



RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL GENTBRUGGE – LEDEBERG

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

www.stad.gent/rupgroen

Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

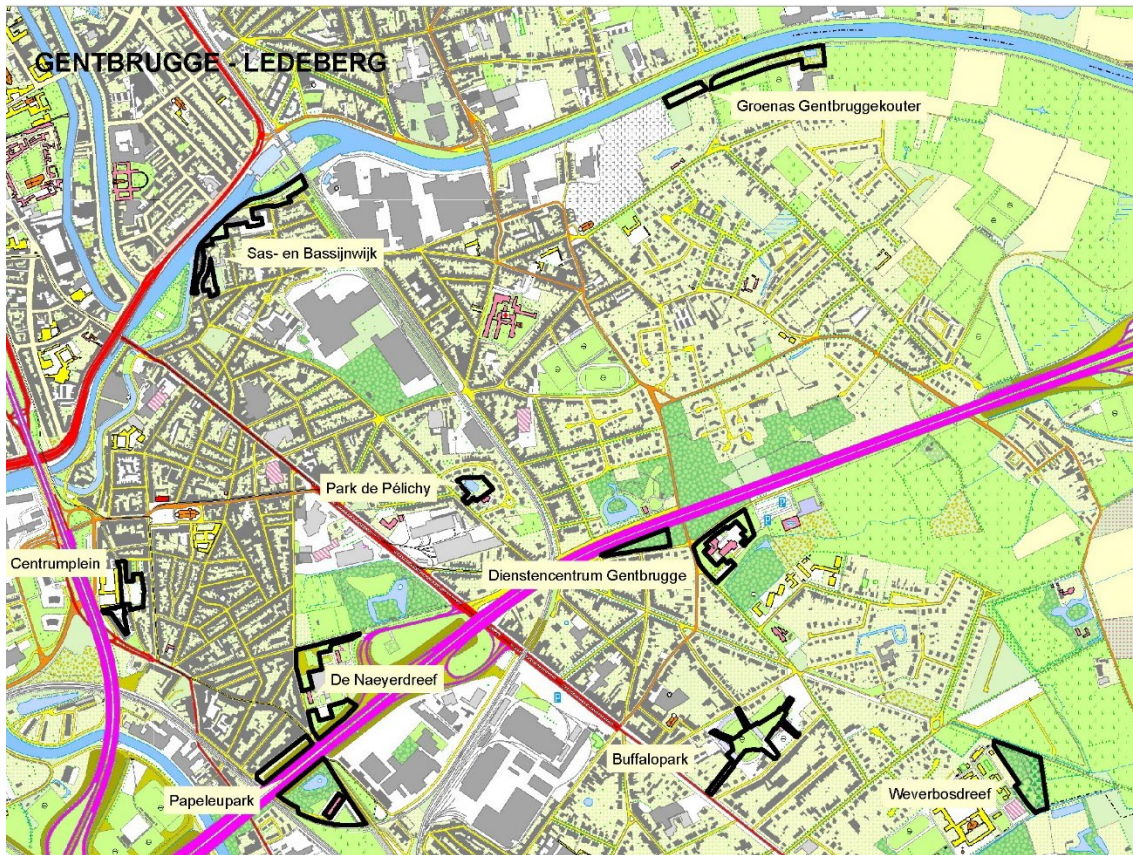
Tel. 09/266.79.50

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 400 – Gentbrugge – Buffalopark	15
Toelichtingsnota	15
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	21
Deelgebied 401 – Gentbrugge – De Naeyerdreef	22
Toelichtingsnota	22
Deelgebied 402 – Gentbrugge – dienstencentrum	26
Toelichtingsnota	26
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	33
Deelgebied 403 – Gentbrugge – groenas Gentbruggekouter	34
Toelichtingsnota	34
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	40
Deelgebied 404 – Gentbrugge – park de Pélichy	41
Toelichtingsnota	41
Deelgebied 405 – Gentbrugge – Sas- en Bassijnwijk	45
Toelichtingsnota	45
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	51
Deelgebied 406 – Gentbrugge – Weverbosdreef	52
Toelichtingsnota	52

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	56
Deelgebied 407 – Ledeberg – Centrumplein	57
Toelichtingsnota	57
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	62
Deelgebied 408 – Ledeberg – Papeleupark – Van Ooteghemstraat	63
Toelichtingsnota	63
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	68
Legende feitelijke en juridische toestand	70

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 1m² 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)
Bestemming	<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>
Inrichting en beheer	<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)
Bestemming	<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>
Inrichting en beheer	<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)
Bestemming	<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>
Inrichting en beheer	<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)
Bestemming	<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>
Inrichting en beheer	<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 wegeenis 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 wegeenis 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)
Bestemming	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.
Inrichting en beheer	<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 m². 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 400 – Gentbrugge – Buffalopark

Toelichtingsnota

1. situering

Het Buffalopark is de werknaam van een nieuw aan te leggen park in de nog op te richten woonwijk 'Ecowijk' in Gentbrugge. Deze nieuwe woonwijk situeert zich op de voormalige voetbalterreinen van KAA Gent en het Ottenstadion langs de Bruilofstraat.

2. ruimtelijke context

In Gentbrugge, aan de Bruilofstraat, bevond zich tot enkele jaren geleden het Jules Ottenstadion. Hier had voetbalclub KAA Gent zijn sportieve stek. In 2013 verhuisde de club naar de gloednieuwe Ghelamco Arena. Ook de hockey- en tennisclub La Gantoise, gevestigd naast het stadion in de Tennisstraat zullen op korte termijn verhuizen. Door het vertrek van de sportclubs kwam er in Gentbrugge een gebied van 50.000 m² vrij.



Sogent en Ecowijk nv ontwikkelen elk hun deel van deze site tot een nieuwe woonwijk die de naam 'Ecowijk Gantoise' kreeg. Om zeker te zijn dat er een integrale en kwalitatieve visie voor de wijk ontwikkeld wordt, werkten de partners samen aan een inrichtingsplan dat als basis dient voor de verkavelingsvergunning.

Het plan getuigt van de doelstelling om van de wijk een 'ecologische wijk' te maken. Ecowijk Gantoise zal plaats bieden aan een driehonderdtal woningen. Daarnaast zijn de ambities op het gebied van energie, woontypologie, mobiliteit, groenvoorziening en kindvriendelijkheid groot.

De ambitie is om een modelwijk voor de 21ste eeuw te bouwen, met een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk. Dat vergt een brede aanpak op meerdere fronten. De CO2-uitstoot wordt geminimaliseerd, hernieuwbare energie wordt lokaal opgewekt en water wordt waar mogelijk hergebruikt.

Ecowijk Gantoise zal voorrang geven aan fietsers en voetgangers. Het wordt een autoluwe wijk met ondergrondse parkings. Naast de vlotte verbindingen met het openbaar vervoer wordt ook ingezet op fietsgebruik en autodelen. De bewoners zullen faciliteiten aangeboden krijgen inzake auto- en fietsdelen.

De meer dan 150 jaar sportgeschiedenis van de site krijgt een plaats in het ontwerp van het centrale wijkpark. Er komen verschillende speelse referenties naar dat rijke verleden. Zo krijgt de middenstip van het voormalige voetbalveld een centrale plek in het park en wordt de centrale as die zich een weg doorheen de wijk baant, uitgewerkt als atletiekpiste met sport-, spel- en rustplekken. Er komt ook een tennismuur en een hockeyhoek. Het wijkpark wordt voor kinderen een uitgelezen plek om zich op een sportieve manier uit te leven.¹



Het nieuwe wijkpark in de ecowijk, met de werknaam Buffalopark, wordt in voorliggend RUP Groen opgenomen.

Gezien het een nieuw aan te leggen park betreft, gelegen op voormalige sportterreinen, heeft het gebied nog geen biologische waarde.

Het betreft een nieuw te ontwikkelen groengebied. Het deelgebied Buffalopark heeft een oppervlakte van 0.9 ha en is in eigendom van Sogent en een private ontwikkelaar.

¹ bron: www.ecowijk.be

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 oorspronkelijke Ottenstadion is ondertussen gesloopt, deze gronden zijn momenteel braakliggend. De overige delen van het deelgebied zijn ingericht als hockeyveld (kunstgras) en tennisterreinen. Centraal op de site staan enkele gebouwtjes in functie van de sportclubs.

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 Buffalopark is gelegen binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Voor het deelgebied is een verkavelingsvergunning van toepassing: 2017 GB 145/00, goedgekeurd door de deputatie op 18 juni 2020². Het deelgebied maakt deel uit van het openbaar domein zoals vastgelegd in deze verkaveling. Voor de aanleg van de wegenis en het park is er een gemeenteraadsbeslissing genomen op 25/03/2020³.

5. planningscontext

Voor het deelgebied werd door het studiebureau Buur een inrichtingsplan opgemaakt in opdracht van Ecowijk nv en Sogent. Op basis hiervan werd de verkavelingsvergunningsaanvraag opgemaakt die op 18 juni 2020 werd goedgekeurd.

² Deze verkaveling werd oorspronkelijk aangevochten door derden bij en vernietigd door de Raad voor Vergunningenbetwistingen en is opnieuw in beroep vergund door de deputatie op 18 juni 2020.

³ Dit gebeurde in het kader van de verplichting tot herbeoordeling door de deputatie, na vernietiging van de verkaveling door de Raad voor Vergunningenbetwistingen

De afbakening van het deelgebied dat wordt opgenomen in het RUP Groen is gebaseerd op de verkavelingsvergunning en omvat het centrale, aaneengesloten deel dat effectief als park zal worden aangelegd, samen met de toegangsdreef die de link vormt met Brusselsesteenweg en 5 ‘parkarmen’ naar de omliggende straten. De 2 stenige pleintjes in het noordwesten en noordoosten van de wijk vervullen eerder een functie als ontsluiting van woningen, ontvangstruimte en ontmoetingsplek, dan een parkfunctie. Een invulling als groengebied is hier ondergeschikt. Daarom worden deze pleinen buiten de afbakening van het RUP gehouden.

De hele woonwijk wordt ontwikkeld als een duurzame wijk op vlak van energie, water en andere nutsvoorzieningen. Er wordt sterk ingezet op hernieuwbare energie en hergebruik van (hemel)water. Deze voorzieningen worden collectief ingericht. Omwille van deze redenen kunnen ondergrondse nutsleidingen aangelegd worden. Dit is mogelijk binnen de algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor park”.

Er zijn voor dit deelgebied, bij afwijking van de algemene stedenbouwkundige voorschriften, bijzondere voorschriften van toepassing voor wat betreft nieuwe infrastructuur voor parkeren en brandwegen. Deze maken de realisatie van het goedgekeurde inrichtingsplan voor het openbaar domein mogelijk.

7. uitvoering van het RUP

Het toekomstige park is op dit moment in eigendom van Sogent en de private ontwikkelaar Ecowijk nv. Het park wordt door deze ontwikkelaars aangelegd in samenhang met en als last voor de nieuw op te richten woningen. Na aanleg van het park is de bestemming als “zone voor park” gerealiseerd en zal het park worden overgedragen aan de Stad Gent. Er zijn dan ook in kader van de uitvoering van voorliggend RUP geen bijkomende acties nodig.

8. register planbaten en planschade

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

Het openbaar park zal worden aangelegd als onderdeel van de woonontwikkeling. Het overdragen van het Buffalopark aan de Stad Gent vormt een stedenbouwkundige last bij deze ontwikkeling.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 22, sectie B, 157F2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 22, sectie B, 157E2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 22, sectie B, 157N (gedeeltelijk).

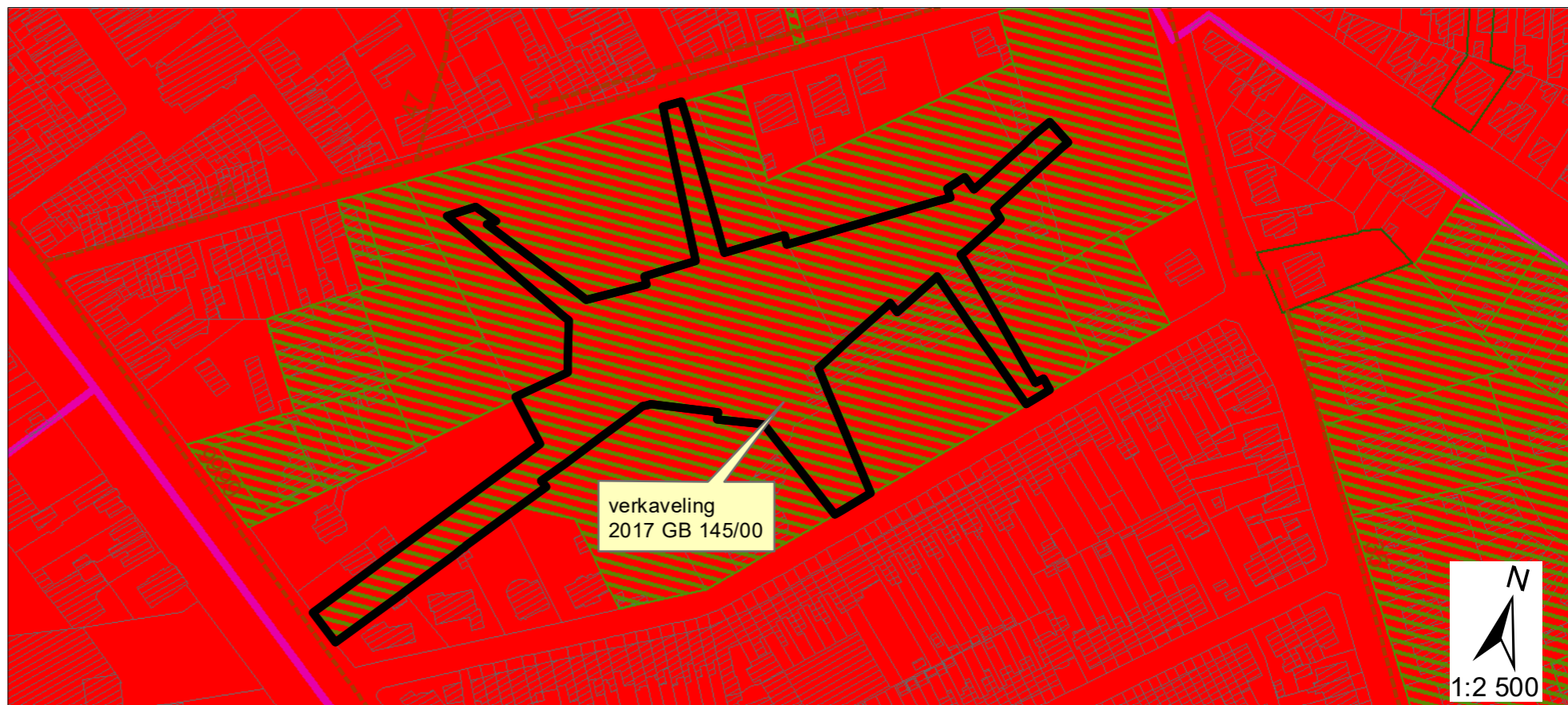
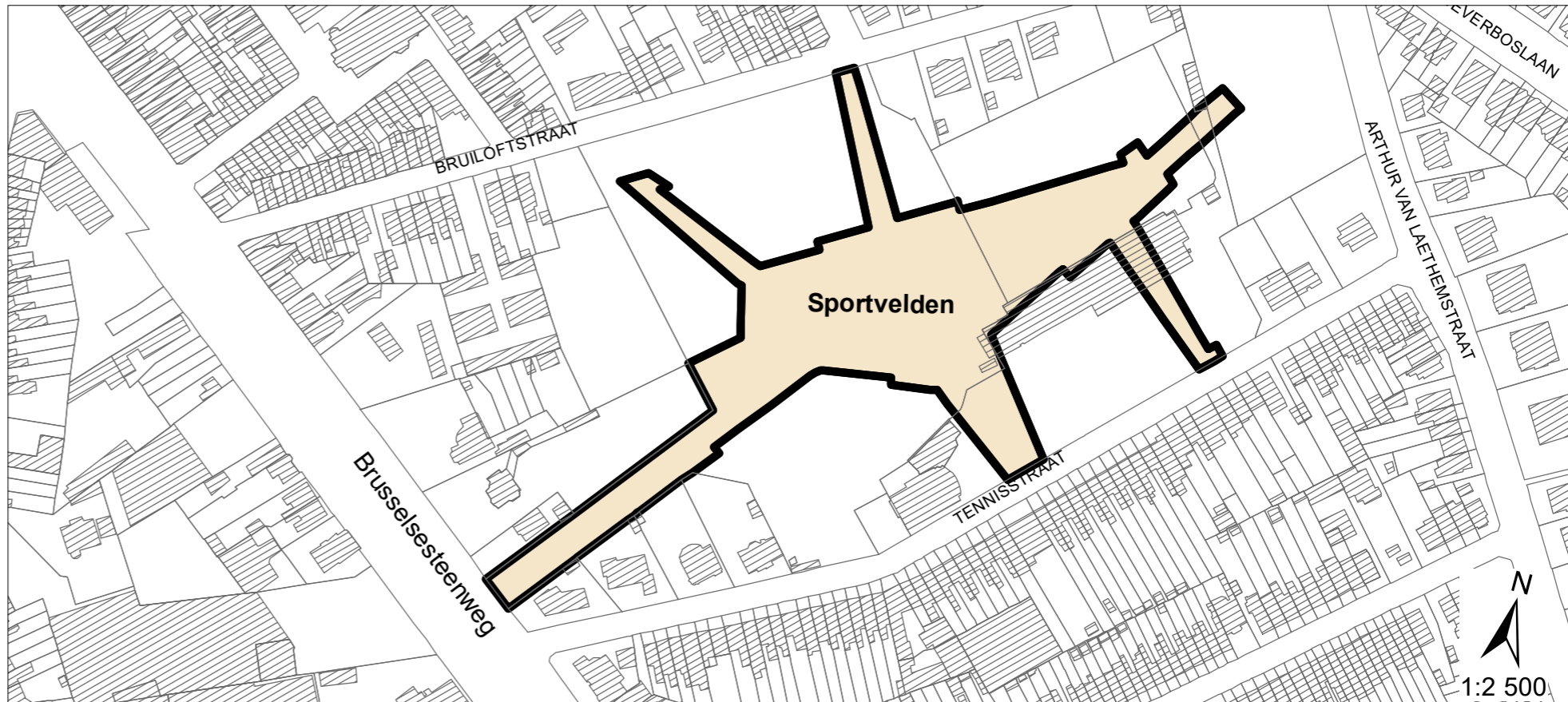
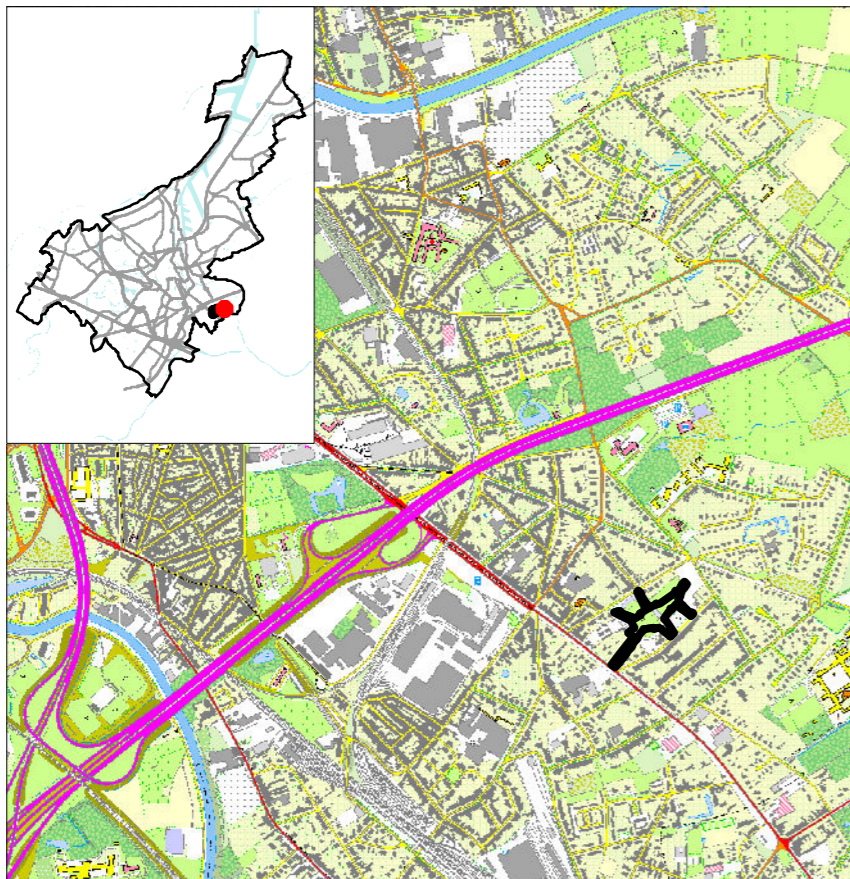
De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

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.

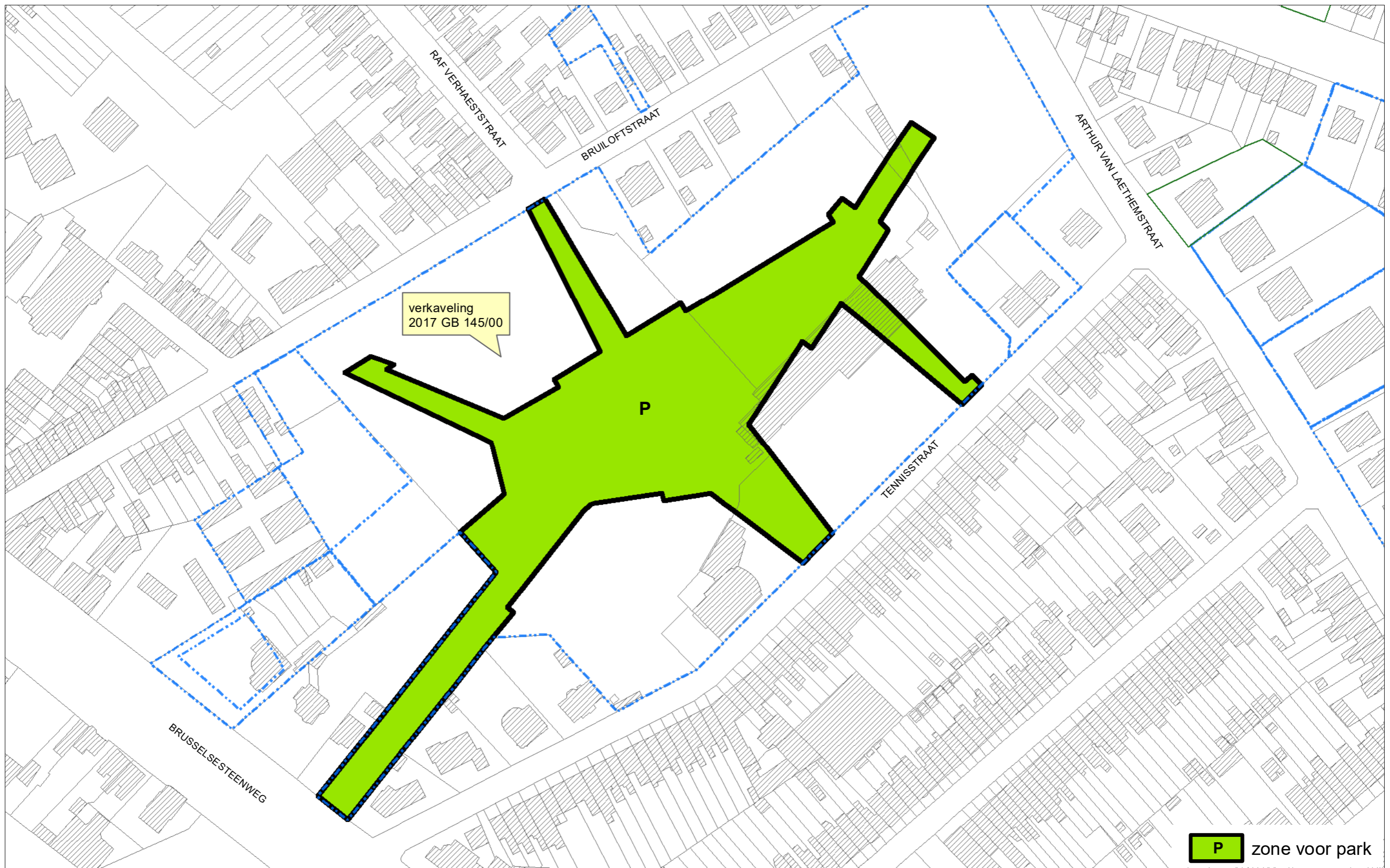
De geldende verkaveling (2017 GB 145/00) wordt niet afgeschaft. De bijhorende verkavelingsvoorschriften blijven geldig. Er zijn geen strijdigheden tussen voorliggend RUP met bijhorende voorschriften en de verkavelingsvoorschriften.



400-Deelgebied Gentbrugge - Buffalopark

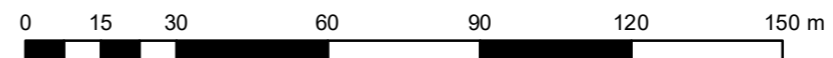
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



400-Deelgebied Gentbrugge - Buffalopark

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 400 – Gentbrugge – Buffalopark		
Zone voor park (P) – Buffalopark		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>De aanleg van nieuwe infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer, inzonderheid parkeerplaatsen en brandweerwegen, is toegelaten.</p>	<p>De aanleg van nieuwe infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer, inzonderheid parkeerplaatsen en brandweerwegen, is toegelaten.</p>

Deelgebied 401 – Gentbrugge – De Naeyerdreef

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied De Naeyerdreef situeert zich net ten noorden van de op- en afritten van de E17 te Gentbrugge en meer bepaald tussen het park De Vijvers met erlangs de De Naeyerdreef en de E17 zelf.

Het deelgebied omvat twee groenzones, waaronder de beboste gordel langs de De Naeyerdreef en een groenzone bij de dienstgebouwen van het Agentschap Wegen en Verkeer. Deze groenzone grenst aan de Walstraat op de rand van de dicht bebouwde 19^e eeuwse gordel in Ledeberg.

Het tweede onderdeel van het deelgebied bestaat uit een beboste gordel tussen dezelfde dienstgebouwen en het talud van de E17.

2. ruimtelijke context

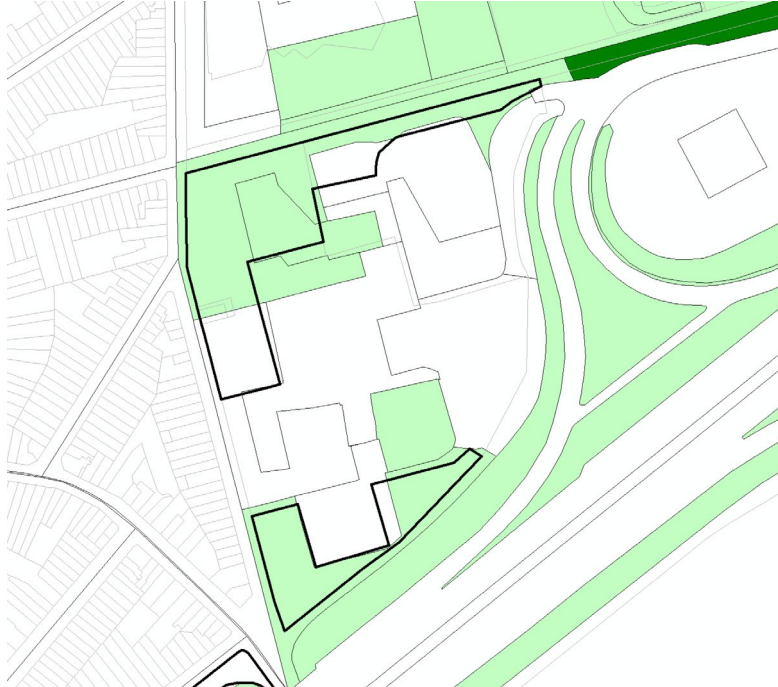
Het deelgebied grenst in het noorden aan het bestaande park De Vijvers. Het vroeger kasteeldomein is nu een park met vijver en eiland en werd recent heraangelegd. Het park bestaat verder vooral uit bos, een ruim grasveld met speelterrein en vijver. Met zijn bijna vijf hectare vormt het een groene long in Ledeberg.

Bijzonder aan de heraanleg van het park is dat ook het Woon- en Zorgcentrum De Vijvers, aan de andere zijde van het park, en een terrein van het Agentschap Wegen en Verkeer ten zuiden van de De Naeyerdreef erbij betrokken worden.

Het meest noordelijke deel van voorliggend deelgebied 'De Naeyerdreef' wordt bijgevolg ingericht als onderdeel van het publiek toegankelijke park De Vijvers.



De uitbreiding van het Park De Vijvers bestaat uit biologisch waardevolle loofhoutaanplant ter hoogte van de De Naeyerdreef. Aansluitend op de bebouwing treffen we biologisch waardevol soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem en biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madelief, paardenbloem).



Figuur 2: extract uit de biologische waarderingskaart

Het zuidelijke onderdeel van het deelgebied, grenzend aan de E17 bestaat volledig uit een beboste zone. Deze bosgordel is aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.

Het betreft een kleiner gedeelte dat onderdeel uitmaakt van een bestaand publiek toegankelijk groengebied en een waardevolle bosbuffer. Het gebied heeft een totale oppervlakte van 1,06 ha en is volledig in eigendom van de Vlaamse Overheid.

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 deelgebied bestaat uit bos en een grasvlakte.

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 De Naeyerdreef is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan.

De De Naeyerdreef is aangeduid als voetweg in de Atlas der Buurtwegen (sentier 36). In het zuiden van het deelgebied bevindt zich een voormalige buurtweg. Deze buurtweg is bij de ontwikkeling van de 19^e eeuwse wijk Ledeberg volledig overbouwd geraakt en werd dan ook afgeschaft op 3 februari 1899. Bijgevolg liggen er binnen de contour van voorliggend plangebied geen buurtwegen.

Bovendien geldt sinds 1 september 2019 het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van 'Buurtweg' is hierbij vervallen.

5. planningscontext

Het deelgebied is in de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan⁵ aangeduid als onderdeel van het "infrastructuurgroen" en als "kleinere natuurkern".

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaand waardevol groengebied. Het meest noordelijke gedeelte is onderdeel van het publiek toegankelijk park De Vijvers. Het RUP Groen heeft als doelstelling om de publiek toegankelijke groengebieden planologisch te beschermen. Deze uitbreiding van het park De Vijvers en de aanpalende gronden krijgen dan ook de gepaste bestemming als "zone voor park".

Op die manier blijft de garantie bestaan dat de parken ook effectief zullen worden uitgevoerd en daarna een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De bestaande bosgordel langs de E17 betreft een kleinschalig biologisch waardevol bos. Het RUP Groen heeft als doelstelling om alle bestaande waardevolle bossen op grondgebied Gent planologisch te beschermen zodat de garantie wordt geboden dat deze bossen niet gekapt worden.

Het bos langs de E17 is onderdeel van een gewenste robuuste groenstructuur langs de snelweg die de gemeenten Ledeberg en Gentbrugge doorsnijdt. Het bosje vormt dan ook een buffer naar de naastliggende woonwijken en staat in voor luchtzuivering, wateropvang en welzijn. Omwille van deze redenen wordt ervoor gekozen om deze bosbuffer de gepaste bestemming als "zone voor bos" te geven. Op die manier ontstaat de garantie dat het bosje niet gekapt mag worden.

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor "zone voor park" en "zone voor bos" zijn geldig.

Het openbaar domein in beheer van de Vlaamse overheid (talud langs de snelweg) maakt geen deel uit van het plangebied.

7. uitvoering van het RUP

De bestemming als park- en boszone is reeds gerealiseerd.

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

Het gebied is in eigendom van een publieke instantie (Vlaamse Overheid). Er worden dan ook geen bijkomende acties ter uitvoering van het RUP 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 23, sectie B, 355F (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 23, sectie B, 355G (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:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

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



401-Deelgebied Gentbrugge - De Naeyerdreef

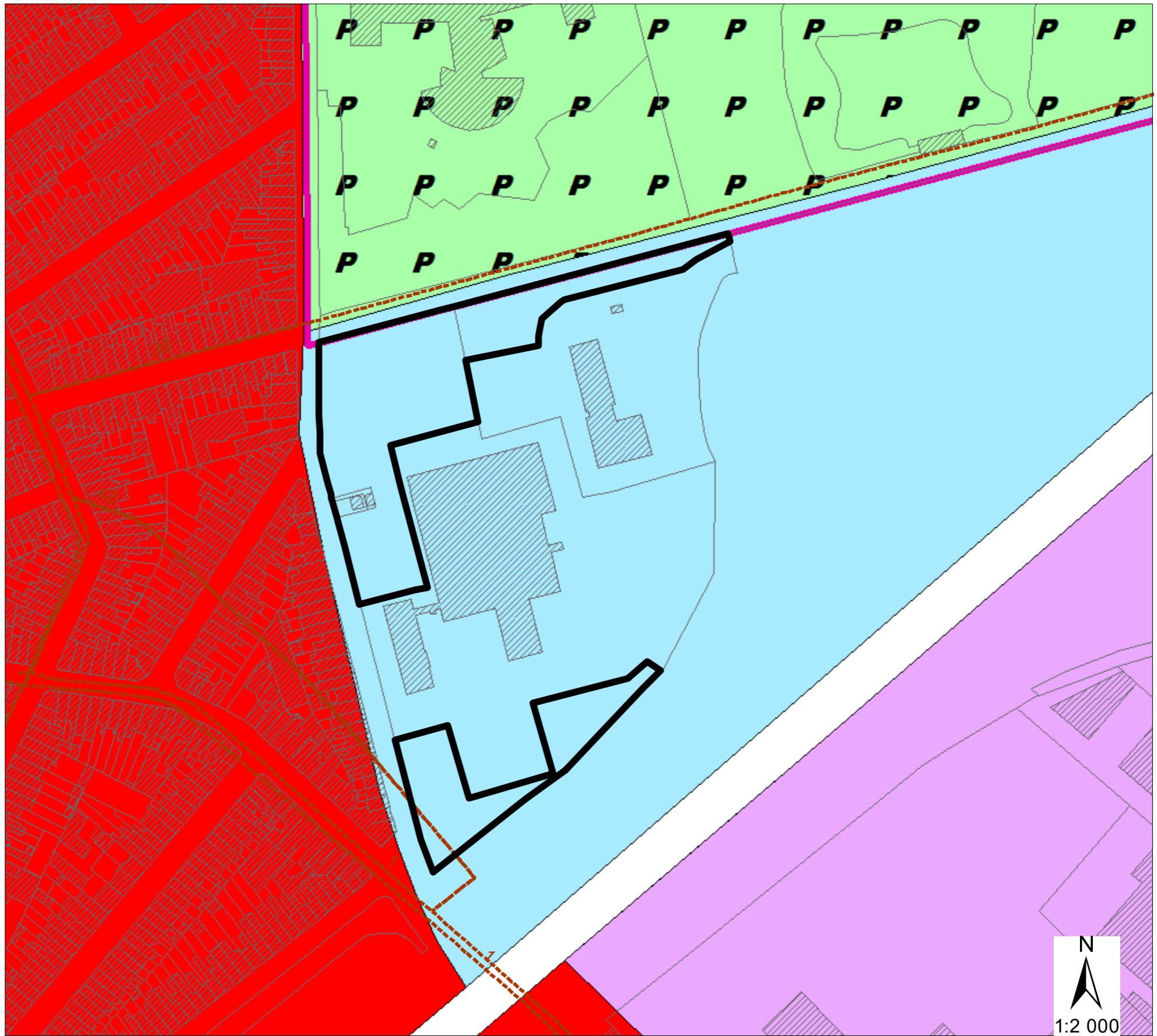
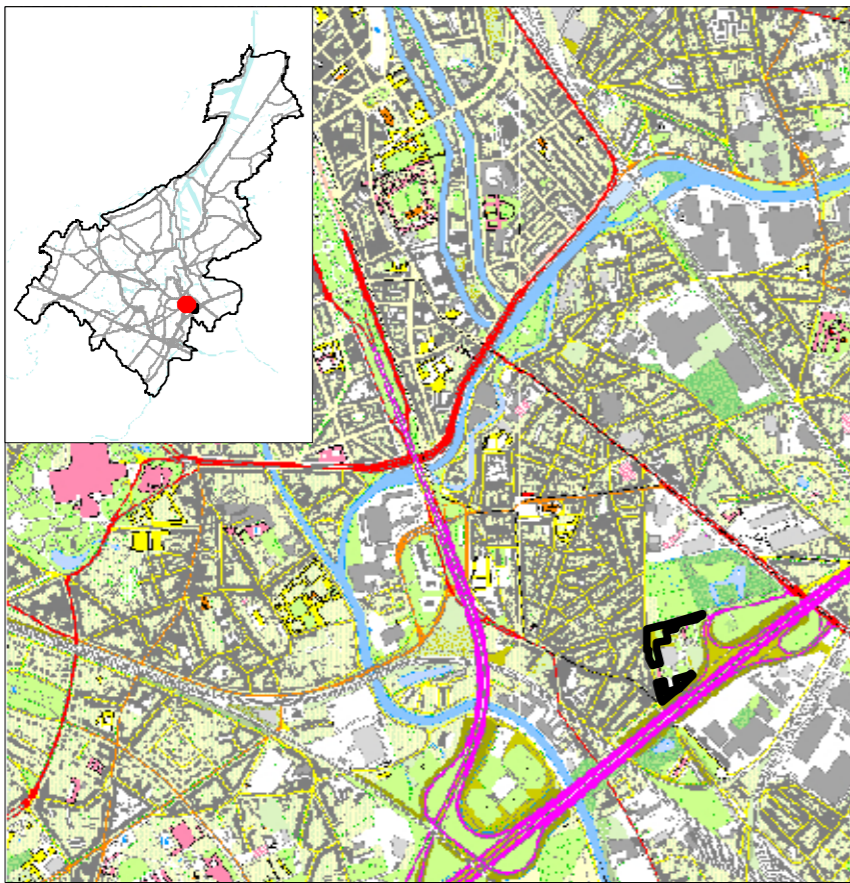
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



401-Deelgebied Gentbrugge - De Naeyerdreef

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan

Juridische toestand

Luchtfoto

Gewestplan





401-Deelgebied Gentbrugge - De Naeyerdreef

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 500

Deelgebied 402 – Gentbrugge – dienstencentrum

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen in de nabijheid van het voormalige dienstencentrum van Gentbrugge langs het viaduct van de E17.

Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen:

- een groene gordel tussen de Driebeekstraat en het dienstencentrum, de Vierde zaal en het jeugdhuis Ekseekwo, gelegen in de portaalzone van de groenpool Gentbrugse Meersen
- een bestaand bosje tussen de Magerstraat en het viaduct van de E17.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied maakt onderdeel uit van de portaalzone van de groenpool Gentbrugse Meersen.



Figuur 3: afbakening portaalzone groenpool Gentbrugse meersen en Damvallei

De strook tussen de Magerstraat en het viaduct is een bestaand bosje. De gordel rondom de gebouwencluster van het dienstencentrum is gedeeltelijk aangelegd in functie van de portaalzone van de groenpool Gentbrugse Meersen. De strook ten zuidoosten van de gebouwencluster grenst aan het Rattendalepark (bos) en is onderdeel van een parkeerstrook en toegangszone met betonpad. De strook langs de westzijde van de gebouwencluster, langs de Braemkasteelstraat, bestaat uit gazon met betonpad en langwerpige zitbank. In de grasvlakte staan verschillende hoogstambomen. Waar deze 'voortuinstrook' en de 'Rattendaele'-parking samenkomen is een ontvangstplein ingericht.



De strook langs de noordzijde van de gebouwencluster wordt afgebakend door de Driebeekstraat. Deze zone werd nog niet heraangelegd en is een eerder rommelige zone met een aantal verspreide verharde (parkeer)zones en bomen.

Aan de oostzijde van de gebouwencluster ligt een basketbalpleintje en een betonpad dat de Driebeekstraat verbindt met de hoofdroute richting de achterliggende groenpool.

Ter hoogte van de Braemkasteelstraat bestaat de vegetatie uit biologisch waardevol soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem en (als tweede eenheid) loofhoutaanplant. Het groen ter hoogte van de Driebeekstraat wordt aangeduid als soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden. Kleinere delen zijn gekarteerd als (minder waardevolle) verharde oppervlakte (parking e.d.), achter het dienstencentrum aan de toegang tot de groenpool, en gesloten en dichte bebouwing met geen of zeer weinig groen (0 – 5%), vooraan ter hoogte van het politiekantoor.

Het driehoekige perceel tussen de E17 en de Magerstraat is gekarteerd als biologisch waardevol kasteelpark (openbaar of privaat) met als tweede eenheid alluviaal essen-olmen bos.



Figuur 4: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft bestaand waardevol bos en publiek toegankelijke groengebieden. Het totale deelgebied heeft een oppervlakte van 1,62 ha en is volledig in 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 deelgebied bestaat uit bos langs de Magerstraat en parkzone met een aantal verharde wandel- en fietspaden, een verhard plein, een aantal parkings en een basketbalveld.

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.

Beide onderdelen van het deelgebied dienstencentrum Gentbrugge zijn gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

Het bosje langs de Magerstraat bevindt zich volgens het gewestplan grotendeels in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” en voor een klein deel in woongebied.

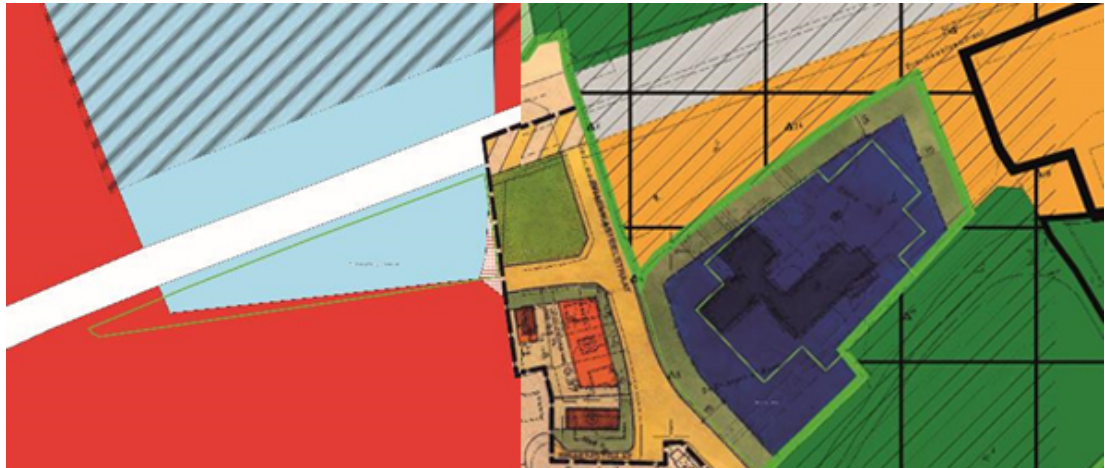
De strook rondom de gebouwencluster in de Braemkasteelstraat/Driebeekstraat bevinden zich in het BPA G-11 Lusthofwijk in volgende bestemmingen:

- zone voor openbaar nut: overheidsdiensten
- buffer.

De onderliggende gewestplanbestemming voor deze zone is woonuitbreidingsgebied.

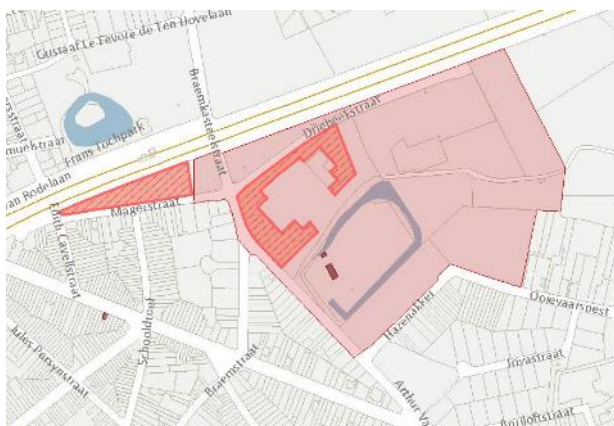
De afbakening van het deelgebied is afgestemd op de omliggende bestemmingsplannen. Zo is het perceel waarop het bosje langs de Magerstraat is gelegen, niet volledig opgenomen in het RUP Groen. De oostzijde van het perceel heeft immers een gepaste groene bestemming in het BPA B-11 Lusthoflaan.

De afbakening van de groene gordel rondom de gebouwencluster is afgestemd op de afbakening van het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject Gentbrugse Meersen – Damvallei (6B). De groenpool is namelijk bestemd in dit RUP op gewestelijk niveau, hieraan worden geen wijzigingen voorgesteld. De direct aanpalende zone is aangeduid als “dagrecreatiegebied”.



Figuur 5: collage van de verschillende geldende bestemmingsplannen (dit is een collage en is geen verordenend plan)

Het deelgebied is grotendeels gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht “het park van kasteel Villian”.



Figuur 6: aanduiding beschermd stads- en dorpsgezicht "het park van kasteel Villian" (bordeaux kleur)

Langs de Magerstraat en dwars over de site van het dienstencentrum loopt de Rietgracht, een geklasseerde waterloop van derde categorie (OS201).

De Magerstraat en Braemkasteelstraat zijn buurtwegen volgens de Atlas der Buurtwegen. Sinds 1 september 2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van ‘Buurtweg’ is hierbij vervallen.

5. planningscontext

Het deelgebied is op de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan⁶ aangeduid als “bos” en als onderdeel van het “portaal van de groenpool”.

Voor de portaalzone in haar totaliteit werd in 2010 een ontwerpplan opgemaakt. Dit plan werd grotendeels uitgevoerd.



Figuur 7: extract uit het gerealiseerde ontwerpplan voor de portaalzone Gentbrugse Meersen (2010)

De omgeving van de gebouwencluster rond het dienstencentrum is aangelegd volgens bovenstaand ontwerpplan, met uitzondering van de zone langs de E17.

Sinds kort wordt het dienstencentrum (DC) niet meer gebruikt door de stadsdiensten van de Stad Gent. De vrijgekomen lokalen huisvesten momenteel een school. De Stad Gent wil overgaan tot een totaalrenovatie van het voormalige dienstencentrum en politiecommissariaat van Gentbrugge. Het gebouwencomplex zal een nieuwe, brede invulling krijgen als academie voor muziek, woord en dans, basisschool (Freinet), politiecommissariaat, loketten van dienst bevolking, bibliotheekfiliaal, cafetaria, en eventueel ruimte voor co-werkplekken. Om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van het DC Gentbrugge scherp te krijgen, heeft de stad in het voorjaar van 2018 via een workshopformule met input van stadsdiensten een globale stedenbouwkundige visie opgebouwd die zowel focust op de bebouwde als de onbebouwde omgeving⁷. Deze stedenbouwkundige visie houdt rekening met de contour van dit RUP- deelgebied. Anderzijds zijn de bijzondere voorschriften van het deelgebied geformuleerd in functie van de realisatie van de stedenbouwkundige visie, in het bijzonder van de verhardingsindex, ontsluitings- en parkeermogelijkheden.

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

⁷ Kennisname 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden ten behoeve van de totaalrenovatie van het dienstencentrum Gentbrugge' via Collegebesluit 31.05.2018



Figuur 8: het Campus-model uit de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor DC Gentbrugge

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied bestaat uit een waardevol bos en een bestaande parkzone. Het bos maakt deel uit van het infrastructuurgroen langs de E17. Het vormt een waardevolle buffer tussen het viaduct en de achterliggende woonwijken. Bovendien wordt, door middel van dit bosje, de aanwezigheid van de aanpalende groenpool tot diep in het bebouwd weefsel getrokken. Het bosje heeft bijgevolg een meerwaarde in functie van luchtkwaliteit, visuele en geluidsbuffering, welzijn en ecologie. Het wordt daarom als dusdanig planologisch beschermd met een passende bestemming als “zone voor bos”.

De herbestemming van de groene gordel rondom de gebouwencluster langs de Braemkasteelstraat heeft tot doel om de bestaande groenstructuur planologisch te beschermen en vooral ook langs de E17 verder te versterken. Door deze groene gordel wordt de achterliggende groenpool visueel doorgetrokken tot aan de Braemkasteelstraat en verder. De groenpool wordt als het ware al voelbaar door een volwaardige groenstructuur tot tegen de straat.

Het verder uitbouwen van de groenbuffer met een breedte van 15m aan de zijde van de E17 heeft als doel om de rommelige situatie met verschillende verharde oppervlaktes beter te structureren en de verharding maximaal te beperken. Het uitbouwen van een robuuste groenstructuur zorgt voor een buffering van de E17 ten opzichte van de achterliggende groenpool en woonwijk.

Het resterende deel van de recent heraangelegde parking (aan de zijde van park Rattendale) wordt opgenomen in deze groenstructuur met als doel een bouwvrije zone te behouden om zo een zichtas naar de achterliggende groenpool te vrijwaren.

De afbakening van de te herbestemmen zone is op die manier voorzien zodat er nog voldoende flexibiliteit behouden blijft om de bestaande gebouwencluster beperkt uit te breiden in functie van een nieuwe invulling. Deze uitbreidingsmogelijkheid wordt niet opgenomen in de afbakening van het RUP Groen. Het betreft een deel aan de voorzijde van de gebouwen, in de oksel van twee bestaande bouwvolumes waar op dit moment een verharde zone aanwezig is. Ook aan de zijde van de E17, waar op dit moment een verharde zone met overdekte fietsenstalling is gelegen tussen de bestaande bouwvolumes in, is een bouwzone gevrijwaard.

Het is, in tegenstelling tot de andere groengebieden van het RUP Groen, toegelaten om de bestaande parking aan de zijde van Rattendale te behouden en de ontsluitingsvoorzieningen aan de zijde van de E17 te herstructureren (weliswaar in oppervlakte te verkleinen). Dit wordt dan ook vertaald in de bijzondere voorschriften.

7. uitvoering van het RUP

De gewenste bestemming is gerealiseerd. Bij de heraanleg van de buitenruimte langs de gebouwen ter hoogte van de E17, zal rekening gehouden worden met voorgestelde bestemming en stedenbouwkundige voorschriften. Gezien het volledige deelgebied in eigendom is in van de Stad Gent, worden geen specifieke uitvoeringsmaatregelen gekoppeld aan voorliggend RUP.

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

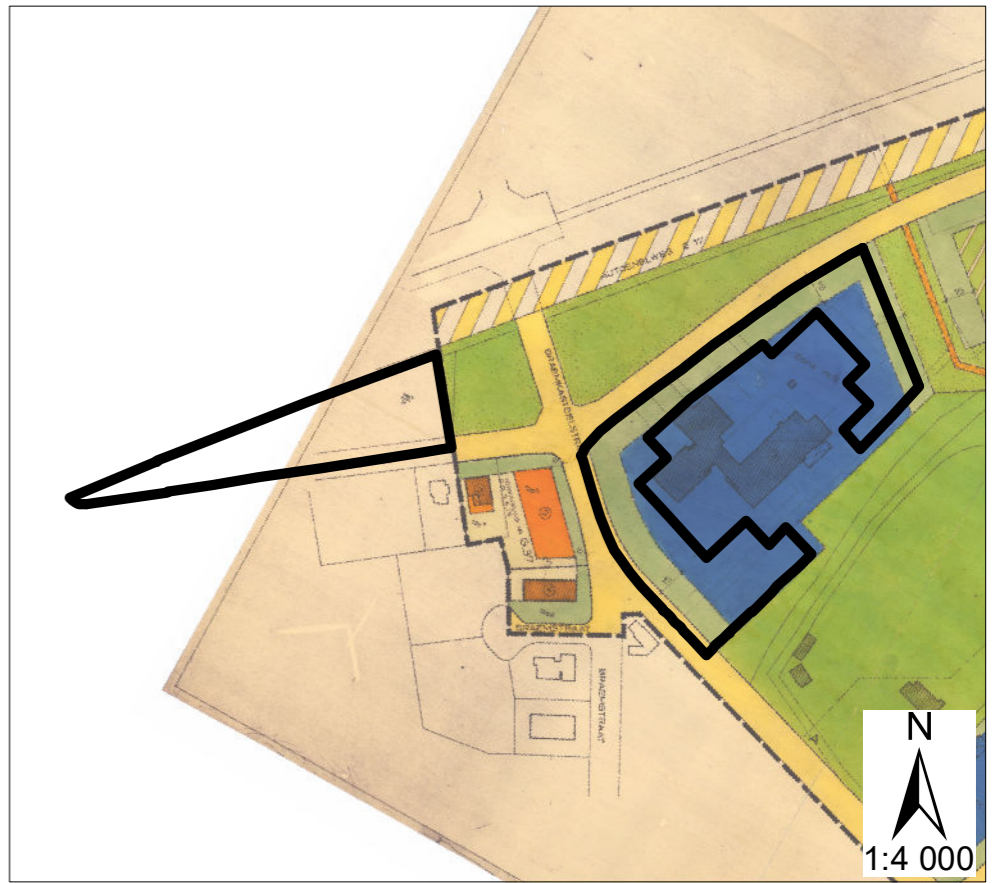
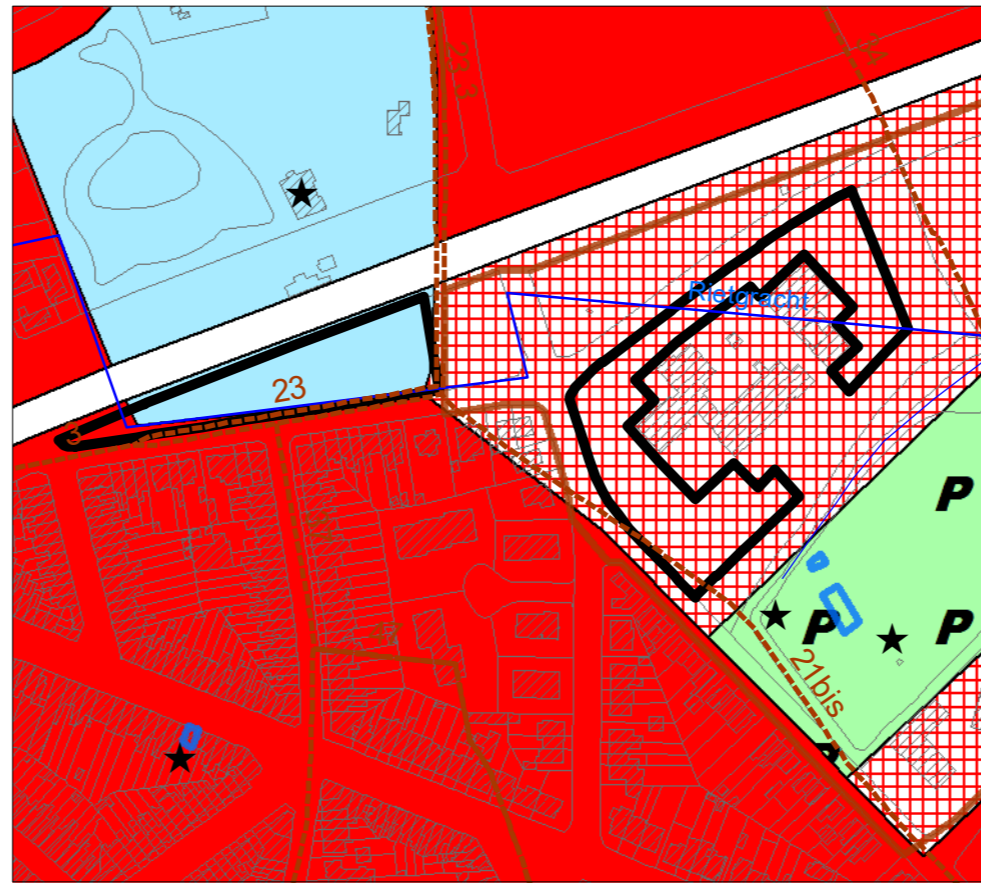
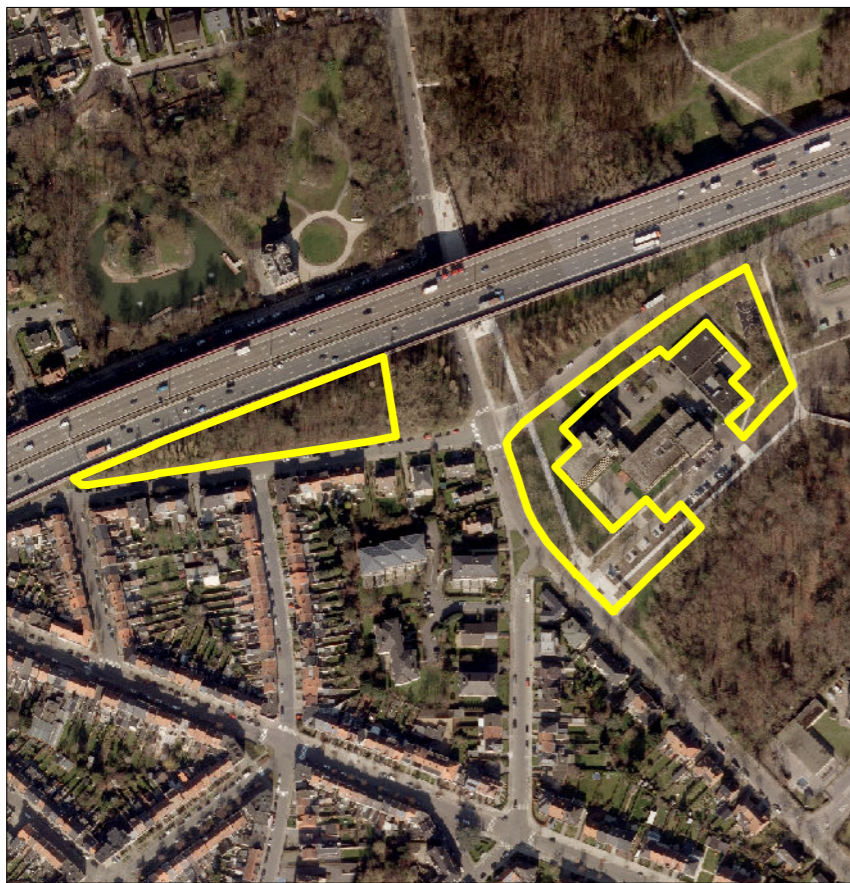
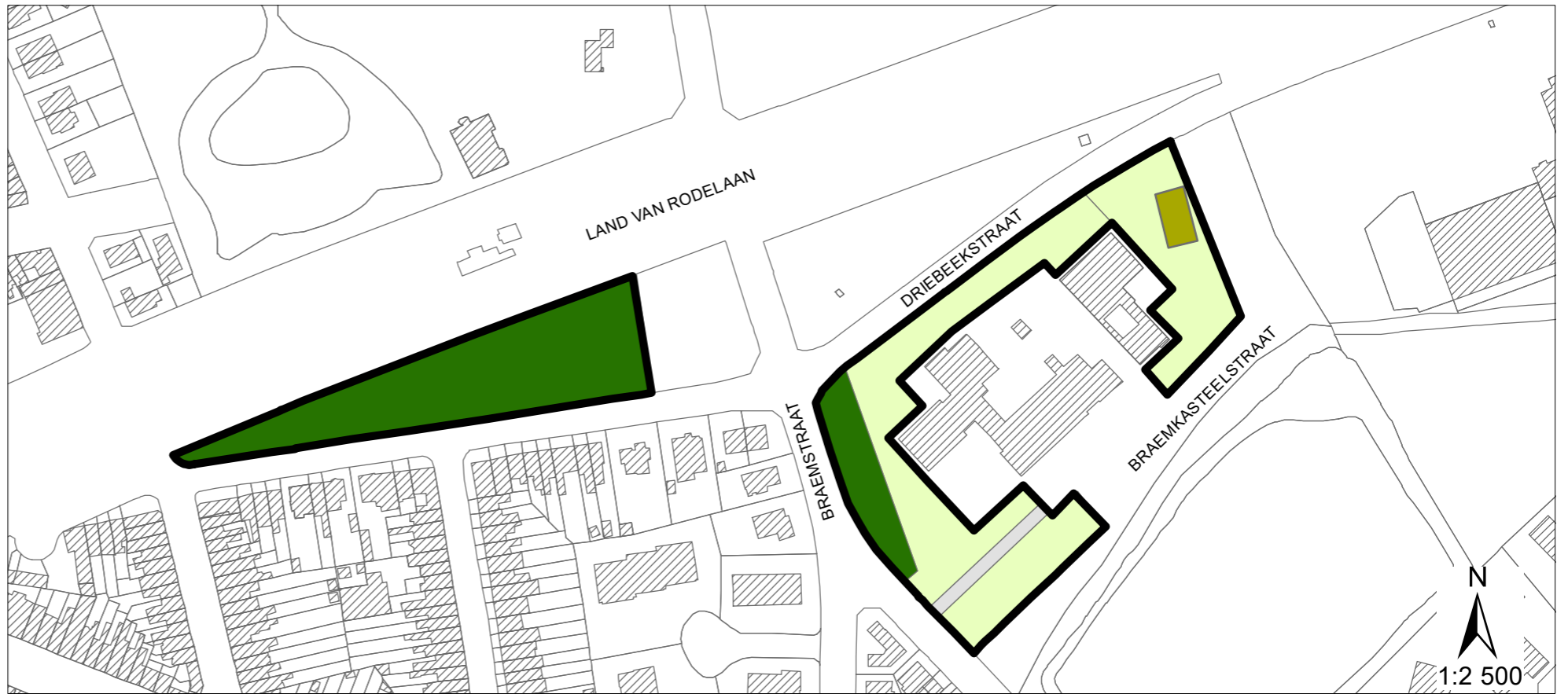
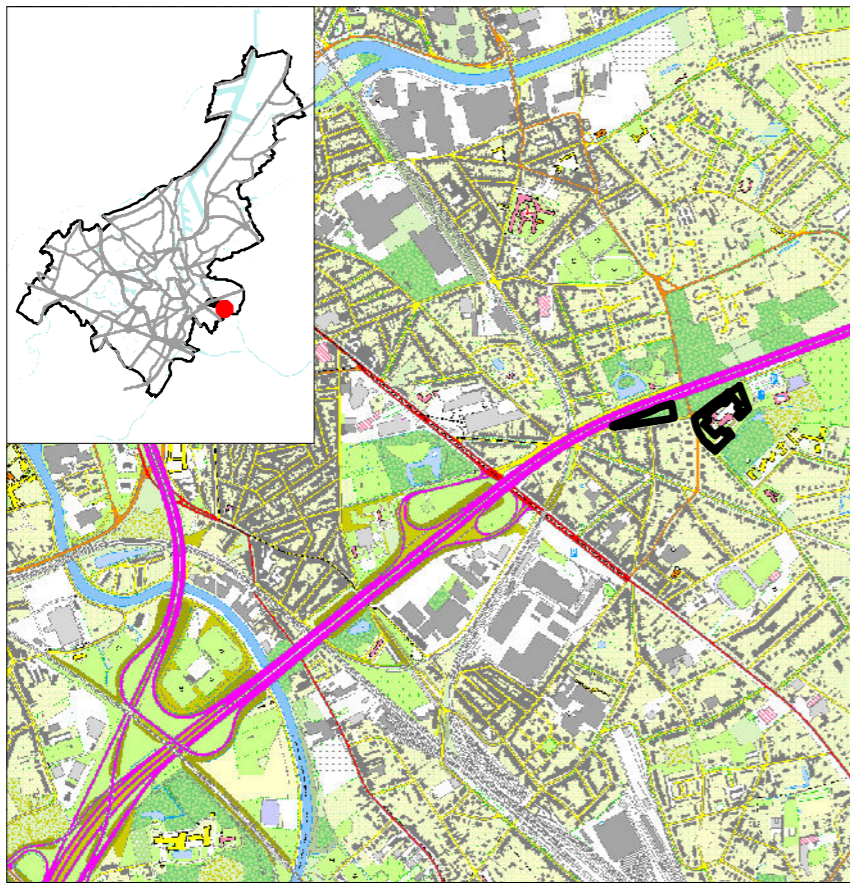
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA G-11 Lusthofwijk strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor openbaar nut: overheidsdiensten
- buffer.

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



402-Deelgebied Gentbrugge - Dienstencentrum Gentbrugge

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



402-Deelgebied Gentbrugge - Dienstencentrum Gentbrugge

Kaart 2. Grafisch plan

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 402 – Gentbrugge – dienstencentrum		
Zone voor park (P) – dienstencentrum		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>De bestaande parking gericht op de Braemkasteelstraat, aan de zijde van Rattendale, kan behouden blijven en mag heraangelegd worden. De verharde oppervlakte mag hierbij echter niet toenemen. Deze parkeerstrook moet bouw- en constructievrij blijven zodat het zicht vanaf de Braemkasteelstraat naar de achterliggende groenpool niet verstoord wordt.</p> <p>De groenzone tussen de stadsgebouwen en het viaduct van de E17, die niet opgenomen is geweest in het herinrichtingsplan voor de toegangszone – fase 1 van Technum, kan heraangelegd worden in functie van een optimalisatie van de groenzone en van de toegankelijkheid tot de gebouwencluster voor mindervaliden, noodverkeer – inclusief brandwegen- en laden & lossen, mits een vermindering van het aandeel verharding in het totale deelgebied bereikt wordt. Parkeren is in deze zone uitgesloten.</p> <p>Omwille van de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven of heraangelegd worden. 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>Parkeren is toegestaan op de bestaande parking gericht op de Braemkasteelstraat, aan de zijde van Rattendale. Bij heraanleg van deze parking mag de verharde oppervlakte niet toenemen. Bouwwerken en constructies die het zicht van de Braemkasteelstraat naar de achterliggende groenpool belemmeren, zijn op deze parking verboden.</p> <p>Parkeren is verboden in de groenzone tussen de stadsgebouwen en het viaduct van de E17. Heraanleg van deze zone kan enkel in functie van optimalisatie van de groenzone en van de toegankelijkheid tot de gebouwencluster voor mindervaliden, noodverkeer en laden & lossen, en mits een vermindering van het aandeel verharding in het totale deelgebied bereikt wordt.</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 403 – Gentbrugge – groenas Gentbruggekouter

Toelichtingsnota

1. situering

Voorliggend deelgebied is gelegen langs de Schelde in Gentbrugge, tussen het kerkhof en de Gentbrugse Meersen.

Het deelgebied bestaat uit een groenstrook van 30 m langsheen het fiets- en wandelpad op de oever van de Schelde. De strook sluit ten westen aan bij de stedelijke begraafplaats van Gentbrugge, en ligt richting de Gentbrugse meersen achtereenvolgens op een terrein van de stad (in gebruik door Groendienst), een terrein van SOgent, in gebruik door de jeugdbeweging FOS De Wouw en, ten oosten van de Jules Van Biesbroeckstraat, op gronden waar twee geplande woonprojecten gesitueerd zijn.

2. ruimtelijke context

Het uiterst westelijke perceel, palend aan de begraafplaats en de Dijkweg, is in eigendom van de Stad Gent en sluit fysiek aan bij het zuidelijk aanpalend depot van de onderhoudsdiensten van de Groendienst. Op dit terrein is een bosje aanwezig.

Ten oosten aanpalend is het scoutsterrein van het FOS De Wouw gelegen. Van dit perceel wordt eveneens een 30 m brede strook opgenomen in het RUP Groen. Deze strook is in gebruik als speelweide met bosrand, aan de noordzijde van de Dijkweg afgesloten door een tuinmuur, met aan de zuidzijde een bestaande berging. De meer centraal op het scoutsterrein gelegen gebouwen (hoofdgebouw en bijgebouw, 'wolvengebouw' genaamd), liggen buiten de contour van het deelgebied.

Het bosje ten noorden van het depot van de Groendienst, palend aan de begraafplaats is op de biologische waarderingskaart (2014) aangeduid als biologisch waardevolle ruigte (op opgehoogde terreinen, voormalig akkerland,...) en in tweede eenheid als rietland. De strook op het scoutsterrein is gekarteerd als zeer waardevol rietland.

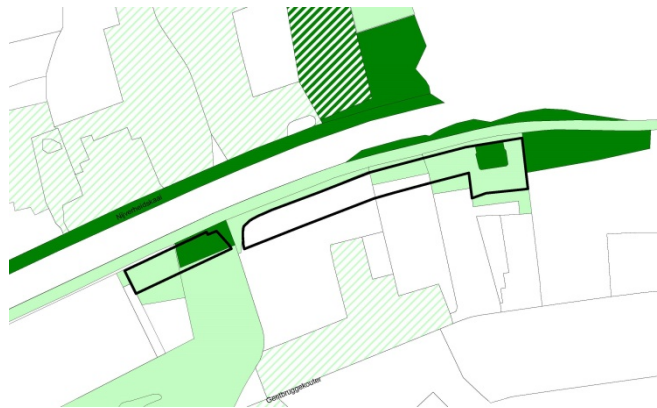
Op de percelen aan de oostzijde van de Jules Van Biesbroeckstraat is recent een woonproject gerealiseerd. Er werd hierbij een strook van 30 m gevrijwaard, die als private groenzone wordt aangelegd. In deze strook wordt een wadi voorzien. Deze strook loopt parallel met de Dijkweg en wordt opgenomen in het RUP Groen. Op het perceel in het uiterste oosten zal eveneens een bouwproject uitgevoerd worden. Ook hier zal een groenzone langs de Schede gevrijwaard blijven. Deze groenzone maakt deel uit van het RUP Groen.

Het deelgebied Gentbruggekouter bestaat in het uiterste oosten, op vandaag uit biologisch zeer waardevol stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) midden in een bosje, gekarteerd als biologisch waardevolle opslag van allerlei aard (vaak op sterk verstoorde gronden).

Aansluitend daarop is er een tweede perceel gekarteerd als biologisch waardevolle opslag van allerlei aard met (als tweede eenheid) bermen, perceelsranden, ... met elementen van rietland.

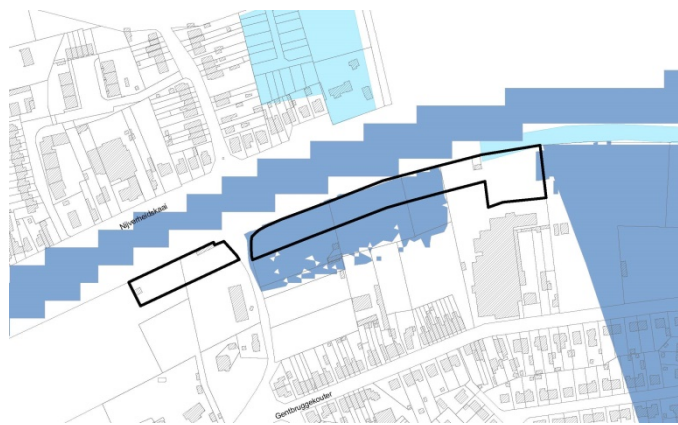
Het westelijk deel bestaat uit biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland, met (grotendeels) soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds.

Het stilstaand water (eutrofe plas) in het oosten van het deelgebied is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.



Figuur 9: extract uit de biologische waarderingskaart

De graslanden langs de Schelde ten oosten van de Biesbroeckstraat zijn effectief overstromingsgevoelig.



Figuur 10: extract uit de watertoetskaart overstromingsgevoeligheid

Het totale deelgebied Gentbruggekouter is een onderdeel van bestaande waardevolle natuur en deel van een groenas langs de Schelde. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 1,57 ha. De groenstrook langs de Dijkweg is in private eigendom. De percelen grenzend aan de begraafplaats zijn eigendom van de Stad Gent. Het scoutsterrein is eigendom van Sogent en in erfpacht tot 2054 van scoutsgroep FOS De Wouw.

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 deelgebied ten westen van de Jules Van Biesbroeckstraat bestaat uit een bestaand bosje en een speelweide met bosrand in gebruik door de scouts. De strook ten oosten van de Jules Van Biesbroeckstraat bestaat uit graslanden, een bosje en een waterplas. Deze strook maakt deel uit van twee te ontwikkelen terreinen en is al deels aangelegd als private groenstrook bij een woonproject.

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 Gentbruggekouter is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” en in “natuurgebied” volgens het gewestplan.

De groenstrook langs de Dijkweg is onderdeel van percelen waarop recent een woonproject werd gerealiseerd. Het woonproject is gelegen op de graslanden tussen de Jules van Biesbroeckstraat en het meer oostelijk gelegen bosje en fabrieksterrein. Voor dit project werd de stedenbouwkundige vergunning, in eerste instantie geweigerd door het College, op 27 augustus 2015 afgeleverd door de Deputatie. De zone gelegen binnen het RUP Groen wordt aangelegd met een wadi en boomgaard.

Voor het aanpalende perceel in het uiterste oosten van het deelgebied, de Tubelsite, werd op 5 februari 2015 een vergunning afgeleverd voor de sloop van een vrijstaand bedrijfsgebouw. Deze sloop staat in het teken van een toekomstige woonontwikkeling op het perceel. Hiervoor werd op 13 december 2018 een omgevingsvergunning afgeleverd. In de vergunning is vastgelegd dat de zone gelegen in het RUP Groen overgedragen zal worden naar Natuurpunt. Het fietspad dat in deze zone wordt aangelegd wordt openbaar domein.

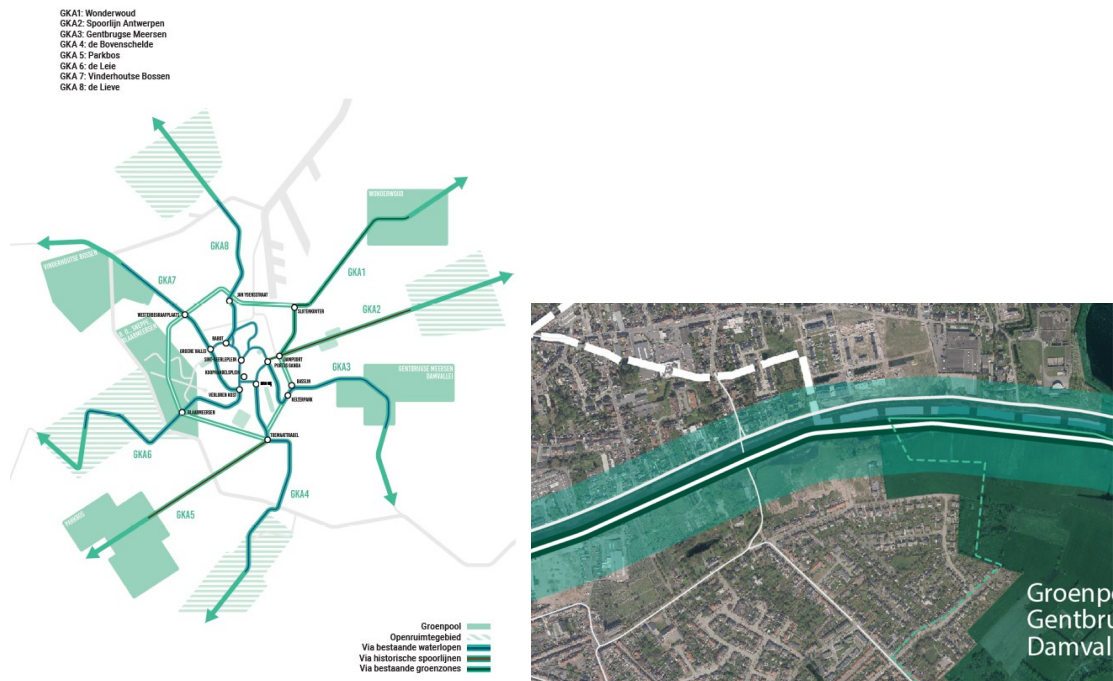
5. planningscontext

Het deelgebied is in de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan⁸ aangeduid als onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap rasterstad”, als onderdeel van de “riviervallei” en een “groene recreatieve as”.

Het deelgebied Groenas Gentbruggekouter is gelegen langs de groenklimaatassen 3 langs de Schelde. 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

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

breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.



Figuur 11: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaat 3 t.h.v. deelgebied Groenas Gentbruggekouter

Het deelgebied groenas Gentbruggekouter is een effectief overstromingsgevoelig gebied in een beek- of riviervallei en gedeeltelijk gelegen in een zachte bestemming. Voor dergelijke gebieden bepaalt de Structuurvisie 2030 expliciet dat zij een natuurbestemming krijgen

Voor de van nature uit watergevoelige gebieden (met een harde bestemming) is bepaald dat we effectieve overstromingsgevoelige gebieden maximaal vrijwaren van verdere bebouwing. Er wordt hier geen bebouwing toegelaten binnen het groeneruimtenetwerk of een gebied met hoge natuurwaarde. (Structuurvisie 2030, pag. 160)

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied is onderdeel van de groenklimaat tussen de Gentbrugse Meersen en de binnenstad. Deze groenklimaat wordt gevormd door een natuurlijke drager (Schelde) en verbindt verschillende groenzones met elkaar. Het bestaande bosje en het beboste scoutsterrein zijn dergelijke groenzones. Maar ook de aanpalende begraafplaats is een groengebied langs deze groenas. Het bosje en het scoutsterrein hebben bovendien op dit moment al een belangrijke biologische waarde. In het RUP Groen wordt er expliciet voor gekozen om de bestaande waardevolle groengebieden planologisch te beschermen en met elkaar te verbinden.

Op middellange tot lange termijn zal het depot van de Groendienst verhuizen. Het is de bedoeling om, na de verhuis, het bosje dat opgenomen is in RUP Groen open te stellen als parkzone in aansluiting met de aanpalende begraafplaats.

De gebouwen worden, met uitzondering van de berging, buiten de afbakening van het RUP Groen gehouden en blijven bijgevolg gesitueerd binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Op die manier heeft de scoutsgroep voldoende zekerheid voor het blijven bestaan van hun activiteiten op deze site en blijven kleine verbouwingswerken (in functie van brandveiligheid, toegankelijkheid en klimaatbestendigheid) mogelijk. Bij een herbestemming van de noordelijk 30 m-strook naar “zone voor park” blijven de jeugdactiviteiten in het parkgebied mogelijk. Een herbestemming heeft voornamelijk tot doel om het groene karakter en de waardevolle groenelementen langs de groenas zo veel mogelijk te beschermen.

Omwille van het planologisch beschermen van de groenzone langsheen de Scheldebermen en omwille van het huidige gebruik, krijgt de zone ten westen van de Jules van Biesbroeckstraat de gepaste bestemming als “zone voor park”.

De zone ten oosten van de Jules van Biesbroeckstraat is gelegen in de Scheldevallei richting de Gentbrugse Meersen. Dit onderdeel is op dit moment biologisch waardevol tot zeer waardevol. Het RUP Groen heeft de bedoeling om dergelijke waardevolle zones expliciet te beschermen. Bovendien heeft een herbestemming hier tot doel om een robuuste brede groenstructuur, als onderdeel van de groenklimaat te behouden. Deze strook van minstens 30m breed naast de Schelde moet nu en in de toekomst gevrijwaard worden in functie van de groenklimaat. Deze doelstellingen worden met voorliggend RUP verordenend vastgelegd door een herbestemming naar “zone voor natuur” te voorzien als overgangszone naar de groenpool Gentbrugse meersen. Het is binnen deze strook toegelaten om het terrein af te graven in functie van wadi's. Bij de oprichting van het woonproject zal er immers behoefte zijn aan een vertraagde en natuurlijke waterinfiltratie, gezien de watergevoeligheid van deze percelen. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn voor dit deelgebied.

7. uitvoering van het RUP

De bestemming van de percelen is grotendeels gerealiseerd. Het westelijk gedeelte betreft een waardevol groengebied. Gezien de eigendomssituatie (Stad Gent en Sogent) is het op termijn mogelijk om de terreinen open te stellen. Hiervoor is uiteraard overleg met de scoutsgroep nodig. In het kader van de uitvoering van het RUP worden geen specifieke maatregelen getroffen.

Het gedeelte van de groenas, tussen de Dijkweg en het woonproject op de Gaelens-site, is op dit moment al biologisch waardevol tot zeer waardevol. De bestemming als “zone voor natuur” is bijgevolg al gerealiseerd. Indien de eigenaar afstand wil doen van zijn percelen, voor het gedeelte gelegen binnen RUP Groen, is de Stad bereid om een aankoop te overwegen. Er wordt dan ook een recht van voorkoop gekoppeld aan dit (deel van) perceel.

In het kader van de ontwikkeling op de Tubelsite zal de groenstrook kosteloos worden overgedragen aan Natuurpunt. Er worden bijgevolg geen specifieke maatregelen wat betreft de uitvoering opgenomen in het RUP Groen.

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 21, sectie A, 637B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 21, sectie A, 15M (gedeeltelijk).

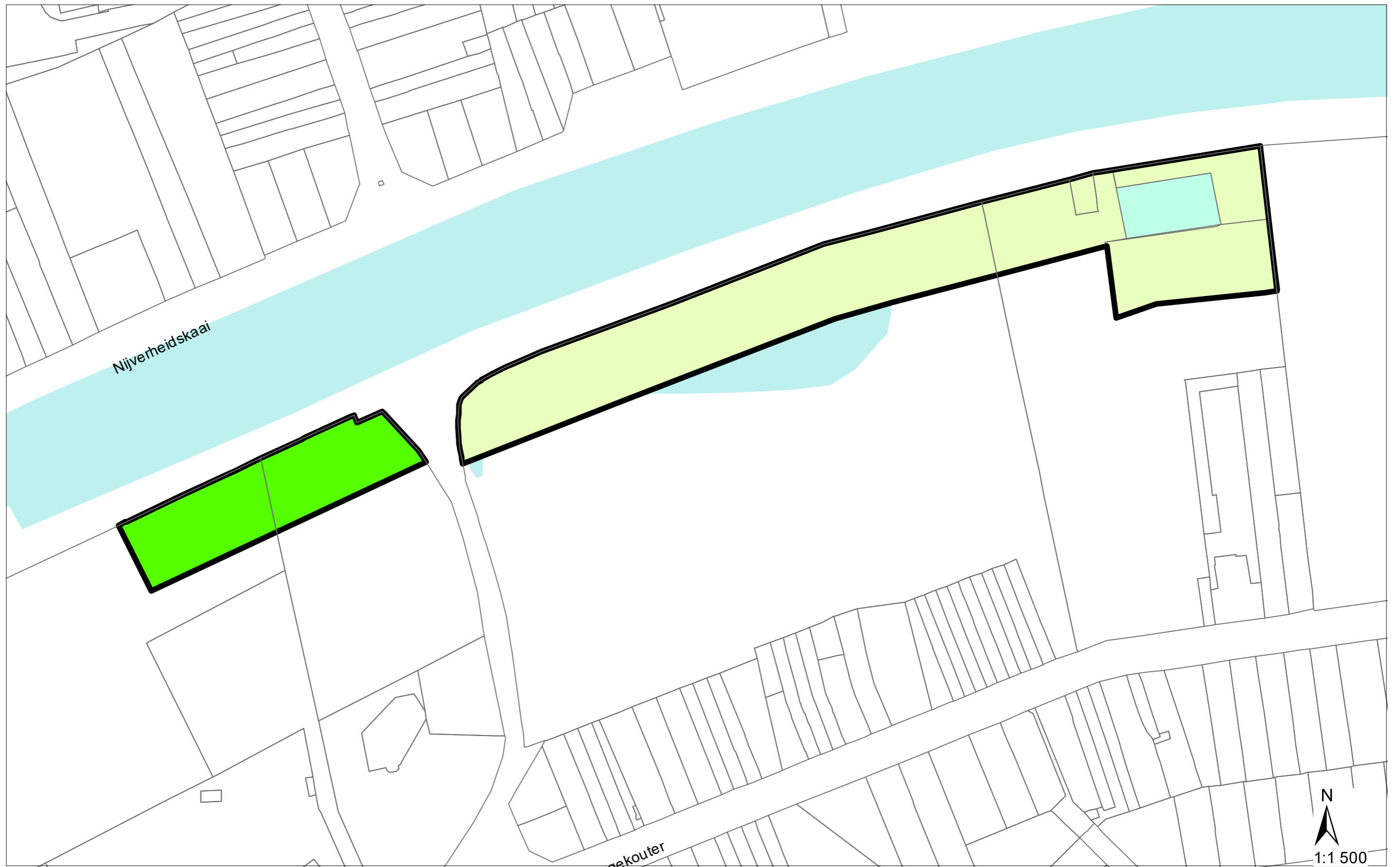
De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

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:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- natuurgebied.

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



403-Deelgebied Gentbrugge - groenas Gentbruggekouter

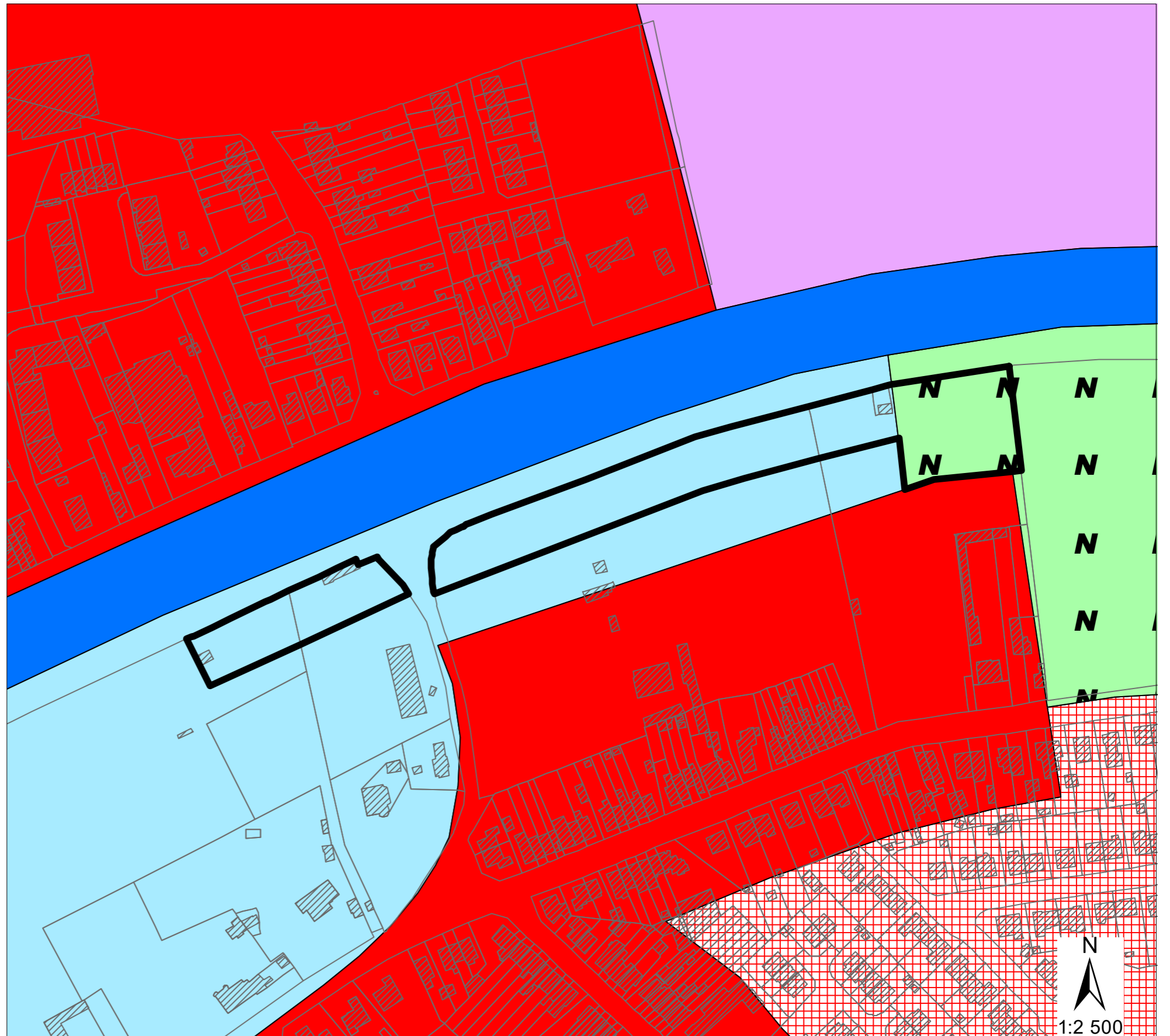
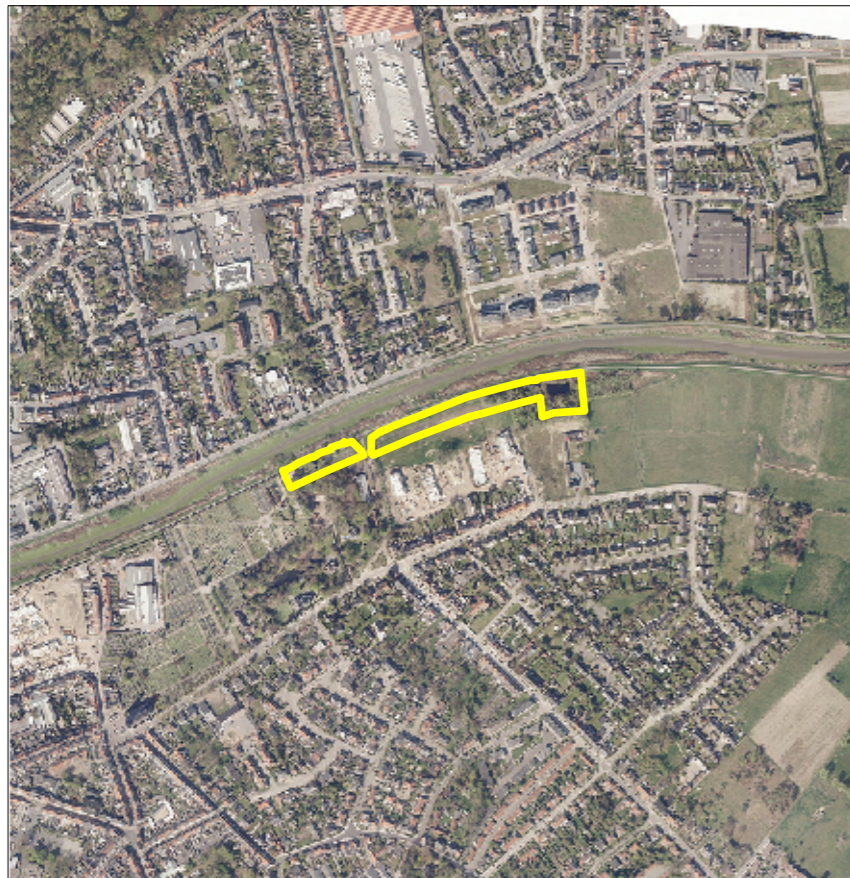
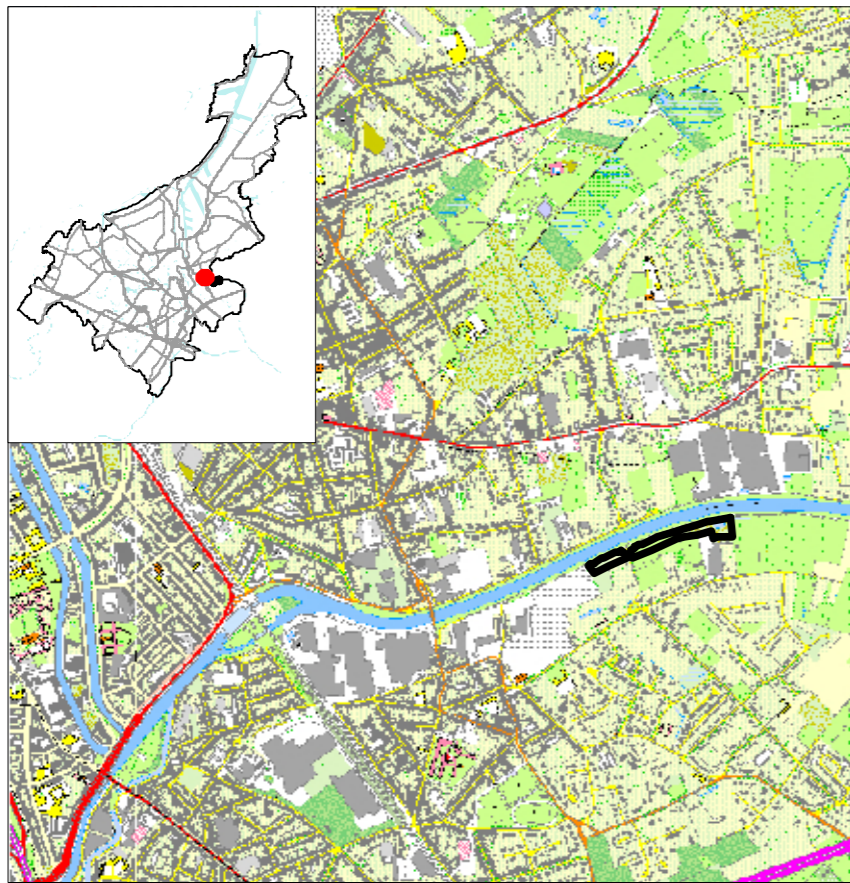
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand



403-Deelgebied Gentbrugge - groenas Gentbruggekouter

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan

Juridische toestand

Luchtfoto

Gewestplan



403-Deelgebied Gentbrugge - groenas Gentbruggekouter

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 403 – Gentbrugge – groenas Gentbruggekouter		
Zone voor natuur (N) – groenas Gentbruggekouter		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor natuur” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>Er moet rekening gehouden worden met de watergevoeligheid van de terreinen. Er kunnen binnen de zone voor natuur werken uitgevoerd worden in functie van het milderen van de water- en overstromingsgevoeligheid ten gevolge van de woonontwikkeling op dezelfde percelen (buiten de contour van voorliggend RUP groen).</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift ‘zone voor natuur’ is van toepassing.</p> <p>Handelingen in functie van het milderen van de water- en overstromingsgevoeligheid van de terreinen ten gevolge van de naastgelegen woonontwikkeling kunnen worden toegestaan indien dit verenigbaar is met de natuurbestemming.</p>
Recht van voorkoop	<p>De betrokken percelen zijn in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.</p>	<p>Er wordt een recht van voorkoop gevestigd op volgende kadastrale percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gent, AFD 21, Sectie A, 637B (gedeeltelijk). <p>Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

Deelgebied 404 – Gentbrugge – park de Pélichy

Toelichtingsnota

1. situering

Park de Pélichy is gelegen langs de Oude Brusselseweg in Gentbrugge.

Op ruimere schaal situeert het deelgebied zich tussen de stelplaats van De Lijn langs de Brusselsesteenweg en de spoorweg Gent Dampoort – Gent Sint-Pieters.

2. ruimtelijke context

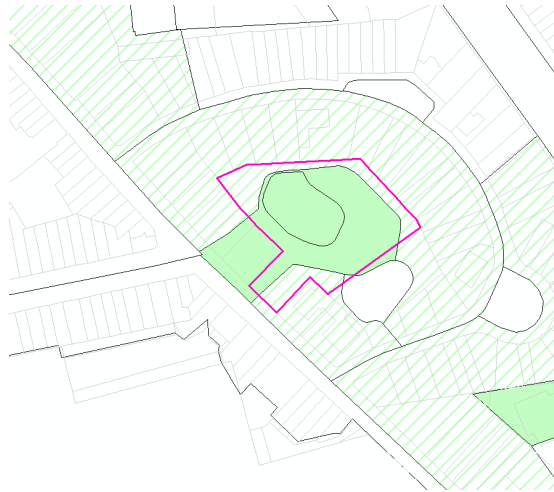
Het park wordt afgebakend door de omliggende private woonpercelen in de Oude Brusselseweg en de Bernheimlaan. Het park betreft een kasteelpark dat opgedeeld werd in twee delen. Het kasteel De Pélichy is in private eigendom, hierin is de Schoonheidsschool opgericht. Dit kasteel wordt ontsloten via de Bernheimlaan.

Het kasteelpark zelf is eigendom van de Stad Gent en is publiek toegankelijk. Dit gedeelte vormt het plangebied. Centraal in het park is een grote waterpartij aanwezig.



Het park is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat), met in het midden een relatief groot stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Rondom het park zijn er delen gekarteerd als open bebouwing (40 – 70% groen) met opgaand groen en half open en dichte bebouwing met een beperkt aandeel opgaand groen (20 -40 %), minder waardevol met waardevolle elementen.

Het stilstaand water (eutrofe plas) is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.



Figuur 12: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het park de Pélichy heeft een oppervlakte van 0,46 ha en is volledig in 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 publiek toegankelijk park met een monumentale toegang vanaf de Oude Brusselseweg. Het park bestaat uit een centrale vijver met een groot aandeel hoogstambomen rondom deze waterpartij.

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

Het park is onderdeel van het voormalige kasteelpark De Pélichy maar kent geen bescherming vanuit erfgoedpunt en is als een fysiek geheel af te bakenen van het kasteel. Het kasteel zelf is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed (ID: 26496).

5. planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁹ 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. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Er zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing voor dit deelgebied. 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 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.

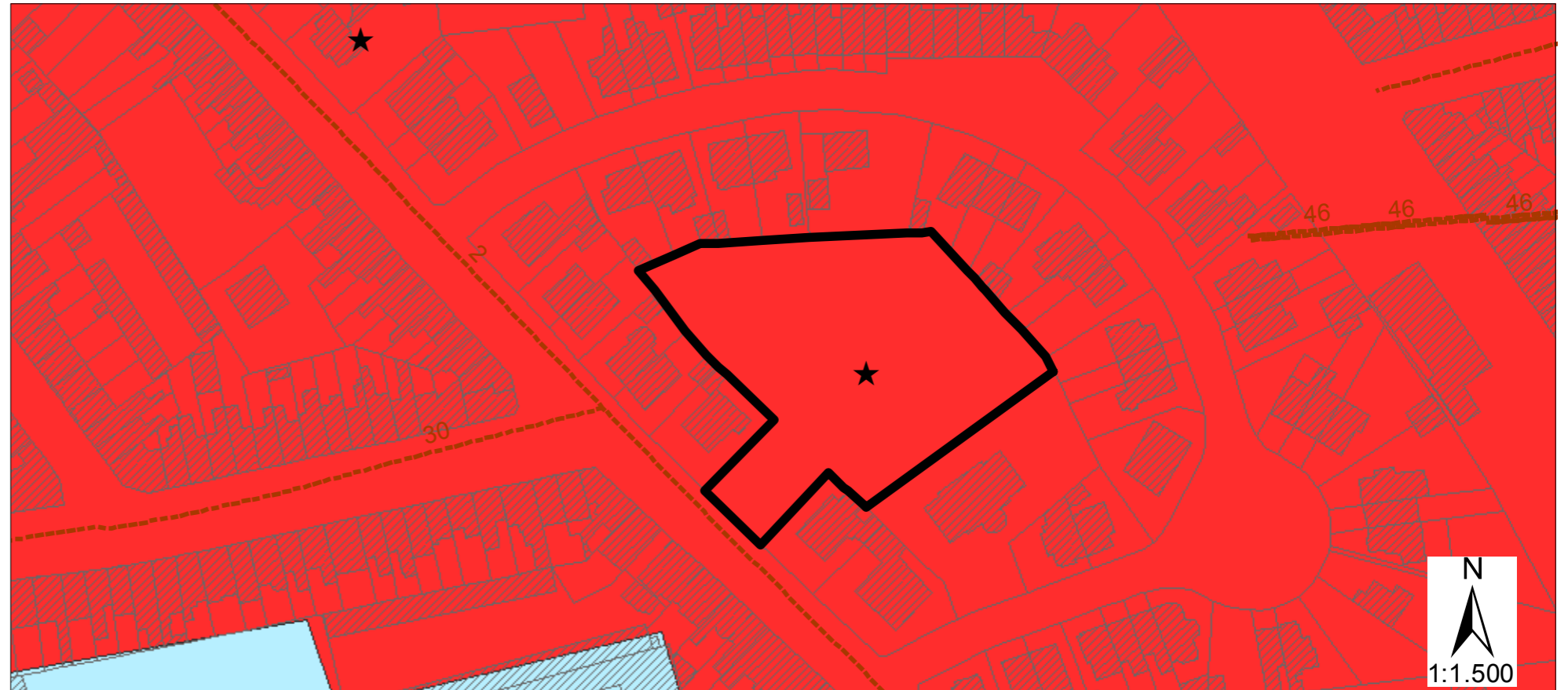
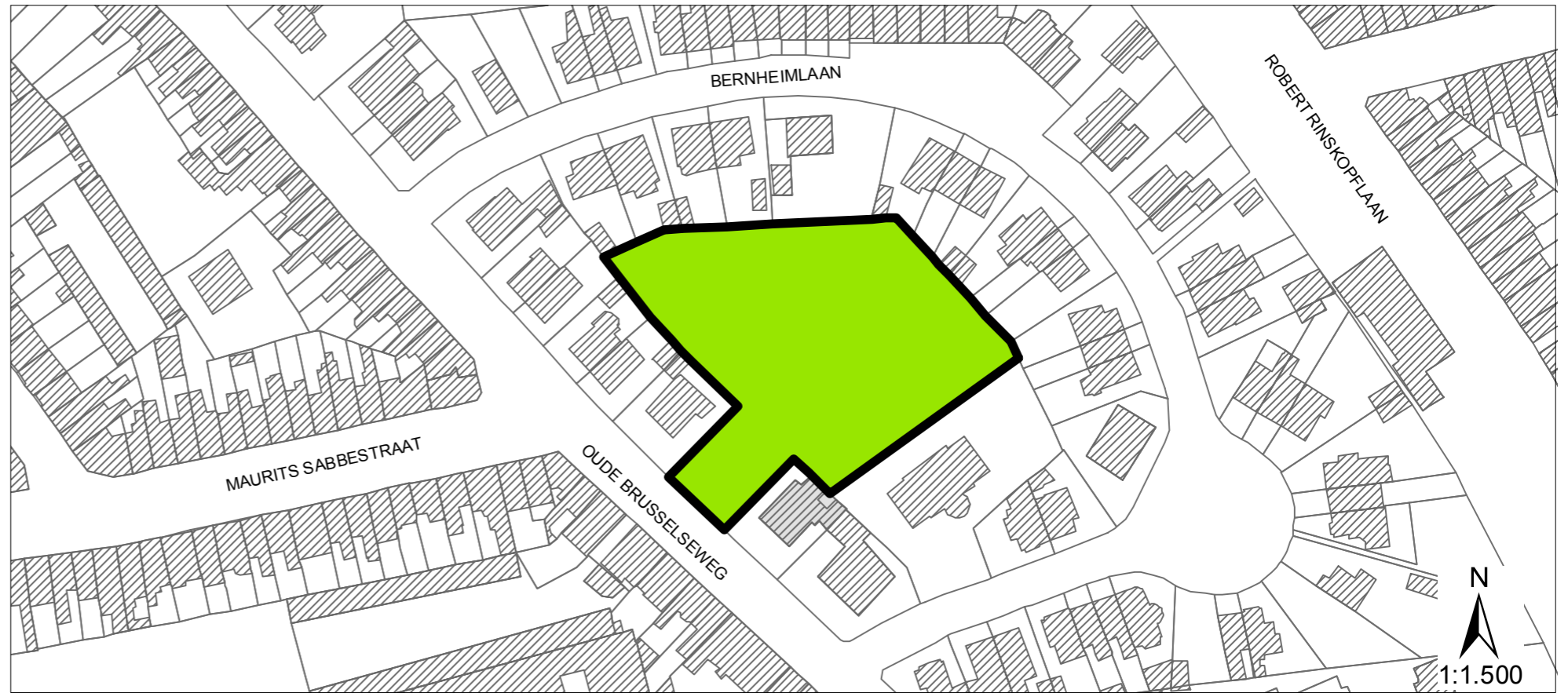
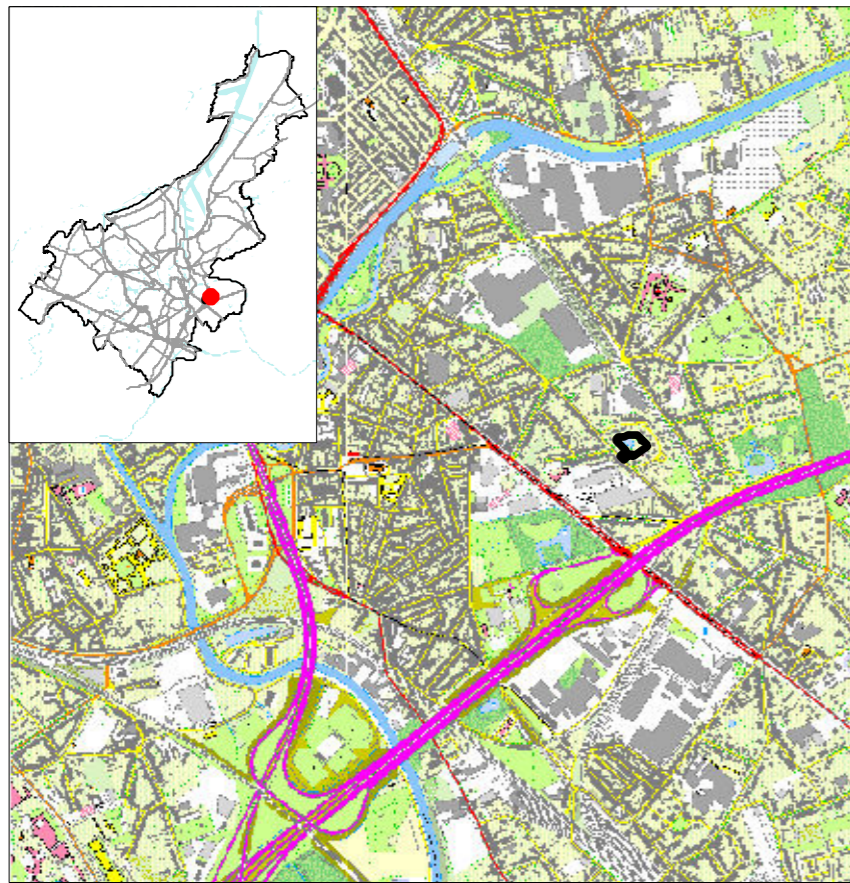
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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.

⁹ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

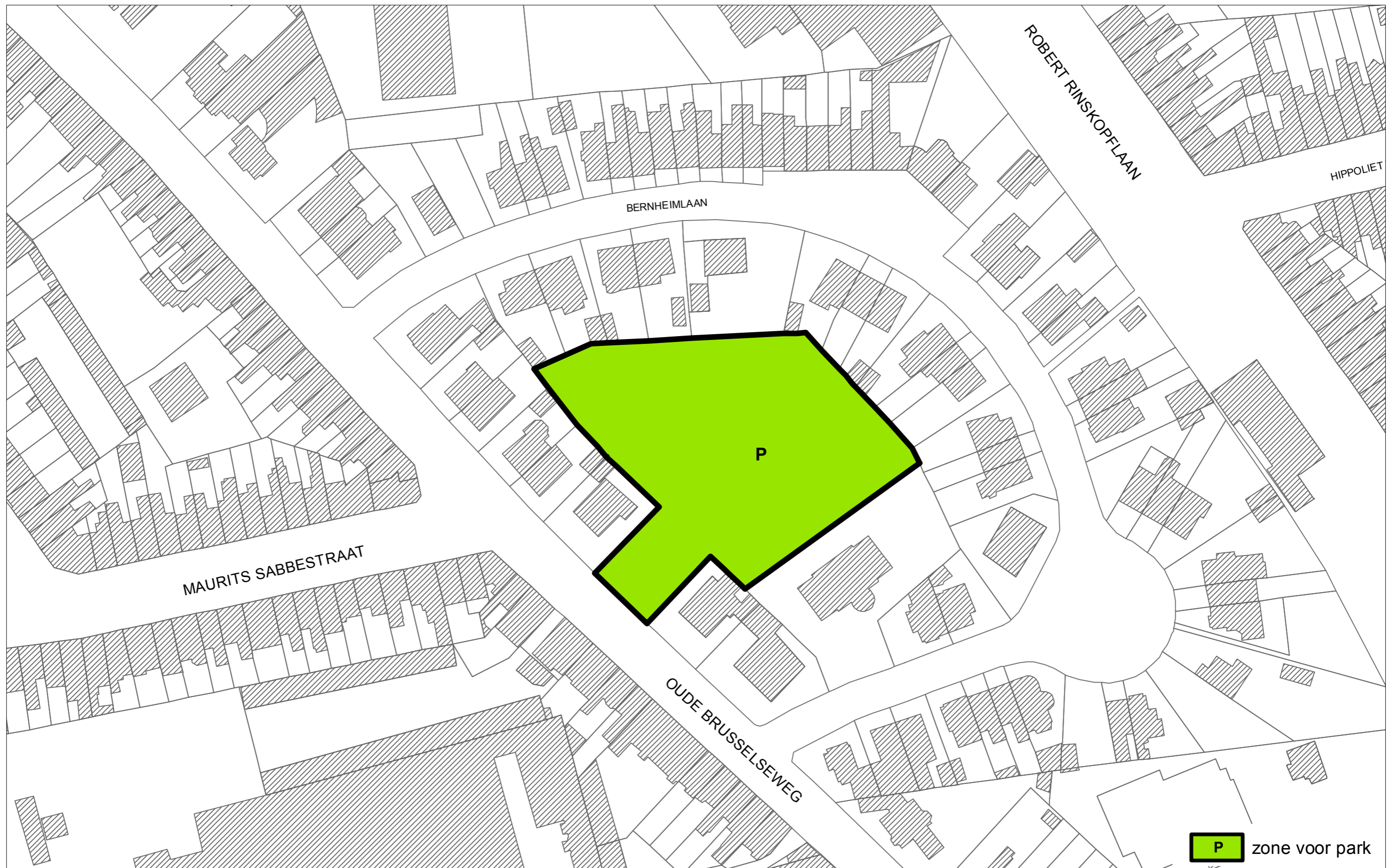
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



404-Deelgebied Gentbrugge - park de Pélichy

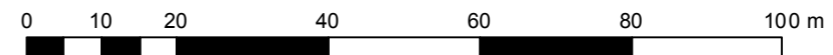
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



404-Deelgebied Gentbrugge - park de Pélichy

Kaart 2. Grafisch plan



1:1.000

Deelgebied 405 – Gentbrugge – Sas- en Bassijnwijk

Toelichtingsnota

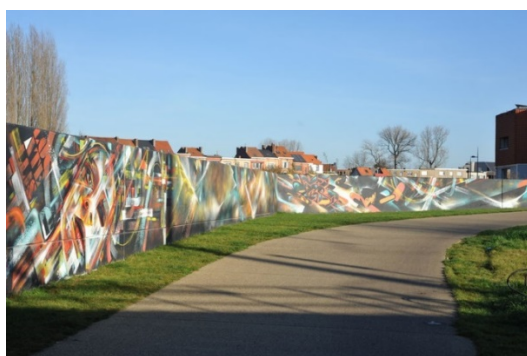
1. situering

Het deelgebied is gelegen langs de Schelde, tussen het Keizerpark en de spoorweg aan de rand van de Sas- en Bassijnwijk te Gentbrugge.

Het deelgebied wordt afgebakend door de oever en de bestaande bebouwing. In het zuiden maakt een binnengebied langs de Neerscheldestraat eveneens deel uit van de afbakening. Hier is de afbakening gebaseerd op de bouwloten zoals voorzien in de verkavelingsvergunning (2017 GB 144) (zie verder).

2. ruimtelijke context

Deze groenzone is publiek toegankelijk gebied maar is geen afgebakend park. Het betreft een brede groenstrook langs het water met een centraal fietspad tussen de Visserij, het Keizerspark en de verder gelegen Gentbrugse Meersen. Dit fietspad is onderdeel van groenklimateas 3. In het groen liggen een aantal architecturaal opgevatte grasveldjes, speelzones met kleinere en grote speeltuigen en een basketbalveld.

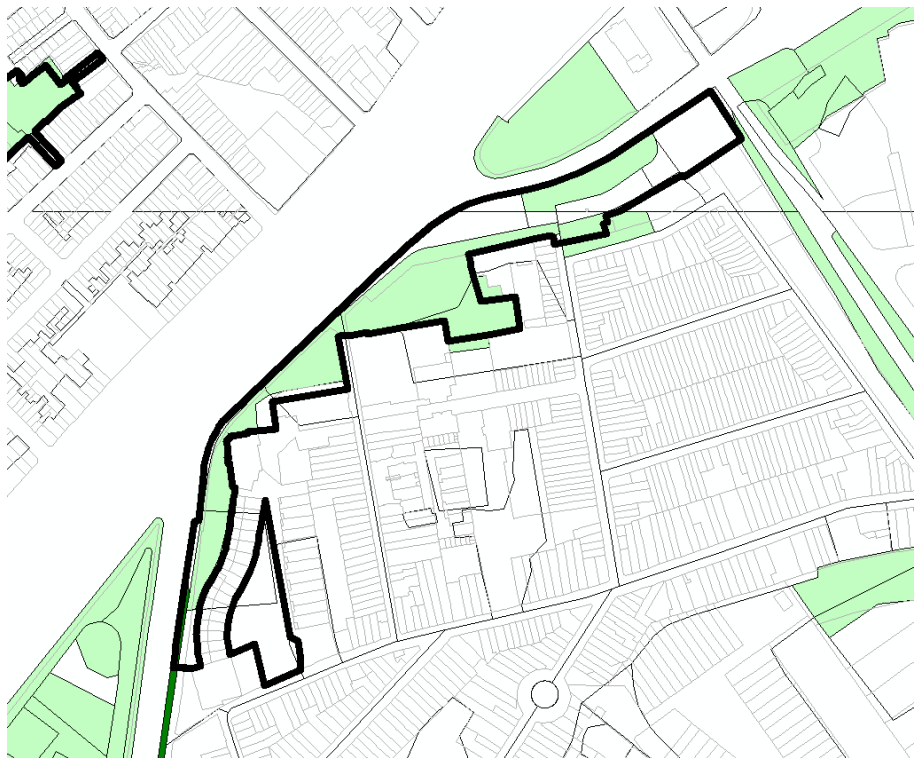


Het binnengebied bevindt zich tussen het buurtcentrum De Vaart, op het einde van de Neerscheldestraat, en de Rosa Geingerstraat. Dit parkje bestaat uit een gazonvlakte met jonge hoogstambomen. Aan de ene zijde wordt het park afgebakend door achtertuintjes, aan de andere zijde wordt het park afgebakend door de Rosa Geingerstraat.



Vanaf de spoorwegbrug tot het Keizerspark (buurtcentrum) onderscheiden we de volgende biologisch (waardevolle) vegetaties: minder waardevol soortenarm gazon, biologisch waardevolle loofhoutaanplant, biologisch waardevolle loofhoutaanplant met als (tweede eenheid) ondergroei soortenarm gazon, minder waardevolle (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten, minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) en als 2^{de} eenheid (zeer) jonge loofhoutaanplant, gazon met meer algemene soorten, begroeide muur of ruïne (2^{de} eenheid) en (zeer) jonge loofhoutaanplant (3^{de} eenheid) en ten slotte ter hoogte van het Keizerspark een strook biologisch zeer waardevolle begroeide oude muur of ruïne.

Verder zijn nog, aansluitend op de bebouwing, de volgende eenheden gekarteerd (minder waardevol): open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40- 60% groen), gesloten en dichte bebouwing met weinig groen (5 – 20 %) en gesloten of dichte bebouwing met geen of zeer weinig groen (0 – 5 %).



Figuur 13: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaan publiek toegankelijk groengebied. Het deelgebied Sas- en Bassijnwijk heeft een totale oppervlakte van 1,63 ha en is volledig in 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 deelgebied bestaat uit een functionele en recreatieve fietsverbinding langs de Schelde. De groenzones zijn voornamelijk gazonvlaktes met jonge hoogstambomen en verspreid een aantal speeltoestellen. Ter hoogte van de Neerscheldestraat ligt een tijdelijke parking.

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 Sas- en Bassijnwijk is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

Het plangebied bevindt zich voornamelijk binnen de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Het deelgebied Sas- en Bassijnwijk bevindt zich grotendeels in een uitgesloten deel van het BPA ‘G-18 Sas- en Bassijnwijk’. Een aantal kleinere delen zijn gelegen binnen nog geldende gedeelten van het BPA ‘G-18 Sas- en Bassijnwijk’. Een kleiner gedeelte tussen de gebouwen van VZW Krejo en de parkeerstrook langs Claragoed is in dit BPA bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen klasse 2”.

Een klein gedeelte van het parkje langs de Rosa Geingerstraat is gelegen binnen de bestemming “zone A voor woningen klasse 3”.

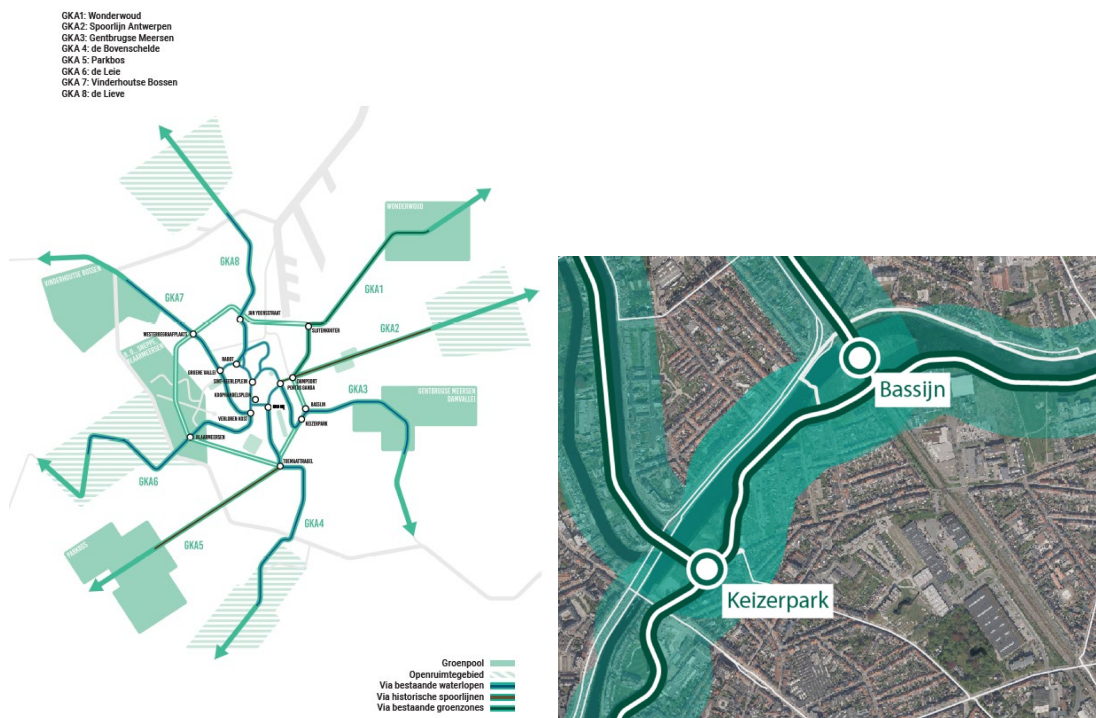
Voor de zone langs de Neerscheldestraat, ter hoogte van de tijdelijke parking, werd een verkavelingsvergunning afgeleverd (kenmerk 2017 GB 144) voor sociale woningbouw. Deze verkaveling werd in 2019 vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De verkavelingsaanvraag voorzag twee bouwloten en een derde lot aangeduid als zone voor openbaar domein. Binnen dit laatste lot is bebouwing is niet toegelaten. Er worden in de verkavelingsvoorschriften geen uitspraken gedaan over de inrichting en/of verharding in deze zone voor openbaar domein. Het was deze zone die deel uitmaakt van het RUP Groen. De contour is nog altijd relevant bij een nieuwe vergunningsaanvraag.

De tijdelijke parking langs de Neerscheldestraat wordt verplaatst. Hiervoor werd begin 2020 een omgevingsvergunning aangevraagd. De definitieve wijkparking zal zich in het langgerekte binnengebied tussen de Rosa Geingerstraat en de Hogepontstraat bevinden. Dit is buiten de contour van het RUP Groen.

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹⁰ 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”. Het deelgebied ligt langs een “groene stedelijke waterruimte”.

De site is eveneens gelegen langs groenklimaatas 3. De Schelde is de natuurlijke drager van groenklimaatas 3 en verbindt het Keizerspark en andere publieke groenzones langs de Schelde met de groenpool Gentbrugse Meersen. Groenklimaataassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaataassen te versterken. Groenklimaataassen 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. Groenklimaataassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.



Figuur 14: kaart situering groenklimaataassen + concrete ligging groenklimaatas 3 t.h.v. deelgebied Sas- en Bassijnwijk

¹⁰ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Bovendien maakt het deelgebied onderdeel uit van Groenas 3 tussen de Gentbrugse Meersen en de binnenstad. Deze groenas wordt gevormd door een natuurlijke drager (Schelde) en verbindt verschillende groenzones met elkaar. De groenstrook op de rand van de Sas- en Bassijnwijk is zo'n groenzone tussen het Keizerspark en verder op het Arbedpark. Het deelgebied heeft bovendien een biologische waarde. In het RUP Groen wordt er expliciet voor gekozen om de bestaande waardevolle groengebieden planologisch te beschermen en met elkaar te verbinden.

De zone opgenomen als zone voor openbaar domein in de vernietigde verkavelingsvergunning gelegen langs de Neerscheldestraat, maakt eveneens deel uit van het RUP Groen. De verkavelingsvoorschriften doen geen uitspraken over de inrichting en/of verhardingsgraad van dit openbaar domein. Het is echter wenselijk om deze ruimte aan te leggen als een groene ruimte, aaneengesloten met de aanpalende parkzone.

Er zijn bijzondere voorschriften inzake de spoorweg en brandweewegen van toepassing.

7. uitvoering van het RUP

De groenzone 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.

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.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA G-18 Sas- en Bassijnwijk strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen klasse 2
- zone A voor woningen klasse 3.

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



405-Deelgebied Gentbrugge - Sas- en Bassijnwijk

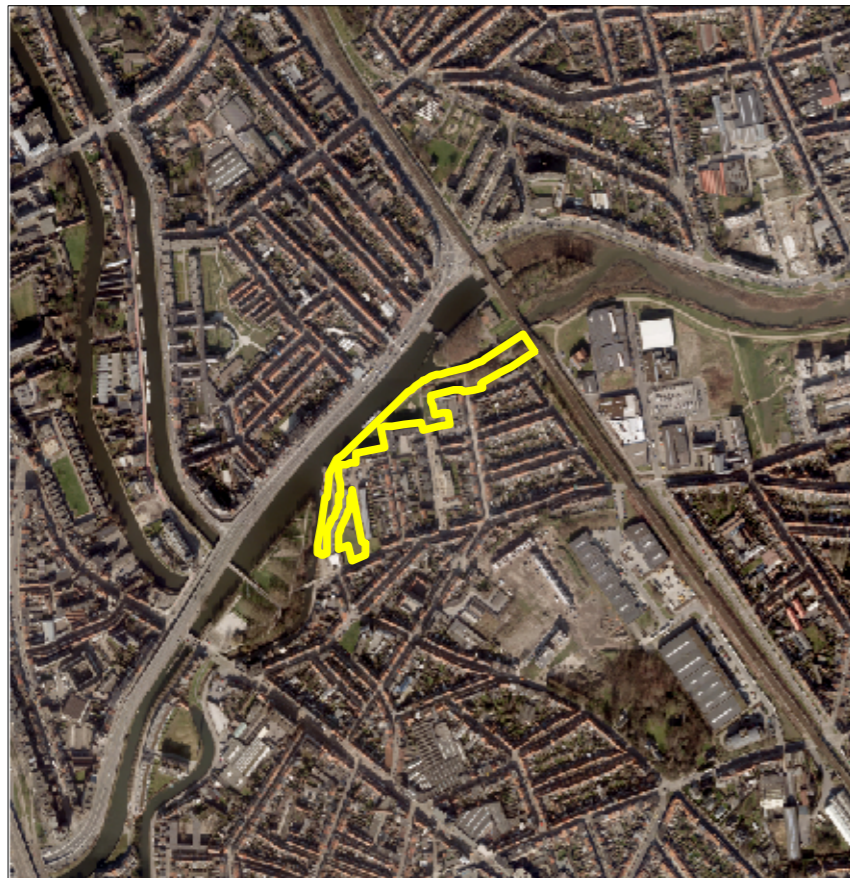
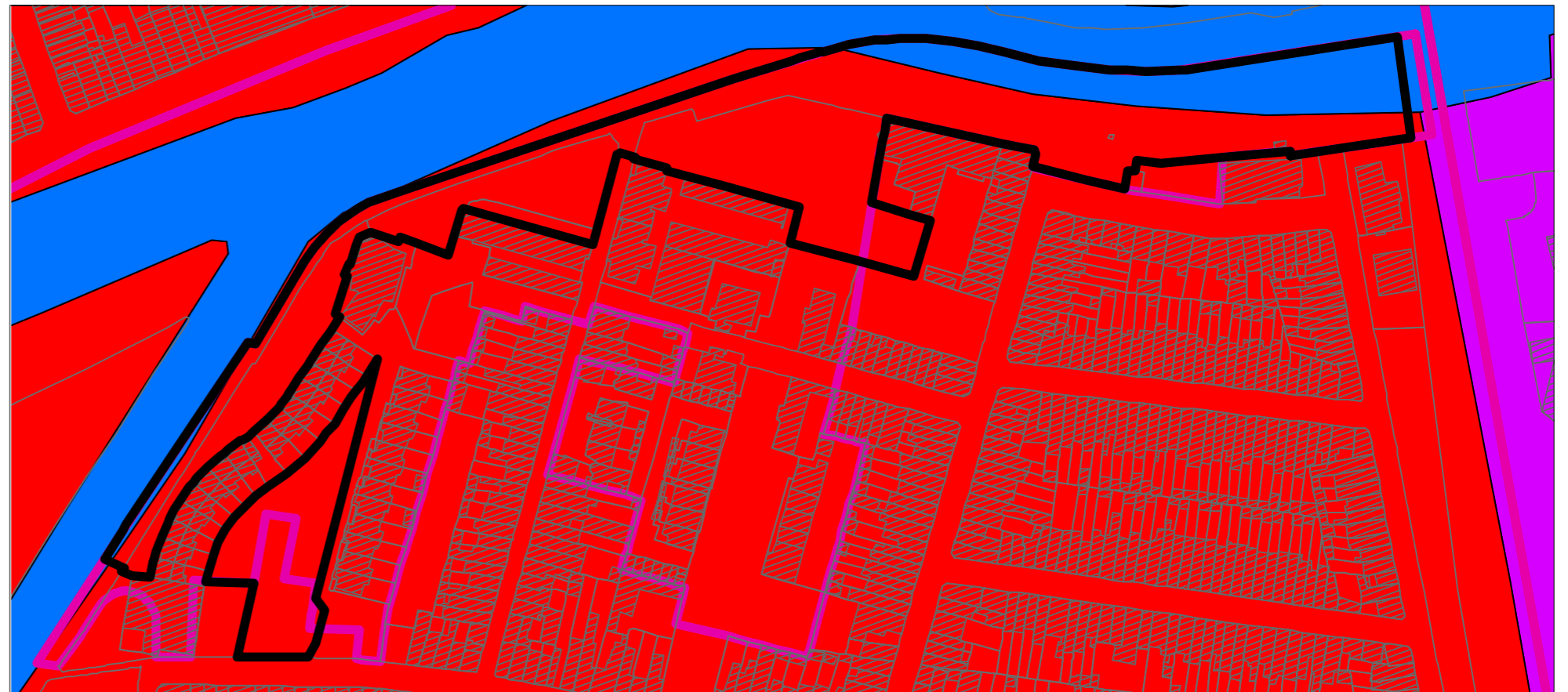
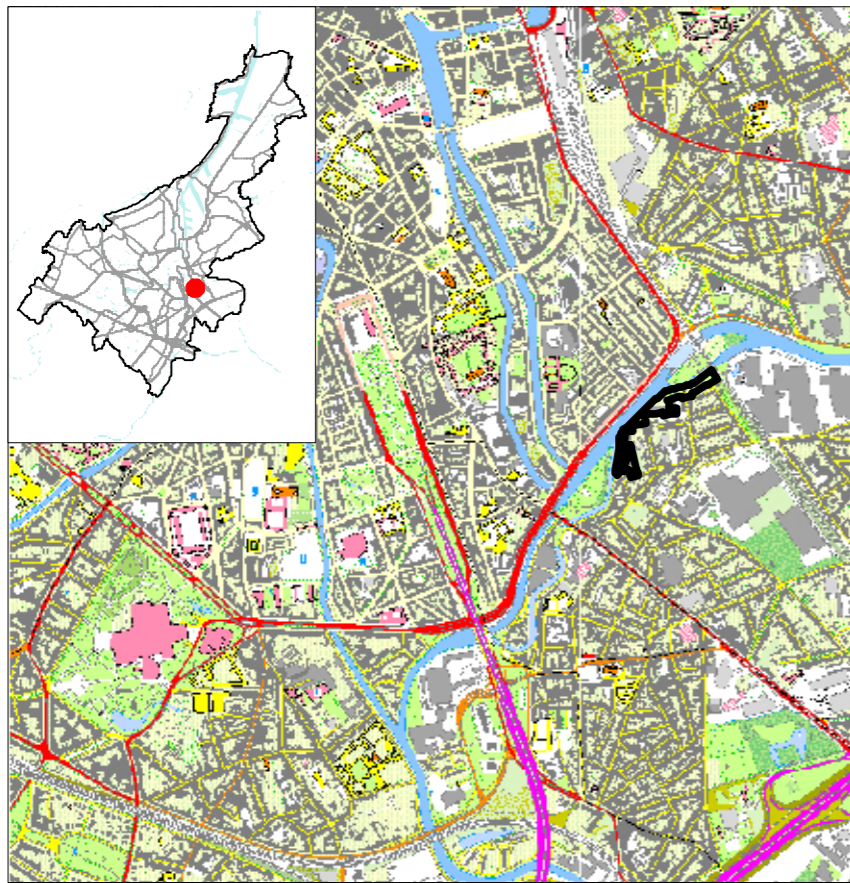
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



405-Deelgebied Gentbrugge - Sas- en Bassijnwijk

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Juridische toestand: Gewestplan

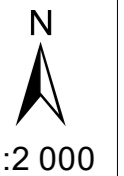
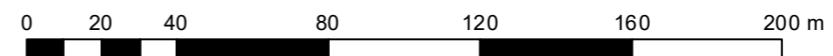
Luchtfoto

BPA SAS- EN BASSIJNWIJK



405-Deelgebied Gentbrugge - Sas- en Bassijnwijk

Kaart 2. Grafisch plan



Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 405 – Gentbrugge – Sas- en Bassijnwijk		
Zone voor park (P) – Sas- en Bassijnwijk		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>Omwille van de stedelijke context en de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven of heraangelegd worden. 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>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. Er moet aangetoond worden dat dergelijke constructies essentieel zijn voor het functioneren van de openbaarvervoerslijn. 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>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> <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 406 – Gentbrugge – Weverbosdreef

Toelichtingsnota

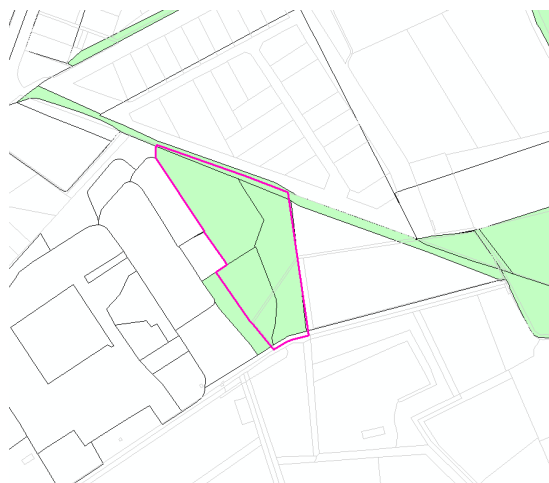
1. situering

Het bosje langs de Weverbosdreef is gelegen op de rand van het bebouwd weefsel van Gentbrugge met de groenpool Gentbrugse Meersen.

Het bosje is gelegen langs de Weverbosdreef, een trage weg die recent werd heraangelegd in het kader van de ontwikkeling van de groenpool. Het bosje bevindt zich tussen de gebouwen van het BuSO Sint-Gregorius en de klimaatloods van Natuurpunt.

2. ruimtelijke context

Het betreft een bestaand biologisch waardevol bos. Het bestaat uit de volgende vegetaties: populieraanplant op droge plaatsen en (als tweede eenheid) eikenbos; naaldhoutaanplant zonder ondergroei (geen dennen) en naaldhoutaanplant zonder ondergroei (geen dennen) en als tweede eenheid eikenbos.



Figuur 15: extract uit de biologische waarderingskaart

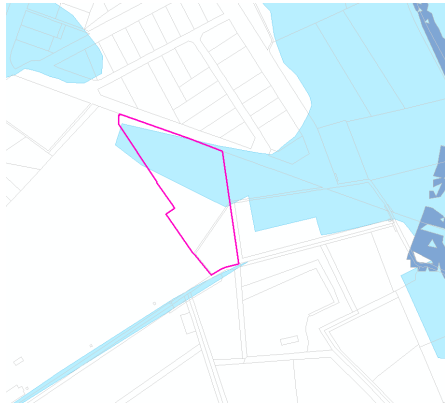
Het betreft een bestaand waardevol bos. Het gebied heeft een oppervlakte van 1,54 ha en is in eigendom van de Broeders van Liefde. Het bos maakt onderdeel uit van het kadastraal perceel met daarop de aanpalende schoolgebouwen.

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 bestaand bos.

Het noordelijk gedeelte van het bosje, langs de Weverbosdreef, is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



Figuur 16: extract uit de kaart watertoets: overstromingsgevoeligheid

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

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan.

Het gebied paalt aan andere groene bestemmingen volgens het gewestplan en volgens het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied (deelproject Gentbrugse Meersen). De aanpalende groenzones (bos en natuur) liggen bijgevolg reeds in een gepaste bestemming.

In het zuiden van het deelgebied stroomt een geklasseerde waterloop van tweede categorie, zonder naam (OS194). Deze waterloop wordt beheerd door de Provincie Oost-Vlaanderen. In het noorden van het deelgebied, langs de Weverbosdreef, stroomt een waterloop van derde categorie, zonder naam (OS194a). De Stad Gent is waterbeheerder.

5. planningscontext

Het deelgebied is in de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan¹¹ aangeduid als “bos” en als “kleinere natuurkern”.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied bestaat uit een waardevol bos. Het bosje vormt een kwalitatieve afwerking van de scholencampus en is een meerwaarde in functie van luchtkwaliteit, visuele buffering vanaf de groenpool, welzijn en ecologie. Bovendien sluit het bosje aan op de groenpool Gentbrugse Meersen. Door dit bosje wordt de groenpool tot in het woonweefsel en tot aan de schoolcampus getrokken. Het bosje is ook als dusdanig aangeduid op de gewenste groenstructuur. Het wordt daarom als dusdanig planologisch beschermd met een passende bestemming als “zone voor bos”.

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor bos” zijn geldig.

7. uitvoering van het RUP

Het groengebied is in eigendom van een semi-publieke instelling, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor bos” is bestaand en dus gerealiseerd. Er wordt dan ook in voorliggend RUP geen verdere actie ondernomen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit bosje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

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 21, sectie A, 634L (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 21, sectie A, 625C.

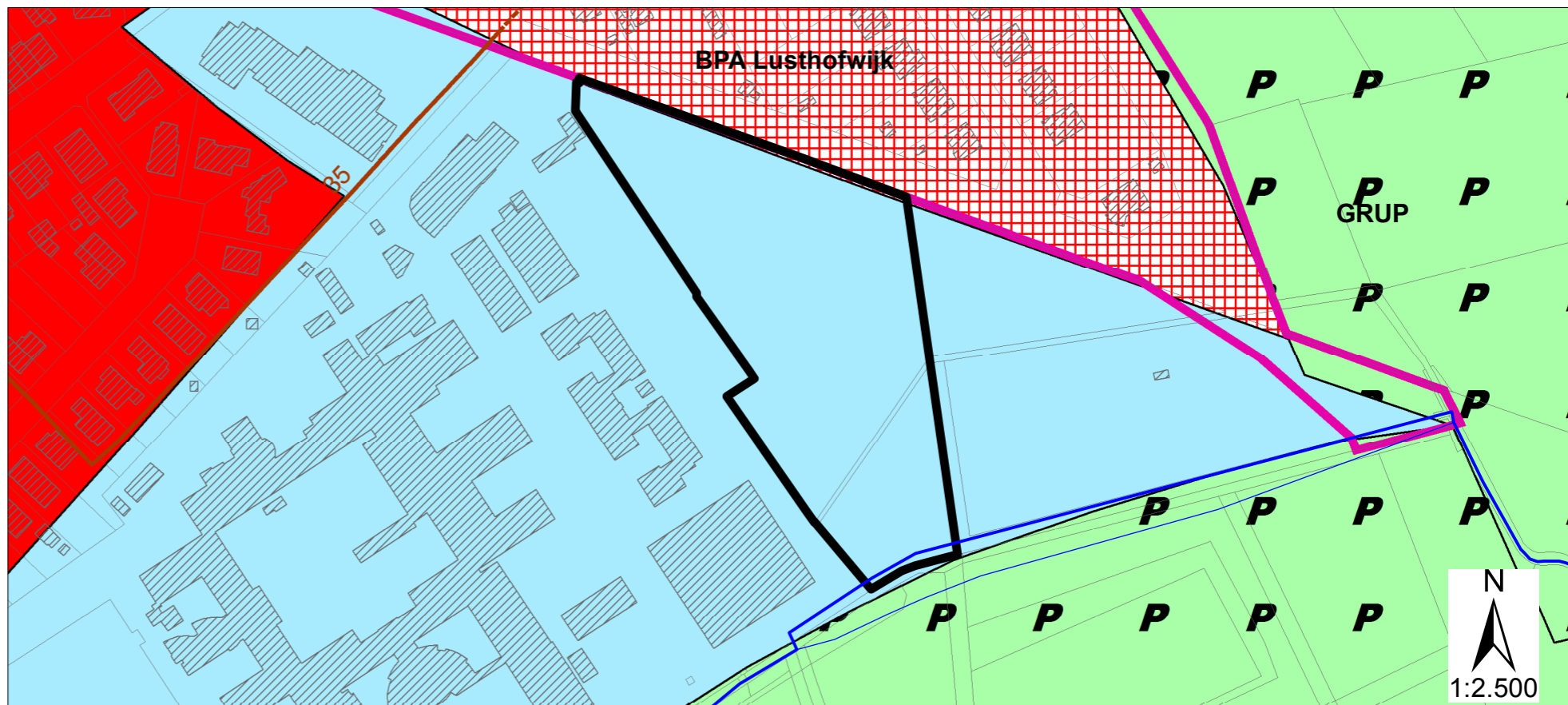
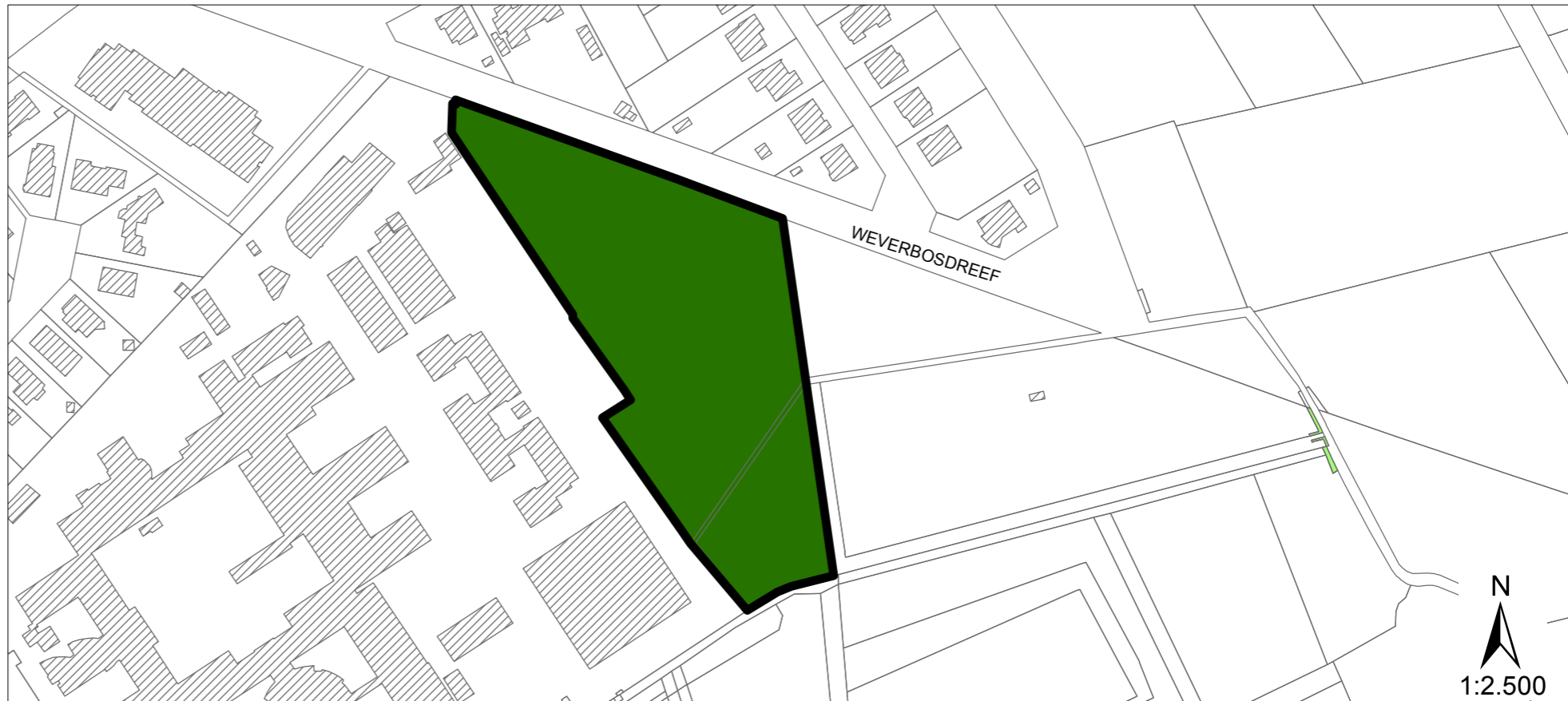
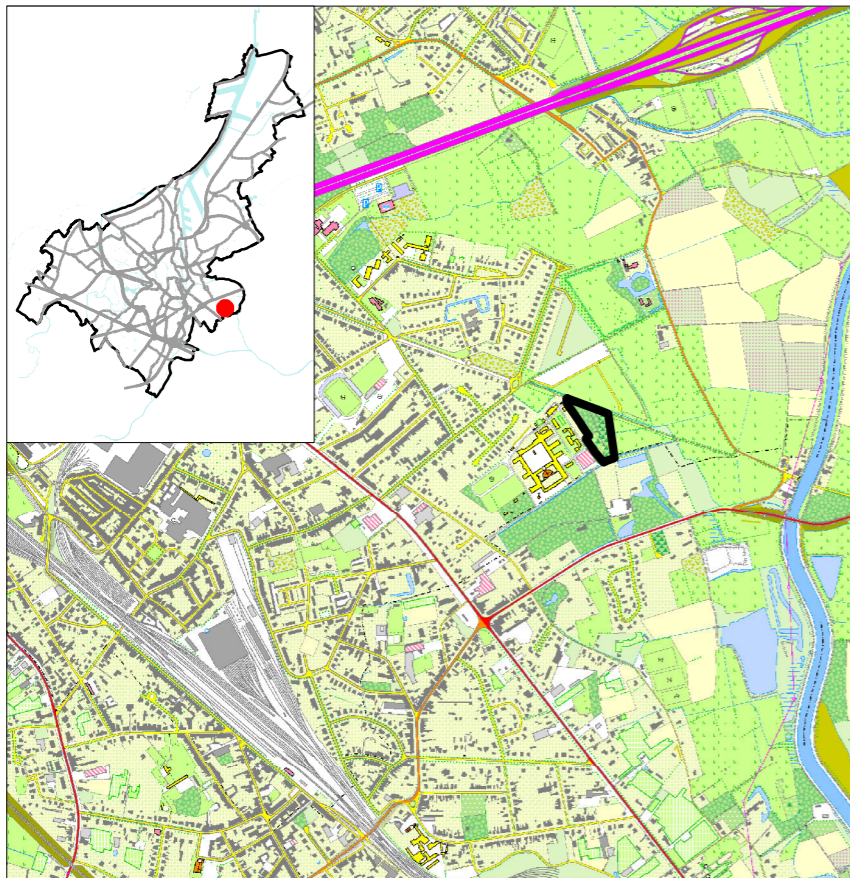
¹¹ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

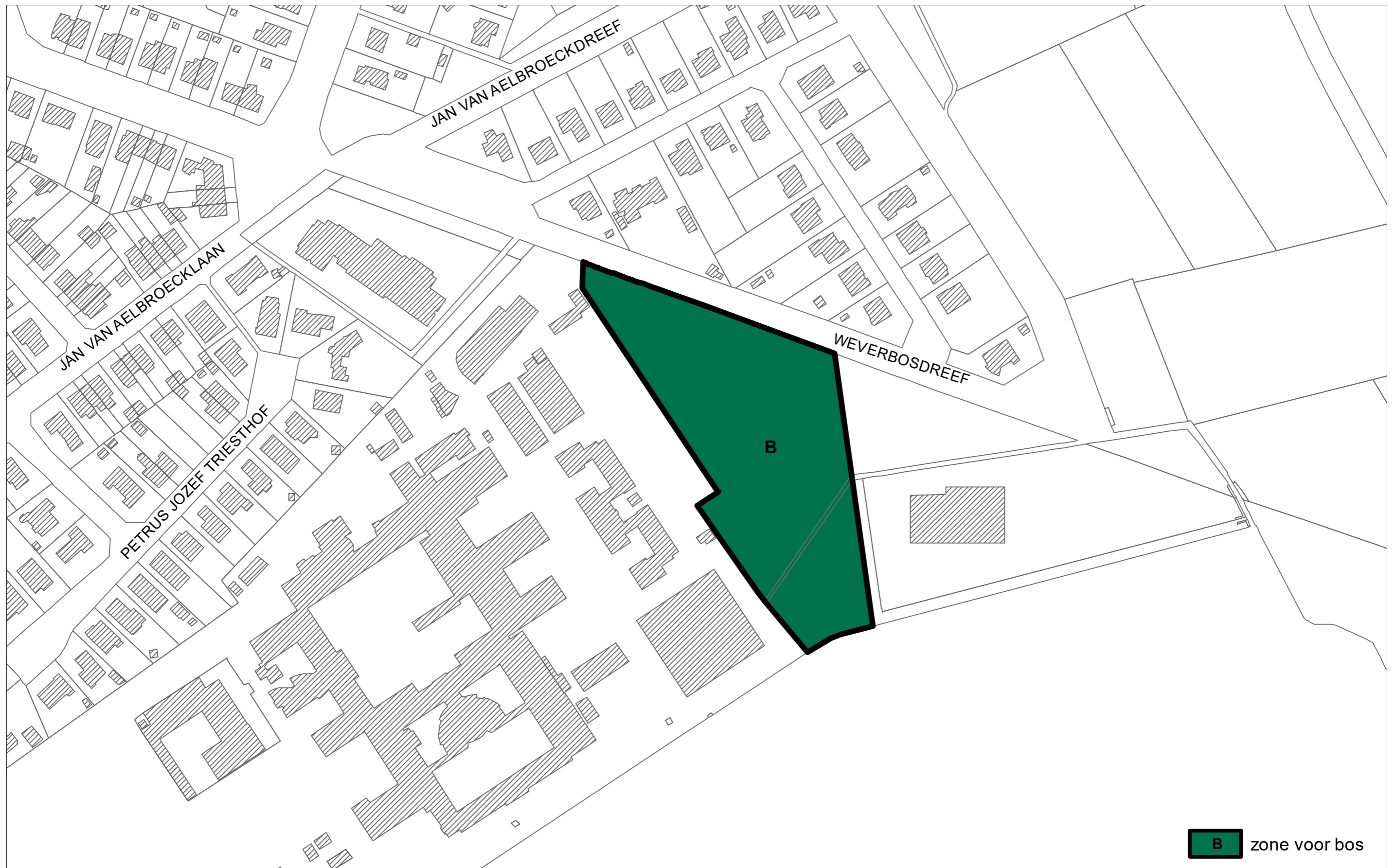
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



406-Deelgebied Gentbrugge - Weverbosdreef

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

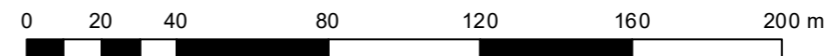
Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan



B zone voor bos

406-Deelgebied Gentbrugge - Weverbosdreef

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 406 – Gentbrugge – Weverbosdreef		
Zone voor bos (B) – Weverbosdreef		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.
Recht van voorkoop	De beboste percelen zijn in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> — Gent, Afd 21, Sectie A 625C — Gent, Afd 21, Sectie A 634L. Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Deelgebied 407 – Ledeberg – Centrumplein

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Centrumplein bevindt zich tussen het viaduct B401 en de 19^e eeuwse gordel van Ledeberg. Het deelgebied bestaat uit het Centrumplein, de parkzone langs de Binnenweg en de tuin van de Welzijnsknoop.

2. ruimtelijke context

Het Centrumplein en aanpalende groenzones zijn gelegen in de 19^e eeuwse stadsgordel van Ledeberg in het zuidoosten van de historische kern van Gent. Het deelgebied is gelegen in een sterk verdichte woonomgeving en omsloten door een aantal grootschalige gemeenschapsvoorzieningen zoals de school Benedictuspoort en de Welzijnsknoop.

Deze publieke ruimte werd recent aangelegd in het kader van het stadsvernieuwingproject "Ledeberg leeft". De heraanleg betrof drie delen: het Centrumplein, de tuin van de Benedictuspoort langs de Binnenweg en de tuin van de Welzijnsknoop, alle drie met elkaar verbonden. De doelstellingen hierbij waren:

"Een verhoogd groenaanbod, kwalitatieve ontmoetingskansen, een betere bespeelbaarheid van het plein, een meer efficiënte organisatie van het parkeergebeuren zodat hier een aantal bijkomende plaatsen als buurtparking kunnen aangeboden worden..."

Ook de realisatie van een doorsteek voor zacht verkeer vanaf de Ledebergstraat naar het Centrumplein-Binnenweg maakt integraal deel uit van dit project, via de sloop en een heropbouwproject voor de oude wasserij en ev. aanpalende panden tussen de Ledebergstraat en het Centrumplein."

Met de herinrichting van het plein voorziet de Stad niet alleen in meer en mooier groen, maar ook in een aangename ontmoetingsplek in Ledeberg. Naast voetbalmogelijkheden creëerde de Stad er ook een rustige tuin met kleinere speelplekken. Een nieuwe pergola vormt de ideale plek om te verpozen. Jong en oud voelen zich opnieuw thuis op het Centrumplein.

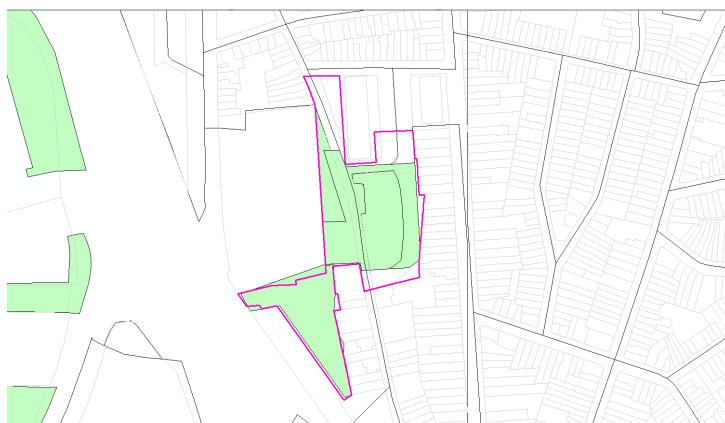
Bovendien kregen ook de omliggende groene ruimtes een grondige opfrisbeurt. Vanaf de tuin van de Welzijnsknoop kwam een doorkijk naar de speelplaats van de school Benedictuspoort. Daarnaast maken nieuwe doorgangen van en naar het Centrumplein het mogelijk om op een veilige manier vanaf de Hundelgemsesteenweg tot in het centrum van Ledeberg te geraken.

Op het nieuwe Centrumplein in Ledeberg prijkt voortaan ook het kunstwerk SMAAKLIK van de Zuid-Afrikaanse kunstenaar Ismail Farouk. 'Smaaklik' is Afrikaans voor 'Smakelijk'. Tijdens het schooljaar '14-'15 vormde het kunstwerk de basis voor een educatief Noord-Zuidproject in samenwerking met een Zuid-Afrikaanse basisschool. De kunstenaar realiseerde in Johannesburg verschillende sociaal-artistieke projecten en logeerde voor deze opdracht een aantal keer in Ledeberg waar hij kennismaakte met de buurt, haar verenigingen en bewoners.

Omwille van de verwevenheid in het stedelijk weefsel met verschillende functies zijn een aantal grotere verharde oppervlaktes aanwezig. Deze zijn voornamelijk bedoeld als auto-ontsluiting, o.m. naar de twee buurtparkings en pleintjes.



De volledige parkzone, die recent werd heraangelegd, is sindsdien gekarteerd als biologisch waardevol park (openbaar of privaat). Het noordelijk gedeelte dat meer verhard is, is biologisch minder waardevol.



Figuur 17: extract uit de biologische waarderingskaart

Het deelgebied centrumplein is een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 0,84 ha en is volledig 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 park met grotere stenige pleinzones en een aantal grote multifunctionele grasvlaktes. Een aantal verbindende assen geven structuur aan het publiek domein. De parkeerzones maken geen onderdeel uit van het RUP Groen.

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

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Dwars doorheen het plangebied loopt een buurtweg (chemin 7) volgens de Atlas der Buurtwegen. Deze weg komt overeen met de Binnenweg. Sinds 1 september 2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van ‘Buurtweg’ is hierbij vervallen.

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹² 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”.

Het publiek domein van het Centrumplein, de tuin van de Sint Benedictuspoort en de tuin van de Welzijnsknoop werd recent heraangelegd in het kader van het stadsvernieuwingsproject “Ledeberg leeft”.

¹² In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).



Figuur 18: ontwerp Centrumplein

Het gebied wordt opgevat als een aantal publieke tuinen en parken. Het meer noordelijk gedeelte, het eigenlijke Centrumplein, is opgevat als een stenig plein. De parkeerzone langs de woontoren maakt geen onderdeel uit van het deelgebied van het RUP Groen. Ook de parkeerzone meer ten zuiden langs de Binnenweg is uit de contour van het RUP Groen gehouden. Het park wordt doorsneden door een aantal fiets- en wandelassen, zodat een aantal omliggende straten op een aangename manier met elkaar verbonden worden. In het plan wordt de mogelijkheid geboden om bij een aantal geselecteerde woonpercelen te voorzien in tuinuitbreiding. Dit kan in functie van het vergroten van een aantal zeer kleine private buitenruimtes en bijgevolg de verbetering van de woonkwaliteit op de percelen, en in functie van een logische rechtlijnige parkrand.

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. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Er is in het park meer verharding aanwezig in functie van pleintjes. Doorheen het park lopen ook een aantal autowegen die de buurtparkings ontsluiten. Gemotoriseerd verkeer is bijgevolg toegelaten binnen het deelgebied, dit wordt dan ook opgenomen in de bijzondere voorschriften voor dit deelgebied. Ook de mogelijkheid tot tuinuitbreiding voor een beperkt aantal percelen wordt vastgelegd in de bijzondere voorschriften.

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.

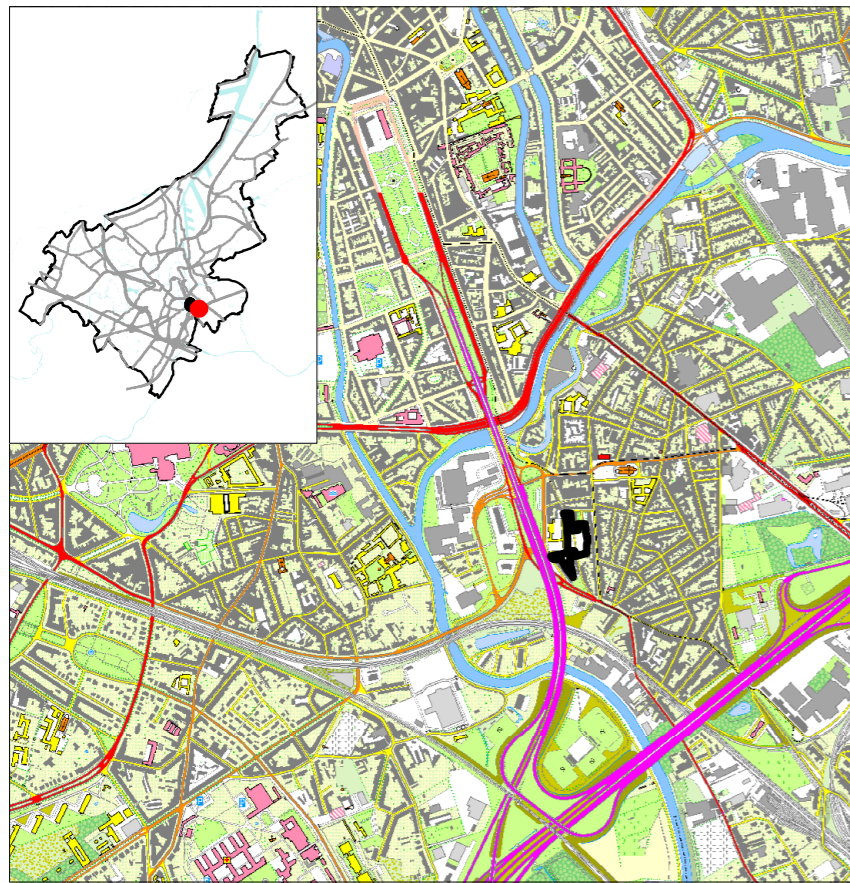
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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 er geen verkavelingen worden opgeheven.



407-Deelgebied Ledeberg - Centrumplein

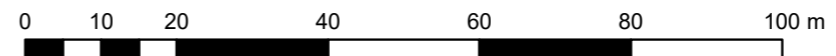
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



407-Deelgebied Gentbrugge - Centrumplein

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 407 – Ledeberg – Centrumplein		
Zone voor park (P) – Centrumplein		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing. De hieronder nader omschreven zones kunnen eveneens gebruikt worden als private tuinzone.
Inrichting en beheer	<p>Omwille van de stedelijke context en de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande ontsluitingswegen voor autoverkeer of nooddiensten behouden blijven of heraangelegd worden. 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 wegen staat in teken van de optimalisatie van het park.</p> <p>Een aantal tuinen van minder diepe woonpercelen die grenzen aan het park kunnen beperkt uitgebreid worden in functie van een logische, rechte lijnige parkrand en het verbeteren van de woonkwaliteit op de betreffende percelen. Op het publiek domein wordt een uniforme haag voorzien als overgang naar de private tuinpercelen. De eventuele nieuwe tuinafscheiding mag daarom niet hoger dan 1,80 bedragen. De tuinuitbreidingen moeten passend zijn in het totaalconcept voor het park.</p>	<p>Het behoud en de heraanleg van bestaande wegen 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> <p>De tuinen bij de woningen op volgende percelen kunnen beperkt uitgebreid worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gent, AFD 20, sectie A 503E12 — Gent, AFD 20, sectie A 503N10 — Gent, AFD 20, sectie A 264X4 — Gent, AFD 20, sectie A 264T2 — Gent, AFD 20, sectie A 264V5. <p>Deze tuinuitbreiding kan geweigerd worden indien de impact op de openbare groenzone hinderlijk zou zijn.</p> <p>Een nieuwe tuinafscheiding mag niet hoger zijn dan 1,80m.</p>

Deelgebied 408 – Ledeberg – Papeleupark – Van Ooteghemstraat

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen in Ledeberg, palend aan de E17 en omgeven door de spoorweg en het Moscouviaduct.

Voor de aanleg van de E17 (in 1969) vormden beide onderdelen van dit deelgebied één aaneengesloten groenzone. De snelweg heeft dit echter opgedeeld in twee delen:

- het Papeleupark, een park ten zuidwesten van de snelweg bij een sociale woontoren
- de “Van Ooteghemstraat”, een langwerpige groenstrook tussen de Adolf Van Ooteghemstraat en de snelwegtalud.

2. ruimtelijke context

Papeleupark

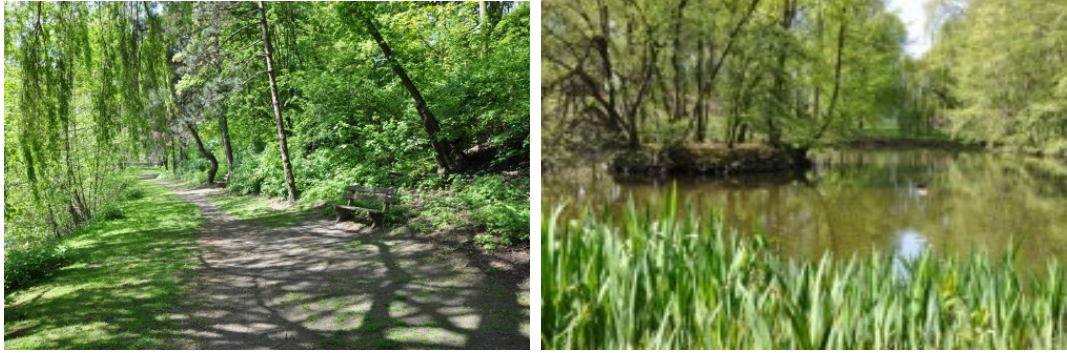
Dit park met vijver en oude bomen wordt vernieuwd als deelproject van het stadsvernieuwingsproject Ledeberg leeft, dat onder andere voor meer en mooier groen in Ledeberg zorgt.

De bouw van de E17 had grote gevolgen voor het Adolf Papeleupark. Het park werd een heel stuk kleiner en van de komvormige vijver bleef maar de helft meer over. Vandaag is het park een open bos met monumentale bomen en veel reliëf.

Het Adolf Papeleupark kreeg recent een opknapbeurt.

Het volledige publiek domein wordt opgenomen in het RUP Groen, inclusief de parkeerstroken gekoppeld aan de woontoren en de bestaande garageboxen. Enkel de woontoren zelf wordt buiten de afbakening van het RUP Groen gehouden. Deze afbakening heeft tot doel om een integrale heraanleg mogelijk te houden.

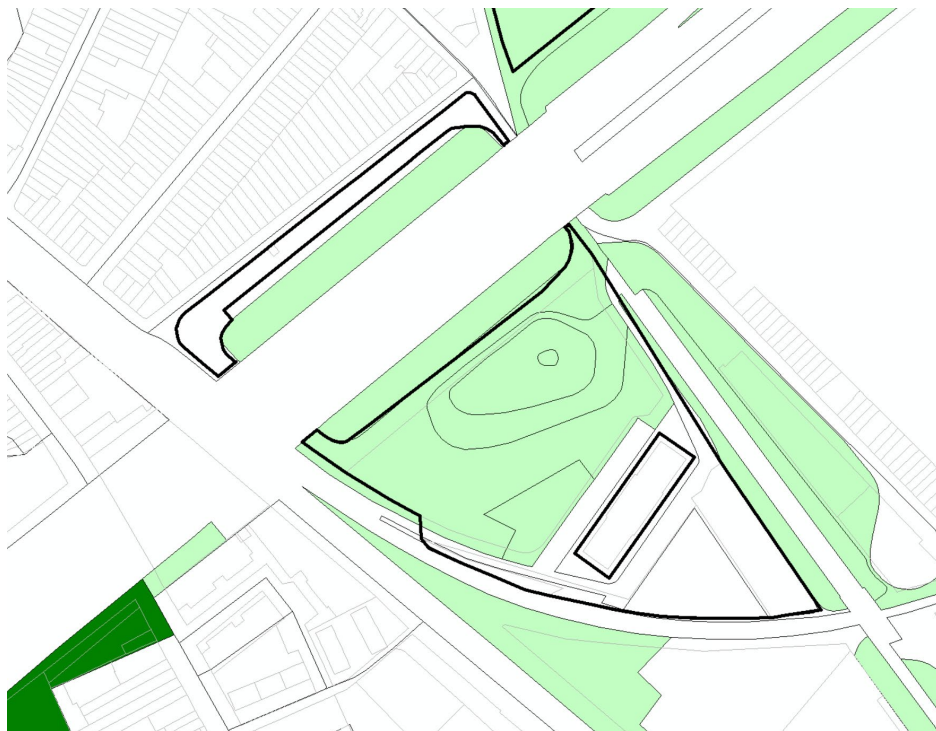
Het talud langs de snelweg vormt geen onderdeel van het RUP Groen aangezien deze onder de bevoegdheid van de Vlaamse overheid valt.



Het park is op de biologische waarderingskaart aangeduid als park (openbaar of privaat), met als tweede eenheden een (groot) stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) met daar rond goed ontwikkelde, oude loofhoutaanplant en een soortenarm gazon ter hoogte van de parking.

Grenzend aan de E17 is er een buffer, gekarteerd als biologisch waardevol talud met (als 2^{de} eenheid) loofhout aanplant.

Het stilstaand water in het Papeleupark is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.



Figuur 19: extract uit de biologische waarderingskaart

Van Ooteghemstraat

De groenstrook langs de Van Ooteghemstraat is ongeveer 10 m breed. Hieraan gekoppeld is het talud van de snelweg die geen deel uitmaakt van het deelgebied, aangezien de talud onder de bevoegdheid van de Vlaamse overheid valt. Deze groenstrook kent een parkinrichting met verschillende hoogstammige bomen.



Deze groenbuffer is gekarteerd als een biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) en loofhout aanplant als tweede eenheid. De biologisch waardevolle talud valt onder Vlaamse bevoegdheid.

Het volledige deelgebied, met de twee deelzones, heeft een totale oppervlakte van 2,41 ha en behoort tot de bestaande publiek toegankelijke groengebieden. De beboste taluds zijn bestaande waardevolle bosbuffers.

De groenzone langs de Van Ooteghemstraat is eigendom van de Vlaamse Overheid maar wordt door de Stad Gent beheerd.

Het Papeleupark is bijna volledig in eigendom van de Stad Gent. De parkeerzone rondom de woontoren is openbaar domein. De garageboxen zijn een apart kadastraal perceel in eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij.

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 twee bosachtige parken van verschillende schaal. In het Papeleupark is een vijver aanwezig.

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 Papeleupark – Van Ooteghemstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

De heraanleg van het Papeleupark is vergund in januari 2015.

5. planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹³ is het Papeleupark aangeduid als “wijkpark”, de groenzone langs de Van Ooteghemstraat is aangeduid als “woongroen” en is onderdeel van het “infrastructuurgroen” dat de snelweg begeleidt.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft twee 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. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De bosbuffer op de taluds langs de snelweg zorgen voor een goede buffering van de E17 ten opzichte van de achterliggende 19^e eeuwse gordel Ledeberg en Moscou. Deze beboste strook zorgt voor een verbeterde luchtkwaliteit, visuele en geluidsbuffering en meer kwaliteit op vlak van welzijn. Deze bosgordel sluit aan op de beboste strook ter hoogte van de dienstgebouwen van AWW, eveneens een deelgebied van het RUP Groen (deelgebied Gentbrugge – De Naeyerdreef).

De contour van het deelgebied is gesitueerd op een afstand van 3 m ten opzichte van de bestaande bebouwing. De verharding in functie van parkeren, ontsluiting en de garageboxen worden eveneens opgenomen in de zone voor park. Dit heeft de bedoeling om enerzijds een totale herstructurering en heraanleg van de zone op lange termijn mogelijk te houden. Moesten de parkings en garageboxen niet opgenomen worden in het groengebied, dan zou de locatie ervan ook niet meer kunnen wijzigen. Een volledige aanduiding als “zone voor park” heeft tot gevolg dat de parkeerplaatsen en garageboxen op een andere plek kunnen worden ingeplant in functie van een grotere parkzone. De opname van deze elementen in de zone voor park heeft eveneens als doel om een minimum aan verharding en constructies in het park na te streven. Dit wordt dan ook zo opgenomen in de bijzondere voorschriften.

¹³ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

Het openbaar domein in beheer van de Vlaamse overheid, maakt geen deel uit van voorliggend deelgebied.

7. uitvoering van het RUP

Het park is bijna volledig in eigendom van de Stad Gent of de Vlaamse Overheid, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook, in het kader van het thematisch RUP Groen, 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 20, sectie A, 310L
- Gent, AFD 20, sectie A, 310M
- Gent, AFD 20, sectie A, 321W.

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.

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

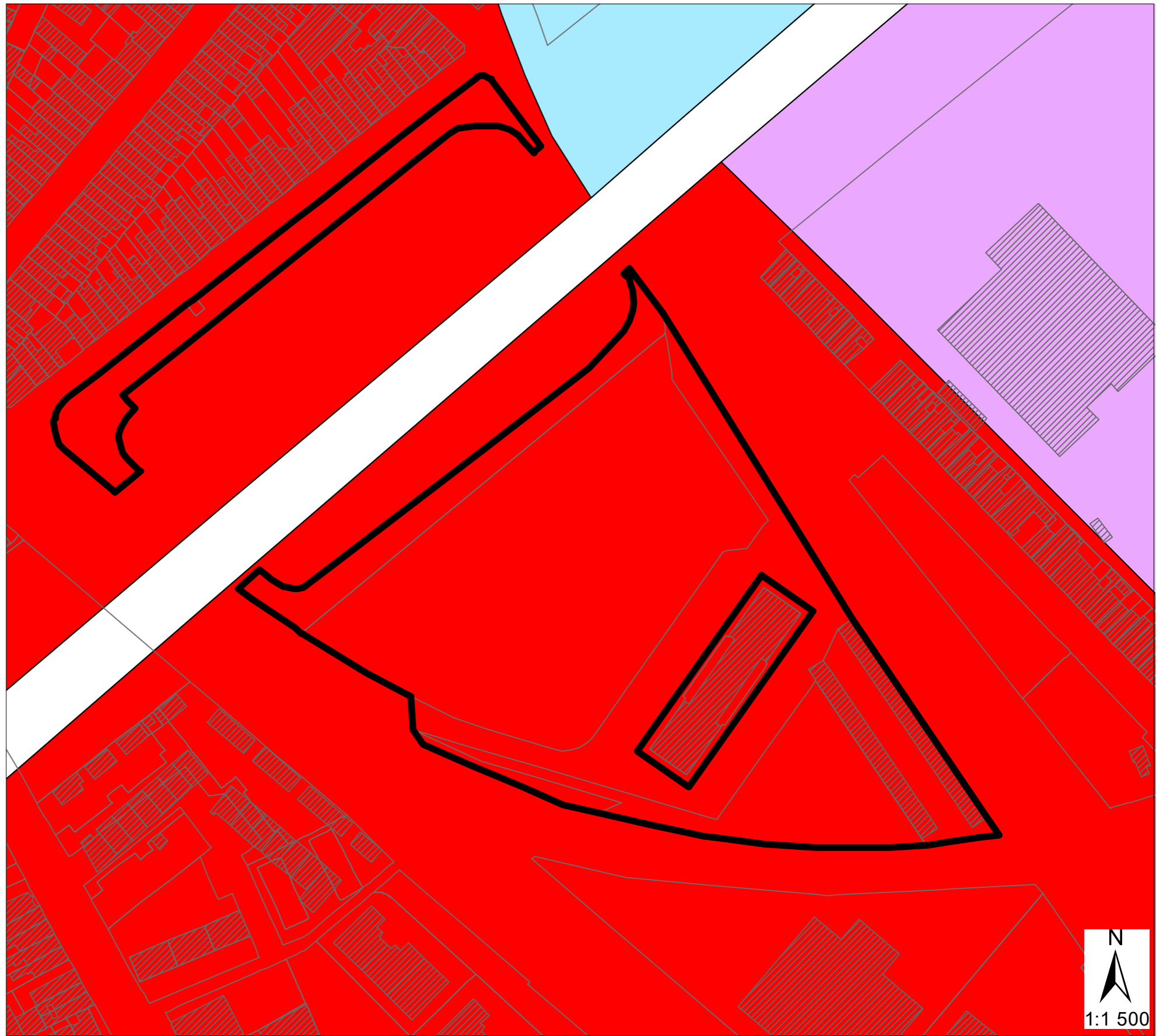
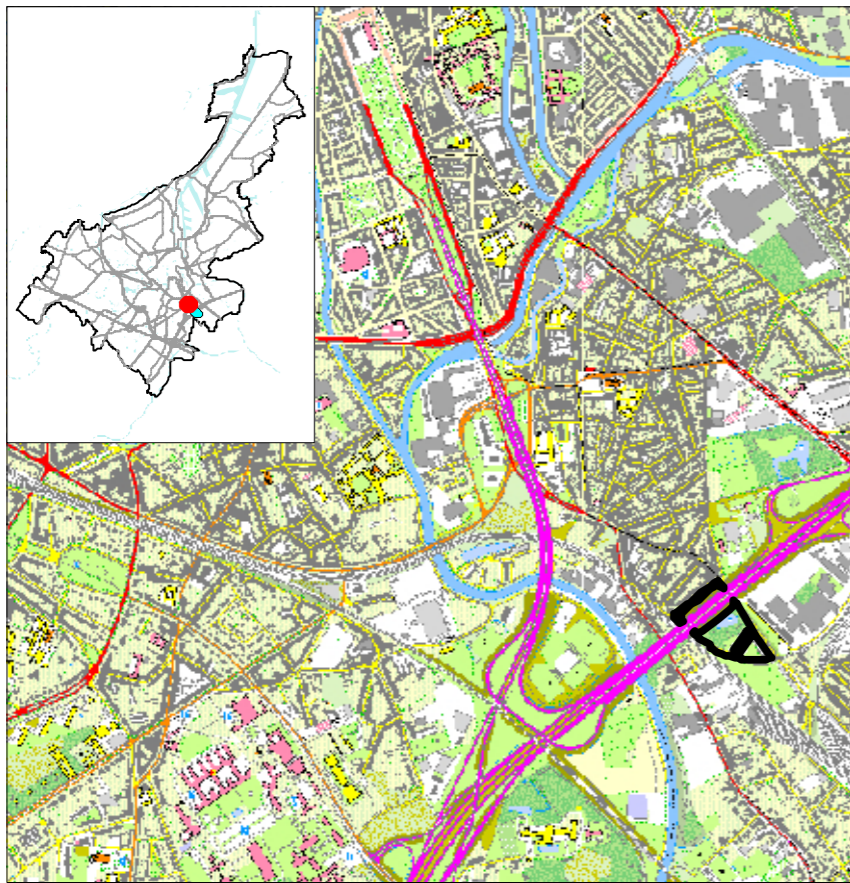


408-Deelgebied Ledeberg - Van Ooteghemstraat-Papeleupark

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand



408-Deelgebied Ledeberg - Van Ooteghemstraat-Papeleupark

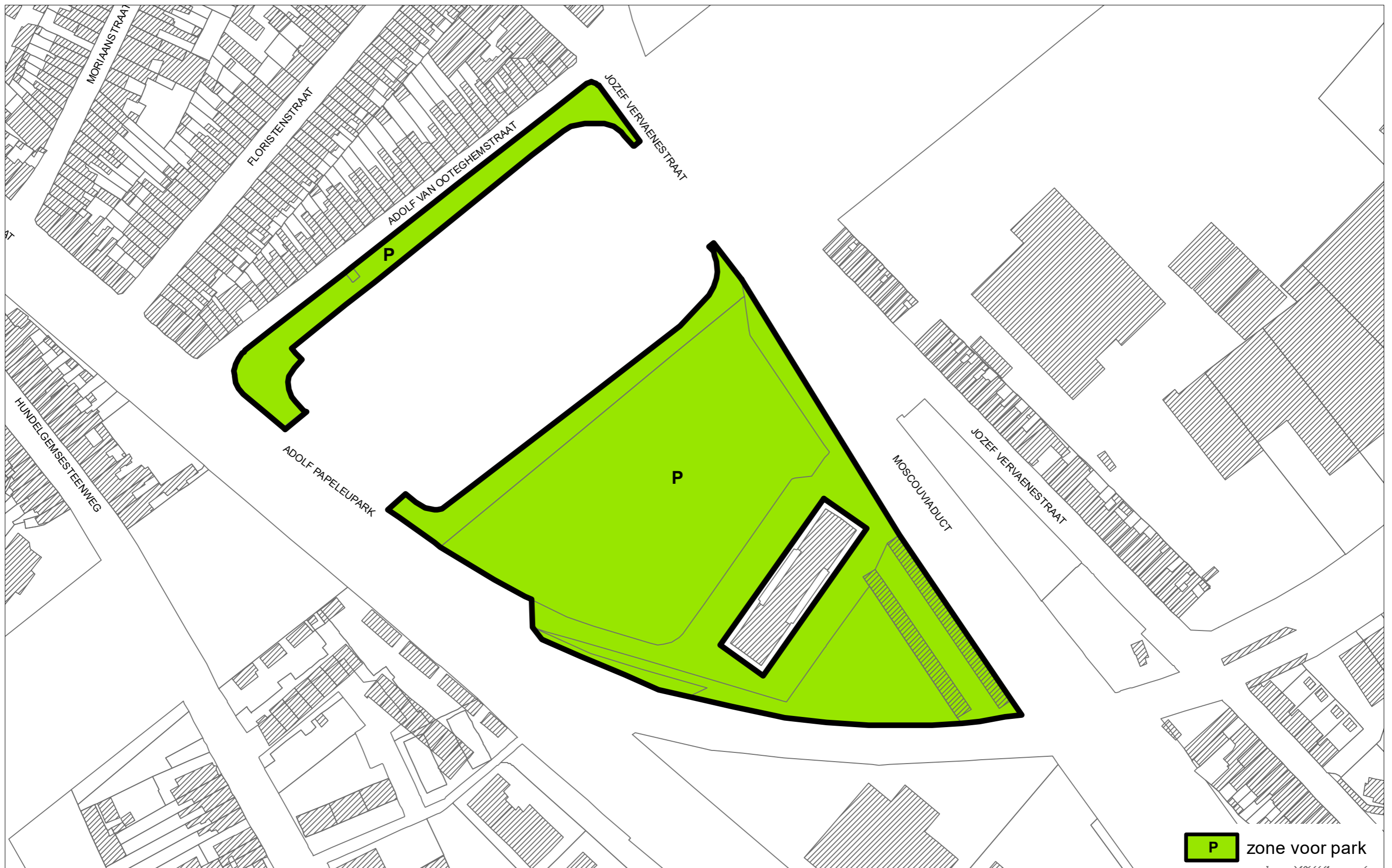
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Juridische toestand

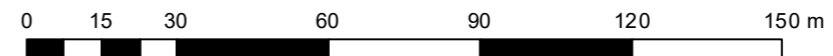
Luchtfoto

Gewestplan



408-Deelgebied Ledeberg - Van Ooteghemstraat-Papeleupark

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 408 – Ledeberg – Papeleupark – Van Ooteghemstraat		
Zone voor park (P) – Papeleupark – Van Ooteghemstraat		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting en beheer	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>Het heraanleggen van de parking is toegelaten in het Papeleupark, zolang dit parkeren rechtstreeks in relatie staat tot het appartementsgebouw in het park. Herlocalisatie staat steeds in functie van de optimalisatie van de publiek toegankelijke groenzone. De verharde oppervlakte mag hierbij niet uitbreiden.</p> <p>De bestaande garageboxen mogen verbouwd of herbouwd worden, maar mogen niet meer opgevat worden als gesloten boxen. Enkel open autostaanplaatsen zijn toegelaten. Deze mogen overdekt worden maar mogen geen gesloten gevels hebben. Deze open autostaanplaatsen moeten steeds rechtstreeks in relatie staan tot het appartementsgebouw in het park. Herbouw of herbouw staat steeds in functie van de optimalisatie van de publiek toegankelijke groenzone.</p> <p>Omwille van de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven of heraanlegd worden. 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>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</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>De parking kan heraanlegd worden, op voorwaarde dat deze rechtstreeks in relatie staat tot het appartementsgebouw in het park.</p> <p>De bestaande garageboxen kunnen verbouwd of herbouwd worden tot open autostaanplaatsen. Deze autostaanplaatsen moeten steeds 4 open wanden hebben. Herlocalisatie staat steeds in functie van een optimalisatie van de publiek toegankelijke groenzone.</p> <p>De bestaande verharde oppervlakte en de bestaande bebouwde oppervlakte in functie van parkeren kan niet toenemen.</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> <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>

	<p>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>	
--	--	--

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