



# RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL MARIAKERKE - WONDELGEM

---

Voorlopige vaststelling

# Colofon

## **Stad Gent**

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

## **Publicatiedatum**

10 september 2020

## **Inhoudelijk bevoegde schepen**

Astrid De Bruycker

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

## **Procedureel bevoegde schepen**

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

## **Betrokken schepen (flankerend landbouwbeleid)**

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

## **Ruimtelijk planner**

Liesbeth De Smet

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

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

## **Postadres**

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

## **Bezoekadres**

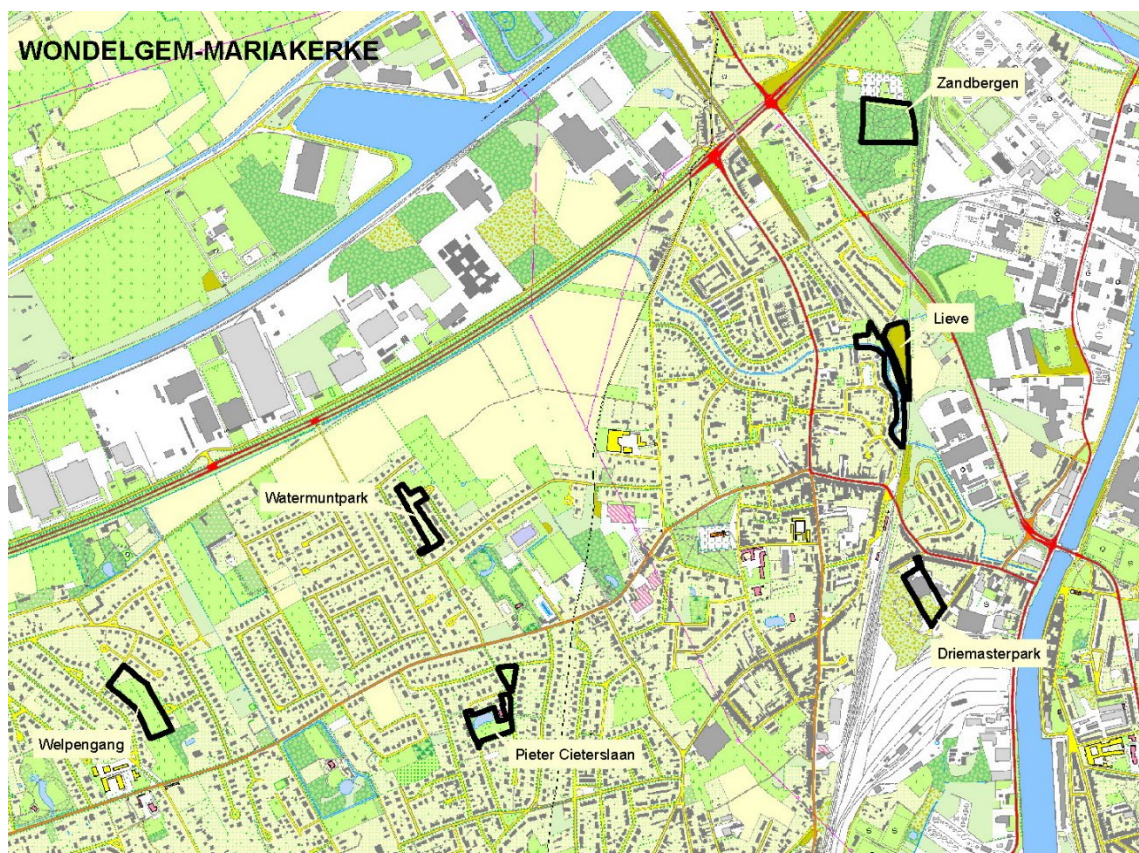
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09/266.79.50

# Inhoud

Overzicht	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 800 – Mariakerke – Welpengang	14
Toelichtingsnota	14
Deelgebied 802 – Wondelgem – Lieve	20
Toelichtingsnota	20
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	27
Deelgebied 804 – Wondelgem – Pieter Cieterslaan	28
Toelichtingsnota	28
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	34
Deelgebied 805 – Wondelgem – Zandbergen	35
Toelichtingsnota	35
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	38
Deelgebied 806 – Wondelgem – Driemasterpark	39
Toelichtingsnota	39
Deelgebied 807 – Wondelgem – Watermuntpark	43
Toelichtingsnota	43
Legende feitelijke en juridische toestand	47

# Overzicht



# Algemene Stedenbouwkundige voorschriften

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

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

## Gehanteerde begrippen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Algemene stedenbouwkundige voorschriften

### 1. Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

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

### 2. Waterbeheersingswerken

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

### 3. Hoogspanningsleidingen

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

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

# Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone

## Zone voor park (P)

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

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

## Zone voor begraafpark (BP)

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

## Zone voor bos (B)

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

## Zone voor natuur (N)

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

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

## Zone voor parkachtige tuin (PT)

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

# Deelgebied 800 – Mariakerke – Welpengang

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied Welpengang is gesitueerd in het noorden van Mariakerke, tussen de Groenestaakstraat en de Industrieweg (R4). Meer specifiek bevindt het deelgebied zich tussen de verkavelingen Wolvengracht, Welpengang en de Breebroekstraat.

Het deelgebied is afgebakend op basis van de geldende en goedgekeurde verkavelingen die voor deze zone van toepassing zijn.

### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied wordt volledig omringd door 20<sup>e</sup> eeuwse verkavelingen. Ten zuiden van het deelgebied bevindt zich een privaat landgoed.

Het deelgebied Welpengang bestaat voornamelijk uit grasland met een centrale rij knotwilgen. Het noorden van het deelgebied, grenzend aan de straat Welpengang, bestaat uit een multifunctioneel en publiek toegankelijk grasveld. Deze publieke ruimte wordt afgescheiden van het grasland door een rij knotwilgen.



De groenzone is gekarteerd als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem), soortenarm permanent cultuurgrasland met (tweede eenheid) soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds en bomenrijen met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg.

Het betreft een deelgebied dat gedeeltelijk publiek toegankelijk is, maar dat nog verder aangelegd moet worden als publiek toegankelijk groengebied/park. De grondoverdracht en inrichting als publiek groen is echter nog niet doorgevoerd. Het gebied heeft een oppervlakte van 1,65 ha en is gedeeltelijk in private eigendom en gedeeltelijk in eigendom van de Stad Gent (westelijk gedeelte van het grasland).

### 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 Welpengang bestaat voornamelijk uit grasland. In het noorden bevindt zich een publiek toegankelijk grasveld. Dwars doorheen de groenzone staan twee beeldbepalende knotwilgenrijen.

Het deelgebied is voor een groot deel (ca. 1,3 ha) opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik als grasland. Enkel de publiek toegankelijke groenzone behoort zit niet in landbouwgebruik.



Figuur 1: extract uit de landbouwgebruikskarta (2017)

### 4. bestaande juridische toestand

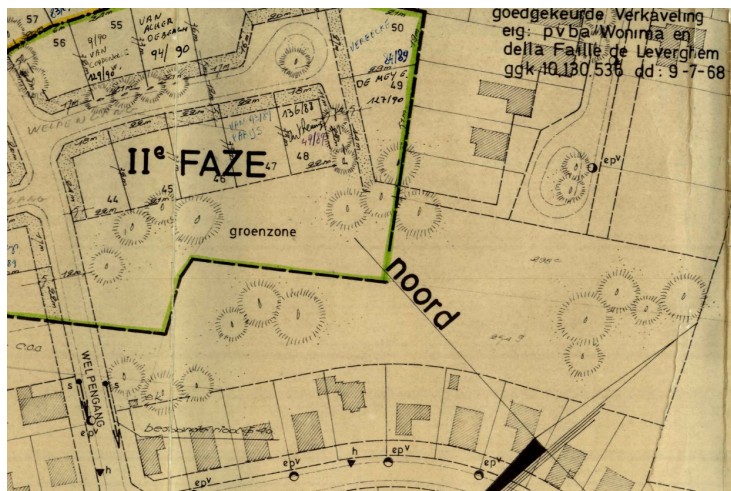
De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het deelgebied bevindt zich in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent en in de bestemming “woongebied”, “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” en “parkgebied” volgens het gewestplan.

Het deelgebied maakt deel uit van vier verschillende verkavelingen, waarin voorliggend deelgebied telkens is aangeduid als groenzone:

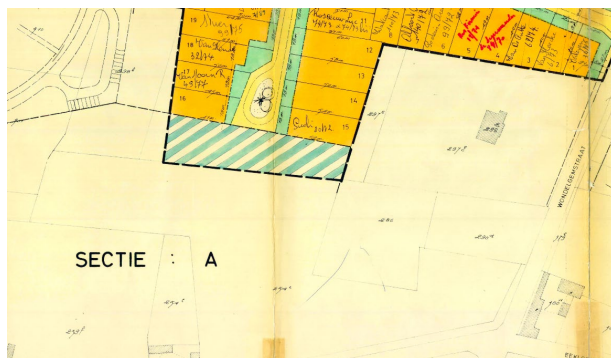
- 1968 MA 010/00
- 1968 MA 011/00
- 1969 MA 012/00
- 1991 MA 052/00.

Verkaveling 1968 MA 010/00: Het gedeelte binnen het RUP Groen is volgens deze verkaveling aangeduid als “groenzone”. Latere verkavelingswijzigingen hebben geen betrekking op de groenzone. Betreffende groenzone is ter hoogte van Welpengang een publiek toegankelijk grasveldje. Achter de bestaande bomenrij (niet ingetekend op het verkavelingsplan) ligt een weide die niet toegankelijk is. Deze strook is in private eigendom.



Figuur 2: extract uit verkeveling 1968 MA 010/00

Verkeveling 1968 MA 011/00: Het gedeelte binnen het RUP Groen is volgens deze verkeveling aangeduid als “strook ingenomen door openbaar groen”. Er zijn geen verkevelingswijzigingen van toepassing. Deze strook is in private eigendom.



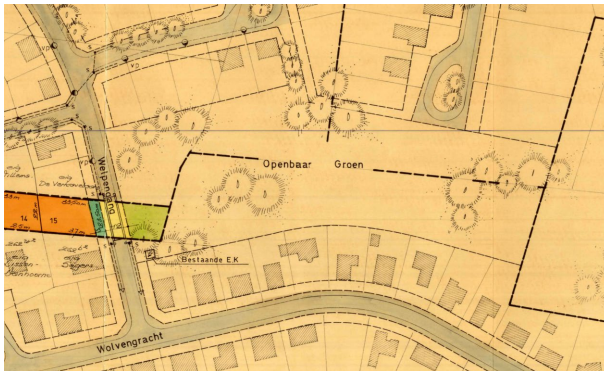
Figuur 3: extract uit verkeveling 1968 MA 011/00

Verkeveling 1969 MA 012/00: de strook binnen de contour van het RUP Groen is volgens deze verkeveling aangeduid als “groenzone”. Een latere wijziging heeft geen betrekking op de groenzone. Deze strook is eigendom van de Stad Gent.



Figuur 4: extract uit verkeveling 1969 MA 012/00

Verkaveling 1991 MA 052/00: de smalle uithoek van de verkaveling, die binnen de contour van het RUP Groen is gelegen is aangeduid als “openbaar groen”. Deze strook is in private eigendom.



Figuur 5: extract uit verkaveling 1991 MA 052/00

Enkel het perceel in eigendom van de Stad Gent heeft de gewestplanbestemming “parkgebied”. Dit perceel is echter niet publiek toegankelijk. De andere groenzones zijn nog steeds in private eigendom.

## 5. Planningscontext

Het deelgebied is in de gewenste groenstructuur volgens het Groenstructuurplan<sup>1</sup> aangeduid als bos en als kleinere natuurkern.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen voor dit deelgebied gekend.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft groenzones volgens de geldende verkavelingsvergunningen. Deze plek is echter nog niet overgedragen naar het publiek domein of het perceel dat wel in eigendom is van de Stad Gent is niet publiek toegankelijk. De herbestemming van het deelgebied Welpengang in het thematisch RUP Groen heeft dan ook tot doel om de ruimtelijke optie uit de geldende verkavelingen planologisch te verankeren door middel van de gepaste bestemming als “zone voor park”.

Met deze herbestemming wordt de intentie getoond om het gebied effectief als publiek toegankelijke groenzone aan te leggen. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om de groenzone ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te maken.

In principe is het op dit moment mogelijk om een verkavelingswijziging te vragen en de groenzones zoals aangeduid in de geldende verkavelingen aan te passen. Een effectieve bestemmingswijziging biedt een sterkere garantie dat deze plek als groengebied binnen een sterk verkaveld geheel behouden blijft.

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

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

## 7. uitvoering van het RUP

Het noordelijk gedeelte is aangelegd als publiek toegankelijk groen, de bestemming is hier reeds gerealiseerd.

De zuidelijke percelen zijn niet toegankelijk, de bestemming is hier nog niet gerealiseerd. Het meest westelijke perceel is in eigendom van de Stad Gent. Het meest oostelijke perceel is in private eigendom.

Er zal verder onderzocht worden of deze percelen in het kader van de verkavelingsvergunningen nog kosteloos kunnen worden overgedragen aan de Stad Gent.

## 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, met uitzondering van de zone die op vandaag bestemd is als parkgebied volgens het gewestplan. 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 29, sectie A, 301D2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 29, sectie A, 302R
- Gent, AFD 29, sectie A, 298B2.

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

Het deelgebied is voor een groot deel gelegen in geregistreerd landbouwgebruik. Gezien dit deelgebied echter niet gelegen is in een agrarische bestemming, kan hiervoor geen kapitaalschade gevraagd worden.

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

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

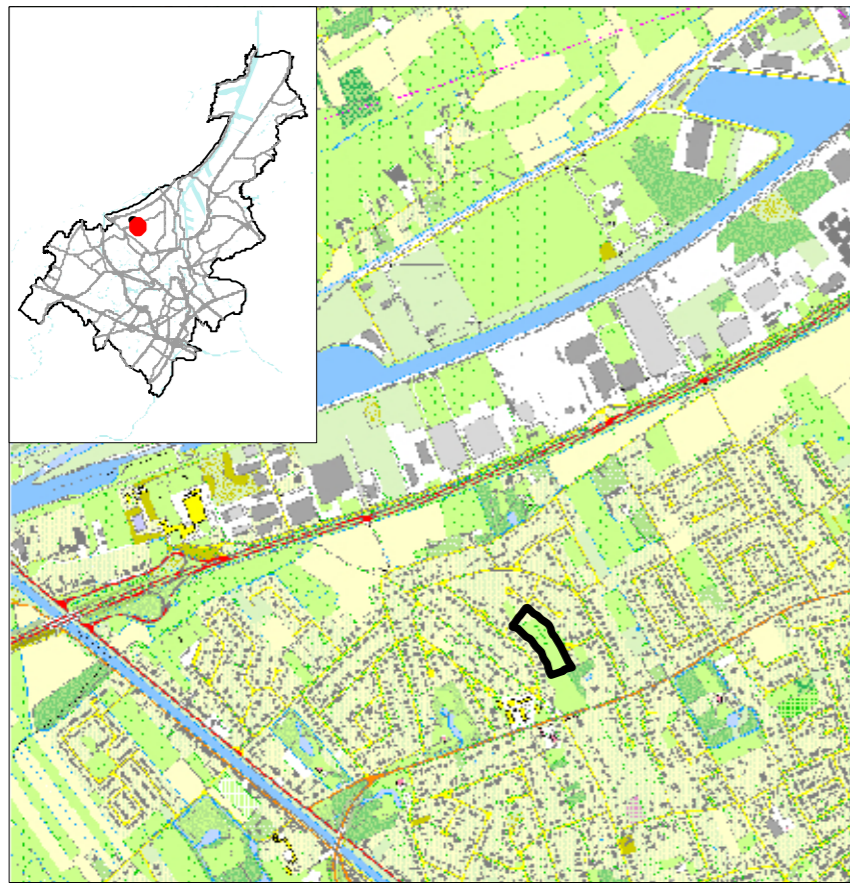
- woongebied
- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
- parkgebied.

De geldende verkavelingen (1968 MA 010/00, 1968 MA 011/00, 1969 MA 012/00, 1991 MA 052/00) worden niet afgeschaft. De verkavelingsvoorschriften leggen geen specifieke bepalingen op voor de betreffende groenzones. Er zijn bijgevolg geen strijdigheden tussen voorliggend RUP en de verkavelingsvergunningen.

## **10. landbouwimpact**

Het betreft een eerder klein en geïsoleerd grasland dat niet in eigendom is van een professionele landbouwer.

Het betreft zonevreemd landbouwgebruik. Het gebied is volgens de verkavelingsvergunningen al aangeduid als publiek groengebied, in principe wijzigt de stedenbouwkundige context dus niet voor de landbouwer.



**800-Deelgebied Mariakerke - Welpengang**

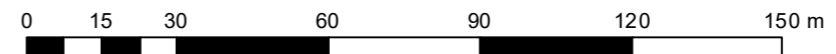
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**800-Deelgebied Mariakerke - Welpengang**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 500

# Deelgebied 802 – Wondelgem – Lieve

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen langs het kanaal de Lieve en de spoorweg Gent-Eeklo. Het deelgebied bevindt zich tussen de sociale woonwijk in de Watersnepstraat en grootschalige bedrijfsbebouwing langs de Zeeschipstraat.

Het deelgebied wordt afgebakend op basis van de grens publiek domein – privaat domein en grenzend aan de spoorweg.

### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied bestaat uit de waterloop Lieve met groene oevers en een struweel/boszone tussen twee spoorwegen.

De smalle strook groen ten westen van De Lieve is nog gekarteerd als biologisch minder waardevolle open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 – 60 %). Binnen het deelgebied is geen bebouwing aanwezig. In het zuidelijk puntje van het deelgebied vinden we biologisch een waardevol verruigd grasland.

Ten noorden van De Lieve en ten westen van de sporen zijn enkele percelen gekarteerd als biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden en als biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland, waarvan één perceel met stilstaand water.

Tussen De Lieve en de spoorweg zijn de percelen gekarteerd als opslag van allerlei aard (vaak op sterk verstoorde bodem).

Tussen beide sporen ten slotte vinden we nog een minder waardevol verruigd grasland/struweel op opgehoogd terrein met opslag van allerlei aard en een biologisch waardevolle verlaten spoorwegvegetatie met interessante bermvegetatie met als tweede eenheid verruigd grasland.



Figuur 6: extract uit de biologische waarderingskaart

De noordelijke rand van het deelgebied Lieve is mogelijk overstromingsgevoelig.



Figuur 7: overstromingsgevoeligheid

Het betreft een deelgebied geselecteerd omwille van de bestaande natuurwaarden en mogelijkheden om deze verder te ontwikkelen. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 2,13 ha. Het is in eigendom van de Stad Gent, met uitzondering van twee percelen in de zuidelijke punt van het bosje tussen de spoorwegen. Dit 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.

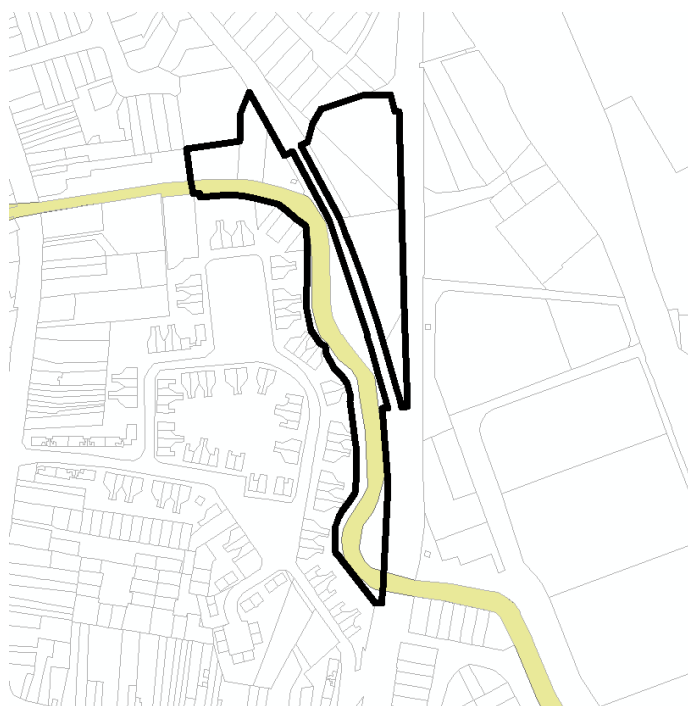
Het gebied bestaat uit groene oevers langs de Lieve en een struweel/bosje tussen de spoorwegen.

#### 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 Lieve is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming "woongebied" volgens het gewestplan.

De Lieve is sinds 2005 beschermd als monument "De loop van de Lieve met oevers" (ID8840). De bescherming kadert o.a. in de wetenschappelijke waarde van de Lieve: In de Gentse binnenstad herbergt de Lieve een waardevolle flora; in het bijzonder is de varenvegetatie er van groot belang. Het is een historisch binnenscheepvaartkanaal van 45 kilometer lengte dat tussen 1251 en 1269 van Gent naar Damme, oorspronkelijk Aardenburg, gegraven werd.



Figuur 8: aanduiding van het beschermd monument "De loop van de Lieve met oevers"

De Lieve is een geklasseerde waterloop van derde categorie (O207a). Stad Gent is waterbeheerder.

#### 5. planningscontext

##### Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

De Lieve is onderdeel van het Groenruimtenetwerk en het waternetwerk als structuurbepalend element volgens de Structuurvisie 2030.

De vallei van de Lieve is, samen met andere riviervalleien en het kouter- en bulkenlandschap, deel van de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur. De openheid en natuurwaarden in die gebieden

worden erg gewaardeerd en opgewaardeerd. De nabijheid van deze open ruimten is een unieke en te behouden kwaliteit (pag. 77).

Een actie die volgt uit het hoofdstuk rond ruimtelijke bouwstenen van het waternetwerk is het meer voelbaar en zichtbaar maken van de Lieve (pag. 155). Het bestendigen van de open ruimte langs de rivier, en het voorkomen van verdere bebouwing tot dicht tegen deze rivier met voorliggende RUP Groen, is een manier om deze doelstelling waar te maken.

Het deelgebied Lieve is gelegen langs de groenklimaatas 8. Deze groenas volgt de loop van de Lieve, tussen het Rabot, langs de Bloemekenswijk richting Evergem. Groenklimaatassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaatassen te versterken. Groenklimaatassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeiestad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.



Figuur 9: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaatas 8 t.h.v. deelgebied Lieve

## Groenstructuurplan<sup>2</sup>

Het deelgebied is op de gewenste groenstructuur volgens het Groenstructuurplan aangeduid als onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad” en gelegen langs infrastructuurgroen (spoorweg) en een groene recreatieve as (de Lieve).

## Actieprogramma De Lieve

In 2002 werd, naar aanleiding van het eindrapport “Inventarisatie en kwaliteitsonderzoek van de waterloop ‘De Lieve’ (Gent)” een actieprogramma opgemaakt.

Het algemeen ruimtelijk streefdoel is een groen lint langs het traject van de Lieve, waar op geregelde afstanden verbrede ‘stapstenen’ voor de natuur worden ingericht. Op deze wijze kan natuur opnieuw penetreren tot in het stadscentrum. Daarnaast moet ook uitgewerkt worden waar deze groenas kan dienen als fietsas en waar cultuurhistorische aspecten aan bod kunnen komen. Voorliggend deelgebied is een dergelijke stapsteen.

*Een derde natuurstapsteen op de Lieve-as kan gecreëerd worden waar de Lieve parallel loopt met de spoorweg ter hoogte van Vledermuisstraat en Watersnepstraat. Aan beide zijden van de waterloop is er voldoende ruimte voorhanden om aan natuurinrichting te doen. De rechteroever is zacht glooiend, en heeft een goed ontwikkelde dubbele bommenrij (populier). De linkeroever omvat de spoorwegberm, waar nu enkele ‘volkstuintjes’ liggen. De spoorlijn splitst zich, en tussen beide sporen bevindt zich een bosje (op een verhoogd terrein). De Lieve zelf is in de laatste bocht voor de spoorwegbrug duidelijk aan het verlanden. Daarom wordt deze zone prioritair geruimd. Er wordt onderzocht of deze wat lichtjes kan geherprofileerd worden, waarbij dan een moeraszone gecreëerd kan worden (2003).*

*De rechteroever kan eventueel op middenlange termijn als fiets- en wandelpad uitgebouwd worden.*

*De mogelijkheden voor de uitbouw van deze stapsteen natuur moeten onderzocht worden. In overleg met de NMBS (cfr. GNOP-actie EA7, overleg met spoorwegen) kan eventueel al op korte termijn voor een eerste gedeelte van de zone een inrichtings- en beheersplan opgesteld worden (2004).*

*Daarna kan werk gemaakt worden van een inrichtings- en beheersplan voor de volledige stapsteen (2004).*

*Na eventueel de nodige verwerving te hebben gedaan (2004/2005), wordt het inrichtingsplan uitgevoerd (2005/2006).*

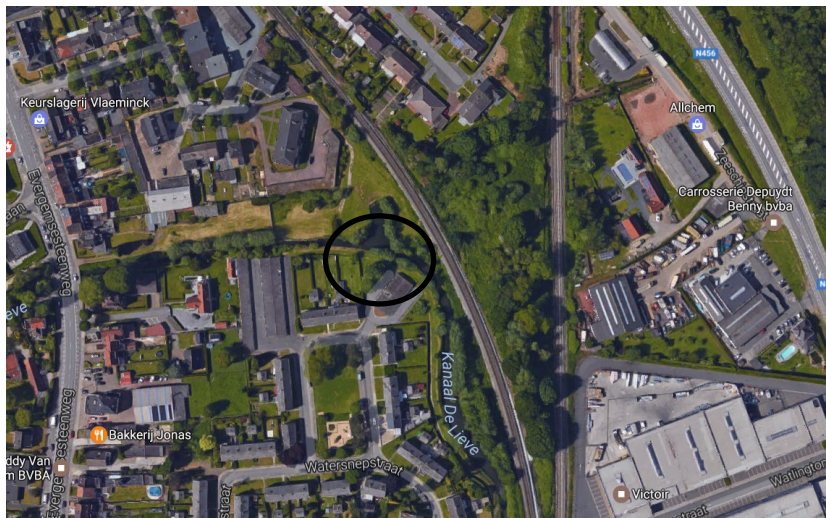
*Ook een uitbreiding langs beide kanten behoort tot de mogelijkheden en onderzoek naar eigenaars en mogelijkheden moet uitgevoerd worden (2004). De inrichtingswerken van de uitbreiding stapsteen 3 Spoorwegberm worden uitgevoerd (2006/2007).*

## onderzoek tot bouw van assistentiewoningen

De sociale huisvestingsmaatschappij de Volkshaard, eigenaar van de sociale wijk langs de Watersnepstraat, onderzoekt of de garageboxen ten noorden van de Watersnepstraat en grenzend

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

aan het deelgebied Lieve gesloopt kunnen worden in functie van bijkomende sociale woningen. Het is hierbij de bedoeling om een wandelpad langs de oever te creëren. Mogelijk wordt in het kader van dit project een groter gedeelte van de oeverstrook overgedragen naar het openbaar domein. Er zijn hier echter nog geen goedgekeurde plannen voor gekend.



**Figuur 10: aanduiding garageboxen Watersnepstraat**

### **Fietssnelweg F42**

De Provincie Oost-Vlaanderen onderzoekt het tracé en de aanleg van een nieuwe fietssnelweg F42 Gent-Brugge, via Eeklo. Vanaf Eeklo volgt de fietssnelweg de spoorlijn tot in Gent. Het deelgebied Lieve is gesitueerd langs deze spoorweg. De exacte ligging van de fietssnelweg ter hoogte van voorliggend deelgebied uit het RUP Groen is echter nog niet gekend.

## **6. motivatie wijziging en gewenste bestemming**

Het deelgebied Lieve is op dit moment grotendeels biologisch waardevol maar heeft nog veel kansen om uit te groeien tot nog waardevollere natuur. Het gebied is dan ook aangeduid als één van de natuurstapstenen langs de Lieve. Om de bestaande natuur in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen om deze plekken een gepaste planologische bestemming te geven. Bovendien wordt er met een herbestemming naar "zone voor natuur" expliciet voor gekozen om hier aan natuurontwikkeling te doen, conform de beleidskeuzes uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent, herbevestigd in de Structuurvisie 2030 en uitgewerkt in het actieprogramma voor de Lieve. Op die manier krijgt de waterloop de kans om uit te groeien tot een volwaardige natuurlijke drager.

Het is wenselijk het gebied doorwaadbaar te maken voor wandelaars. Een wandelpad langs de Lieve zou een verbinding kunnen vormen tussen de Vledermuisstraat en de Benningsbrugstraat. Dit pad is ook opgenomen in het actieprogramma voor De Lieve. De aanleg van dergelijk pad met kleinschalige brugconstructie is mogelijk binnen de algemene stedenbouwkundige voorschriften voor 'zone voor natuur'.

Er worden bijzondere voorschriften opgenomen in functie van de aanleg van een fietssnelweg doorheen dit deelgebied.

## 7. uitvoering van het RUP

De bestemming is gerealiseerd en het deelgebied is in eigendom van de Stad Gent, met uitzondering van de twee percelen in de zuidelijke driehoek tussen de twee spoorwegen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van deze grond, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel 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 theorie wel nog mogelijk is. De perceelsstructuur en ligging langs de Lieve en twee spoorwegen maken bebouwing echter niet evident.

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 30, sectie A, 499C
- Gent, AFD 30, sectie A, 497C.

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

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

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

- woongebied.

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



**802-Deelgebied Wondelgem - Lieve**

**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan

Luchtfoto

Kadastrale  
ondergrond (GRB  
2016) - feitelijke  
toestand

Juridische toestand:  
Gewestplan

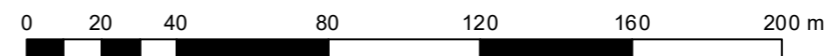
Beschermingen  
Waterlopen



**N** zone voor natuur

## 802-Deelgebied Wondelgem - Lieve

### Kaart 2. Grafisch plan



1:2 000

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 802 – Wondelgem – Lieve</b>		
<b>Zone voor natuur (N) – Lieve</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Inrichting</b>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor natuur” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>De aanleg van de fietssnelweg, met een aangepaste breedte en de nodige aanhorigheden, is toegelaten.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor natuur” is van toepassing.</p> <p>De aanleg van de fietssnelweg F42 is toegelaten. De fietssnelweg mag een maximale breedte van 4m hebben.</p>
<b>Recht van voorkoop</b>	<p>Een aantal percelen 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>	<p>Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 30, sectie A, 499C</li> <li>— Gent, AFD 30, sectie A, 497C.</li> </ul> <p>Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

# Deelgebied 804 – Wondelgem – Pieter Cieterslaan

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen in de 20<sup>e</sup> eeuwse verkavelingen in Wondelgem. Het betreft het park bij het dienstencentrum en het commissariaat van Wondelgem, een driehoekig groengebied tussen de Pieter Cieterslaan, de Marmotstraat en de Egelstraat en een groenzone op de hoek van de Pieter Cieterslaan met de Schildpadstraat.

Het dienstencentrum, dat op een apart kadastraal perceel is gelegen, maakt geen deel uit van het thematisch RUP Groen. De afbakening van het RUP volgt de perceelsstructuur, met uitzondering van de voorzijde van het gebouw, daar ligt de contour van het RUP Groen op een afstand van 3 m ten opzichte van de gebouwen.

### 2. ruimtelijke context

Het huidige dienstencentrum van Wondelgem was vroeger het kasteel van Ruyenhove, later kasteel de Ghellinck de Walle. Nog later werd dat het gemeentehuis en nu is het een dienstencentrum.

Rond 1800 liet André de Ghellinck het kasteel terug opbouwen en het park met de vijver aanleggen. In 1964 werd het domein verkaveld en werd het kasteel als gemeentehuis ingericht. In het park ligt een vijver. Het is een plek waar vissers graag vertoeven, in de schaduw van de hoge bomen die er staan.

Palend aan het kasteelpark bevindt zich tussen de woonstraten een centrale groenzone. Het onbebouwd perceel op de hoek van de Pieter Cieterslaan en de Schildpadstraat, eveneens ingericht als parkzone, vormt de verbinding tussen beide groengebieden.





Figuur 11: extract uit de Ferrariskaart (1771-1778)

Het parkje is als volgt gekarteerd: aan de zijde van de Kweeperstraat vinden we een biologisch waardevolle loofhoutaanplant met als tweede eenheid naalduhoutaanplant zonder ondergroei in de noordelijke hoek en een biologisch waardevolle aanplant van grove den in de zuidelijke hoek. Verder is het park gekarteerd als minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) met als tweede eenheid goed ontwikkelde, oude loofhoutaanplant met midden in een biologisch waardevolle recent gegraven plas.

Het driehoekig perceel ingesloten tussen de Egelstraat, de Marmotstraat en de Pieter Cieterslaan is aangeduid als gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) en als tweede eenheid loofhoutaanplant.



Figuur 12: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het deelgebied Pieter Cieterslaan heeft een totale oppervlakte van 1,3 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 betreft enerzijds een kasteelpark met grote waterpartij en anderzijds een ruime groenzone tussen woonstraten. Deze laatste groenzone is ingericht als een gazon met verschillende volgroeide hoogstambomen. Hier bevindt zich eveneens een elektriciteitscabine met overdekte zitplaats.

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

Het kadastraal perceel op de kop van de Schildpadstraat is gelegen binnen het stedelijk woongebied volgens het RUP stedelijk wonen, deelgebied Parkstad. De volledige zone rondom voorliggend deelgebied Pieter Cieterslaan uit het thematisch RUP Groen, is eveneens opgenomen in het gemeentelijk RUP stedelijk wonen.

Oorspronkelijk was het kasteeldomein veel groter, dit werd echter verkaveld in 1962 (1962 WO 045/00). Het kasteeldomein en de driehoekige groenzone t.h.v. de Marmotstraat zijn respectievelijk als “zone voor openbaar nut” en “beplantingsstrook” aangeduid. Het perceel op de kop van de Schildpadstraat was aangeduid als zone voor wegenis. In de praktijk maakt dit perceel echter deel uit van het kasteelpark. Het perceel tussen het kasteelpark en de driehoekige groenzone aan de Marmotstraat is volgens de verkaveling een bouwperceel.

Verkaveling 1962 WO 045/00 werd, voor het gedeelte gelegen binnen het RUP stedelijk wonen, opgeheven. Binnen de contour van voorliggend deelgebied betekent dit dat de strook voor wegenis uit de verkaveling is opgeheven. De overige aanduidingen zijn nog geldig.



Figuur 13: extract uit de verkaveling 1962 WO 045/00

Het voormalige kasteel, nu het dienstencentrum en commissariaat, is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed “Kasteel de Ghellinck de Walle” (ID 26936). Dit kasteel valt buiten de afbakening van het deelgebied.

## 5. planningscontext

Het deelgebied is in de gewenste groenstructuur volgens het Groenstructuurplan<sup>3</sup> aangeduid als kasteelpark en als onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad”.

Er zijn geen toekomstplannen gekend voor het gebied.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het kasteelpark en de groenzone aan de Marmotstraat worden op dit moment als groenzone aangeduid in de geldende verkaveling, met uitzondering van de kop van de Schildpadstraat. De

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

aanduiding van het deelgebied binnen het RUP Groen heeft tot doel om een meer samenhangende groenstructuur binnen de woonwijk te bewerkstelligen. Het betreft een bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. De herbestemming van het deelgebied Pieter Cieterslaan heeft tot doel om ook de groenzones uit de geldende verkaveling planologisch te verankeren door middel van de gepaste bestemming als “zone voor park”.

Volgens de geldende verkaveling is het onbebouwde perceel, op de hoek van de Pieter Cieterslaan en de Schildpadstraat bebouwbaar. In de feitelijke toestand is dit perceel echter aangelegd als publiek toegankelijke groenzone. Dit perceel is een restant van het kasteelpark dat oorspronkelijk veel ruimer was dan het huidige park. Bovendien verbindt dit perceel het kasteelpark en de groenzone aan de Marmotstraat tot 1 groenzone.

Voor het deelgebied zijn bijzondere voorschriften van toepassing met betrekking tot brandweerwegen naar het dienstencentrum.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent of maakt deel uit van het openbaar domein (met uitzondering van twee kleine percelen waarop de elektriciteitscabine is gevestigd), en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er worden bijgevolg geen verdere acties ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de 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 30, sectie B, 544K8
- Gent, AFD 30, sectie B, 544L8.

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

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

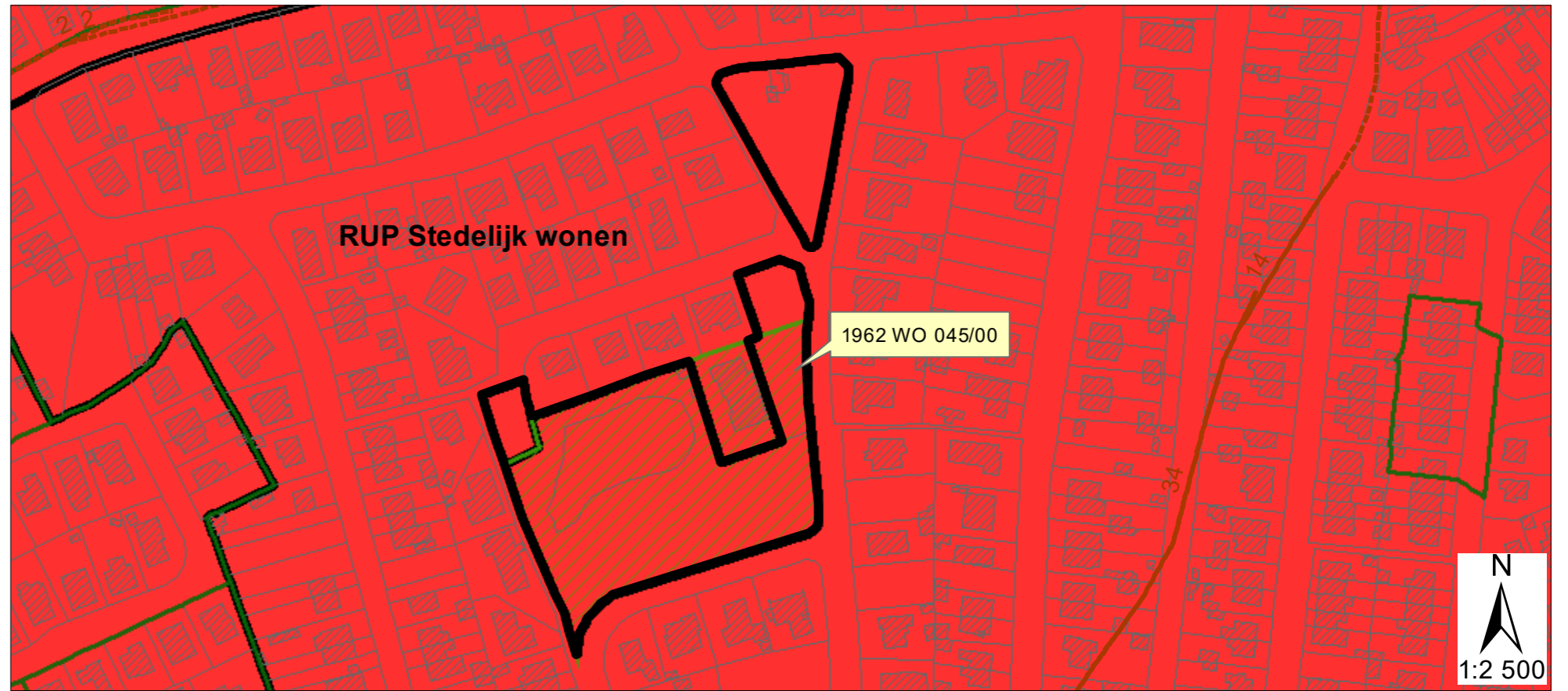
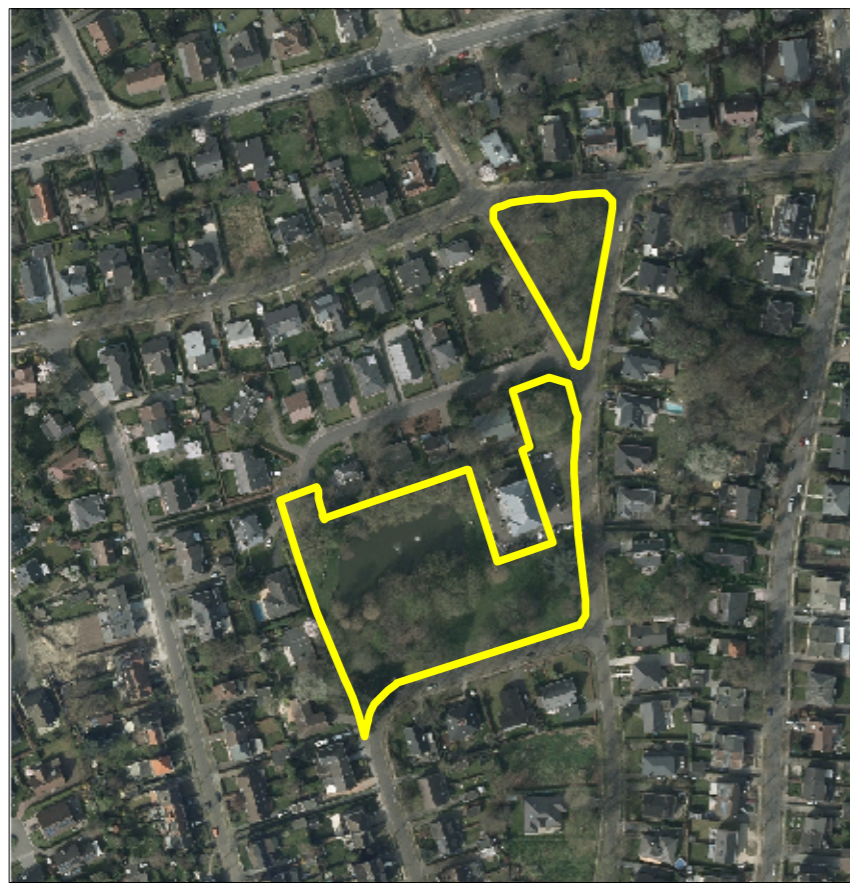
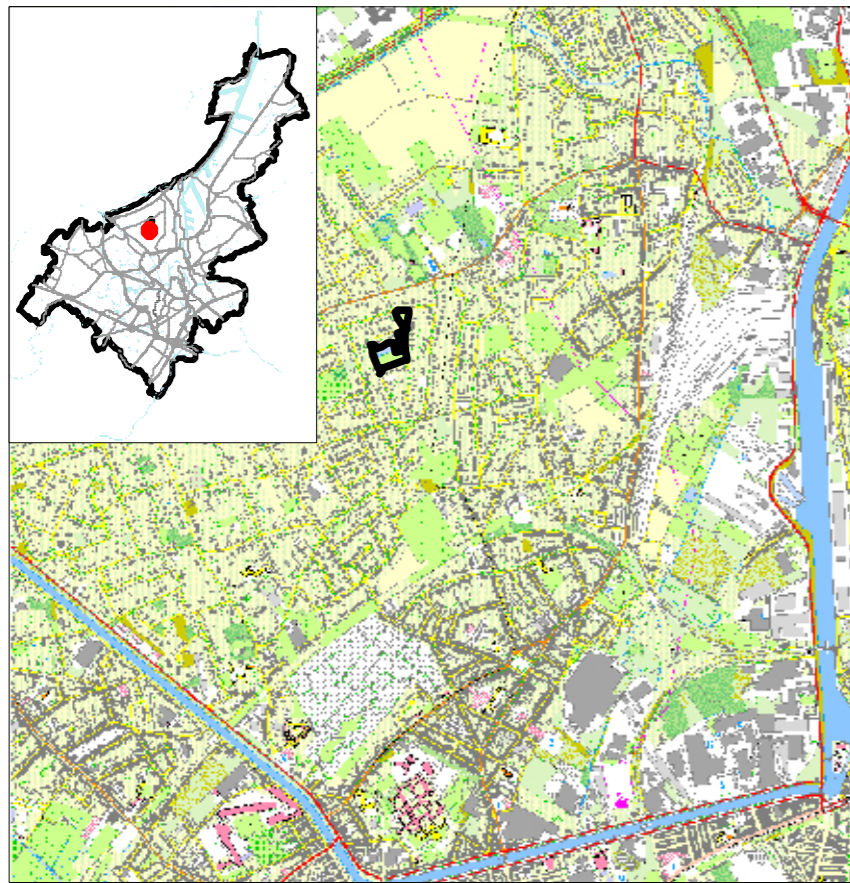
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 167 Stedelijk wonen, deelgebied Parkstad strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- stedelijk woongebied.

Voor de realisatie van dit RUP wordt volgende verkaveling 1962 WO 045/00 voor het gedeelte dat gelegen is binnen dit deelgebied, opgegeven.



**804-Mariakerke\_Deelgebied Wondelgem - Pieter Cieterslaan**

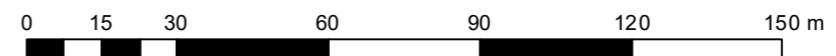
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**804-Deelgebied Wondelgem - Pieter Cieterslaan**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 500

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 804 – Wondelgem – Pieter Cieterslaan</b>		
<b>Zone voor park (P) – Pieter Cieterslaan</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>Omwille van de stedelijke context en de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven. De verharding in de parkzone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het park.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.</p> <p>Het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden.</p>

# Deelgebied 805 – Wondelgem – Zandbergen

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied Zandbergen situeert zich in het noorden van Wondelgem, tussen de R4, de Zeeschipstraat en de spoorweg.

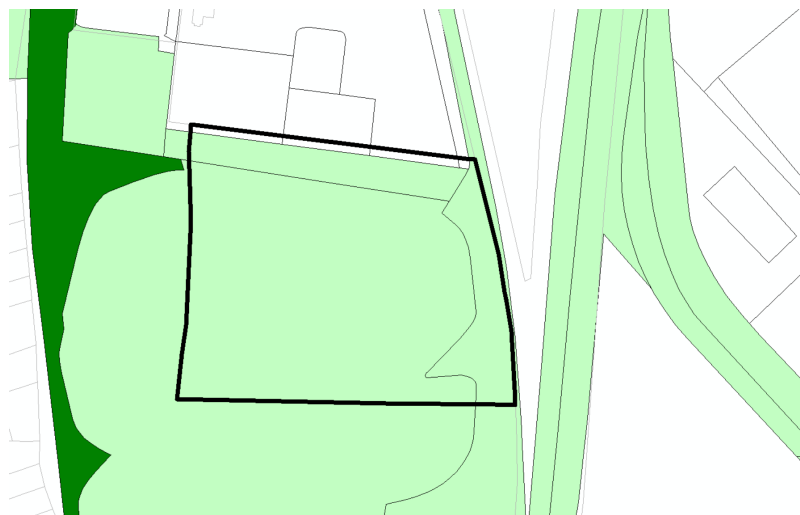
Het deelgebied is een onderdeel van het speelbos Zandbergen en wordt afgebakend op basis van het gewestplan (aan de west- en oostzijde) en de kadastrale perceelsgrens (aan de oostzijde). Een groot deel van het speelbos bevindt zich in de gewestplanbestemming “parkzone”, dit gedeelte is dan ook geen onderdeel van het thematisch RUP Groen. Enkel het noordelijke deel van het bos, palend aan de begraafplaats van Wondelgem, valt binnen de contour van het RUP Groen.

### 2. ruimtelijke context

Wondelgem heeft een wild en natuurlijk speelbos waar je 1001 avonturen kan beleven. Een bos met steile hellingen, omgevallen bomen, verborgen plekjes en geheimzinnige sluiptweggetjes. Ideaal om kampen te bouwen, in bomen te klimmen en sluiptspelletjes te spelen. Of om van de natuur te genieten.

De Zandbergen zijn het veiligst bereikbaar via de doorsteek op het einde van de Uitvangstraat, langs de sporen, onder de brug van de Zeeschipstraat.

Het bos is gekarteerd als biologisch waardevolle opslag van allerlei aard (vaak op sterk gestoorde gronden), op opgehoogd terrein. De groenstrook langs de spoorlijn is aangeduid als biologisch waardevol soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem en als tweede eenheid loofhoutaanplant.



Figuur 14: extract uit de biologische waarderingskaart

Het bosgebied Zandbergen is op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van meerdere specifieke maar erg bedreigde of kwetsbare soorten. Verschillende soorten vleermuizen hebben er hun winterverblijfplaats (bunker) en gebruiken het bos als foerageergebied. Daarnaast komen er ook specifieke slakkensoorten voor. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Het betreft een bestaand waardevol bos dat publiek toegankelijk is. Het gebied heeft een oppervlakte van 1,98 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 betreft een speelbos, dat voor iedereen toegankelijk is en ook gebruikt wordt door de scouts.

### **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 Zandbergen is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan. In het uiterste zuidoosten bevindt zich een spie binnen de bestemming “gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven” volgens het gewestplan.

### **5. planningscontext**

In de gewenste groenstructuur volgens het Groenstructuurplan<sup>4</sup> is het deelgebied Zandbergen aangeduid als bos en als kleinere natuurkern.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen voor dit gebied gekend.

### **6. motivatie wijziging en gewenste bestemming**

Het betreft een bestaand bos dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de publiek toegankelijke groengebieden én de bestaande bossen in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor bos” te geven.

Het deelgebied is een onderdeel van de gewenste bosstructuur in Gent en is onderdeel van een kleinere natuurkern. Het vervult eveneens een belangrijke recreatieve rol. Binnen de bestemming als zone voor bos kunnen de Zandbergen uiteraard behouden blijven als toegankelijk groengebied en als speelbos.

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

Voor het deelgebied zijn bijzondere voorschriften van toepassing inzake de aanpalende spoorweg.

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

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

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

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

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

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

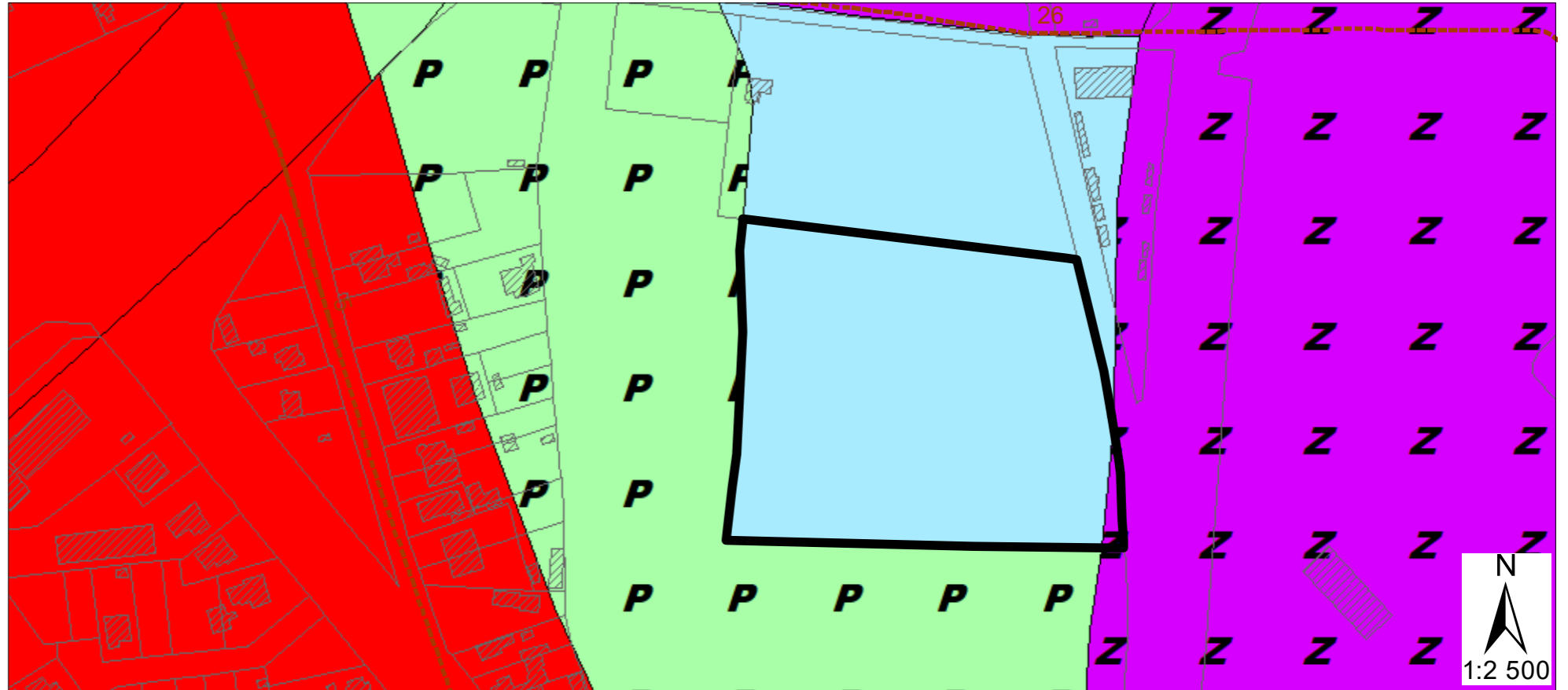
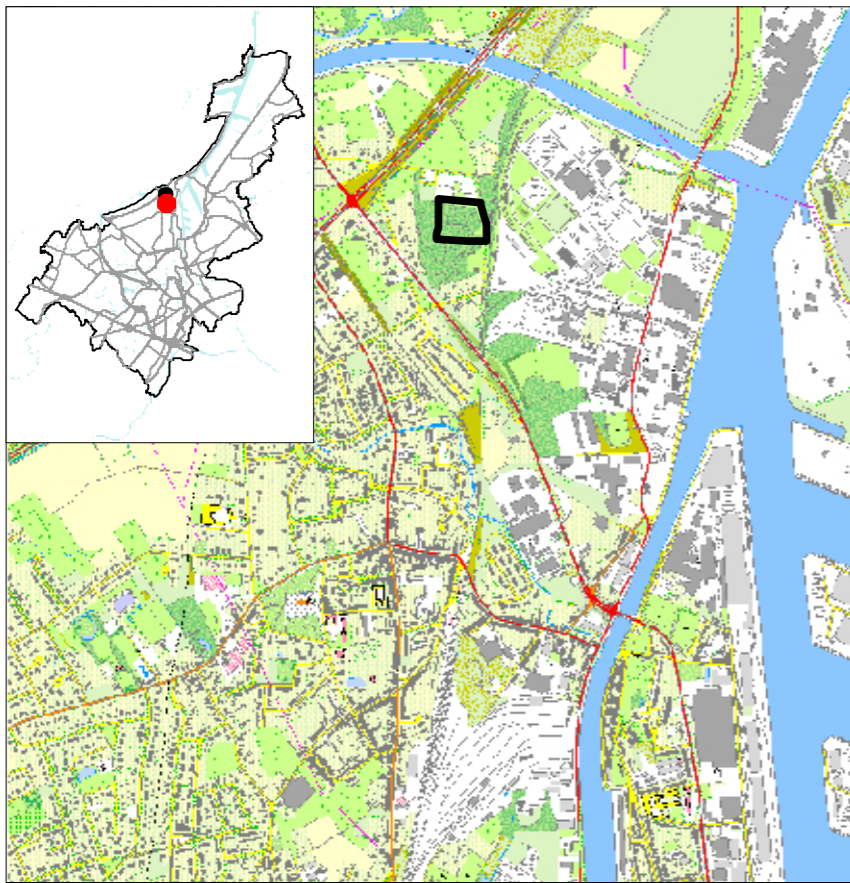
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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

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

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.

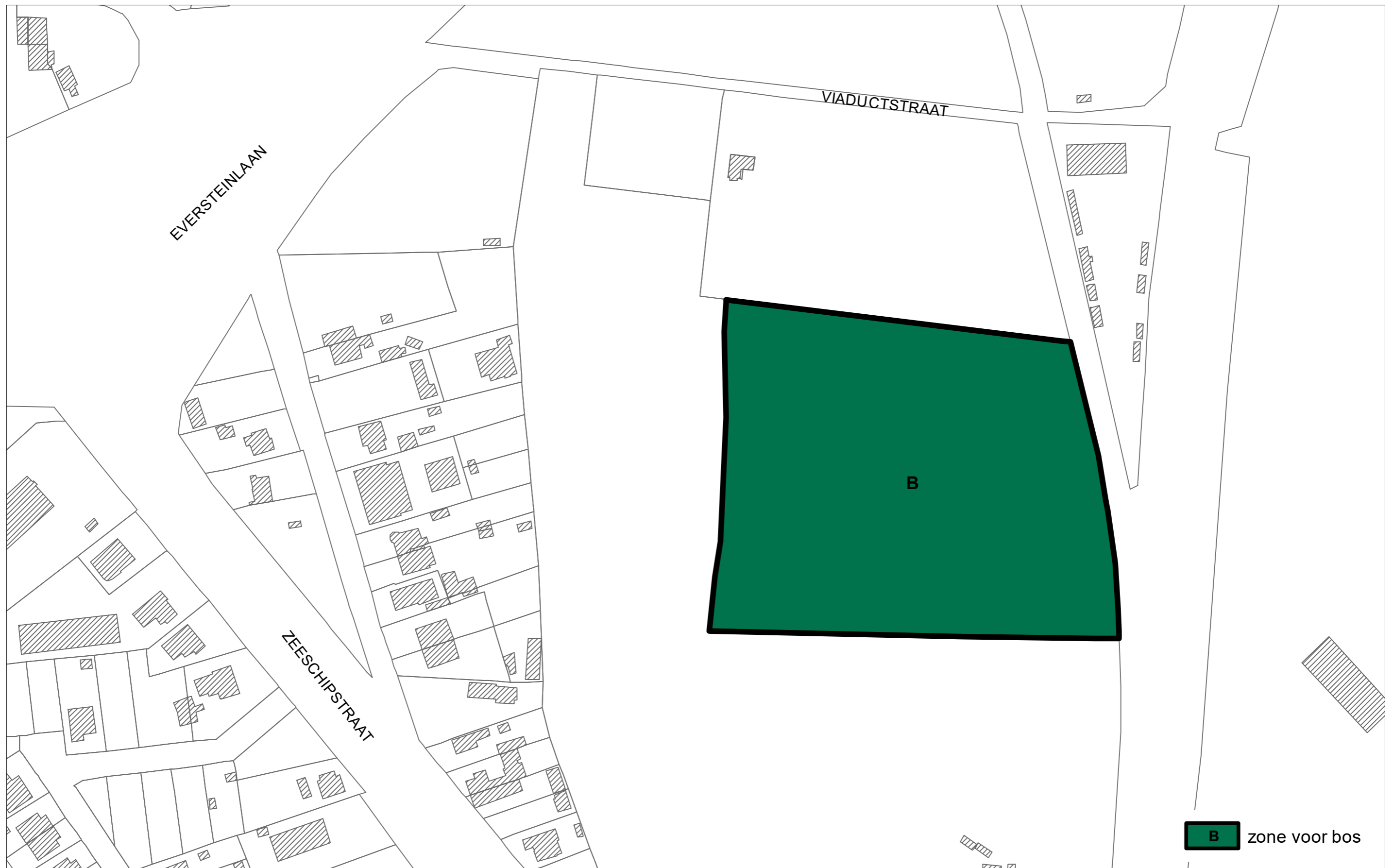
Voor de realisatie van dit deelgebied moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**805-Deelgebied Wondelgem - Zandbergen**

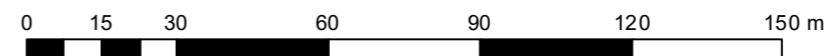
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**805-Deelgebied Wondelgem - Zandbergen**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 500

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 805 – Wondelgem – Zandbergen</b>		
<b>Zone voor bos (B) – Zandbergen</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Inrichting</b>	<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>Omwille van de stedelijke context en de ligging palend aan een spoorlijn, zijn constructies ten behoeve van de optimalisatie van het openbaar vervoer toegelaten.</p> <p>De vrije rand van de spoorweg wordt bepaald door de onderkant van het talud of vanaf 4,5m vanaf de buitenste spoorrail in geval het spoor op het maaiveld is gelegen, zoals op heden gekend. Binnen een strook van 10m breed, gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Het gaat bijvoorbeeld over een langsweg, een fietspad, nutsleidingen of extra sporen. Bij de plaatsing van nieuwe spoorgebonden constructies moet het maximale behoud van het bos en de hoogstammige bomen die hier deel van uitmaken voorop staan.</p>	<p>Het algemeen voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.</p> <p>Binnen de strook van 10m gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Deze constructies en hun ruimte-inname dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Het maximale behoud en functioneren van deze zone als bos is het uitgangspunt.</p>

# Deelgebied 806 – Wondelgem – Driemasterpark

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen in de deelgemeente Wondelgem, ten oosten van de spoorweg Gent-Eeklo en wordt ruwweg omgeven door de Sloepstraat en Kapiteinstraat in het noorden en de Driemasterstraat in het zuiden.

### 2. ruimtelijke context

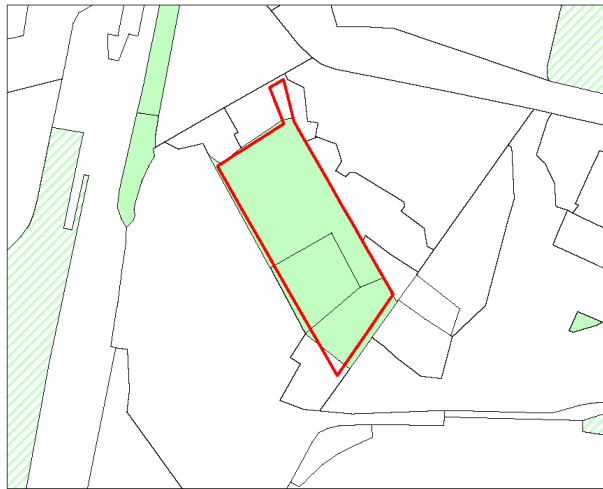
Het betreft een onbebouwd terrein, gelegen tussen de bedrijvenzone van de Driemasterstraat en de woonwijk rond de Kapiteinstraat. Ter hoogte van de Driemasterstraat grenst dit terrein over een breedte van ca. 65 m aan het openbaar domein. Aan de Sloepstraat is, naast een recente verkaveling, een smalle doorgang aanwezig. Het terrein is aldus toegankelijk vanuit de Sloepstraat en de Driemasterstraat.



Figuur 15: zicht op het driemasterpark vanuit de Driemasterstraat

Het gehele terrein is biologisch waardevol, met zowel de graslanden (Ku, bloemrijke ruigte en grasland op antropogene gronden), struweelruigte (SZ), lijnvormig vlinderstruikstruweel (S) en spontane begroeiing van Berk, Esdoorn en Robinia (SZ) als waardevolle biologische onderdelen.

Aan de kant van de Sloepstraat bevinden zich drie waardevolle Lindes.



**Figuur 16: extract uit de biologische waarderingskaart**

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

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

Het gebied betreft een bestaande groenzone, die tijdelijk als openbaar park is ingericht. Het deelgebied is 1,04 ha groot.

### **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 Driemasterpark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich grotendeels in de bestemming “industriegebied” volgens het gewestplan. De noordwestelijke hoek is gelegen in “woongebied”.

### **5. planningscontext**

In het Groenstructuurplan<sup>5</sup> is het deelgebied onderdeel van het fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad en gelegen op een groene recreatieve as.

In de wijk ‘Sloepstraat – Driemasterstraat’ is er, zonder de tijdelijke parkinrichting van het Driemasterpark, een tekort aan openbaar recreatief groen op wandelafstand. De aanwezigheid van een wijkpark is hier gewenst.

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

Het deelgebied Driemasterpark is gelegen langs de groenklimaatas 8. Deze groenas volgt de loop van de Lieve, tussen het Rabot, langs de Bloemekenswijk richting Evergem. Groenklimaatassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaatassen te versterken. Groenklimaatassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.



**Figuur 17: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaatas 8 t.h.v. deelgebied Driemasterpark**

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaand park, weliswaar als tijdelijke invulling, dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden.

Dit park is een schakel in de groenklimaatas 8 “De Lieve” en geeft deze mee vorm.

Omwille van het tekort aan publiek groen in deze wijk, is het permanent behoud van dit park wenselijk.

Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit

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

De twee toegangen dienen behouden te blijven. Bij de parkinrichting dient een voldoende doorwaadbaarheid nagestreefd te worden.

Het algemeen voorschrift voor “zone voor park” is van toepassing.

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

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

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

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

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de 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.

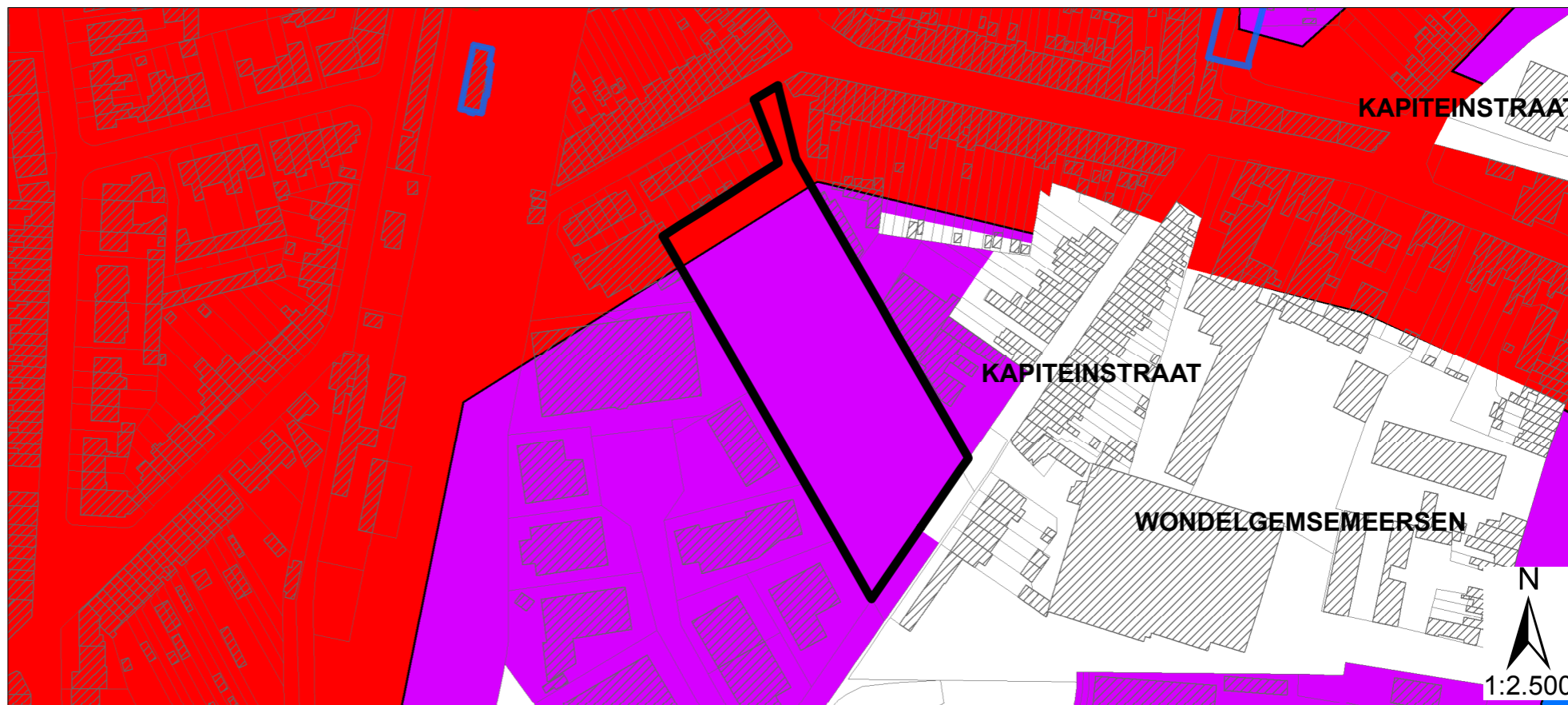
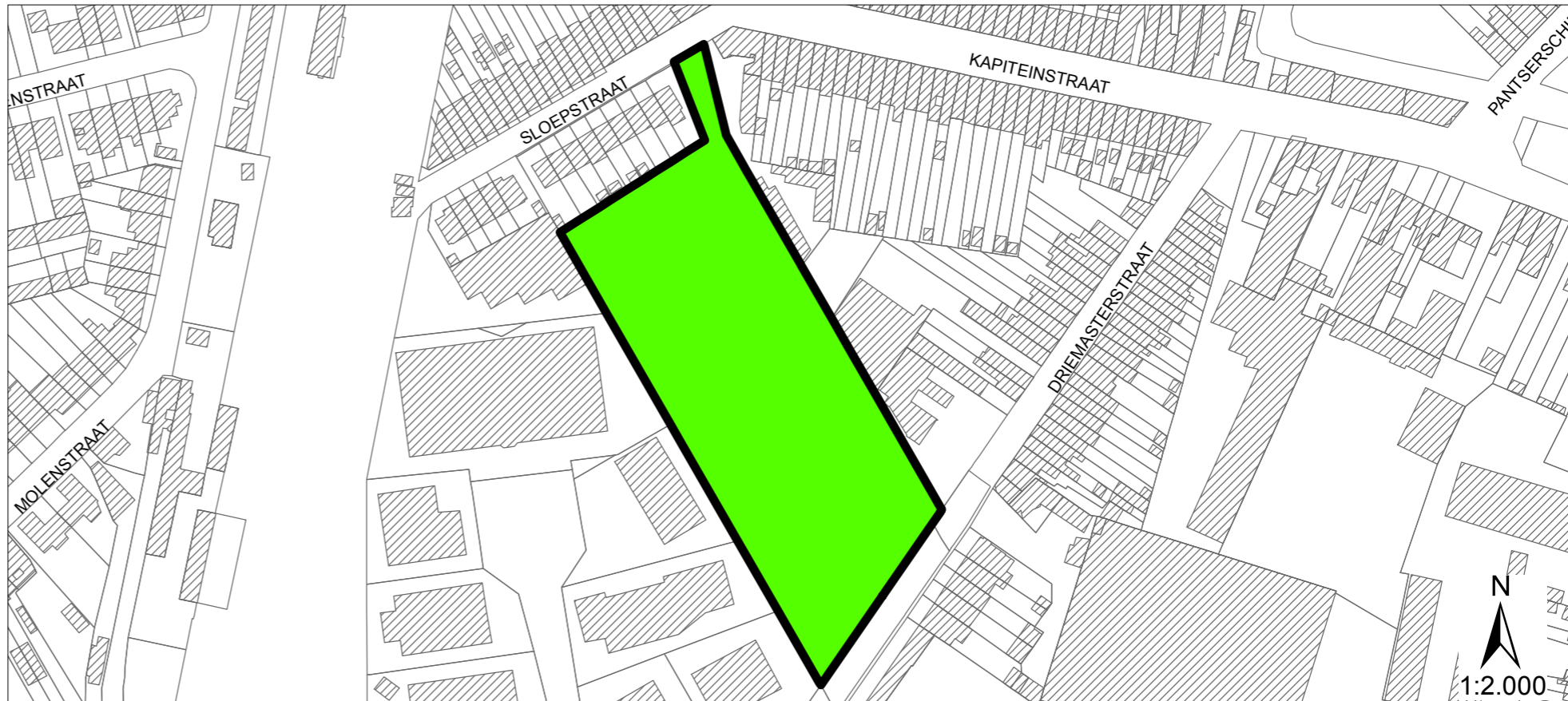
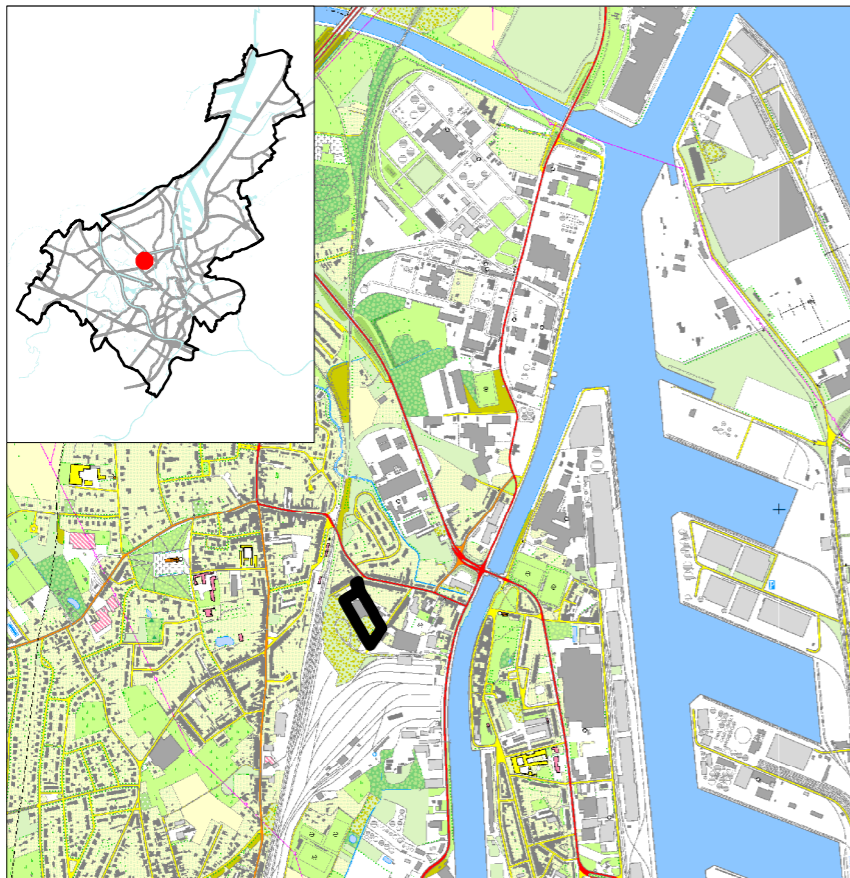
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

## **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
- industriegebied.

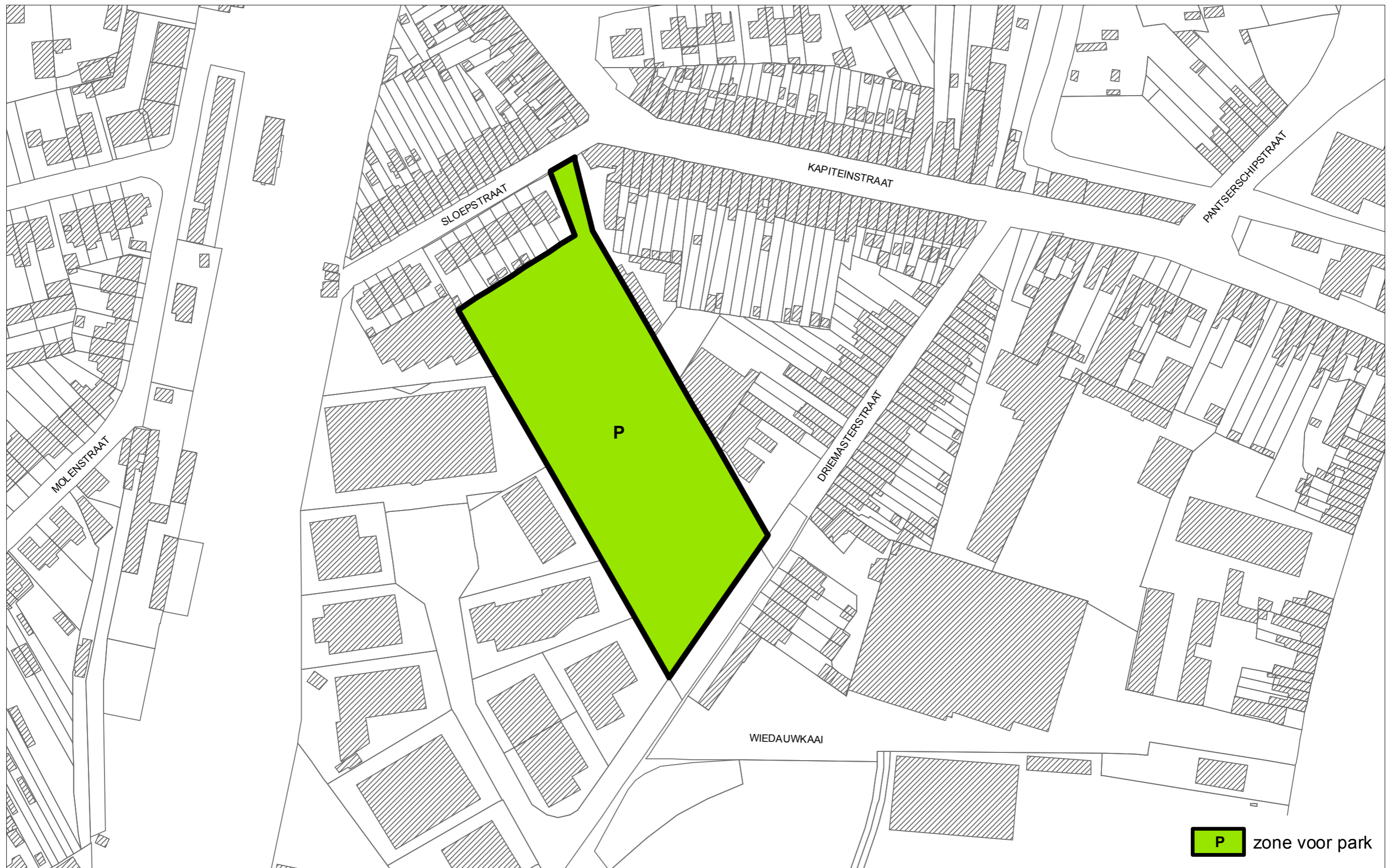
Voor de realisatie van dit deelgebied moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**806-Deelgebied Wondelgem - Driemasterpark**

**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**806-Deelgebied Wondelgem - Driemasterpark**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1.500

# Deelgebied 807 – Wondelgem – Watermuntpark

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen in de deelgemeente Wondelgem, tussen de Durmmeersstraat, Helmkruidstraat, Zwembadstraat en de Watermuntstraat.

Het deelgebied wordt omsloten door 20<sup>ste</sup> eeuwse verkavelingen bestaande uit vrijstaande woningen met tuin.



Figuur 18: zicht op het Watermuntpark vanuit de Watermuntstraat

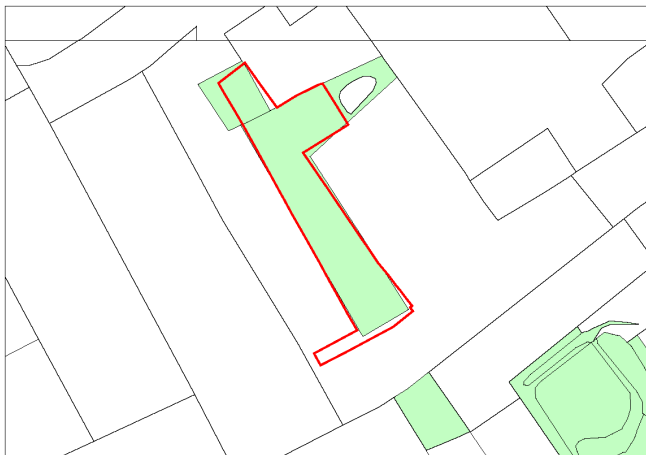
### 2. ruimtelijke context

Het parkje vormt een groene verbinding tussen de Watermuntstraat en de Durmmeersstraat in Wondelgem.

Het park ligt midden in een verkaveling en is dus een ontmoetingsplek voor de buurtbewoners. Er staan ook speeltoestellen die geschikt zijn voor de allerkleinsten.



Het betreft een bestaand openbaar park dat als dusdanig ingericht is en onderhouden wordt door de Stad Gent. Dit park is op de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch waardevol. Het betreft een aanduiding aks park, met tweede eenheid 'gazon met meer algemene soorten' en 'loofhoutaanplant'. Het uiterste noorden van het deelgebied is op de biologische waarderingskaart als eerste eenheid gekarteerd als 'loofhoutaanplant'.



**Figuur 19: extract uit de biologische waarderingskaart**

Het deelgebied heeft een oppervlakte van 0,84 ha en is eigendom van de Stad Gent.

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

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

Het gebied betreft een bestaand openbaar park met beboste zones.

## 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 Watermuntpark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich grotendeels in de bestemming “woongebied” en een zeer klein gedeelte in het oosten in de bestemming “woonuitbreidingsgebied” volgens het gewestplan.

Het deelgebied is gelegen binnen de verkaveling 1976 WO 013/00 en hierin aangeduid als openbare groenstrook.

## 5. 5. planningscontext

In het Groenstructuurplan<sup>6</sup> is het deelgebied onderdeel van het fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad.

Er zijn, behalve het behoud als openbaar park, geen specifieke toekomstplannen voor dit deelgebied gekend.

## 6. 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaand park, dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden.

Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De twee toegangen dienen behouden te blijven. Bij de parkinrichting dient een voldoende doorwaadbaarheid nagestreefd te worden.

## 7. uitvoering van het RUP

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

## 8. register planbaten en planschade

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

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

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.

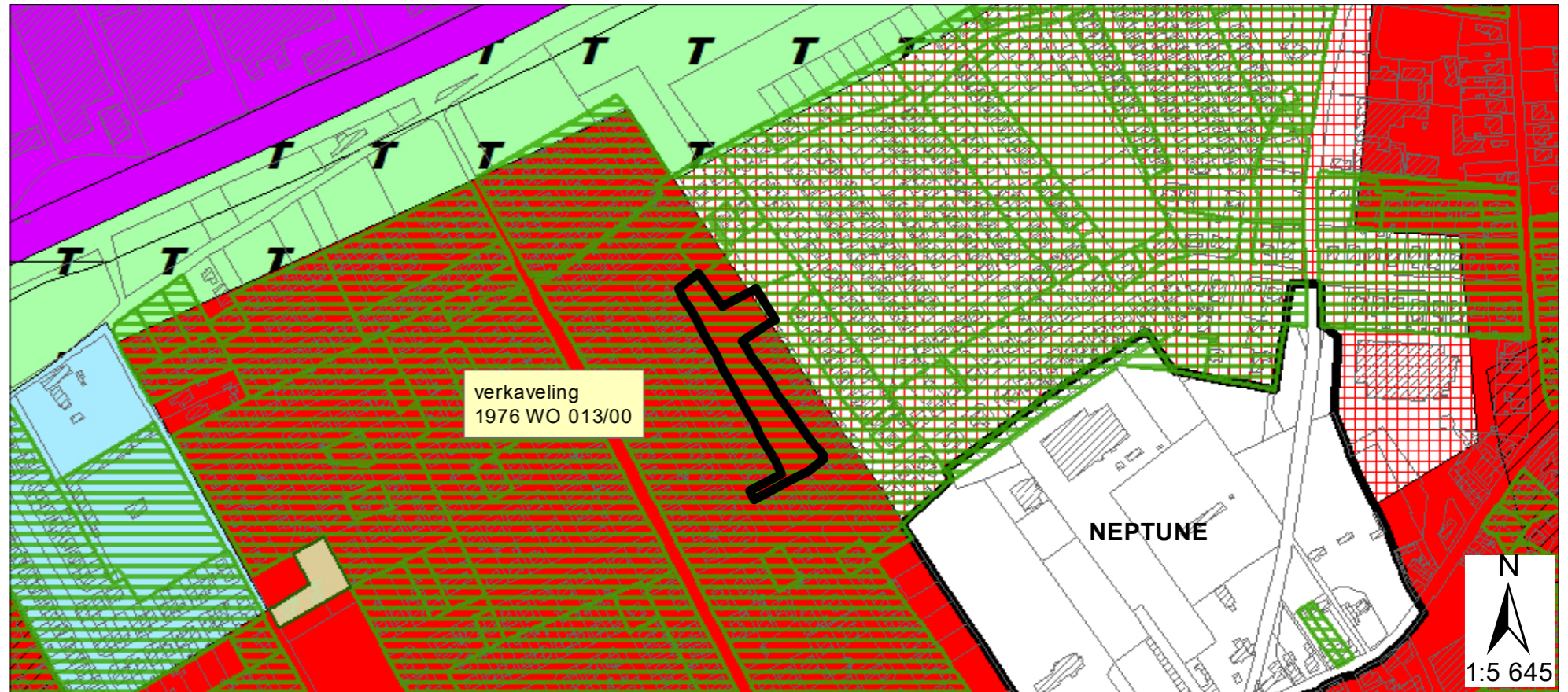
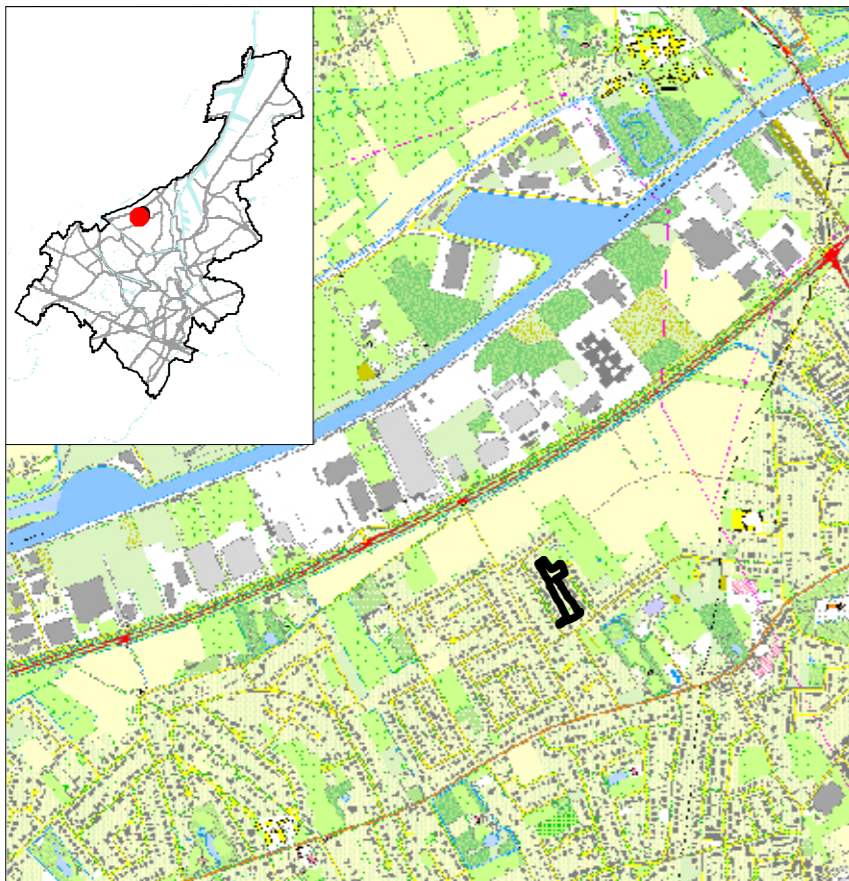
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

## **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 moet volgende verkaveling 1976 WO 013/00, voor het gedeelte dat gelegen is binnen dit deelgebied, worden opgegeven.



**807-Deelgebied Wondelgem - Watermuntpark**

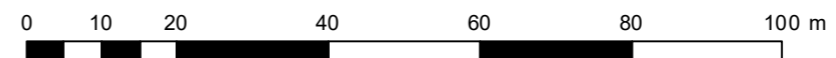
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**807-Deelgebied Wondelgem - Watermuntpark**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# 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