



RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL DRONGEN

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

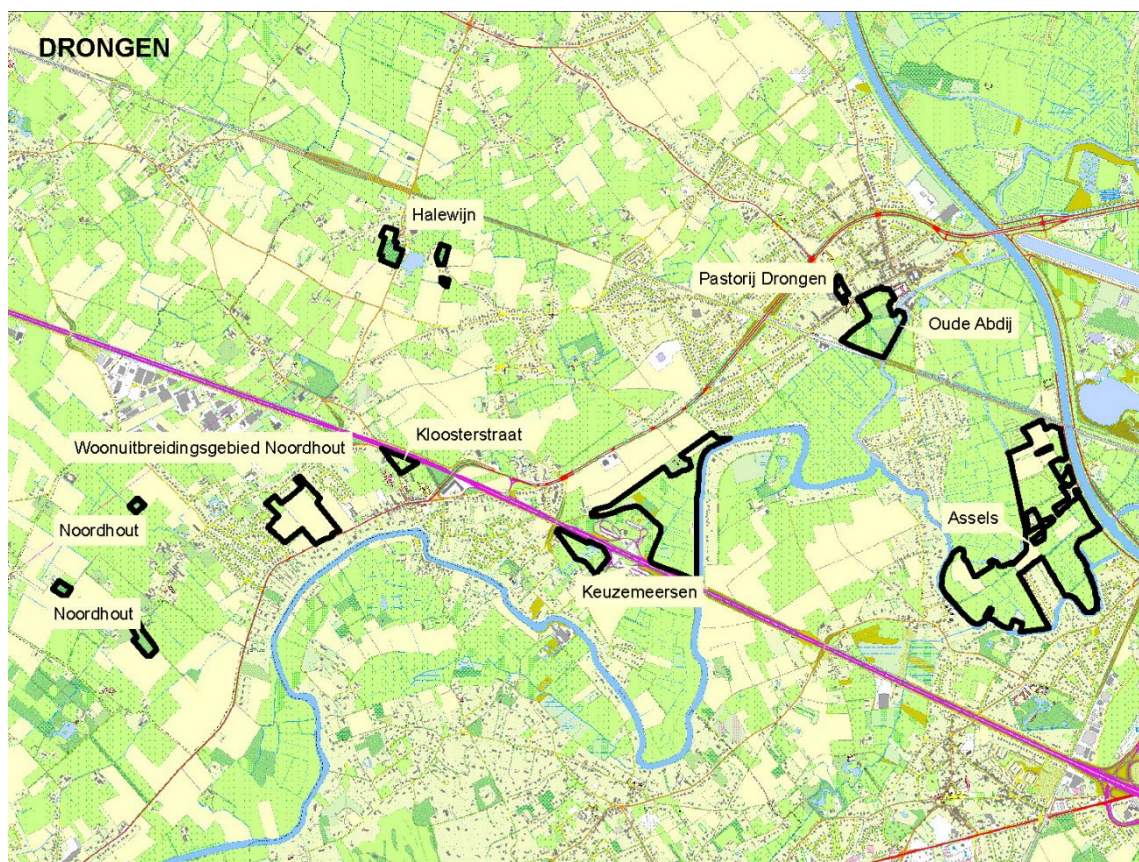
Tel. 09/266.79.50

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 700 – Drongen – Assels	15
Toelichtingsnota	15
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	37
Deelgebied 701 – Drongen – Halewijn	38
Toelichtingsnota	38
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	45
Deelgebied 702 – Drongen – Keuzemeersen	46
Toelichtingsnota	46
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	64
Deelgebied 703 – Drongen – Noordhout	66
Toelichtingsnota	66
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	72
Deelgebied 704 – Drongen – Oude Abdij	73
Toelichtingsnota	73
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	84
Deelgebied 705 – Drongen – pastorij	86
Toelichtingsnota	86
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	90

Deelgebied 707 – Drongen – woonuitbreidingsgebied Noordhout	91
Toelichtingsnota	91
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	98
Deelgebied 708 – Drongen – Kloosterstraat	101
Toelichtingsnota	101
Legende feitelijke en juridische toestand	107

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

Zone voor parkachtige tuin (PT)

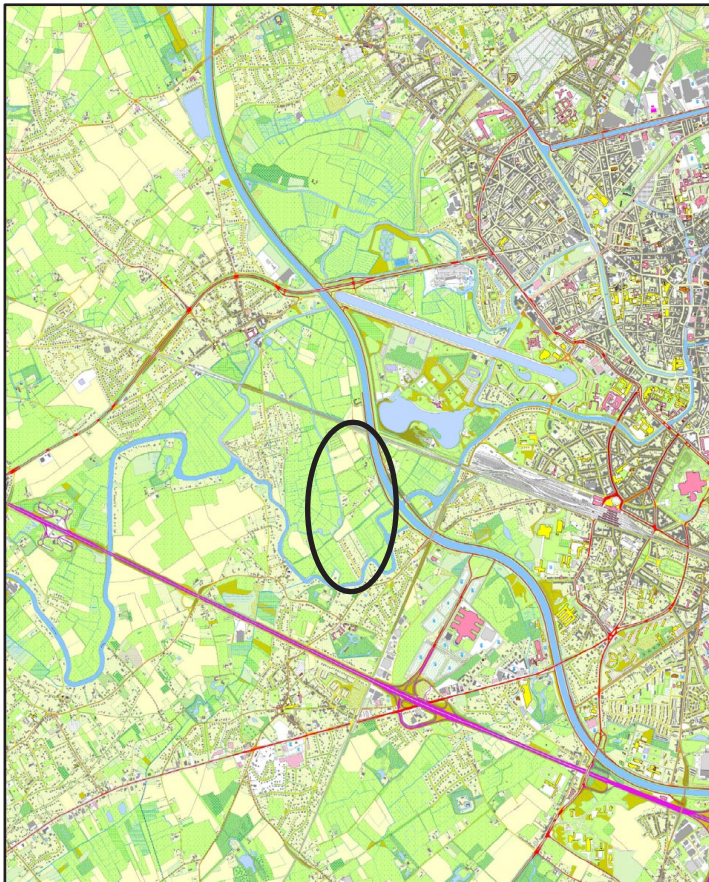
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal tuinen die als open, groene ruimtes functioneren. Deze waardevolle en parkachtige tuinen zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als groene 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 700 – Drongen – Assels

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen in Drongen, op de grens met Sint-Denijs-Westrem. Het gebied is gelegen langs de Leie en de oude Leiearm doorheen de Assels, de spoorweg Gent-Brugge en de R4. Dwars doorheen het gebied kronkelt de Pontstraat, die de Dijkweg en de Afsneesdijkweg (op de Leieoever) verbindt met de Ganzerikstraat (parallel met de spoorweg). Verspreid in het deelgebied de Assels zijn een aantal private woningen of hoeses gelegen. Deze worden niet opgenomen in het RUP Groen en behouden hun huidige bestemming. Langs de Afsneesdijkweg zijn twee bebouwde percelen aanwezig. Deze percelen worden niet opgenomen in het thematisch RUP Groen, met uitzondering van de tuinzone die op meer dan 50m van de rooilijn is gelegen. De gebouwen en tuinzone binnen de 50m ten opzichte van de Afsneesdijkweg behouden bijgevolg hun huidige bestemming. De wijk Krommehamlaan – Kijfmeers wordt niet opgenomen in voorliggend deelgebied.



Figuur 1: situering

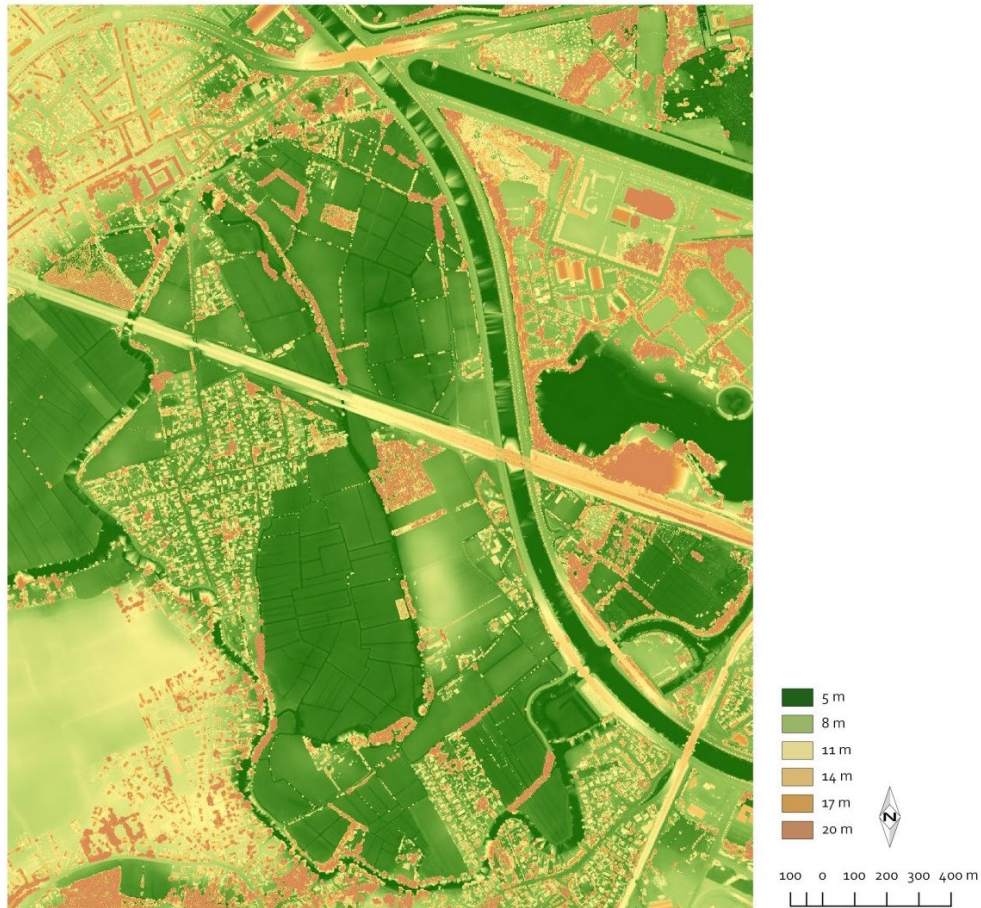
Het ruimere gebied “Assels” omvat eveneens de zone ten westen van de oude Leiearm. Dit gebied is bestemd als natuurgebied en is onderdeel van een erkend natuurreserveaat.

2. ruimtelijke context

De Assels-zuid zijn gelegen in de Leievallei. Tot voor de 20^e eeuw was de Assels onderdeel van een veel groter meersengebied. Met de aanleg van de Ringvaart werd het gebied in tweeën gesplitst. De historische grenzen van de Assels worden gevormd door de zone binnen twee Leiearmen. De Assels is dus gelegen op een eiland. Het deelgebied van voorliggend RUP Groen, hier Assels-zuid genoemd, omvat een kleiner gedeelte van het historische meersengebied. Het deelgebied wordt vandaag omringd door waardevolle natuurzones. Een aantal van deze zones maken eveneens deel uit van het RUP Groen (deelgebieden Blaarmeersen, Snepmeersen en Kareelstraat). De andere waardevolle natuurzones hebben reeds een gepaste groene bestemming.

De Assels is een vlak meersenlandschap waarin enkele zandige opduikingen een contrast vormen met de vochtige laaggelegen meersen. Deze zandruggen zijn slechts enkele meters hoger dan de omliggende meersen, het reliëf is nauwelijks waar te nemen in het landschap. Ze vormen echter de enige historisch geschikte gronden voor akkerbouw, gezien de natte gronden elke winter overstromden. De zandruggen zijn dus ook vandaag nog te herkennen aan de akkers, historische hoeves en oude landwegen. In het deelgebied is de hoger gelegen donk omgevormd tot paardenpiste met bijhorende infrastructuur. Een groot deel van de verspreide hoeves kent enkel nog een residentiële functie.

De meersen zelf bestaan uit smalle percelen begrensd door een uitgebreid netwerk van sloten en grachten. Het open landschap van de meersen contrasteert met het halfopen beeld op de zandruggen door perceelsrandbegroeiingen. Het open meersenkarakter is het best bewaard gebleven in het erkend natuurreserveaat, buiten de contour van het RUP Groen.



figuur 2: hoogtekaart van de Assels (bron: AGIV)¹

Het deelgebied is geselecteerd als nieuw te ontwikkelen groengebied in de Leievallei, aansluitend op het erkend natuurreservaat “Gentse Leievallei” en de andere (potentiële) natuurgebieden in de omgeving. Het deelgebied heeft een totale oppervlakte van 55,5 ha en is bijna volledig in private eigendom. Er zijn twee percelen in eigendom van het OCMW. Langs de R4 zijn een aantal smallere percelen in eigendom van de Vlaamse Overheid.

biologische waarderingskaart

Het deelgebied is gelegen langs een cluster van waardevolle groengebieden met een hoge tot zeer hoge biologische waardering, cf. figuur 3.

¹ Febe Coulier: “De Assels, Ontstaansgeschiedenis en bepaling van de erfgoedwaarden op basis van diepgaand landschapsonderzoek”, 2016



Figuur 3: biologische waarderingskaart op macroschaal

Voornamelijk aan de randen, aansluitend op het bestaande natuurgebied en op de Leie bevinden zich al enkele biologisch (zeer) waardevolle vegetaties. De meeste percelen hebben potentieel voor natuur, maar zijn vandaag minder waardevol, cf. figuur 4.

De oude Leiearm en Piereput, op de rand van het deelgebied, is aangeduid als biologisch zeer waardevol, en bestaat uit stilstaand water/eutrofe plas met diverse plantengemeenschappen. Aansluitend aan de Piereput, binnen de afbakening van het RUP Groen bevindt zich een zone aangeduid als biologisch waardevolle soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds.

Langs de Pontstraat, in het westen van het deelgebied, bevinden zich nog een aantal langgerekte stroken die op dit moment biologisch waardevol zijn. Het betreft soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden en in tweede en derde eenheid een soortenrijke sloot en bomenrij. De volledige zuidwestelijke grens van het deelgebied is gekarteerd als een biologisch waardevol talud met in tweede en derde eenheid een loofhoutaanplant en gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardebloem).

In het zuiden van het deelgebied, tussen de twee woningen langs de Afsneesedijkweg, is een grotere oppervlakte aangeduid als biologisch waardevol. Het gaat over soortenrijk permanent

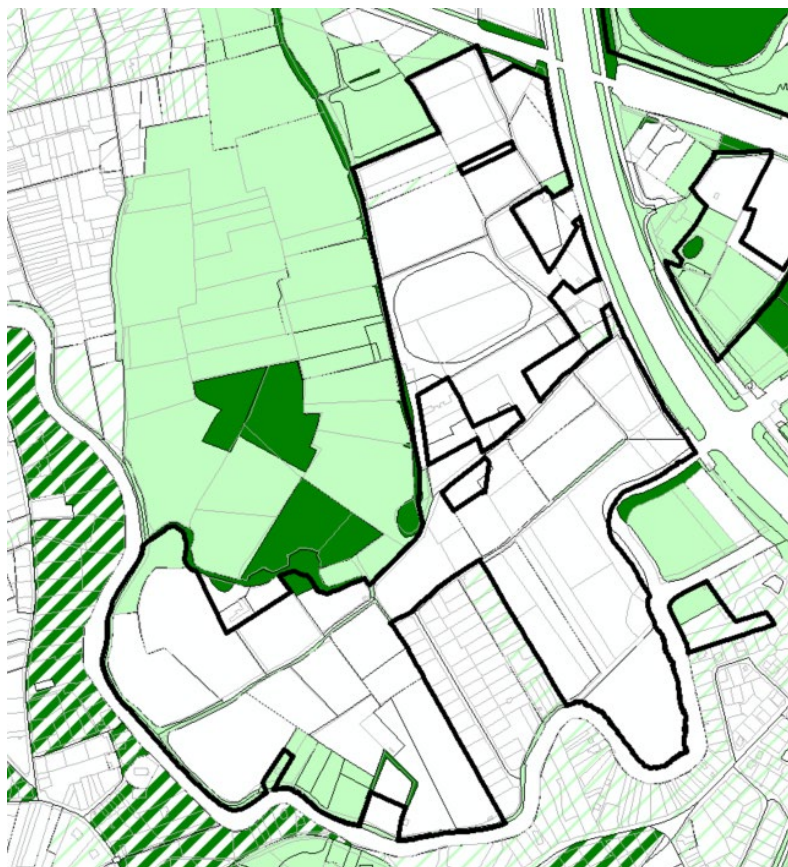
cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden. Het westelijk gedeelte van dit biologisch waardevol gebied bevat eveneens een houtkant of oude heg (tweede eenheid). Dit permanent grasland is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Een strook rondom de tuinzone bij Afsneesdijkweg 2 is biologisch zeer waardevol. Het betreft stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Dit is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

In het noordwesten, grenzend aan de R4, naast de woning in Pontstraat 5 bevindt zich biologisch waardevol verruigd grasland met struik- of boomopslag.

Tot slot is het langgerekte perceel in het noorden van het deelgebied biologisch minder waardevol met waardevolle elementen. Dit perceel bestaat uit open bebouwing (40 – 70% groen) met opgaand groen.

Het grootste gedeelte van het deelgebied bestaat ten slotte uit biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland, opgehoogd terrein met opslag van allerlei aard, zeer soortenarm ingezaaid grasland, akkers op zandige bodem (donk ten noorden van het deelgebied en enkele percelen in het zuiden tussen de Krommehamlaan en de Afsneedijkweg) en akkers op lemige bodem (zuiden van het deelgebied, ter hoogte van de Pontstraat).



Figuur 4: biologische waarderingskaart

Soortenplan

Het meersengebied de Assels zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal specifieke maar erg bedreigde of kwetsbare soorten

zoals oranjetipje, grutto en bunzing. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

natuur (algemeen)²

De belangrijkste botanische waarden bevinden zich in het centrale meersengebied van de Assels buiten de afbakening van het RUP Groen. Vooral de oostelijke weiden, tegen de Oude Leie, hebben te lijden onder een te intensief gebruik (eutrofiëring), zodat op termijn de botanisch waardevolle soorten zullen verdwijnen.

Het zuidelijke deel van de Assels bestaat uit weilanden met minder waardevolle vegetatie, hoewel de begrazing (runderen) nog extensief genoeg is om hier en daar waardevolle, soortenrijke plekjes te doen ontstaan. Het merendeel wordt echter gedomineerd door Engels raaigras, witte klaver, kruipende boterbloem of andere algemene soorten.

Aangezien een groot deel van de Assels permanent weiland dan wel open land betreft, waarbij de meeste weiden ook heel vochtig zijn, vormt dit een landschap dat in ons land over het algemeen van groot belang is voor de avifauna. Bijkomend is het gebied gelegen tussen andere belangrijke restanten van meersgebieden. Gezien het aantal rustversturende factoren (weg- en spoorweginfrastructuren) wordt in deze zone het avifaunistische niveau van het natuurgebied Bourgoyen-Ossemersen evenwel niet gehaald.

landschap³

Van geomorfologisch en bodemkundig belang is het voorkomen van pleistocene zandige opduikingen (donken). De centrale donk in de Assels, gelegen tussen de Oude Leie-arm en de Ringvaart, ligt topografisch ongeveer 2,5 meter hoger dan de omgeving. Bij de kleinere donk ten zuiden van de Boterput bedraagt het hoogteverschil maximaal 1 meter. De donken differentiëren zich landschappelijk van de meersen door de aanwezigheid van oude landwegen waarlangs historische boerderijen uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw zijn gevestigd, temidden van akkerlandareaal. Dit is duidelijk te zien op de Ferrariskaart (1771-1778).

De ontginning van de meersen wordt weerspiegeld in de huidige structuur van smalle percelen begrensd door een uitgebreid netwerk van sloten en grachten (het repelsysteem). Het open meersenkarakter is het best bewaard gebleven in de centrale zone van de Assels, buiten het deelgebied van het RUP Groen. De open meersen contrasteren met het halfopen landschapsbeeld op de donken waar de akkers met bomenrijen werden en nog steeds hier en daar worden omsloten. Dreven langs de Oude Leie verbonden de Assels enerzijds met de abdij van Drongen en anderzijds met Afsnee.

De dijk langs de Leie is waarschijnlijk aangelegd vanaf 1700 in opdracht van de abdij van Drongen. Belangrijke landschappelijke wijzigingen in de Assels zijn het resultaat van uitbouw van grote verkeersinfrastructuren. De aanleg van de spoorlijn Gent-Brugge in 1838 deelt de Assels op in een noordelijk en zuidelijk deel, waardoor nog geen visuele en ruimtelijke interactie meer bestaat tussen de deelgebieden. De Ringvaart in 1969 en de recentere R4 sluiten het gebied volledig af in het oosten.

² bron: toelichtingsnota RUP D6/7 Assels/Piereput

³ bron: toelichtingsnota RUP D6/7 Assels/Piereput

Residentiële bebouwing situeert zich ter hoogte van de Krommeham. Naast deze woonstraat is een zone voor weekendverblijven beeldbepalend. In het gebied is er ook een (verlaten) camping gelegen.



Figuur 5: extract uit de Ferrariskaart

hydrologie

De Leie vertoont in de Assels nog haar natuurlijk meanderende verloop. Grenzend aan het deelgebied loopt een stuk Oude Leie-arm (nr. 7.20, waterloop van tweede categorie) die verbonden is met de Leie.

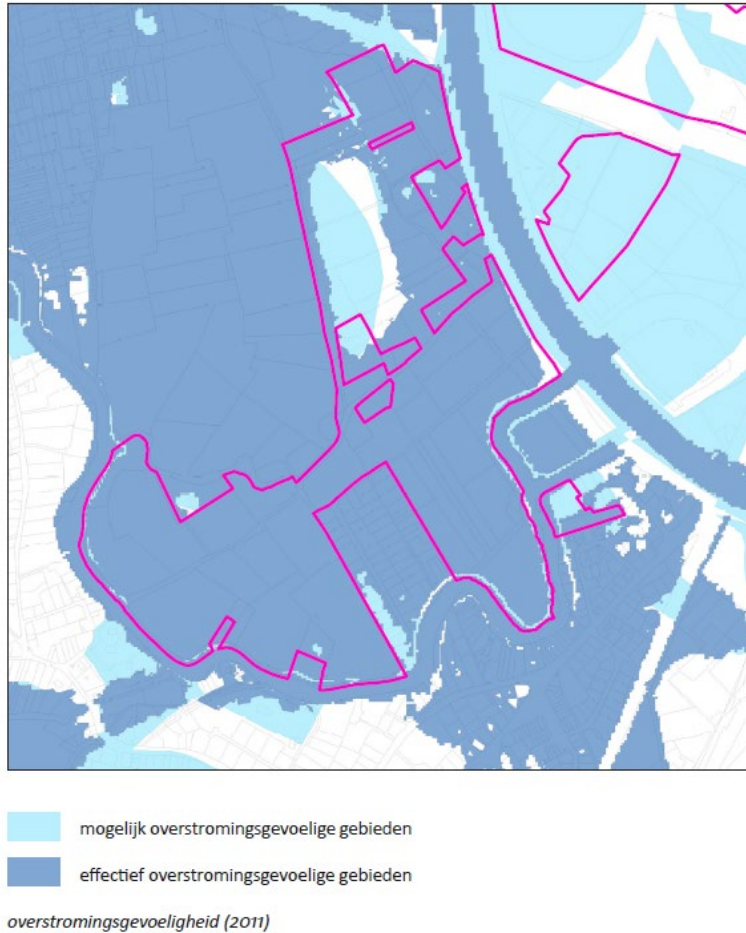
De twee natuurlijke putten die in de Assels gelegen zijn, de Piereput en de Boterput, zijn geen onderdeel van het deelgebied. In het deelgebied loopt echter wel nog een waterloop, nr. 7.04, langs de Pontstraat. Deze is eveneens van tweede categorie.

De detailafwatering binnen het gebied wordt geregeld door een dicht aaneengesloten grachtenstelsel. De hoofdafwatering van de Assels gebeurt door middel van diverse kunstwerken (twee schuiven, twee sifons en één manueel regelbare klep). De Leie in het projectgebied is over haar volledige lengte bedijkt. Het peil van de dijk zou 7m30 TAW bedragen, maar blijkt plaatselijk slechts 7m10 te bereiken. Dit is onvoldoende en leidt tot wateroverlast in het hele projectgebied, voornamelijk aan de andere zijde van de Oude Leiearm.

Wat het grondwater betreft kan gesteld worden dat de Assels een meersgebied is dat onderhevig is aan lokale kwel. Alhoewel de stand van de watertafel in de loop van het jaar fluctueert, blijft het grondwater steeds op relatief geringe diepte voorhanden. De huidige drainageklassen van de valleigronden (verdeeld tussen U- (zwarte klei), L- (zandleem), S- (lemig zand) en P- (licht zandleem)

gronden) zijn overwegend drainageklasse e (gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 30 en 50 cm onder maaiveld), plaatselijk f (0 tot 30 cm onder maaiveld) en d (50 tot 80 cm onder maaiveld).

Het volledige deelgebied is effectief overstromingsgevoelig, met uitzondering van de natuurlijke donk in het gebied.



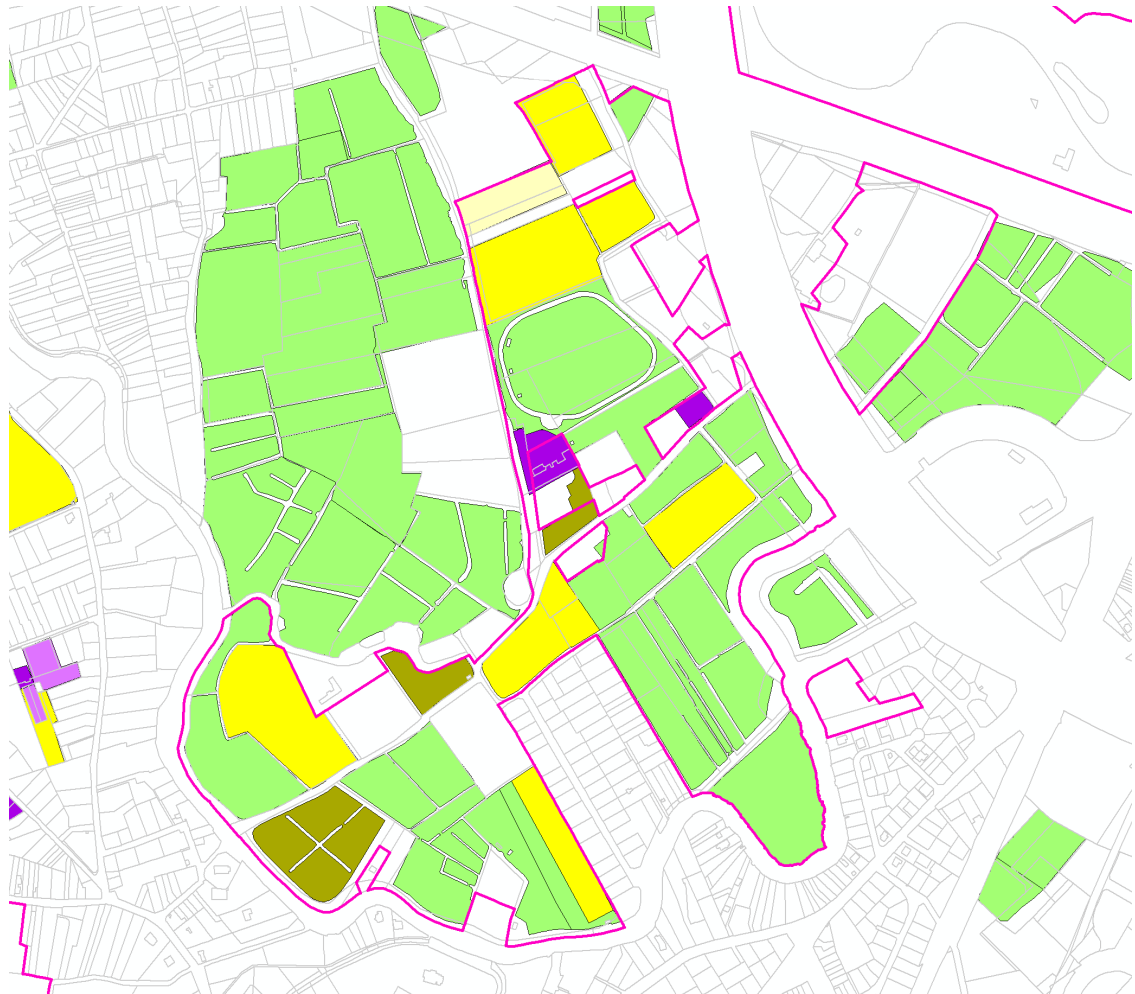
Figuur 6: extract uit de kaart overstromingsgevoeligheid

landbouw

Bij de opmaak van het inrichtingsplan Assels werd door de Vlaamse Landmaatschappij onderzoek gedaan naar de betekenis van de landbouw in het gebied. Conclusie was dat de stedelijke omgeving en de daaruit voortvloeiende particuliere verkavelingen van vroegere landbouwgronden de landbouwtoekomst hier hebben ondermijnd. Zo wordt een groot deel van de geïnventariseerde landbouwoppervlakte gebruikt als paarden- of schapenweiden door bij de mestbank geregistreerde hobbylandbouwers. De achteruitgang van de landbouw wordt versterkt door het feit dat het gebied slecht ontsloten is, in het bijzonder voor landbouwverkeer: door de smalle toegangsbrug kunnen grote landbouwmachines het gebied niet bereiken.⁴

⁴ VLM: inrichtingsplan Assels, 2001

Het gebied is voor een groot deel opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik. Onderstaande kaart geeft de situatie van 2017 weer. Het grootste aandeel van het deelgebied is geregistreerd als grasland (groen). Verspreid bevinden zich er een aantal percelen met maïs (felgeel). In het noorden van het deelgebied zijn twee smalle percelen geregistreerd als “voedergewassen – meerjarige klaver” (lichtgeel). Er zijn drie percelen geregistreerd als “overige gewassen – kleine landbouwer” (kaki-groen). Tot slot ligt er een perceel dat geregistreerd is als “landbouwinfrastructuur – stallen en gebouwen” (donkerpaars) gedeeltelijk binnen de afbakening van het RUP. Op luchtfoto is te zien dat dit een deel van de tuin bij de aanpalende woning (buiten de contour) is. Deze tuin heeft geen apart kadastraal perceel.



Figuur 7: extract uit de kaart landbouwgebruikspcelen (2017)

bebouwing

Binnen het deelgebied zijn twee tuinzones gelegen. Deze situeren zich langs de Afsneesdijkweg. De eerste 50m van de kadastrale percelen met de bebouwing worden niet opgenomen in het RUP Groen. De delen van de tuinen die dieper dan 50m gelegen zijn, worden wel meegenomen. Deze tuinzones bevinden zich midden in het meersenslandschap. In de tuin bij het pand Afsneesdijkweg 2 werden een aantal bijgebouwen opgericht. Deze bijgebouwen zijn niet vergund (zie verder).

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 Assels bestaat voornamelijk uit graslanden, een aantal maïsakkers, paardenweides en een grootschalige paardenpiste. Verspreid over het deelgebied bevinden zich een aantal historische hoeses (momenteel veeleer woonfunctie). Deze bebouwde percelen maken geen onderdeel uit van het deelgebied, met uitzondering van de percelen langs de Afsneesedijkweg. Daar wordt de zone achter de eerste 50m ten opzichte van de rooilijn, en dus diep in het open landschap gelegen, wel meegenomen in het RUP Groen. Doorheen het gebied lopen een aantal landelijke wegen.

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 Assels ligt niet binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent en is bijgevolg gelegen in het buitengebied. De afbakeningslijn begrenst het deelgebied in het oosten en zuiden.

In het westen grenst het deelgebied aan een GEN-gebied “De Vallei van de Benedenleie”.

Het deelgebied Assels zuid is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 8: aangeduid door Vlaamse Regering als GEN (Grote Eenheid Natuur) "de vallei van de Benedenleie"

Het deelgebied Assels zuid is volledig gelegen binnen het gemeentelijk RUP ‘D6/7 Assels/Piereput’ (goedgekeurd 30 juni 2005). Het deelgebied is bestemd als “zone voor valleigebied” (gedeelte ten zuiden van de Pontstraat en de oude Leiearm) en “zone voor agrarisch gebied met ecologisch belang” (gedeelte ten noorden van de Pontstraat). Binnen het deelgebied zijn eveneens een aantal (trage) wegen bestemd als “zone voor wegen”, “zone voor wegen uitsluitend plaatselijk verkeer” en “wanderverbinding”.

Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen van toepassing binnen de afbakening van het deelgebied.

Het hoofdgebouw op adres Afsneesdijkweg 2, gelegen buiten de afbakening van voorliggend RUP, is vergund in functie van recreatie. Het pand wordt in de huidige toestand echter als woning gebruikt. De achterliggende bijgebouwen, wel gelegen binnen de contour van voorliggend deelgebied, zijn niet vergund.

Binnen het deelgebied zijn een aantal buurtwegen volgens de Atlas der Buurtwegen⁵ opgenomen:

- chemin 6 (Pontstraat), een beperkt gedeelte, ter hoogte van de private woningen, werd afgeschaft
- chemin 56 (Pontstraat)
- chemin 55 (Pontstraat, trage weg)
- chemin 151 (Pontstraat, trage weg)
- chemin 101 (verdwenen)
- sentier 138 (verdwenen of geprivatiseerd)
- sentier 139 (verdwenen of geprivatiseerd)
- chemin 102 (langs Oude Leie, verdwenen)
- chemin 143 (Dijkweg).

Langs het plangebied stroomt de Oude Leie (O720), een waterloop van tweede categorie. Een waterloop zonder naam (O703) van tweede categorie, gelegen langs de Pontstraat, doorsnijdt het plangebied. Binnen het deelgebied bevindt zich een dicht netwerk van niet geklasseerde grachten. De Watering der Assels is waterbeheerder van alle waterlopen in het plangebied.

visie uit het RUP Assels-Piereput

Het deelgebied werd opgenomen in het gemeentelijk RUP Assels-Piereput (goedgekeurd 28 juni 2004). Het gebied kreeg twee bestemmingen “zone voor valleigebied” en “agrarisch gebied met ecologisch belang” waarbinnen natuur en landbouw nevensgeschikte functies zijn.

De zone voor valleigebied wordt voorzien in het lager gelegen gebied langs de Leie. Dit is potentieel overstroombaar gebied met van oudsher weilanden. Om zowel landbouw als natuurontwikkeling een kans te geven, wordt het landbouwgebruik beperkt tot uitsluitend grondgebonden landbouw en mogen slechts in geval van beroepslandbouw stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd die overeenstemmen met het toegelaten agrarische gebruik en voor zover de aangevraagde werken de draagkracht van de natuur en de identiteits- belevings- en/of informatiewaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Concreet betekent dit dat het open meersenkarakter van het gebied, met de daarin van oudsher aanwezige weilanden als overgang tussen de hoger gelegen donk en de rivier, moet gerespecteerd worden.

Bij het stopzetten van de beroepslandbouw of wanneer wordt overgegaan op gelegenheidslandbouw of hobbylandbouw, kunnen slechts agrarische beheersactiviteiten, zoals het

⁵ 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.

uitbaten van onbemeste hooilanden, hooiweiden en licht bemeste grasweiden er plaatsvinden, mits ze het natuurlijke milieu en de landschappelijke waarden niet schaden of veranderen.

Het agrarisch gebied met ecologisch belang bevindt zich op de hoger gelegen donk waarop zich akkerland bevindt. Hier blijven landbouwactiviteiten toegelaten, ook wanneer het niet gaat om beroepslandbouw. Weliswaar wordt ook hier als voorwaarde gesteld dat de draagkracht van de natuur niet in gevaar mag worden gebracht en dat de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap moet bewaard blijven. Dit verwijst dan naar de aanwezigheid van de donk die zijn van oudsher open karakter nog grotendeels heeft bewaard, terwijl de overgangszone naar de meersen een halfgesloten karakter kent met de aanwezigheid van perceelsrandbegroeiingen.

5. planningscontext

Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

Het fysisch systeem van de Leievallei is structuurbepalend voor Gent. Essentieel zijn de valleien en de samenvloeiing van de Leie en Schelde. Vrijwaren en natuurlijk uitbouwen zijn hier het ordeningsprincipe. Het fysisch systeem van rivieren is een belangrijk onderdeel van de gewenste groenstructuur voor Gent. De valleigebieden zijn dragers van openruimtefuncties en vormen groene linten in het landschap.

Het deelgebied Assels is gelegen langs de groenklimaatas 6, gelegen langs de Leievallei. 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.

De aaneen te schakelen natuurgebieden binnen groenklimaatas 6 zijn onder meer:

- het natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen met kleinschalige recreatievoorzieningen in oostelijke rand;
- Leievallei met natuurlijke, agrarische en extensief-recreatieve component zoals ontwikkeld in landinrichtingsproject (VLM).



Figuur 9: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaat 6 t.o.v. deelgebied Assels

Bovendien maakt het deelgebied deel uit van het concept “groene ring” uit de ruimtelijke structuurvisie. Dit concept is, samen met het fysisch systeem van rivieren en de gebieden van de ruimtelijk-natuurlijke structuur, een onderdeel van de gewenste ruimtelijke groenstructuur.

De ‘groene ring’ langsheen Ringvaart en R4 vormt een kwalitatief te versterken kralenketting van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuur: de geselecteerde kralen krijgen kans om zich optimaal te ontwikkelen. Ook tussen de kralen in de smallere delen van de ring kunnen tussenliggende verbindingen uitgebouwd worden voor natuur en zacht (recreatief) verkeer. Een aantal van deze stedelijke groengebieden zijn parken of hebben een duidelijke recreatieve functie in het groen (Blaarmeersen, Maaltebruggepark...) en vervullen alleen een natuurverbinderende rol; andere zijn natuurgebieden (valleien, groenpolen en meersen). De ‘groene ring’ biedt de naastgelegen woonwijken, (verzorgings)instellingen en economische sites tegelijk een zeker bufferend effect tegenover R4 en een aangenaam kader.

De Assels zijn specifiek opgenomen als onderdeel van de groene kralenketting langsheen de groene ring.

Het deelgebied Assels, met uitzondering van de hoger gelegen donk, is een effectief overstromingsgevoelig gebied in een beek- of riviervallei met een zachte bestemming. Voor dergelijke gebieden bepaalt de Structuurvisie 2030 expliciet dat zij een natuurbestemming krijgen (pag. 160).

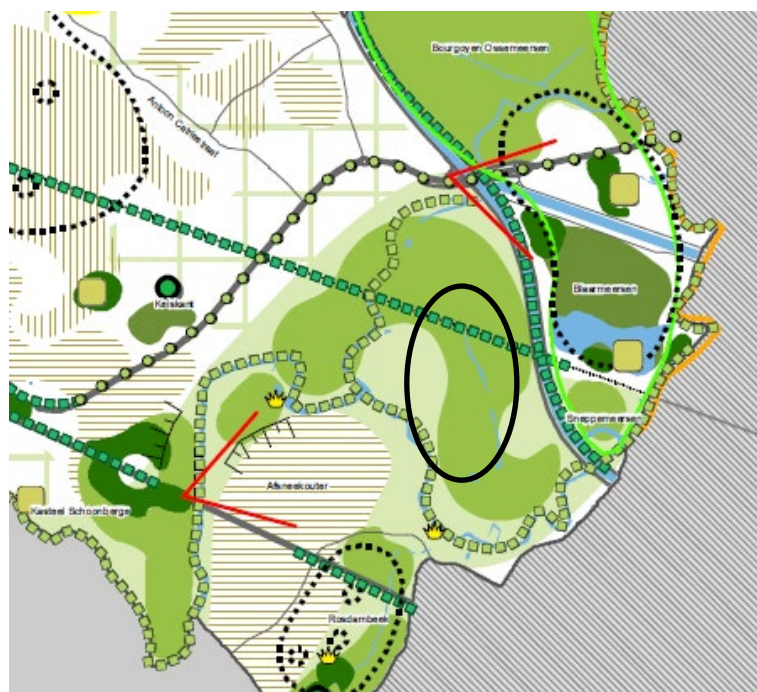
Groenstructuurplan⁶

Het deelgebied Assels maakt onderdeel uit van de Leievallei. Deze vallei is in haar geheel opgenomen als natuurkern⁷. De Leievallei is een brede vlakte waarin de rivier vrij meandert, omgeven door meersen of relictten van meersen. Verder wordt de vallei gekenmerkt door de aanwezigheid van microreliëf met donken en oeverwallen.

De Leievallei in Gent is gedeeltelijk versnipperd door infrastructuur. Het groen langs de R4, E40 (en dienstzone) en de spoorlijn Gent-Oostende vervult een belangrijke rol als verbindend element voor natuur en bos en zorgt eveneens voor visuele buffering.

De Afsneekouter is een goed bewaarde kouter grenzend aan de vallei. Dit grootschalige open landbouwgebied is als dusdanig te bewaren. Deze kouter maakt dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende RUP Groen.

Een groene recreatieve as verbindt de natuurkern Leie met de stadskern.



Figuur 10: extract uit de gewenste groenstructuur (Groenstructuurplan)

Inrichtingsplan Assels VLM

Ter realisatie van de richtplanopties van het Landinrichtingsproject Leie en Schelde, en in functie van de verbreding van de spoorweg, heeft de Vlaamse Landmaatschappij het inrichtingsplan 'Assels' opgemaakt (goedgekeurd 1 september 2003). Volgende doelstellingen en concepten hebben betrekking op het deelgebied:

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

⁷ Natuurkernen worden omschreven als grote kernen (>50 ha) van aaneengesloten vegetatiecomplexen, met alle biologisch waardevolle en zeer waardevolle, vooral natuurlijke en halfnatuurlijke, ecotopen met een hoge soortenrijkdom of natuurbeschouwsaarde.

- spoorlijn Gent-Oostende: begeleiding van de werken met als doel de integratie van de werken op ecologisch, landschappelijk en zacht recreatief vlak
- R4 + Ringvaart: verbeteren van de landschappelijke integratie van deze verkeersinfrastructuur
- zuidelijk meersen-donkengebied: behoud van het karakteristieke landschap van donken en meersen.

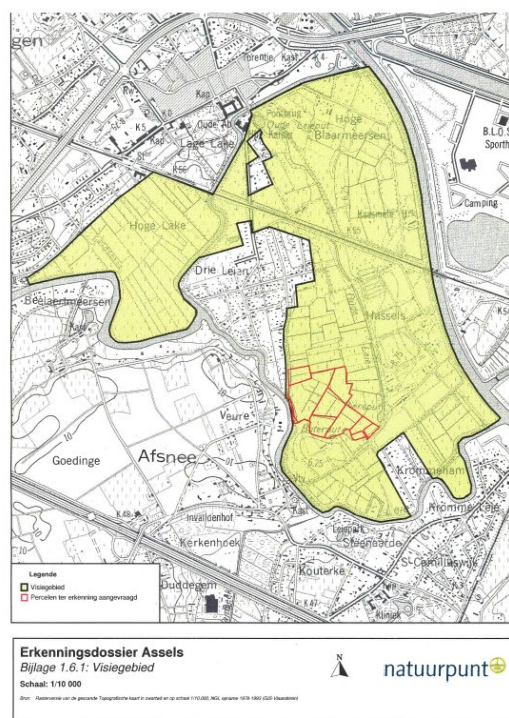
Erkend natuurreserveaat Gentse Leievallei

Het deelgebied is omringd door zones aangeduid als erkend natuurreserveaat "Gentse Leievallei". Dit natuurreserveaat is volledig in eigendom van Natuurpunt. Natuurpunt staat, in samenwerking met vrijwilligers en lokale landbouwers, in voor het beheer van dit natuurgebied.

Het deelgebied Assels, zoals opgenomen in het RUP Groen, is gelegen binnen het visiegebied van het natuurreserveaat. Dit betekent dat Natuurpunt hier een actief aankoopbeleid voert in functie van de uitbreiding van het natuurreserveaat.



aanduiding erkend natuurreserveaat 'Gentse Leievallei' (beheerd door Natuurpunt)



aanduiding visiegebied van het natuurreserveaat 'Gentse Leievallei'

Figuur 11: aanduiding erkend natuurreserveaat 'Gentse Leievallei' en visiegebied van dit natuurreserveaat

AGNAS

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het deelgebied Assels maakt deel uit van de regio Leiestreek, deel Noordelijke Leievallei. De visie op het gebied werd gebaseerd op het RUP Assels-Piereput dat parallel werd opgemaakt.

Voor het gebied werd dan ook volgende visie op Vlaams niveau voorop gesteld: “behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleilandschappen met ruimte voor waterberging.”

Dit wordt gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied. Landbouw en natuur zijn nevensgeschikte functies. Beperkte delen van het valleilandschap kunnen een hoofdfunctie natuur of landbouw hebben.

Met voorliggend RUP Groen wordt er dan ook gekozen om voor het gebied de Assels in zijn totaliteit een hoofdfunctie natuur toe te kennen.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied is een belangrijk onderdeel van de Leievallei en is een onderdeel van een cluster natuur- en meersengebieden.

De ruimtelijke opties zoals bedoeld in het RUP Assels/Piereput kunnen blijvend ondersteund worden. Er wordt echter vastgesteld dat het gebied steeds meer aangesneden wordt in functie van private paardenpistes en hobbylandbouw. Hierdoor nemen zowel de landschappelijke kwaliteiten, de natuurwaarden en de belevingswaarde van het gebied snel af. Door de opname van het deelgebied in het RUP Groen wordt echter expliciet gekozen om het gebied een natuurbestemming te geven. Dit heeft de bedoeling om het gebied te vrijwaren van verdere aantasting en privatisering en uitbreidingsmogelijkheden voor het erkend natuurreservaat aan te reiken. Om de structurende onderdelen van de gewenste groenstructuur te beschermen en kansen te geven om uit te groeien tot nog waardevollere natuur, worden deze gebieden expliciet beschermd in voorliggend thematisch RUP Groen.

De private woningen en hieraan gekoppelde tuinen kunnen hun bestaande bestemming behouden. Het is niet de bedoeling om deze woningen in een ruimtelijk kwetsbare zone onder te brengen, waardoor hun basisrechten zoals opgenomen in de VCRO beperkt worden. Voor de twee woningen gelegen op de Leieoever, momenteel gelegen in een zone voor valleigebied, wordt een strook van 50 m ten opzichte van de straatzijde niet opgenomen in het RUP Groen. De delen van de tuin gelegen achter deze 50 m-zone, worden echter wel herbestemd in voorliggend RUP Groen. Dit heeft de bedoeling om tuinconstructies e.d. tot diep in de open ruimte te beperken.

7. concepten

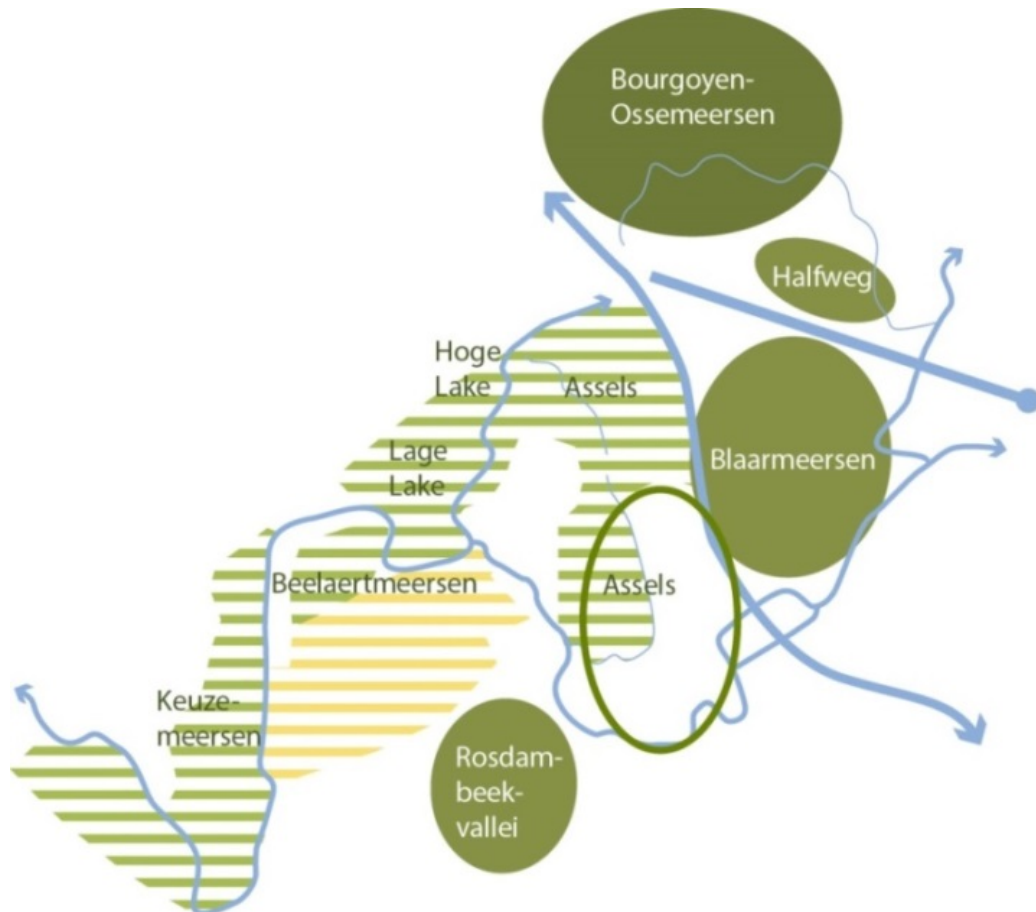
De gewenste ontwikkeling van het openruimtegebied werd onderzocht via een aantal ruimtelijke concepten. De contour van het deelgebied zoals opgenomen in het RUP Groen is gebaseerd op deze ruimtelijke concepten.

Concept groen netwerk (macro)

De Leievallei functioneert als groene long voor de Stad. Er worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden om een aaneengesloten groenstructuur te creëren die de grotere openruimtegebieden in de Leievallei buiten Gent (Sint-Martens-Latem en Deinze) verbindt met de binnenstad. De Leievallei

bestaat op Gents grondgebied uit de Keuzemeersen, de Beelaertmeersen, Hoge Lake, Lage Lake, Assels, de Hoge Blaarmeersen, Blaarmeersen, park Halfweg en de Bourgoyen-Ossemeersen.

De Leie is uiteraard drager van de groenstructuur, maar ook een aantal oude Leiearmen spelen een belangrijke rol als structurerende drager van het meersengebied. De groenas langs de Leie geeft eveneens mee structuur aan het gebied. Ook de natuurverbindende functie van de groene ring wordt versterkt.

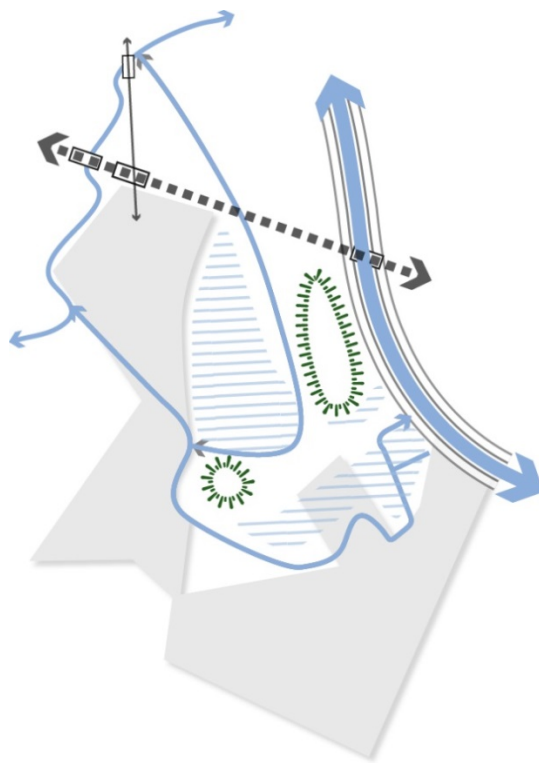


Figuur 12: concept groen netwerk (macro)

Concept: gradiënten op basis van bodemstructuur

Het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door een microreliëf met een eigen bodemstructuur. Deze bodemkundige variatie en het kleinschalig reliëf op zeer korte afstand zijn uniek in het Gentse en moeten dan ook beschermd worden. Er zijn de alluviale gronden (natte kleigronden), oeverwallen (zandleem), valleiflanken en twee donken (zandgronden). De verdere ontwikkeling van het gebied

wordt geënt op deze fysieke structuur. De lagere gronden worden historisch gekenmerkt door meersen. De hoger gelegen gronden zijn historische donken⁸ met verspreide historische hoeves.



Figuur 13: concept gradiënten op basis van bodemstructuur

Concept: verdere ontwikkeling van kleinschalig landschap

Het deelgebied bevat 2 landschapseenheden: de meersen en een donk. Landschapsherstel staat in beide eenheden voorop.

Het meersengebied is een historisch halfgesloten landschap, gekenmerkt door kleine landschapselementen. Dit staat in contrast met het open meersengebied ten westen van de Oude Leiearm, waar het laatste decennium een ander landschapsbeheer gevoerd is. De aanwezige kleine landschapselementen in het deelgebied de Assels worden verder versterkt. Het gaat over houtkanten, (knot)bomenrijen en kleinschalige beekbegeleidende bosjes. Op die manier ontstaat een gevarieerd kleinschalig landschap. Landbouw heeft een natuurondersteunende functie (bvb. maaibeheer).

Noordelijk in het deelgebied ligt een donk met een nog vrij open karakter. Deze visuele openheid wordt aangehouden. Storende elementen in het landschap, bijvoorbeeld paardenpistes of schuilhokken, worden in de mate van het mogelijke tegengegaan of indien mogelijk gebufferd. Het

⁸ Cultuurhistorische landschapskaart, Ruimtelijk Structuurplan Gent, 2003

samenvoegen van percelen in functie van het maximaliseren van de aanwezige functie (hetzij paardenweides, hetzij andere vormen van (hobby)landbouw, hetzij tuinen) wordt verboden.

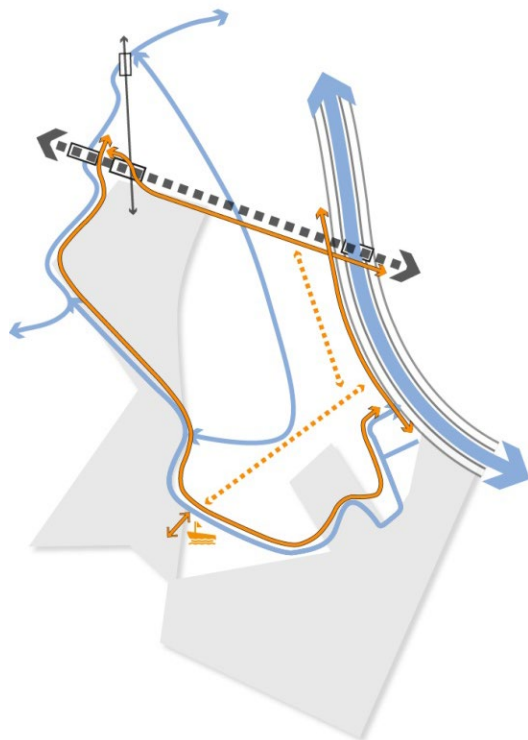


Figuur 14: concept verdere ontwikkeling van kleinschalig landschap

Concept: ruimte voor zachte recreatie

Het tragewegennetwerk wordt verder uitgebouwd en geoptimaliseerd in functie van (natuur)beheer en zachte recreatie. De Leievallei is een uitgesproken interessant gebied om te wandelen. Door een kleinschalig tragewegennetwerk te realiseren, dat aansluit op het omliggende recreatief netwerk, kan een uitgestrekte padenstructuur ontstaan.

De indicatieve overdruk 'gewenste wandelverbinding' zoals aangeduid in het huidige RUP 'Assels-Piereput' blijft geldig. Het is echter nog niet helemaal duidelijk waar dit indicatief aangeduide wandelpad exact zal komen te liggen. Om die reden wordt de overdruk niet overgenomen op het grafisch plan voor deelgebied Assels uit het RUP Groen. De gewenste verbinding wordt wel beschreven in de bijzondere voorschriften. Een wandelverbinding is immers nog niet gerealiseerd maar blijft wel gewenst. Dit werd bovendien ook opgenomen in het tragewegenplan Drongen.



Figuur 15: concept ruimte voor zachte recreatie

Er zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing voor dit deelgebied met betrekking tot de gewenste wandelverbinding.

8. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is voor een groot deel private eigendom en is gedeeltelijk waardevol, maar heeft veel potentieel om verder te ontwikkelen tot een volwaardige natuurkern.

De Assels maken deel uit van de Leievallei tussen Gent, Drongen en Afsnee en verder richting Sint-Martens-Latem en Deinze. Grote delen van de Leievallei op Gents grondgebied zijn in eigendom van en/of worden beheerd door een erkende natuurvereniging. Dit kadert binnen het ambitieuze natuurproject “Levende Leie”. Een gedeelte van de Leievallei, palend aan de Assels is erkend als natuurreservaat “Gentse Leievallei”. Het is dan ook zinvol om de percelen die herbestemd worden in voorliggend RUP binnen datzelfde natuurbeheer in te passen. Een schaalvergroting verhoogt de effectiviteit van de natuurbescherming. Het beheer van grotere aaneengesloten gebieden is ook veel kostenefficiënter. Bovendien kan voor het beheer van deze gronden samengewerkt worden met buurtbewoners en lokale landbouwers, wat bijdraagt tot een grotere betrokkenheid en interactie.

In die zin is de Stad Gent geen voorstander om deze natuurpercelen langs de Leie in eigen beheer te hebben. Dit zou zorgen voor een versnipperde situatie en levert alleen maar nadelen op. De Stad Gent heeft dan ook niet de intentie om deze percelen te verwerven. De mogelijkheid bestaat wel om subsidies te verlenen aan een erkende natuurvereniging bij de verwerving van percelen in functie van de verdere uitbouw van het project Levende Leie en de uitbreiding van het erkend natuurreservaat Gentse Leievallei.

Natuurpunt is, als erkende natuurvereniging, eigenaar van 3 percelen binnen het deelgebied.

9. register planbaten en planschade

Het deelgebied Assels is binnen de huidige bestemming niet bebouwbaar. De private woningen en bijhorende tuinen worden niet opgenomen in voorliggend RUP Groen, en blijven hun huidige bouwrechten behouden. De wijziging van de huidige bestemming heeft bijgevolg geen gewijzigde bouwrechten tot gevolg.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register planbaten en planschade.

Het deelgebied is grotendeels gelegen in geregistreerd landbouwgebruik en binnen de huidige bestemming is landbouw toegelaten. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaars die meer dan 0,5 ha bezitten, in principe kapitaalschade kunnen vragen aan de VLM.

10. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor valleigebied
- zone voor agrarisch gebied met ecologisch belang
- zone voor wegen
- zone voor wegen uitsluitend plaatselijk verkeer
- wandelverbinding.

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

11. landbouwimpact

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het

bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

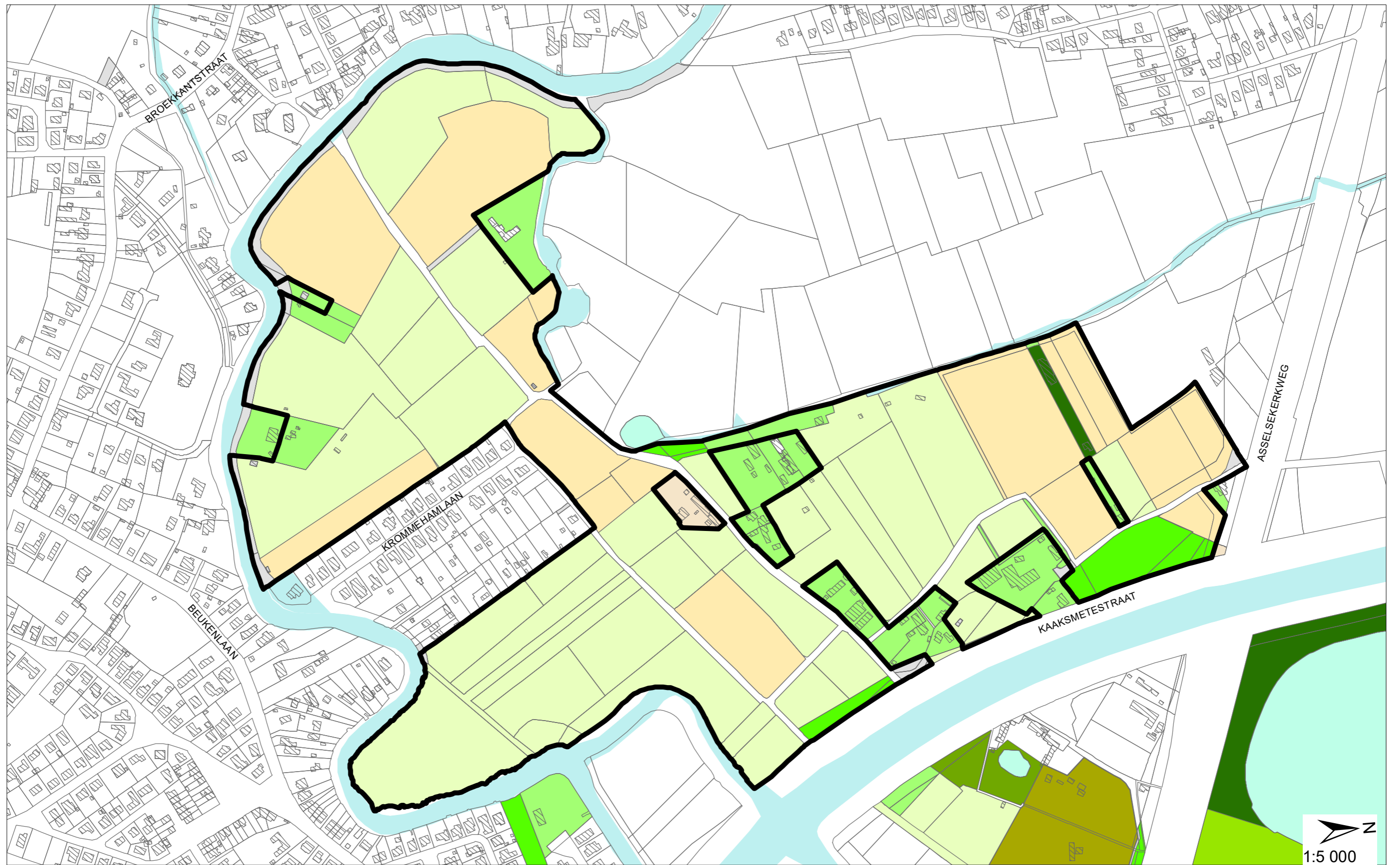
Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Assels:

- totale oppervlakte (in ha): 55.5
- oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha): 40.9
- aantal gebruikspcelen: 31
- % in landbouwgebruik: 74
- aantal gebruikers: 8

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Assels zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. Rekening houdend met de conclusies uit het LER is voor dit deelgebied nood aan verder onderzoek naar flankerende maatregelen. De opties die de Stad Gent heeft uitgewerkt zijn beschreven in de nota flankerend landbouwbeleid. Garanties omtrent de flankerende landbouwmaatregelen worden geboden in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en een erkende natuurvereniging die als bijlage is opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.



700-Deelgebied Drongen - Assels

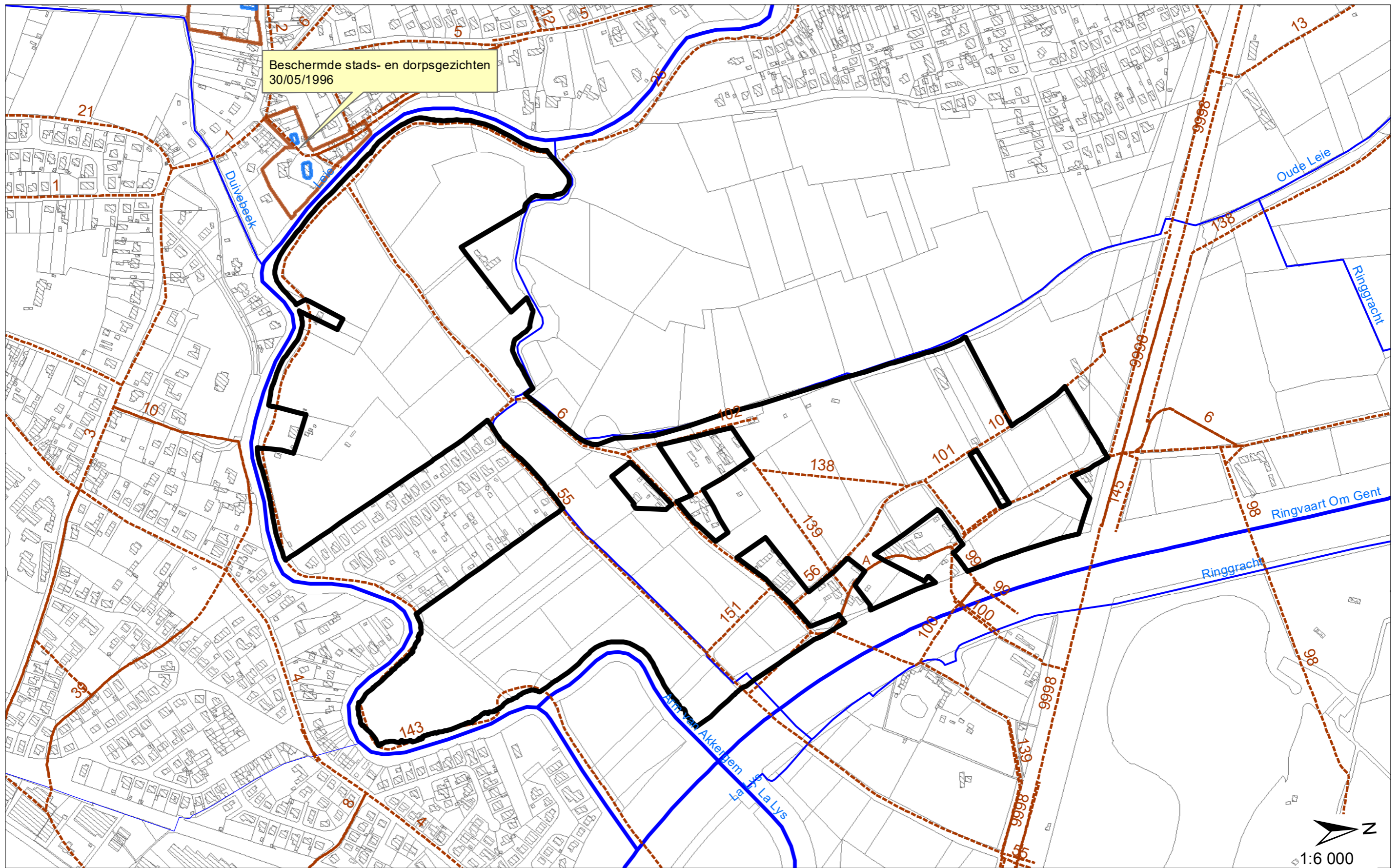
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



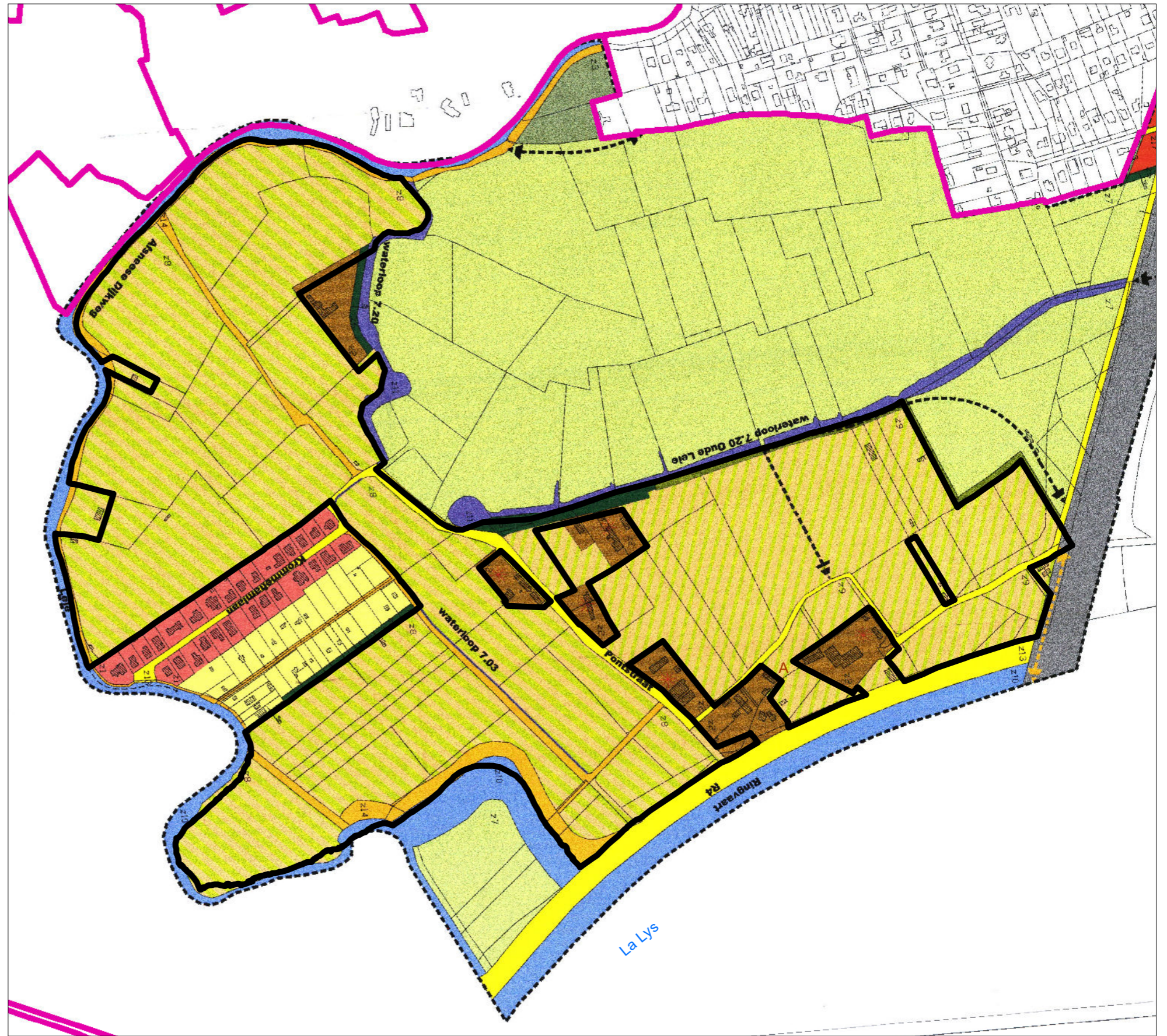
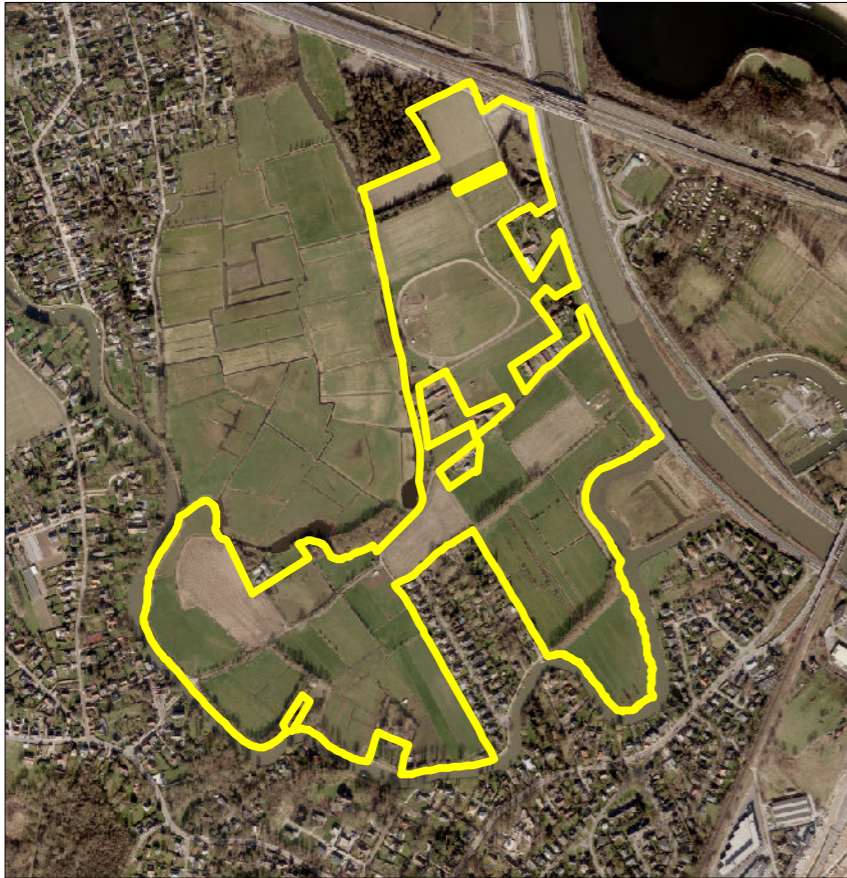
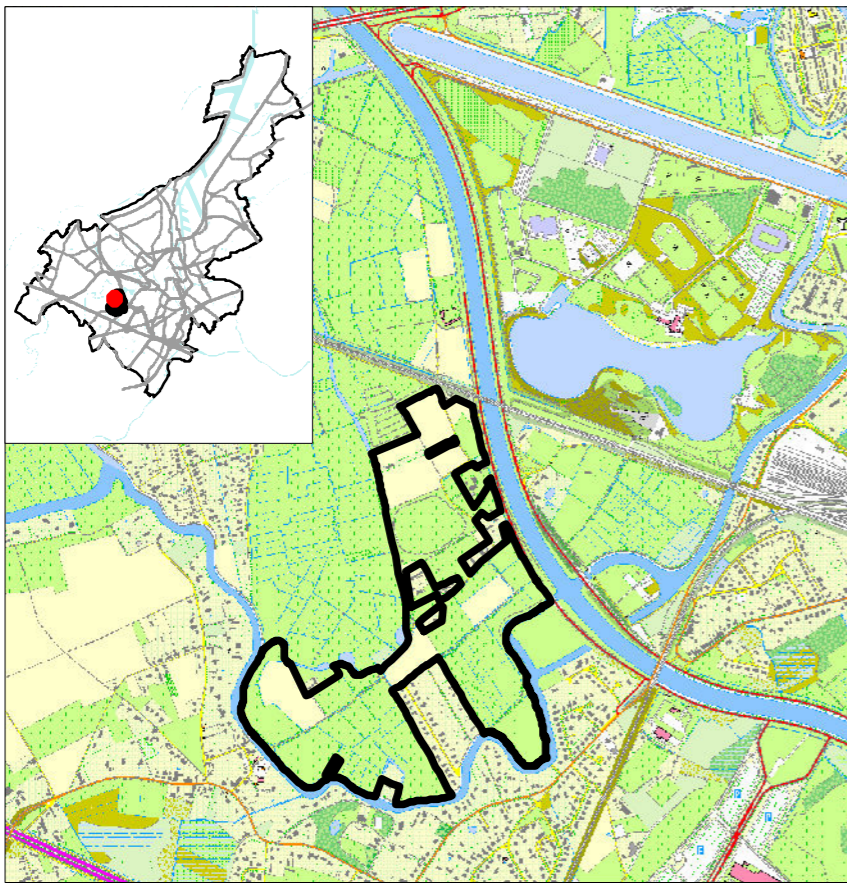
700-Deelgebied Drongen - Assels

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Juridische toestand: atlas der buurtwegen
waterlopen



700-Deelgebied Drongen - Assels

Kaart 1.3 Feitelijke en juridische toestand

Situeringssplan

Luchtfoto

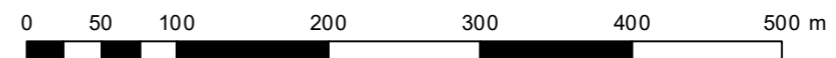
Juridische toestand

RUP D07 ASSELS PIEREPUT



700-Deelgebied Drongen - Assels

Kaart 2. Grafisch plan



Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 700 – Drongen – Assels		
Zone voor natuur (N) – Assels		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting en beheer	<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>Nieuwe fietspaden zijn niet gewenst in het gebied. Nieuwe paden zijn enkel bedoeld voor wandelaars en/of beheervoertuigen. Deze zijn onverhard.</p> <p>Een nieuwe wandelverbinding tussen de Pontstraat en de Oude Leie, over de historische donk, is gewenst. Dit heeft tot doel om een ruimer recreatief tragewegennetwerk te creëren.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor natuur” is van toepassing.</p> <p>Nieuwe fietspaden zijn niet toegelaten. Er moet een nieuw wandelpad aangelegd worden tussen de Pontstraat en de Oude Leie. Alle nieuwe paden zijn onverhard.</p>

Deelgebied 701 – Drongen – Halewijn

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Halewijn bestaat uit drie afzonderlijke kleinschalige bosjes en een grasland in Drongen. Halewijn is gesitueerd ter hoogte van het kruispunt van de Halewijnstationstraat en de spoorweg Brugge – Gent. De drie onderdelen situeren zich langs de Halewijnstationstraat en de Halewijnstraat.

Het meest westelijke bos is het grootste en bestaat uit een naaldbos. Het centrale bosje ligt op de hoek van de Halewijnstraat en Kraaiaard (een trage weg). Het meest oostelijke bosje is zeer kleinschalig en bevindt zich ten zuiden van de Halewijnstraat.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied ligt op de rand van Halewijnkouter, een landbouwgebied dat vandaag zeer versnipperd is en doorsneden wordt door verschillende wegen en lintbebouwing. Het deelgebied ligt op de grens van het agrarisch gebied met verspreide lintbebouwing. Tussen de bosjes is een biologisch waardevolle waterplas (Halewijnvijver) gelegen.

Palend aan het meest westelijke bos maakt ook een grasland deel uit van het deelgebied. Het betreft een biologisch waardevol grasland.



Figuur 7: zicht op westelijke naaldbos



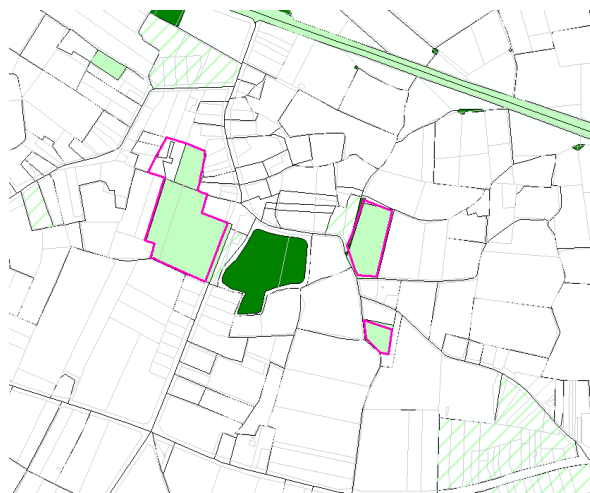
Figuur 8: zicht op centraal jong bos



Figuur 9: zicht op oostelijk kleinschalig bosje

Op de biologische waarderingskaart zijn de bosjes als volgt aangeduid (van west naar oost):

1. Biologisch waardevolle naaldhoutaanplant zonder ondergroei, soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden en biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland en (open bebouwing) met geen of weinig opgaand groen (40 – 60%).
2. Biologisch waardevolle naaldhoutaanplant zonder ondergroei (geen dennen) en een houtkant of oude heg.
3. Biologisch waardevolle naaldhoutaanplant zonder ondergroei (geen dennen) met als tweede eenheid opslag van allerlei aard (vaak op sterk verstoorde bodems).



Figuur 10: extract uit de biologische waarderingskaart

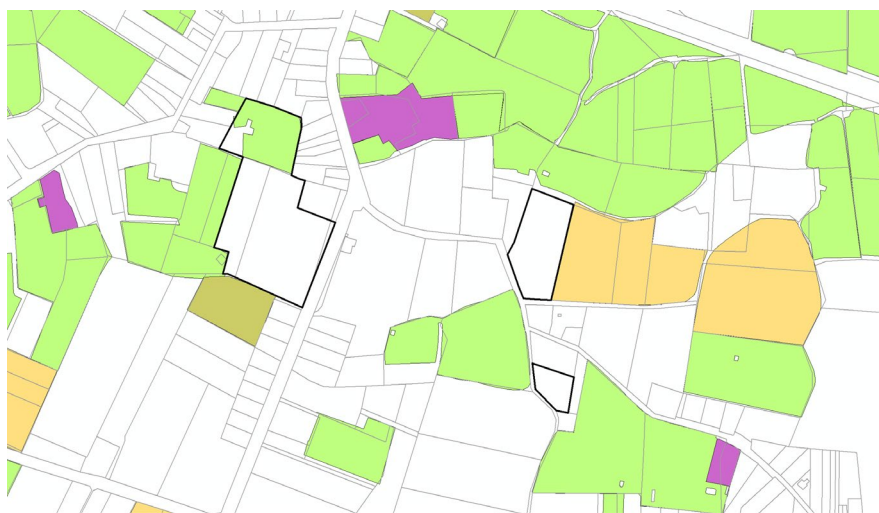
Het betreft bestaande bosjes en een waardevol grasland. Het gebied heeft een oppervlakte van 3,2 ha.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het betreft telkens bestaande bosjes, met uitzondering van het meest westelijke onderdeel waarin ook een grasland is opgenomen.

Het deelgebied is niet opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik, met uitzondering van een grasland in het noordwesten van het deelgebied. Dit perceel is geregistreerd als “grasland” (gegevens van 2017).



Figuur 5: extract uit de landbouwgebruikspelenkaart (2017)

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 Halewijn is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied is bijgevolg onderdeel van het buitengebied.

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

Bij het afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) heeft het Vlaams Gewest voorliggend deelgebied en ruime omgeving aangeduid als onderdeel van het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Hoewel het deelgebied Halewijn gelegen is in Herbevestigd Agrarisch Gebied, kan het conform de omzendbrief die hierop van toepassing is⁹ omgezet worden naar groengebied. Het betreft namelijk een beperkt planningsinitiatief in uitvoering van een goedgekeurd gemeentelijk structuurplan (in dit geval in uitvoering van het Groenstructuurplan zoals bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent). Het betreft hier een groenzone van lokaal belang.

De omzetting van dit Herbevestigd Agrarisch Gebied wordt binnen voorliggend RUP planologisch gecompenseerd (zie hoofdstuk 12.2 van de algemene toelichtingsnota).

Dwars doorheen het meest westelijke onderdeel van het deelgebied loopt een voetweg zoals opgenomen in de Atlas der Buurtwegen. Deze voetweg, sentier 123, loopt op de grens tussen het bos en het grasland en verbindt de Halewijnstationstraat met de Adolf Lootensstraat. De buurtweg is ter hoogte van de Halewijnstationstraat geprivatiseerd en hierdoor moeilijk toegankelijk.

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

De onderdelen van het deelgebied Halewijn zijn op de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan¹⁰ gelegen op de rand van het openruimtegebied en een cluster van boskernen. Dit betekent dat in de zone langs de spoorweg richting Luchteren gestreefd wordt naar bosuitbreiding door middel van kleinschalige bosjes.

Halewijnvijver (buiten de contour van het RUP Groen) is op de gewenste groenstructuur aangeduid als kleinere natuurkern.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen voor dit deelgebied gekend.

Tragewegenplan Drongen

In het goedgekeurde tragewegenplan voor Drongen werd het gewenste fijnmazig wandel- en fietsnetwerk uitgewerkt. De voetweg (sentier 123) die binnen het deelgebied van het RUP Groen loopt, maakt deel uit van het gewenste netwerk (groene lijn).

⁹ Omzendbrief RO/2010/01 betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

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



Figuur 6: extract uit het gewenst wandelnetwerk van het Trage wegenplan Drongen

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestaande bosjes zijn kwaliteitsbepalend in de omgeving en zijn een kenmerkend onderdeel van dit landschap op de grens van het landbouwlandschap met de lintbebouwing ter hoogte van de spoorweg. Het ruimere gebied is in het groenstructuurplan aangeduid als zone voor bosuitbreiding door middel van kleinschalige bosjes. Een eerste stap hierbij is dan ook het planologisch beschermen van de bestaande bosjes door de aanduiding als “zone voor bos”. Op die manier wordt de garantie geboden dat deze bosjes niet zullen verdwijnen.

Doordat het ruimere gebied is aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied zijn de omliggende percelen voorbehouden voor een agrarische hoofdfunctie. Het is dan ook niet evident om hier op korte tot middellange termijn bijkomend bos te herbestemmen. In die zin is nog meer van belang om in functie van de realisatie van de gewenste groenstructuur, de bestaande bosjes te beschermen.

Het grasland heeft een hoge biologische waarde en wordt bestemd naar ‘zone voor natuur’

Algemeen zorgen de drie bosjes en het waardevolle grasland van het deelgebied Halewijn voor een versterking van de Halewijnvijver die geselecteerd is als kleinere natuurkern.

Er zijn geen bijzondere voorwaarden van toepassing voor dit deelgebied. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor bos” en “zone voor natuur” zijn van toepassing.

7. uitvoering van het RUP

Gezien het bestaande biologisch waardevolle gebieden betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

De percelen zijn in private handen. Indien de eigenaars afstand zou willen doen van hun gronden, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het deelgebied 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 slechts onder strikte voorwaarden mogelijk is. De percelen opgenomen in het thematisch RUP Groen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen. In het gebied kan enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf.

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 27, sectie D, 282B
- Gent, AFD 27, sectie D, 331C
- Gent, AFD 27, sectie D, 299 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie D, 195A
- Gent, AFD 27, sectie D, 198.

Het deelgebied is voor een klein gedeelte gelegen in geregistreerd landbouwgebruik én in een agrarische bestemming. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM.

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:

- agrarisch gebied.

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

10. landbouwimpact

De bestaande bosjes zijn op dit moment niet meer in agrarisch gebruik en kunnen ook nog moeilijk omgezet worden naar een landbouwgebruik.

De herbestemming heeft geen impact op het bestaande gebruik als grasland (0,5 ha). De huidige landbouwactiviteiten kunnen behouden blijven. De herbestemming van het grasland én de herbestemming van de bosjes, gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, wordt volledig gecompenseerd door een planologische ruil. Deze planologische ruil gebeurt binnen voorliggend RUP.

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Halewijn:

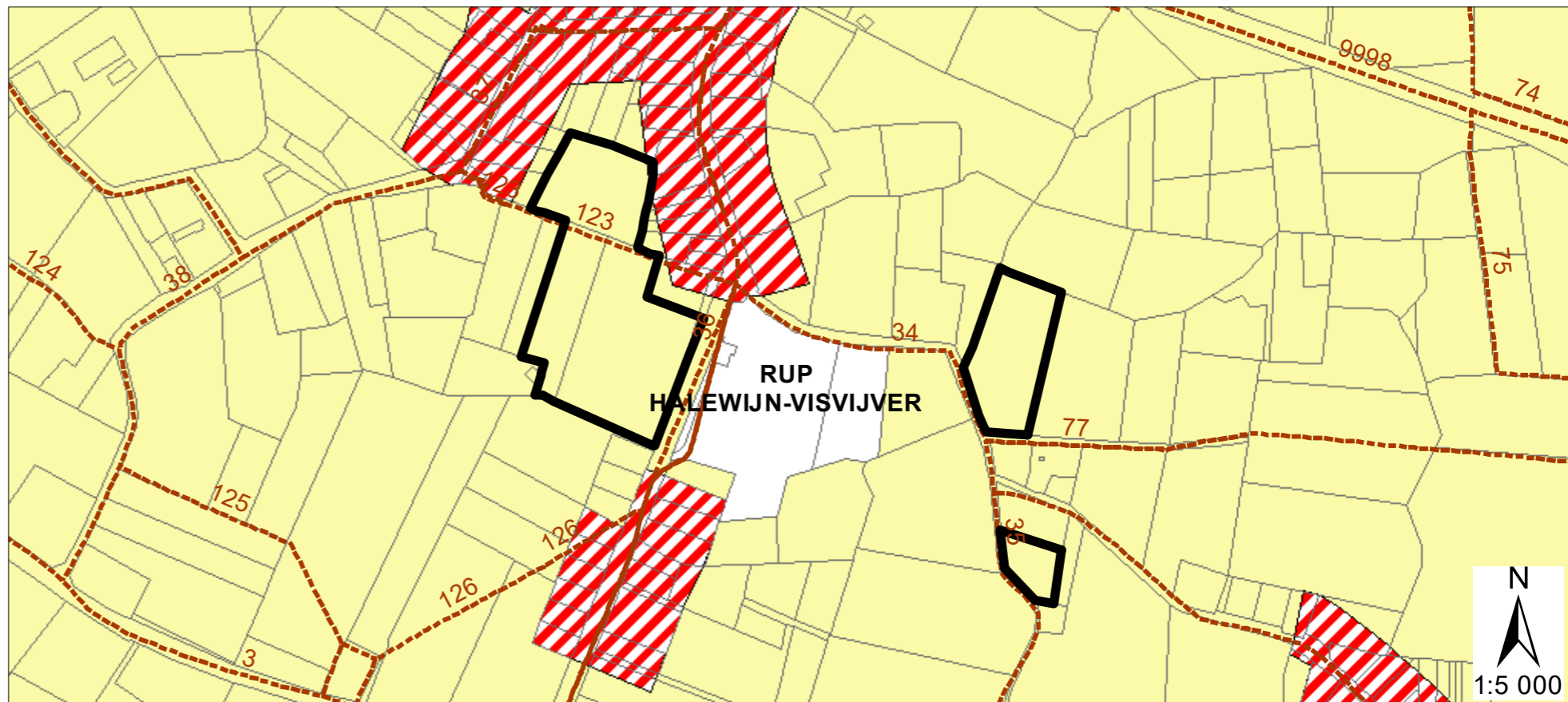
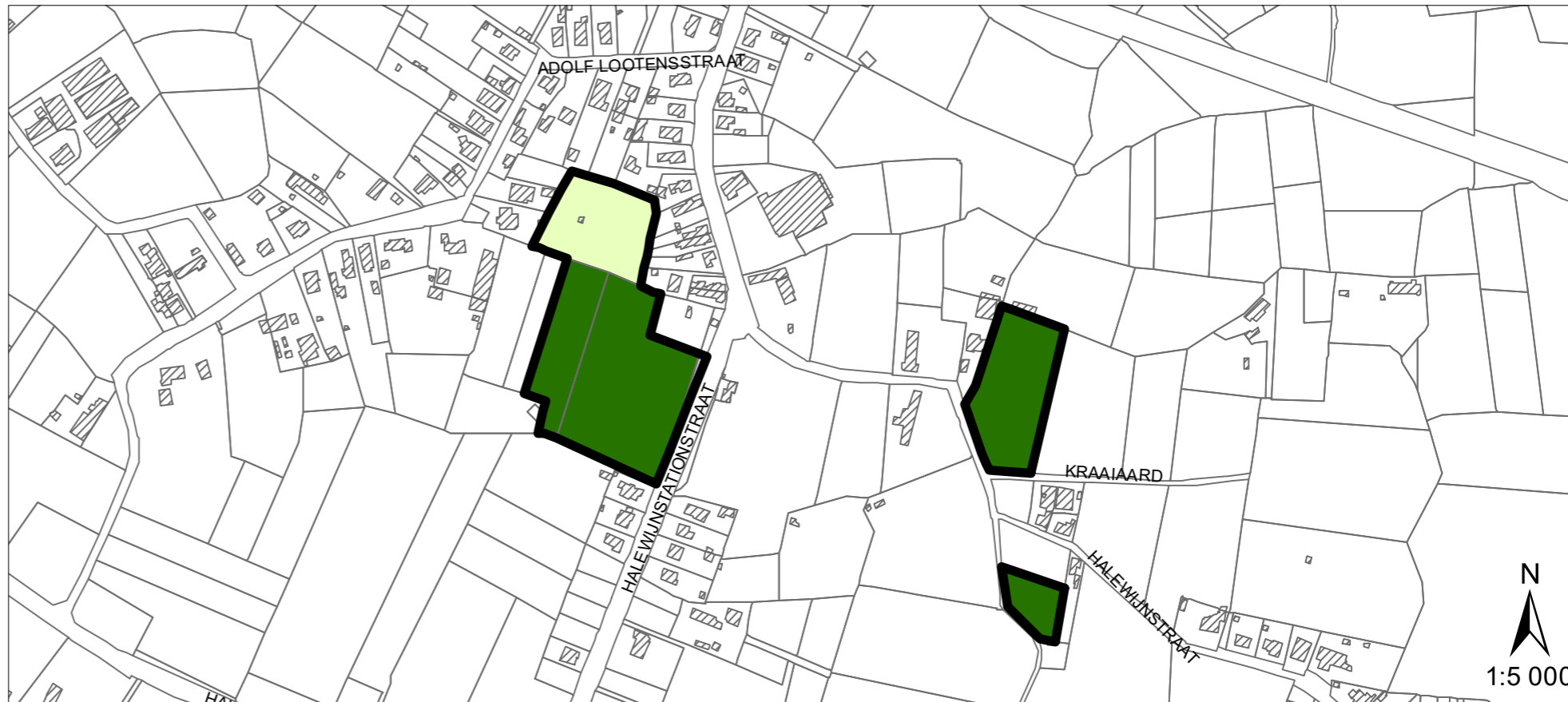
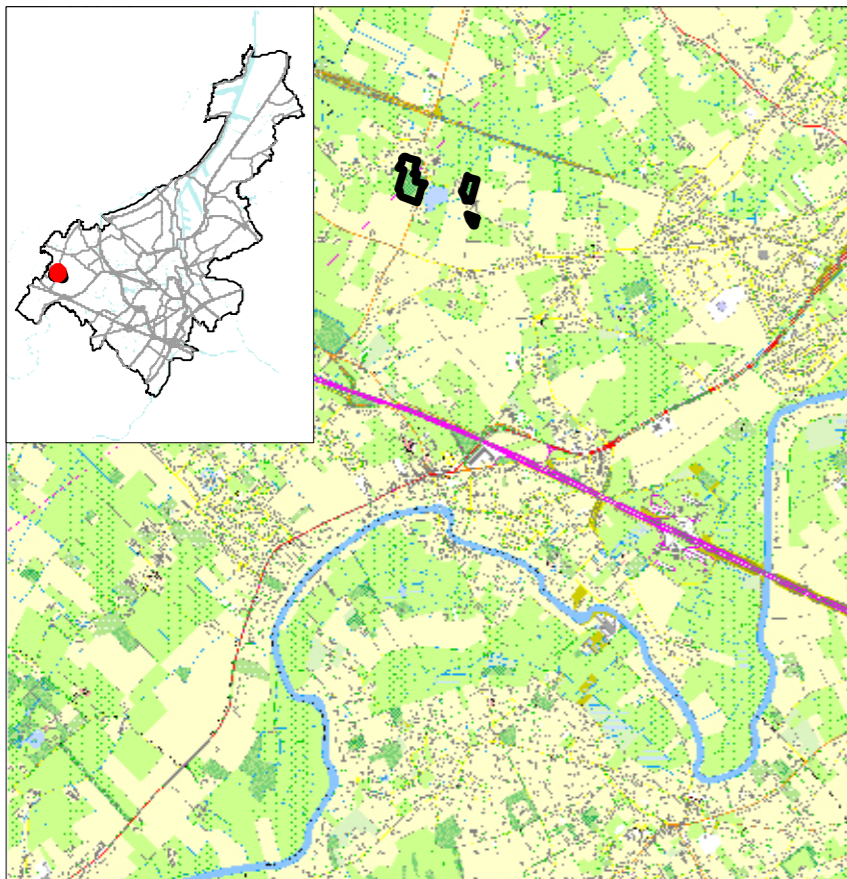
- *totale oppervlakte (in ha):* 3.2
- *oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha):* 0.5
- *aantal gebruikspcelen:* 1
- *% in landbouwgebruik:* 16
- *aantal gebruikers:* 1

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Halewijn zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Het LER werd opgemaakt op basis van het deelgebied voorgesteld in de startnota. Na verdere analyse en terreinonderzoek werd de ambitie voor het deelgebied bijgesteld. Het grasland is aangeduid als 'zone voor natuur'. De herbesteding heeft geen impact op de huidige landbouwactiviteiten en de percelen zullen niet actief verworven worden. De eigenaars van de percelen die momenteel een agrarische bestemming hebben kunnen kapitaalschade aanvragen.

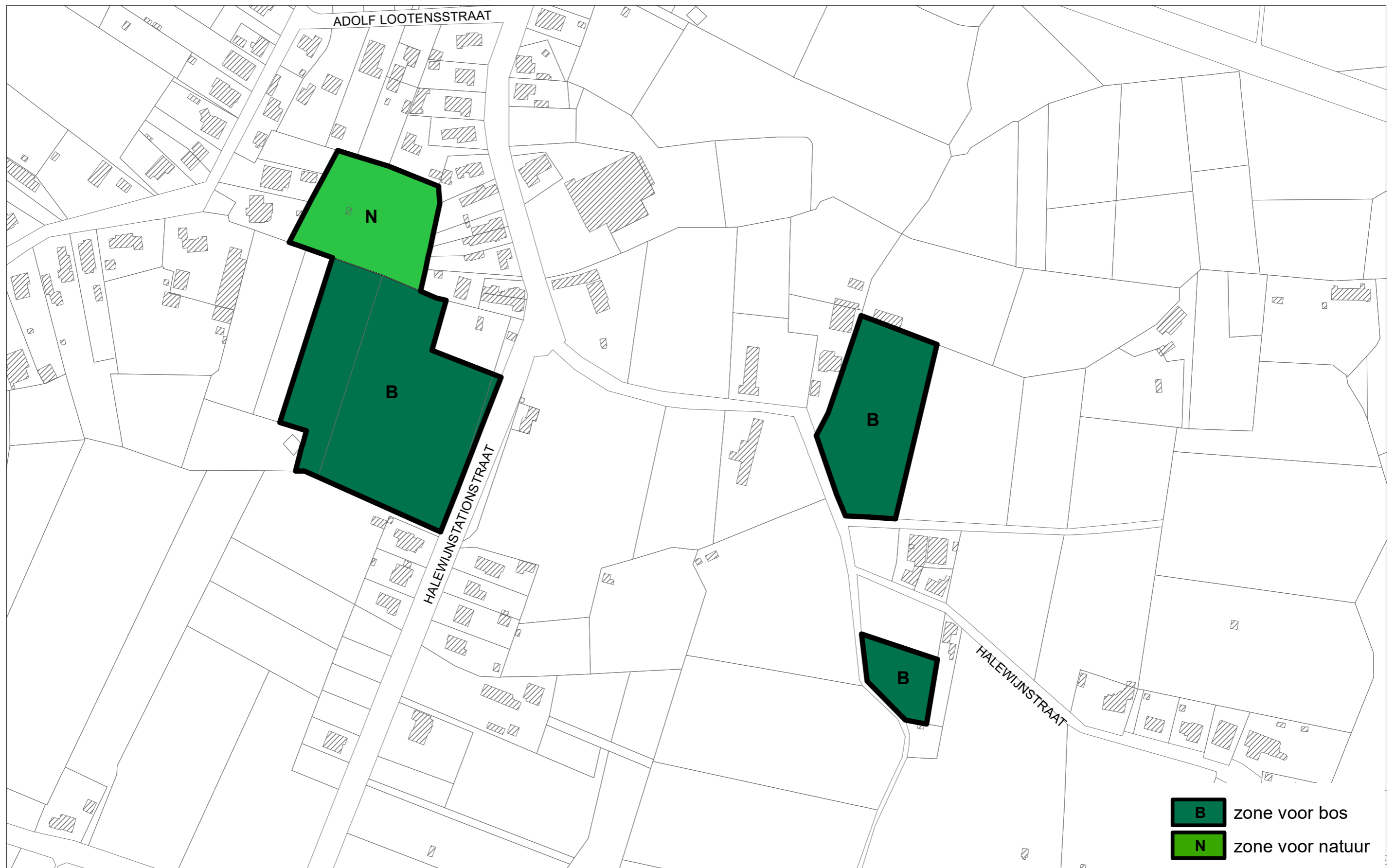
Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact eerder beperkt is. Bovendien werd een flankerend landbouwbeleid uitgewerkt. De opties die de Stad Gent hiervoor verder heeft uitgewerkt zijn opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.



701-Deelgebied Drongen - Halewijn

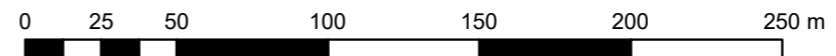
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand: Gewestplan Atlas der buurtwegen



701-Deelgebied Drongen - Halewijn

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 701 – Drongen – Halewijn		
Zone voor bos (B) – Halewijn		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'zone voor bos' is van toepassing.
Recht van voorkoop	De bosjes zijn in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van zijn perceel, 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 27, sectie D, 299 — Gent, AFD 27, sectie D, 300A — Gent, AFD 27, sectie D, 331C — Gent, AFD 27, sectie D, 195A — Gent, AFD 27, sectie D, 198. <p>Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

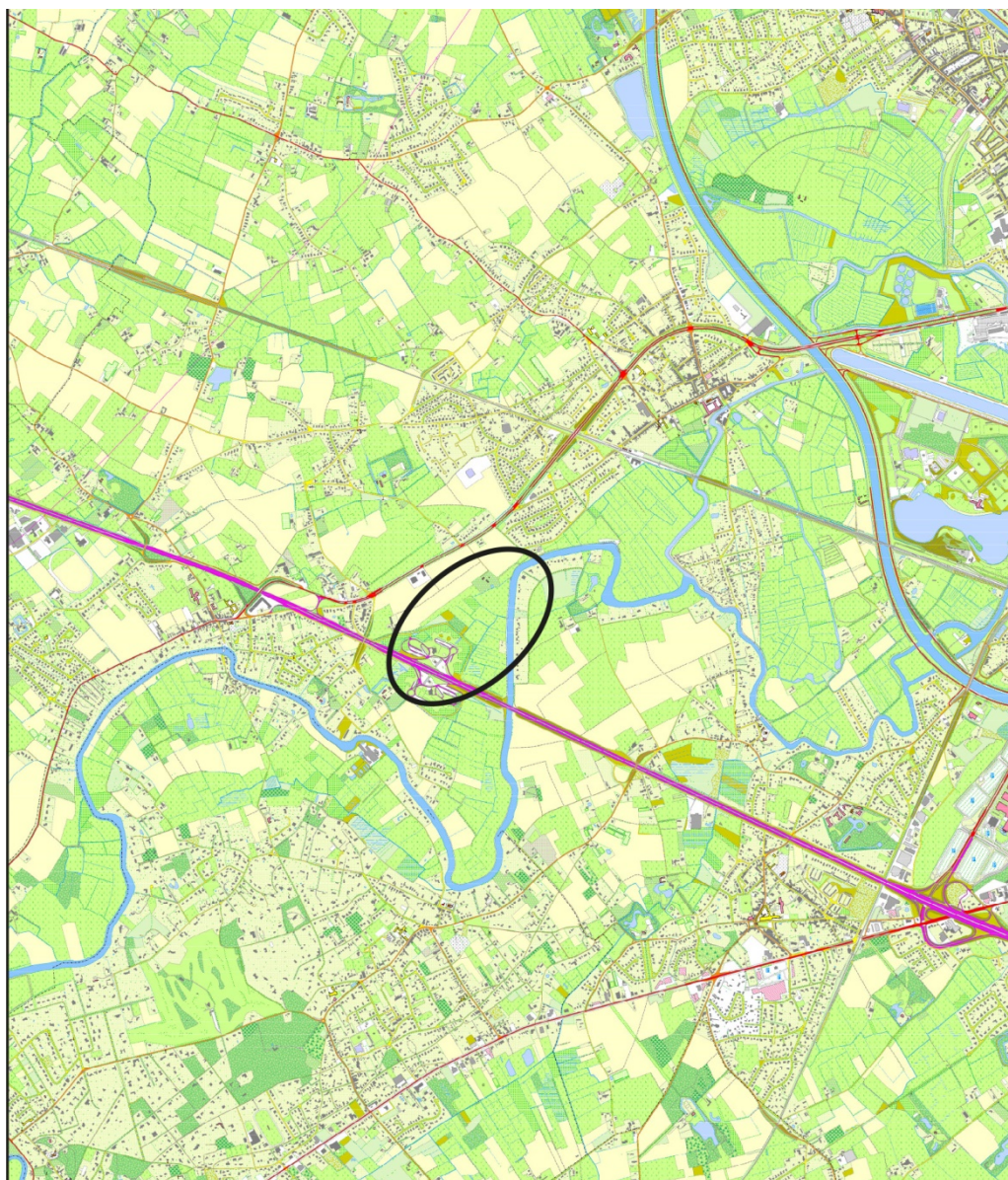
Deelgebied 701 – Drongen – Halewijn		
Zone voor natuur (N) – Halewijn		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'zone voor natuur' is van toepassing.
Recht van voorkoop	Het perceel is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van zijn perceel, 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 27, sectie D, 282B. <p>Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

Deelgebied 702 – Drongen – Keuzemeersen

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Keuzemeersen is gelegen in Drongen, ter hoogte van de 'kruising' tussen de Leie en de E40. Het gebied wordt doorsneden door de snelweg, waardoor het uit 2 delen bestaat. De bestaande dienstzone aansluitend bij de E40 en een woonperceel op de steilrand van de Leievallei worden uit de contour van het thematisch RUP Groen, deelgebied ten noorden van de E40, gehouden.



Figuur 11: situering

Het deelgebied stemt morfologisch gezien overeen met de Keuzemeersen, grenzend aan de Leie, inclusief de steilrand op de overgang naar de Keuzekouter en de beboste rand rond de dienstzone E40.

Op de Ferrariskaart is de steilrand tussen de lager gelegen meersen en de hoger gelegen kouter duidelijk waarneembaar. Op de locatie van de huidige dienstzone was toen ook bos aanwezig. Ook de Wafelijzerhoeve, die zich op de rand tussen meersen en kouter situeert, is al aanwezig ten tijde van Ferraris.

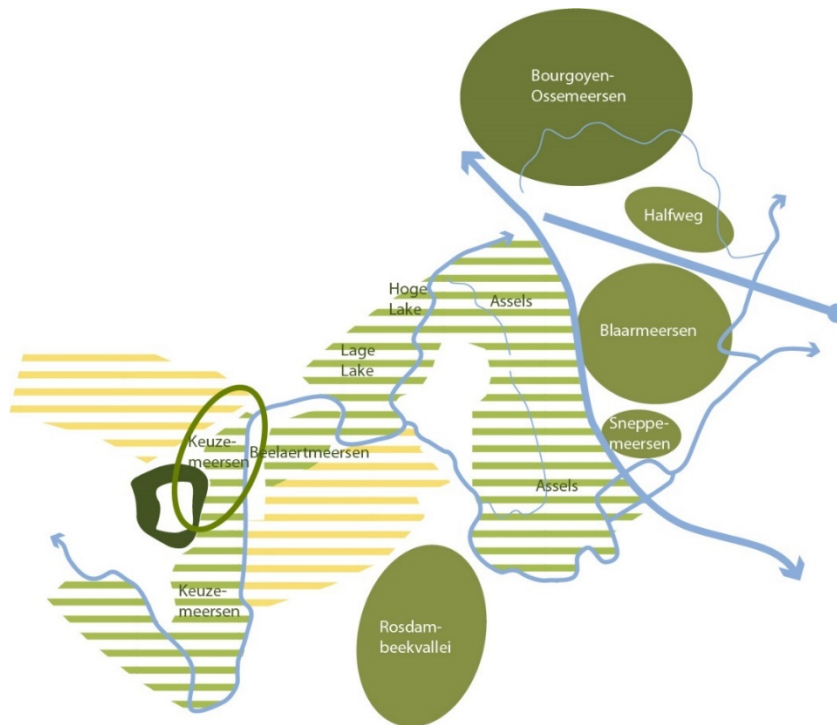


figuur 12: extract Ferrariskaart

2. ruimtelijke context

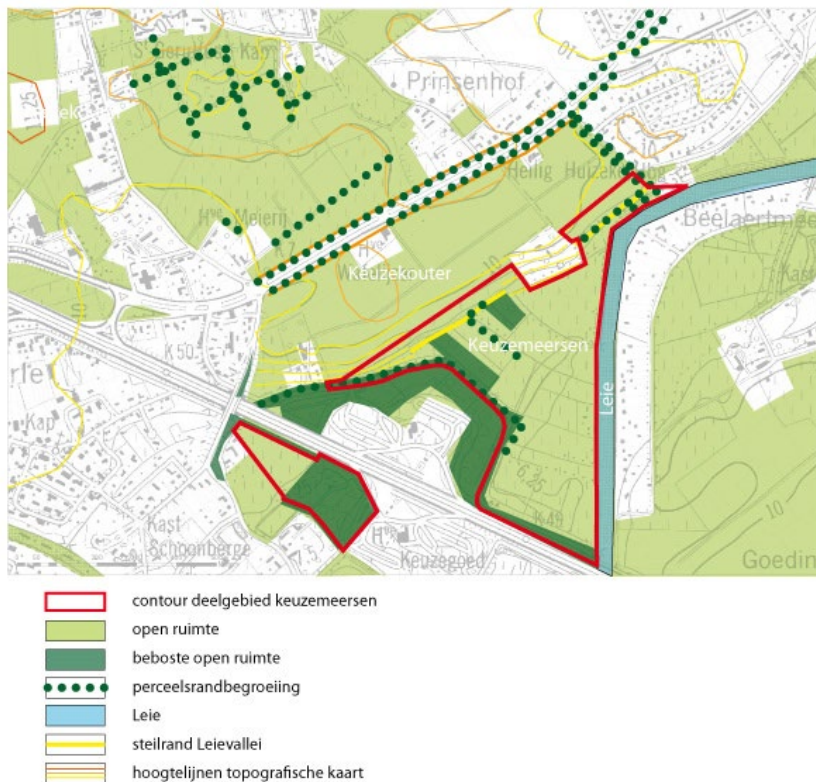
Het deelgebied Keuzemeersen is onderdeel van de Leievallei. De Keuzemeersen die deel uitmaken van voorliggend deelgebied, grenzen aan de “zuidelijke Keuzemeersen” (ten zuiden van de snelweg). Aan de overzijde van de Leie bevinden zich de “Beelaertmeersen”. Deze twee genoemde meersengebieden hebben op dit moment een natuurbestemming en gepast natuurbeheer.

Op grotere schaal maakt voorliggend deelgebied deel uit van een ruimer groen netwerk, gaande van het stedelijk groengebied ‘Bourgoyen – Halfweg – Blaarmeersen – Snepmeersen’, over de Assels, de Hoge en Lage Lake en verder de Leie volgend. Alle groenzones die deel uitmaken van dit netwerk en op vandaag nog geen gepaste groene bestemming hebben, maken deel uit van het RUP Groen.



Figuur 13: schematische weergave van de situering van deelgebied Keuzemeersen ten opzichte van het ruimere groene netwerk

De overgang tussen de Keuzemeersen en –kouter wordt gevormd door een steilrand. De Keuzekouter, langs de Deinsteenweg, wordt ingevuld door akkerbouw.



Figuur 14: ruimtelijke analyse van het fysisch patroon

Langs de snelweg, ter hoogte van het deelgebied, is een dienstzone (tankstation, parkeerruimte, winkel en andere bijhorende voorzieningen) gelegen. Rondom de bebouwde en verharde dienstzone is een bosgordel aanwezig.

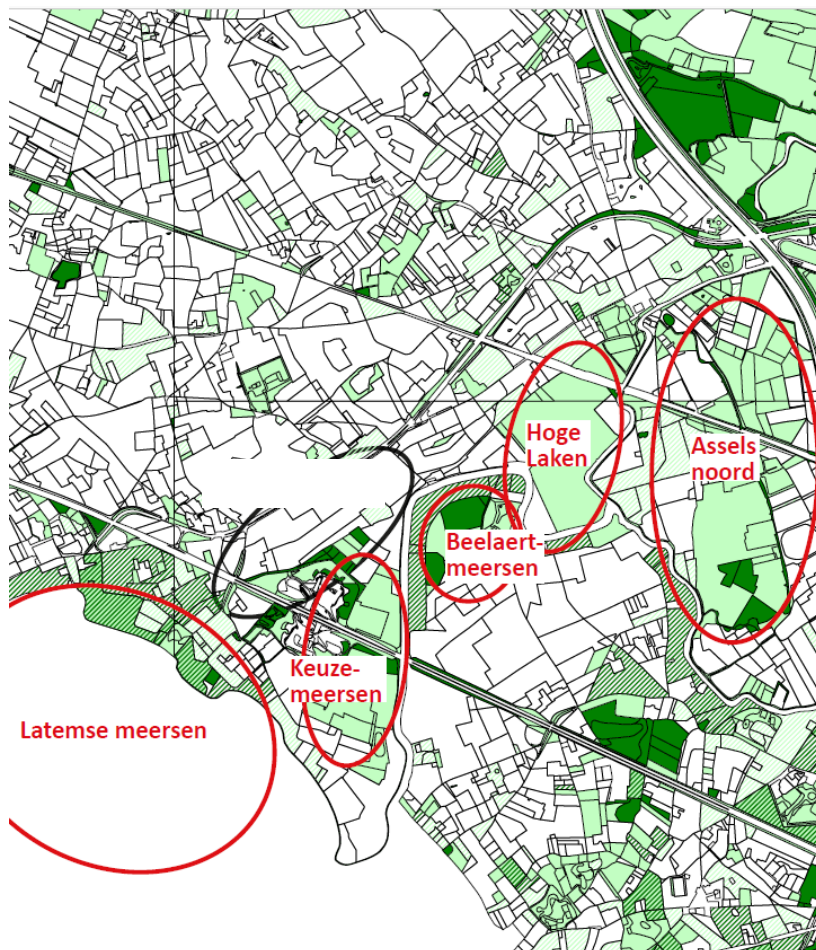
Het betreft een deelgebied met bestaande waardevolle natuur in de Leievallei en sluit aan op het erkend natuurreserveaat 'de Gentse Leievallei'.

Het totale deelgebied heeft een oppervlakte van 28,81 ha en is bijna volledig in private eigendom. In de Keuzemeersen zijn 4 percelen in eigendom van het OCMW.



biologische waarderingskaart

Het deelgebied is gelegen in een cluster van waardevolle natuurgebieden met een hoge tot zeer hoge biologische waardering.



Figuur 15: extract uit de biologische waarderingskaart (macroniveau)

Het deel ten zuiden van de steilrand is nu al biologisch waardevol tot zeer waardevol. Aansluitend op de biologisch zeer waardevolle bosgordel rond de dienstzone treffen we hier verschillende percelen biologisch zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos aan in combinatie met een perceel vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Op de steilrand tussen de meersen en de hoger gelegen kouter, grenzend aan de dienstzone bevindt zich een biologisch zeer waardevolle natte ruigte met moerasspirea.

Langs de Leie bevindt zich biologisch waardevol weiland met veel sloten en/of microreliëf met in tweede eenheid soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds.

In het noordelijke deel van de Keuzemeersen en grenzend aan de steilrand vinden we een aantal percelen biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.

Het deel ten zuiden van de autostrade heeft al biologisch (zeer) waardevolle vegetaties. Beschreven van west naar oost treffen we hier het volgende aan: biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland, een complex van biologisch zeer waardevol rietland, grote zegge vegetaties en stilstaande waters, eutrofe plassen (diverse plantengemeenschappen), een biologisch

waardevolle populieraanplant op vochtige bodem met elzen of wilgen ondergroei met als tweede eenheid nitrofiel alluviaal elzenbos en ten slotte een waardevol perceel verruigd grasland en opnieuw minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.



Figuur 16: extract uit de biologische waarderingskaart

Binnen de afbakening van het deelgebied bevinden zich een aantal verboden te wijzigen vegetaties. De zone op de steilrand (natte ruigte met moerasspirea) is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Het volledige complex ten zuiden van de snelweg van rietland, grote zegge vegetaties en stilstaande waters en eutrofe plassen valt eveneens onder de verboden te wijzigen vegetaties volgens het natuurdecreet.

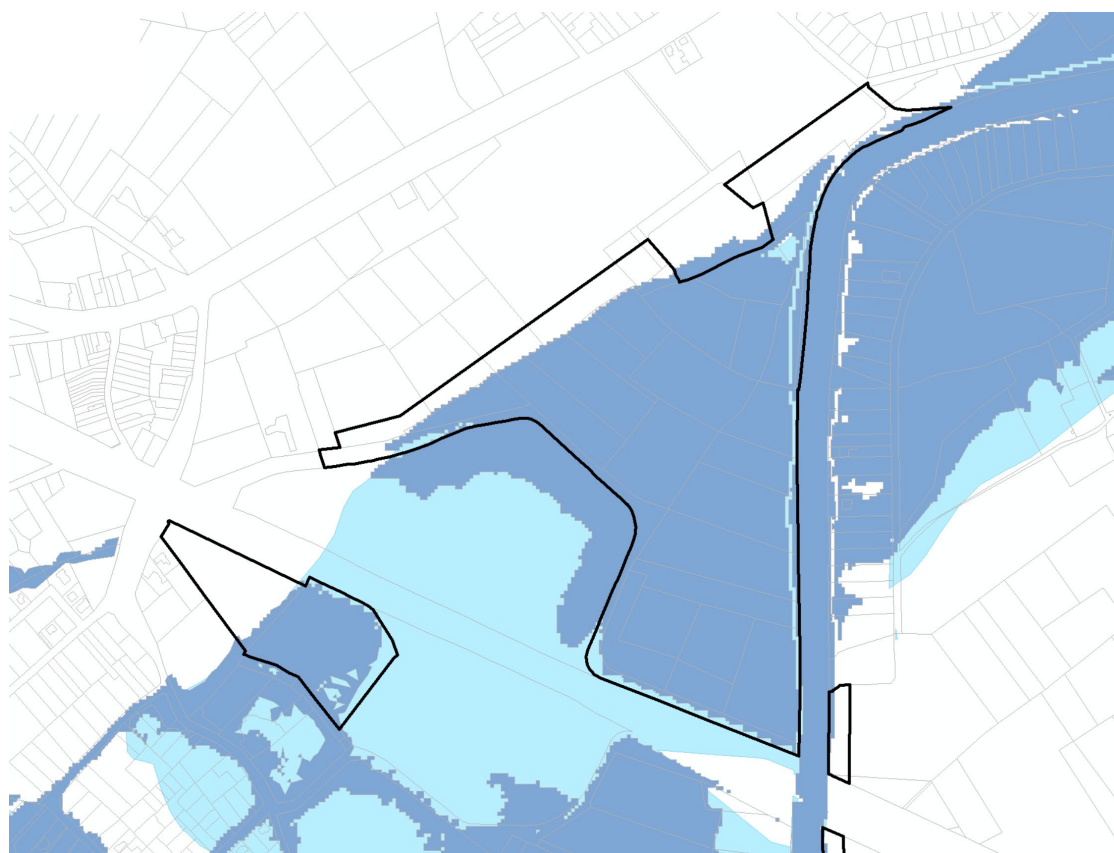
Soortenplan

De Keuzemeersen zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal specifieke maar erg bedreigde of kwetsbare soorten, zoals oranjepipje, grutto en bunzing. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Hydrologie

Bijna het volledige plangebied van de Keuzemeersen is effectief overstromingsgevoelig. Er is een duidelijke grens ter hoogte van de steilrand: vanaf de steilrand zijn de hoger gelegen gronden op de

Keuzekouter droge, niet-overstromingsgevoelige gronden. Ook het meest westelijk gelegen perceel in het deelgebied ten zuiden van de E40 is niet overstromingsgevoelig.

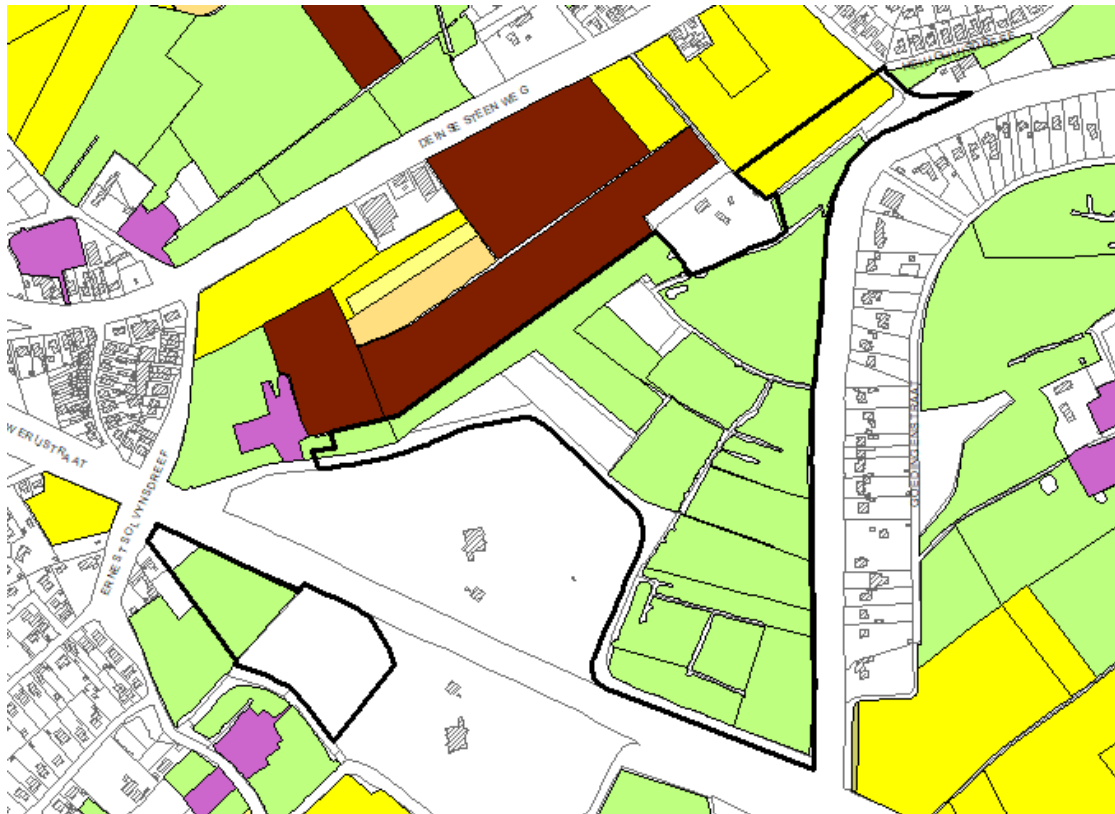


Figuur 17: overstromingsgevoeligheid

Over bijna de volledige lengte van de oever van de Leie zijn private aanlegsteigers aangelegd.

landbouw

Het deelgebied is grotendeels opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2017). en volledig geregistreerd als “grasland”, met uitzondering van het meest westelijk gelegen perceel, dat in gebruik is als “mais” (geel).



Figuur 18: extract uit de kaart landbouwgebruikspcelen (2017)

3. bestaande feitelijke toestand

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

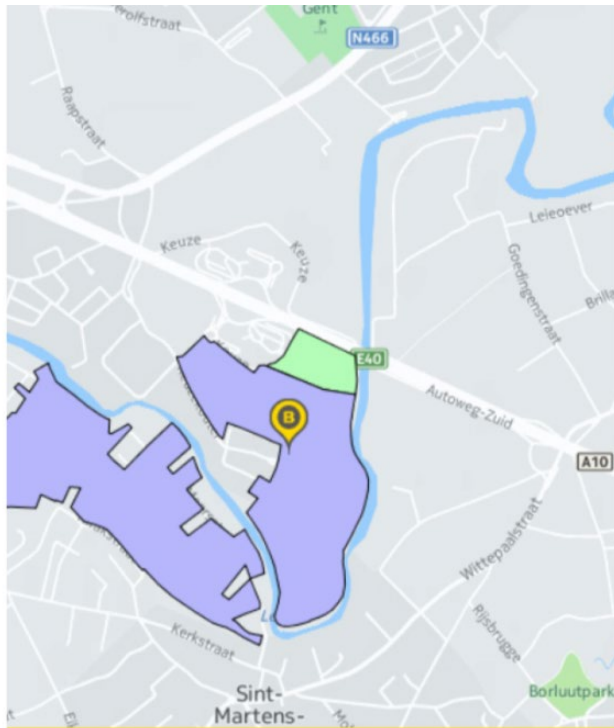
Het deelgebied omvat de Keuzemeersen, inclusief de steilrand. Het meersengebied bestaat uit natte graslanden met een aantal kleinschalige bosjes. De voormalige ‘wafelijzerhoeve’ wordt niet opgenomen in het deelgebied. Op de zone ten zuiden van de E40 staat een bosje dat paalt aan de robuustere bosstructuur rondom de dienstzone.

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 Keuze ligt niet binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent en is bijgevolg gelegen in het buitengebied.

In het zuiden grenst het deelgebied aan een GEN- en GENO-gebied “De Vallei van de Benedenleie”.



aangeduid door Vlaamse Regering als GEN (Grote Eenheid Natuur) + GENO (Grote Eenheid Natuur in Ontwikkeling): "de vallei van de Benedenleie"

Figuur 19: aanduiding GEN (blauw)- en GENO-gebieden (groen)

Het deelgebied Keuzemeersen is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het herbevestigd agrarisch gebied komt tot tegen de Deinsteenweg.



Figuur 20: aanduiding Herbevestigd Agrarisch Gebied (gele arcering)

De bestemming van deelgebied Keuzemeersen wordt bepaald door het gewestplan. Ten noorden van de snelweg E40 is het deelgebied gelegen binnen “agrarisch gebied”. Op de rand van de dienstzone is een smalle onregelmatige strook bestemd als “dienstverleningsgebied” op het gewestplan. Het gedeelte ten zuiden van de snelweg is eveneens bestemd volgens het gewestplan als “dienstverleningsgebied”. De contour van het plangebied is ingetekend op basis van de kadastrale percelen. Concreet loopt het plangebied tot tegen de perceelsgrens ten opzichte van de E40, wat niet altijd duidelijk afleesbaar is op de digitale weergave van het gewestplan¹¹.

Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen van toepassing binnen de afbakening van het deelgebied.

Een aantal aanlegsteigers op de oever van de Leie zijn onvergund.

Atlas der buurtwegen

Op de noordelijke rand van, parallel aan de steilrand, loopt het tracé van chemin 91, opgenomen in de Atlas der Buurtwegen. Binnen het deelgebied, in de knik van chemin 91 sluit oostwaarts sentier 137 aan, richting Keuzekouter.

Chemin 91 komt grotendeels overeen met het tracé van de weg Keuze, behalve binnen de contour van voorliggend plangebied. Ter hoogte van de hoek van de buurtweg werd de straat Keuze in een bocht gelegd.

Sentier 137 is op terrein verdwenen.

In het noordwesten bevindt zich de buurtweg chemin 51. Deze weg komt overeen met de Slingerstraat.

Het dijkpad langs de Leie is eveneens opgenomen in de Atlas der Buurtwegen als chemin 143.

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

Ruimtelijke structuurvisie

Het fysisch systeem van de Leievallei is structuurbepalend voor Gent. Essentieel zijn de valleien en de samenvloeiing van de Leie en Schelde. Vrijwaren en natuurlijk uitbouwen zijn hier het ordeningsprincipe. Het fysisch systeem van rivieren is een belangrijk onderdeel van de gewenste

¹¹ *Belangrijke opmerking: Voor de meeste deelgebieden wordt het gewestplan op het plan feitelijke en juridische toestand weergegeven. Het betreft hier een weergave van het ‘digitaal’ gewestplan en werd verkregen door het inscannen van de laag van de bestemmingsgebieden op de analoge gewestplannen. Deze kleurvlakken werden op de gegeorefereerde digitale kadastrale plannen geprojecteerd. De ondergrond waarop de originele gewestplannen getekend werden, bestaat echter uit topografische kaarten daterend uit de jaren '60 op een schaal 1/10.000. Dit betekent dat de oorspronkelijke ondergrond van de gewestplannen, en de ondergrond waarop deze nu geprojecteerd worden, van elkaar kunnen verschillen. Dit betekent concreet dat de grenzen van een bestemmingszone zoals vastgelegd in het gewestplan niet altijd overeen komen met de kadastrale grenzen. De weergave van het gewestplan op het plan feitelijke en juridische toestand moet dus steeds met omzichtigheid bekeken worden en uiteindelijk ook via het analoge gewestplan geverifieerd worden.*

groenstructuur voor Gent. De valleigebieden vormen dragers van openruimtefuncties en groene linten in het landschap.

De Keuzemeersen zijn een belangrijk onderdeel van de ruimtelijk-natuurlijke structuur en meer bepaald van de grote gewenste natuurgebieden op bovengemeentelijk niveau. In het Ruimtelijk Structuurplan worden een aantal suggesties van herbestemmingen gedaan om deze bovengemeentelijke natuurlijke structuur te realiseren, waaronder delen van de Leievallei (Assels en Keuzemeersen).

In het actieprogramma wordt een inhaalbeweging natuurontwikkeling voorgesteld. Versterking van de natuurwaarden in Gent betekent dus niet per se meer natuur realiseren, maar vooral natuur op de juiste plaatsen brengen en meer samenhangend maken. Niet-beschermd natuurelementen verdwijnen stelselmatig, en met het gewenste aanbodbeleid in andere sectoren zoals wonen en bedrijvigheid zal dit blijven gebeuren. Daarom is een snelle inhaalbeweging noodzakelijk, een beleid van actieve natuurontwikkeling in bestemde natuur-, bos- en groengebieden.

Deze inhaalbeweging is bedoeld om de gewenste samenhangende groenstructuur op te bouwen. Onder andere de Keuzemeersen worden naar voor geschoven als gebieden die ter compensatie van verdwenen oppervlakte natuur een actieve natuurontwikkeling of actief natuurbeheer moeten opnemen. Het gaat dus om nieuw te ontwikkelen natuurgebieden/natuuronderdelen die weliswaar kunnen aansluiten op bestaande natuur. Deze gebieden kunnen samen de bedreigde natuurwaarden kwantitatief compenseren.

Het deelgebied Keuzemeersen is gelegen langs de groenklimaatas 6, gelegen langs de Leievallei. 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. Zij vormen een recreatieve, ecologische en landschappelijke verbinding tussen het buitengebied en het centrum. Ze brengen het groen tot diep in de stedelijke ruimte en zorgen voor verkoeling. De groenklimaataassen versterken eveneens het fietsnetwerk.

De aaneen te schakelen natuurgebieden binnen groenklimaatas 6 zijn onder meer:

- het natuurreserveaat Bourgoyen-Ossemeersen met kleinschalige recreatievoorzieningen in oostelijke rand;
- Leievallei met natuurlijke, agrarische en extensief-recreatieve component zoals ontwikkeld in landinrichtingsproject (VLM).



Figuur 21: kaart situering groenassen + concrete ligging groenklimaatas 6 t.o.v. deelgebied Keuzemeersen

Het deelgebied Keuzemeersen is bijna volledig een effectief overstromingsgevoelig gebied in een beek- of riviervallei met een zachte bestemming. Voor dergelijke gebieden bepaalt de Structuurvisie 2030 expliciet dat zij een natuurbestemming krijgen (pag. 160).

Groenstructuurplan¹²

Het deelgebied Keuzemeersen, maakt onderdeel uit van de Leievallei. Deze vallei is in haar geheel opgenomen als natuurkern¹³. De Leievallei is een brede vlakte waarin de rivier vrij meandert, omgeven door meersen of relicten van meersen. Verder wordt de vallei gekenmerkt door de aanwezigheid van microreliëf met donken en oeverwallen.

De Leievallei in Gent is gedeeltelijk versnipperd door infrastructuur. Het groen langs de R4, E40 (en dienstzone) en de spoorlijn Gent-Oostende vervult een belangrijke rol als verbindend element voor natuur en bos en zorgt eveneens voor visuele buffering.

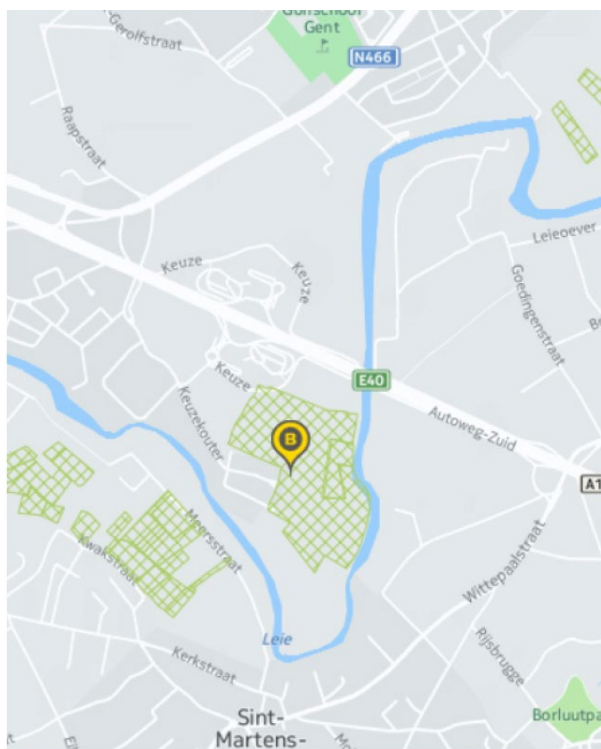
¹² In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

¹³ Natuurkernen worden omschreven als grote kernen (>50 ha) van aaneengesloten vegetatiecomplexen, met alle biologisch waardevolle en zeer waardevolle, vooral natuurlijke en halfnatuurlijke, ecotopen met een hoge soortenrijkdom of natuurbehoudswaarde (bron: Groenstructuurplan)

Erkend natuurreservaat Gentse Leievallei

Het deelgebied ligt in de nabijheid van het erkend natuurreservaat "Gentse Leievallei". Dit natuurreservaat is volledig in eigendom van Natuurpunt. Natuurpunt staat, in samenwerking met vrijwilligers en lokale landbouwers, in voor het beheer van dit natuurgebied.

Het deelgebied Keuze is gelegen binnen het visiegebied van het natuurreservaat. Dit betekent dat Natuurpunt hier een actief aankoopbeleid voert in functie van de uitbreiding van het natuurreservaat. De landschapsdoelstellingen voor het deelgebied stellen open meersengebied in het vooruitzicht voor de percelen aansluitend bij de Leie, en een halfopen tot gesloten landschap op de verderaf gelegen percelen.



aanduiding erkend natuurreservaat 'Gentse Leievallei' (beheerd door Natuurpunt)

Figuur 22: aanduiding erkend natuurreservaat 'Gentse Leievallei'

Herinrichting op- en afrittencomplex E40

Het Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse Overheid (AWV) wil het op- en afrittencomplex nr. 13 op de E40 te Drongen heraanleggen om de veiligheid en de capaciteit van het complex te verhogen. Tegelijkertijd wenst het agentschap ook de leefbaarheid van Baarle te verbeteren en de meest optimale ontsluiting van het bedrijventerrein 'Drongen I' te realiseren. Om de milieu-impact van dit plan in te schatten, werd een planmilieueffectenrapport (plan-MER) opgemaakt. Dit plan-MER werd op 30 oktober 2019 door het Team Mer conform verklaard. Het strategisch plan-MER doet nog geen locatiekeuze voor het op- en afrittencomplex: er blijven twee mogelijke locaties over, namelijk het centraal complex (huidige locatie) en het oostelijke complex ter hoogte van de dienstzone. De Vlaamse overheid wenst de startnota voor het gewestelijk RUP met geïntegreerd plan-MER goed te keuren in het najaar van 2020.

Het is in voorliggend gemeentelijk RUP groen niet de bedoeling om voorafnames te doen op dit gewestelijke RUP-proces. Wel worden met voorliggend RUP Groen de gemeentelijke ambities en doelstellingen vastgelegd.

AGNAS

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het deelgebied Keuze maakt deel uit van de regio Leiestreek, deelruimte 2 Noordelijke Leievallei. De visie op Vlaams niveau voor de Keuzemeersen is “het behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging”.

De herbestemming van de Keuzemeersen past bijgevolg binnen de ruimtelijke visie op Vlaams niveau. De Vlaamse concepten voor de Keuzekouter zijn minder duidelijk. Van zodra hier een op- en afrittencomplex voor een snelweg wordt ingericht, kan de kouter nog onmogelijk als een ruimtelijk-functioneel samenhangend gebied beschouwd worden. Er moet dan ook afgewacht worden welke variant voor de heraanleg van het complex E40 Drongen op Vlaams niveau naar voor geschoven wordt.

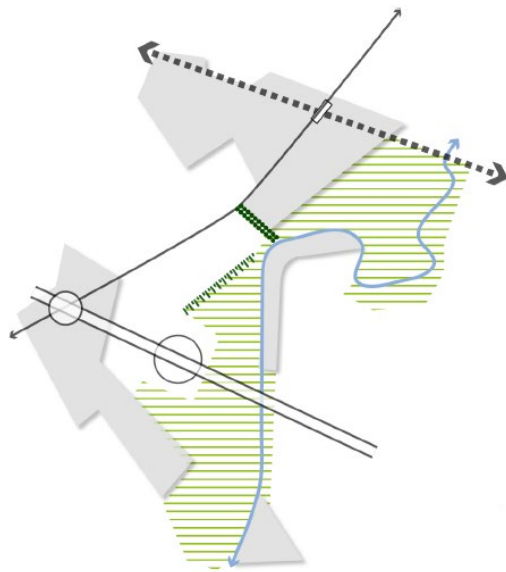
6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De Keuzemeersen zijn een onderdeel van de Leievallei en hebben een hoge biologische waarde. Er wordt dan ook gekozen om de Keuzemeersen verder te ontwikkelen als een onderdeel van een groter aaneengesloten meersengebied. Hoewel de meersen langs de Leie doorsneden worden door een aantal grotere infrastructuren (zoals de E40 en verkavelingen), vormen de noordelijke Keuzemeersen een belangrijke schakel tussen de zuidelijke Keuzemeersen (erkend natuurreserveaat) en de meer noordelijk gelegen Lage Lake (delen erkend als natuurreserveaat). Door ook hier te kiezen voor een natuurbestemming worden mogelijkheden gecreëerd om een robuust aaneengesloten natuurgebied te laten ontwikkelen. Dit beantwoordt ook aan het concept van de groenklimateas.

Het gebied werd in het Ruimtelijk Structuurplan Gent al aangeduid als te herbestemmen naar natuur in functie van een inhaalbeweging voor natuurontwikkeling. Ook in de gewenste groenstructuur van het groenstructuurplan is dit gebied aangeduid als onderdeel van een natuurkern. De Keuzemeersen zijn opmerkelijk lager gelegen dan de aanpalende kouter, zijn effectief overstromingsgevoelig en daarom vanuit landbouwkundig oogpunt minder interessant.

De overgang tussen de Keuzemeersen en –kouter wordt bepaald door een kenmerkende en goed bewaarde steilrand. Het gebied heeft bijgevolg ook een grote landschappelijke waarde, die ontsloten wordt voor wandelaars door het bestaand trage wegensysteem. De ecologische waarde van de steilrand als gradiënt en buffer tegen inspoeling naar de lager gelegen meersen vormt samen met zijn landschappelijke waarde het argument voor opname in het RUP Groen.

Omwille van deze redenen is het van belang dat de natuur- en landschapswaarde van de Keuzemeersen, inclusief steilrand, planologisch beschermd worden met de passende bestemming als “zone voor natuur”.



Figuur 23: conceptuele schets Keuzemeersen binnen de Leievallei

Door de herbestemming wordt de gewenste groen- en natuurstructuur langs de Leie verder uitgebouwd, waardoor deze nog meer als een dragende as van de natuurlijke structuur en als ecologische verbinding kan functioneren. Een herbestemming naar natuur zorgt ervoor dat er meer kansen worden geboden om het erkend natuurreservaat, beheerd door natuurpunt, verder uit te breiden.

7. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is voor een groot deel private eigendom en is gedeeltelijk biologisch waardevol, maar heeft veel potentieel om verder te ontwikkelen tot een volwaardige natuurkern.

De Keuzemeersen maken deel uit van de Leievallei tussen Gent, Drongen en Afsnee en verder richting Sint-Martens-Latem en Deinze. Grote delen van de Leievallei op Gents grondgebied zijn in eigendom van en/of worden beheerd door een erkende natuurvereniging. Dit kadert binnen het ambitieuze natuurproject “Levende Leie”. Een deel hiervan is erkend als natuurreservaat “Gentse Leievallei”. Het is dan ook zinvol om de percelen die herbestemd worden in voorliggend RUP binnen datzelfde natuurbeheer in te passen. Een schaalvergroting verhoogt de effectiviteit van de natuurbescherming. Het beheer van grotere aaneengesloten gebieden is ook veel kostenefficiënter. Bovendien kan voor het beheer van deze gronden samengewerkt worden met buurtbewoners en lokale landbouwers, wat bijdraagt tot een grotere betrokkenheid en interactie.

In die zin is de Stad Gent geen voorstander om deze natuurpercelen langs de Leie in eigen beheer te hebben. Dit zou zorgen voor een versnipperde situatie en levert alleen maar nadelen op. De Stad Gent heeft dan ook niet de intentie om deze percelen te verwerven. De mogelijkheid bestaat wel om subsidies te verlenen aan een erkende natuurvereniging bij de verwerving van percelen in functie van de verdere uitbouw van het project Levende Leie en de uitbreiding van het erkend natuurreservaat Gentse Leievallei.

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 voor een aantal percelen 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 27, sectie C, 1301C
- Gent, AFD 27, sectie C, 1272B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 836E (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1169R (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1169K (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1170A
- Gent, AFD 27, sectie C, 1180
- Gent, AFD 27, sectie C, 1179
- Gent, AFD 27, sectie C, 1176
- Gent, AFD 27, sectie C, 1178
- Gent, AFD 27, sectie C, 1177
- Gent, AFD 27, sectie C, 1169C
- Gent, AFD 27, sectie C, 1169W (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1169V (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1169T (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1183
- Gent, AFD 27, sectie C, 1182
- Gent, AFD 27, sectie C, 1181
- Gent, AFD 27, sectie C, 1168 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1165 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1162 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 1186
- Gent, AFD 27, sectie C, 1187A
- Gent, AFD 27, sectie C, 1198
- Gent, AFD 27, sectie C, 1202D
- Gent, AFD 27, sectie C, 1199
- Gent, AFD 27, sectie C, 1200
- Gent, AFD 27, sectie C, 1201A
- Gent, AFD 27, sectie C, 1204A.

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

Het deelgebied is grotendeels gelegen in geregistreerd landbouwgebruik en binnen de huidige bestemming is landbouw toegelaten. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaars die meer dan 0,5 ha bezitten, in principe kapitaalschade kunnen vragen aan de VLM.

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:

- agrarisch gebied
- dienstverleningsgebied.

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

10. landbouwimpact

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd na de goedkeuring van de startnota van het RUP Groen aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers. De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Keuze, afbakening fase startnota:

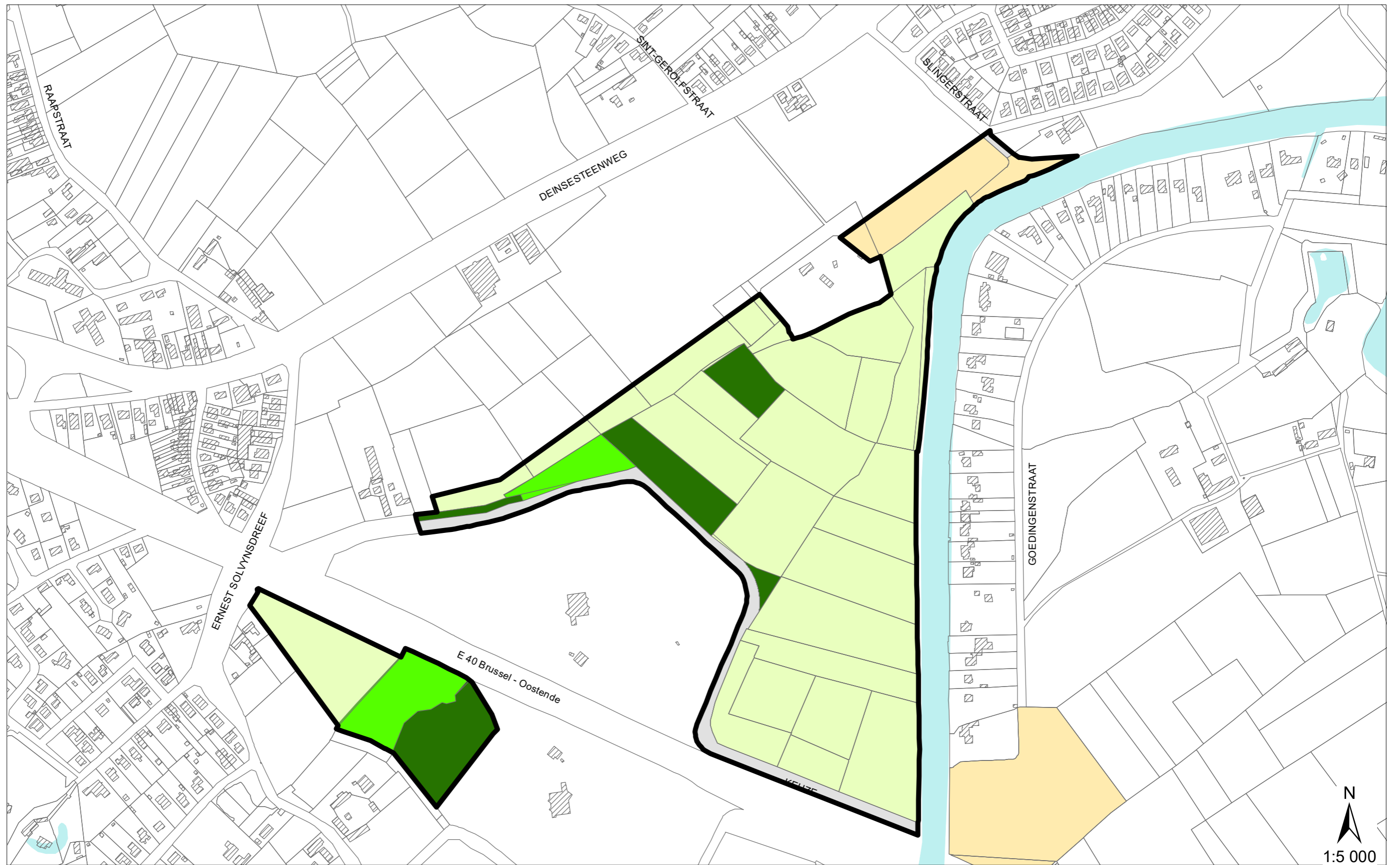
• totale oppervlakte (in ha):	51
• oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha):	41.5
• aantal gebruikspcelen:	26
• % in landbouwgebruik:	81
• aantal gebruikers:	8

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Keuze, afbakening fase startnota, zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. Rekening houdend met de aanwezige zeer vruchtbare landbouwgronden, de landschappelijk waarde van de kouter en de aanwezige vluchtelingenproblematiek langs de dienstzone van de E40 is beslist de Keuzekouter uit het RUP Groen te schrappen. Voor het resterende deelgebied Keuzemeersen, dat binnen de contour van het RUP Groen is behouden, is onderzoek gebeurd naar flankerende maatregelen. De opties die de Stad Gent hiervoor heeft uitgewerkt zijn beschreven in de nota flankerend landbouwbeleid. Garanties omtrent de flankerende landbouwmaatregelen worden geboden in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en een erkende natuurvereniging die als bijlage is opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.

Het LER werd opgemaakt op basis van het deelgebied voorgesteld in de startnota. Na verdere analyse en terreinonderzoek werd de ambitie voor het deelgebied bijgesteld.



702-Deelgebied Drongen - Keuzemeersen

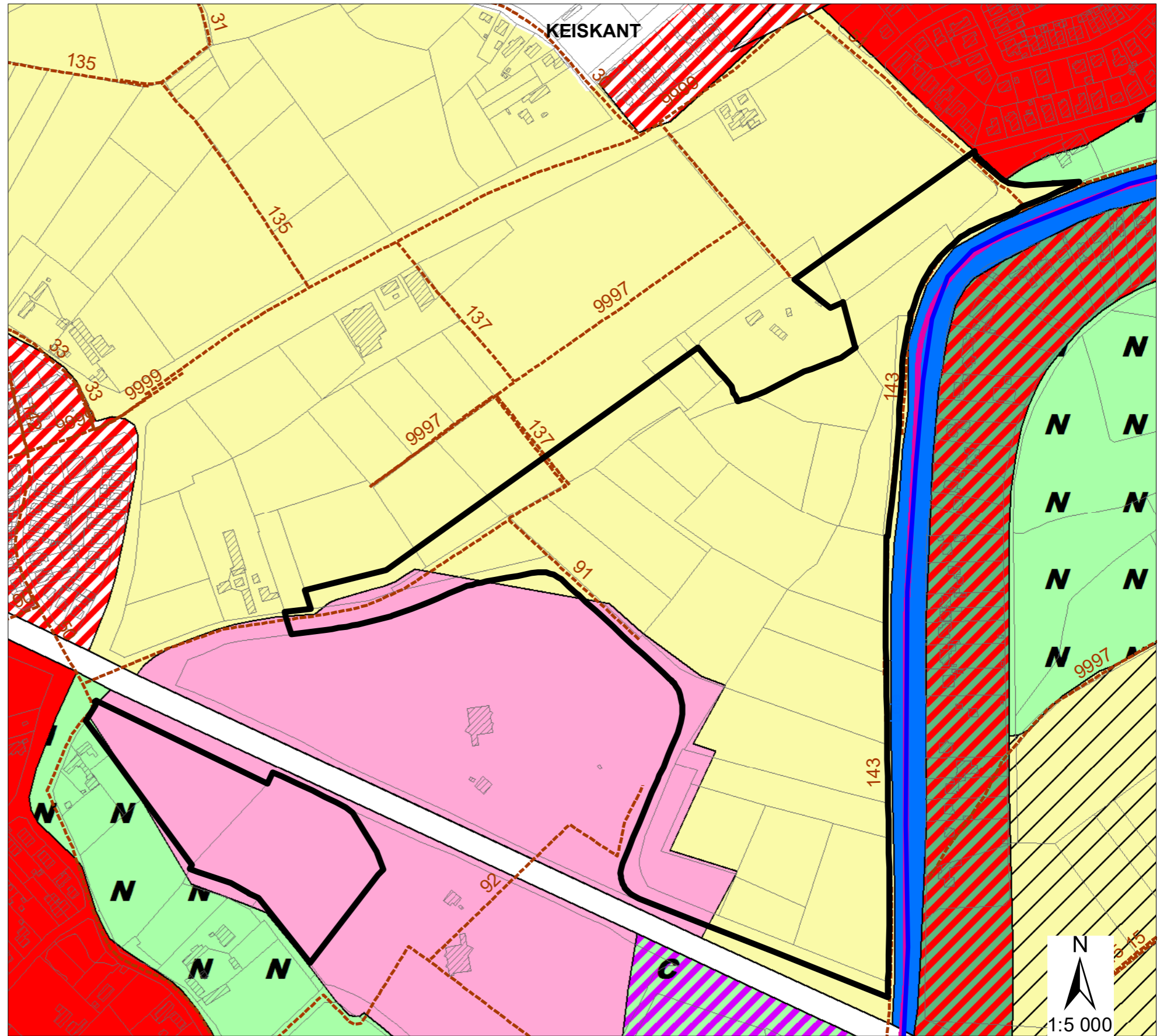
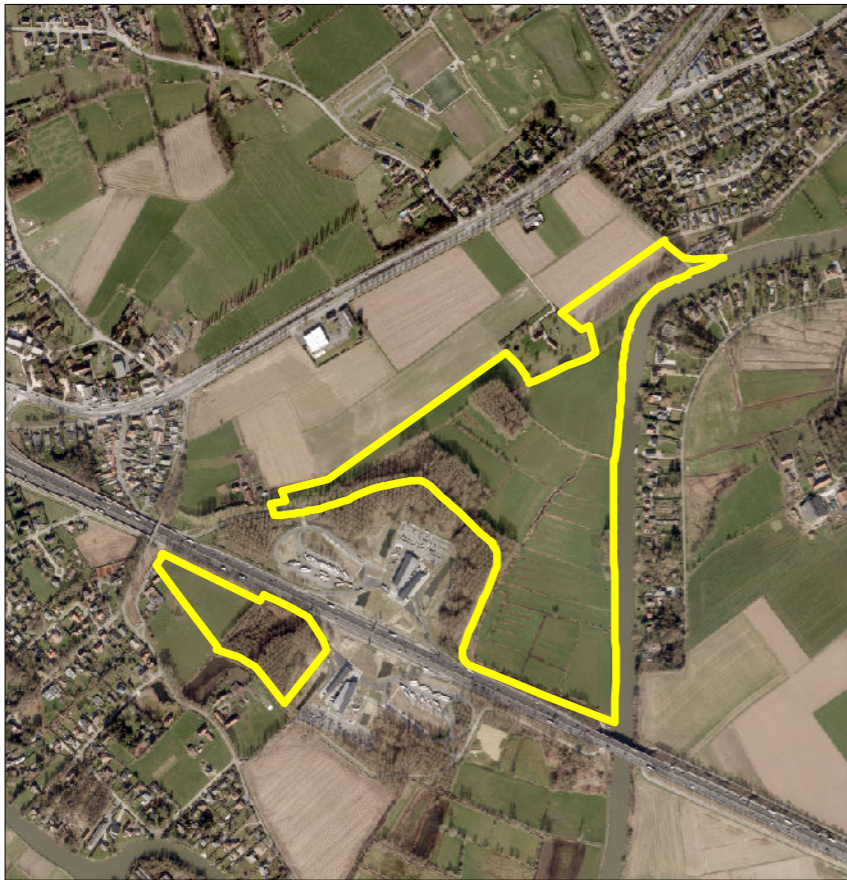
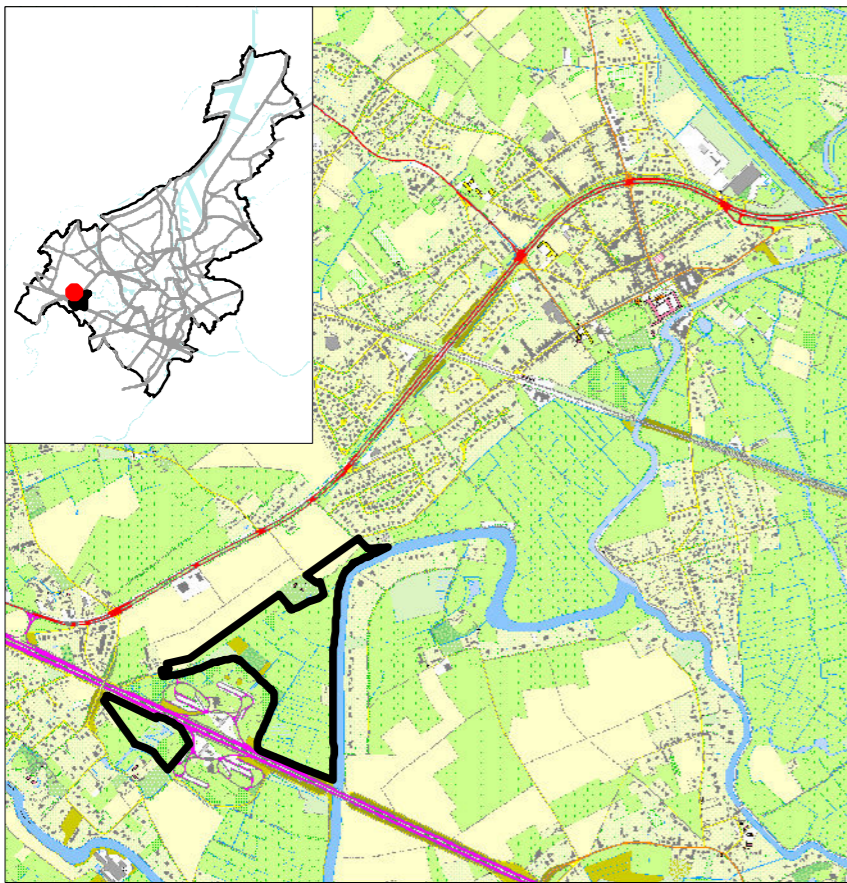
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



702-Deelgebied Drongen - Keuzemeersen

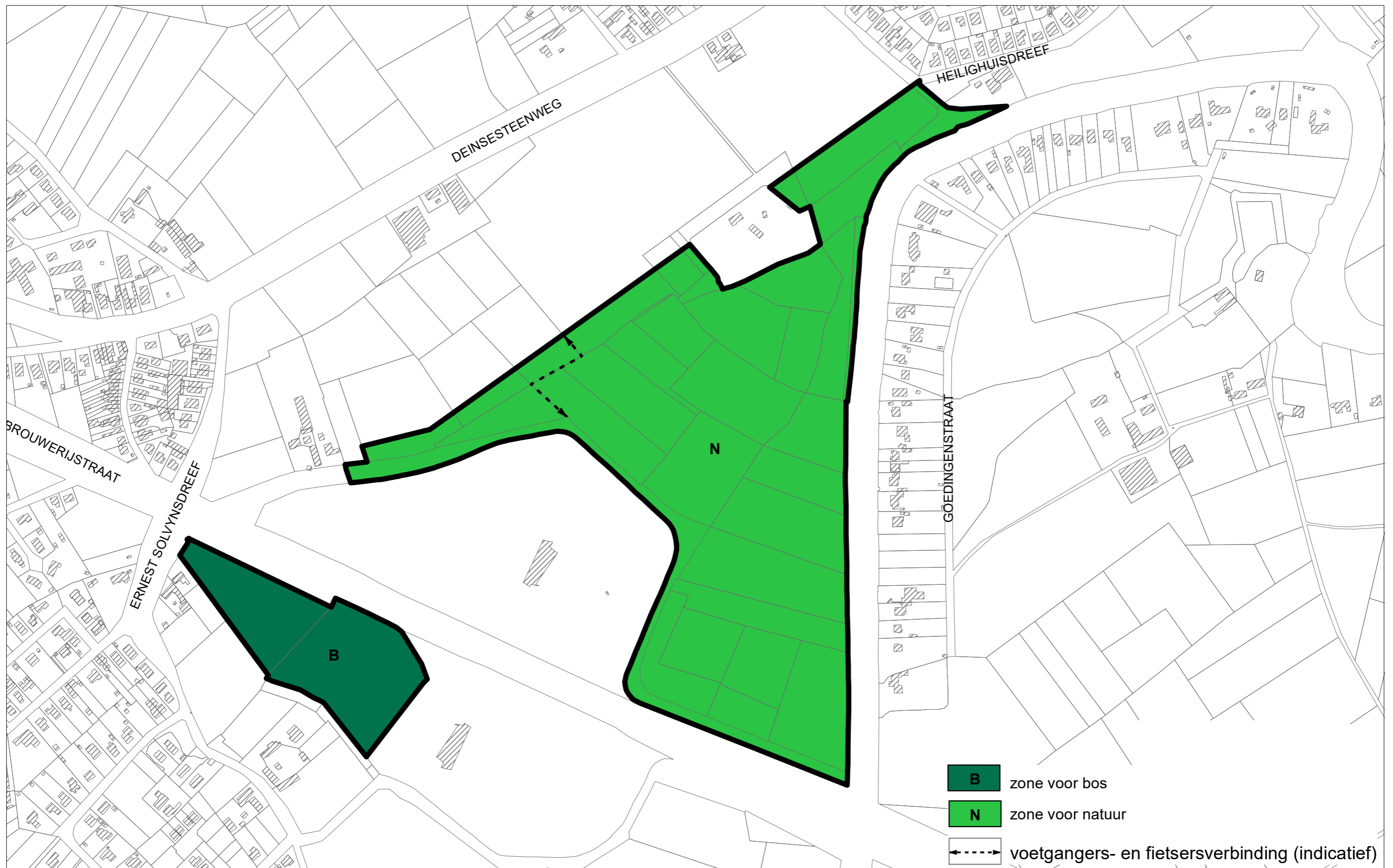
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Juridische toestand

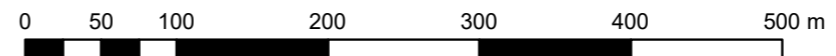
Luchtfoto

Gewestplan



702-Deelgebied Drongen - Keuzemeersen

Kaart 2. Grafisch plan



1:5 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 702 – Drongen – Keuzemeersen		
Zone voor natuur (N) – Keuzemeersen		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting en beheer	<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>Het plaatsen van aanlegsteigers, andere constructies of oeververstevingswerken in functie van het aanmeren van boten is niet toegelaten. De natuurlijke overgang tussen rivier en land moet behouden blijven.</p> <p>De inrichtings- en beheerswerken in functie van natuur houden in het bijzonder rekening met de landschappelijke waarde van het bestaande microreliëf, met name de steilrand van de Leievallei.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor natuur” is van toepassing.</p> <p>Het is verboden de Leieoevers te voorzien van aanlegsteigers, andere constructies en oeververstevingen in functie van het aanmeren van boten,</p> <p>Alle inrichtings- en beheerswerken gebeuren met respect voor de landschappelijke waarde van de steilrand van de Leievallei.</p>

Deelgebied 702 – Drongen – Keuzemeersen		
Indicatieve overdruk voetgangers- en fietsersverbinding – Keuzemeersen		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	De overdruk heeft de bedoeling om een aangename trage verbinding als onderdeel van een ruimer recreatief tragewegennetwerk te creëren.	De overdruk is bestemd om ingericht te worden als openbaar wandelpad en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, groenaanleg en straatmeubilair.
Inrichting en beheer	Het pad wordt zo ingericht dat de natuurwaarden en overstromingsgevoeligheid van het gebied niet in het gedrang komen. Het pad wordt bijgevolg ingericht met respect voor de onderliggende bestemming.	Gemotoriseerd verkeer is op dit pad niet toegelaten, tenzij door beheervoertuigen. Het pad wordt ingericht met respect voor de onderliggende bestemming.

	Omwille van de watergevoeligheid, de ligging in visiegebied voor een erkend natuurreservaat en het beperken van verstoring, is het niet toegelaten om het pad aan te leggen in verharding of halfverharding.	Het pad mag niet verhard worden.
--	--	----------------------------------

Deelgebied 703 – Drongen – Noordhout

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Noordhout bestaat uit drie onderdelen aan weerszijden van de Noordhoutstraat in Drongen Baarle, op de grens met Sint-Martens-Leerne.

Het meest noordelijke onderdeel is een klein bosje middenin het agrarisch areaal.

Het centrale bosje is gelegen achter een woonperceel in de Moerstraat.

Het meest zuidelijke bosje bevindt zich eveneens achter een woonperceel in de Noordhoutstraat. Het bosje is gelegen langs een landbouwontsluitingsweg die uitgaat op de Noordhoutstraat. Het bosje bevindt zich achter een oude boomgaard die eveneens onderdeel is van het RUP Groen.

2. ruimtelijke context

De drie onderdelen van het deelgebied Noordhout bevinden zich in een landbouwlandschap met verspreide hoeves met op vandaag een dikwijls een louter residentiële functie. Verspreid in het landschap bevinden zich een aantal kleinschalige beeldbepalende bosjes.

Onderstaande foto's geven een beeld vanaf de openbare weg tot aan de drie bosjes die worden opgenomen in het thematisch RUP Groen. Palend aan het meest zuidelijke bosje, bevindt zich een restant van een oude boomgaard (derde foto).



Het deelgebied maakt onderdeel uit van een afwisselend landschap dat sterk wordt gekenmerkt door een agrarisch grondgebruik en verspreide hoeves. Het landschap is steeds gekenmerkt

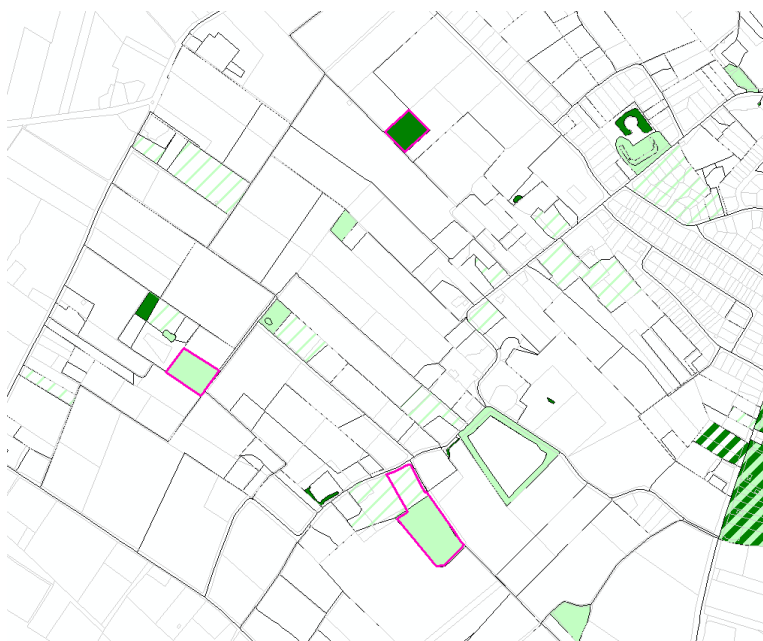
geweest door het voorkomen van kleinschalige bossen. In de loop der jaren is de bosoppervlakte hier sterk afgenomen.



Figuur 24: extract uit de Ferrariskaart (1771-1778)

Het betreft drie perceeltjes. Van noord naar zuid beschreven:

1. Een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderales ondergroei)
2. Een biologisch waardevolle naalddoutaanplant zonder ondergroei (geen dennen)
3. Een biologische waardevolle loofhoutaanplant met opslag van allerlei aard en grenzend daaraan een minder waardevol perceel maar wel met waardevolle elementen, met name een hoogstamboomgaard in een (tweede eenheid) soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden.



Figuur 25: extract uit de biologische waarderingskaart

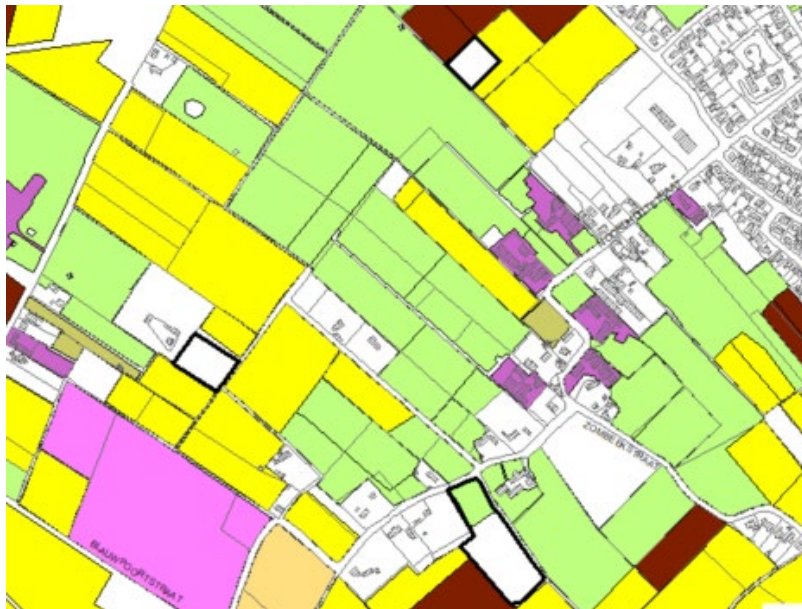
Het deelgebied Noordhout bestaat uit waardevolle bosjes. De drie onderdelen samen hebben een oppervlakte van 2,82 ha en zijn allen in private eigendom.

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 telkens bestaande beboste percelen. In het meest zuidelijke onderdeel is eveneens een restant van een oude, landschappelijk waardevolle boomgaard opgenomen.

De onderdelen van dit deelgebied zijn niet opgenomen in het geregistreerde landbouwgebruik, met uitzondering van de oude boomgaard langs de Noordhoutstraat. Dit deel van een perceel is geregistreerd als “grasland” (gegevens van 2016).



Figuur 3: extract uit de landbouwgebruikspcelenkaart (2016) voor het meest zuidelijke onderdeel

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 Noordhout is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied is bijgevolg onderdeel van het buitengebied.

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

Bij het afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) heeft het Vlaams Gewest voorliggend deelgebied en ruime omgeving aangeduid als onderdeel van het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Hoewel het deelgebied Noordhout gelegen is in Herbevestigd Agrarisch Gebied, kan het conform de omzendbrief die hierop van toepassing is¹⁴ omgezet worden naar groengebied. Het betreft namelijk een beperkt planningsinitiatief in uitvoering van een goedgekeurd gemeentelijk structuurplan (in dit geval in uitvoering van het Groenstructuurplan zoals bevestigd in de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent). Het betreft hier een groenzone van lokaal belang.

De omzetting van dit Herbevestigd Agrarisch Gebied wordt binnen voorliggend RUP planologisch gecompenseerd (zie hoofdstuk 12.2 van de algemene toelichtingsnota).

Op de rand van het meest centrale en zuidelijke deelgebied lopen twee voetwegen (sentier 128 en sentier 129). De buurtwegen worden gebruikt als landbouwontsluitingswegen.

Palend aan het centrale bosje stroomt de Merebeek (O207), een waterloop van tweede categorie. De Watering Oude Kale en Meirebeek is waterbeheerder.

5. planningscontext

De onderdelen van het deelgebied Noordhout zijn op de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan¹⁵ aangeduid als onderdeel van een cluster van boskernen. Dit betekent dat in het ruime gebied “Noordhout” gestreefd wordt naar bosuitbreiding door middel van kleinschalige bosjes.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen voor dit deelgebied gekend.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestaande bosjes zijn kwaliteitsbepalend in de omgeving en zijn een kenmerkend onderdeel van het afwisselend agrarisch landschap. Het ruimere gebied is in het groenstructuurplan aangeduid als zone voor bosuitbreiding door middel van kleinschalige bosjes. Een eerste stap hierbij is dan ook het planologisch beschermen van de bestaande bosjes en waardevolle groenzones door de aanduiding als “zone voor bos”. Op die manier wordt de garantie geboden dat deze bosjes niet zullen verdwijnen.

Doordat de ruimere omgeving is aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied en dus een belangrijke rol speelt in de agrarische structuur, is het niet evident om op korte tot middellange termijn bijkomend bos te herbesteden. In die zin is nog meer van belang om in functie van de realisatie van de gewenste groenstructuur, de bestaande bosjes te beschermen.

Algemeen zijn deze bosjes in Noordhout restanten van de historisch beboste percelen die hier voorkwamen. De bosjes hebben dan ook een grote landschappelijke waarde. Dit geldt eveneens voor de oude boomgaard langs de Noordhoutstraat. Dit is een cultuurhistorisch element dat getuigt van een rijk en gevarieerd landbouwleven. De boomgaard heeft een belangrijke meerwaarde in het landschap. Behoud ervan staat dan ook voorop.

¹⁴ Omzendbrief RO/2010/01 betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

¹⁵ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

Er zijn geen bijzondere voorwaarden van toepassing voor dit deelgebied. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor bos” zijn van toepassing.

7. uitvoering van het RUP

Gezien het bestaande biologisch waardevolle bosjes betreffen, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

De bosjes zijn in private handen. Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van hun gronden, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het deelgebied 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 slechts in onder strikte voorwaarden mogelijk is. De percelen opgenomen in het thematisch RUP Groen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen. In het gebied kan enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf.

De bestemmingswijziging kan in theorie 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.

Er zijn geen planbaten van toepassing.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 27, sectie D, 1172A
- Gent, AFD 27, sectie D, 1260C
- Gent, AFD 27, sectie D, 1454C.

Het deelgebied is voor een klein deeltje gelegen in geregistreerd landbouwgebruik én in een agrarische bestemming. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM.

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:

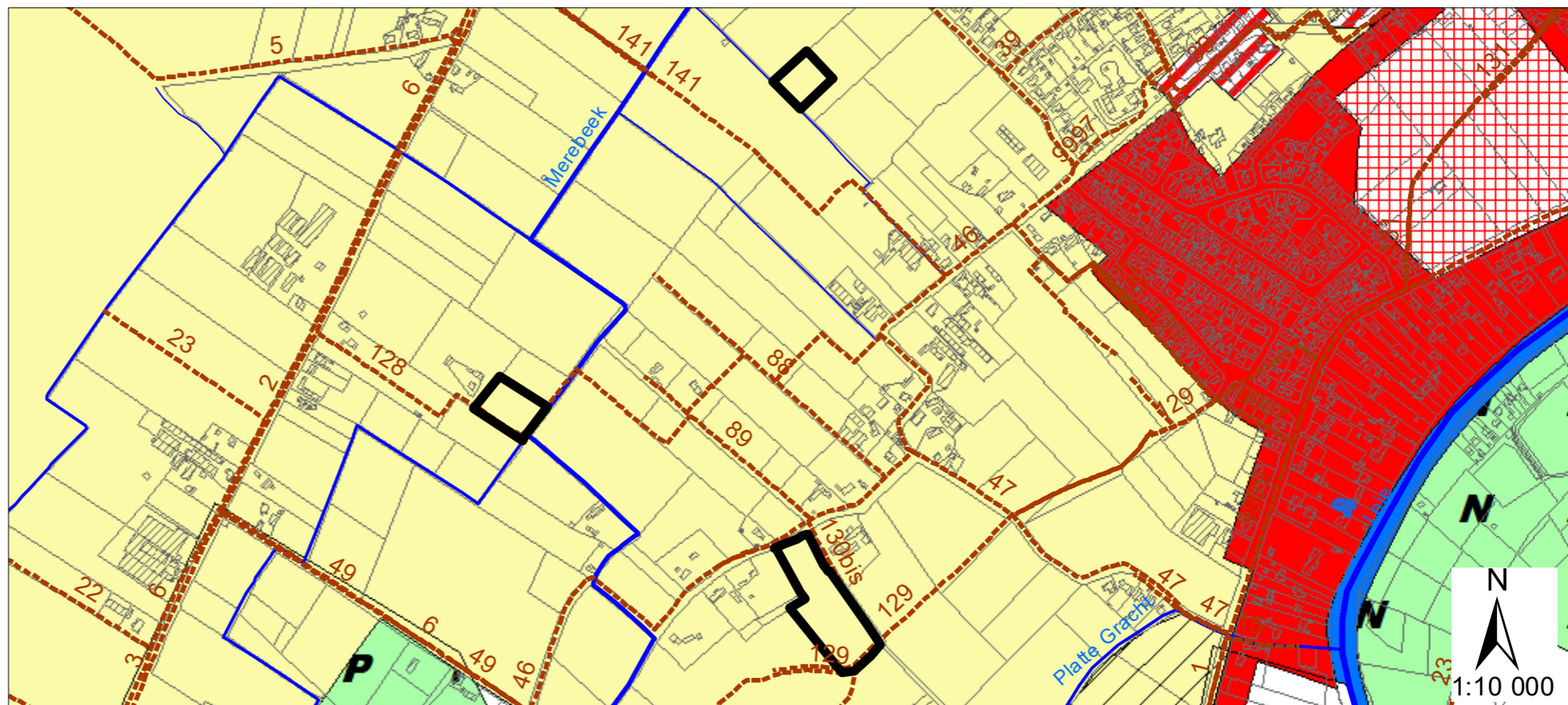
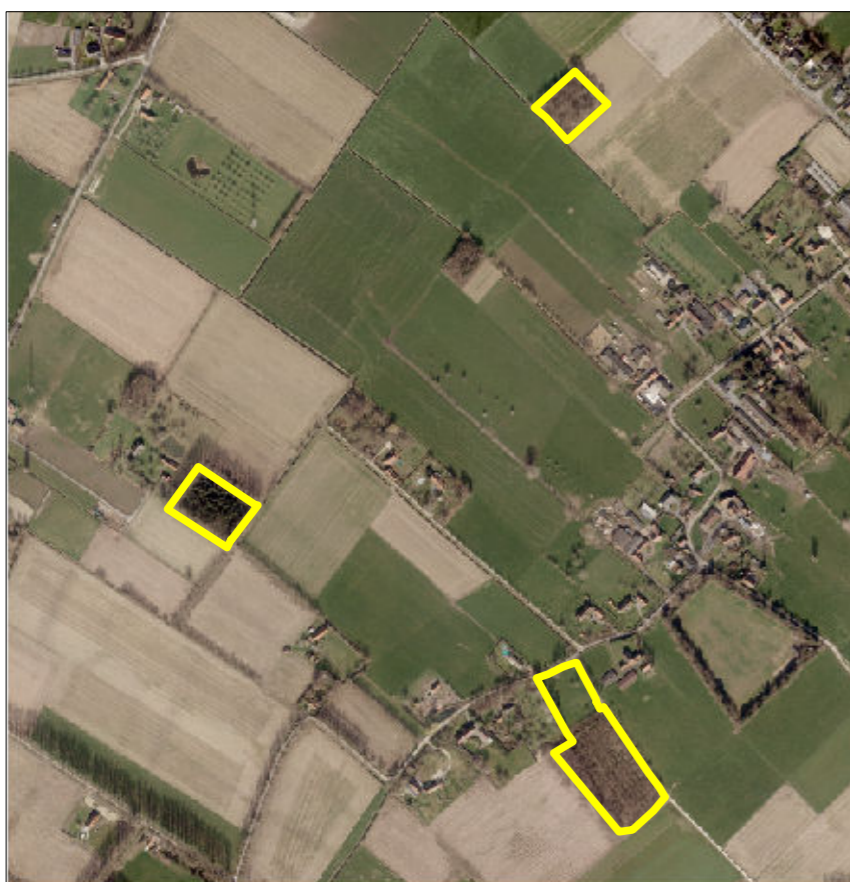
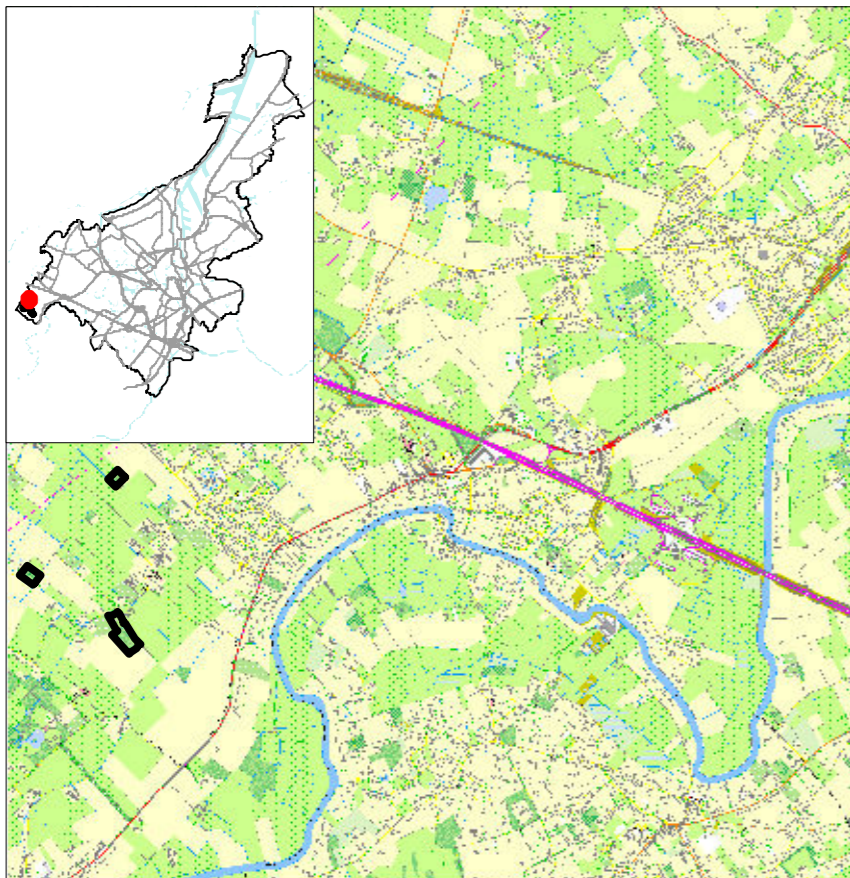
- agrarisch gebied.

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

10. landbouwimpact

Het betreft een eerder klein en geïsoleerd grasland met boomgaard dat niet in eigendom is van een professionele landbouwer. De herbestemming heeft geen impact op het bestaande gebruik als grasland (0,37 ha). Er wordt dan ook geoordeeld dat de landbouwimpact minimaal is.

De herbestemming van het grasland én de herbestemming van de bosjes, gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, wordt volledig gecompenseerd door een planologische ruil. Deze planologische ruil gebeurt binnen voorliggend RUP.



703-Deelgebied Drongen - Noordhout

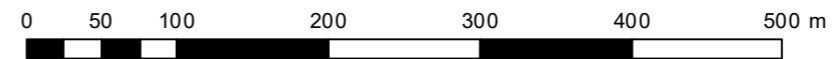
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand: gewestplan - atlas der buurtwegen - geklasseerde waterlopen



703-Deelgebied Drongen - Noordhout

Kaart 2. Grafisch plan



1:5 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 703 – Drongen – Noordhout		
Zone voor bos (B) – Noordhout		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” 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 behoud en het herstel van de oude boomgaard staat voorop.</p>	<p>Het algemeen voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.</p> <p>Het behoud en het herstel van de oude boomgaard staat voorop.</p>
Recht van voorkoop	<p>De percelen gelegen binnen het deelgebied Noordhout zijn in private handen. Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van hun perceel, 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 27, Sectie D 1172A — Gent, AFD 27, Sectie D 1260C — Gent, AFD 27, Sectie D 1454C. <p>Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

Deelgebied 704 – Drongen – Oude Abdij

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen tussen de dorpskern van Drongen en de Leie. Het gebied bestaat uit drie onderdelen, namelijk de parktuin bij de Oude Abdij (1), een meersengebied langs de Leie(2) en een bestaand bos in de oksel van de Leie en de spoorweg Brussel – Brugge (3).



Figuur 26: situering deelgebied Oude Abdij

2. ruimtelijke context

Het deelgebied grenst in het noorden aan de Oude Abdijstraat, in het zuiden en oosten aan de Leie, en in het zuiden aan de spoorweg. In het westen grenst het deelgebied aan de gebouwen van de scouts. De gebouwen van de Oude Abdij zelf maakt geen onderdeel uit van het deelgebied.

De parktuin van de abdij bestaat voornamelijk uit een zeer ruime gazonvlakte met een dreef en verschillende volgroeide hoogstambomen verspreid en in groepen. Aan de westzijde (achterkant van de tuin) bevindt zich een oud kerkhof in gazon.

Tegen de Leieoever bevindt zich een waardevol grasland met een stevige groenbuffer op de oever.

Het betreft een historisch landschap. Zowel de abdijs tuin, het natte grasland als het bos zijn al ingetekend op de Ferrariskaart (1771 – 1778). De akkers aan de westzijde grenzend aan het deelgebied zijn in de loop der jaren verkaveld en bebouwd met woningen.



Figuur 27: extract Ferrariskaart

Het deelgebied Oude Abdij is onderdeel van de Leievallei. Het omvat een gebied dat ook wel Hoge Lake wordt genoemd en essentieel onderdeel is van de Leievallei. Het ligt in de directe nabijheid van de Lage Lake en de Assels. Op grotere schaal maakt voorliggend deelgebied deel uit van een nog ruimer groen netwerk, gaande van het stedelijk groengebied 'Bourgoyen – Halfweg – Blaarmeersen – Sneppemeersen', over de Assels, de Hoge en Lage Lake en verder de Leie volgend. Alle groenzones die deel uitmaken van dit netwerk en op vandaag nog geen gepaste groene bestemming hebben, maken deel uit van het RUP Groen.



Figuur 28: schematische weergave van de situering van deelgebied Oude Abdij ten opzichte van het ruimere groene netwerk

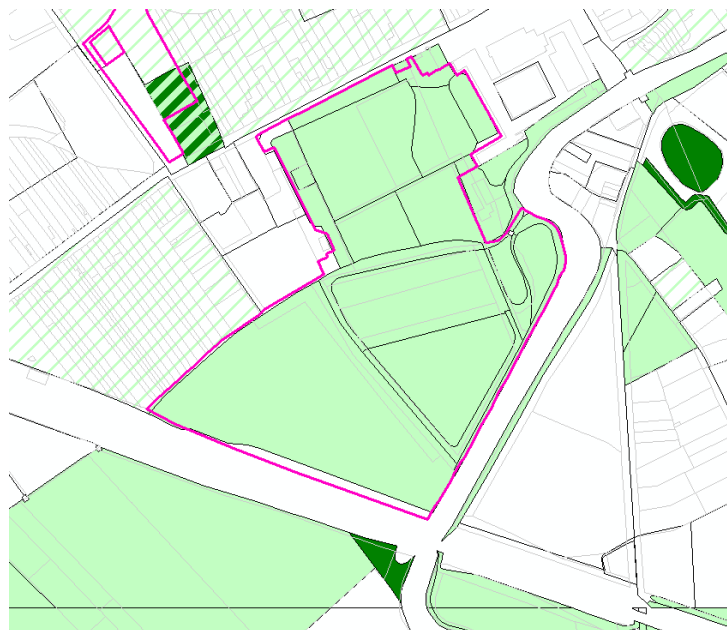
Het deelgebied Oude Abdij is bijna volledig gekarteerd als biologisch waardevol park (openbaar of privaat). Enkel in het uiterste oosten, aansluitend bij een bebouwd perceel, is er een perceeltje gekarteerd als loofhoutaanplant; grenzend daaraan situeert zich een klein bouwwerk (minder waardevol, verharde oppervlakte). Aan de westzijde zijn er twee kleinere oppervlaktes gekarteerd als minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem).

De tweede eenheid werkt hier onderscheidend.

Het grote, meest zuidelijke gedeelte aansluitend op de spoorlijn is een loofhoutaanplant met opslag van allerlei aard.

Het gebied dat daarop aansluit is omzoomd door (voornamelijk aan de zuid- en oostkant) een houtkant of oude heg, al dan niet als begeleiding van een soortenrijke sloot en (noord) door een soortenrijke sloot omzoomd met soortenarm permanent cultuurgrasland. Daarbinnen zijn volgende vegetaties aanwezig: soortenarm permanent cultuurgrasland, soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke soorten en een stilstaand water/eutrofe plas. Dit stilstaand water, in het oosten van het deelgebied, is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

De zone tussen de Oude Abdijstraat en de sloot, 'ingesloten' tussen gebouwen aan de west- en de oostkant, omvat nog volgende vegetaties: loofhoutaanplant, gazon met meer algemene soorten (madeliefje en paardenbloem) al dan niet met loofhoutaanplant: hoogstamboomgaard met weinig en (deels) afgetakelde hoogstam fruitbomen.



Figuur 29: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een deelgebied bestaande uit een waardevol park en waardevolle natuur en bos. Het deelgebied heeft een totale oppervlakte van 9,69 ha en is volledig in eigendom van de Oude Abdij.

3. bestaande feitelijke toestand

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

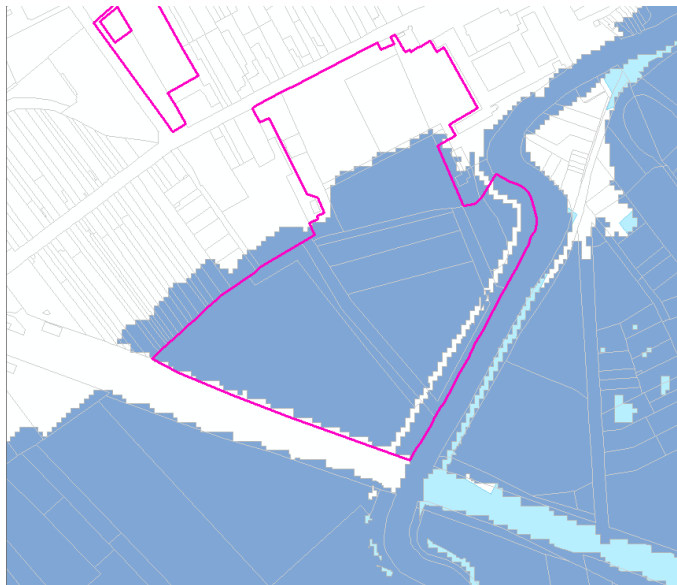
Het deelgebied bestaat uit een historisch park bij de Oude Abdij, een nat grasland en een bestaand bos.

Dit deelgebied is niet opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik, met uitzondering van een centraal gelegen perceel dat geregistreerd is als “grasland” (gegevens uit 2016).



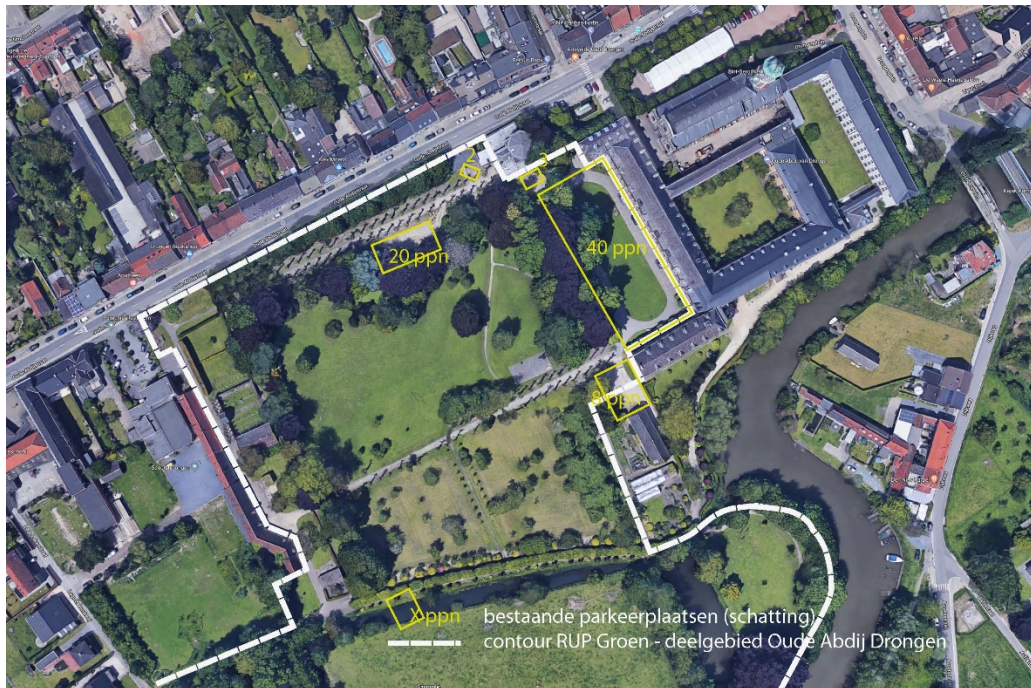
Figuur 30: extract uit de landbouwgebruikspcelenkaart (2017)

Het volledige deelgebied, met uitzondering van de parktuin, is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.



Figuur 31: extract uit de overstromingsgevoeligheidskaart (2011)

In en om de bestaande abdijtuin is het parkeren op verschillende plaatsen georganiseerd, zie onderstaande figuur.



Figuur 32: situering parkeerplaatsen in de abdijtuin op orthofoto (2017)

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 Oude Abdij is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied is bijgevolg onderdeel van het buitengebied.

Het deelgebied is gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde volgens het gewestplan. De niet bebouwde omgeving aan de overzijde van de spoorweg en de Leie, buiten de contour van voorliggend deelgebied, zijn op het gewestplan aangeduid als natuurgebied.

Erfgoed

De volledige site van de Oude Abdij, inclusief parktuin en grasland zijn beschermd als monument “Norbertijnerabdij met abdij- en bijgebouwen, kloostertuin en begraafplaats” (beschermd sinds 9/06/1998, ID: 10153).



Figuur 33: contour van het beschermd monument 'Norbertijnerabdij met abdij- en bijgebouwen, kloostertuin en begraafplaats'

Verschillende elementen uit de kloostertuin zijn opgenomen in de inventaris van landschappelijk erfgoed als houtige beplanting met erfgoedwaarde:

- gekandelaarde lindendreef bij Oude Abdij van Drongen (ID 130766)
- gekandelaarde lindendreef bij Oude Abdij van Drongen (ID 130767)
- halve loofgang van haagbeuk bij Oude Abdij van Drongen (ID 130768)
- dreef van gekandelaarde lindes bij Oude Abdij van Drongen (ID 130769).



Figuur 34: beelden van de twee lindedreven (bron: inventaris.onroerenderfgoed.be)

Signaalgebied

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied,...) met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Het zijn gebieden die een functie

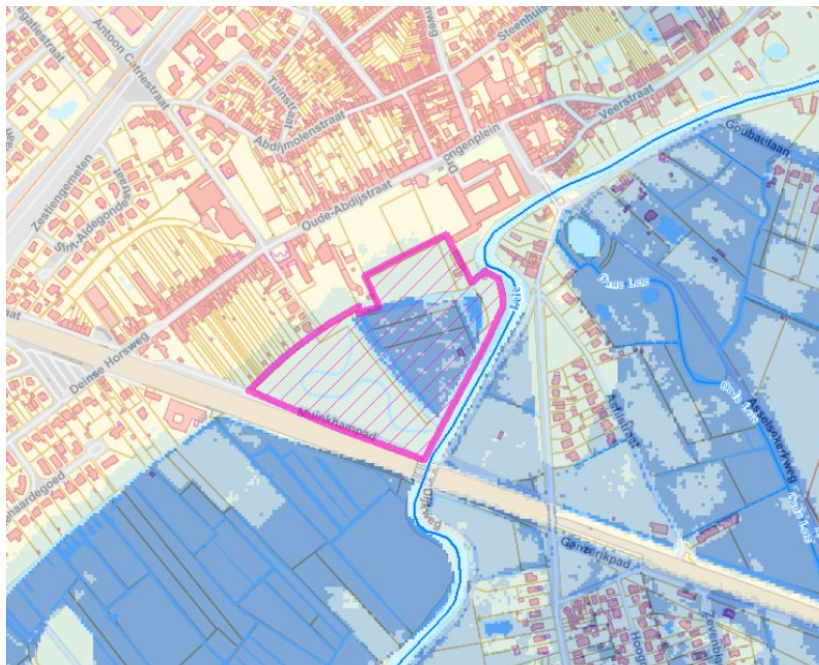
kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

Het deelgebied Oude Abdij, met uitzondering van de kloostertuin, is door de Vlaamse Overheid aangeduid als signaalgebied (ID: SG-R3-GKA-01) (goedgekeurd door CIW op 22/06/2016). Dit signaalgebied kreeg de naam "Asselsestraat".

Als na grondige analyse van een signaalgebied bleek dat het risico op wateroverlast bij ontwikkelen van het gebied volgens de bestemming groter wordt, dan besliste de Vlaamse Regering tot een vervolgtraject voor dat gebied. In het vervolgtraject legde de Vlaamse Regering een ontwikkelingsperspectief voor het gebied vast en bepaalde ze via welk instrument het ontwikkelingsperspectief moet gerealiseerd worden. Er zijn hierbij twee mogelijkheden: een verscherpte watertoets of een bouwrijpe opgave. Voor een groot aantal signaalgebieden werd geoordeeld dat minstens delen van het signaalgebied bouwrijp moeten blijven om wateroverlast te voorkomen. Als het signaalgebied een andere bestemming moet krijgen, duidt de Vlaamse Regering ook het bestuur aan dat het initiatief moet nemen om de herbesteding te realiseren.

Voor het signaalgebied Asselsestraat wordt dan ook volgende beleids optie voorgesteld: *Voor het signaalgebied kan bijgevolg voor een scenario C geselecteerd worden waarbij de waterbergende functie van het signaalgebied behouden blijft bij de herbesteding van het signaalgebied naar een natuurfunctie.*

Dit werd bekrachtigd door het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR 31/03/2017), waarbij de Vlaamse Regering heeft beslist dat de Stad Gent een RUP opstelt voor de bestemmingswijziging naar natuur. Er werd beslist dat het gebied bouwrijp moet blijven.



Figuur 10: bron: geoloket.vmm.be

Het signaalgebied is op de kaart juridische toestand aangeduid met een blauwe arcering.

WORG

Met de wijziging van 8 december 2017 aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is een nieuwe procedure voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden vastgelegd. Het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018 houdende nadere regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden maakt de procedure operationeel. De Vlaamse Regering kan bij besluit gebieden aanduiden als watergevoelig openruimtegebied.

Naast de opmaak van een RUP in functie van het bouwvrij houden van signaalgebieden is de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied een alternatieve piste. Een aanduiding als worg heeft als gevolg dat de bij decreet vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften (nieuw artikel 5.6.8§3) van toepassing worden en de voordien geldende bestemming wordt opgeheven. Op deze manier wordt in gebieden die belangrijk zijn voor het watersysteem het waterbergende vermogen gevrijwaard. Die bouwvrije opgave is of wordt in een beperkt aantal gevallen (ook) gerealiseerd via een RUP. Het signaalgebied Asselsestraat wordt opgenomen in de lijst met watergevoelige openruimtegebieden die de Vlaamse Regering zal goedkeuren. De aanduiding als worg zal echter niet gebeuren aangezien de Stad bijkomende ambities heeft inzake biologische waarde. Om die reden werd geoordeeld dat de Stad een RUP opmaakt waarbij de bouwvrije opgave vastgelegd wordt.

In april 2018 werd de voorlopige aanduiding van worg en de lijst met de betreffende gebieden door de Vlaamse Regering voorlopig aangeduid. In 2018 werd de plan-MER hiervoor opgestart met de bedoeling om de mogelijke effecten van het plan op mens en milieu in kaart te brengen. In de zomer van 2018 werd het openbaar onderzoek over de kennisgevingsnota gehouden. Deze watergevoelige openruimtegebieden zijn nog niet definitief vastgesteld.

5. planningscontext

Groenstructuurplan en Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

Het deelgebied Oude Abdij is op de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan¹⁶ aangeduid als onderdeel van de riviervallei en een natuurkern. Het gebied is gelegen langs een groene recreatieve as, die overeenkomt met de Leie.

In de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent, wordt expliciet verwezen naar de signaalgebieden, binnen een afwegingskader voor stedelijk ontwikkelingen in diverse types watergevoelig gebied: “Twee van de effectief overstromingsgevoelige gebieden in Gent zijn door de Vlaamse overheid geselecteerd als signaalgebieden: Asselsestraat Drongen en Sint-Camilluswijk Afsnee Gent. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften (bijvoorbeeld woonzone) en het belang van dit gebied voor het watersysteem. We herbestemmen deze zones naar een zachte open ruimtebestemming (zone voor natuur).” (Structuurvisie, pag. 160)

AGNAS

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam

¹⁶ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het ruimtelijk concept voor het gebied Lage Lake wordt als volgt omschreven “Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging”.

Fietsverbinding

De stad wenst in de toekomst langs het beboste deel van dit deelgebied een fietsersverbinding te maken tussen de doodlopende Lage Lakendreef en het fietspad langs de spoorlijn Gent-Oostende (Muinkhampad). Zo ontstaat een veilig en kort traject van Afsnee richting de scholen in Drongen (en in de toekomst naar de veilige fietspaden in de Antoon Catriestraat).

Masterplan

Er is een masterplan in opmaak voor de optimalisatie van de gebouwencluster (buiten de contour van het RUP Groen). Daarnaast wensen de eigenaars en uitbaters te onderzoeken op welke manier het parkeergebeuren geoptimaliseerd kan worden. Omwille van de zeer waardevolle historische groenelementen in de kloostertuin is dit echter geen evident verhaal. Er is momenteel nog geen concreet voorstel voor herstructurering noch een gevalideerd masterplan beschikbaar.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Een herbestemming van het deelgebied Oude Abdij, op de oever van de Leie, zorgt voor een doorlopende groenstructuur langs de Leie, waardoor deze nog meer als een dragende as van de natuurlijke structuur en als ecologische verbinding kan functioneren. Bovendien is dit gebied niet enkel waardevol vanuit ecologisch standpunt, maar heeft het ook een belangrijke cultuurhistorische en landschapswaarde. Het deelgebied is volgens de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan onderdeel van een natuurkern.

Het deelgebied bestaat uit drie onderdelen met een eigen identiteit en karakter. Dit wordt dan ook als dusdanig vertaald in de bestemming. Het bestaande bos krijgt de passende bestemming als “zone voor bos”, het meersengebied op de oever van de Leie krijgt de bestemming “zone voor natuur” en de parktuin bij de Oude Abdij wordt herbestemd naar “zone voor park”.

Het private park bij de Oude Abdij vormt een onderdeel van de ruimere groenstructuur en is een groene lob die de Leievallei tot diep in het dorp van Drongen brengt. Het park bevat een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen die opgenomen zijn in de inventaris van het landschappelijk erfgoed en beschermd als monument. Om dit groengebied ook planologisch te beschermen krijgt het een gepaste bestemming in voorliggend thematisch RUP Groen.

Het grasland en het bos zijn onderdeel van de Leievallei en hebben een hoge biologische waarde. In het thematisch RUP Groen wordt er expliciet voor gekozen om waardevolle natuur en bos planologisch te beschermen. Bovendien is dit deel effectief overstromingsgevoelig en aangeduid als signaalgebied. De aanduiding als signaalgebied heeft tot gevolg dat ervoor gekozen is om de waterbergende functie te behouden en dat verdere aansnijding van het gebied niet toegelaten is. de Vlaamse Regering heeft beslist dat de Stad Gent een RUP opstelt voor de bestemmingswijziging naar natuur.

Het parkeergebeuren binnen de kloostertuin kan geoptimaliseerd worden. Dit betekent dat de parkings mogen heraangelegd of verplaatst worden, waarbij rekening moet gehouden worden met de groene bestemming en de erfgoedwaarden op de site. Er zijn dan ook bijzondere voorschriften van toepassing.

De wens om een fietsverbinding tussen het Muinkhampad en de Lage Lakendreef aan te leggen wordt eveneens voorzien in de bijzondere voorschriften.

7. uitvoering van het RUP

Het groengebied is in eigendom van een semi-publieke instelling, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park”, “zone voor natuur” en “zone voor bos” is gerealiseerd. In het kader van het RUP Groen worden bijgevolg geen verdere acties ondernomen.

8. register planbaten en planschade

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

De Vlaamse Regering kan voor definitief vastgestelde RUP's, opgemaakt in het kader van de beleidsbeslissingen van de Vlaamse Regering over de signaalgebieden, beslissen om de daaruit resulterende planschadevergoeding volledig aan te rekenen op het Rubiconfonds.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 27, sectie B, 286S (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie B, 277G
- Gent, AFD 27, sectie B, 277F
- Gent, AFD 27, sectie B, 273K (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie B, 273C
- Gent, AFD 27, sectie B, 271H (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie B, 276A
- Gent, AFD 27, sectie B, 275E (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie B, 275D
- Gent, AFD 27, sectie C, 784D
- Gent, AFD 27, sectie C, 784C
- Gent, AFD 27, sectie C, 784B
- Gent, AFD 27, sectie C, 784A
- Gent, AFD 27, sectie C, 787A
- Gent, AFD 27, sectie C, 785

- Gent, AFD 27, sectie C, 786
- Gent, AFD 27, sectie C, 781B/2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie C, 788C.

Het deelgebied is voor een deel in geregistreerd landbouwgebruik. Het betreft echter zonevreemd landbouwgebruik, de percelen hebben op dit moment geen agrarische bestemming. Dit betekent dat de eigenaars geen kapitaalschade kunnen vragen.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

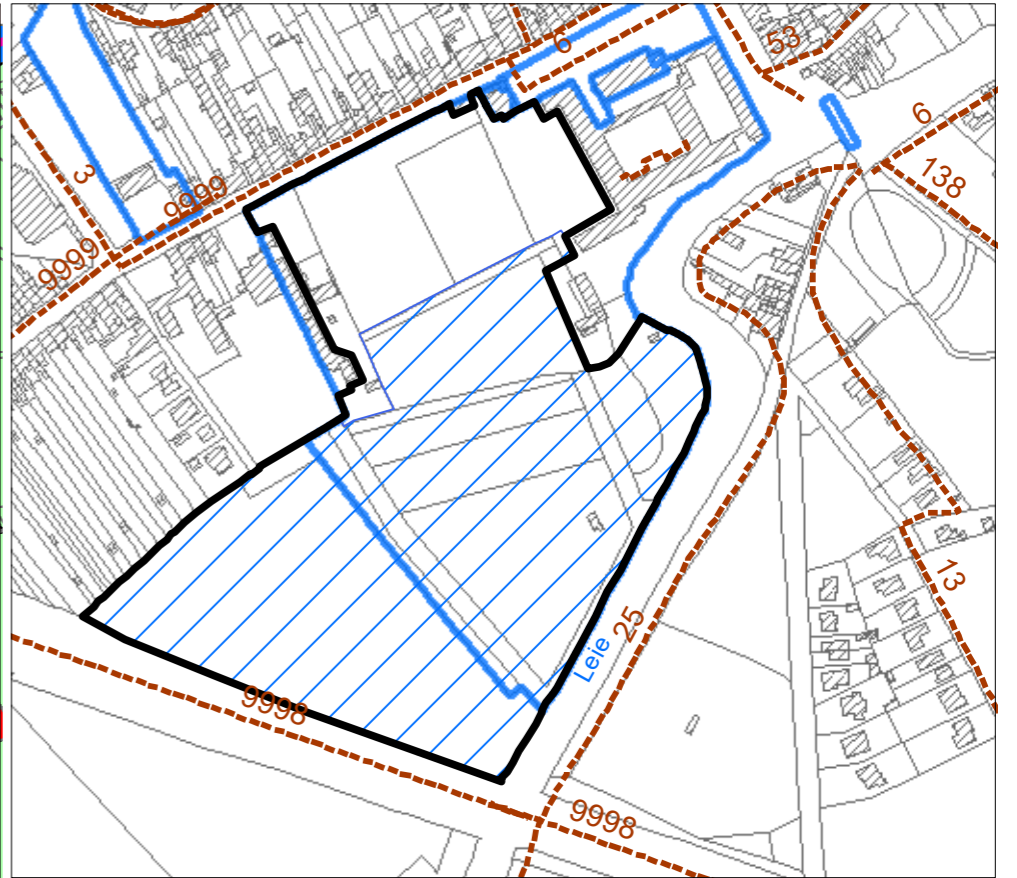
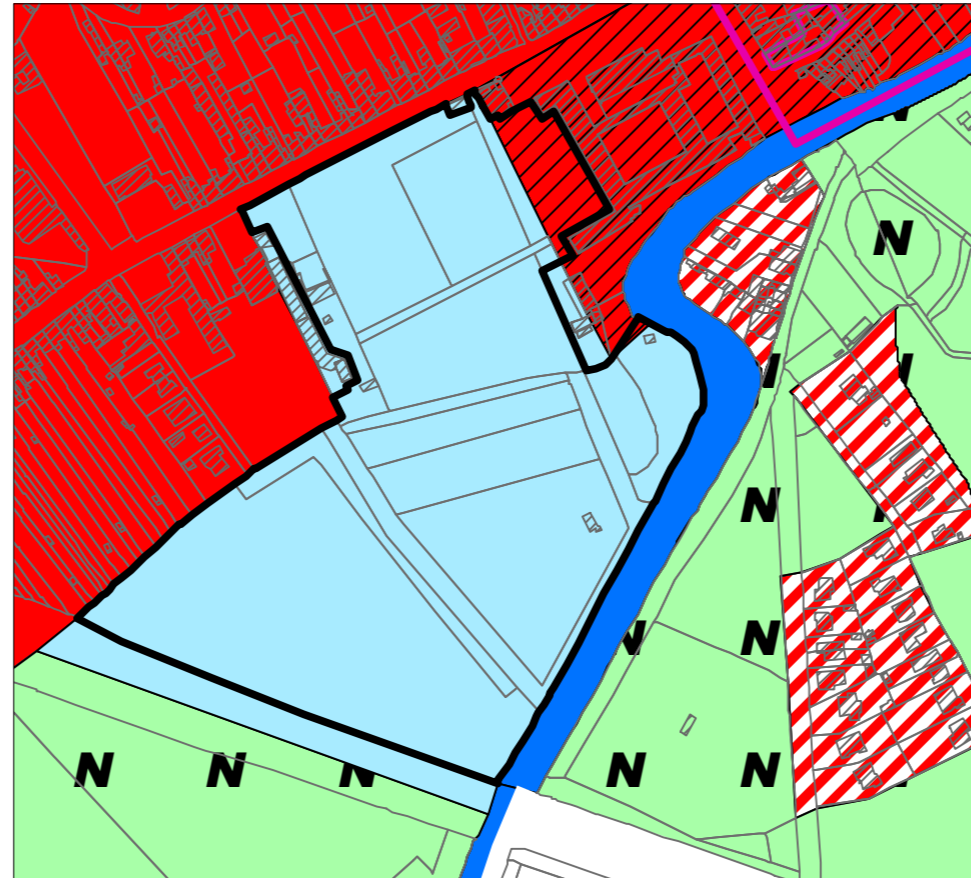
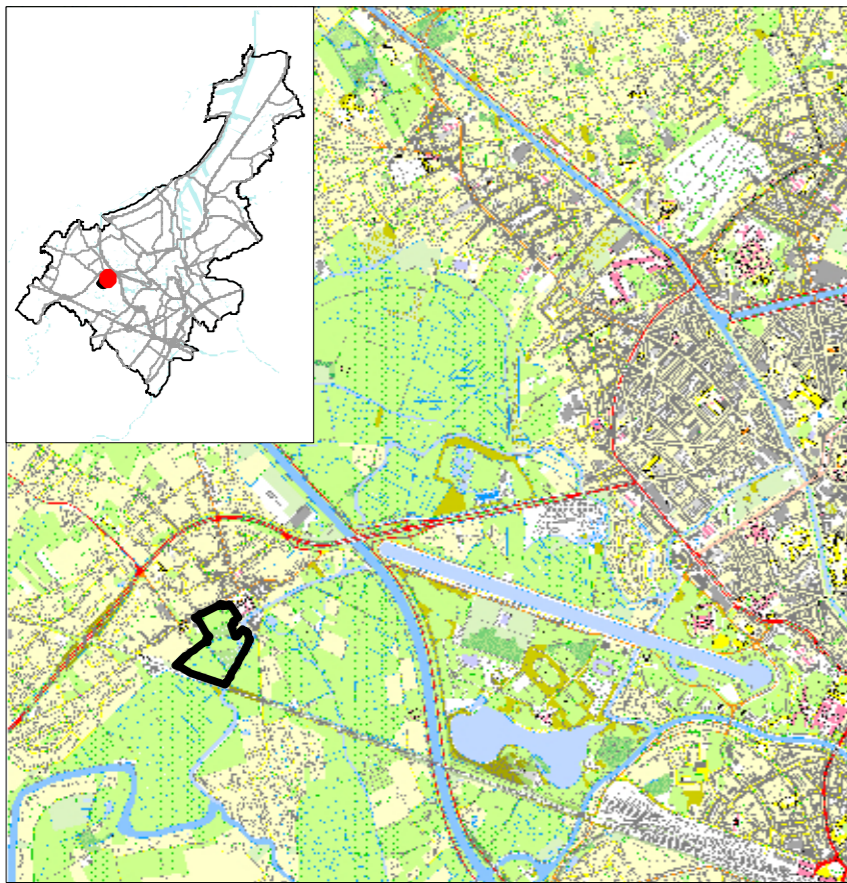
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.

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

10. landbouwimpact

Het betreft een eerder klein en geïsoleerd grasland dat niet in eigendom is van een professionele landbouwer en extensief wordt beheerd. Het betreft zonevreemd landbouwgebruik. De huidige landbouwactiviteiten kunnen behouden blijven. Er wordt dan ook geoordeeld dat de impact op landbouw minimaal is.



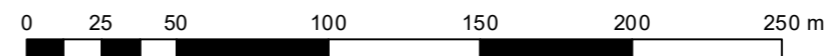
704-Deelgebied Drongen - Oude Abdij
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand	
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan	Beschermingen Signaalgebied Atals der buurwegen



704-Deelgebied Drongen - Oude Abdij

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 704 – Drongen – Oude Abdij		
Zone voor park (P) – Oude Abdij		
	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>Bij de inrichting en het beheer van het park staat de bescherming van het monument en bijhorende cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen voorop. Sport- en spelinrichtingen zijn dan ook niet toegelaten.</p> <p>De bestaande verharde parkings binnen de zone voor park kunnen behouden blijven en mogen heraangelegd worden, ook op een andere locatie. Bij heraanleg mag de totale verharde oppervlakte binnen de zone voor park echter niet toenemen. Een clustering van de alle parkeerplaatsen naar de rand van de abdijtuin is aangewezen, ten einde de bestaande verspreide inplanting van autoparkeerplaatsen in de abdijtuin te verminderen, en zodoende de abdijtuin als zone voor park te optimaliseren.</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 zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het park en moet rekening houden met de erfgoedwaarden.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>Bij de inrichting en het beheer van het park zijn sport- en spelinrichtingen niet toegelaten.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte parkings binnen het deelgebied kunnen behouden blijven.</p> <p>Heraanleg van de bestaande parkings kan enkel in functie van optimalisatie van de abdijtuin en van de toegankelijkheid tot de gebouwencluster voor mindervaliden en noodverkeer, en mits de totale verharde oppervlakte binnen de zone voor park niet toeneemt. Bij de heraanleg moet rekening gehouden worden met de erfgoedwaarden.</p> <p>Het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden. Bij heraanleg moet rekening gehouden worden met de erfgoedwaarden op de site.</p>

Deelgebied 704 – Drongen – Oude Abdij

Zone voor bos (B) – Oude Abdij		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” 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>Een nieuwe fietsverbinding tussen het fietspad langs de spoorweg (Muinkhampad) en de Lage Lakendreef is gewenst. Dit fietspad wordt bij voorkeur aan de rand van het bos, ter hoogte van de achterzijde van de tuinen langs de Drongenstationstraat gesitueerd en mag verhard worden.</p> <p>Omwille van de stedelijke context en de ligging palend aan een spoorlijn, zijn constructies ten behoeve van de optimalisatie van het openbaar vervoer toegelaten.</p> <p>De vrije rand van de spoorweg wordt bepaald door de onderkant van het talud of vanaf 4,5m vanaf de buitenste spoorrail in geval het spoor op het maaiveld is gelegen, zoals op heden gekend. Binnen een strook van 10m breed, gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Het gaat bijvoorbeeld over een langsweg, een fietspad, nutsleidingen of extra sporen. Bij de plaatsing van nieuwe spoorgebonden constructies moet het maximale behoud van het bos voorop staan.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.</p> <p>Een nieuwe volwaardige fietsverbinding tussen de Lage Lakendreef en het Muinkhampad is toegelaten. Gemotoriseerd verkeer op dit pad is verboden.</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 bos is het uitgangspunt.</p>

Deelgebied 705 – Drongen – pastorij

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen in het dorp van Drongen, op de hoek van de Oude Abdijstraat met de Antoon Catriestraat.

Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen, namelijk het langgerekt, publiek toegankelijk park bij de bibliotheek en de tuin achter de pastorie. Het park grenst aan de Antoon Catriestraat. De pastorijtuin bevindt zich achter de pastorie in de Oude Abdijstraat en grenst achteraan aan de Abdijmolenstraat. De afbakening komt overeen met twee kadastrale percelen.

2. ruimtelijke context

Het parkje bij de bibliotheek bestaat uit een kleinschalige en langgerekte publieke groenzone. Het parkje heeft slechts een breedte van 30m. In het parkje staan verschillende volgroeide hoogstambomen en een standbeeld. De bibliotheek in het park maakt geen onderdeel uit van het RUP Groen. Rondom de bibliotheek wordt een strook van 3m gevrijwaard, in functie van eventuele kleinschalige aanpassingen in het kader van brandveiligheid, toegankelijkheid of energiemaatregelen. Het gebouw staat tegen de perceelsgrens met de pastorijtuin, aan deze zijde is bijgevolg geen 3m gevrijwaard.



Figuur 35: bron: ookmijn.stad.gent/burgerbudget/voorstellen/buitenklas-bostorie-drongen

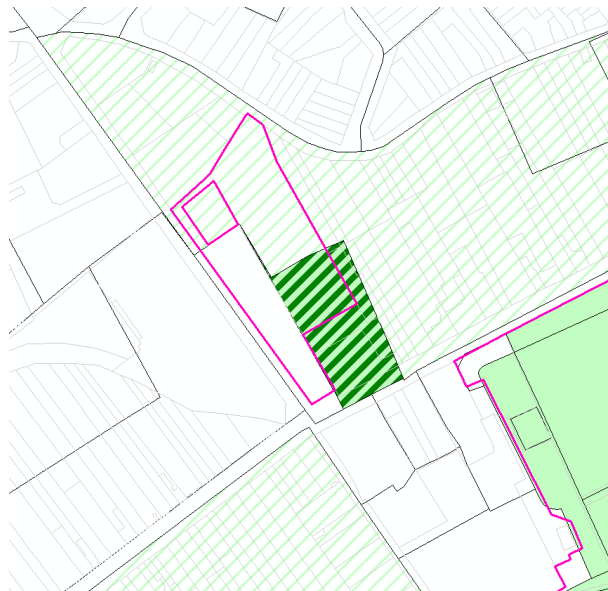
De pastorijtuin is sterk bebost. De tuin is vanop het openbaar domein moeilijk waarneembaar. Hij is aan de voorzijde (Oude Abdijstraat) volledig ommuurd met een oude bakstenen tuinmuur met poort. Aan de achterzijde (Abdijmolenstraat) staat een betonnen platenmuur.

In 2019 gaan in de tuin buitenklassen door voor de 3 omliggende scholen, onder de naam 'Bostorie'. Hiervoor zijn een aantal inrichtingswerken gebeurd, zoals een overdekte houten ruimte, maar ook een insectenhotel en vogelnestkastjes. Dit project kadert binnen het burgerbudget 2016-2018.

Het pastoriegebouw zelf is gelegen op een apart kadastraal perceel, dit bebouwde perceel maakt geen deel uit van het RUP Groen. Ook de voortuin ligt op een apart kadastraal perceel dat niet opgenomen wordt in het RUP Groen.

Het bestaande parkje is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch minder waardevol gazon met algemene soorten (madeliefje, paardenbloem).

Van de pastortuin is de voorste helft, aansluitend bij de Oude Abdijstraat, gekarteerd als een biologisch waardevol gebied met zeer waardevolle elementen: residentiële woonwijk met zeer veel opgaand groen ('verkaveld bos', > 80%). De achterzijde, net als een smalle strook rond het bibliotheekgebouw (west- en noordzijde) is aangeduid als een biologisch minder waardevol gebied met waardevolle elementen: half open en dichte bebouwing met beperkt aandeel opgaand groen (20 – 40%).



Figuur 36: extract uit de biologische waarderingskaart

Het deelgebied bestaat zowel uit een bestaand publiek toegankelijk groengebied als een bestaande waardevolle parkachtige tuin met die beperkt wordt opengesteld in functie van buitenklassen. Het deelgebied heeft een totale oppervlakte van 0,76 ha. Het gebied 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 parkje dat bestaat uit gazon en een aantal hoogstammen. De tuin is sterk bebost.

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 Drongen, pastorie is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het bevindt zich bijgevolg in het buitengebied.

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

De pastorijs tuin is onderdeel van een beschermd monument “pastorie Sint-Gerolf” (3/09/2008, ID: 10913). De historische waarde ligt in de onverbreekelijke band tussen pastorie en tuin. De zelfvoorzienigheid van de pastoor uitte zich in zowel een sier- als nutstuin. De aanleg is zeer representatief voor de evolutie van formele naar landschappelijke tuin welke in deze periode plaatsvindt.

5. planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹⁷ is het deelgebied aangeduid als onderdeel van het ‘fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap dorpen’.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen voor dit deelgebied.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft enerzijds een 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. Het parkje heeft een belangrijke landschappelijke waarde voor de dorpskern van Drongen. De groenzone draagt bij tot het karakter van het historisch dorp in het buitengebied. Er wordt dan ook expliciet voor gekozen om deze groenzone een planologische bescherming te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om dit park ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De pastorijs tuin heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde en is dan ook beschermd als monument. Om het groene karakter expliciet te beschermen wordt ervoor gekozen om het gebied een gepaste bestemming te geven. Bovendien wordt het gebied (beperkt) open gesteld voor de kinderen van de omliggende scholen, in kader van buitenklassen. Dergelijke plekken zijn uniek en hebben een enorme meerwaarde voor de drie scholen uit de buurt. De invulling doet geen afbreuk aan het intieme tuinkarakter of aan de erfgoedwaarde en bescherming als monument.

Er zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing voor dit deelgebied, met uitzondering van de bepalingen rond brandweerwegen naar de bibliotheek.

¹⁷ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

7. uitvoering van het RUP

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

8. register planbaten en planschade

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

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

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

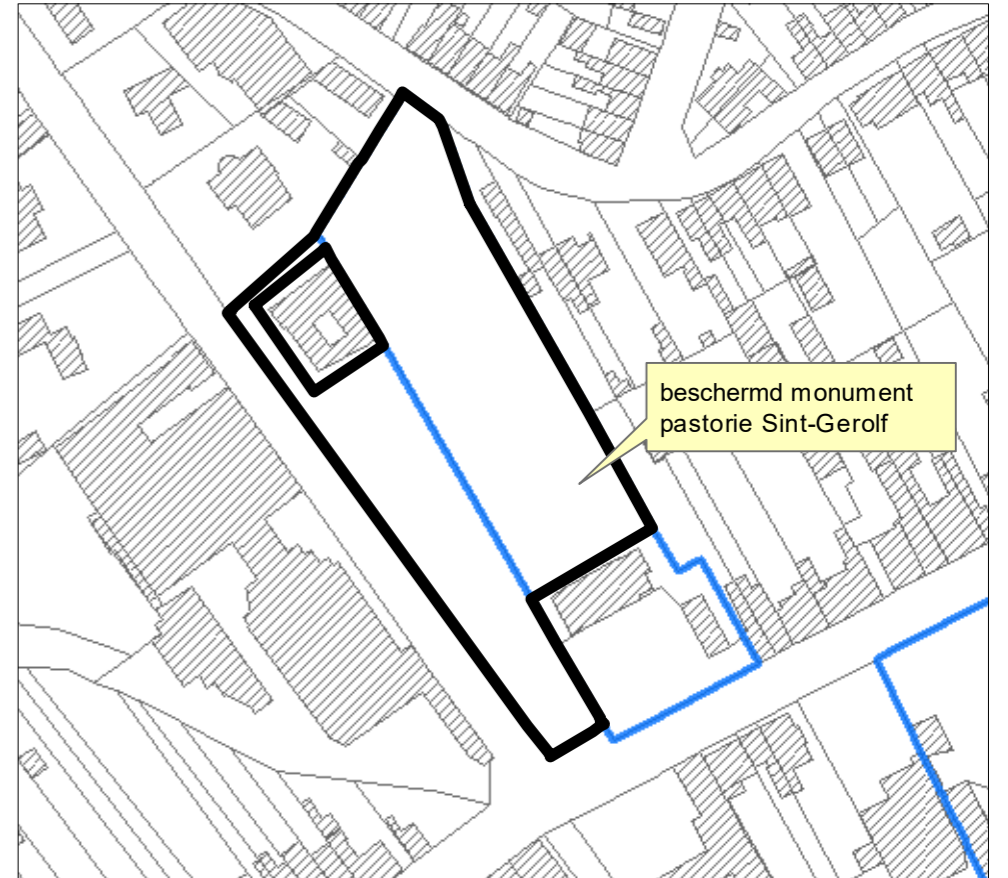
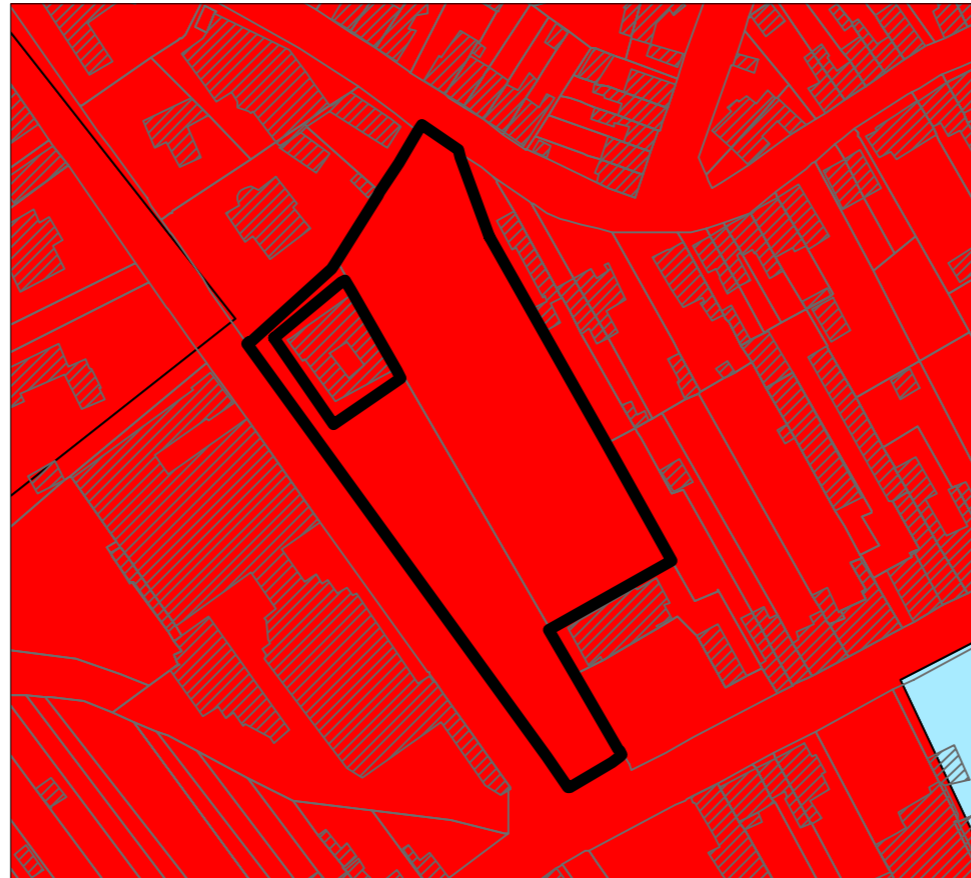
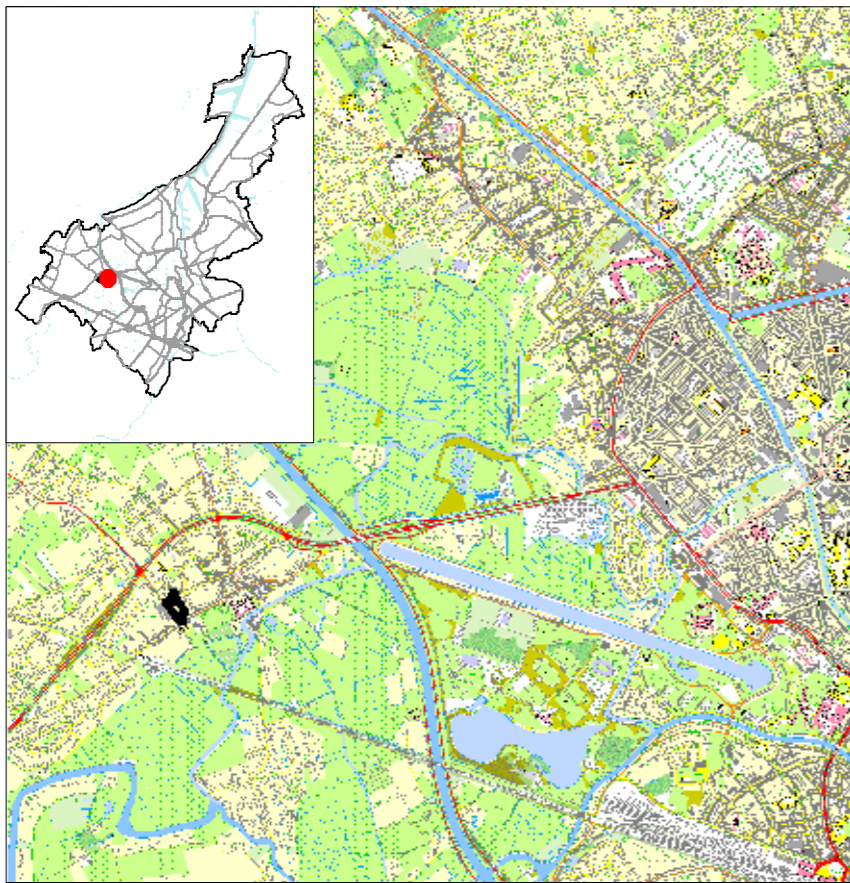
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

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

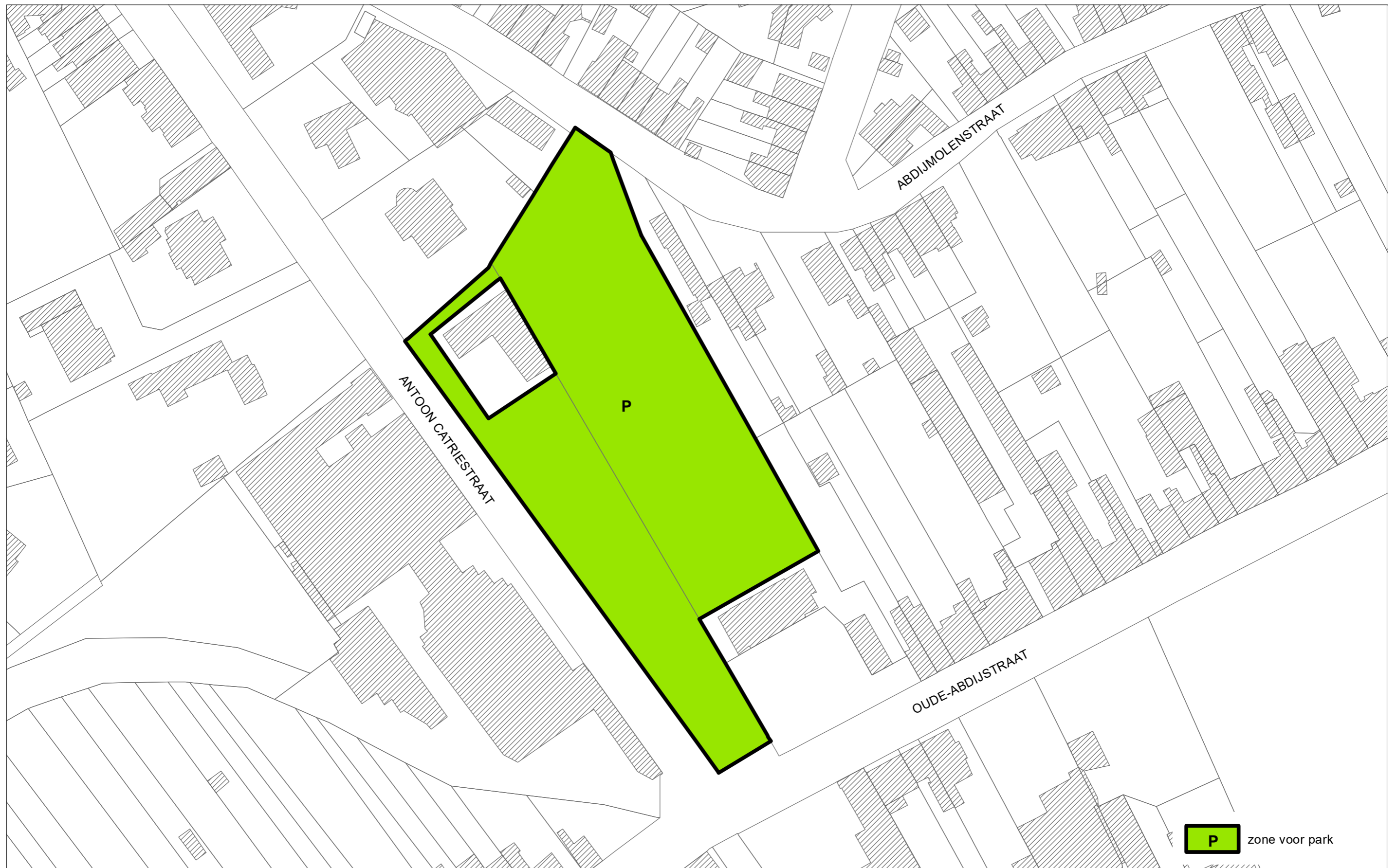
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 705 – Drongen – pastorij		
Zone voor park (P) – pastorij		
	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 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 zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het park.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>Het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden.</p>



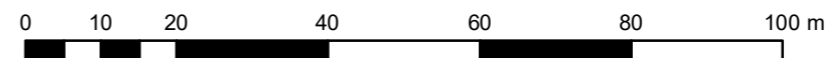
705-Deelgebied Drongen - Pastorij Drongen
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



705-Deelgebied Drongen - Pastorij Drongen

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 000

Deelgebied 707 – Drongen – woonuitbreidingsgebied Noordhout

Toelichtingsnota

1. situering

Het woonuitbreidingsgebied Noordhout is gelegen in Drongen-Baarle, ten zuiden van de snelweg E40. Het woonuitbreidingsgebied situeert zich tussen N466 (Gaverlandstraat), de Noordhoutstraat en de verkavelingen Schepenstraat en Baarleboslaan.

2. ruimtelijke context

Het betreft een open ruimte binnen het bebouwd weefsel gevormd door lintbebouwing en 20^e eeuwse verkavelingen. Het woonuitbreidingsgebied is volledig in agrarisch gebruik, met uitzondering van 1 geïsoleerd woonperceel aan de zuidwestzijde en een reeks tuinuitbreidingen van de woningen langs de Schepenstraat, aan de noordoostzijde van het woonuitbreidingsgebied. De percelen die niet in agrarisch gebruik zijn, worden niet opgenomen in de contour van het RUP-deelgebied. Voorts is de contour van het deelgebied bepaald door de juridische en de planningscontext –zie punt 4 en 5-.



Het deelgebied is van oudsher een grootschalig agrarisch gebied, dat doorheen de jaren bebouwd raakte. De trage weg die het landbouwgebied doorsnijdt was in oorsprong een merkwaardige dreef. Langs de Gaverlandstraat stond een molen.



Figuur 37: extract uit de Ferrariskaart (1771-1778)

Het deelgebied is biologisch minder waardevol.

Het betreft een deelgebied dat wordt opgenomen in functie van de planologische compensatie van het herbevestigd agrarisch gebied. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 10,35 ha en is volledig in private eigendom.

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 is zo goed als volledig opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik. Drie percelen zijn geregistreerd als ‘grasland’ (lichtgroen), twee percelen als ‘maïs’ (geel), één perceel als ‘aardappelen’ en twee percelen als ‘granen, zaden en peulvruchten’ (bruin). De gegevens dateren van 2017.

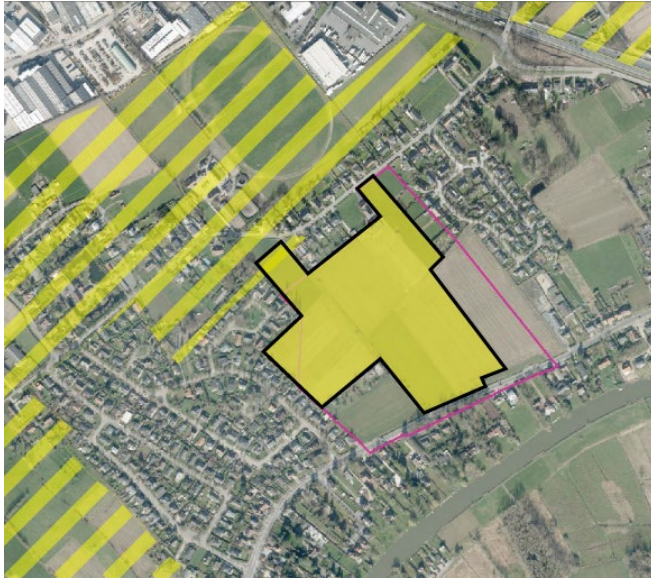


Figuur 38: extract uit de landbouwgebruikskaart (2017)

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 bevindt zich niet binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent en is bijgevolg in het buitengebied gelegen. Het gebied paalt aan het Herbevestigd Agrarisch Gebied.



Figuur 39: weergave van het herbevestigd agrarisch gebied (gele arcering) ten opzichte van het plandeelgebied

Het deelgebied bevindt zich grotendeels in de bestemming “woonuitbreidingsgebied” volgens het gewestplan. Aan de westzijde van het deelgebied situeren zich 2 percelen die deels in woonuitbreidingsgebied en deels in woongebied volgens het gewestplan gelegen zijn. Deze percelen worden volledig meegenomen binnen de contour van het plangebied ‘woonuitbreidingsgebied Noordhout’.



Figuur 4: contour deelgebied inclusief 2 perceelsdelen in woongebied

Dwars doorheen het woonuitbreidingsgebied Noordhout liep buurtweg 131 volgens de Atlas der Buurtwegen. Deze buurtweg werd echter in 1942 afgeschaft. 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

Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent



De ruimtelijke structuurvisie, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 22.05.2018, spreekt zich ondubbelzinnig uit over het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied: *“Het woonuitbreidingsgebied Noordhout kan beperkt aangesneden worden in functie van sociale woningbouw. Daartoe worden twee zones aangeduid, waar respectievelijk maximaal 37 (zone 1 op figuur) en 92 (zone 2 op figuur) woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze zones sluiten aan bij de bestaande bebouwing en weginfrastructuur en zorgen niet voor een verdere versnippering van de open ruimte. Op die manier wordt de draagkracht van Baarle gerespecteerd. Tegelijk blijft er ruim 9 ha open ruimte gevrijwaard in functie van (stadsgerichte) landbouw (exacte*

oppervlakte is afhankelijk van de keuze voor een eventuele randweg). Deze oppervlakte wordt ook effectief herbestemd als agrarisch gebied, ter compensatie van het landbouwareaal dat verloren gaat ten gevolge van het thematisch RUP Groen. Op de figuur is het te vrijwaren deel indicatief aangeduid (zone 3).”

Figuur 5: uittreksel Ruimte voor Gent - weergave van te ontwikkelen (1 en 2) en te schrappen (3) delen van het woonuitbreidingsgebied Noordhout

De indicatieve aanduiding van het te vrijwaren en herbestemmen gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Noordhout is uitgangspunt voor de contour van voorliggend deelgebied 'woonuitbreidingsgebied Noordhout' uit het RUP Groen.

Herinrichting op- en afrittencomplex E40

Het Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse Overheid (AWV) wil het op- en afrittencomplex nr. 13 op de E40 te Drongen heraanleggen om de veiligheid en de capaciteit van het complex te verhogen. Tegelijkertijd wenst het agentschap ook de leefbaarheid van Baarle te verbeteren en de meest optimale ontsluiting van het bedrijventerrein 'Drongen I' te realiseren. Om de milieu-impact van dit plan in te schatten, werd een planmilieueffectenrapport (plan-MER) opgemaakt. Dit plan-MER werd op 30 oktober 2019 door het Team Mer conform verklaard. Het strategisch plan-MER doet nog geen locatiekeuze voor het op- en afrittencomplex: er blijven twee mogelijke locaties over, namelijk het centraal complex (huidige locatie) en het oostelijke complex ter hoogte van de dienstzone. De varianten met een ring- of rondweg ter hoogte van het woonuitbreidingsgebied Noordhout, bleken niet wenselijk en worden bijgevolg niet meer meegenomen in het verdere proces. Er is bijgevolg geen interferentie meer tussen de herinrichting van het op- en afrittencomplex E40 en het deelgebied 'woonuitbreidingsgebied Noordhout' uit het RUP Groen.

De Vlaamse overheid wenst de startnota voor het gewestelijk RUP met geïntegreerd plan-MER goed te keuren in het najaar van 2020.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De gedeeltelijke herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Noordhout naar agrarisch gebied geeft uitvoering aan de planologische compensatie voor het herbevestigd agrarisch gebied in het RUP Groen, zoals ook voorzien in de Ruimtelijke Structuurvisie 2030. Binnen voorliggend thematisch RUP Groen worden namelijk een aantal percelen gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied omgezet naar een groenzone (zone voor natuur of zone voor bos). Het areaal gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied én in geregistreerd landbouwgebruik wordt conform de omzendbrief die hierop van toepassing is gecompenseerd door de aanduiding van nieuw agrarisch gebied. Voorliggend deelgebied is dus een onderdeel van deze compensatie.

Het deelgebied is steeds een grootschalig landbouwgebied geweest en werd doorheen de jaren versnipperd door bebouwing. Het zijn echter nog steeds zeer goede, hoger gelegen landbouwgronden. Het deelgebied sluit aan op het herbevestigd agrarisch gebied en is dus deel van de agrarische structuur op groter schaalniveau.

Gezien het woonuitbreidingsgebied Noordhout deels ook zal aangesneden worden voor sociale woningbouw, zal het grootschalige landbouwkarakter ervan verdwijnen. Bij voorkeur wordt de herbestemde zone ingevuld door een stads- of wijkgericht landbouwproject, waarbij ook de omwonenden betrokken worden en de doorwaadbaarheid van het gebied kan verhogen. Het kan gaan om bijvoorbeeld een zelfoogstveld, een zorgboerderij, enz, maar het initiatief moet in ieder geval uitgaan van een professioneel landbouwer (dus geen volkstuinten en dergelijke). Om dergelijk project mogelijk te maken, en omdat de landschappelijke waarde van het gebied minder hoog zal zijn door de omringende bebouwing, moet het hier mogelijk zijn om ook constructies in functie van recreatief medegebruik op te richten. Deze constructies zijn echter enkel toegelaten wanneer ze gekoppeld zijn aan bebouwing in agrarisch hoofdgebruik. Dit heeft tot doel om solitaire en permanente constructies in het buitengebied te voorkomen maar tegelijkertijd toch een stads- of wijkgericht landbouwproject, met bijvoorbeeld een directe afzet, mogelijk te maken.

De 2 percelen die deels in woonuitbreidingsgebied, deels in woongebied volgens het gewestplan zijn gelegen, worden integraal opgenomen in het RUP Groen. De perceelsdelen in woonbestemming sluiten fysiek aan bij de niet te ontwikkelen zone van het woonuitbreidingsgebied. Op geen van beide perceelsdelen is een woonontwikkeling ruimtelijk te verantwoorden door de geïsoleerde

ligging in 2^e bouworde ten opzichte van het bestaande woonweefsel van de Baarleboslaan enerzijds (waar geen aantakking met het openbaar domein mogelijk is) en de Noordhoutstraat anderzijds. Het herbestemmen van het meest noordelijke perceelsdeel naar agrarisch gebied bewerkstelligt bovendien een aaneenschakeling van de nieuwe zone voor landbouw met het bestaand, resterend agrarisch gebied langs de Noordhoutstraat.

Voorliggend deelgebied is het enige deelgebied uit het RUP Groen dat een landbouwbestemming krijgt. Voor dit deelgebied is dan ook een bijzonder voorschrift van toepassing.

7. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is in private eigendom en de bestemming als “zone voor landbouw” is gerealiseerd. Er worden dan ook geen verdere acties ondernomen in functie van de uitvoering van het thematisch 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 in functie van wonen, 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:

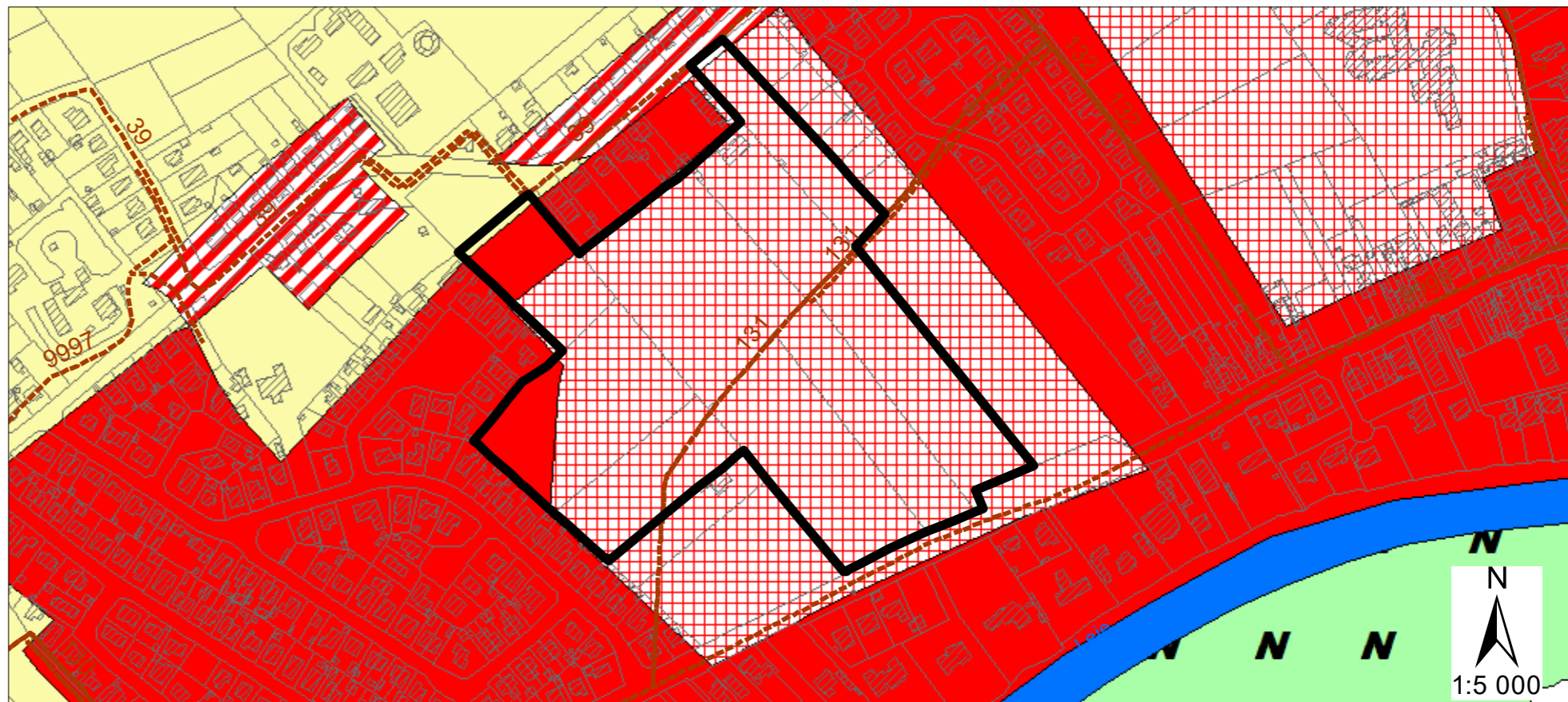
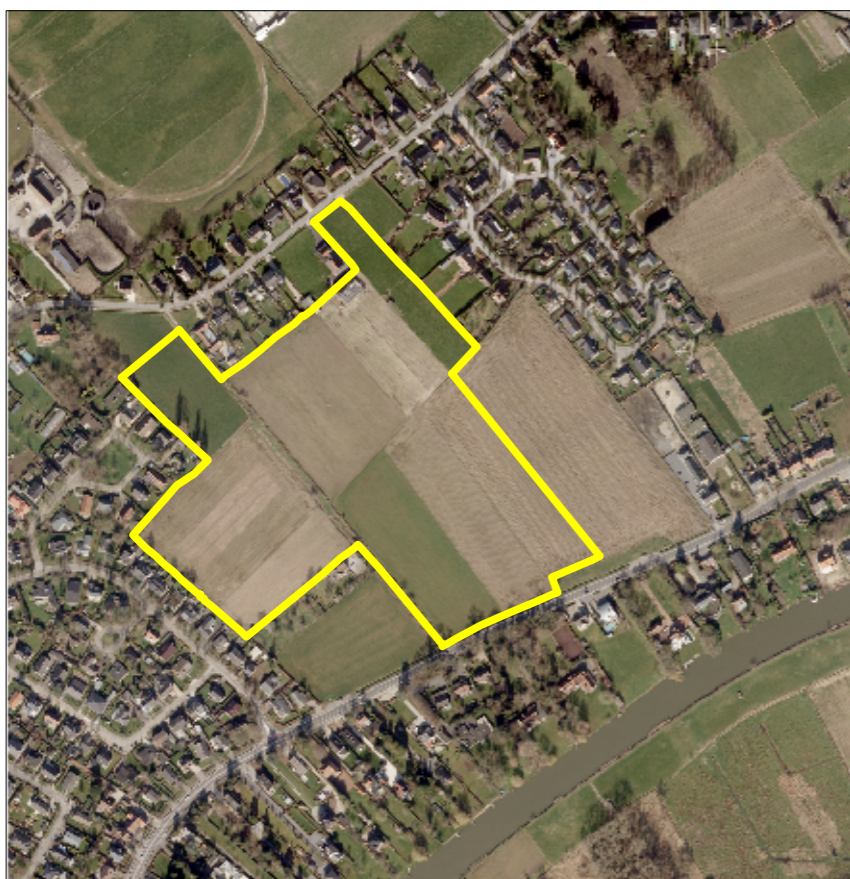
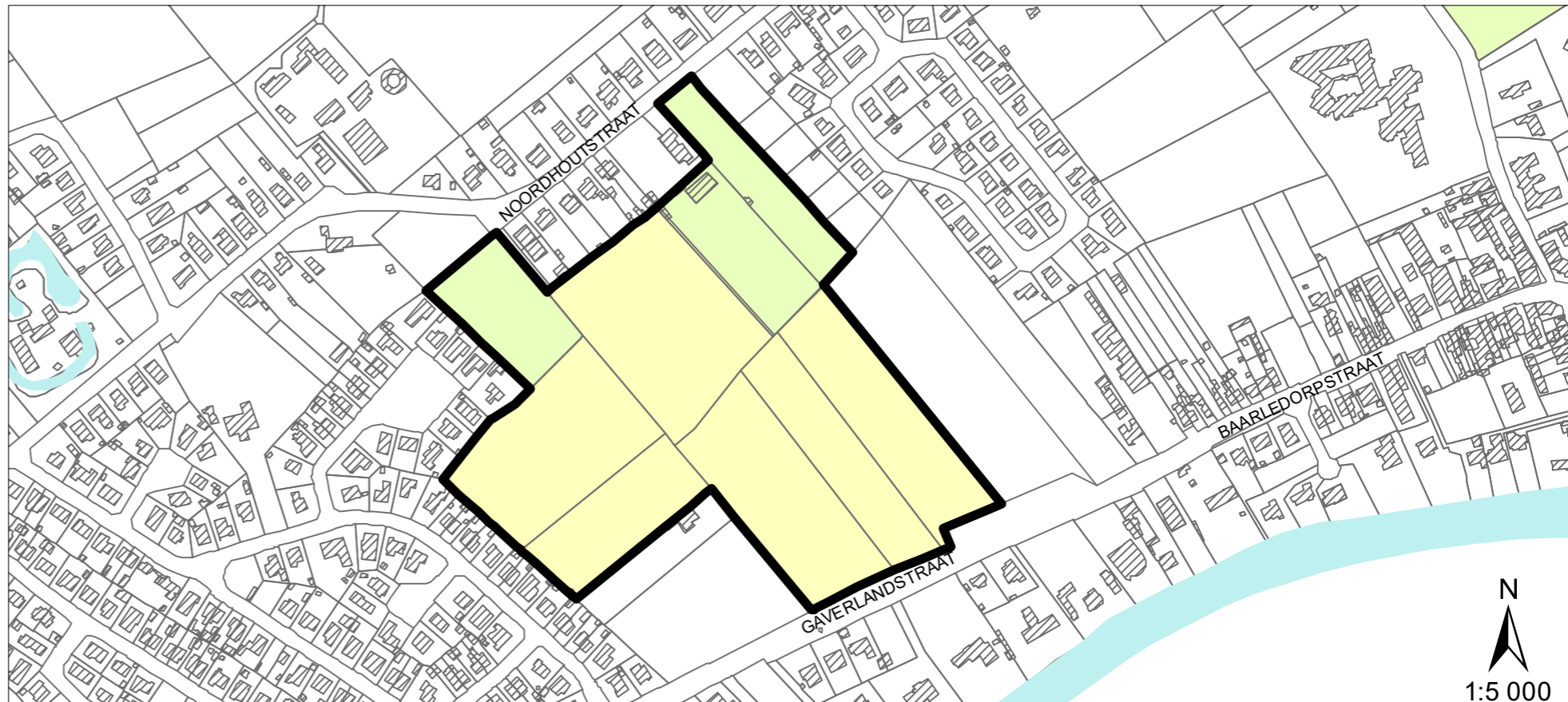
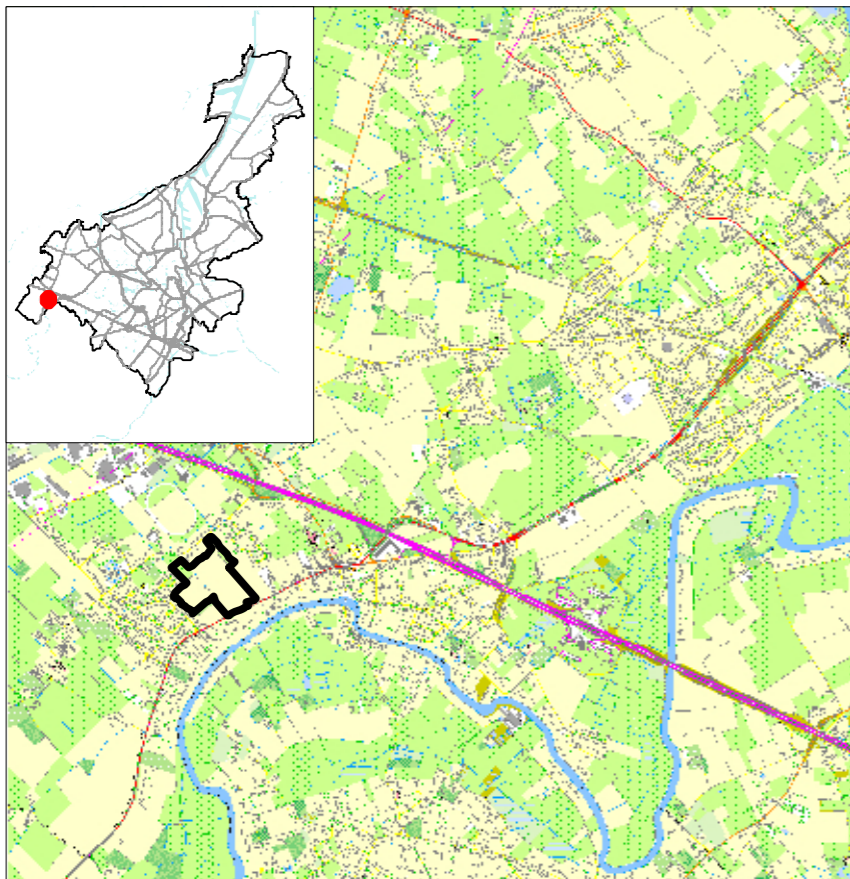
- Gent, AFD 27, sectie D, 1051
- Gent, AFD 27, sectie D, 1052P
- Gent, AFD 27, sectie D, 1052R (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie D, 1114A
- Gent, AFD 27, sectie D, 1083P (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 27, sectie D, 1083N
- Gent, AFD 27, sectie D, 1083F
- Gent, AFD 27, sectie D, 1081B
- Gent, AFD 27, sectie D, 1080A
- Gent, AFD 27, sectie D, 1053B.

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:

- woonuitbreidingsgebied
- woongebied.

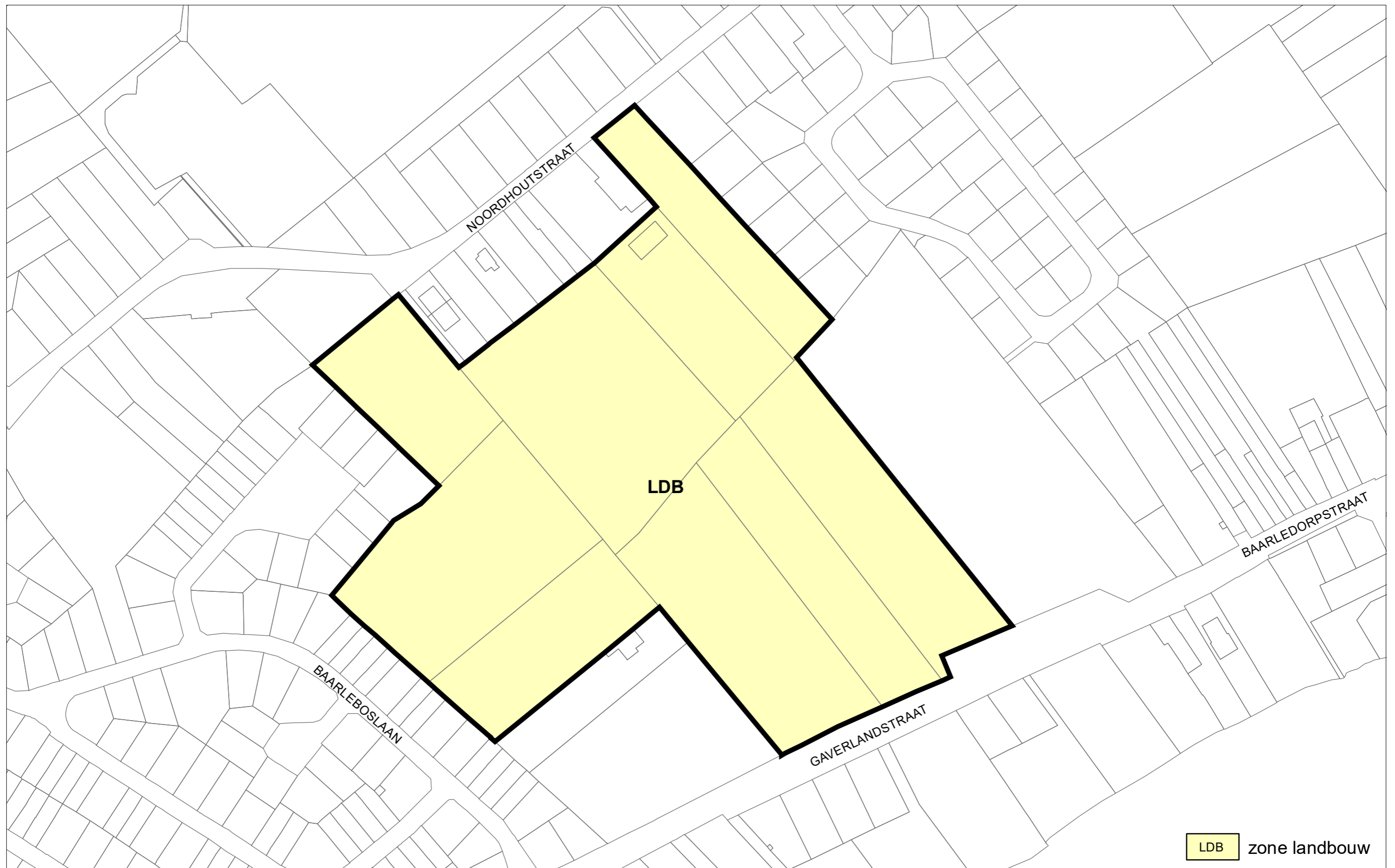
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



707-Deelgebied Drongen - woonuitbreidingsgebied Noordhout

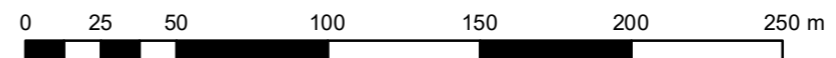
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan - Atlas der buurtwegen



707-Deelgebied Drongen - woonuitbreidingsgebied Noordhout

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 707 – Drongen – woonuitbreidingsgebied noordhout		
Zone voor landbouw (LDB) – woonuitbreidingsgebied noordhout		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	<p>De zone voor landbouw is bestemd als gebied voor professioneel landbouwgebruik en is aangeduid als compensatie van Herbevestigd Agrarisch Gebied dat wordt omgezet naar groengebied.</p> <p>Professioneel landbouwgebruik gebeurt door landbouwers in hoofdberoep. Dit is:</p> <ul style="list-style-type: none"> — een natuurlijk persoon die op zelfstandige basis een landbouwbedrijf exploiteert, meer dan 50% van de arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw, of; — een natuurlijk persoon die als zelfstandig helper bij een landbouwer werkt, die meer dan 50% van zijn arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw, of; — een rechtspersoon die als hoofdactiviteit en als doel het uitbaten van een landbouwbedrijf heeft en die minstens één zaakvoerder of één gedelegeerd bestuurder heeft die meer dan 50% van zijn arbeidstijd aan een landbouwactiviteit spendeert en zijn netto belastbaar inkomen voor meer dan 50% haalt uit de land- en/of tuinbouw. <p>Volgende landbouwgebruik wordt niet beschouwd als professionele landbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> — landbouw in bijberoep: het inkomen is slechts gedeeltelijk (voor < 50%) afhankelijk van landbouwactiviteiten — hobbylandbouwers: het inkomen is amper afhankelijk van landbouwactiviteiten. <p>Laagdynamische recreatie (zoals wandelen en fietsen op daarvoor voorziene paden of een educatief parcours, picknicken op daarvoor voorziene plekken, spelen) en landbouweducatie</p>	<p>Deze zone is bestemd voor professionele landbouw. Hobbylandbouw is niet toegelaten.</p> <p>Alle vormen van recreatief medegebruik of landbouwbeleving zijn toegelaten voor zover ze de parkfunctie niet in het gedrang brengen.</p>

	<p>is toegelaten. Onder landbouwbeleving wordt verstaan: het helpen op het landbouwbedrijf of het consumeren van hoeveproducten. Hoogdynamische recreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen, enz.)</p>	<p>Recreatief medegebruik is steeds ondergeschikt aan de landbouwfunctie.</p>
Inrichting en beheer	<p>Binnen de zone voor landbouw wordt expliciet gekozen voor de compensatie van het agrarisch areaal dat elders verloren gaat bij de uitvoering van voorliggend RUP.</p> <p>Binnen dit deelgebied is het opstarten van een nieuw stads- of buurtgericht landbouwproject mogelijk. De vestiging van een nieuw professioneel agrarisch bedrijf is toegelaten. Binnen de zone voor landbouw mag echter geen exploitatiewoning opgericht worden. Een exploitatiewoning kan opgericht worden in de overige delen van het woonuitbreidingsgebied of het aanpalende woongebied.</p> <p>Het oprichten van kleinschalige constructies in functie van de verkoop van ter plaatse gekweekte hoeveproducten of landbouweducatie of -beleving is toegelaten, voor zover de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het gaat om constructies met een beperkte omvang, zoals een bergplaats voor materialen bij een zelfplukbedrijf, een overdekte ruimte in functie van ter plaatse gekweekte hoeveproducten, een afdak met informatie. De kleinschaligheid ervan wordt beoordeeld in relatie tot de bestaande bebouwing en de omliggende open ruimte.</p> <p>Deze constructies mogen niet als solitaire elementen in het landbouwgebied opgericht worden. Deze constructies moeten ofwel gekoppeld worden aan bebouwing buiten de contour van de betreffende zone voor landbouw of gekoppeld worden aan bebouwing in agrarisch gebruik zoals een schuilhok of stal.</p> <p>Tot constructies in functie van recreatief medegebruik worden alle elementen die een sociale, educatieve of recreatieve functie vervullen, meegerekend. Het gaat bijvoorbeeld om kleinschalige constructies in functie van spelprykkels langs wandelpaden, zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, afsluitingen, enz.</p> <p>Ter plaatse consumeren van hoeveproducten, als vorm van recreatief medegebruik, kan, het is echter niet toegelaten om hiervoor gebouwen of verhardingen aan te leggen.</p> <p>Omwille van de onbebouwde omgeving en in kader van waterbeheersing worden nieuwe verhardingen beperkt. 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 ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Nieuwe constructies in functie van het uitoefenen van de landbouwactiviteit zijn toegelaten. Binnen de zone voor landbouw mag echter geen exploitatiewoning opgericht worden.</p> <p>Het oprichten van kleinschalige constructies in functie van de verkoop ter plaatse van hoeveproducten, landbouweductie of -beleving is toegelaten. Deze constructies moeten steeds gekoppeld worden aan bebouwing, ofwel aan de rand van het landbouwgebied waarbij de betreffende constructies gekoppeld worden aan bestaande bebouwing buiten het agrarisch gebied, ofwel aan bestaande of nieuwe bebouwing in agrarisch gebruik.</p> <p>Het oprichten van kleinschalige constructies in functie van recreatief medegebruik is toegelaten.</p> <p>Het oprichten van constructies in functie van reca is niet toegelaten.</p> <p>Nieuwe verhardingen zijn niet toegestaan, tenzij voor een functioneel publieke fietspaden die kaderen binnen een fietsroutenetwerk. Beheerwegen in functie van de</p>

		landbouwactiviteiten en wandelpaden zijn steeds overhard.
--	--	---

Deelgebied 708 – Drongen – Kloosterstraat

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Kloosterstraat is gelegen in Baarle-Drongen. Het deelgebied is gesitueerd ten zuiden van de snelweg E40 en ten noorden van de Kloosterstraat.

2. ruimtelijke context

Het plangebied bestaat uit twee onbebouwde percelen ten noorden van Baarledorp. Het betreft een versnipperd stuk open ruimte grenzend aan de snelweg in het noorden en een cluster van gemeenschapsvoorzieningen ten oosten en ten zuiden. Het woonzorgcentrum Leiehome neemt hiervan een belangrijk aandeel in. Ten westen van het plangebied komt verspreide woonbebouwing en landbouwgebied voor.



Figuur 40: luchtfoto vanuit het zuiden



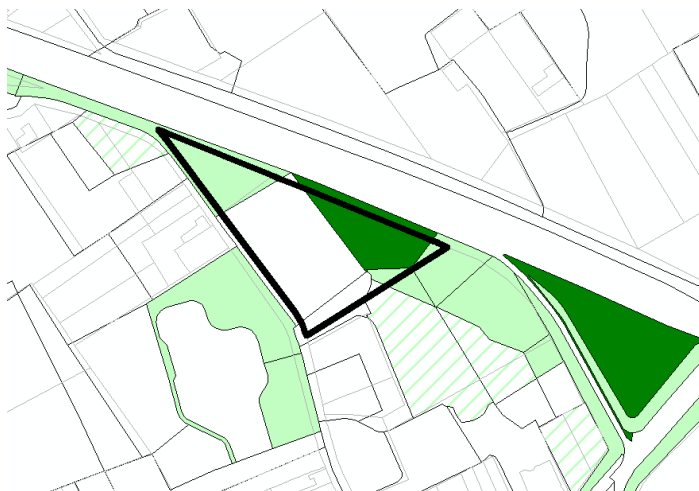
Figuur 41: zicht vanuit het zuiden



Figuur 42: zicht vanuit het oosten

Op de biologische waarderingskaart is het plangebied voor een aantal onderdelen biologisch waardevol. Langs de E40 situeert zich een biologisch waardevol verrijkt grasland en een biologisch zeer waardevol verrijkt grasland met minder algemene soorten. Het perceel op de hoek van de Kloosterstraat is biologisch minder waardevol.

Enkel het voormalige voetbalveld heeft geen waarde.



Figuur 43: extract uit de biologische waarderingskaart

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 graslanden in maaibeheer. Tot voor kort was hier een voetbalveld op ingericht. Twee rijen met populieren begrenzen dit voormalige voetbalterrein.

Het deelgebied is niet opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik.

Dit deelgebied heeft een oppervlakte van 1,31 ha.

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 Kloosterstraat is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied is bijgevolg onderdeel van het buitengebied.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan. De zuidzijde van de Kloosterstraat is bestemd als woonuitbreidingsgebied.

Het deelgebied Kloosterstraat is niet gelegen binnen een BPA of gemeentelijk RUP.

Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen binnen het plangebied.

De Kloosterstraat, palend aan het plangebied, is opgenomen in de Atlas der buurtwegen als chemin nr. 7. 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

De onderdelen van het deelgebied Kloosterstraat zijn op de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan¹⁸ gelegen in het fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap Drongen. Langs de snelweg E40 is volgens het groenstructuurplan infrastructuurgroen gewenst.



Figuur 44: extract uit de gewenste groenstructuur (groenstructuurplan)

¹⁸ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

Het plangebied maakt door zijn ligging functioneel en ruimtelijk deel uit van Baarledorp dat voor een deel bestaat uit een woonuitbreidingsgebied.

In "Ruimte voor Gent – structuurvisie 2030" is met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van het woonuitbreidingsgebied Baarledorp volgende tekst opgenomen:

*Het **woonuitbreidingsgebied Baarledorp** wordt gefaseerd ontwikkeld (zie figuur). In fase 1 wordt een mix van ouderenzorg, buurtvoorzieningen (kinderdagverblijf) en verschillende woningtypes vooropgesteld. Hierbij is een gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen (ontsluiting en publiek groen) noodzakelijk. De gronden ten noorden van het woon-zorgcentrum Leihome aan de Kloosterstraat (fase 2) vragen verder onderzoek. Hier kunnen nog (beperkt) sociale woningen worden gerealiseerd om op die manier het aandeel sociale woningen in Baarle tot 15% op te trekken. De leefkwaliteit is daarbij cruciaal. Dit betekent dat bij de invulling onder meer rekening moet gehouden worden met voldoende buffering t.o.v. de E40. De inrichting moet ook afgestemd worden op de herinrichting van het klaverblad van de E40.*

Om de leefkwaliteit van dit gebied te verhogen wordt het voormalig voetbalveld aan de overzijde van de Kloosterstraat herbestemd (zone 3 op figuur): dit ligt momenteel in bestemming woongebied, maar is door de ligging pal naast de snelweg minder geschikt om in functie van wonen te ontwikkelen. Het wordt in eerste instantie in het proces voor het thematisch RUP Groen opgenomen, maar we zullen de herbestemming ook inbrengen in het proces van het gewestelijk RUP voor de ombouw van de wisselaar E40-N466 waarin ook de buffering van de autosnelweg en bijhorende infrastructuur moet worden opgenomen.



Figuur 45: aanduiding van de fasering woonuitbreidingsgebied Baarledorp (Structuurvisie 2030)

Herinrichting op- en afrittencomplex E40

Het Agentschap Wegen en Verkeer van de Vlaamse Overheid (AWV) wil het op- en afrittencomplex nr. 13 op de E40 te Drongen heraanleggen om de veiligheid en de capaciteit van het complex te verhogen. Tegelijkertijd wenst het agentschap ook de leefbaarheid van Baarle te verbeteren en de meest optimale ontsluiting van het bedrijventerrein 'Drongen I' te realiseren. Om de milieu-impact van dit plan in te schatten, werd een planmilieueffectenrapport (plan-MER) opgemaakt. Dit plan-

MER werd op 30 oktober 2019 door het Team Mer conform verklaard. Het strategisch plan-MER doet nog geen locatiekeuze voor het op- en afrittencomplex: er blijven twee mogelijke locaties over, namelijk het centraal complex (huidige locatie) en het oostelijke complex ter hoogte van de dienstzone. De Vlaamse overheid wenst de startnota voor het gewestelijk RUP met geïntegreerd plan-MER goed te keuren in het najaar van 2020. Het deelgebied Kloosterstraat uit voorliggend RUP Groen is gelegen op de rand van het huidige op- en afrittencomplex.

Het is in voorliggend gemeentelijk RUP Groen niet de bedoeling om voorafnames te doen op dit gewestelijke RUP-proces. Wel worden met voorliggend RUP Groen de gemeentelijke ambities en doelstellingen vastgelegd.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het bestaande grasland, en meer in het bijzonder de randen met de kleine landschapselementen, heeft een biologische waarde.

Door de ligging van de terreinen pal naast de snelweg komt dit minder in aanmerking om te bebouwen met woningen. Zowieso dient een zone non-aedificandi voorzien te worden van 30 m breed vanaf de kruin van het talud. Rekening houden met de context en de kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden in Baarledorp zelf is het gewenst om deze ontwikkelingen voldoende te bufferen ten opzichte van de snelweg. Op deze manier wordt de vooropgestelde woonkwaliteit in Baarledorp (en vnl. de nieuwe ontwikkelingen en het woonzorgcentrum Leiehome) verbeterd.

Deze zone kan aanzien worden als een kleiner groenelement die op dit moment onbestaande is, maar waar een akkoord over is om deze te ontwikkelen als bos als gebied van de gewenste groenstructuur.

Er zijn voor het gebied geen bijzondere voorschriften van toepassing. Het algemene voorschrift voor “zone voor bos” is geldig.

7. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is volledig in private eigendom. De bestemming “zone voor bos” en de doelstelling om hier effectief aan bosuitbreiding te doen, is nog niet gerealiseerd.

De Stad Gent zal niet de initiatiefnemende instantie zijn die zal instaan voor de effectieve bebossing van dit deelgebied. Hiervoor wordt gekeken naar het Vlaams gewest. Effectieve bebossing moet gebeuren in kader van de herinrichting van het op- en afrittencomplex.

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:

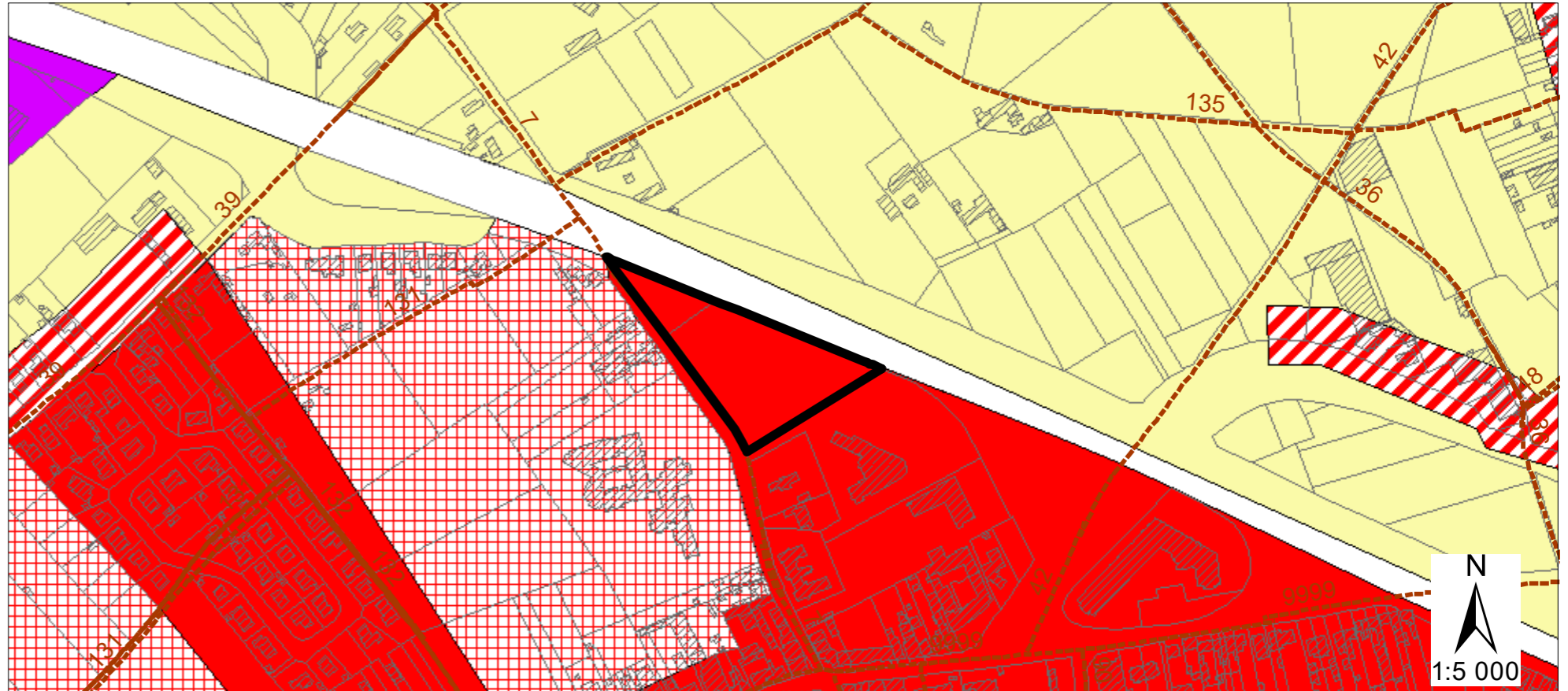
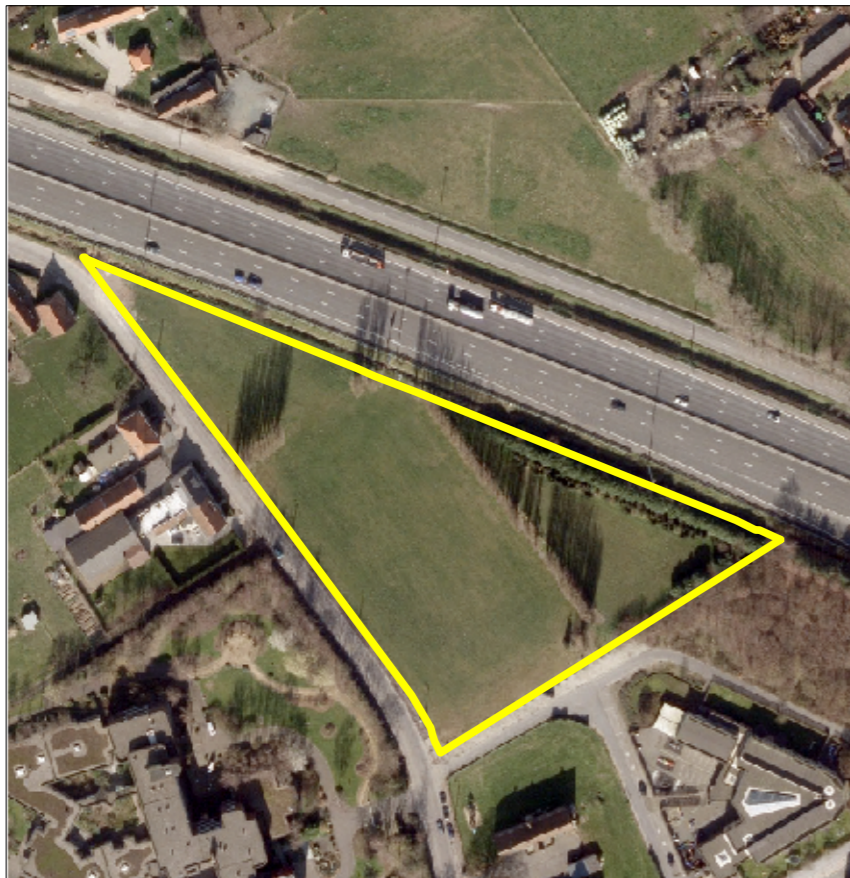
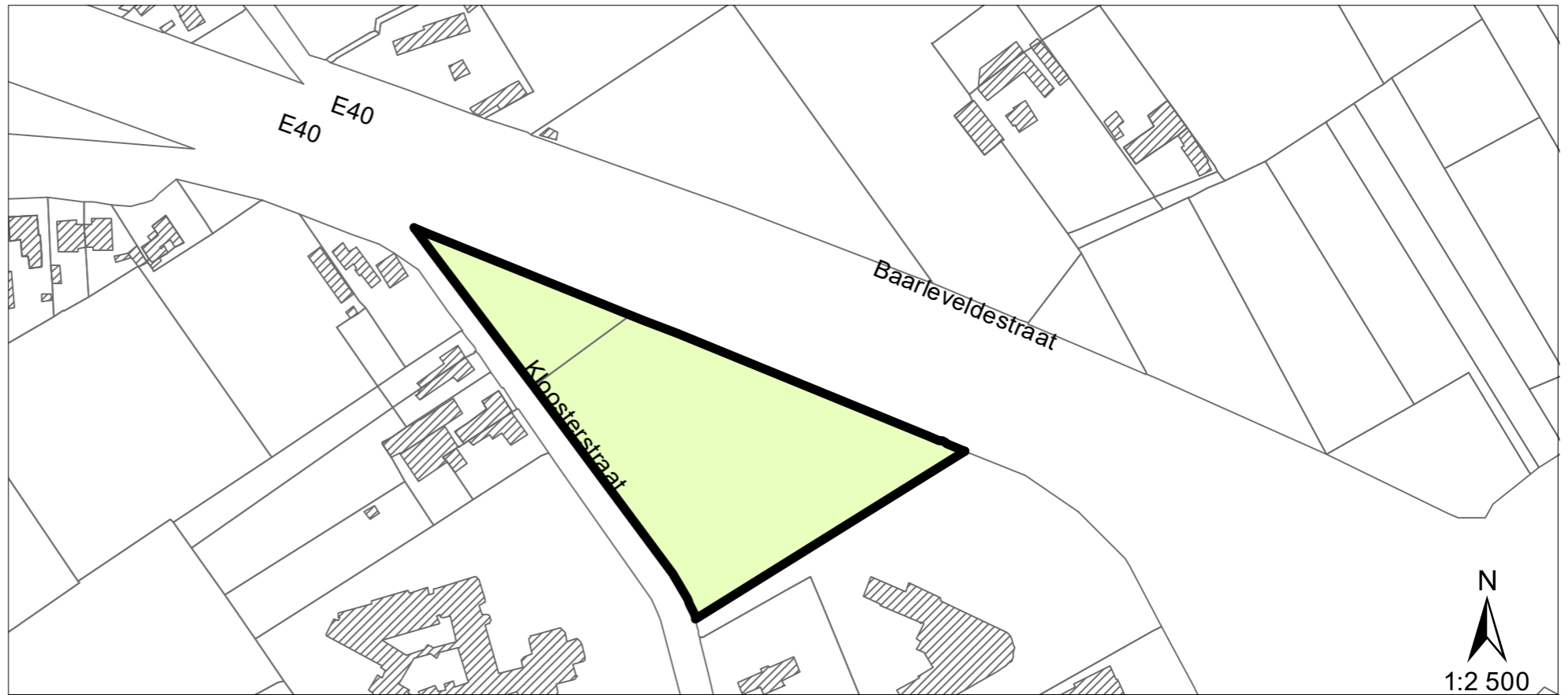
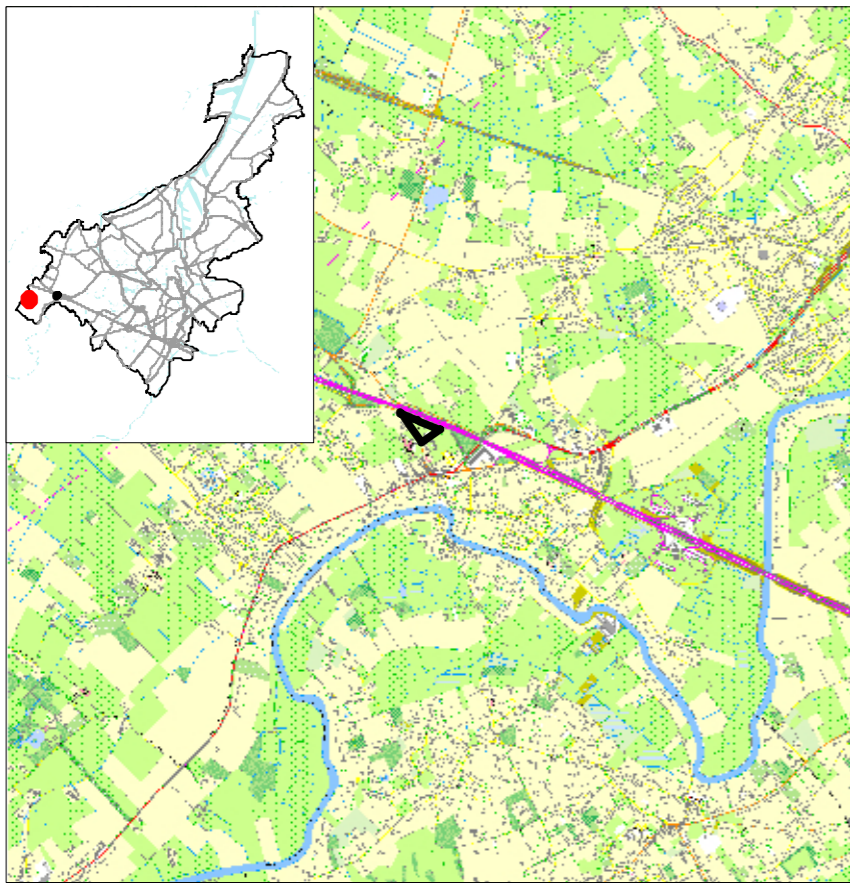
- Gent, AFD 27, sectie D, 676H
- Gent, AFD 27, sectie D, 676M.

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.



708-Deelgebied Drongen - Kloosterstraat

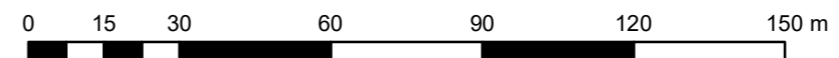
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



708-Deelgebied Drongen - Kloosterstraat

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 500

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