



RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL ZWIJNAARDE

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

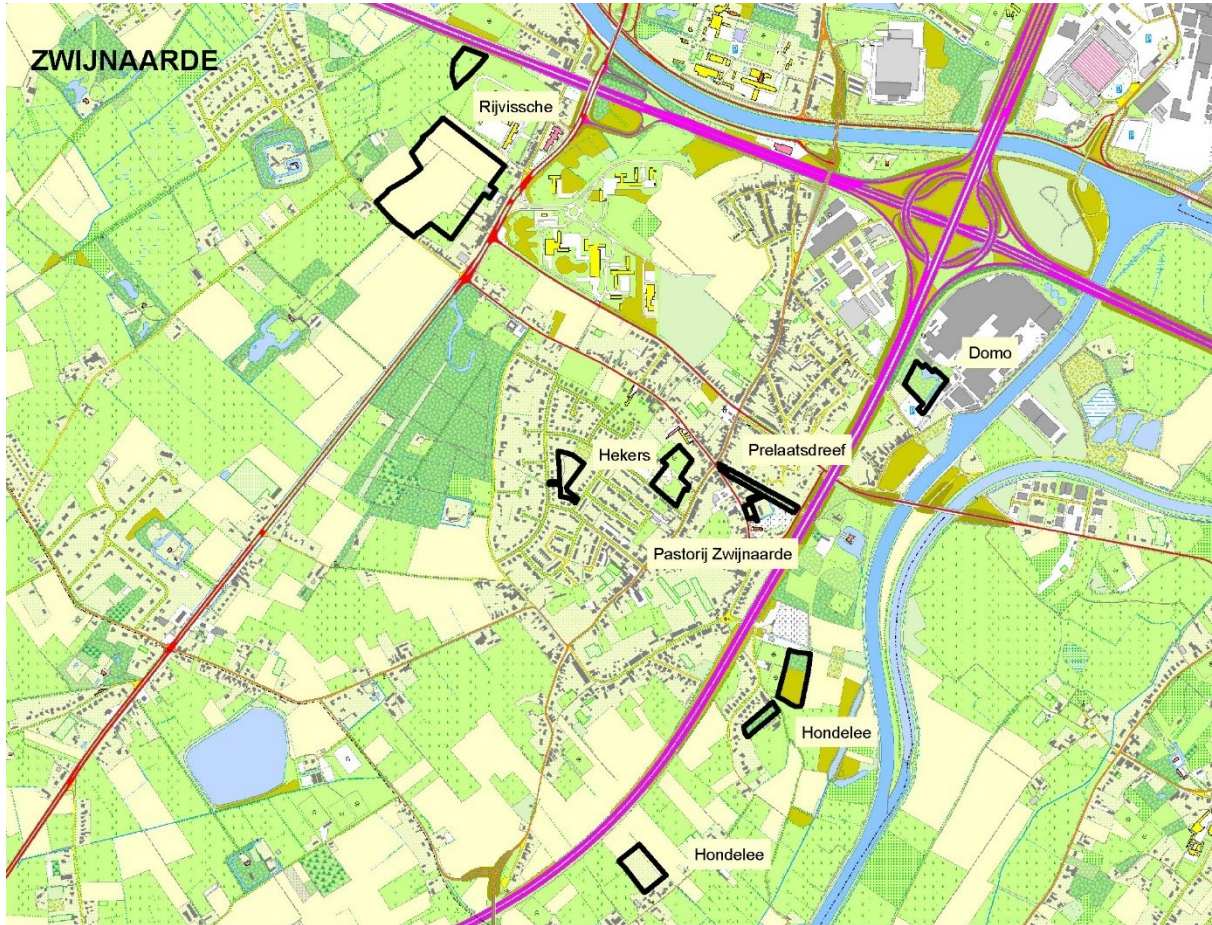
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09/266.79.50

Inhoud

Overzicht	4
Algemene Stedenbouwkundige voorschriften	5
Gehanteerde begrippen	5
Algemene stedenbouwkundige voorschriften	6
Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone	7
Zone voor park (P)	7
Zone voor begraafpark (BP)	9
Zone voor bos (B)	10
Zone voor natuur (N)	11
Zone voor parkachtige tuin (PT)	13
Deelgebied 500 – Zwijnaarde – Domo	14
Toelichtingsnota	14
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	23
Deelgebied 501 – Zwijnaarde – Hekers	24
Toelichtingsnota	24
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	30
Deelgebied 502 – Zwijnaarde – Hondelee	31
Toelichtingsnota	31
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	39
Deelgebied 503 – Zwijnaarde – pastorij	40
Toelichtingsnota	40
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	45
Deelgebied 504 – Zwijnaarde – Rijvissche	47
Toelichtingsnota	47
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	56
Deelgebied 505 – Zwijnaarde – Prelaatsdreef	57
Toelichtingsnota	57
Legende feitelijke en juridische toestand	61

Overzicht



Algemene Stedenbouwkundige voorschriften

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

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

Gehanteerde begrippen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ondergeschikt: van betrekkelijk minder grote betekenis.

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

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

1. Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

- de plaatsing van publiciteitsinrichtingen, uitgezonderd niet-verlichte uithangborden met een oppervlakte kleiner dan 1m² en bevestigd aan een bestaand gebouw.
- de plaatsing van grootschalige, middenschalige of kleine windturbines
- de plaatsing van nieuwe installaties voor mobiele telecommunicatie
- alle terreinophogingen tenzij in functie van het realiseren van de bestemming
- opslag van materialen, vloeistoffen, gassen behalve het stockeren van groen- en ander afval afkomstig van het onderhoud van de betreffende zone
- de plaatsing van bovengrondse vrijstaande elektriciteits- of gascabines tenzij ter vervanging van een bestaande elektriciteits- of gascabine.

2. Waterbeheersingswerken

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

3. Hoogspanningsleidingen

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

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

Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone

Zone voor park (P)

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

	<p>Binnen het parkgebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. Daarom worden nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park. Als dergelijke constructies worden beschouwd: zitbanken, speeltoestellen, hondentoiletten, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen, petanqueveld, trapveldje, basketbalveldje, enz. Ook publieke steigers (halte voor publiek (recreatief) vaarverkeer, op- en afstapplaatsen voor kajak/kano, waterontmoetingsplaatsen) of kleinschalige (brug)constructies om het gebied toegankelijk te maken worden beschouwd als kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park.</p> <p>De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van parken voor voetgangers en fietsers staat voorop. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Omwille van deze reden moeten fiets- en wandelpaden gecombineerd worden. Ondubbele fiets- en wandelpaden zijn niet toegelaten.</p> <p>Verharding wordt zo veel als mogelijk vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Evenwel is verharding ook mogelijk in functie van de creatie van een beperkte verblijfsruimte (zithoek met banken, beperkt pleintje). Hemelwater van de in het park aanwezige verharding dient ter plaatse te kunnen infiltreren.</p> <p>Bestaande (brandweer)wegen kunnen behouden worden of verplaatst worden enkel in functie van een verbeterde parkkwaliteit. De aanleg van nieuwe wegen en infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (ook brandweerwegen) is niet toegelaten. De ruimtelijke impact, ook van brandweerwegen, grasdallen, "verhard gras" is groot, waardoor deze niet gewenst zijn in een parkomgeving.</p>	<p>Nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten met uitzondering van kleinschalige constructies ten behoeve van de publieke parkfunctie of de tijdelijke recabestemming. Deze constructies worden zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing.</p> <p>Verharding is toegestaan in functie van publieke toegankelijkheid of in functie van verblijfsruimtes in het park. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Hemelwater moet ter plaatse infiltreren.</p> <p>Bestaande wegen kunnen behouden worden of verplaatst worden in functie van de optimalisatie van het park. Nieuwe wegenis 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 500 – Zwijnaarde – Domo

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied maakt deel uit van een bedrijventerrein gelegen tussen de E40, E17, het Scheldekanaal van Zwijnaarde en Nederzwijsnaarde.

Het deelgebied, een voormalige kasteelpark, is gesitueerd tussen de bedrijfsgebouwen en een bestaande parking langs Nederzwijsnaarde.

De afbakening van het plangebied is gebeurd op basis van het masterplan voor de ruimere site (zie hoofdstuk 5. Planningscontext).

2. ruimtelijke context

Oorspronkelijk trof men in dit gebied voornamelijk meersen en weilanden aan. In Zwijnaarde waren verschillende kasteelparken terug te vinden. De landelijke omgeving van Zwijnaarde veranderde echter enorm onder invloed van de nieuwe snelwegen in een geïndustrialiseerd landschap met tal van fabrieken langs de waterlopen. Het deelgebied betreft een voormalig kasteelpark. De oorsprong van dit domein gaat terug tot de 18de eeuw toen hier door Theodore Joseph Ghislain Coppens D'Eeckenbrugge een kasteel met bijhorend park werd opgericht, met de naam 'Scheldelinde'.

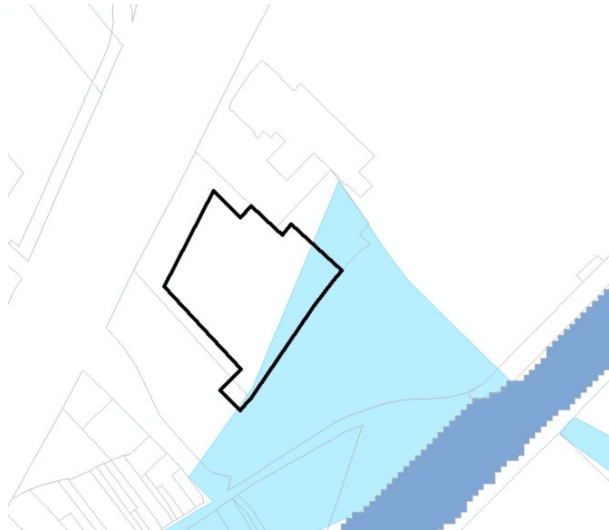
Het kasteel moet voor 1775 zijn opgericht, het kasteelpark is aangelegd tussen 1775 en 1830: op de kaart van de Ferraris (ca. 1775) staan de grenzen van het domein al duidelijk aangegeven, is er al bebouwing aanwezig maar bestaat het park nog uit open terrein. De parkaanleg met bos is wel al aangegeven op de kaart van het gereduceerd kadasterplan. Deze kaart gaat terug op gegevens van het primitief kadaster.



Figuur 1: Ferrariskaart

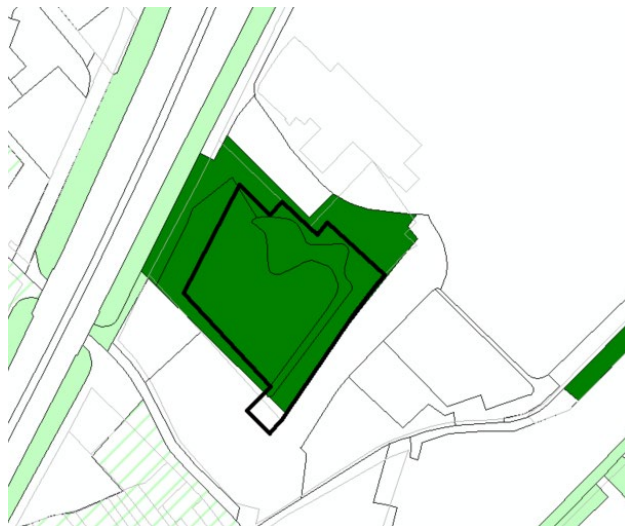
Het voormalige kasteelpark is ondertussen volledig verbost. De parkvijver en een restant van de voormalige walgracht bevinden zich binnen de beboste zone.

Het zuidwesten van het deelgebied is mogelijk overstromingsgevoelig.



Figuur 2: extract overstromingsgevoeligheid (2011)

Het gebied is op de biologische waarderingskaart volledig aangeduid als zeer waardevol. Het is gekarteerd als een goed ontwikkelde, oude loufhoutaanplant (vb. in parken) en stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen).



Figuur 3: extract biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand waardevol bos. Het gebied heeft een oppervlakte van 1,45 ha en is 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 een bebost kasteelpark met een aantal zeer oude bomen. In het gebied bevindt zich de oude parkvijver en een restant van de walgracht.

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

De gewestplanbestemming van het deelgebied was parkgebied. De bestemming wordt echter gewijzigd door het gewestelijk RUP Grootstedelijk gebied Gent, deelproject Domo (F3) naar “gebied voor gemengde regionale bedrijvigheid”. De toelichtingsnota vermeldt dat er bij de uitbreiding van het bedrijventerrein de nodige aandacht besteed moet worden aan de buffering van het zuidelijk gelegen woongebied en er maximaal rekening moet worden gehouden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het kasteelpark met bos Scheldelinde. Vergunningen moeten o.a. hieraan getoetst worden.

Langs het deelgebied bevond zich oorspronkelijk een buurtweg (chemin 10), deze werd echter in 1975 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

Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Gent en de Structuurvisie 2030 is het deelgebied een onderdeel van de ‘zuidelijke mozaïek’.

In het Groenstructuurplan¹ was het deelgebied aangeduid als “tijdelijk bos” en als kasteelpark. Deze aanduiding ging uit van de herbestemming in het gewestelijk RUP Grootstedelijk gebied Gent. In het masterplan (2017) werd echter verduidelijkt dat het grootste gedeelte bos behouden kan blijven.

De site is eveneens gelegen langs groenklimateas 4, gelegen langs de Benedenschalde. Groenklimateassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimateassen te versterken. Groenklimateassen 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

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

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



Figuur 4: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaat 1 t.h.v. deelgebied Domo

Masterplan

Voor het volledige bedrijventerrein in eigendom van Alinso (Alinso-site genaamd) werd een masterplan opgemaakt waarvan het college op 24 mei 2017 kennis nam. Het masterplan beschrijft de toekomstige omvorming van de Alinso-site tot een hedendaags gemengd regionaal bedrijventerrein conform de bestemming (zie juridische toestand). Binnen het masterplan wordt expliciet gekozen voor het behoud van het centrale, meest ecologisch waardevolle deel van het kasteelpark.

In het masterplan voor de site is volgende relevante informatie over het voormalige kasteelpark te vinden:

2.7.1 ADVIES BETREFFENDE DE NATUUR- EN BOSWAARDE VAN HET VOORMALIG KASTEELPARK

Naar aanleiding van de hierboven gestelde adviesvraag werd op 10 oktober 2012 een terreinverkenning uitgevoerd door medewerkers van het INBO (Kris Vandekerckhove en Tuur De Haeck), in aanwezigheid van medewerkers van Alinso, OMGEVING en de Groendienst van de stad Gent. Op basis van de bevindingen van dit bezoek, en aanvullende desktopinformatie (literatuur en cartografische informatie) heeft het INBO onderstaand advies opgemaakt voor het voornoemde terrein.

Het bezochte terrein is een relict van een kasteeldomein Scheldelinde dat ongeveer tweehonderd jaar geleden werd aangelegd. In antwoord op de concrete vragen uit de vraagstelling kan het INBO het volgende concluderen.

Qua bostype kan het park moeilijk getypeerd worden, aangezien het bezoek niet plaats vond op een geschikt moment in het jaar hiervoor. We gaan er echter van uit dat het qua bostype behoort tot

rompgemeenschappen van het eikenbeukenbos en het alluviale eikenessenbos. De structuurrijkdom van het gebied is uitzonderlijk hoog. Het gebied omvat immers een zeer brede range aan boomdimensies en -leeftijden, een rijke verticale en horizontale structuur en een intense menging van boomsoorten.

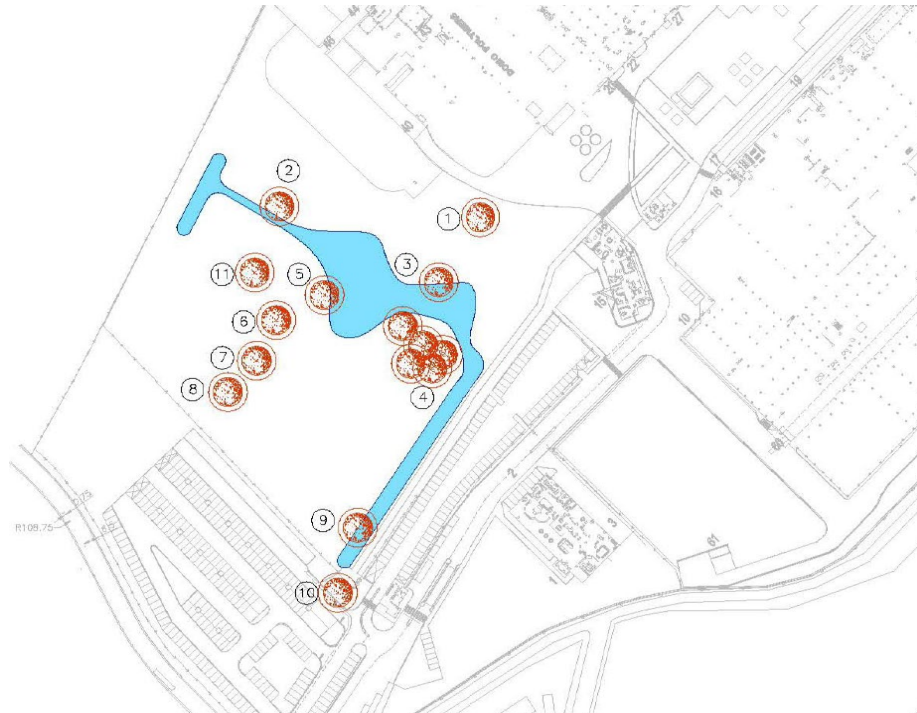
Het gebied bevat een aantal zeer waardevolle bomen, die vermoedelijk teruggaan tot de periode van de parkaanleg 200 jaar geleden.

Het opmaken van een gedetailleerde 'boswaarderingskaart' (zoals gevraagd) is niet, mogelijk op basis van een terreinbezoek en lijkt het voor het INBO ook weinig zinvol gezien de reeds beperkte oppervlakte van het geheel. Wat globaal kan gesteld worden is dat de gehele zone in de directe omgeving van de vijver, ten westen van de langsracht, en langs de centrale as van het park (die samen ruim 2/3 van het park uitmaken) op basis van de hierboven gemaakte vaststellingen een hoge waarde kunnen worden toegekend. Enkel de zone in het zuidwesten van het domein bevat weinig waardevolle boomelementen en wordt sterk gedomineerd door Robinia. Deze zone kan daardoor een lagere waarde worden toegekend. Gezien de nu al beperkte oppervlakte van het domein biedt evenwel ook deze zone een belangrijke bijdrage tot het ecologisch totaalpotentieel van dit gebied.

Hoewel belangrijke delen van het domein (o.a. het kasteel zelf) in de loop van de laatste decennia zijn verdwenen, en het geheel een sterk verruigde indruk geeft, heeft het resterende gedeelte toch nog een belangrijke ecologische waarde. Deze concentreert zich vooral in een groot aantal zeer monumentale bomen die reeds zeer oud zijn en een hoge densiteit vertonen aan zeldzame microhabitats en niches. Naar zeldzaamheid en onvervangbaarheid scoort het gebied dus hoog. Een verdere gedetailleerde inventarisatie is evenwel noodzakelijk om te bepalen of dit hoge potentieel zich ook vertaalt in de effectieve aanwezigheid van een diverse of zeldzame xylobionte biodiversiteit.

In het park komen nog een aantal zeer zware bomen voor die vermoedelijk teruggaan op de aanleg van het park, en dus rond de 200 jaar oud zijn. Het betreft (zie plan: situering waardevolle bomen):

- 1. een zomereik met stamomtrek van 4,05 meter*
- 2. een plataan met omtrek van 3 meter*
- 3-5. een tiental stoven van Tamme kastanje (meestal 3 tot 4 spillen per stoof). De dikste driespillige bomen hebben een stamomtrek op borsthoogte van 5 meter (3) en 6 meter (5).*
- 6. Een rode beuk (Fagus sylvatica cv. Atropunicea) met stamomtrek van meer dan 4 meter (exclusief de knoestige uitwassen op de stam).*
- 7. een haagbeuk met omtrek van 3,10 meter*
- 8. een gewone beuk (Fagus sy/vatica) met stamomtrek van 4 meter*
- 9. een plataan met omtrek 3 meter*
- 10. een plataan met omtrek 4,20 meter (op de parking)*
- 11. oude hakhoutstoof van linde (vermoedelijk Hollandse linde) met stoofomtrek van ruim 6 meter.*



Figuur 5: extract uit het masterplan voor de Alinso-site

2.7.3 ADVIES VAN AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

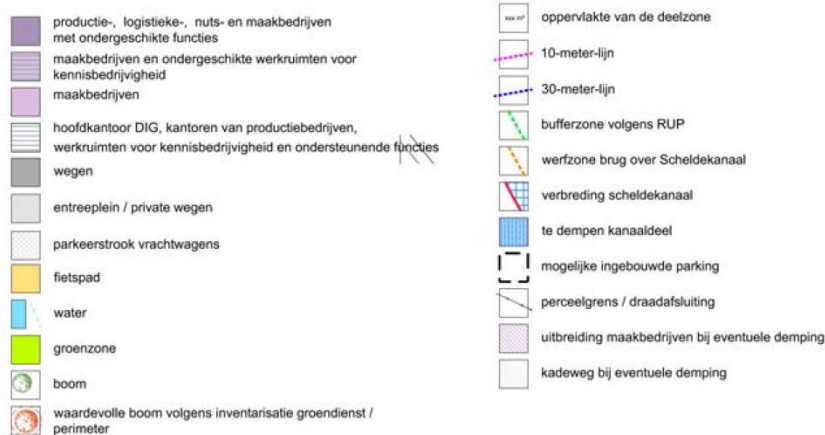
Het voormalige kasteelpark vormt een beboste oppervlakte en valt onder toepassing van het Bosdecreet. Wanneer delen ervan een nieuwe bestemming krijgen, dient een boscompensatievoorstel aan de aanvraag toegevoegd. Ook voor de inrichting van de groenzone gelden de bepalingen van het Bosdecreet; het is aangewezen hiervoor een beperkt bosbeheerplan op te stellen.

2.7.4 PLANOLOGISCHE BESCHERMING

Gelet op de natuurwaarden die in de kernzone van het voormalig kasteelpark aanwezig zijn, is tijdens de recentste bespreking in het dienstenoverleg naar voor gekomen dat dit deel mogelijk een betere planologische bescherming zou kunnen krijgen, bijv. in het RUP stedelijk groen.



Alinso-site inrichtingsschets



Figuur 6: inrichtingsschets voor de Alinso-site (extract uit het masterplan)

In het masterplan wordt gekozen voor een samenhangende groenstructuur en het behoud van alle monumentale bomen en hun onderbegroeiing. Rond de vijver en grachten wordt een afstand van minimaal 3m voorzien om de oeverzones te vrijwaren. Nieuwe bebouwing wordt voorzien in het jongste gedeelte van het park of in reeds verharde zones. Buiten de bouwzones is geen bebouwing, parking of buitenopslag mogelijk en is enkel beperkte verharding voor zacht recreatief gebruik (wandelpaden, zitplek, ...) toegestaan om de kern van de groene waarden optimaal in stand te houden. Andere verhardingen (vb. grasdals voor eventuele brandweerwegen) vallen binnen de aangeduide bouwenveloppes.

De delen van het oud bos die verwijderd moeten worden in functie van de bouwzones, moeten gecompenseerd worden in de nieuwe zuidelijke buffer en in de boomgroepaanplanten richting de Schelde.

Het college heeft bij de kennisname van het masterplan, op 24 mei 2017, de opdracht gegeven aan Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning om het nog nader af te bakenen kasteelpark op te nemen in het thematisch RUP Groen.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaand, zeer waardevol bos, dat oorspronkelijk een kasteelpark was. De oorspronkelijke bestemming van het deelgebied was dan ook parkgebied, vervolgens werd het, in samenhang met het aanpalende bedrijventerrein herbestemd. Bij deze herbestemming naar regionaal bedrijventerrein werd echter expliciet gesteld dat bij de uitbreiding van de bedrijvigheid er maximaal rekening moet worden gehouden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het beboste kasteelpark. De toekomstontwikkeling van de totale site werd vastgelegd in een masterplan, waarin duidelijk gekozen werd voor het behoud van het centrale, oudste gedeelte van het kasteelpark. Hierbinnen zijn geen verhardingen, constructies, gebouwen enz. mogelijk. Om deze ruimtelijke keuzes juridisch te verankeren wordt het bosgebied herbestemd in het RUP Groen. Deze herbestemming wordt beschouwd als een verfijning van de huidige gewestelijke bestemming, op basis van de bestaande toestand en de toekomstvisie.

Het voormalige kasteelpark is volledig verbost en is ook als dusdanig gekarteerd op de biologische waarderingskaart. Bovendien valt het onder de toepassing van het Bosdecreet. Omwille van deze redenen krijgt het deelgebied Domo de gepaste bestemming als “zone voor bos”.

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

7. uitvoering van het RUP

Gezien het een bestaand biologisch waardevol bos betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

Het bos is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit bosje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen in de zone voor bos aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

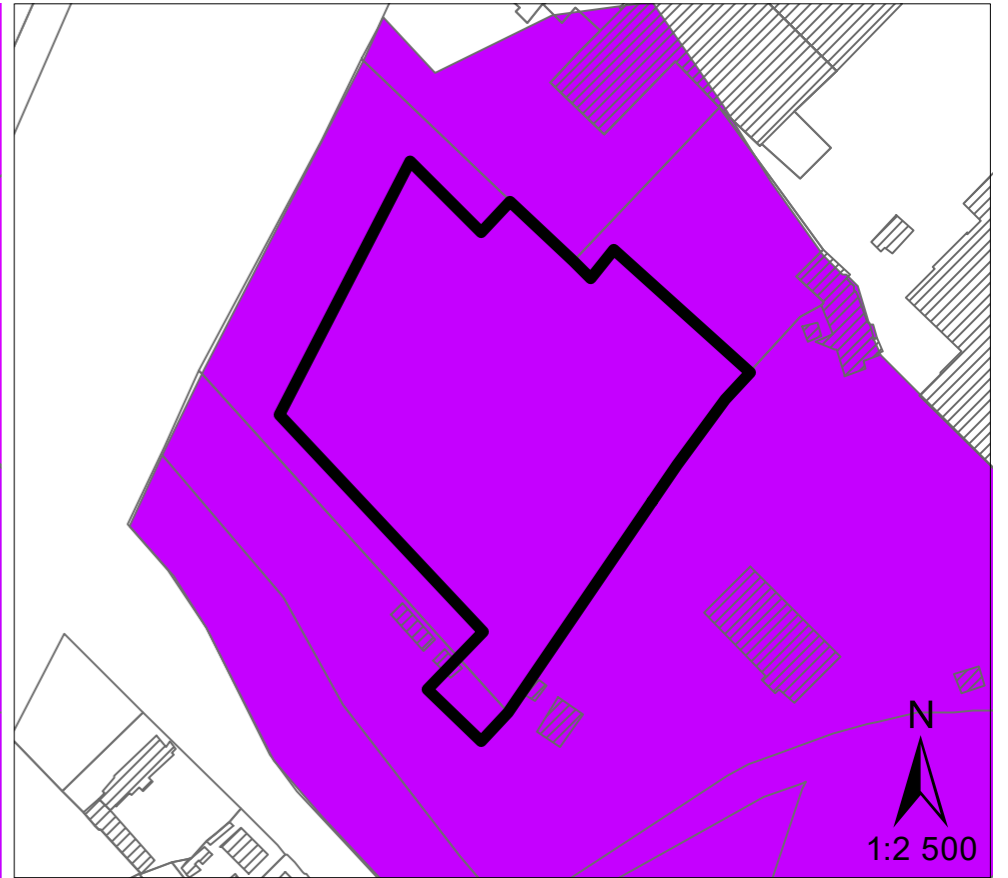
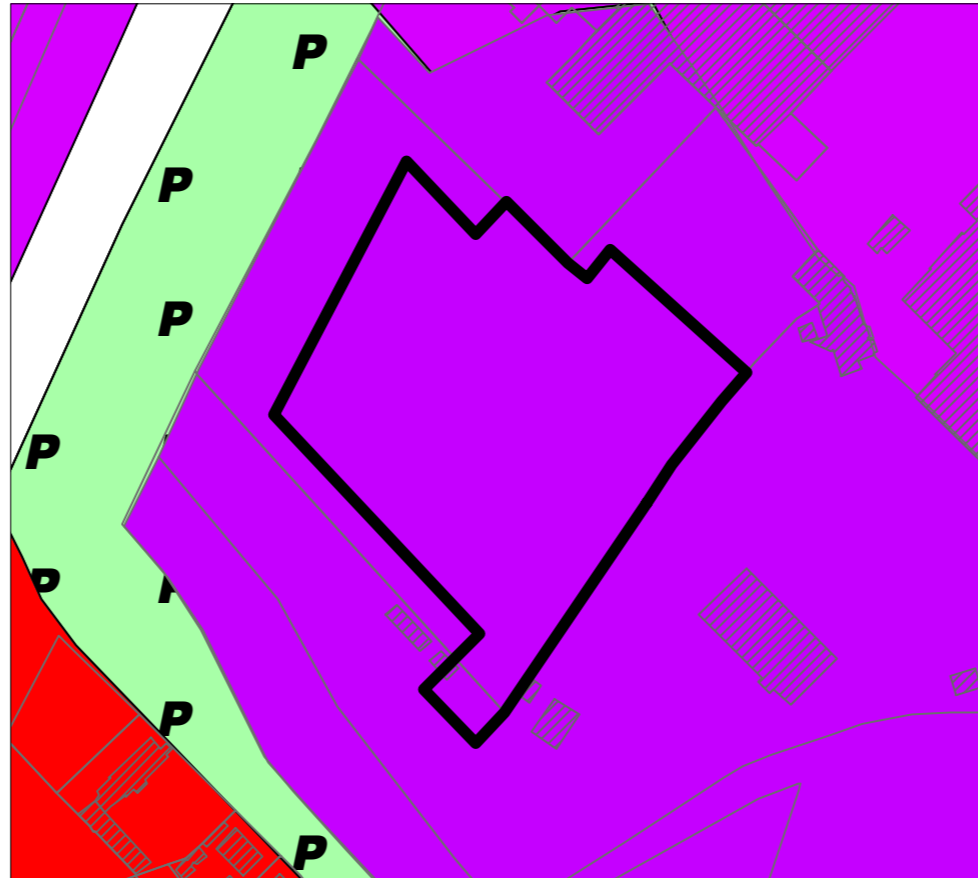
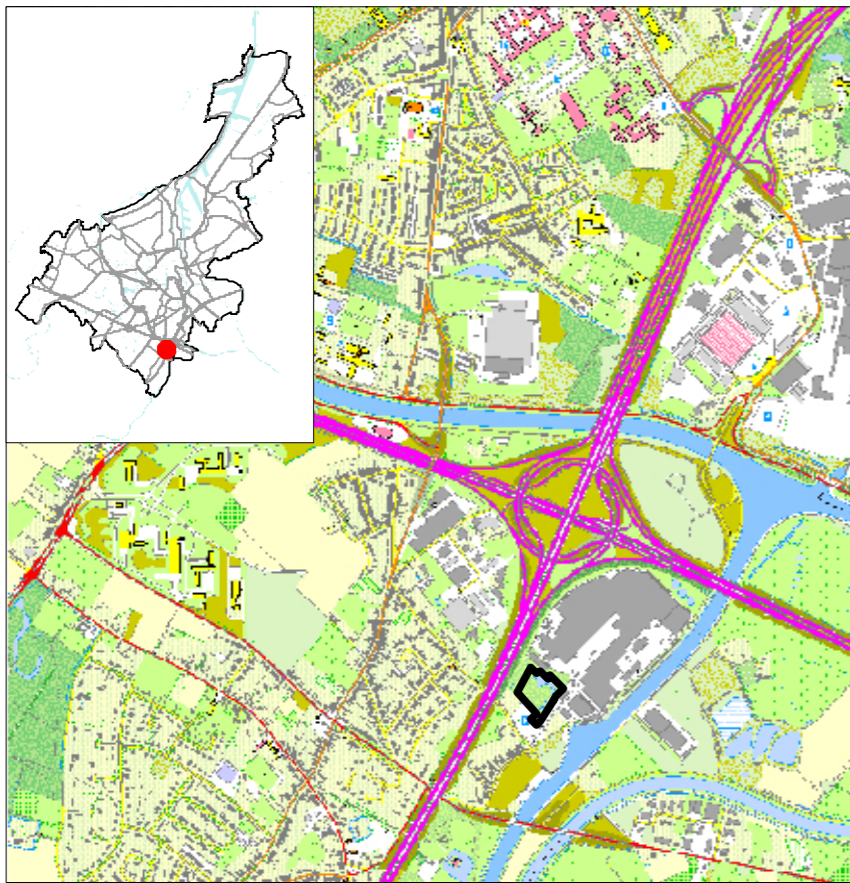
- Gent, AFD 24, sectie B, 379L (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 391X (gedeeltelijk).

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject Domo (F3) strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- gemengd regionaal bedrijventerrein.

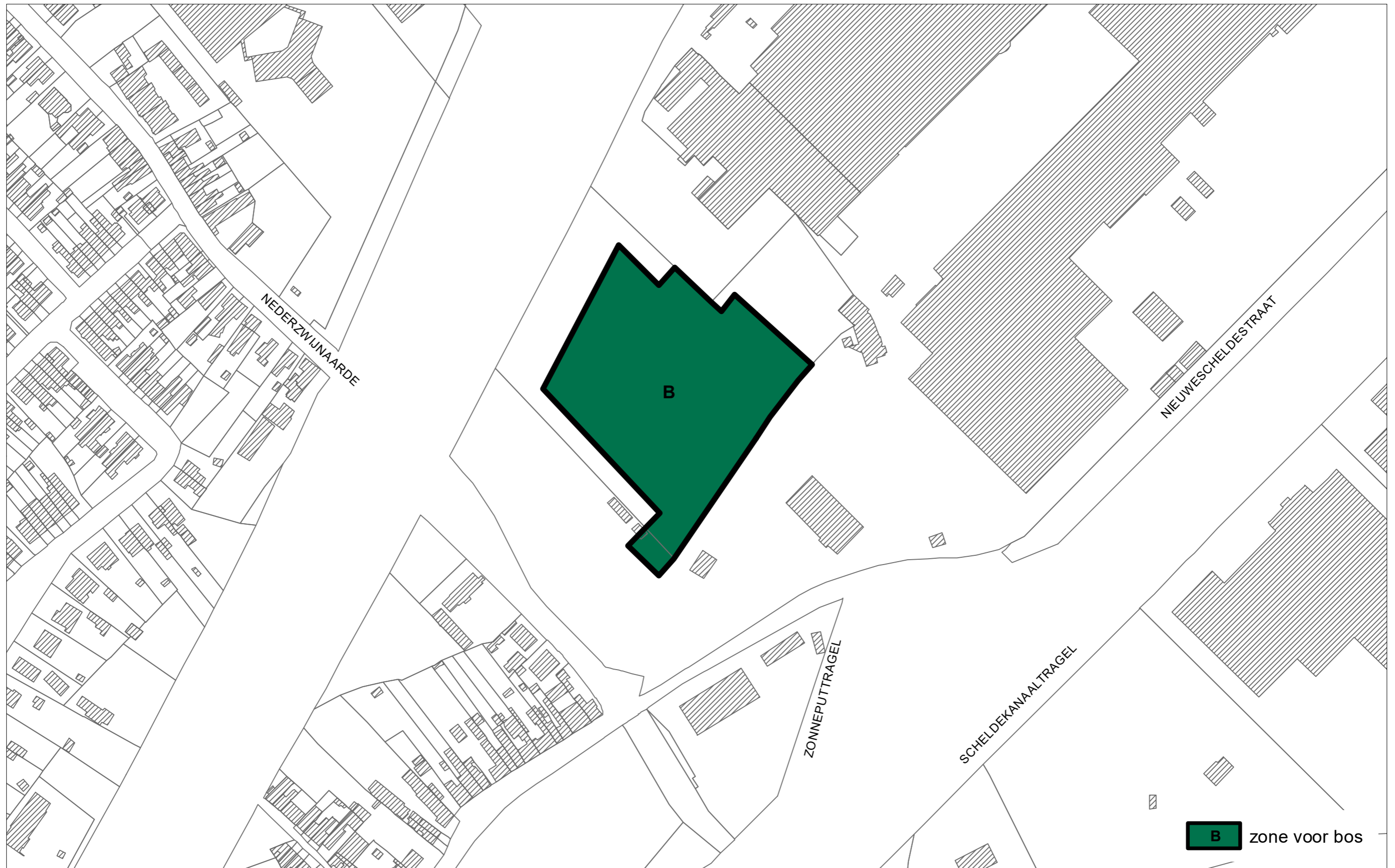
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



500-Deelgebied Zwijnaarde - Domo

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016)	
	Feitelijke toestand	
Luchtfoto	Juridische toestand: Gewestplan	RUP grootstedelijk gebied Gent deelproject Domo (F3)



500-Deelgebied Zwijnaarde - Domo

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 137

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 500 – Zwijnaarde – Domo		
Zone voor bos (B) – Domo		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.
Recht van voorkoop	Het bos 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 24, sectie B, 379L (gedeeltelijk) — Gent, AFD 24, sectie B, 391X (gedeeltelijk). <p>Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

Deelgebied 501 – Zwijnaarde – Hekers

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Hekers bestaat uit twee onderdelen gelegen in Zwijnaarde.

Het eerste onderdeel van het deelgebied is de groenzone bij de sporthal Hekers, het woonzorgcentrum Zonnebloem en de bibliotheek van Zwijnaarde. Dit park bevindt zich in het bouwblok tussen de Hutsepotstraat, de Heerweg-Zuid, Ter Linden en de verkaveling langs Wittebroodhof.

Het tweede onderdeel van het deelgebied bestaat uit het buurtpark Hekers, gelegen in het binnengebied tussen Ter Linden, de Gemberstraat, de Laurierstraat en Hekers.

2. ruimtelijke context

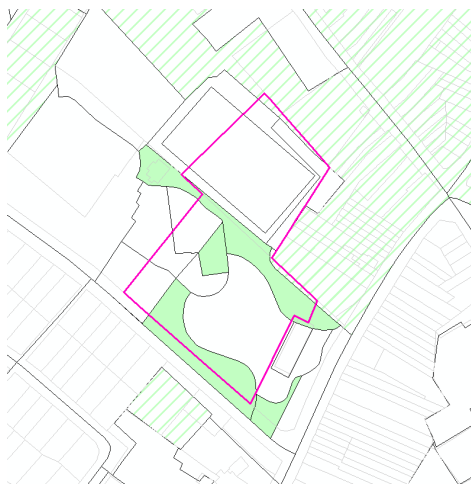
Hekers - Zonnebloem

Dit deelgebied bestond oorspronkelijk uit twee van elkaar gescheiden groenzones: een park gekoppeld aan de sporthal, en één gekoppeld aan het woonzorgcentrum. Deze site is echter volledig in ontwikkeling. De sporthal werd recent uitgebreid, ter hoogte van de bibliotheek kwam een nieuwe tramhalte van tram 21 en er werden een nieuw Lokaal Dienstencentrum, een kinderdagverblijf en assistentiewoningen gebouwd. Tussen de gebouwen werd een plein aangelegd en de buitenruimte is ontworpen als één aaneengesloten park.

Dit onderdeel van het deelgebied Hekers is gelegen langs Ter Linden, achter de bibliotheek langs de Heerweg-Zuid en achter de tuinen bij de woningen in Heerweg-Zuid en de Hutspotstraat. In het noordwesten wordt het deelgebied afgebakend door de uitgebreide sporthal en de zone waar nieuwe assistentiewoningen zijn ingeplant. Het park is eveneens toegankelijk via de Hutsepotstraat.



Op de biologische waarderingskaart zien we de volgende karteringseenheden, afwisselend van noord naar zuid: biologisch minder waardevol gazon met algemene soorten (madeliefje, paardenbloem), loofhoutaanplant, opnieuw gazon en opnieuw loofhoutaanplant.



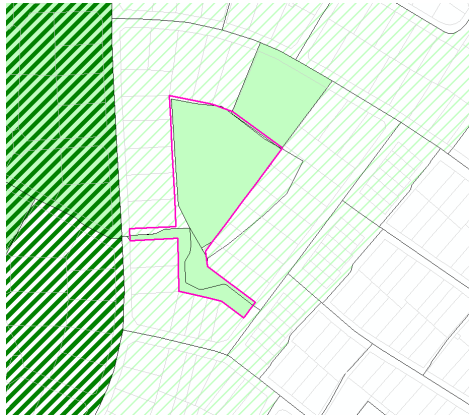
Figuur 7: extract biologische waarderingskaart Hekers - Zonnebloem

Hekers – Ter Linden

Het buurtpark is een sterk bebost park in een binnengebied. Het wordt volledig omgeven door tuinen bij de woningen in Ter Linden, de Gemberstraat, de Laurierstraat en Hekers. Het park is toegankelijk via twee doorgangen in Hekers en de Gemberstraat. Het park is eveneens toegankelijk via een privaat perceel in Ter Linden.



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



Figuur 8: extract biologische waarderingskaart buurtpark Hekers - Ter Linden

Het volledige deelgebied, met beide parken, heeft een totale oppervlakte van 2,6 ha en het betreft twee bestaande publiek toegankelijke groengebieden.

Beide parken zijn eigendom van de Stad Gent, met uitzondering van de parkzone bij het woonzorgcentrum Zonnebloem, die in eigendom van het OCMW is.

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 toekomstige wijkpark bij de sporthal en de OCMW-site bestaat momenteel nog uit twee parkzones die van elkaar worden gescheiden door een hekwerk en een brede asfaltweg (niet toegankelijk voor autoverkeer). Gekoppeld aan de sporthal is een verhard (basketbal)veld ingericht. Hierbij zijn een aantal speelzones met speeltoestellen ingericht. Tegen de bibliotheek bestaat het park voornamelijk uit een grasvlakte. De parkzone bij het woonzorgcentrum bestaat uit een gazonvlakte met een slingerend wandelpad en een kunstmatige vijver.

Het buurtpark Hekers is een sterk bebost parkje met weinig inrichtingselementen. Momenteel is dit park vanaf twee officiële toegangen in Hekers en in de Gemberstraat. Ter hoogte van Ter Linden is er een derde toegang over een privaat perceel (via een erfdienstbaarheid).

4. bestaande juridische toestand

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

Beide parken zijn gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De bestemming volgens het gewestplan is “woonuitbreidingsgebied”. Een smalle strook van het park bij de sporthal, grenzend aan de bibliotheek langs de Heerweg-zuid, bevindt zich in “woongebied” volgens het gewestplan.

Het buurtpark Hekers is gelegen binnen de verkaveling 1976 ZW 072. Binnen deze verkaveling is het park aangeduid als “zone voor openbaar nut”. De stedenbouwkundige voorschriften voor deze aanduiding zijn:

“De aanwending ervan is onderhevig aan de beslissingen van de bevoegde overheid.”

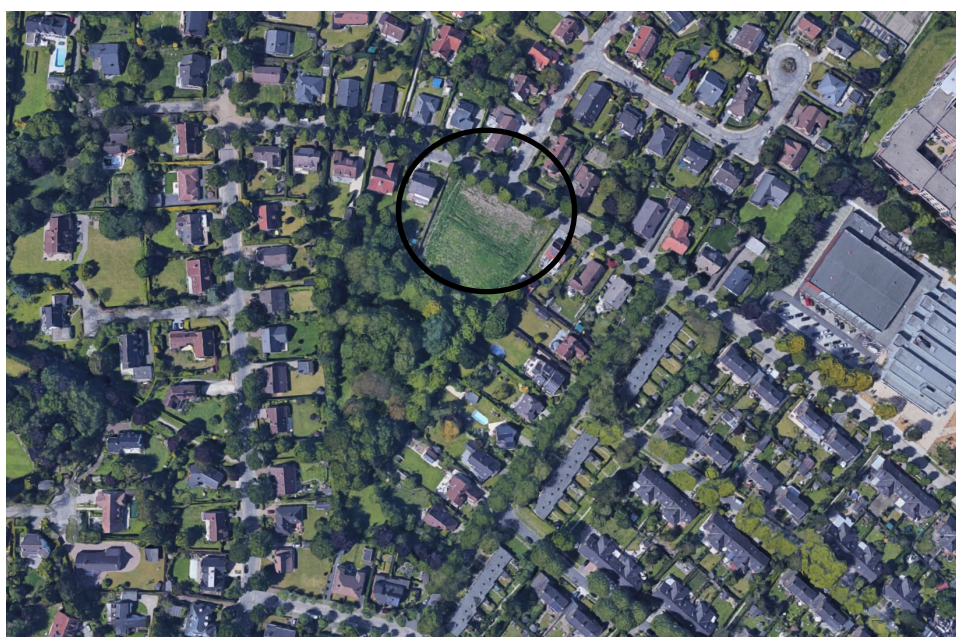
Dit betekent dat het parkkarakter niet is vastgelegd in de verkaveling.

Dwars door beide parken loopt een voetweg (sentier 29) volgens de Atlas der Buurtwegen. In het buurtpark Hekers is deze oorspronkelijke buurtweg verlegd en volgt deze de huidige toegangen van het park.

Ter hoogte van het park achter de sporthal is deze oorspronkelijke voetweg in 1983 afgeschaft.

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.

Voor het private perceel tussen het buurtpark Hekers en Ter Linden, waarop een graspad toegang gaf tot het park, is in 2018 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Er worden 12 eengezinswoningen voorzien. Tussen de woningen is een nieuw en volwaardig fietspad richting het park voorzien. Het park heeft op die manier een volwaardige derde toegang.



Figuur 9: aanduiding bouwproject met volwaardige toegang tot buurtpark Hekers (ondertussen gerealiseerd)

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan² is het park aan de sporthal en het woonzorgcentrum Zonnebloem aangeduid als “wijkpark”. Het buurtpark Hekers is “woongroen” en onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad”.

Het park Hekers-Zonnebloem, dat momenteel nog bestaat uit twee afzonderlijke, maar aanpalende groenzones, wordt heraangelegd tot één aaneengesloten wijkpark. Het park kreeg voorlopig de naam “Zonnepark”, maar een definitieve beslissing over de naam moet nog genomen worden. De bedoeling is om meer openheid te creëren, losvormige paden te voorzien die een centraal pleintje

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

verbinden, bloemrijke borders en een open ruimte in te richten en een speelzone en BBQ-zone te voorzien. Tot slot is er ruimte voor een moestuin die wordt beheerd door de buurt, het zorgcentrum en de scholen uit de omgeving.



Figuur 10: ontwerp voor het "Zonnepark"

Voor het buurtpark Hekers zijn geen specifieke toekomstplannen gekend.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft twee bestaande parken die behoren tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als "zone voor park" te geven. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Specifiek het park achter de sporthal en het woonzorgcentrum wordt heraangelegd tot een aaneengesloten volwaardig wijkpark. Dit nieuw wijkpark wordt expliciet planologisch beschermd nog voor de heraanleg is voltooid.

Het buurtpark Hekers is ook vanuit Ter Linden toegankelijk via het recent vergunde bouwproject. Het behoud van deze doorgang tussen Ter Linden en het park staat voorop. Binnen de algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn nieuwe toegangen voor zacht verkeer tot een zone voor park steeds toegelaten.

In functie van verbouwingswerken aan het nabijgelegen woonzorgcentrum, zijn tijdelijke constructies en gebouwen (demonteerbare of wegneembare gebouwen) toegestaan gedurende de bouwperiode (met een maximum van 5 jaar). De tijdelijk constructies hebben een zo klein mogelijke

impact op de aanplantingen en de bomen en worden daarom allen maar toegelaten op de gazons. Dit wordt vastgelegd in de bijzondere voorschriften.

7. uitvoering van het RUP

De parken zijn in eigendom van de Stad Gent en het OCMW. De planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De opmaak van een ontwerp voor de heraanleg van het wijkpark is opgestart. Er worden bijgevolg in het kader van het thematisch RUP Groen 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.

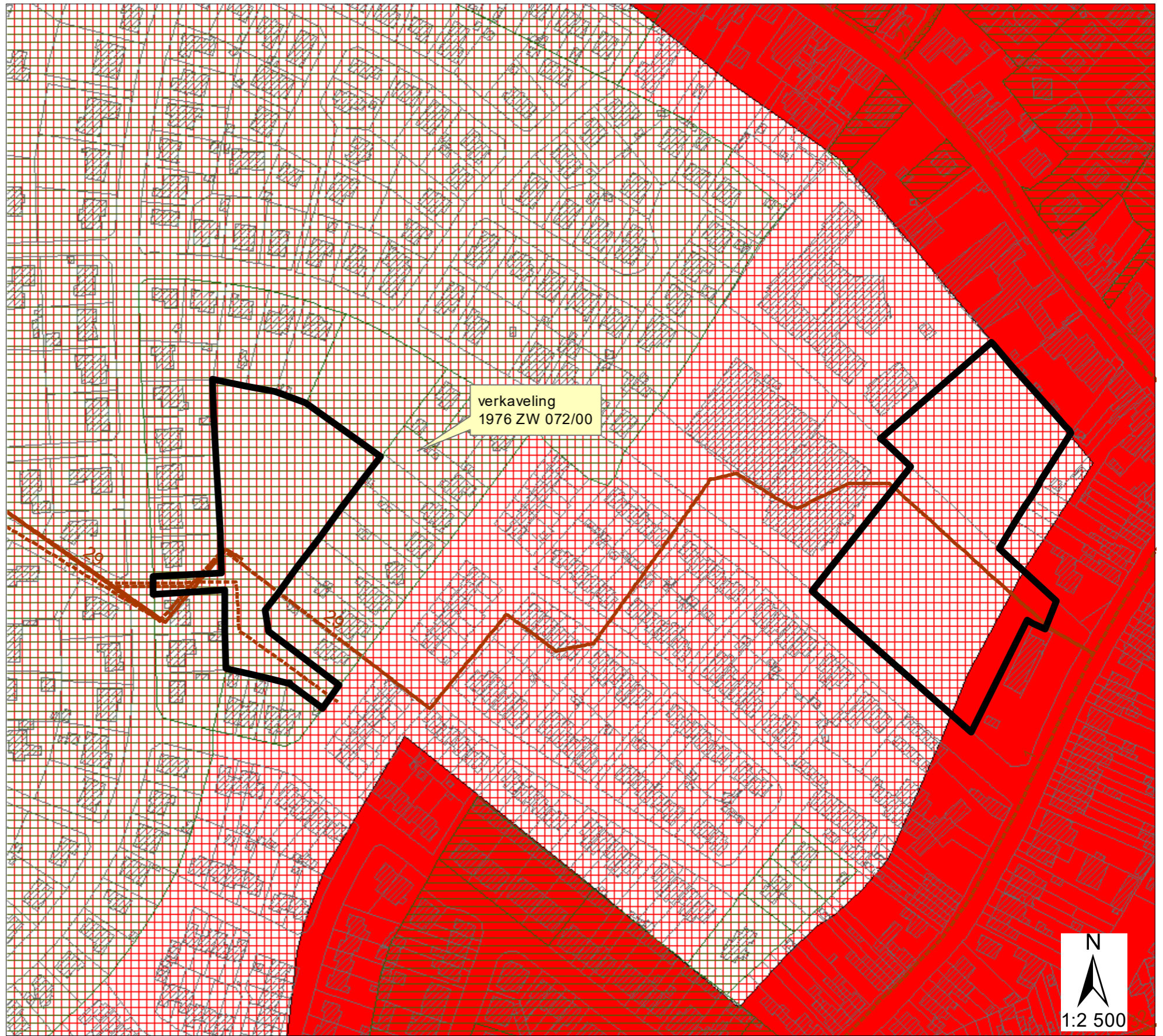
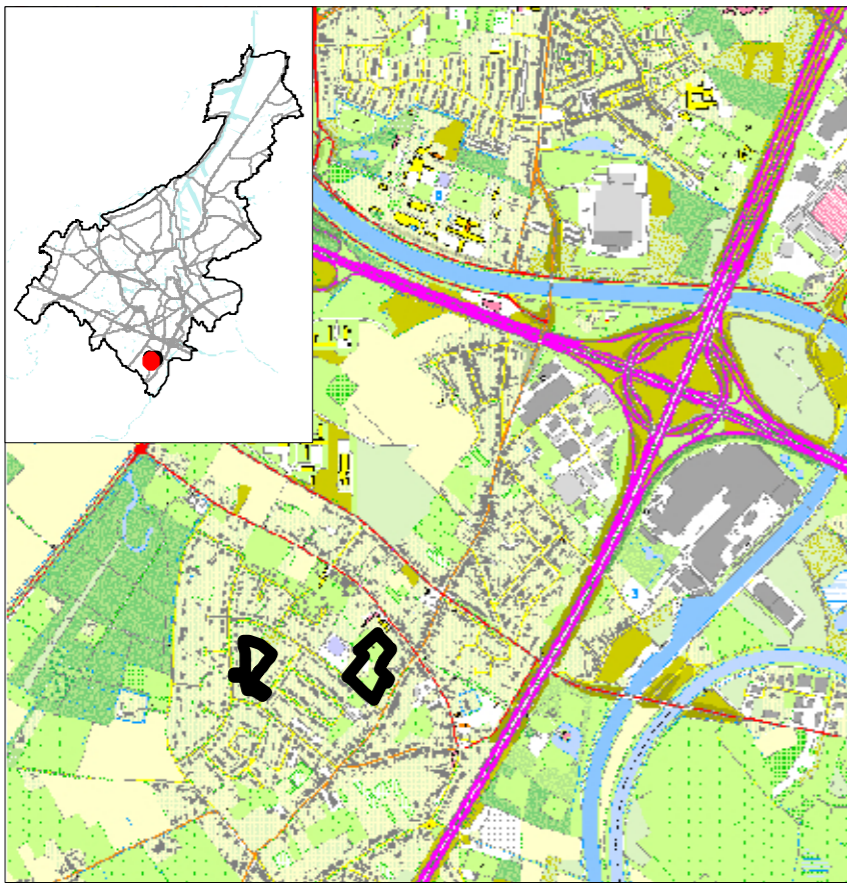
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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
- woonuitbreidingsgebied.

Voor de realisatie van dit RUP wordt volgende verkaveling 1976 ZW 072 voor het gedeelte dat gelegen is binnen dit deelgebied, opgegeven.



501-Deelgebied Zwijnaarde - Hekers
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan

Juridische toestand

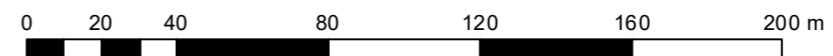
Luchtfoto

Gewestplan



501-Deelgebied Zwijnaarde - Hekers

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 501 – Zwijnaarde – Hekers		
Zone voor park (P) – Hekers		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Om het woonzorgcentrum in de Hutsepotstraat (naast het plangebied) toe te laten te verbouwen, wordt de mogelijkheid geboden om tijdelijke constructies te plaatsen in het park.	Het algemeen voorschrift “zone voor park” is van toepassing. Aanvullend op het algemeen voorschrift zijn gemeenschapsvoorzieningen toegelaten als tijdelijke functie.
Inrichting	In functie van verbouwingswerken aan het nabijgelegen woonzorgcentrum, zijn tijdelijke constructies en gebouwen (demonteerbare of wegneembare gebouwen) toegestaan gedurende de bouwperiode (met een maximum van 5 jaar). De tijdelijk constructies hebben een zo klein mogelijke impact op de aanplantingen en de bomen en worden daarom enkel toegelaten op bestaande verhardingen of gazons.	Tijdelijke constructies voor gemeenschapsvoorzieningen zijn toegestaan voor een maximale periode van 5 jaar en voor zover alle hoogstammige bomen in het park gevrijwaard blijven. De impact van de tijdelijke constructies op de parkruimte dient zo minimaal mogelijk te zijn en kunnen daarom enkel voorzien worden op bestaande verhardingen of gazons. Deze constructies moeten aan de randen van de parkzone voorzien worden.

Deelgebied 502 – Zwijnaarde – Hondelee

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied bestaat uit drie afzonderlijke onderdelen langs Hondelee, een landelijke straat in Zwijnaarde tussen de E17 en de Schelde.

Het meest noordelijke onderdeel betreft een bestaand bosje achter de terreinen van voetbalclub Zwijnaarde. Aan de overzijde van de Zwartekobenstraat bevindt zich het tweede onderdeel. Dit is een bosje tussen de woningen in Hondelee en de oude hoeve van vzw Het Hof van Nonkel Pat, een ezel- en paardenhouderij. Het meest zuidelijke onderdeel van het deelgebied bestaat uit een beboste zone achter 5 woningen in Hondelee. Dit deelgebied wordt gevormd door 6 langwerpige private percelen. De eerste strook van 50 m ten opzichte van de rooilijn wordt niet opgenomen in het thematisch RUP Groen.

2. ruimtelijke context

De drie onderdelen van het deelgebied Hondelee bevinden zich op de rand van de Scheldevallei en het kleinschalig agrarisch gebied richting de E17. Aan de overzijde van de E17 wordt een groot bufferbos aangelegd als onderdeel van de groenpool Parkbos.

De twee noordelijke onderdelen zijn bestaande bosjes.



Figuur 11: zicht op het bos naast het Hof van Nonkel Pat

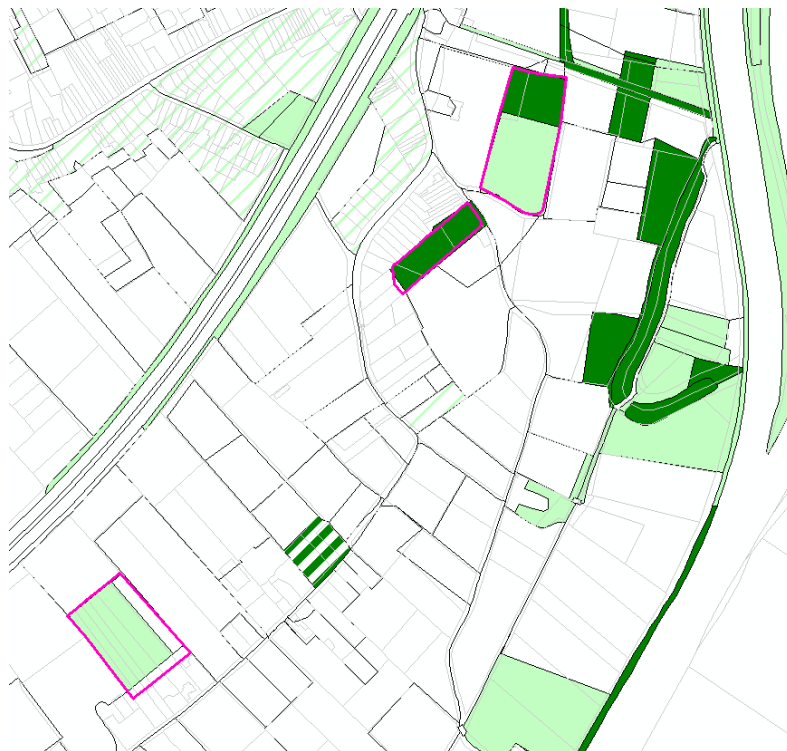
Het zuidelijke onderdeel bestaat uit beboste tuinzones. Het betreft 6 afzonderlijke langgerekte percelen, maar in hun totaliteit vormen ze een stevige groenmassa. Omdat dit tuinzones zijn, staan er woningen op dezelfde percelen. Deze worden echter niet opgenomen in het deelgebied.



Figuur 12: zicht op de beboste tuinen vanaf de E17

Deze bosjes zijn allen aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. Van noord naar zuid onderscheiden we:

- een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos met als tweede eenheid stilstaand water en aansluitend daarop een perceel biologisch waardevolle opslag van allerlei aard
- een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos met lelietje-van-dalen en dalkruid
- De beboste tuinen zijn aangeduid als een waardevolle naaldhoutaanplant met als tweede eenheid soortenarm permanent cultuurgrasland, de randen ervan bestaan uit soortenarm permanent cultuurgrasland. Het meest oostelijke perceel bestaat uit een gazon en is op dit moment minder waardevol.



Figuur 13: extract biologische waarderingskaart

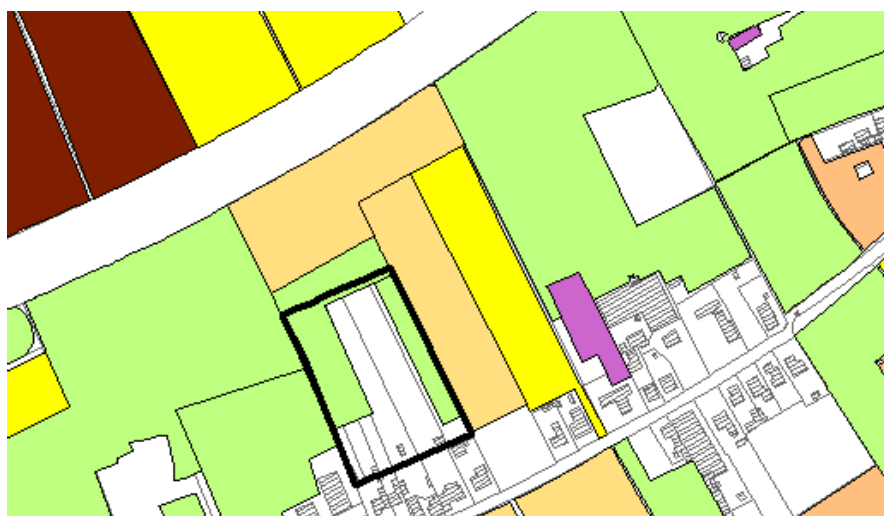
Het deelgebied Hondelee bevat bestaande waardevolle boszones en waardevolle beboste tuinen. De drie onderdelen samen hebben een oppervlakte van 3,65 ha en zijn allen in private eigendom.

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 bosjes met uitzondering van het meest zuidelijke onderdeel. Dit zijn tuinen die afwisselend bestaan uit bos en gazon.

De onderdelen van dit deelgebied zijn niet opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik, met uitzondering van delen van het meest zuidelijke onderdeel van dit deelgebied. Deze (delen van) percelen zijn geregistreerd als “grasland” (gegevens van 2017).



Figuur 4: extract landbouwgebruikspcelen (2017) voor het meest zuidelijke onderdeel van deelgebied Hondelee

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 Hondelee 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. Het meest noordelijke bosje, naast de voetbalclub Zwijnaarde bevindt zich in “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”.

De drie onderdelen van het deelgebied Hondelee bevinden zich niet in Herbevestigd Agrarisch Gebied.

5. planningscontext

Groenstructuurplan³

De onderdelen van het deelgebied Hondelee zijn op de gewenste groenstructuur van het groenstructuurplan aangeduid als onderdeel van een cluster van boskernen. Dit betekent dat in de zone tussen de Scheldevallei en de E17 gestreefd wordt naar bosuitbreiding door middel van kleinschalige bosjes.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen voor dit deelgebied gekend.

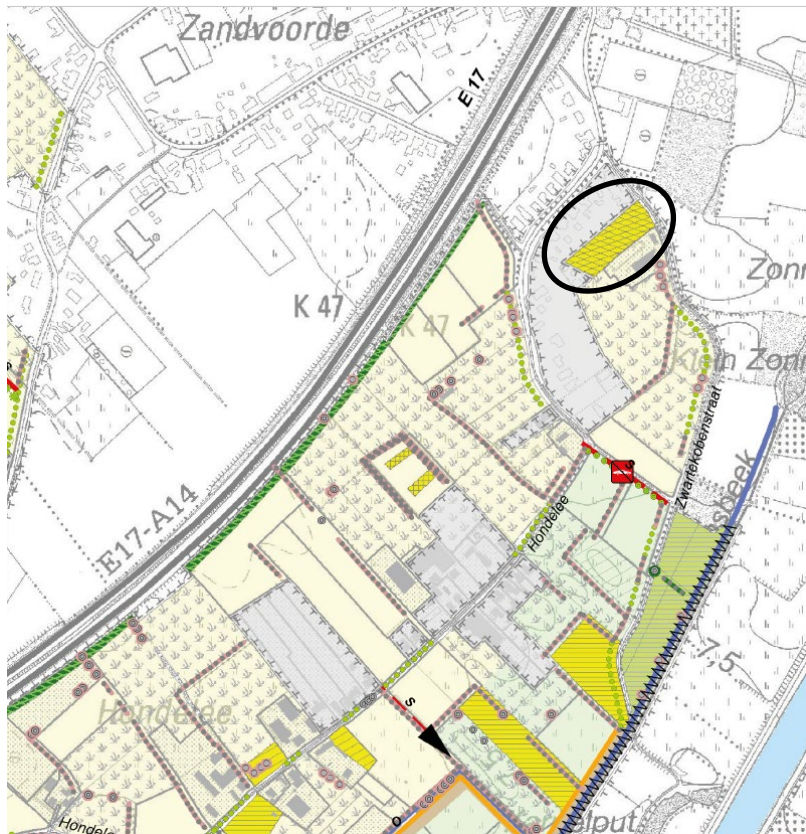
Ruilverkaveling Schelde-Leie

Het deelgebied bevindt zich binnen de blokgrens van de Ruilverkaveling Schelde-Leie⁴. De Ruilverkaveling Schelde-Leie werd in 2014 door de bevoegde minister nuttig verklaard. Op dit moment wordt de uitvoering ervan voorbereid door de VLM. De Ruilverkaveling reikt van Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem tot aan Deinze. Specifiek op het grondgebied van Gent en De Pinte heeft de ruilverkaveling mee tot doel om de aanleg van de groenpool Parkbos mogelijk te maken.

Enkel het centrale onderdeel van het deelgebied Hondelee, namelijk het bosje naast de terreinen van vzw het Hof van Nonkel Pat, is opgenomen in de ruilverkaveling. Het perceel is aangeduid als een bestaand bos dat in privé domein te behouden is (gele kleur met arcering). Het perceel wordt bijgevolg niet herverkaveld.

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

⁴ <https://www.vlm.be/nl/projecten/Paginas/Schelde-Leie.aspx>



Figuur 14: extract uit het Ruilverkavelingsplan Schelde – Leie

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De bestaande bosjes zijn kwaliteitsbepalend in de omgeving en zijn een kenmerkend onderdeel van het mozaïeklandschap tussen de Scheldevallei en het kleinschalige landbouwlandschap. 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 de ruimere omgeving is opgenomen in een ruilverkavelingsplan en deze gronden noodzakelijk zijn voor de ruiloperatie met de landbouwers die gevat zijn bij de aanleg van de groenpool Parkbos, is het niet evident om 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.

Algemeen zorgen de drie bosjes van het deelgebied Hondelee voor een mildering van de nabijgelegen E17 ten opzichte van de woningen en het natuurgebied in de Scheldevallei. De bosjes zorgen voor een betere luchtkwaliteit en visuele en geluidsbuftering.

Het zuidelijke onderdeel bestaat dan wel uit afzonderlijke, langwerpige percelen, het geheel vormt een samenhangende groenstructuur met beboste onderdelen. Deze zone vormt een stevige groenbuffer tussen de woningen in Hondelee en de achterliggende E17. De woningen worden niet opgenomen in het thematisch RUP Groen, er wordt een strook van 50 m vanaf de rooilijn gevrijwaard. De woningen en directe tuinzone behouden bijgevolg hun huidige bestemming volgens het gewestplan (woongebied met landelijk karakter). Om de stevige groenmassa te behouden en te

versterken, maar toch het gebruik als “private tuinen” te garanderen worden deze percelen opgenomen in een zone voor parkachtige tuin.

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 dit bosje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen in de zone voor bos aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

Voor de delen van de diepe tuinen langs Hondelee, met bestemming “zone voor parkachtige tuinen” wordt geen recht van voorkoop gekoppeld.

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.

De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 24, sectie C, 505G (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie C, 506
- Gent, AFD 24, sectie C, 533S
- Gent, AFD 24, sectie C, 533R
- Gent, AFD 24, sectie C, 537G3 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie C, 723K (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie C, 723V (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie C, 723G (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie C, 721H (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie C, 723X (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie C, 723W.

Het deelgebied is slechts beperkt gelegen in geregistreerd landbouwgebruik én in een agrarische bestemming. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha (in het deelgebied of aansluitend op het deelgebied) 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
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

10. landbouwimpact

Enkel de zone die aangeduid wordt als “zone voor parkachtige tuin” is in landbouwgebruik.

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).

Het LER werd opgeleverd in mei 2018 en is opgemaakt op basis van de contour uit de scopingsnota. Sindsdien, o.m. op basis van de resultaten van het LER, is de contour nog gewijzigd. Dit heeft bijgevolg ook een gewijzigde impact tot gevolg.

Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Hondelee:

• totale oppervlakte (in ha):	3,6
• oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha):	0,6
• aantal gebruikspcelen:	2
• % in landbouwgebruik:	17
• aantal gebruikers:	2

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Hondelee 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 eerder beperkt is. De herbestemming heeft geen impact op de huidige landbouwactiviteiten. Bovendien blijven de landbouwgebruikspercelen in private eigendom.

De eigenaars van de percelen die momenteel een agrarische bestemming hebben kunnen kapitaalschade aanvragen.



502-Deelgebied Zwijnaarde - Hondelee

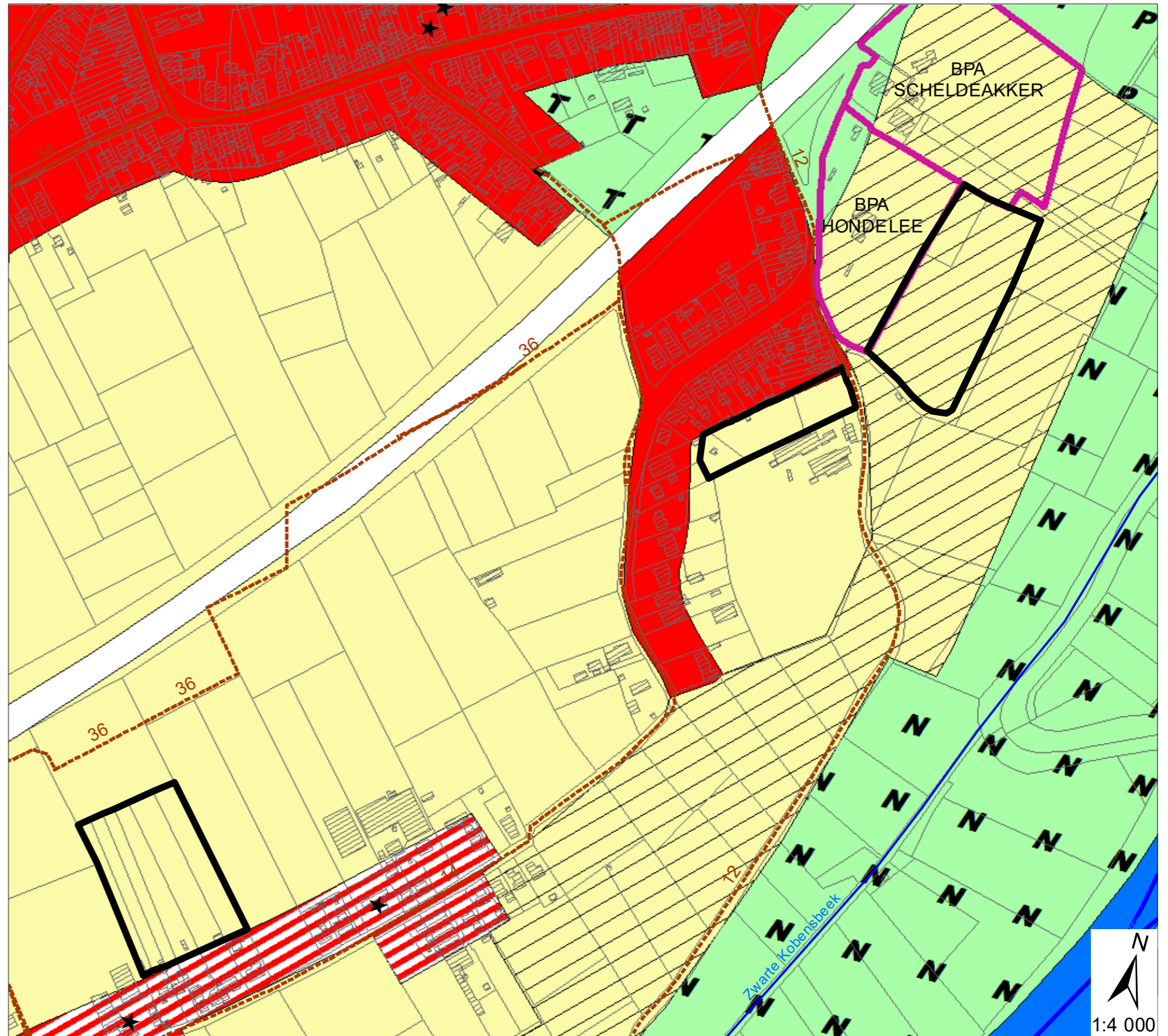
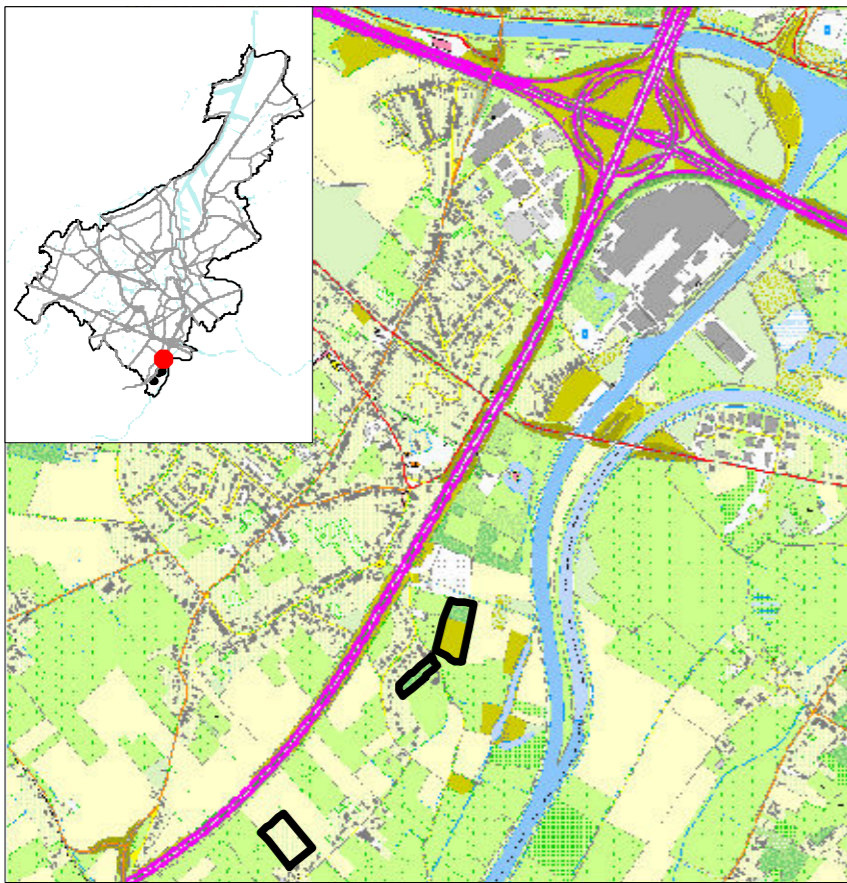
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand



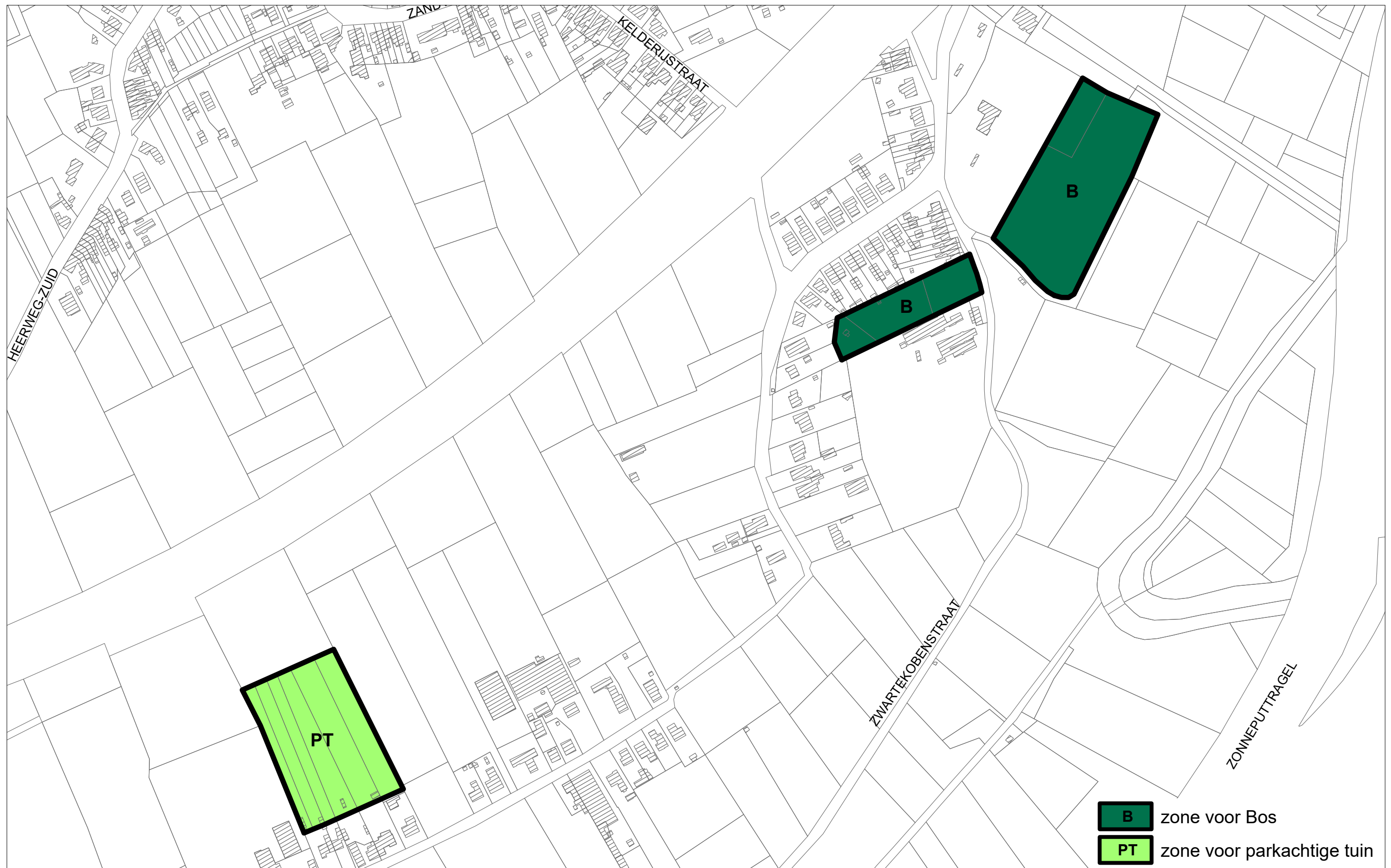
502-Deelgebied Zwijnaarde - Hondelee
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Juridische toestand

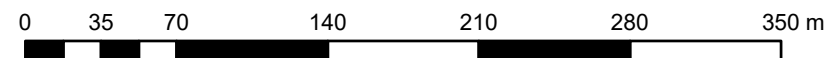
Luchtfoto

Gewestplan



502-Deelgebied Zwijnaarde - Hondelee

Kaart 2. Grafisch plan



1:3.500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 502 – Zwijnaarde – Hondelee		
Zone voor bos (B) – Hondelee		
	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.	<p>Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gent, AFD 24, sectie C 506 — Gent, AFD 24, sectie C 505 G (gedeeltelijk) — Gent, AFD 24, sectie C 533S — Gent, AFD 24, sectie C 533R — Gent, AFD 24, sectie C 537G3 (gedeeltelijk). <p>Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

Deelgebied 503 – Zwijnaarde – pastorie

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen tussen de Dorpsstraat en de Prelaatsdreef in Zwijnaarde. Het deelgebied zoals opgenomen in het RUP Groen maakt deel uit van de pastorijtuin net naast de begraafplaats van Zwijnaarde.

De zone die wordt opgenomen in het thematisch RUP Groen bestaat uit het voorplein tussen de Dorpsstraat en de walgracht rondom de pastorie en de strook ten noorden van de walgracht, die een verbinding vormt tussen het voorplein en de Prelaatsdreef. Ook de verbinding tussen het voorplein en de begraafplaats is onderdeel van het deelgebied.

De pastorie met tuin, inclusief de walgracht, behoort niet tot het deelgebied van het RUP Groen, net zoals de bebouwing aan de rechtse zijde van het voorplein.

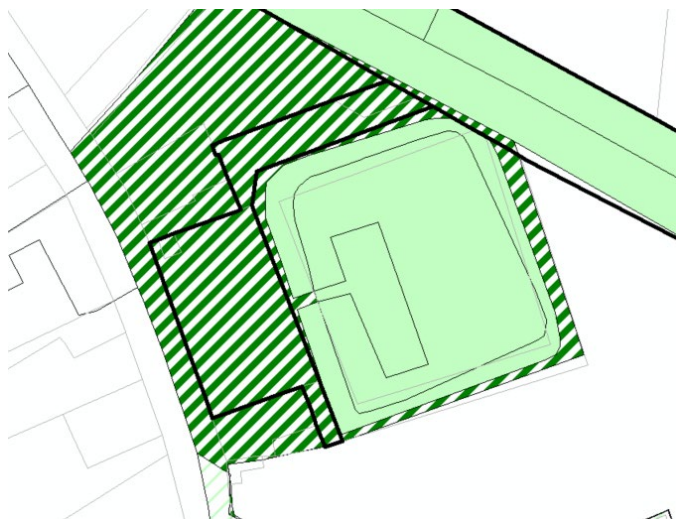
2. ruimtelijke context

De pastorie van Zwijnaarde bevindt zich in de Dorpsstraat, nabij de Sint-Niklaaskerk. De omgeving is ondertussen sterk bebouwd, maar de historische tuin en de achterliggende Prelaatsdreef richting het kasteel van Zwijnaarde zijn bewaard gebleven.



Figuur 15: bron: https://nl.wikipedia.org/wiki/Bestand:Pastorie_Zwijnaarde_2014.jpg

Het deelgebied, zijnde het voorplein en een groenstrook ten noorden van de omgrachte tuin, is aangeduid als biologisch minder waardevol met waardevolle elementen en betreft een residentiële woonwijk met deel opgaand groen (> 80%) en als tweede eenheid goed ontwikkelde, oude loofhoutaanplant (vb. in parken).



Figuur 16: extract biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het heeft een oppervlakte van 0,22 ha en is in eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied maakt onderdeel uit van de site met de oude Pastorie van de Sint-Niklaasparochie in Zwijnaarde. De zone binnen de walgracht bestaat uit een tuinzone, en twee pastoriegebouwen. Deze omwalde site is bereikbaar via een brugje aan de voorzijde van de pastorie. Voor deze omwalde tuin ligt een voorplein. Dit is op dit moment een weinig aantrekkelijke ruimte met veel wegnis in halfverharding. Aan de linkerzijde, tegen de perceelsgrens staan een aantal garageboxen. Deze garageboxen bevinden zich binnen de plangrens en zijn onvergund. Aan de rechterzijde, buiten de plangrens, staat de voormalige zondagsschool, waarin nu een jeugdbeweging is ondergebracht. Aan deze kant is er een verbinding tussen het voorplein en het aanpalende kerkhof. Aan de noordzijde van de walgracht bevindt zich een brede groenstructuur. De site is volledig ommuurd.

4. bestaande juridische toestand

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

Het parkje is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het park bij de sporthal bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Het volledige voorplein en de pastorietuin inclusief omwalling (buiten de contour van het RUP) zijn beschermd als monument (“Pastorie Sint-Niklaas met tuin, tuinmuur, wal en toegangspoortje” (ID: 10939).

Op 23 mei 2019 werd een omgevingsvergunning afgeleverd voor het slopen van een stuk tuinmuur en het plaatsen van een metalen hek. Deze werken gebeuren in kader van de realisatie van een wandelverbinding tussen de Dorpsstraat en de Prelaatsdreef.

5. planningscontext

Groenstructuurplan⁵

Het deelgebied is in de gewenste groenstructuur volgens het Groenstructuurplan aangeduid als onderdeel van het fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad.

Tragewegenplan Zwijnaarde (goedgekeurd door gemeenteraad maart 2016)

Deze site is onderdeel van het tragewegenplan Zwijnaarde. In dit plan is namelijk een nieuwe wandelverbinding voorzien langs de walgracht, op grond van de Stad Gent. Dit nieuwe wandelpad verbindt de Dorpsstraat met de Prelaatsdreef, waardoor een kleinschalige en aantrekkelijke wandellus mogelijk wordt gemaakt. Deze nieuwe wandelverbinding, langs een unieke plek in het dorp van Zwijnaarde, vormt een aantrekkelijk alternatief voor het bestaande wandelpad wat verderop, dat zich tussen woningen en garageboxen situeert en weinig uitnodigend is.



Figuur 17: extract tragewegenplan Zwijnaarde (geel = wandelverbinding, groen = wandel- en fietsverbinding, blauw = niet-trage weg)

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

Relatie met de pastorie

De Stad Gent is eigenaar van de walgracht, het voorplein en een strook langs de walgracht. De pastorie en pastortuin zijn recent verkocht. Het voorplein zal worden aangelegd als een aantrekkelijk stukje woongroen voor de buurt, met respect voor de erfgoedwaarden op de site. Er zal verder onderzocht worden of dit park na bepaalde uren (bijvoorbeeld na zonsondergang) afgesloten zal worden om overlast te vermijden. Aangezien de pastorie enkel toegankelijk is via dit voorplein, heeft de verkoop van de pastorie een aantal gevolgen voor het publieke park.

Zo zullen de eigenaar en eventuele gebruikers van de pastorie, steeds toegang moeten hebben tot de pastorie, via het bestaande brugje over de walgracht. In het geval het park 's avonds wordt afgesloten, zal het nog steeds toegankelijk zijn voor de eigenaar en/of gebruikers van de pastorie.

Het bestaande brugje over de walgracht heeft een belangrijke erfgoedwaarde en hoort onlosmakelijk bij de pastorie en de omgevingsaanleg. Dit brugje mag in geen geval verwijderd worden. Gezien de beperkte breedte van deze brug, het waardevolle groene karakter van de pastortuin en de erfgoedwaarde ervan, is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten tot op het private terrein.

In het publiek toegankelijk park zal eveneens geen gemotoriseerd verkeer worden toegelaten. Hierop wordt echter een uitzondering toegestaan voor de eigenaar(s)/gebruiker(s) van de pastorie. In het nieuwe park worden echter twee parkeerplaatsen aangelegd die voorbehouden worden voor de eigenaar/gebruiker van de pastorie. Autoverkeer is bijgevolg niet toegelaten in het park, met uitzondering van een toegang voor de private eigenaar/gebruiker van de pastorie tot aan beide parkeerplaatsen.

Voor de bestaande garageboxen is een uitdoofbeleid van toepassing.

Voor de herinrichting van het voorplein is een ontwerp in opmaak.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Er wordt expliciet voor gekozen om het voorplein als publiek toegankelijk groengebied te behouden. Het parkje zal worden heraangelegd tot volwaardig woongroen met respect voor de erfgoedwaarde. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als "zone voor park" te geven. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De nieuwe paden, zoals voorzien in het tragewegenplan voor Zwijnaarde maken onderdeel uit van de parkinrichting.

Bij de heraanleg van het voorplein is het niet de bedoeling om de garageboxen te behouden. De parkzone is namelijk principieel niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Er wordt echter wel een uitzondering waarbij twee parkeerplaatsen voorzien worden die voorbehouden zijn voor de eigenaar(s) van de pastorie. Dit betekent dat het voorplein toch beperkt toegankelijk blijft voor gemotoriseerd verkeer, zij het enkel tussen de toegang tot de Dorpsstraat en deze parkeerplaatsen, en enkel door de eigenaar van de pastorie. Dit wordt opgenomen in de bijzondere voorschriften voor dit deelgebied. De tuin binnen de walgracht wordt niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Het bestaande brugje dat onderdeel is van het beschermd monument blijft behouden.

7. uitvoering van het RUP

De deelgebied is eigendom van de Stad Gent. De planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt een ontwerp opgemaakt voor de herinrichting van de site zodat het een aantrekkelijker stukje woongroen kan worden. Er worden bijgevolg in het kader van het thematisch RUP Groen 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.

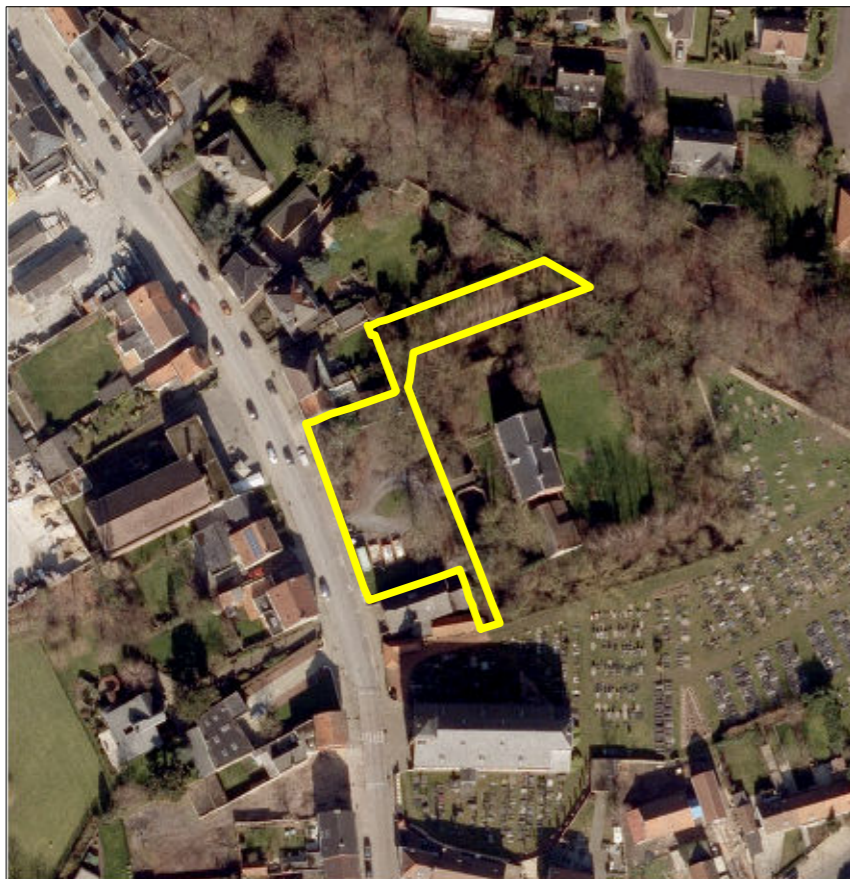
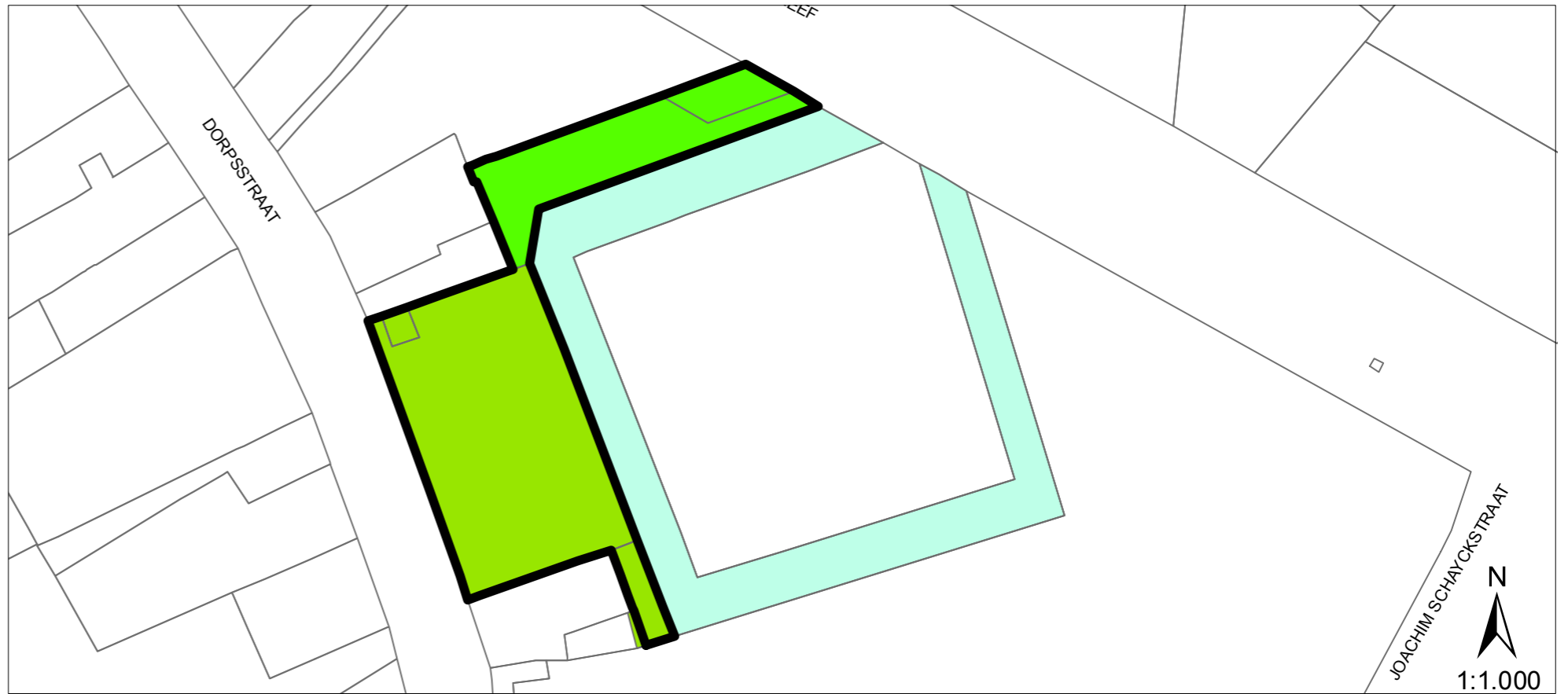
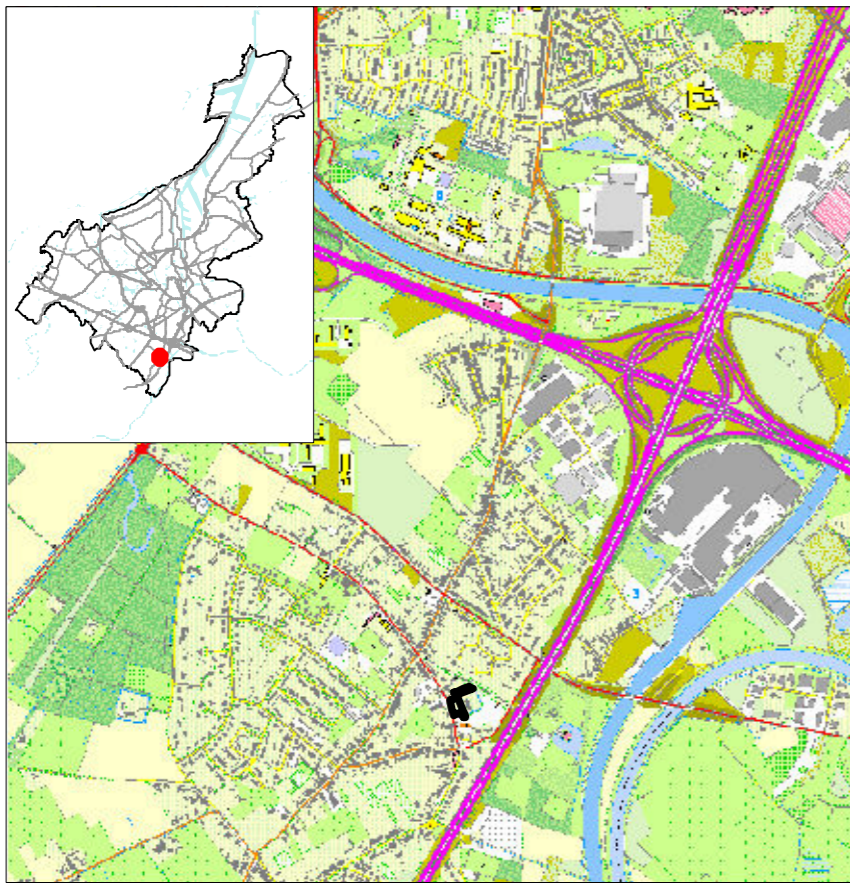
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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.

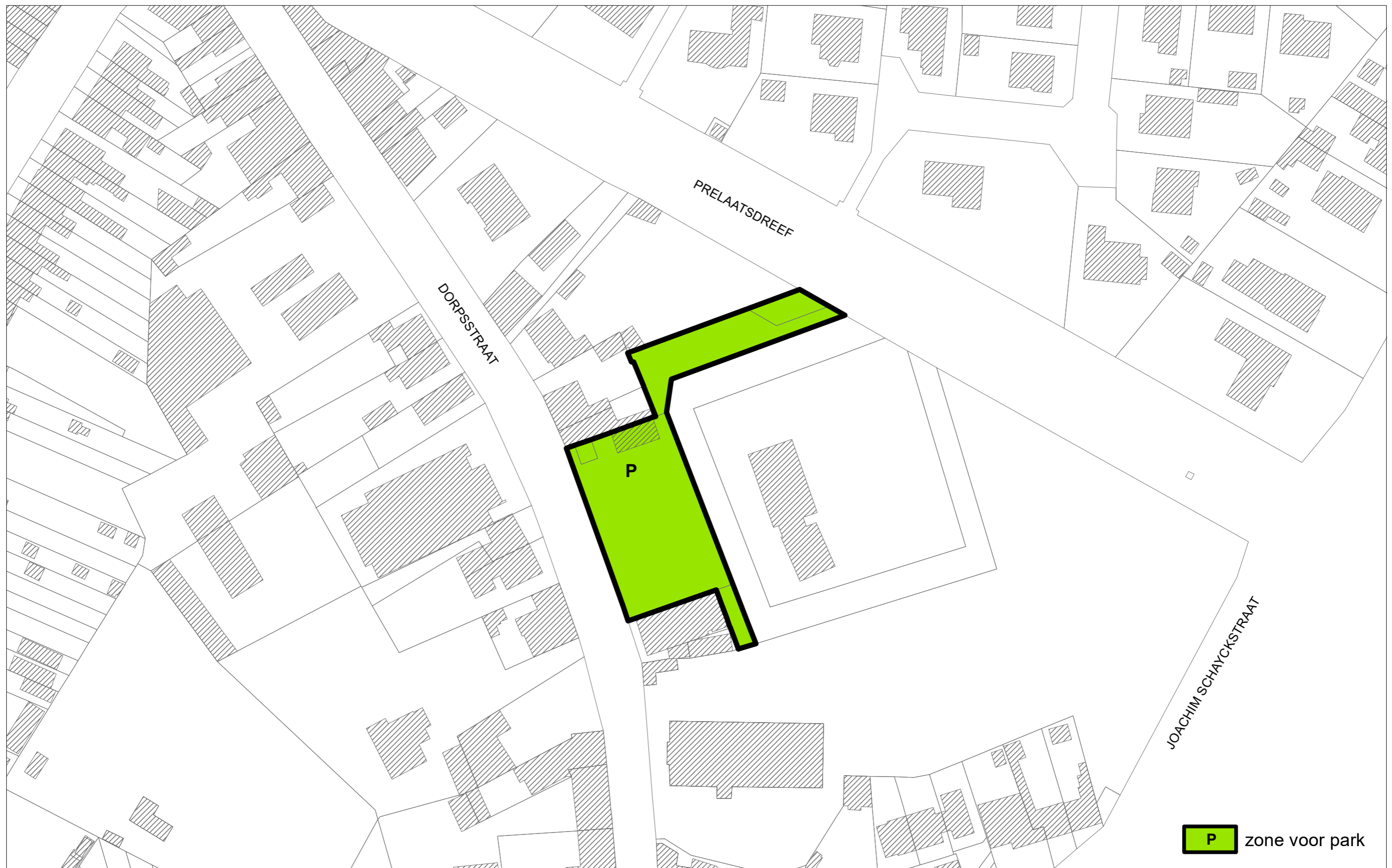
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



503-Deelgebied Zwijnaarde - pastorij Zwijnaarde

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

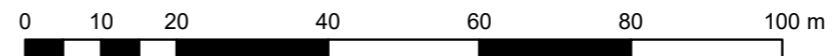
Situeringssplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan



P zone voor park

503-Deelgebied Zwijnaarde - Pastorij Zwijnaarde

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 503 – Zwijnaarde – 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>De aanleg van het park gebeurt met respect voor de erfgoedwaarde op de site en meer bepaald met de bescherming als monument.</p> <p>Er is geen gemotoriseerd verkeer toegelaten in het park, met uitzondering van brandweervoertuigen, er geldt dan ook een uitdoofbeleid voor de garageboxen. Bij heraanleg van het voorplein is het niet toegelaten om de garageboxen te behouden.</p> <p>In het park worden maximaal twee parkeerplaatsen ingericht die worden voorbehouden voor de eigenaar van de pastorij. Deze parkeerplaatsen zijn niet toegankelijk voor het ruimere publiek. Het park is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van deze twee voorbehouden parkeerplaatsen in het park. Deze parkeerplaatsen worden op een dergelijke manier ingeplant dat zij het functioneren van het gebied als toegankelijke groenzone zo min mogelijk verstoren.</p> <p>Omwille van de historische context en de achterliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven of heraanlegd worden. De verharding in de parkzone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het park.</p> <p>Er kan een nieuw wandelpad langs de walgracht, tussen de Dorpsstraat en de Prelaatsdreef worden aangelegd. Voor de aanleg van dit pad is het toegelaten een opening te maken in de muur ter hoogte van de Prelaatsdreef. Dit pad moet onverhard blijven. De aanleg van het pad gebeurt met respect voor de onderliggende bestemming</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift ‘zone voor park’ is van toepassing.</p> <p>Bij alle handelingen wordt rekening gehouden met de bescherming als monument.</p> <p>Bij heraanleg van het park moeten de garageboxen worden afgebroken.</p> <p>Naast de in de algemene voorschriften toegestane verhardingen wordt bijkomende verharding toegestaan voor twee voorbehouden, private parkeerplaatsen en de wegenis ernaar toe. Deze parkeerplaatsen worden op een dergelijke manier ingeplant dat zij het functioneren van het gebied als toegankelijke groenzone zo min mogelijk verstoren.</p> <p>Het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden.</p> <p>In functie van een voetgangerspad tussen de Dorpsstraat en de Prelaatsdreef, is een opening in de muur ter hoogte van de Prelaatsdreef toegelaten. Het voetgangerspad moet onverhard blijven.</p>

	en de erfgoedwaarde van de site. Omwille van deze reden, en omwille van de beperkt beschikbare breedte, is het niet toegelaten om het pad aan te leggen in volle verharding.	
--	--	--

Deelgebied 504 – Zwijnaarde – Rijvissche

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gesitueerd tussen de E40, de Oudenaardsesteenweg (N60) en de Rijvisschestraat.

Het deelgebied bestaat uit twee delen. Enerzijds omvat het deelgebied een bebost perceel achter het scholencomplex van Don Bosco. Anderzijds bestaat het deelgebied uit de open ruimte achter de bebouwing langs de N60 en gedeeltelijk langs de Rijvisschestraat. Dit laatste onderdeel van het deelgebied wordt bepaald door de zone die geschrapt werd uit het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied, deelproject 6C Parkbos. De loods die gedeeltelijk binnen het nog geldende gedeelte van het gewestelijk RUP is gelegen, wordt volledig opgenomen in het voorliggend RUP Groen.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied is onderdeel van de groenpool Parkbos. Het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject 6C, dat de inrichting van de groenpool bepaalt, voorzag op deze plek oorspronkelijk een nieuw wetenschapspark. De zone die bestemd werd als “gebied voor wetenschapspark” werd echter vernietigd door de Raad van State (zie juridische toestand).

Het gebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als een waardevolle loofhoutaanplant, met als tweede eenheid soortenarm permanent cultuurgrasland en aansluitend daarop, aan de zijde van de Steenweg, een waardevol, verruigd grasland. Rondom treffen we biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem.

Het perceeltje achter de school Don Bosco is gekarteerd als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.



Figuur 18: extract biologische waarderingskaart

Het noordelijk gelegen bosje is mogelijk overstromingsgevoelig (2011).



Figuur 19: extract overstromingsgevoeligheidskaart

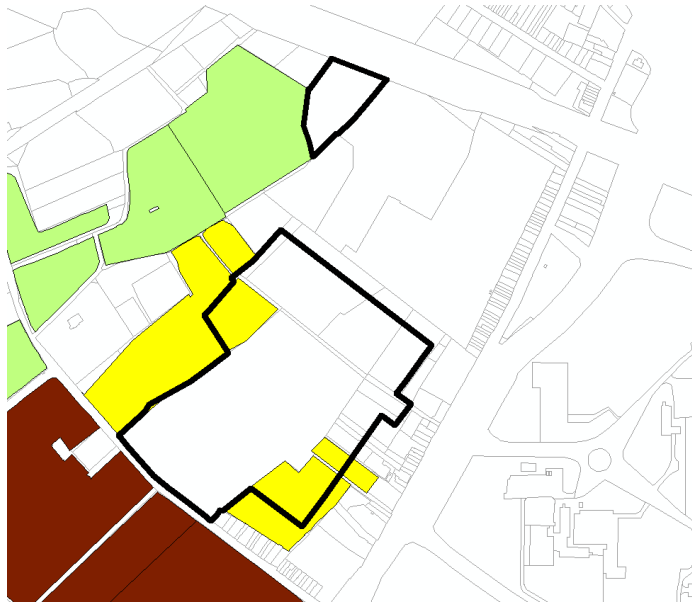
Het betreft gedeeltelijk een bestaand waardevol bos en gedeeltelijk een nog te ontwikkelen groengebied als onderdeel van de groenpool Parkbos. Het gebied heeft een oppervlakte van 11,74 ha en is voor een groot deel in eigendom van Natuurpunt. De overige percelen zijn in private eigendom.

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 perceeltje achter de school Don Bosco betreft een bestaand, nat bosje. Het geschrapte wetenschapspark bestaat voor een groot deel uit een jonge bosaanplant. Een aantal (delen van) percelen in het noordoosten en zuiden zijn in agrarisch gebruik. Verder bevinden er zich drie zeer diepe tuinen, bij woningen langs de N60 in het deelgebied. Tot slot is er een loods gelegen op de rand van het deelgebied, aan de zijde van de N60. Deze loods wordt momenteel gebruikt als opslagruimte voor de voedselbank.

Een gedeelte van dit deelgebied is gelegen in geregistreerd landbouwgebruik, als “maïs” (geel) (gegevens uit 2017).



Figuur 20: extract uit de landbouwgebruiksaan (2017)

4. bestaande juridische toestand

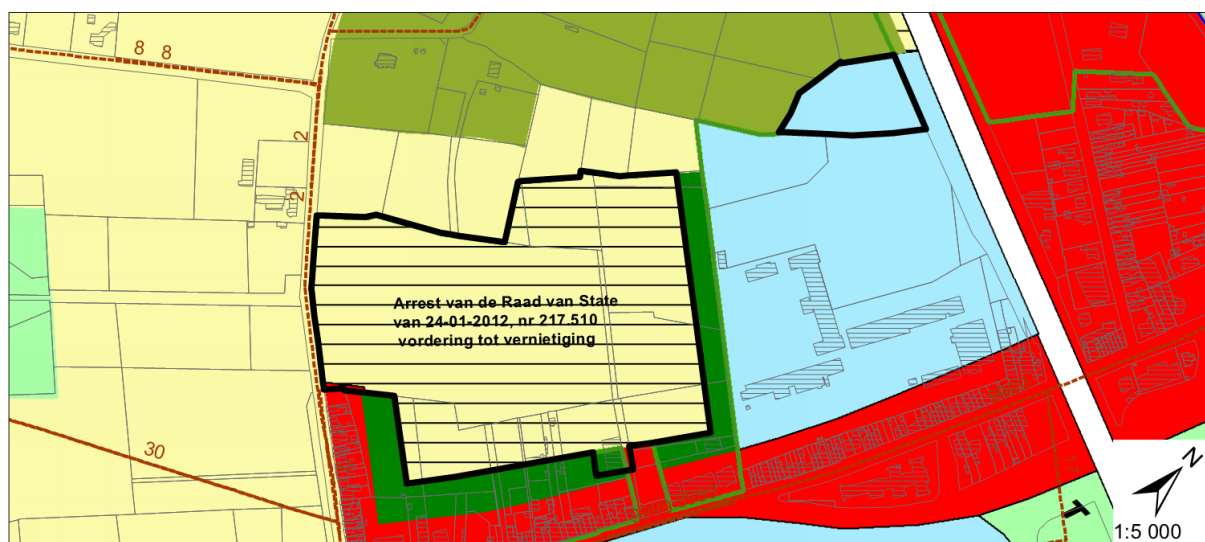
De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied Rijvissche is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent.

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

Het grotere openruimtegebied bevindt zich binnen het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject 6C ‘Parkbos’. Artikel 1 “Groenpool Parkbos” is van toepassing voor dit deelgebied. De bestemming “gebied voor Wetenschapspark” werd echter vernietigd door de Raad van State, zodat de gewestplanbestemming voor het overgrote deel van het deelgebied Rijvissche opnieuw geldt. De gewestplanbestemming is: “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”.

De bestaande loods, die volledig wordt opgenomen in het deelgebied, bevindt zich gedeeltelijk binnen het gewestelijk RUP en heeft de bestemming “bufferbosgebied”.



Figuur 21: overzicht van de geldende bestemmingen (collage)

Historiek bestemmingsplannen

In 2005 werd het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent vastgesteld door de Vlaamse Regering. Voorliggend deelgebied maakte deel uit van het deelproject 6C "Parkbos". Op 17 maart 2010 werd het deel 6C "Parkbos" vernietigd door de Raad van State.

Vervolgens werd het gewestelijk RUP voor deel 6C "Parkbos" opnieuw vastgesteld op 9 juli 2010. Op 24 januari 2012 werd een deel van dit RUP opnieuw vernietigd door de Raad van State. Het betreft het deel "gebied voor wetenschapspark". De reden was dat er geen afdoende rechtsherstel is van de aangevatte procedure landschapsbescherming.

Voor het meest zuidelijke gedeelte van deelgebied Rijvissche uit voorliggend RUP Groen, is bijgevolg de bestemming uit het gewestelijke RUP nog van toepassing.

Landschapsbescherming

Op 25 juli 2005 wordt de "Kastelensite Sint-Denijs-Westrem/Zwijnaarde" bij Ministerieel Besluit definitief als landschap beschermd. De zone die toen voorzien werd voor het Wetenschapspark werd aanzien als overgangszone.

Op 6 mei 2010 wordt dit Ministerieel Besluit vernietigd door de Raad van State "in zoverre het (...) een overgangszone A creëert en diezelfde zone, voorheen voorlopig beschermd door het besluit van 10/12/2003, uit de bescherming als landschap sluit".

Op 16 maart 2012 werd de definitieve bescherming als "overgangszone" bij het op 25 juli 2005 beschermde landschap "Kastelensite Sint-Denijs-Westrem/Zwijnaarde" goedgekeurd bij Ministerieel Besluit. Dit besluit werd opnieuw vernietigd door de Raad van State op 21 maart 2014.

Het deelgebied van het RUP Groen maakt dus geen onderdeel uit van het beschermd landschap, maar grenst er gedeeltelijk aan.

5. planningscontext

In de gewenste groenstructuur volgens het Groenstructuurplan⁶ is het deelgebied aangeduid als onderdeel van de groenpool Parkbos.

Parkbos

het deelgebied Rijvissche is onderdeel van de groenpool Parkbos. In de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent, werd vastgelegd dat we verder bouwen aan de vijf groenpolen. Verder wordt het Parkbos ook aangeduid als een nieuw te ontwikkelen grotere boskern (pag. 143). De groenpool Parkbos is aangeduid als strategisch project met klemtoon op groen.

Daarnaast maakt het gebied deel uit van de Zuidelijke strategische zone, zoals bepaald in de Structuurvisie. Er wordt ingezet op het versterken van de samenhang in deze zone door onder meer “het opwaarderen, begrenzen en herstructureren van het gebied tot een mozaïek van grote fragmenten gevat in een landschappelijk raamwerk; het Parkbos en de valleien aan de randen van het gebied en de groene ring en groenklimaatassen er middenin zijn belangrijke elementen van het groeneruimtenetwerk.” (Structuurvisie 2030, pag. 85)

Landschapsvisie

De Stad Gent werkte in 2016-2017 samen met het Projectbureau Parkbos een landschapsvisie uit voor het gebied Rijvissche als onderdeel van de groenpool Parkbos. Het plangebied was ruimer dan het geschrapte wetenschapspark en dus ook ruimer dan het deelgebied zoals opgenomen in het thematisch RUP Groen. Het landschapsplan werd opgemaakt voor het natuurgebied tot net voorbij de Oude Spoorwegbedding. Deze landschapsvisie en bijhorende realisatiestrategie is door de gemeenteraad goedgekeurd op 20 november 2017.

Het landschapsplan voorziet in de zone opgenomen in het RUP Groen een uitbreiding van de bestaande jonge bosaanplant en dit voor het hele deelgebied. Er wordt een speelbos voorzien palend aan Don Bosco. De loods wordt ingezet in functie van recreatief gebruik, namelijk door er picknickplaatsen en publiek sanitair in te voorzien. In de loods wordt plaats geboden voor foodtrucks en andere tijdelijke horeca. Doorheen het gebied wordt een functioneel fietspad voorzien, dat de Oude Spoorweg verbindt met de N60 en het Technologiepark Ardoyen.

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



Figuur 22: landschapsvisie Rijnvisse

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied Rijnvisse wordt ontwikkeld als onderdeel van de groenpool Parkbos. Het stadsbestuur koos er expliciet voor om het geschrapte wetenschapspark uit het gewestelijk RUP te herbestemmen naar bos. Ook in het landschapsplan dat voor het ruimere gebied Rijnvisse werd opgemaakt, wordt het volledige deelgebied ingeschakeld in functie van bosuitbreiding. Omwille van deze redenen krijgt het deelgebied de gepaste bestemming als “zone voor bos”.

Het noordelijke bosje, palend aan de achterzijde van het schooldomein Don Bosco, is een bestaand nat bosje met een hoge biologische waarde. Het maakt onderdeel uit van de groenpool Parkbos en vormt een buffer ten opzichte van de E40. Bovendien is de huidige bestemming als zone voor gemeenschapsvoorzieningen niet (meer) aan de orde, gezien het perceel in eigendom is van Natuurpunt. Omwille van deze redenen wordt het bosje planologisch beschermd door de bestemming als “zone voor bos”.

Gezien deze zone onderdeel uitmaakt van de groenpool Parkbos, zijn ook alle inrichtingsmaatregelen in functie van de groenpool toegelaten.

In de bestaande loods, die gedeeltelijk is opgenomen binnen de afbakening van het RUP Groen, zijn portaalondersteunende functies toegelaten, zoals voorgesteld in het landschapsplan dat voor het gebied werd opgemaakt.

De aanleg van een functioneel fietspad is toegelaten.

7. uitvoering van het RUP

Voorliggend deelgebied is onderdeel van de groenpool Parkbos, waar verschillende overheden en instanties instaan voor de uitvoering. Natuurpunt is een nieuwe partner die specifiek zal instaan voor de ontwikkeling van het gebied Rijvissche tot een waardevol groengebied. Natuurpunt kocht recent een heel aantal percelen aan van Sogent en van private eigenaars. Maar een deel van het deelgebied Rijvissche is nog in private eigendom. In functie van het verder uitbouwen van het publiek toegankelijke natuur- en boslandschap zal Natuurpunt instaan voor de verdere verwerving van de percelen.

De Stad Gent wil de verdere aanleg en ontwikkeling van het gebied Rijvissche, als onderdeel van de groenpool Parkbos, verder ondersteunen en aanmoedigen en zal dan ook subsidies verlenen voor de verdere aankoop van het gebied.

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 24, sectie A, 127B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 126B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 130B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 128D (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 134A
- Gent, AFD 24, sectie A, 135A
- Gent, AFD 24, sectie A, 472A
- Gent, AFD 24, sectie A, 472G (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 472F (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 92W (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 92H2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 92C2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 92P2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 477A (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 104/2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 104G (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie A, 105 (gedeeltelijk).

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

Het deelgebied is gedeeltelijk 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:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject 6C 'Parkbos' strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- bufferbosgebied.

De algemene overdruk artikel 1 Groenpool Parkbos blijft geldig.

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 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 Rijvissche:

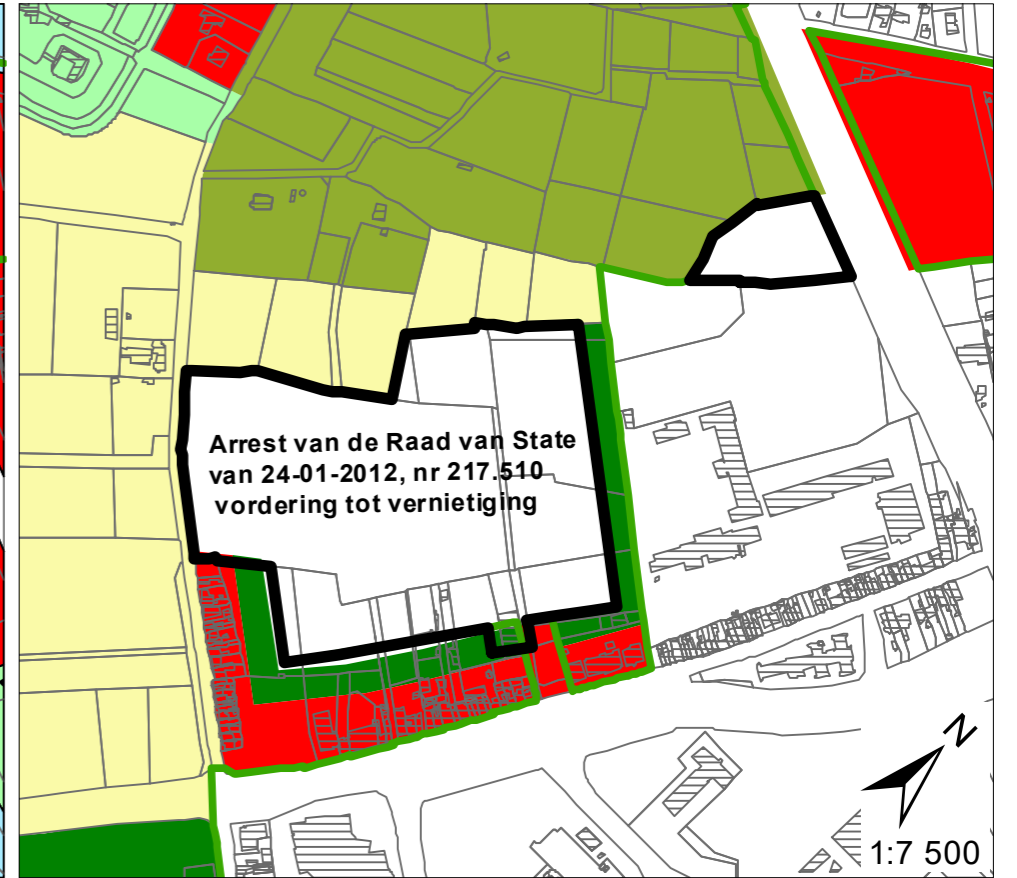
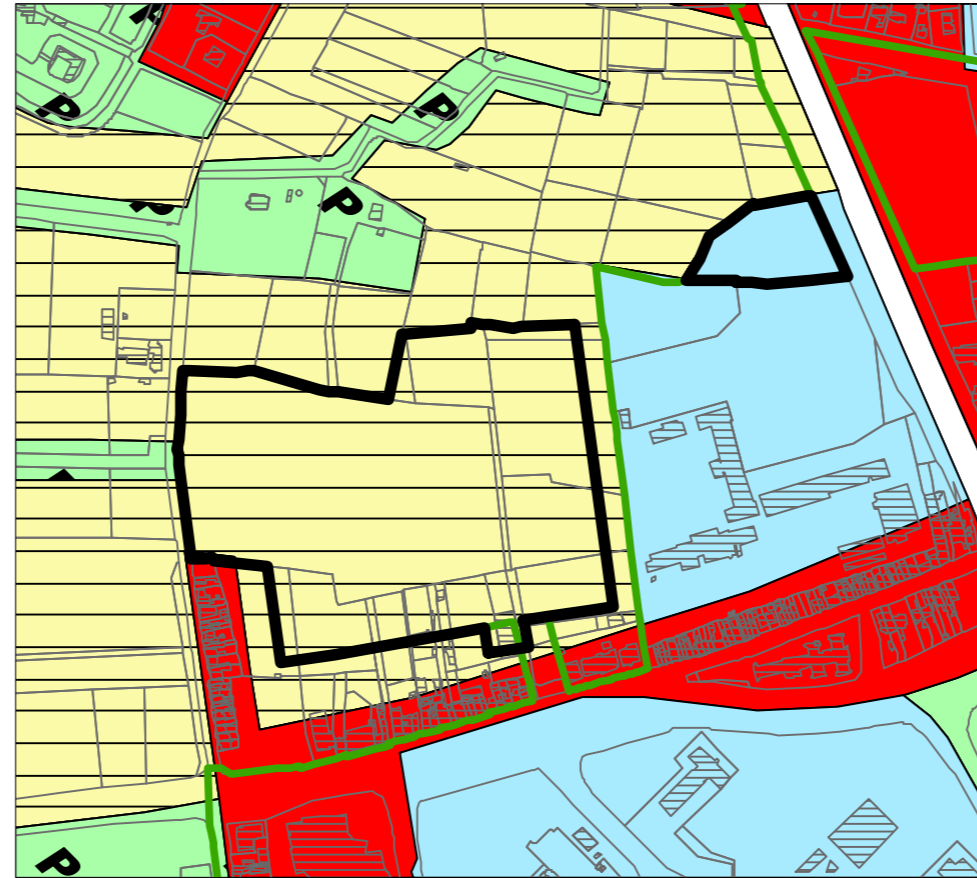
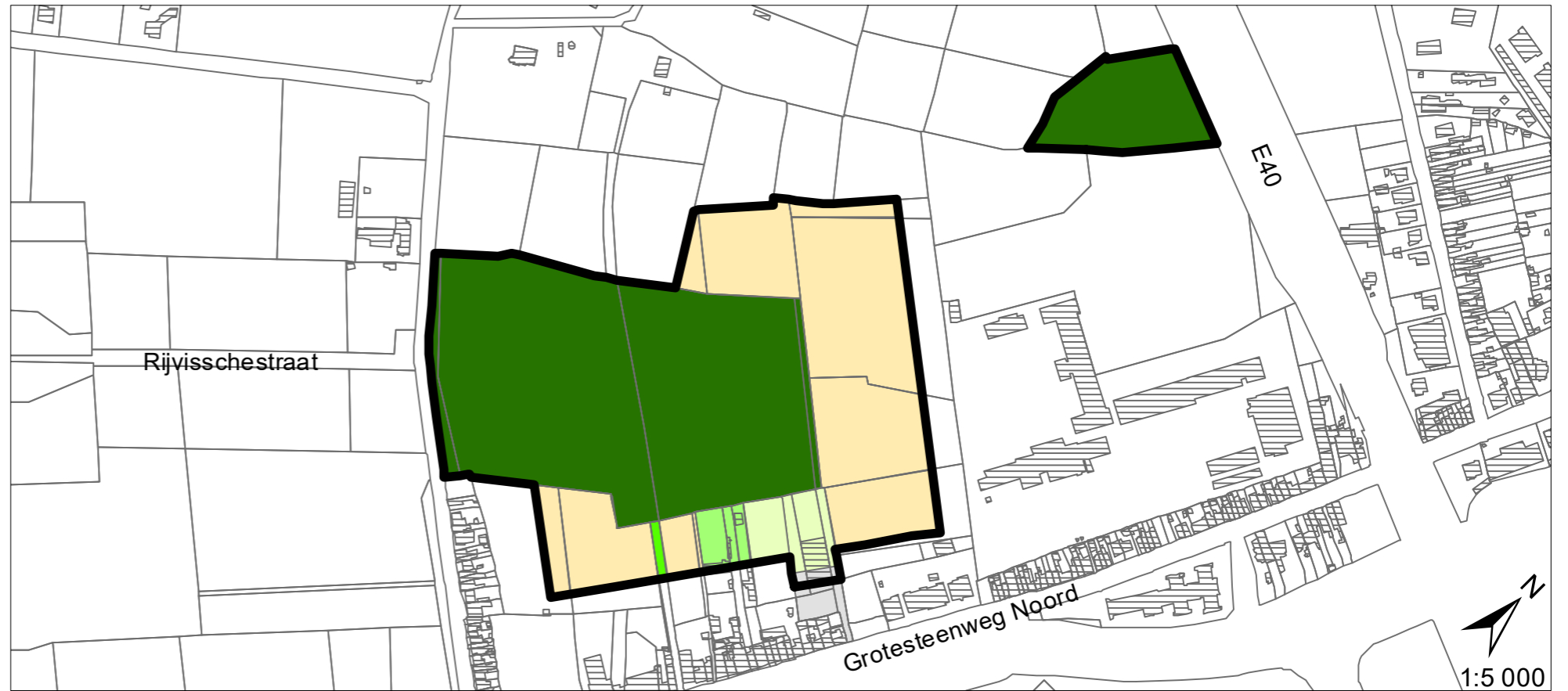
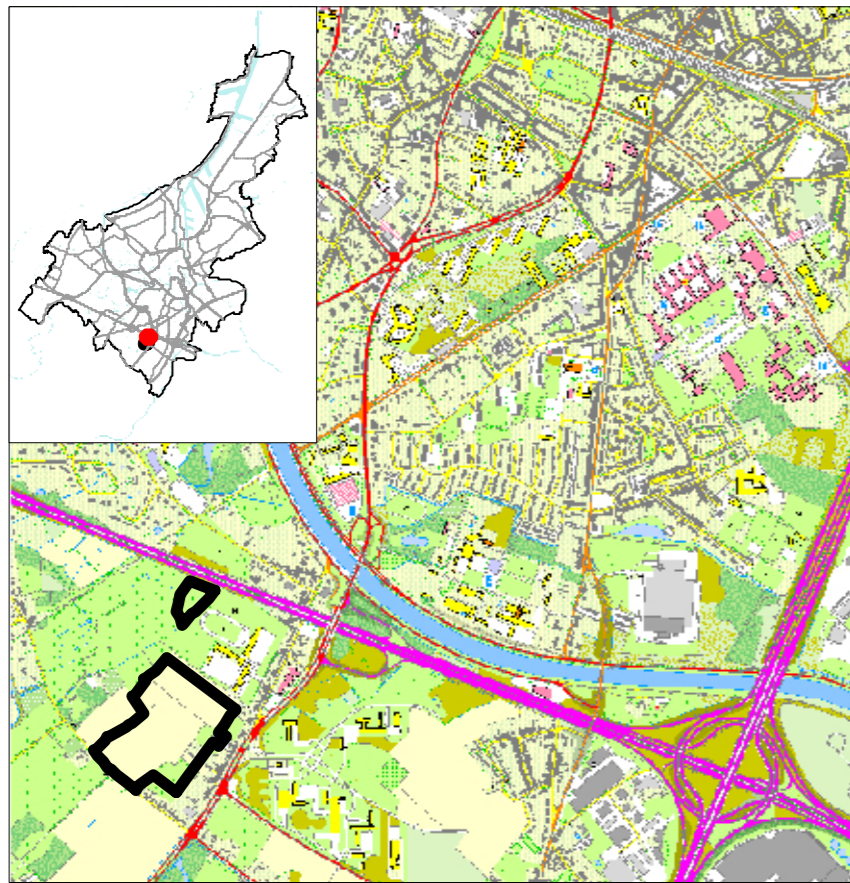
- totale oppervlakte (in ha): 11,7
- oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha): 4,8
- aantal gebruikspcelen: 5
- % in landbouwgebruik: 41
- aantal gebruikers: 3

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Rijvissche 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.

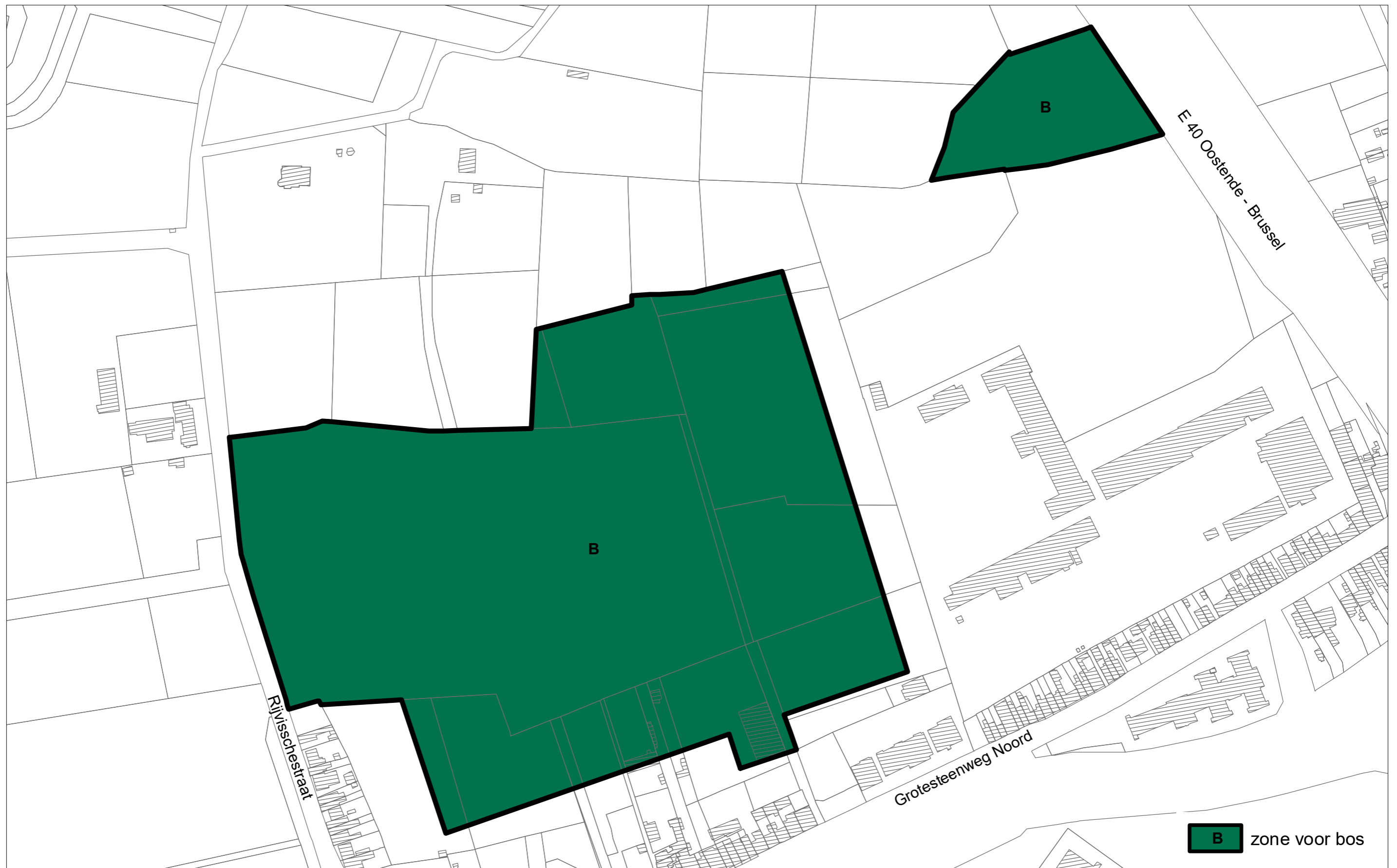
Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. Rekening houdend met de conclusies uit het LER is voor dit deelgebied nood aan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

Sinds de opmaak van het LER is het aantal percelen binnen deelgebied Rijvissche met geregistreerd landbouwgebruik afgenomen.



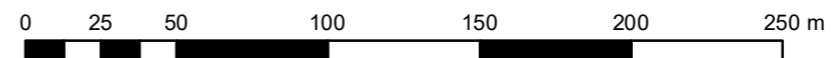
504-Deelgebied Zwijnaarde - Rijvissche
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016)	
	Feitelijke toestand	
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan	RUP grootstedelijk gebied Gent project 6c Parkbos



504-Deelgebied Zwijnaarde - Rijvissche

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 504 – Zwijnaarde – Rijvissche		
Zone voor bos (B) – Rijvissche		
	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>Het deelgebied blijft deel uitmaken van de groenpool Parkbos, zoals vastgelegd in artikel 1 van het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C Parkbos. De voorschriften bij dit artikel blijven geldig.</p> <p>Nieuwe permanente reca of portaalondersteunende functies worden niet toegestaan, met uitzondering van de loods. Hierin zijn deze functies wel toegelaten. Voorbeelden van portaalondersteunende functies zijn: polyvalente zaal, onthaal- of infopunt, publiek sanitair, tentoonstellingsruimte, verkooppunt van streekproducten, werkingsruimte voor verenigingen, bergruimte, enzovoort.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift ‘zone voor bos’ is van toepassing.</p> <p>In de bestaande loods zijn reca en portaalondersteunende functies toegelaten als nevenfunctie.</p>
Inrichting en beheer	<p>Het verbouwen en herbouwen van de bestaande loods is mogelijk in functie van een portaalondersteunende functie en voor zover hiermee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van het Parkbos als groenpool.</p> <p>Er wordt een functionele fietsverbinding voorzien tussen de Oude Spoorwegbedding, Don Bosco en de N60. Dit nieuwe fietspad moet vlot en veilig ingericht worden.</p>	<p>De bestaande loods kan worden verbouwd of herbouwd. Uitbreiding is niet toegelaten.</p> <p>De aanleg van een functioneel fietspad en de hierbij horende constructies, zijn toegelaten.</p>

Deelgebied 505 – Zwijnaarde – Prelaatsdreef

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Prelaatsdreef bevindt zich in het centrum van Zwijnaarde, meer bepaald tussen het kruispunt van de Dorpsstraat, de Heerweg-Noord, de Heerweg-Zuid met de Hutsepotstraat en de Joachim Schayckstraat. In het noorden grenst de dreef aan het Etienne Della Faillepark en in het zuiden aan de pastorietuin en het kerkhof.



2. ruimtelijke context

Dit deelgebied bestaat uit een historisch en biologisch waardevolle dreef, met als perspectief het kasteel van Zwijnaarde. Het viaduct van de E17 is een breuk tussen beide historische elementen.



Figuur 23: extract uit de biologische waarderingskaart

Het deelgebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol (kb).

De dreef bestaat vooral uit Beuk, Linde en Eik. Daarnaast komt er spontane onderbegroeiing van Esdoorn, Olm, Kastanje, Vuilboom, Wilg, Vlier en Lijsterbes voor. In het zuiden, naast het kerkhof toe staat er een bakstenen kapel toegewijd aan de H. Theresia van het kind Jezus, gebouwd in 1924 en heropgericht in 1970. In het noorden, bij het Scheers, staat een houten chalet dat gedurende de voorbije 44 jaar dienst deed als clubhuis van de Dreefbolders. Bij de vroegere jaarlijkse veekeuring werd deze locatie ook gebruikt om er tijdelijk dieren te stallen.

Centraal in de dreef is een strook verharding aangelegd. Het plangebied is ca. 7400 m² groot.

Oorspronkelijk was een kasteeldreef aanwezig vanaf het kasteel in noordwestelijk richting. De dreef werd echter begin 19^{de} eeuw verlegd naar zijn huidige locatie om onbekende redenen.



Figuur 24: extract uit de Atlas der Buurtwegen (1841) en een postkaart uit het interbellum

Voor de Zwijnaardenaars was de dreef gedurende generaties een geliefkoosde plek om te wandelen en te spelen. Ook de huidige bewoners van het dorp en de aanpalende verkaveling ervaren dit als hun wijkpark.

3. bestaande feitelijke toestand

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

4. bestaande juridische toestand

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

Deze dreef is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De dreef bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Het deelgebied is gelegen binnen een verkaveling (1986 ZW 040/00). Er is eveneens een verkavelingswijziging van toepassing op voorliggend deelgebied (1990 ZW 040/01). Deze verkavelingsvoorschriften laten constructies met een oppervlakte tot 100m² ten behoeve van recreatie toe in de dreef.

Dwars door het deelgebied loopt een voetweg (nr. 25) volgens de Atlas der Buurtwegen. Deze weg is in 1990 halverwege het plangebied deels afgeschaft bij verplaatsing. Sinds 1 september 2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van 'Buurtweg' is hierbij vervallen.

5. planningscontext

In het Groenstructuurplan⁷ is dit gebied aangeduid als onderdeel van het fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad.

De Prelaatsdreef is tevens een onderdeel van het trage wegennetwerk Zwijnaarde (tragewegenplan goedgekeurd door de gemeenteraad in maart 2016).

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Deze dreef betreft een historisch relict van de aantakking van het kasteel van Zwijnaarde op de dorpskern.

Deze dreef heeft een biologische waarde. In het RUP Groen wordt expliciet gekozen om de bestaande waardevolle natuur- en bosgebieden een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebieden een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden. Een herbestemming in voorliggend RUP als "zone voor bos" wordt gerealiseerd.

Er zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. Het algemene stedenbouwkundig voorschrift voor de 'zone voor bos' is geldig.

7. uitvoering van het RUP

De dreef is openbaar domein. De bestemming als "zone voor bos" is feitelijk aanwezig. Er worden in het kader van het thematisch RUP Groen 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. Gezien het deelgebied is gelegen op openbaar domein, er zal bijgevolg geen planschade gevraagd worden.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

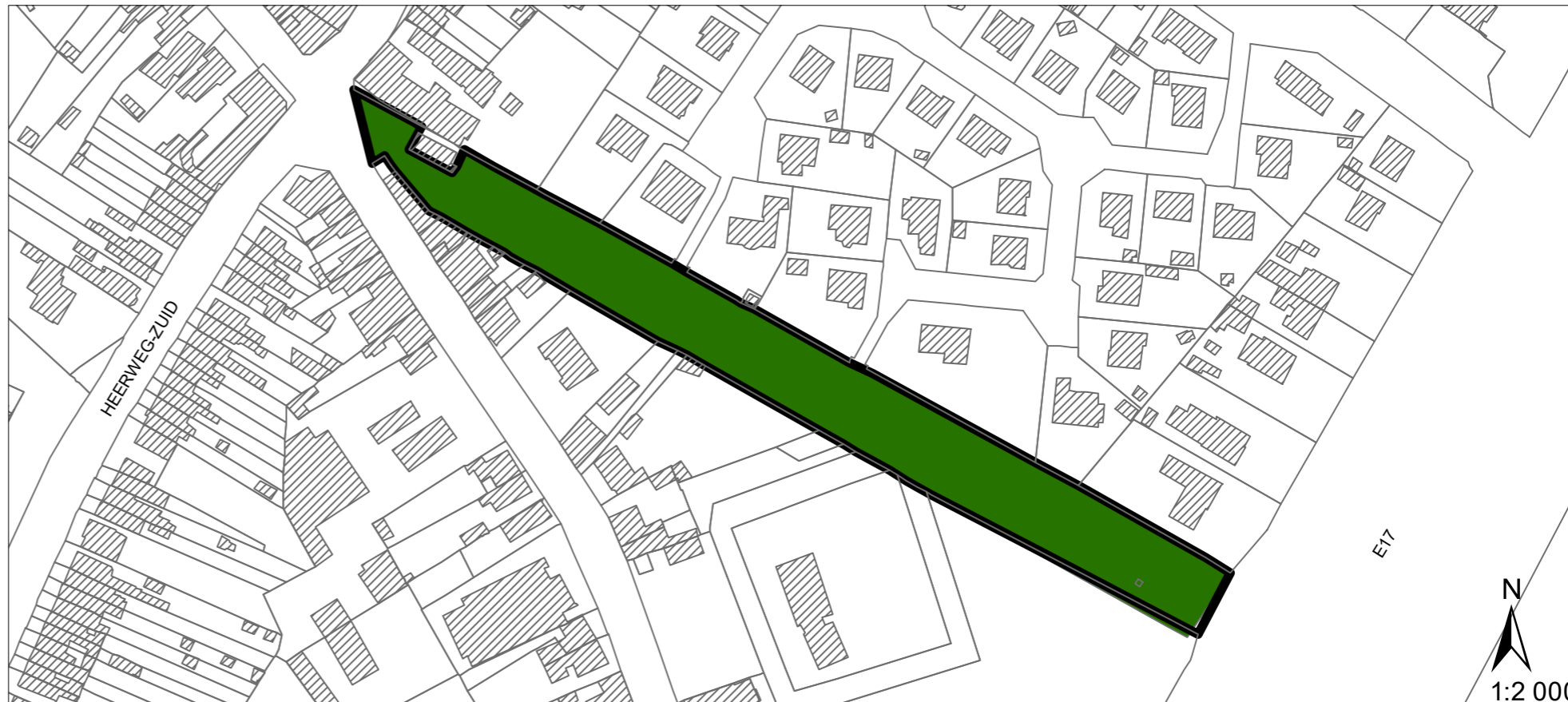
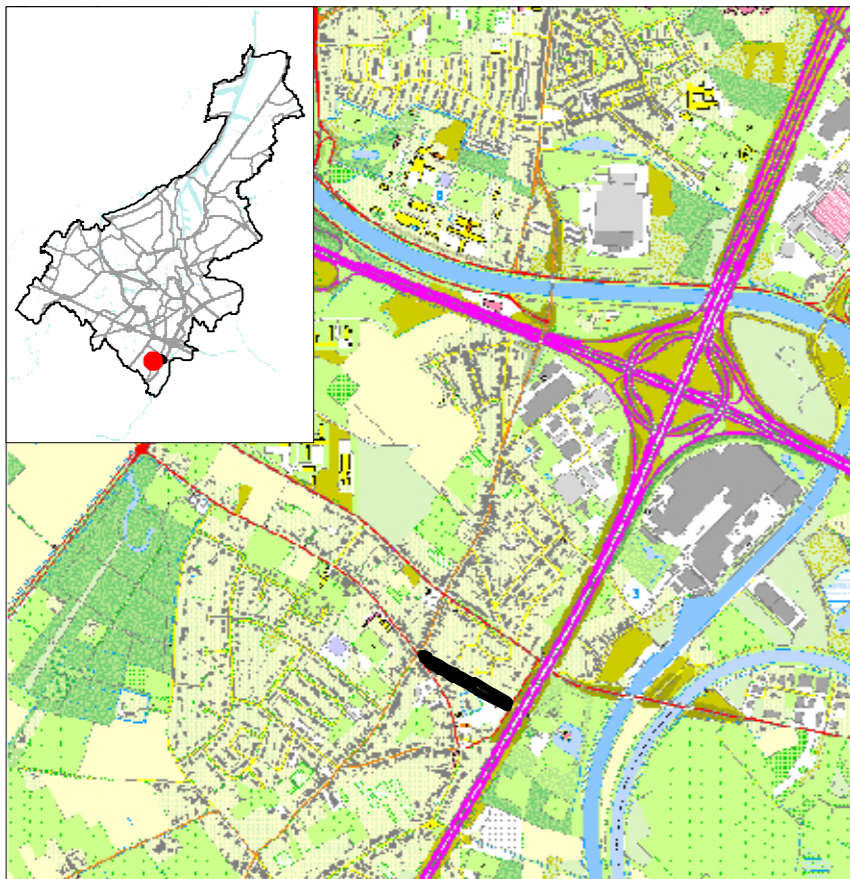
⁷ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- Woongebied.

Voor de realisatie van dit RUP wordt volgende verkaveling 1986 ZW 040/00, inclusief verkavelingswijziging 1990 ZW 040/01, voor het gedeelte dat gelegen is binnen dit deelgebied, opgegeven.



505-Deelgebied Zwijnaarde - Prelaatsdreef

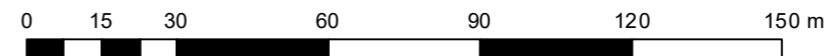
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



505-Deelgebied Zwijnaarde - Prelaatsdreef

Kaart 2. Grafisch plan



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