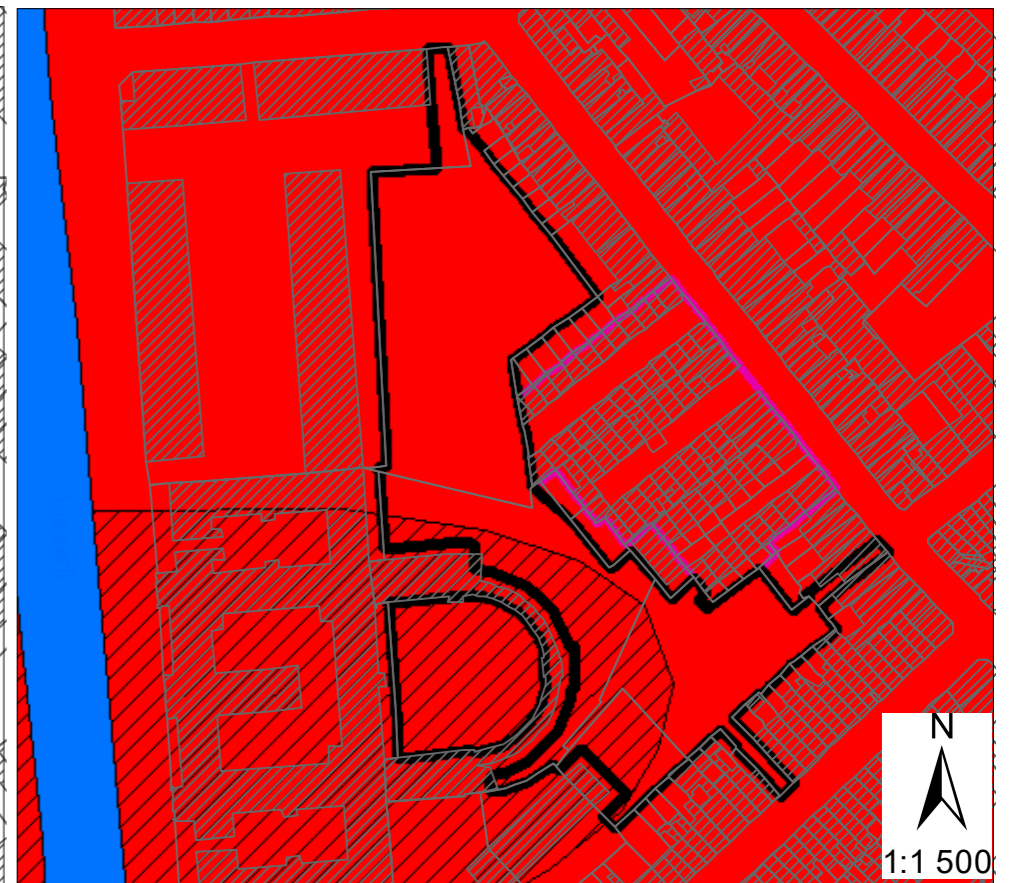
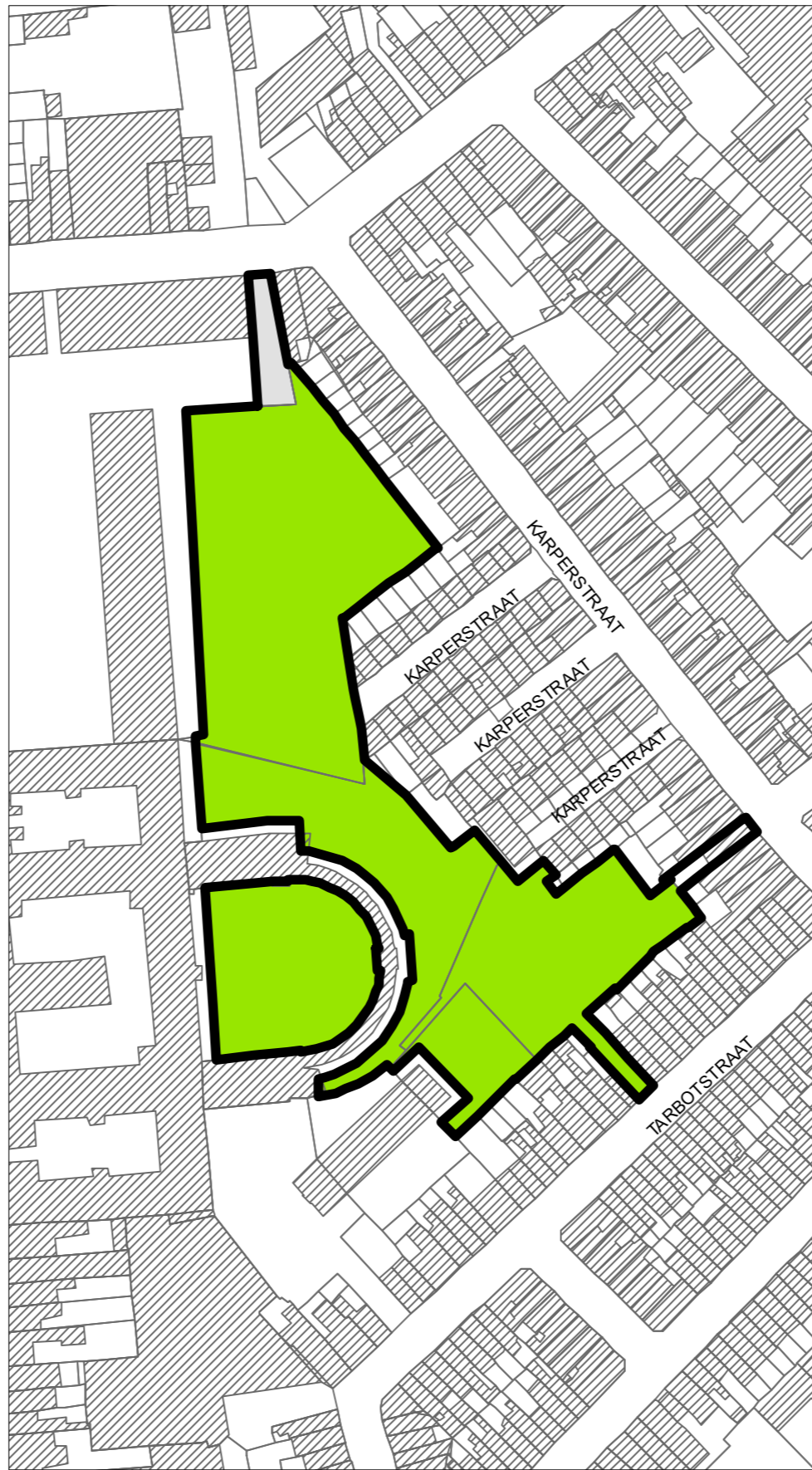
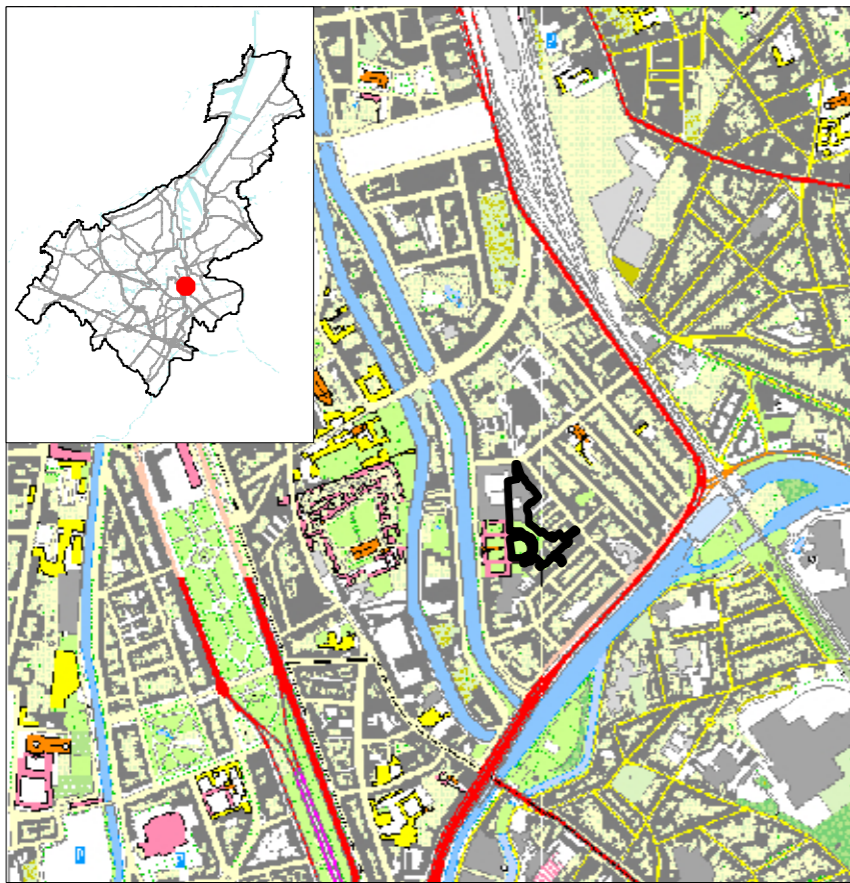
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 116 Binnenstad, deel Coupure strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor niet hinderlijke bedrijven, klasse 1
- zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 2.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied
- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**163-Deelgebied Gent Centrum - Lousbergspark**

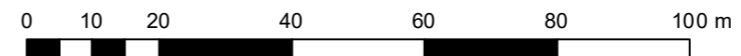
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA BINNENSTAD - DEEL HEERNIS



**163-Deelgebied Gent Centrum - Lousbergspark**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 141

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 163 – Gent centrum – Lousbergspark		
Zone voor park (P) – Lousbergspark		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	<p>Omwille van de stedelijke context en de bestaande centrale bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven. De verharding in de parkzone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het park.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>Het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden.</p>

Deelgebied 163 – Gent centrum – Lousbergspark		
indicatieve overdruk voetgangers- en fietsersverbinding – Lousbergspark		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	<p>De toegang tot het park via de onderdoorgangen in de Tarbotstraat en de Karperstraat zijn opgenomen. De bestaande woningen boven deze doorgangen kunnen behouden blijven, de bestemming is hier wonen. (onderliggende bestemming in BPA)</p> <p>De overdruk heeft de bedoeling om een vlotte toegankelijkheid van het parkgebied in het binnenbouwblok te garanderen. Een doorsteek voor fietsers en voetgangers is noodzakelijk ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan. Deze bestaande toegangen dienen behouden te blijven. De aanleg van dit pad heeft als doel een fijnmazig tragewegennetwerk in de buurtte creëren. Indien niet bestemd als zone voor park, blijft de onderliggende bestemming uit het BPA gelden.</p>	<p>De overdruk is bestemd om ingericht te worden als voetgangers- en fietspad en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p>
Inrichting	<p>De toegangen naar de parkzone dienen kwaliteitsvol en uitnodigend ingericht te worden.</p>	<p>Het pad wordt zo ingericht dat langzaam verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan</p>

		verplaatsen. Het pad wordt ingericht met respect voor de onderliggende bestemming.
--	--	--

# Deelgebied 164 – Gent centrum – Sint-Pietersabdij

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gesitueerd tussen het Sint-Pietersplein en de Nederschelde, in het zuiden van de binnenstad.

Het deelgebied bestaat uit de ommuurde abdijtuin en de aanpalende groenzone tussen de Faculteit economie en bedrijfskunde van de Universiteit Gent en het water. De contour bevindt zich op 3m afstand ten opzichte van de bebouwing.

### 2. ruimtelijke context

Achter de majestueuze gevels van de Sint-Pietersabdij gaat een prachtige tuin schuil die als monument beschermd is.

Deze oase van groen is een terugblik naar de middeleeuwse tuin en bestaat uit een kruidentuin, een boomgaard, een wijngaard en weids gazon. De ruïnes in de tuin zijn afkomstig van de middeleeuwse 'ziekenboeg' of infirmerie van de abdij. Het silhouet is nog zichtbaar in de zuidgevel van de kerk.

Tijdens de Middeleeuwen kweekte de infirmeriemeester in de kruidentuin geneeskrachtige kruiden waarvan verschillende soorten er vandaag nog terug te vinden zijn. In de boomgaard staan naast klein fruit heel wat fruitbomen. Tegen de achtergevel van het gebouw groeien zelfs vijgen en kiwi's.



De groenzone tussen de gebouwen van de universiteit en het water bestaat voornamelijk uit een grasvlakte met verschillende hoogstammige bomen.

Tussen de groenzone en het water zit een groot hoogteverschil. Dit wordt deels opgevangen door een hoge keermuur tussen de tuin en een autoweg naast het water. Deze weg en bijhorende parkeerplaatsen zijn geen onderdeel van het RUP Groen. De contour komt overeen met de muur tussen de tuin en de straat.



Figuur 8: beeld van de keermuur, autoweg en parkeerplaatsen die geen onderdeel uitmaken van het RUP Groen

De ruïne in de tuin is aangeduid als biologisch zeer waardevolle begroeide oude muur of ruïne. De zone tussen de ruïne en het water (een deel van de wijngaard) betreft een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden. Het andere deel van de wijngaard evenals het perceel aan de zijde van de Kantienberg is aangeduid als (minder waardevol met waardevolle elementen) hoogstamboomgaard. De zone tussen de faculteit Economie en bedrijfskunde en de Muinschelde is aangeduid als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem).



Figuur 9: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 1,03 ha. Het deelgebied is grotendeels in eigendom van de Stad Gent. Het meest noordelijke deel is eigendom van UGent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Sint-Pietersabdij is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemmingen “woongebied met

culturele, historische en/of esthetische waarde” en “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” volgens het gewestplan.

Ten oosten van het deelgebied stroomt de bevaarbare waterloop “Nederschelde”.

De abdijtuin is beschermd als monument: “Sint-Pietersabdij: buitentuin” (25/03/1996, ID: 7500).

Het deelgebied is integraal gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht “Pietersabdij: oostelijke sector” (5/10/1995, ID 7504).

## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>5</sup> is de binnentuin onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad”.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen gekend voor dit deelgebied.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Er zijn bijzondere voorschriften in functie van de brandweewegen van toepassing voor dit deelgebied.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er worden bijgevolg geen verdere acties ondernomen.

Het gedeelte achter de Faculteit economie en bedrijfskunde is eigendom van de Ugent. Dit deelgebied betreft op dit moment geen publiek toegankelijk gebied. Voor dit gedeelte kan een overleg opgestart worden ifv afspraken over gebruik en onderhoud.

Er worden verder geen specifieke acties ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog

<sup>5</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

#### **Register planbaten en planschade:**

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 5, sectie E, 455X3 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 5, sectie E, 470W2 (gedeeltelijk).

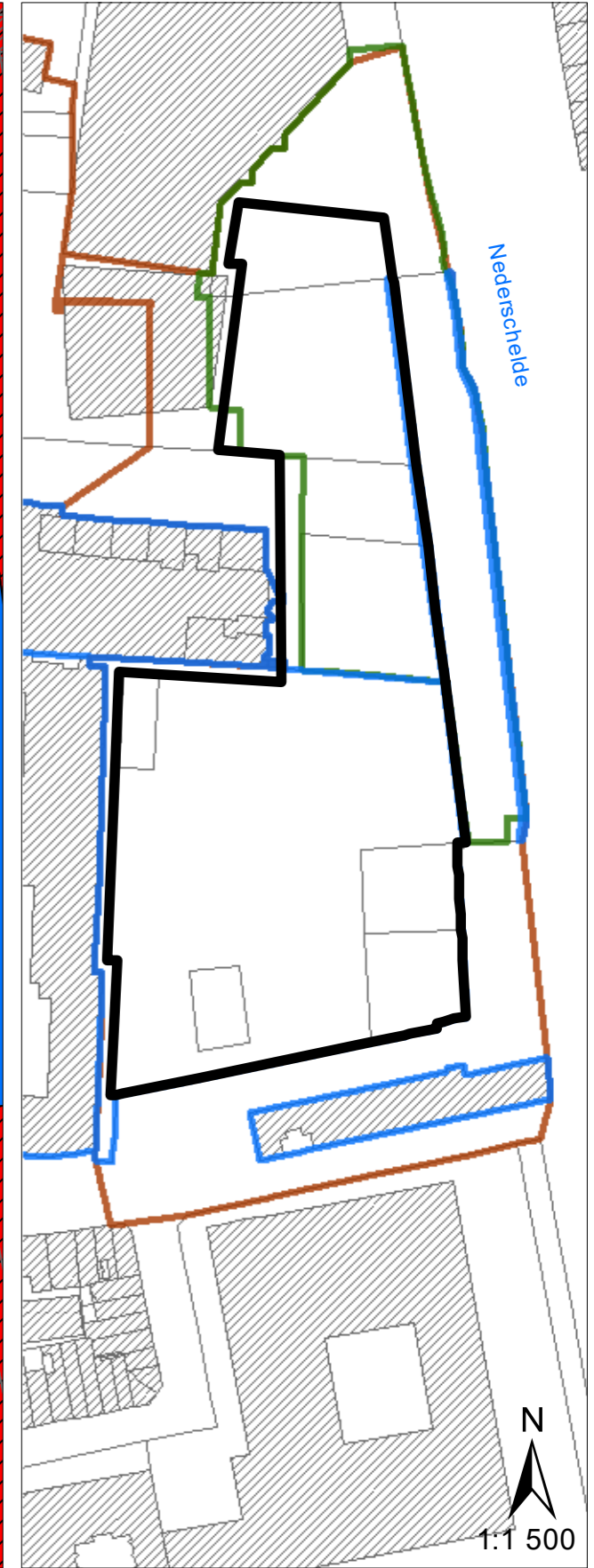
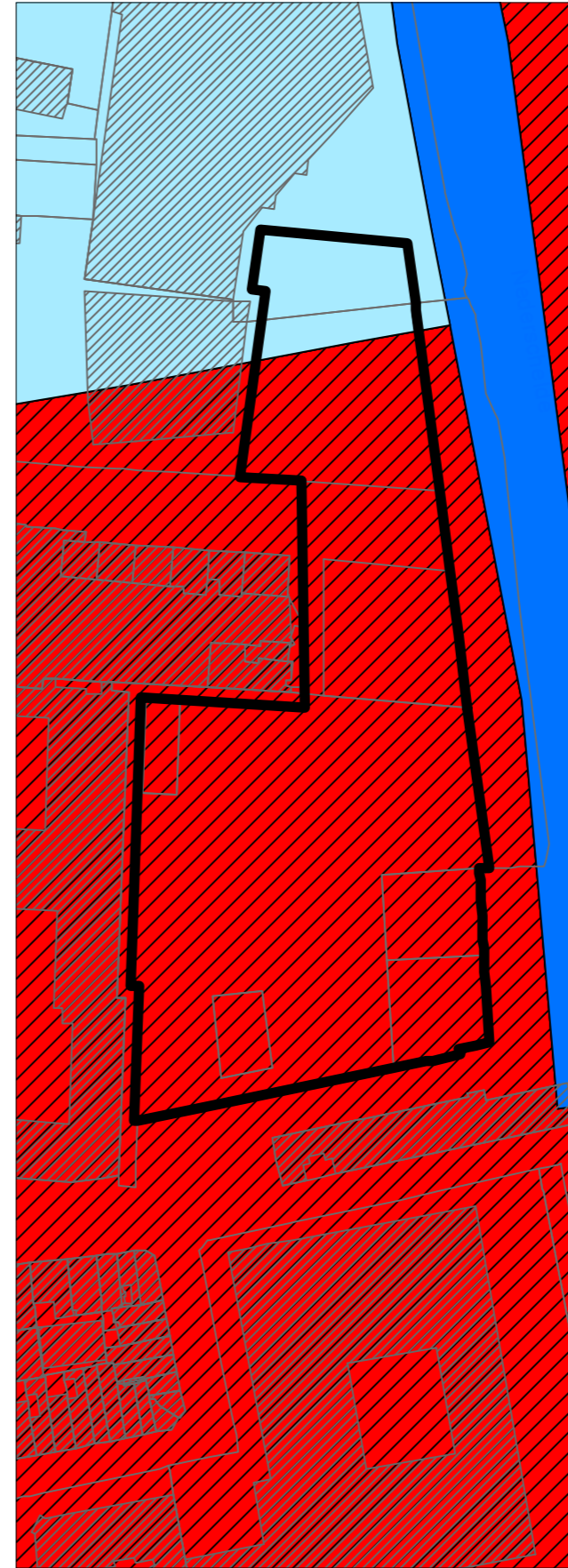
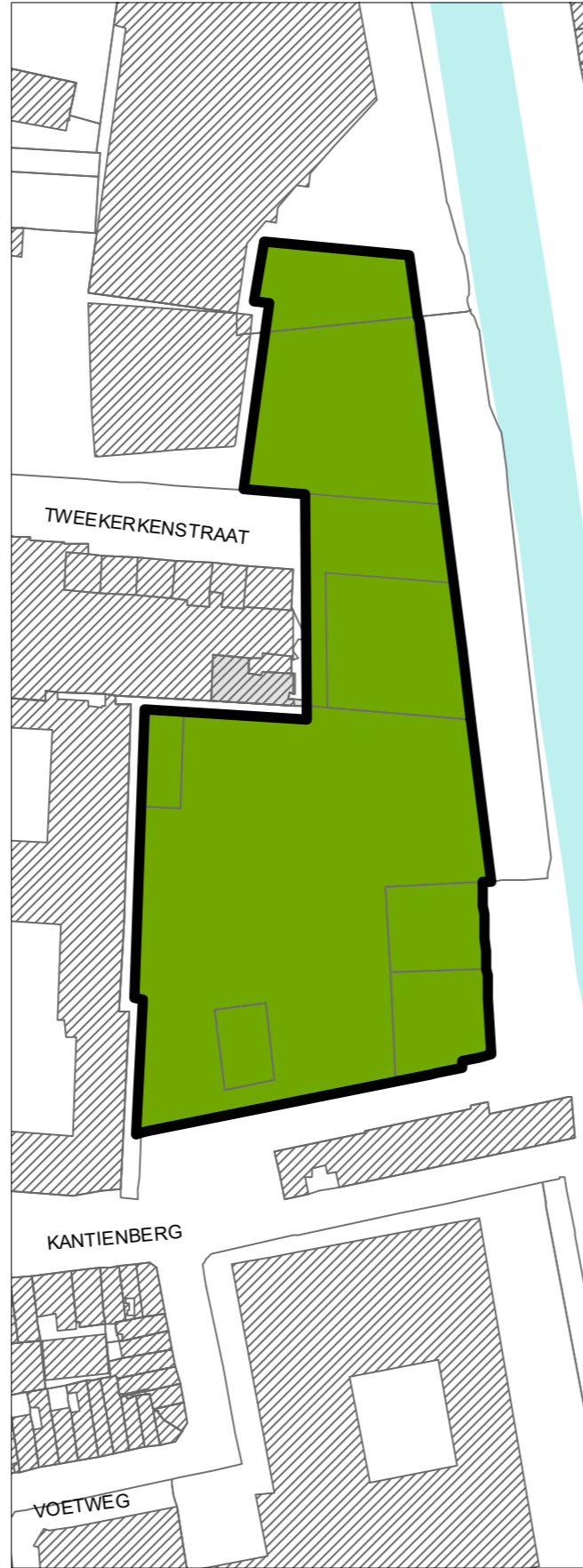
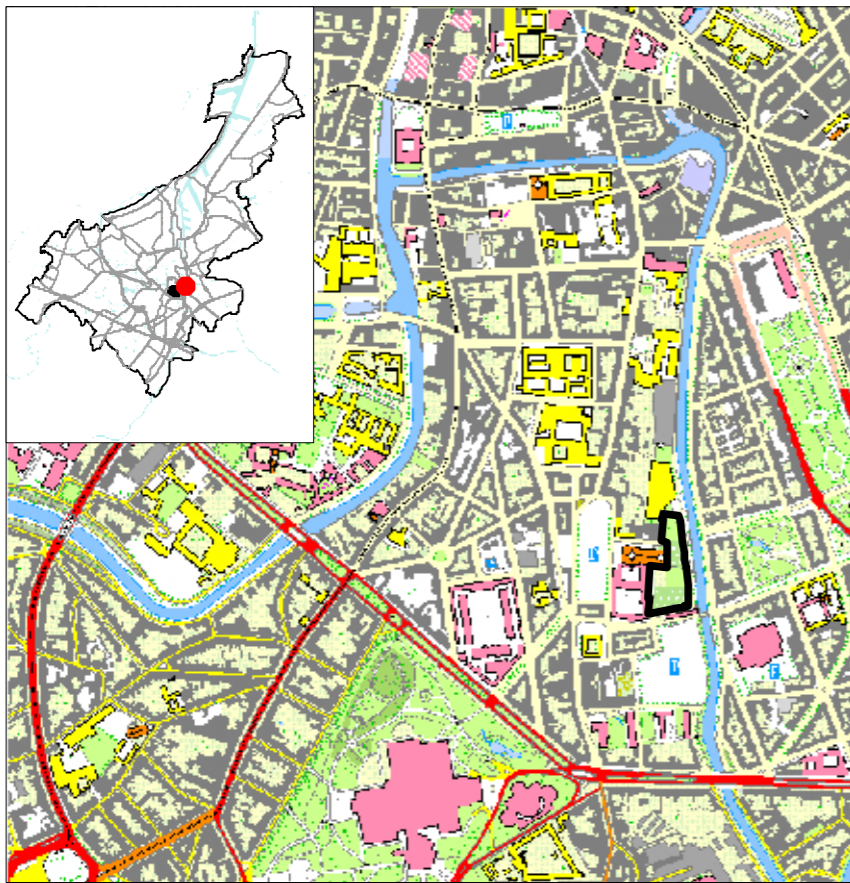
De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

## **9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP**

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Voor de realisatie van dit RUP moeten geen verkavelingen worden opgeheven.



**164-Deelgebied Gent Centrum -Sint-Pietersabdij**

**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan

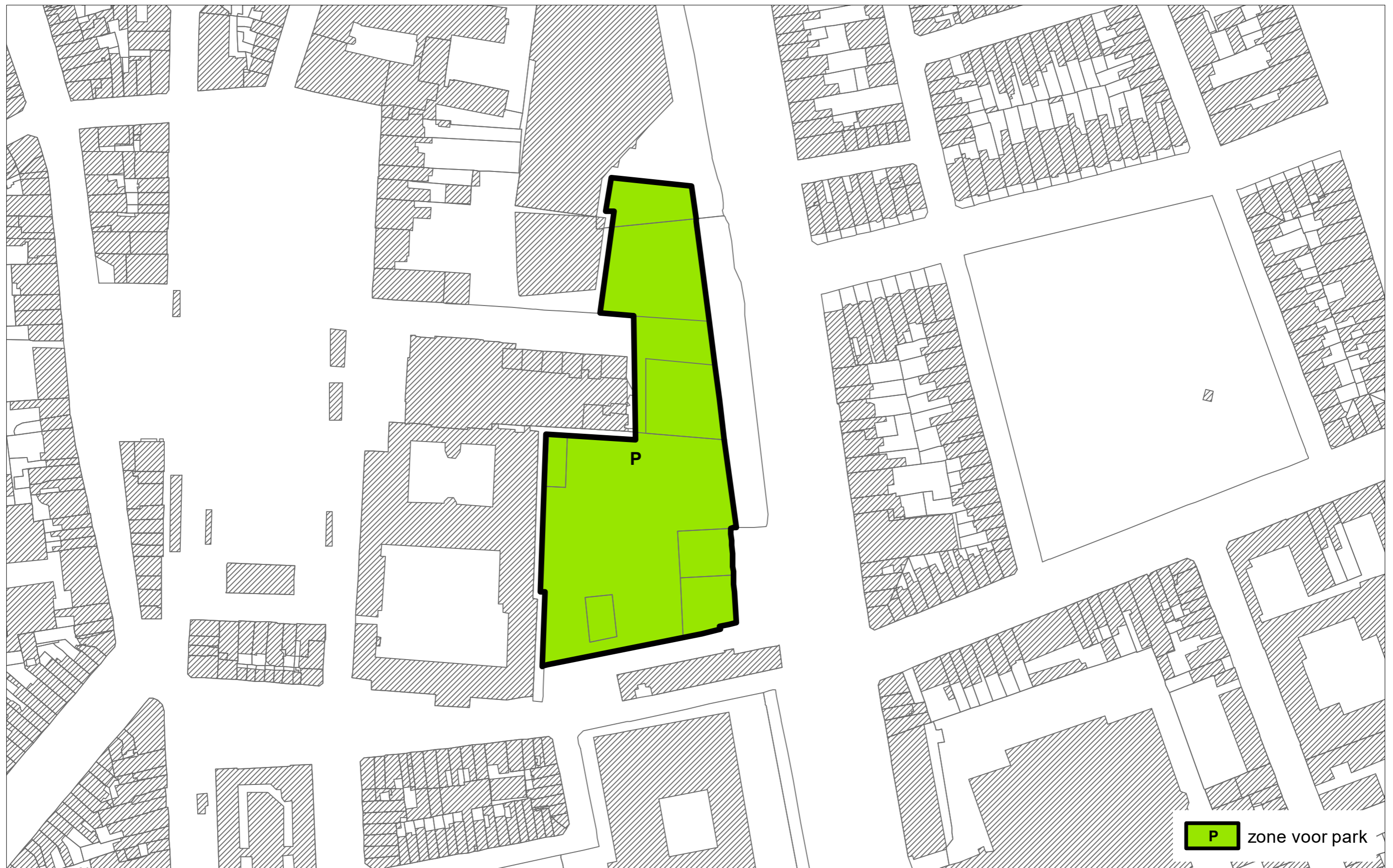
Luchtfoto

Kadastrale ondergrond  
(GRB 2016)

Feitelijke toestand

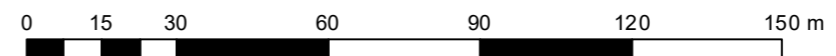
Juridische toestand  
Gewestplan

Beschermingen



**164-Deelgebied Gent Centrum - Sint-Pietersabdij**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 500

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 164 – Gent centrum – Sint-Pietersabdij</b>		
<b>Zone voor park (P) – Sint-Pietersabdij</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bestemming</b>	Tijdelijke evenementen, zoals een muziek- of theaterfestival, een buurtfeest en andere culturele activiteiten zijn toegelaten. De tijdsduur en de ruimte-inname worden beoordeeld in functie van de eventuele impact op het park.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.  Tijdelijke evenementen zijn toegelaten.
<b>Inrichting</b>	Omwille van de historische context en de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweewegen behouden blijven. De verharding in de parkzone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweewegen staat in teken van de optimalisatie van het park.	Het behoud en de heraanleg van brandweewegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweewegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandelpaden.

# Deelgebied 165 – Gent centrum – Snoekstraat

## Toelichtingsnota

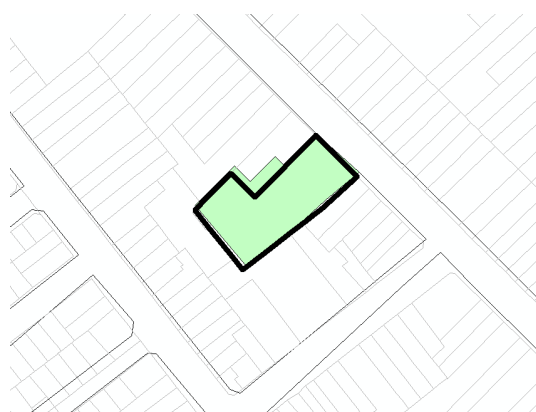
### 1. situering

Het parkje bevindt zich in de Snoekstraat, een woonstraat in de binnenstad van Gent.

### 2. ruimtelijke context

Het parkje is langs drie zijden ingesloten tussen woningen en is eigenlijk een groen speelterrein met enkele speeltoestellen voor de jongsten met een zitgelegenheid.

Het deelgebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als een biologisch waardevol park.



Figuur 10: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied, en heeft een oppervlakte van 681 m<sup>2</sup>. Het parkje is eigendom van de Stad Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

## 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Snoekstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

De gewestplanbestemming is woongebied.

Het deelgebied Snoekstraat is gelegen binnen het BPA 126 Binnenstad, deel Heernis. Voor het deelgebied zijn volgende bestemmingen van toepassing:

- zone voor woningen, klasse 3.

## 5. Planningscontext

In het Groenstructuurplan<sup>6</sup> is het park opgenomen als “woongroen” en is onderdeel van het “gesloten bebouwd

landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden. Ze spelen immers een rol op vlak van klimaatbeheersing, droogte, welzijn en recreatie.

Er zijn voor dit deelgebied geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er worden bijgevolg geen verdere acties ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de

<sup>6</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register planbaten en planschade, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

## **9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP**

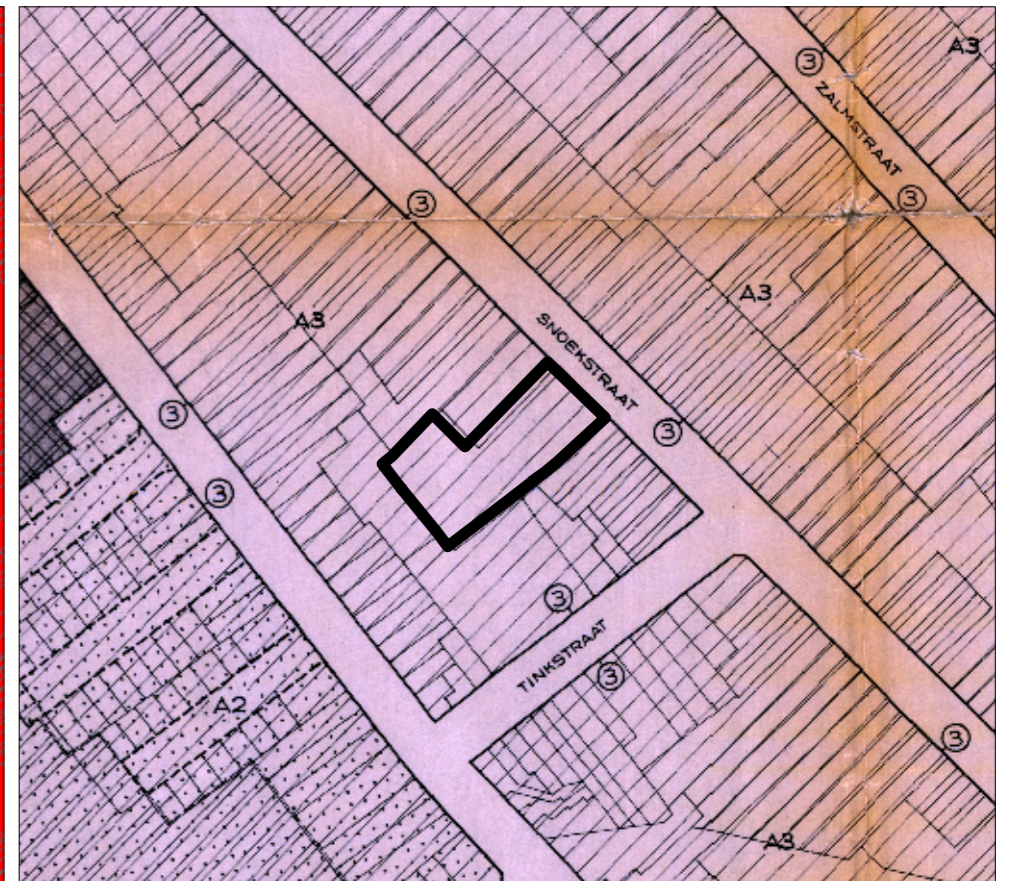
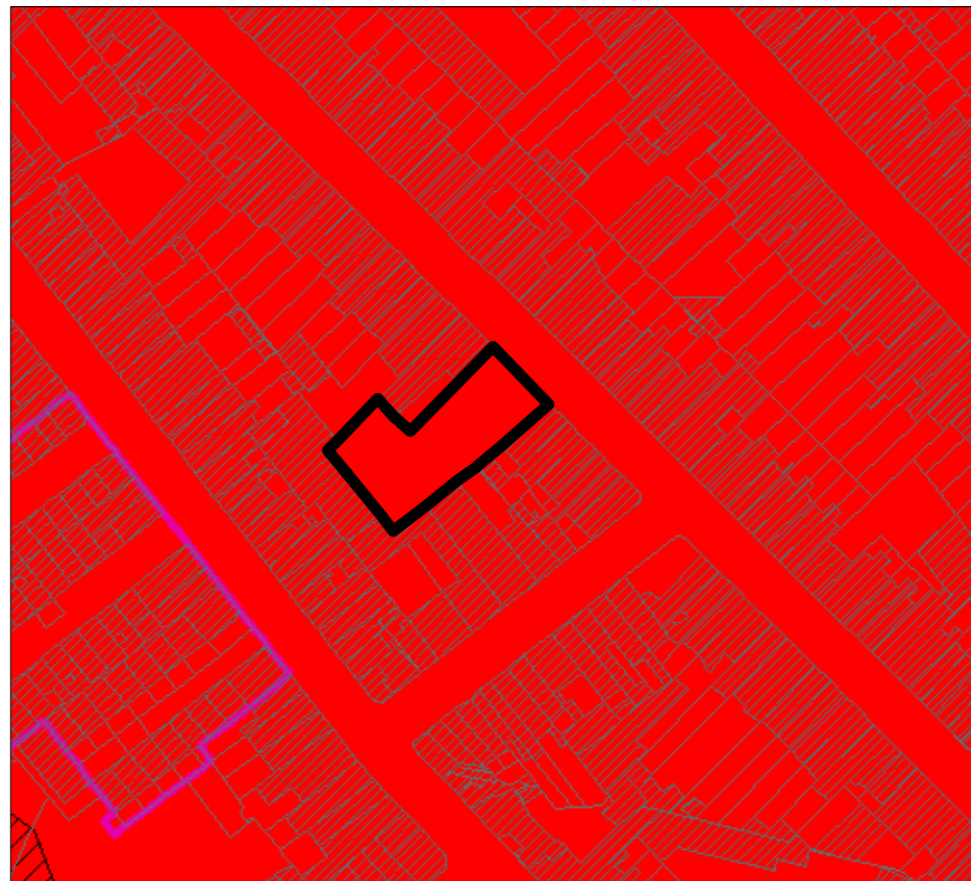
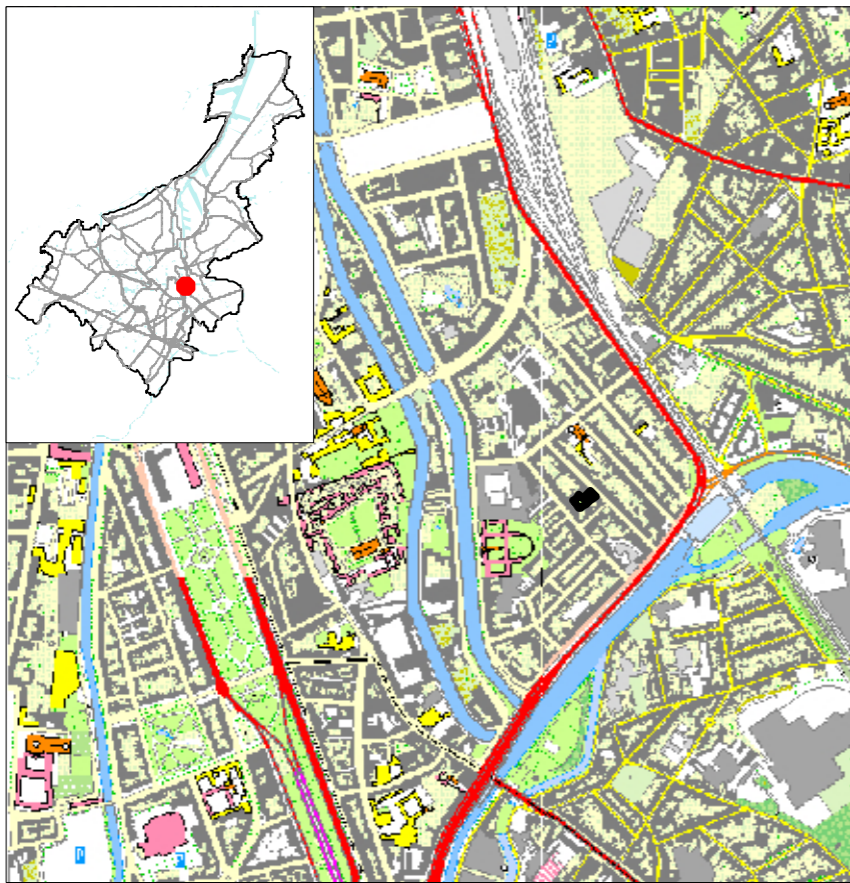
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 126 Binnenstad, deel Heernis strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor wonen, klasse 3.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

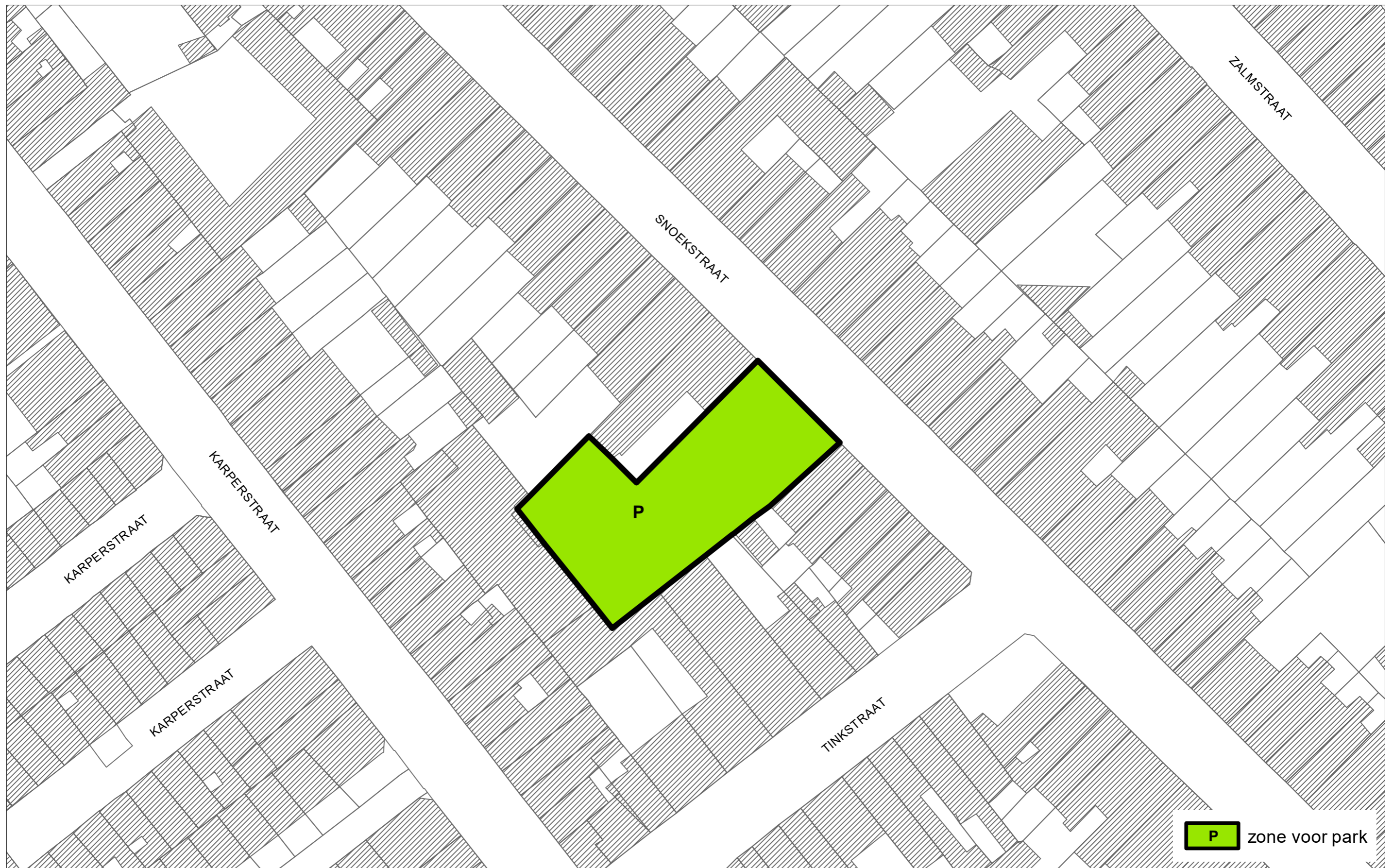
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**165-Deelgebied Gent Centrum - Snoekstraat**

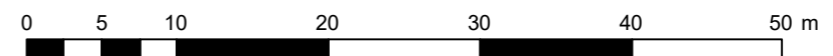
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringssplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA BINNENSTAD - DEEL HEERNIS



**165-Deelgebied Gent Centrum - Snoekstraat**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:500

# Deelgebied 168 – Gent centrum – Veergrep

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het Veergrepparkje, ook gekend als buurttuin Veergrep, is gelegen in het centrum van Gent langs de Leie, tegenover de Bijlokesite (overkant van het water). Het deelgebied is toegankelijk vanuit de Kortrijksepoortstraat.

### 2. ruimtelijke context

Het parkje is gelegen aan de oever van de Leie, verscholen achter de bebouwing van de Kortrijksepoortstraat, één van de invalsroutes naar Gent centrum. Het is een van de weinige openbare groenzones in deze wijk/buurt. Het Citadelpark en de Bijlokesite zijn de dichtst bijzijnde parken, beiden op wandelafstanden van ongeveer 500 meter.



Het parkje is op de biologische waarderingskaart ) aangeduid als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) en als tweede eenheid loofhoutaanplant.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied, en heeft een oppervlakte van 1113 m<sup>2</sup>. Het park is eigendom van de Stad Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het park ligt ingesloten tussen achterzijde van bebouwing aan de Kortrijksesteenweg en een houtkant aan de Leie. Van de straat tot de Leie is er een relatief groot hoogteverschil te overbruggen. Het parkje is daarom ingericht met ‘terrassen’. Verder zijn er een ‘centraal’ pad met trapjes, bloemborders, heesters, bomen en verschillende zitgelegenheden aanwezig. Het betreft een van de weinige parkjes die niet permanent open zijn.

Het gebied was vroeger een beluik, dat is gesloopt en heeft plaats gemaakt voor deze buurttuin.



Figuur 11: Oud stadsgezicht van het verdwenen beluik, bron: beeldbank stad Gent

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het Veergrepparkje is volgens het gewestplan gelegen in woongebied met culturele historische en/of esthetische waarde. Er is geen BPA of RUP van toepassing.

De panden palend aan de toegang van het parkje in de Kortrijksepoortstraat zijn beiden opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed:

- hoekhuis met Veergrep (ID 20639)
- hoekhuis (ID 20640).

## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>7</sup> is het park aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”. De Leie zelf is in het groenstructuurplan aangeduid als groene stedelijke waterruimte.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een

planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden. Deze parkjes spelen immers een rol op vlak van klimaatbeheersing, droogte, biodiversiteit en welzijn.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is al gerealiseerd. Er worden bijgevolg geen verdere acties ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is.

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register planbaten en planschade, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

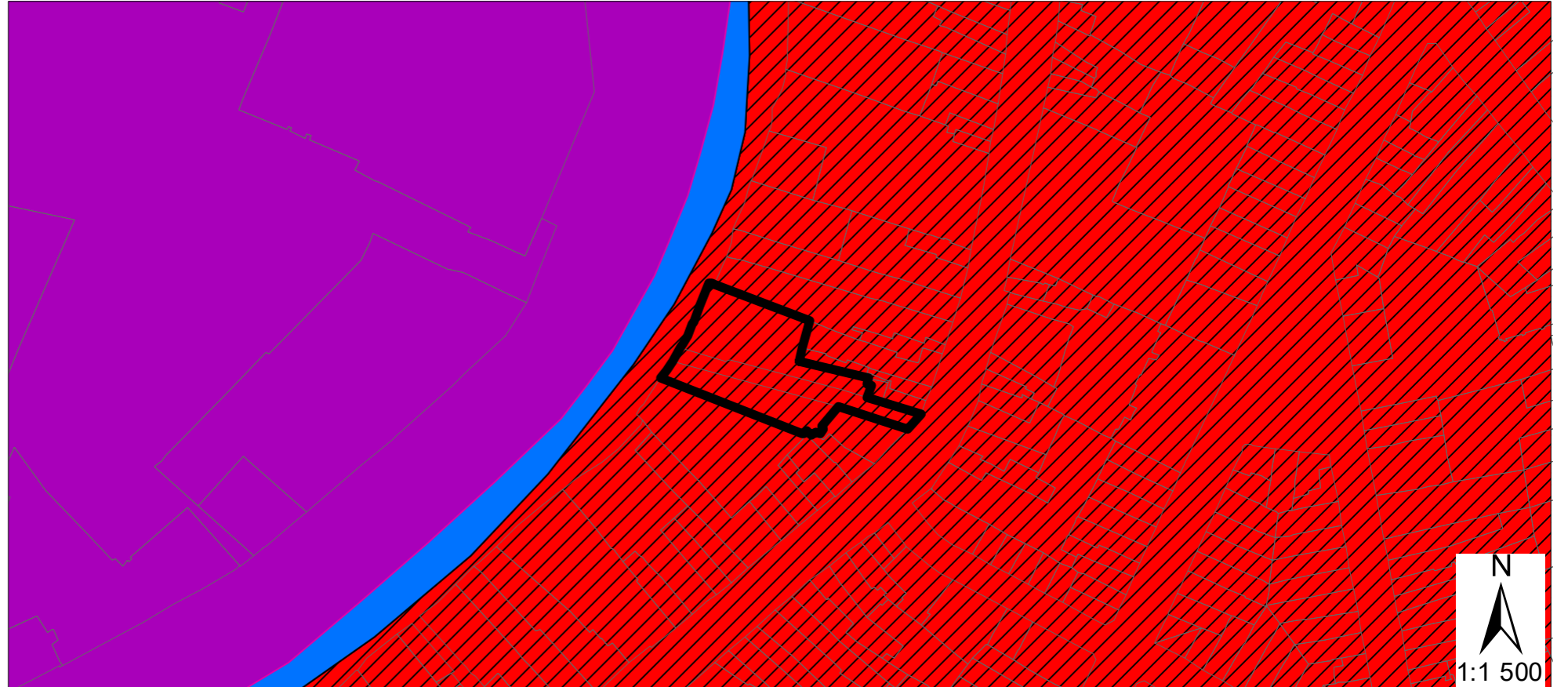
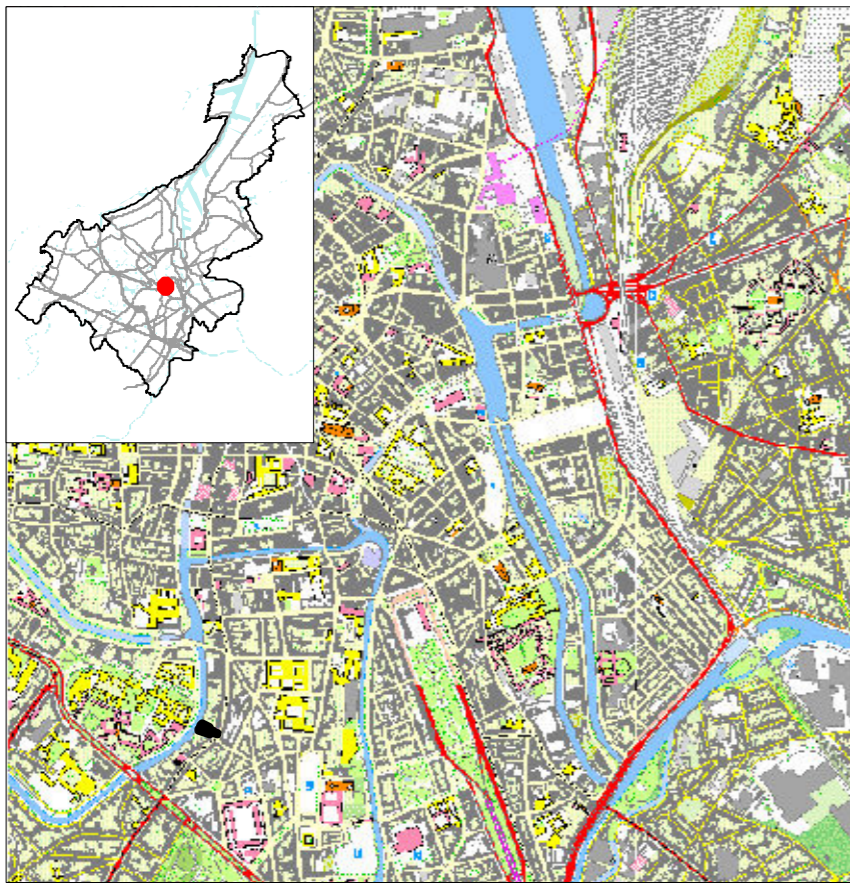
<sup>7</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

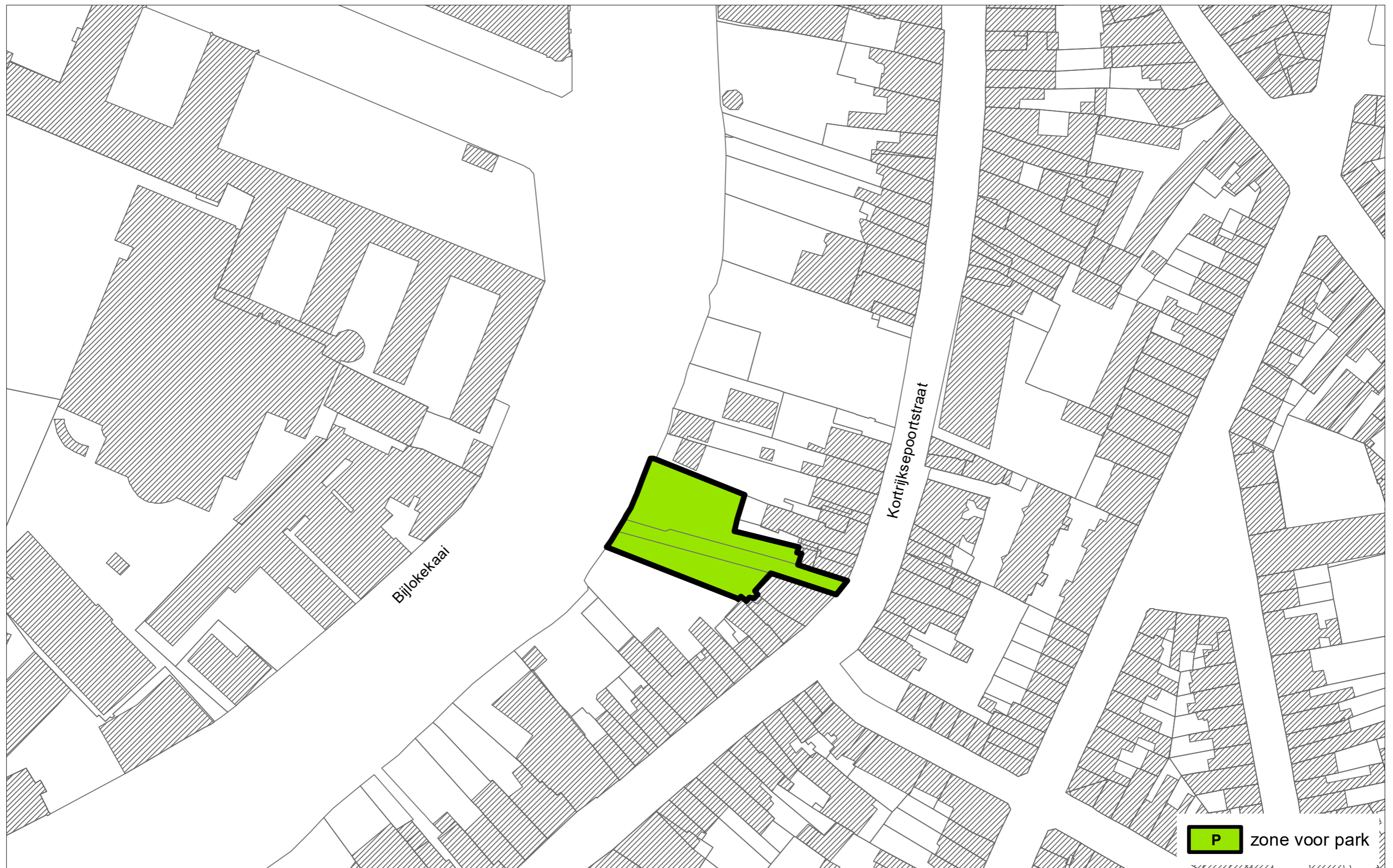
Voor de realisatie van dit RUP moeten geen verkavelingen worden opgeheven.



**168-Deelgebied Gent Centrum - Veergrep**

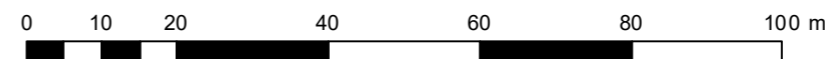
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan



**168-Deelgebied Gent Centrum - Veergrep**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# Deelgebied 169 – Gent centrum – Wolterslaanpark

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het park is gelegen tussen de Wolterslaan en de spoorweg richting station Gent-Dampoort langs de Heernislaan (R40). Aan de westzijde van het park is het Scheldeoord gesitueerd, een sociaal woningbouwcomplex. De oostelijke grens van het park wordt gevormd door een stadsgebouw waarin een aantal (cultureel gerichte) vzw's zijn ondergebracht en een buurtparking.

Voor de situering en afbakening zie ook de kaart 'feitelijke en juridische toestand'.

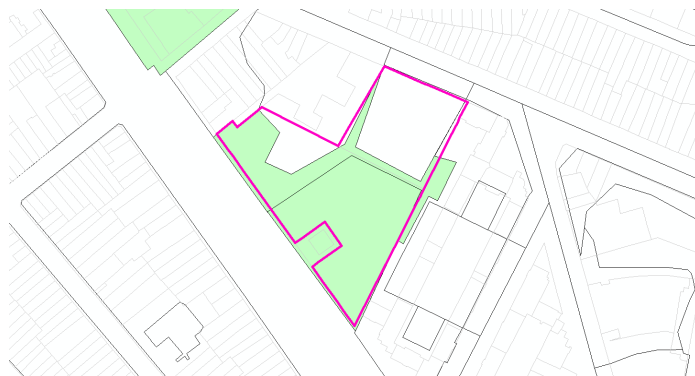
### 2. ruimtelijke context

Het park langs de Wolterslaan heeft een speelruimte voor kinderen en jongeren. Er staan speeltuigen en er is een voetbalveld.

Het park is ter hoogte van de Denderlaan, langs de spoorweg, volledig ommuurd. Achter deze muur bevindt zich een oude directeurswoning, die geen deel uitmaakt van het RUP Groen. Het park heeft ook een legale graffitimuur.



Het deel van het park rondom de directeurswoning (gras) is een biologisch waardevol park (openbaar of privaat). Het speelterrein en de zone waar nu de buurtparking is, is aangeduid als biologisch minder waardevolle recreatiezone, bijna uitsluitend voetbalvelden (met (zeer) jonge loofhoutaanplant).



Figuur 12: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van ca. 0,85 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

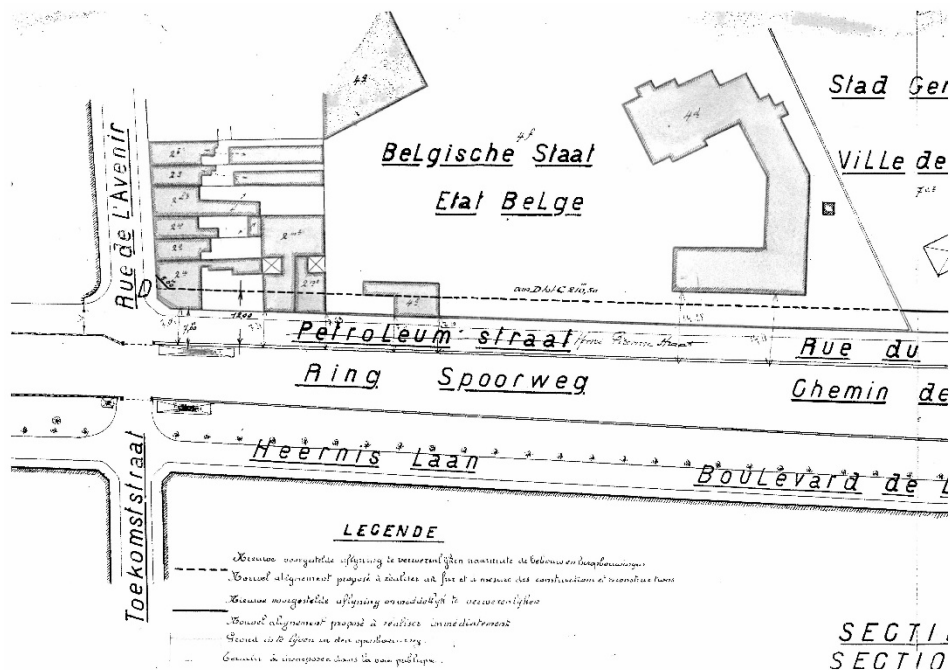
De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

### 4. bestaande juridische toestand

De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Wolterslaanpark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Voor het deelgebied is een rooilijn van toepassing (zie streepjeslijn op onderstaand plan) in functie van de optie tot uitbreiding van de spoorlijn met een bijkomend spoor. Er zijn geen intenties tot het afschaffen van de rooilijn gekend.



Figuur 13: extract uit het rooilijnplan voor de Denderlaan en Heernislaan

## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>8</sup> is het deelgebied aangeduid als “wijkpark” en gelegen langs een “groene recreatieve as”.

Het park is toe aan een opfrissing en zal beperkt uitgebreid worden tot een wijkpark (van ca. 1 ha groot). Daarvoor wordt de bestaande buurtparking geoptimaliseerd en verkleind in oppervlakte. Er zal een nieuw ontwerp voor het park opgemaakt worden.

De directeurswoning aan de achterzijde van het park krijgt een nieuwe (woon-) invulling. Het gebouw is te gast in het park. Randvoorwaarden vanuit het park zijn onder meer: geen private buitenruimte, het park loopt aan drie zijden door tot tegen de gevels van het gebouw en de hoofdingang inclusief fietsenstalling bevinden zich aan de zijde van de Denderlaan. Er is geen toegang voor gemotoriseerd verkeer mogelijk via het park. Uiteraard zal dit verder onderzocht worden en afgestemd worden op het globale ontwerp dat voor het park wordt opgemaakt.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden van Gent. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Het park zal worden vergroot en opgewarderd. De bestaande parking zal verdwijnen en een nieuwe, in oppervlakte kleinere buurtparking zal aangelegd worden. De nieuwe locatie van de parking moet nog verder onderzocht worden binnen het kader van een nieuw globaal ontwerp voor het park. In die zin wordt de parking mee opgenomen in het RUP Groen en gelden hiervoor bijzondere voorschriften.

<sup>8</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

De directeurswoning wordt uit het openbaar domein gehaald en niet mee opgenomen in de nieuwe zone voor park. Rondom de woning wordt een strook van 3m gevrijwaard in functie van de noodzakelijke werken voor brandveiligheid, energiemaatregelen of toegankelijkheid. Het gebouw moet fysiek een onderdeel blijven uitmaken van het park, een afsluiting of hoge haag rondom de woning is dan ook niet toegelaten.

Voor dit deelgebied zijn specifieke voorschriften van toepassing in functie van de (her)aanleg van een buurtparking en het behoud van de openheid rond de directeurswoning.

## **7. uitvoering van het RUP**

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook, in het kader van voorliggend RUP, geen verdere actie ondernomen.

## **8. register planbaten en planschade**

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is.

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register planbaten en planschade, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

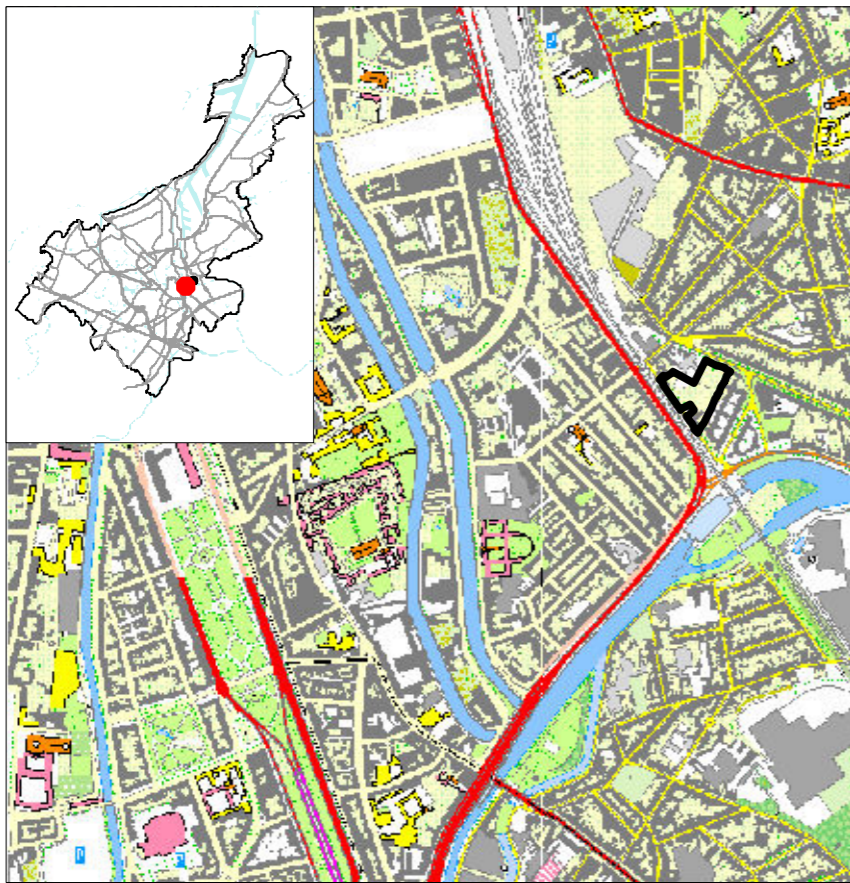
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

## **9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP**

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

Voor de realisatie van dit RUP moeten geen verkavelingen worden opgeheven.



**169-Deelgebied Gent Centrum - Wolterslaanpark**

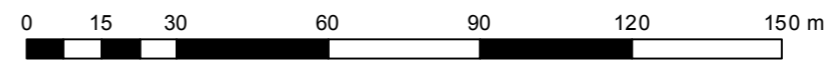
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan



**169-Deelgebied Gent Centrum - Wolterslaanpark**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1.500

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 169 – Gent centrum – Wolterslaanpark		
Zone voor park (P) – Wolterslaanpark		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>In functie van de optimalisatie van het park wordt de bestaande buurtparking op een andere locatie opnieuw aangelegd. Het aandeel verharde oppervlakte wordt hierbij verminderd. Bij verplaatsing van de parking, moet de huidige parking aangelegd worden als groenzone.</p> <p>De directeurswoning (buiten het plangebied gelegen), moet visueel en fysiek een onderdeel blijven van het park. Het is daarom niet toegelaten om afsluitingen of zichtbelemmerende hagen rondom de woning te plaatsen. Er kunnen geen delen van de parkzone geprivatiseerd worden als buitenruimte bij het gebouw.</p> <p>Omwille van de stedelijke context en de ligging palend aan een spoorlijn, zijn constructies ten behoeve van de optimalisatie van het openbaar vervoer toegelaten.</p> <p>De vrije rand van de spoorweg wordt bepaald door de onderkant van het talud of vanaf 4,5m vanaf de buitenste spoorrail in geval het spoor op het maaiveld is gelegen, zoals op heden gekend. Binnen een strook van 10m breed, gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Het gaat bijvoorbeeld over een langsweg, een fietspad, nutsleidingen of extra sporen. Bij de plaatsing van nieuwe spoorgebonden constructies moet het maximale behoud van de openbare parkzone voorop staan.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>In functie van een optimalisatie van het park kan de bestaande parking verplaatst worden, waarbij het aandeel verharding vermindert en de huidige parking wordt aangelegd als groenzone.</p> <p>In de parkzone is geen private buitenruimte toegelaten.</p> <p>Binnen de strook van 10m gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Deze constructies en hun ruimte-inname dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Het maximale behoud en functioneren van deze zone als publiek toegankelijk park is het uitgangspunt.</p>

# Legende feitelijke en juridische toestand

## Legende feitelijke toestand

	akker
	grasland
	tuinbouw
	tuin
	park
	struweel
	bos
	begraafplaats
	recreatie
	verharding
	water
	gebouwen

## Legende juridische toestand

	Inventaris Onroerend Erfgoed
	Atlas der Buurtwegen
	Geklasseerd waterloop
	Gemeentelijke BPA
	Gemeentelijke RUP
	Beschermde monumenten
	Beschermde landschappen
	Beschermde stads- en dorpsgezichten
	verkaveling