

ONTWERP RUP 169 "GROEN"

Plan-MER screening

Verzoek tot raadpleging

Stad Gent



anteagroup

COLOFON

Opdracht:

Screening plan-m.e.r.-plicht
Ontwerp RUP 169 'Groen'
Verzoek tot raadpleging
Stad Gent

Opdrachtgever:

Stad Gent
Departement Milieu, Groen en Gezondheid - Milieudienst
Botermarkt 1
9000 Gent

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2254683042/mvt

Datum:

status / revisie:

Juli 2017	Leesversie – V2
Augustus 2017	Leesversie – V3
Augustus 2017	Leesversie – V4
Juni 2017	Versie – V6
December 2019	Versie – V7
Januari 2020	Versie – V8
Juni 2020	Versie – V9
Juli 2020	Versie – V10

Vrijgave:

Cedric Vervaet, Account Manager

Controle:

Sofie Claerbout, MER deskundige Biodiversiteit

Projectmedewerkers:

Marijke Verhasselt, adviseur
Lotte Gielis, adviseur

© Antea Belgium nv 2020

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

DEEL 1	PLAN-MER-SCREENING	9
1	INLEIDING	10
2	WETTELIJK KADER EN TOETSING PLAN-MER-PLICHT	11
3	BESCHRIJVING VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	13
4	JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE CONTEXT	14
4.1	JURIDISCHE RANDVOORWAARDEN	14
4.2	BELEIDSMATIGE RANDVOORWAARDEN	17
5	ONDERZOEK NAAR AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN	26
5.1	INGREEP-EFFECTANALYSE	26
5.2	ALTERNATIEVEN	26
5.3	ALGEMENE METHODIEK	27
5.4	DEELGEBIEDEN WAARBIJ DE NIEUWE PLANOLOGISCHE AANDUIDING IN OVEREENSTEMMING WORDT GEBRACHT MET DE FEITELIJKE TOESTAND	29
5.5	DEELGEBIEDEN WAARBIJ DE NIEUWE PLANOLOGISCHE AANDUIDING NIET OVEREENKOMT MET DE FEITELIJKE TOESTAND EN WAARAAN EEN ACTIEVE UITVOERING WORDT GEKOPPELD	123
6	LEEMTEN IN DE KENNIS EN GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	251
6.1	LEEMTEN IN DE KENNIS	251
6.2	GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	251
7	TOETSING VAN HET RUP GROEN AAN DE CRITERIA VAN BIJLAGE I BIJ HET DABM	252
7.1	DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S, IN HET BIJZONDER GELET OP:	253
7.2	KENMERKEN VAN DE EFFECTEN EN VAN DE GEBIEDEN DIE KUNNEN WORDEN BEÏNVLOED, IN HET BIJZONDER GELET OP:	254
7.3	CONCLUSIE	256

FIGUREN

Figuur 5-1: Geactualiseerde BWK stad Gent (2014)	28
Figuur 5-2: Bodemkaart	124
Figuur 5-3: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 17/2/2017)	125
Figuur 5-4: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2014)	127
Figuur 5-5: Zoneringsplan (VMM)	127
Figuur 5-6: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	129
Figuur 5-7: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	130
Figuur 5-8: Landschapskenmerkenkaart	131
Figuur 5-9: Bodemkaart	134
Figuur 5-10: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 29/07/2020)	135
Figuur 5-11: Zoneringsplan (VMM)	137
Figuur 5-12: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	138
Figuur 5-13: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	140
Figuur 5-14: Landschapskenmerkenkaart	141
Figuur 5-15: Centraal archeologisch inventaris (Oktober, 2019)	142
Figuur 5-16: Bodemkaart	146
Figuur 5-17: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 27/7/2020)	146
Figuur 5-18: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)	148
Figuur 5-19: Zoneringsplan (VMM)	149
Figuur 5-20: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	150
Figuur 5-21: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	152
Figuur 5-22: Landschapskenmerkenkaart	152
Figuur 5-23: Bodemkaart	156
Figuur 5-24: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 09/12/2019)	157
Figuur 5-25: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)	159
Figuur 5-26: Zoneringsplan (VMM)	159
Figuur 5-27: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	161
Figuur 5-28: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	163
Figuur 5-29: Landschapskenmerkenkaart	164
Figuur 5-30: Geregistreerde landbouwpercelen (gegevens 2018) en herbevestigd agrarisch gebied	166
Figuur 5-31: Bodemkaart	169
Figuur 5-32: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 09/12/2019)	169
Figuur 5-33: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)	171
Figuur 5-34: Zoneringsplan (VMM)	172

Figuur 5-35: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	174
Figuur 5-36: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	175
Figuur 5-37: Landschapskenmerkenkaart	176
Figuur 5-38: Vindplaatsen volgens de CAI (Versie oktober 2019)	177
Figuur 5-39: Geregistreerde landbouwpercelen (Bron: ALV, 2019)	179
Figuur 5-40: Bodemkaart	182
Figuur 5-41: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 14/3/2017)	183
Figuur 5-42: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2014)	184
Figuur 5-43: Zoneringsplan (VMM)	185
Figuur 5-44: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	186
Figuur 5-45: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	187
Figuur 5-46: Landschapskenmerkenkaart	188
Figuur 5-47: Centraal Archeologische Inventaris (December, 2015)	189
Figuur 5-48: Geregistreerde landbouwpercelen (gegevens 2015) en herbevestigd agrarisch gebied	190
Figuur 5-49: Bodemkaart	193
Figuur 5-50: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 23/01/2020)	193
Figuur 5-51: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)	195
Figuur 5-52: Zoneringsplan (VMM)	196
Figuur 5-53: Beschermd gebied	197
Figuur 5-54: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	198
Figuur 5-55: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	200
Figuur 5-56: Landschapskenmerkenkaart	201
Figuur 5-57: Centraal Archeologische Inventaris (Oktober, 2019)	202
Figuur 5-58: Geregistreerde landbouwpercelen (gegevens 2018) en herbevestigd agrarisch gebied	203
Figuur 5-59: Bodemkaart	206
Figuur 5-60: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 9/12/2019)	206
Figuur 5-61: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)	208
Figuur 5-62: Zoneringsplan (VMM)	209
Figuur 5-63: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	211
Figuur 5-64: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	213
Figuur 5-65: Landschapskenmerkenkaart	214
Figuur 5-66: Geregistreerde landbouwpercelen (gegevens 2018) en herbevestigd agrarisch gebied	216
Figuur 5-67: Bodemkaart	218
Figuur 5-68: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 8/3/2017)	219
Figuur 5-69: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2014)	221

Figuur 5-70: Zoneringsplan (VMM) 221	
Figuur 5-71: Beschermde gebieden biodiversiteit in de nabijheid van het plangebied	223
Figuur 5-72: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	224
Figuur 5-73: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	226
Figuur 5-74: Landschapkenmerkenkaart	227
Figuur 5-75: Archeologische vindplaatsen volgens de CAI (versie december 2016)	228
Figuur 5-76: Bodemkaart	232
Figuur 5-77: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 08/06/2018)	232
Figuur 5-78: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)	234
Figuur 5-79: Zoneringsplan (VMM)	235
Figuur 5-80: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	236
Figuur 5-81: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	238
Figuur 5-82: Bodemkaart	241
Figuur 5-83: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 9/12/2019)	242
Figuur 5-84: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)	244
Figuur 5-85: Zoneringsplan (VMM)	244
Figuur 5-86: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)	246
Figuur 5-87: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed	247

BIJLAGEN

Bijlage 1 Ontwerp RUP 169 'Groen'

DEEL 1 PLAN-MER-SCREENING

1 Inleiding

Dit onderzoek tot milieueffectrapportage is van toepassing op het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 169 "Groen". Daar het een thematisch RUP betreft voor 103 deelgebieden, wordt voor de overzichtelijkheid van deze screeningsnota, integraal verwezen naar de 'toelichtingsnota's bij de deelgebieden van het RUP. Het voorontwerp RUP Groen werd goedgekeurd door het college, dd. 28/06/2018.

Het RUP geeft per deelgebied in een overzichtelijke planfiche volgende info weer:

- Toelichtingsnota (algemeen opzet RUP wordt ook kort toegelicht onder hoofdstuk 2 van deze nota)
- Situeringplan, luchtfoto, gewestplan en/of BPA's, kadastrale ondergrond, beschermingen, verkavelingen...
- Grafisch plan
- Stedenbouwkundige voorschriften.

De wijzigingen die het RUP kan teweeg brengen binnen plangebied en omgeving zijn sterk verschillend voor de verschillende deelgebieden. Het thematisch RUP groen heeft enerzijds tot doel om de bestaande groengebieden planologisch te beschermen, zodat wordt vermeden dat bestaande parken, bossen of natuurgebieden verdwijnen in functie van bebouwing. Anderzijds wil het thematisch RUP groen de ontwikkeling van nieuwe groengebieden van de gewenste groenstructuur ondersteunen en planologisch mogelijk maken. Het wordt dan ook niet noodzakelijk geacht om het effectenonderzoek voor elk gebied met dezelfde detailgraad te beschrijven.

In volgende hoofdstukken wordt een screening uitgevoerd van de mogelijke milieueffecten die kunnen optreden door uitvoering van het RUP. Indien nodig worden er aandachtspunten voorgesteld waarmee dient rekening gehouden te worden op projectniveau.

2 **Wettelijk kader en toetsing plan-MER-plicht**

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met –mogelijk– aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen waarvan de plenaire vergadering plaats vindt na 1 juni 2008, moeten aan deze regelgeving voldoen. Er geldt evenwel enkel een plan-MER plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 geldt, voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, dat er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Artikel 4.2.1 stelt dat dit hoofdstuk van toepassing is op ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project¹.

RUP's vallen alvast onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen tevens het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP nr. 169 Groen valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het voorliggende RUP bepaalt evenwel het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau én houdt een kleine wijziging in, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Wat betreft '**klein gebied op lokaal niveau**' luidt de Omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007 in dat verband als volgt: *"Wanneer het plan of programma betrekking heeft op een gedeelte van het grondgebied van een lokale instantie, dan kan er sprake zijn van een klein gebied op lokaal niveau."*

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 432 ha. Het betreft echter geen aaneengesloten plangebied, maar een plangebied dat bestaat uit 102 deelgebieden, verspreid over het grondgebied van de stad Gent. In vergelijking met de totale oppervlakte van de stad Gent, vertegenwoordigt het plangebied van het RUP Groen slechts 2,8% van het grondgebied. Er kan dus gesproken worden van een klein gebied op lokaal niveau.

Het plan voorziet daarenboven enkel bestemmingen op lokaal niveau: zone voor waardevolle tuin, zone voor park, zone voor begraafpark, zone voor bos, zone voor natuur en zone voor landbouw. Recreatieve functies worden toegelaten als nevenfunctie en onder voorwaarden:

- Hoogdynamische recreatie is uitgesloten
- De recreatieve functie moet in verhouding zijn tot de andere functies binnen het gebied

Wat betreft het begrip '**kleine wijzigingen**' luidt de Omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007 dat er in concreto moet gekeken worden naar de context van het plan of programma dat wordt gewijzigd. Een kleine wijziging is een wijziging die van die aard is dat het geen substantiële of essentiële verandering van de

¹ Dit hoofdstuk is eveneens van toepassing op ieder plan of programma, waarvoor, gelet op het mogelijke effect op gebieden, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van artikel 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu. In het plangebied, alsook in de ruime omgeving ervan (straal van 4 km) is er geen Vogel- of Habitatrichtlijngebied aanwezig. Bovendien heeft de aard van de activiteiten waartoe het RUP aanleiding geeft op geen enkele wijze invloed op een Speciale Beschermingszone zodat een passende beoordeling niet relevant is.

milieueffecten ten gevolge van de uitvoering van het plan of programma zou kunnen veroorzaken. Uit mer-screeningspraktijk blijkt dat voornamelijk bedoeld wordt op een 'kleine **bestemmingsmatige** wijziging'².

De deelgebieden kennen in de huidige planologische situatie veelal een harde bestemming (woongebied, gemeenschapsvoorzieningen, ...) en slechts in mindere mate een zachte bestemming (bijvoorbeeld agrarisch gebied). Enerzijds heeft het RUP Groen het voornemen om bestaande groengebieden planologisch te verankeren. Dit betekent dat juist minder (harde) functies mogelijk zullen zijn en dat sterke beperkingen aan ontwikkeling van de gebieden opgelegd worden. Anderzijds wenst de Stad Gent door middel van het RUP Groen ook een versterking en uitbouw van de groenstructuur op haar grondgebied. Het gaat echter veelal om harde bestemmingen die een groene of agrarische functie zullen krijgen. Inzake milieueffecten worden daarom ook geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht (zie ook verder in deze screening). Bovendien is het binnen het huidige juridisch kader perfect mogelijk om aan landbouw te doen of parken of bos- en natuurgebieden te voorzien binnen deze harde of agrarische bestemmingen. Tot slot vormen groengebieden een essentieel onderdeel van bijvoorbeeld woongebieden, waardoor de herbestemming naar groene zones gezien kan worden als een soort van extra bescherming. In die zin kan verantwoord worden dat het slechts om een kleine wijziging gaat, omdat het geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten ten gevolge van de uitvoering van het plan of programma veroorzaakt.

Aangezien het voorliggende RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau én een kleine (bestemmingsmatige) wijziging inhoudt, geldt er geen plan-MER-plicht voor het RUP Groen, voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De toetsing aan de criteria vermeld in bijlage I van het DABM geschiedt enerzijds per milieudiscipline doorheen de plan-mer-screening en wordt anderzijds gesynthetiseerd in hoofdstuk 7 (toetsing van het RUP Groen aan de criteria van bijlage I bij het DABM). Hieruit blijkt dat er voor het RUP Groen geen plan-MER dient te worden opgemaakt.

² Hierbij wordt verwezen naar een uitspraak van de RvS waarbij een vergelijking met de feitelijke situatie als onzorgvuldig wordt omschreven daar in een vergelijking met de wettige bestemmingen ook milieueffecten zouden kunnen gedetecteerd worden en deze bijgevolg onderzocht dienen te worden.

3 Beschrijving van het ruimtelijk uitvoeringsplan

Eind juni 2016 stemde de Vlaamse regering een nieuwe regelgeving m.b.t. de integratie van RUP en MER. Die regelgeving moet ervoor zorgen dat de resultaten van effectenrapporten naadloos worden meegenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Er is voortaan één procedure, waarbij tijdens de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan continu wordt nagegaan wat de gevolgen voor mens en milieu zijn en het plan zo nodig wordt bijgestuurd. De nieuwe regelgeving is van kracht sinds 1 mei 2017.

Gezien de integratie van RUP en plan-MER-screening, wordt voor de beschrijving van het ruimtelijk uitvoeringsplan verwezen naar de toelichtingsnota van het RUP.

4 Juridische en beleidsmatige context

4.1 Juridische randvoorwaarden

4.1.1 Gewestplan/BPA/RUP/verkevelingen/rooilijnen

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent'

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bakende de Vlaamse Regering de stedelijke gebieden af om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten.

De Vlaamse Regering heeft het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening grootstedelijk gebied Gent" definitief vastgesteld op 16 december 2005. Dit gewestelijk RUP bepaalt enerzijds de afbakening van het grootstedelijke gebied van Gent en anderzijds worden voor bepaalde deelgebieden een specifieke bestemming met specifieke stedenbouwkundige voorschriften toegekend.

Binnen de afbakeninglijn van het GRUP 'Afbakening van het Grootstedelijk gebied Gent' zijn een tachtigtal deelgebieden van het thematisch RUP Groen gelegen. Geen van de deelgebieden is echter gelegen binnen een deelgebied van het GRUP waarvoor een bestemmingswijziging werd vooropgesteld. Een twintigtal deelgebieden zijn niet gelegen binnen de afbakeninglijn van het Grootstedelijk gebied Gent. Deze deelgebieden zijn bijgevolg gesitueerd in het buitengebied.

Afbakening gewenste natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos. Om dat doel te bereiken werd in 1997 de afspraak gemaakt om 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied, 53.000 ha bosgebieden en 34.000 ha andere groengebieden vast te leggen in bestemmingsplannen.

In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha bestaand natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

Vlaams Ecologisch Netwerk

De Vlaamse Regering bakende VEN- en IVON- (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk) gebieden af in uitvoering van het Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu van 21 oktober 1997 en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De VEN- en IVON-gebieden vormen samen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. Binnen deze gebieden wordt een beleid gevoerd dat gericht is op de instandhouding van de natuur, met specifieke beschermingsmaatregelen en middelen.

Binnen het plangebied van het thematisch RUP groen komen geen gebieden voor die geselecteerd zijn als VEN- of IVON-gebied. De aanwezige natuurwaarden zijn dus enkel beschermd door het bosdecreet en/of door het natuurdecreet. De natuurwaarden van de deelgebieden worden weergegeven op de BWK-kaart.

De tweede fase van de afbakening, gestart in 2004, verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. Vlaanderen is hiervoor opgedeeld in 13 buitenregio's waarvoor een ruimtelijke visie werd uitgewerkt. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt eveneens de basis voor een actieprogramma waaraan de opmaak van een aantal gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen is gekoppeld.

Het buitengebied van Gent is gesitueerd in de regio's 'Waasland', 'Leiestreek', 'Schelde-Dender' en 'Veldgebied Brugge-Meetjesland'. Voor de deelgebieden van voorliggend RUP, gelegen in het buitengebied, wordt deze visie afzonderlijk besproken.

Voor de landbouwgebieden waar de bestemming van het gewestplan zeker behouden kan blijven, besliste de regering om de bestaande agrarische bestemmingen te herbevestigen. Op die manier is midden 2009 ca. 538.000 ha agrarisch gebied vastgelegd. Dit wordt het “herbevestigd agrarisch gebied” genoemd.

De omzendbrief RO/2010/01 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, verplicht de toetsing van de gemeentelijke opties van dit RUP aan de ruimtelijke doelstellingen voor het op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebied. Voor de deelgebieden van voorliggend RUP groen, die gelegen zijn in agrarisch gebied, wordt telkens afzonderlijk besproken of deze al dan niet gelegen zijn in herbevestigd agrarisch gebied.

Herbevestigd agrarisch gebied

In principe wordt de agrarische bestemming binnen herbevestigde agrarische gebieden niet in vraag gesteld. Toch kunnen gemeenten binnen de herbevestigde agrarische bestemmingen zeer beperkte planningsinitiatieven nemen op basis van goedgekeurde structuurplannen. De beleidsmarge die een lokale overheid kan krijgen betreft onder meer herbestemmingen in functie van lokale natuur- en landschapselementen. Dit betekent dat kleinschalige waardevolle natuurelementen of kleine bosjes binnen herbevestigd agrarisch gebied, herbestemd mogen worden. Dit planningsinitiatief mag geen afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

Specifiek voor het thematisch RUP groen worden slechts een aantal, kleinschalige, deelgebieden binnen het herbevestigd agrarisch gebied herbestemd. Het betreft telkens gebieden die als biologisch (zeer) waardevol worden aangeduid op de biologische waarderingskaart, en tegelijk ook een landschappelijke waarde vervullen. Bovendien betreft het telkens bestaande groenzones, zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan het huidige agrarische functioneren. De herbestemmingen kunnen gekaderd worden binnen het Ruimtelijk Structuurplan Gent en het Groenstructuurplan (zie hoofdstuk 9. Planningscontext).

De herbestemmingen binnen herbevestigd agrarisch gebied moet gecompenseerd worden. De van toepassing zijnde omzendbrief (RO/2010/01) bepaalt hiervoor de krijtlijnen. Indien de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied gewijzigd wordt, moet in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, het planologisch evenwicht hersteld worden. Dit betekent dat er nieuw agrarisch gebied bestemd moet worden. De prioriteit gaat hierbij naar het zone-eigen maken van zonevreemde landbouw, zodat een planologische ruil kan uitgevoerd worden. Indien het ruimtelijk uitvoeringsplan, in dit geval voorliggend RUP, gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande zonevreemde toestand, moet dit niet gecompenseerd worden. Concreet betekent dit dat bestaande bosjes binnen herbevestigd agrarisch gebied niet gecompenseerd moeten worden. Voor alle andere activiteiten, zoals hobby-landbouw, is een planologische compensatie wel noodzakelijk.

Volgende deelgebieden zijn gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied:

Oostakker: Maalgaver,

Drongen: Halewijn, Noordhout

Sint-Kruis-Winkel: Marcel Herpelinckstraat.

Gewestplan ‘Gentse Kanaalzone’

Een groot aantal deelgebieden vallen noch binnen een BPA noch binnen een RUP. Voor deze deelgebieden geldt enkel het gewestplan. De geldende gewestplanbestemming wordt per deelgebied aangegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand”. De meeste groengebieden waarvoor een gewestplanbestemming van toepassing is, zijn gelegen binnen “woongebied”. Een aantal deelgebieden zijn gesitueerd binnen het “agrarisch gebied” of binnen een “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”.

BPA’s en RUP’s

Een aantal deelgebieden kregen in het verleden reeds een andere bestemming dan de gewestplanbestemming toegewezen via de opmaak van een BPA of RUP. De geldende BPA- of RUP-bestemming wordt per deelgebied aangegeven op de afzonderlijke fiches (Deel 1 van de startnota). Gebieden waarvoor de visie van het BPA of RUP nog steeds van toepassing is, worden uiteraard niet herbestemd.

Verkavelingen

Voorliggend RUP heeft niet tot doel om verkavelingen op te heffen. Gezien de verkavelingsvoorschriften in principe voorrang hebben op de stedenbouwkundige voorschriften van een RUP, worden er algemeen genomen geen gebieden opgenomen die reeds vervat liggen in een verkaveling. Een uitzondering hierop vormen de verkavelingen die nog niet volledig zijn uitgevoerd, meer bepaald de verkavelingen die een groenzone aanduiden die nog niet is ingericht en/of overgedragen naar het openbaar domein. Hiervoor kunnen de groengebieden, zoals aangeduid in de verkaveling, een bijkomende planologische bescherming krijgen in voorliggend thematisch RUP groen. Dit gebeurt specifiek om te vermijden dat via een verkavelingswijziging, de groene zones toch verder bebouwd zouden raken. In dergelijke gevallen wordt dit per deelgebied verder besproken.

Het gaat over volgende deelgebieden (of delen van deelgebieden):

- Mariakerke: Welpengang
- Gent: Schoonmeersen
- Gentbrugge: Sas- en Bassijnwijk (verkaveling in opmaak), Buffalopark (verkaveling in opmaak).

4.1.2 *Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten of landschappen*

In het plangebied zijn er een aantal beschermde monumenten, dorpsgezichten of landschappen aanwezig. Daarnaast grenzen een aantal deelgebieden aan een gebouw opgenomen in de "Inventaris Bouwkundig Erfgoed". De gegevens over de beschermingen en de Inventaris worden vermeld in het plan "feitelijke en juridische toestand".

4.1.3 *Vogel- en Habitatrichtlijngebieden*

De Europese Habitatrichtlijn van 1992 geeft aan welke natuurgebieden (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten. Het is de bedoeling dat de gebieden die vallen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden, het zgn. "Natura 2000".

Voor deze vogel- en habitatrichtlijn worden "speciale beschermingszones" aangewezen, waardoor er bij projecten nabij dit soort gebieden rekening moet worden gehouden met de zgn. "externe werking" met "significante effecten" van de bouw en gebruiksactiviteiten van de projectlocatie.

De Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen in artikel 36 van het Vlaamse Decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk Milieu betreffende de gebiedsbescherming (habitats), instandhoudings en compensatiemaatregelen.

In het plangebied komen echter geen speciale beschermingszones (vogel- of habitatrichtlijngebieden) voor.

4.1.4 *Erkende natuureservaten*

Verscheidende deelgebieden in de Leievallei in Drongen en Afsnee zijn gelegen nabij het goedgekeurde natuureservaat "de Gentse Leievallei" in beheer door Natuurpunt. Volgende deelgebieden zijn gelegen in het visiegebied van dit natuureservaat:

- Gent – Snepmeersen
- Drongen – Assels zuid
- Drongen – Keuze (deel Keuzemeersen).

4.1.5 *Atlas der buurtwegen*

Per deelgebied wordt nagegaan of er op de Atlas der Buurtwegen buurt- of voetwegen zijn aangeduid. Indien dit het geval is, wordt dit op de fiche per deelgebied (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) en in de milieu-effectbeoordeling vermeld.

4.2 Beleidsmatige randvoorwaarden

4.2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (BVR 23 september 1997)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is bij besluit van de Vlaamse Regering definitief vastgesteld op 23 september 1997. De bindende bepalingen zijn bij decreet van 17 december 1997 bekrachtigd. Het legt de structuurbepalende elementen vast op Vlaams niveau en formuleert een ruimtelijk beleid voor deze elementen.

Het RSV beschrijft in het richtinggevend gedeelte de gewenste ruimtelijke structuur van de stedelijke gebieden, waaronder de grootstedelijke gebieden. Gent is geselecteerd als grootstedelijk gebied.

Een groot deel van de deelgebieden uit categorie A van het RUP groen is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. In deze gewenste ruimtelijke structuur is het o.m. de bedoeling om de verdere suburbanisatie van de rand van het (groot)stedelijk gebied te vermijden en om verantwoorde overgangen naar het buitengebied te creëren. Deze doelstellingen kunnen worden gerealiseerd via de volgende, relevante ontwikkelingsperspectieven:

- het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden
- voldoende waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden
- het behoud en uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden.

Ook beschrijft het RSV de gewenste ruimtelijke structuur van het buitengebied, waartoe een groot aantal deelgebieden uit categorie B van het thematisch RUP groen zich bevinden. Dit buitengebied moet worden gevrijwaard voor de essentiële functies: landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied. Bovendien moet de verdere versnippering worden tegengegaan en moeten landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen ingebed worden.

Deze doelstellingen kunnen worden gerealiseerd via de volgende, relevante ontwikkelingsperspectieven:

- het realiseren van verantwoorde bosuitbreidingen in functie van natuurontwikkeling in de nabijheid van de stedelijke gebieden (stadsrandbossen)
- het garanderen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw door de afbakening van de agrarische structuur
- recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het buitengebied en de uitbouw van een laagdynamisch toeristisch-recreatieve structuur.

De planopties van dit gemeentelijk RUP houden rekening met deze beleidsdoelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied en het buitengebied, zoals vooropgesteld door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

4.2.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (BVR 18 februari 2004)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen is, op 18 februari 2004, door de Vlaamse regering goedgekeurd. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan legt de structuurbepalende elementen vast op provinciaal niveau. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan sluit aan bij de opties van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het thematisch RUP groen moet rekening houden met dit vooropgesteld beleid.

De deelgebieden van dit gemeentelijk RUP zijn gelegen in het Oost-Vlaams Kerngebied zoals aangeduid in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Hiervoor wordt volgend ruimtelijk beleid geformuleerd:

- De verdere uitdeining van stedelijke functies ten opzichte van de open ruimte moet vermeden worden.
- De belangrijke rol van de open ruimte voor het stedelijk gebied moet behouden en versterkt worden.
- Het vergroeien van de omgevende dorpen met het stedelijk lichaam moet worden tegengegaan.

De planopties van dit gemeentelijk RUP voldoen aan deze beleidsdoelstellingen uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen.

4.2.3 Ruimtelijk Structuurplan Gent

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent beschrijft in het richtinggevend gedeelte de gewenste ruimtelijke structuur van de stad aan de hand van deelstructuren en deelruimten.

De ruimtelijke groenstructuur valt op termijn grotendeels samen met de ruimtelijk-natuurlijke structuur en is ingebed in de Vlaamse natuurlijke structuur. Ze is ruimtelijk gedifferentieerd naargelang de rol van de natuur in het desbetreffende gebied. De verschillende rivier- en beekvalleien zijn hierbij de uitgesproken dragers van de natuurlijke en de groenstructuur. Ook in een aantal sterk beboste en te bebossen gebieden zijn belangrijke natuurwaarden aanwezig.

Specifieke uitdagingen inzake natuur zijn de doorwerking van het decretale standstill-principe in een kwantitatief behoud van de hoeveelheid natuur in Gent en tegelijk een kwalitatieve opwaardering van de globale natuurwaarde door concentratie, bundeling en realisatie van verbindingen en samenhang.

Structuurbepalende onderdelen van de ruimtelijke groenstructuur zijn:

- de rivier- en beekvalleien en depressies (Schelde, Leie, Kale, Moervaart, Dam) met hun meersen;
- vier uit te bouwen groenpolen met sterke natuurwaarden aan de rand van de stad, met name de twee stadsbossen van Oostakker en Vinderhoutsebossen, het landschapspark van de kastelensite en de Gentbrugsemeersen;
- het boscomplex van Kloosterbos/Rostijne op de stuifzandrug Stekene-Maldegem ten noorden van Sint-Kruis-Winkel, als een mogelijke soortgelijke groenpool voor Zelzate;
- de te beschermen en versterken natuurgebieden in de groene ring, een kralenketting van natuurlijke en recreatieve groengebieden langsheen R4 en de zuidelijke Ringvaart;
- op een lager niveau de kleine landschapselementen en natuurgebiedjes in de verschillende groenassen, langs de rivieren, in de groene stapstenen en groene dwarsrelaties waarlangs de natuurlijke structuur doordringt tot de kern van de stad.

De deelgebieden van het thematisch RUP groen situeren zich over de zeven verschillende deelruimten heen. De groengebieden maken onderdeel uit van elke deelruimte.

De binnenstad

Eén van de principes voor de deelruimte binnenstad is het inbrengen van groen in het weefsel.

De kernstad

Vernieuwing en verluchting door inbreng van nieuwe parken in dit centrale en historisch belangrijke stadsdeel wordt intensief nagestreefd.

De randstad met haar vier lobben

In de randstad worden vier lobben onderscheiden, met name het noordwestelijke Wondelgem-Mariakerke, het noordoostelijke Oostakker-Sint-Amandsberg, het zuidoostelijke Gentbrugge en in het zuidwesten de zuidelijke mozaïek. Als gemeenschappelijke kenmerken kennen ze de aanwezigheid van een belangrijke steenweg (hoofdstamlijn met tram), verdichtingsmogelijkheden voor het wonen, aanwezigheid van regionale bedrijvigheid of mogelijkheden daartoe en van belangrijke (potentiële) natuurwaarden.

In de randstad staat onder meer het ontwikkelen van grote groene gebieden ten behoeve van de gehele stad voorop.

Het Kouter- en Leieland

Het kouter- en leieland kent een belangrijk aandeel open ruimte. De aaneengesloten natuurlijke en landschappelijke structuur van de Leie- en Kalevallei zijn bepalend. Ze onderstrepen de grens van de stedelijke nederzettingsstructuur. In de valleigebieden met hun gave meanders, oeverwallen en meersen wordt de natuur bepalend voor de ruimtelijke structuur. Voor de diverse vormen van vrijwaring en ontsnippering van de open ruimte in deze deelruimte wordt een actief beleid gevoerd.

4.2.4 **Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent (definitief goedgekeurd in GR 22 mei 2018)**

De structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent is op 22 mei 2018 definitief vastgesteld door de gemeenteraad. Deze structuurvisie geeft het ruimtelijk wensbeeld weer van onze stad tot 2030 en daarna. Hiermee is dit het vervolg op het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG, 2003).

Met betrekking tot het groenruimtenetwerk worden volgende doelstellingen geambieerd (p. 134 e.v.):

We ambiëren een evenwichtig groene ruimtenetwerk waar natuur, bos, landbouw en openluchtrecreatie in relatie tot elkaar staan. Naast voldoende groene ruimte (kwantiteit) is ook de kwaliteit belangrijk: een continu en aaneengesloten netwerk van grote en kleine oppervlaktes die goed gespreid en bereikbaar zijn. Dit netwerk start vanuit de dragende groenstructuur en vertakt zich tot een fijnmazig weefsel dat diep in de stedelijke ruimte binnendringt.

De groenelementen zetten we in als ruimtelijk structurerende dragers binnen het ontwerp van werk- en woonlandschappen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kiezen we voor een geïntegreerde benadering waar de onbebouwde ruimte en de bebouwde ruimte samen worden ontworpen.

De deelgebieden van het thematisch RUP Groen situeren zich verspreid over het grondgebied van de stad.

Volgende ruimtelijke speerpunten uit de visie en de concepten (deel II) zijn belangrijk voor het gewenste groene ruimtenetwerk:

1. Het groene ruimtenetwerk moet stabiel zijn. Het groene ruimtenetwerk vraagt voldoende ruimte en ontwikkelingstijd om zijn natuur- en klimaatfuncties te vervullen. Zo bouwen we aan een stabiel en robuust netwerk waarin ook de meer veranderlijke functies een plaats krijgen. Stand-still inzake natuur en uitbreiding van bos blijft een belangrijk streven.
2. Het groene ruimtenetwerk heeft diverse functies.
3. Het groene ruimtenetwerk heeft een meervoudige (maatschappelijke) rol te spelen. We trachten de verschillende functies maximaal te combineren bij de inrichting van de groene ruimte. Ruimtelijke kwaliteit, gebiedskenmerken en maatschappelijke meerwaarde bepalen welke (laagdynamische) functies in een bepaald gebied mogelijk zijn. Die maatschappelijke meerwaarde van de groene ruimte kunnen we ook kwantitatief en/of financieel vertalen. Het groene ruimtenetwerk vormt een samenhangend geheel. De continuïteit van het groene ruimtenetwerk is belangrijk voor het globaal (recreatief) functioneren en voor de stedelijke biodiversiteit. We versterken de samenhang door zowel in stedelijk als in buitengebied bijkomende verbindingen te realiseren om bestaande groene ruimtes te verbinden en kansen te benutten om extra groene ruimtes te creëren. Daarbij zijn twee acties belangrijk: groen langsheen infrastructuur behouden en versterken en barrières opheffen met respect voor de landschappelijke waarde van de omgeving.
4. Het groene ruimtenetwerk is beeldbepalend en waardevol binnen de stedelijke structuur. Groenelementen maken de stad aantrekkelijker (landschappelijk en beeldkwaliteit) en vergroten door hun structurerend vermogen de leesbaarheid van de ruimte. De voorwaarde daarvoor is voldoende volume en eigenheid aan de groenstructuur te geven zodat hij een belangrijke rol kan opeisen binnen de ruimtelijke structuur en de stadsontwikkeling mee kan sturen.
5. We maken het groene ruimtenetwerk klimaatrobuust. We werken aan een robuust groene ruimtenetwerk dat ook kan standhouden of zich aanpassen bij voortgaande klimaatwijzigingen (zoals verdroging, temperatuurstijging en hevige regenval).

Ruimtelijke bouwstenen van het gewenste groene ruimtenetwerk:

1. Groenklimaatassen

De ontwikkeling van de groenklimaatassen (combinatie van groen en blauw) blijft een prioriteit, vanuit recreatief, natuurlijk, ecologisch, landschappelijk en klimatologisch oogpunt.³ Dit betekent dat we elke kans aangrijpen om deze 'groene kralensnoeren' te versterken en op zoek gaan naar mogelijke instrumenten om (op langere termijn) de samenhang van het groene netwerk te vergroten en de groenklimaatassen voldoende robuust op te bouwen.

De groenklimaatassen en de groene recreatieve ring werken ook als fietsverbinding. Een functionele verdichting (voorzieningen, wonen en werk) langs die verbindingen kan op voorwaarde dat dit met respect voor en (minstens) behoud van het groen en de onbebouwde ruimte gebeurt. Nieuwe bebouwing binnen de groenklimaatassen is dus niet gewenst, enkel aan de assen. De groenklimaatassen hebben vanuit het principe van het kralensnoer een wisselende breedte, omvang en karakter. We richten ze afhankelijk van de plek op de best mogelijke manier in.

2. Groene ringen

De grootstedelijke groene ring langsheen Ringvaart en R4 (in de westelijke, zuidelijke en oostelijke gedeelten rond de stad) vormt een kwalitatief te versterken kralenketting van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuur: de kralen krijgen kans om zich optimaal te ontwikkelen. Het gaat om bestaande groengebieden of campussen waar we nu al grotere potenties ervaren betreffende groene kwaliteiten. Ook tussen de kralen in de smallere delen van de ring bouwen we verbindingen uit voor natuur en zacht (recreatief)

verkeer. Een aantal van deze stedelijke groengebieden zijn parken of hebben een duidelijke recreatieve functie in het groen (Blaarmeersen, Maaltebruggepark, ...) en vervullen alleen een natuurverbindende rol; andere zijn natuurgebieden (valleien, groenpolen en meersen). Nog andere gebieden hebben op dit ogenblik de potentie om bij te dragen aan de continue groenstructuur maar wachten nog op een geïntegreerde uitvoering. Enkele voorbeelden daarvan zijn het researchpark Ardoyen en De Deynecampus. Bovendien biedt de grootstedelijke groene ring de naastgelegen woonwijken, (verzorgings)instellingen en economische sites een zeker bufferend effect tegenover de R4 en een aangenaam kader. De grootstedelijke groene ring omvat ook de grootstedelijke fietsring.

Dichter bij de stad vormt zich nu al gedeeltelijk een tweede groene ring: een groeistedelijke groene ring. Deze tweede concentrische groenstructuur valt opnieuw samen met belangrijke fietsroutes (met name de groeistedelijke fietsring), maar is vooral de plaats waar de groenklimaatassen vanuit de groeistad van karakter, inrichting en typologie overgaan in de groeistedelijke groene corridors. De groeistedelijke groene ring vormt zowel landschappelijk als functioneel (voor de fietser) een duidelijk herkenbare en structurerende groenstructuur. Hij volgt ongeveer de rand van de kernstad en wordt in wijzerzin gevormd door Achille Musschestraat, Sint-Denijslaan, Fabiolalaan, Snekkaai, Gordunakaai, Blaarmeersen, nieuwe fietsbrug over Watersportbaan, (oostelijke grens) Bourgoyen, Westeringsspoor, Buitensingel, nieuwe fietsbrug over Voorhaven, Vliegtuiglaan, Groene banaan, Dampoort station, Bijgaardepark, Denderlaan, Scheldekaai, Franse Vaart, Burggravenlaan. De mogelijkheden hier behoeven nog verder detailonderzoek.

3. Aanvullende stedelijke groencorridors

De dubbele ringstructuur zet in combinatie met de groenklimaatassen een heldere, befietsbare en leesbare stedelijke landschapsstructuur op. Deze structuren zijn concentrisch en radiaal georiënteerd maar vatten onvoldoende het gehele grondgebied. We vullen ze daarom aan met twee types lijnvormige structuren. Ten eerste groene dwarscorridors die twee groenklimaatassen met elkaar verbinden door een dwarse groene structuur en zo het bestaande weefsel met groen te doordringen. Deze dwarse structuren dienen in hoofdzaak om groenfragmenten van velerlei grootte en aard onderling te verbinden en een connectie met de groenklimaatassen te maken. Het betreft de Lieve en de Groenestaakstraat in het noorden van Gent, de strook van het huidige E17-viaduct in Gentbrugge in het zuiden. Centraal in de stad worden deze groene corridors gekoppeld aan de huidige of voormalige waterlopen zoals Blaisantvest, Leie, Coupure, Visserij, Muinckschelde en aan het Koning Albertpark.

4. Groenpolen

³ Groene ruimte en water in de stad en zeker de groenassen die beide combineren, zijn belangrijk om het effect van hittestress op de gezondheid van de bevolking te beperken en daarmee het algemene welzijn in de stad te bevorderen. De groenassen vervullen dus een rol als 'klimaatassen'.

Om ervoor te zorgen dat alle inwoners over stedelijk groen beschikken is de verdere realisatie nodig van de vier geplande of in uitvoering zijnde groenpolen (meer dan honderd hectare, op maximaal vijf kilometer afstand met in totaal honderd vierkante meter groen per inwoner): Gentbrugse Meersen/Damvallei, Vinderhoutse Bossen/Groene Velden, oud Vliegveld Oostakker/Lochristi en Parkbos met Kastelensite Zwijnaarde. Het stedelijk groengebied Bourgoyen – Malem – Blaarmeersen – Sneppemeersen wordt voort ontwikkeld als de vijfde groenpool. Hij is complementair aan de andere vier en vervult door de nabijheid van de binnenstad een specifieke rol, met meer mogelijkheden voor hardere vormen van recreatie. De Bourgoyen behouden hun rol als erkend natuurreserveaat. Door het gebied ruim op te vatten met Malem, Blaarmeersen en Sneppemeersen verminderen we de recreatieve druk op de Bourgoyen.

Het wordt een uitdaging van dit gebied een samenhangend geheel te maken, zonder dat Watersportbaan en Drongensesteenweg grote barrières zijn.

Ook de samenhang van de andere groenpolen vergroten we door te werken op de bestaande barrières: N43 en N60 voor het Parkbos, Ringvaart/R4 en (in mindere mate) Bosstraat voor de Vinderhoutse Bossen en de E17 en de Koningsdonkstraat voor Gentbrugse Meersen/Damvallei.

5. Stadsparken

Terwijl de groenpolen op een grootstedelijk schaalniveau en grensoverschrijdend grootschalige groengebieden vormen met regionale recreatieve voorzieningen, moeten er ook in de binnenstad en de kernstad grootschalige parkstructuren zijn waarin bovenlokale functies vervat zitten. Er zijn al wel zulke centraal gelegen parkstructuren, maar ze zijn in omvang te klein. Dit geldt voor het Citadelpark, het Baudelopark, het Rozebroekenpark (de Prettige Wildernis), het Groene Valleipark en het Albertpark. Door nabijgelegen functies en voorzieningen worden ze niet enkel door bewoners maar ook door veel bezoekers en werknemers gebruikt. Ze functioneren op stedelijk schaalniveau en hebben daar onvoldoende oppervlakte voor. Zeker voor het Baudelopark is de draagkracht (op basis van het aantal inwoners op minder dan 400 meter afstand) overschreden. Door de herinrichting van het Baudelopark en het Citadelpark vergroten we zowel de gebruikskwaliteit als de kwantiteit van beide parken. Daarbij besteden we ook aandacht aan hun toegankelijkheid en bereikbaarheid. Door de complexiteit gebeurt de herinrichting van het Citadelpark gefaseerd. We baseren ons daarvoor op de 'ontwerpgrammatica' (2010). Dit moet leiden tot een samenhangend eindresultaat: 'een park voor de stad, een tuin voor de buurt'.

Toch heeft de stad naast de vijf bovengenoemde parken bijkomende grootschalige stedelijke parken nodig die ook de stedelijke behoeften aankunnen. Binnen de strategische zones en projecten onderzoeken we de mogelijkheden voor bijkomende parkruimte.

6. Wijkparken en woongroen

We streven ernaar dat elke inwoner beschikt over een wijkpark (meer dan een hectare) op maximaal 400 meter van thuis. We leggen de prioriteit daarbij op wijken waar veel mensen geen eigen tuin hebben. Daarenboven willen we dat de bereikte inwoners ook echt over tien vierkante meter wijkpark per persoon beschikken, zodat de draagkracht van de parken niet overschreden wordt.

De voorrang gaat naar enkele dichtbevolkte wijken waar de nood groot is. Prioritaire wijken voor bijkomende wijkparken zijn Dampoort-Sint-Amandsberg, Stationsbuurt Noord (omgeving Koning Albertlaan en Strop), Stationsbuurt Zuid, omgeving De Pintelaan UZ, Sluizeken Tolhuis Ham, een deel van de Brugse Poort en de binnenstad. We zetten in het bijzonder in op wijken die hittegevoelig zijn.

Ten slotte is er ook behoefte aan voldoende woongroen (minder dan een hectare, op 150 meter afstand van de woning). De wijken met een tekort aan woongroen komen grotendeels overeen met de wijken met behoefte aan bijkomende wijkparken.

De wijkparken en het woongroen moeten op een veilige en aangename manier bereikbaar zijn en zoveel mogelijk met elkaar verbonden.

7. Valleigebieden

De genius loci van Gent is in zijn puurste vorm rechtstreeks gekoppeld aan de rivieren Leie en Schelde. Het is dan ook evident dat we wat nog rest van het typische valleilandschap optimaal gaaf houden. Ook de valleistruktuur opnieuw voelbaar maken (met typische perceleringsvorm, microreliëf en aangepaste vegetatiecomponenten) is

een belangrijke ambitie. Zoals al in het concept is aangegeven, zijn naast Leie en Schelde ook de vallei van de Kale, Moervaart/Zuidlede, de Rosdambeek, de Meirebeek en de Lieve belangrijke ruimtelijke dragers. De waterlopen die in het bebouwde weefsel dragers zijn van ecologie en groencomponenten, komen bij de beschrijving van het waternetwerk aan bod.

8. Kouters en bulken

In de interfluvia van de valleien situeren zich de kouters en bulken. Het zijn restanten van het traditionele agrarische landschap. Ze nemen nog een aanzienlijk areaal - zo'n 20 %- van het Gents grondgebied in, vooral ten westen (Drongen-Afsnee) maar ook ten oosten (omgeving Moervaart) en ten zuiden van Gent (Zwijnaarde). Landbouw is er de voornaamste beheerder en gebruiker onder de vorm van gemengde akkerbouw- en graasveebedrijven.

Kouters zijn de hoogst gelegen, van oudsher open (onbebouwde en onbeboste) landbouwgebieden, veelal in gebruik als akkers omwille van de optimale bodemvruchtbaarheid en -drainageklasse. Voorbeelden zijn Afsneekouter, Beekstraatkouter, Halewijnkouter, Baarlekouter, Varendrieskouter en Noordhoutkouter (alle in Drongen) en het restant Achtenkouter-Oude Bareel in Sint-Amandsberg-Oostakker.

Bulken zijn de lager gelegen landbouwgebieden, vaak aansluitend bij valleien. Ze zijn landschappelijk meer gesloten dan de kouters door perceelsrandbegroeiing van knotbomen en houtkanten. Door de hogere drainageklasse zijn ze veelal in gebruik als weiland. Grote delen van Drongen, Desteldonk, Mendonk, Sint-Kruiswinkel en Zwijnaarde bevatten bulken.

De landschappelijke gaafheid van deze authentieke open ruimtes op Gents grondgebied is relatief. Suburbanisatie, havenuitbreiding, infrastructuurwerken, ruilverkavelingen van de eerste generatie, verpaarding en vertuining hebben voor inkrimping, versnippering en degradatie gezorgd. Niettemin zijn er nog enkele zones vrij goed bewaard en zelfs als relictzone, ankerplaats of erfgoedlandschap erkend.

Op de kouters is het behoud van het onbebouwd en onbebost karakter aangewezen in combinatie met akkerrandbeheer. In de bulken is de verweving van kleinschalige natuurelementen, bosjes en kasteelparken aangewezen. Voor een intensiever landschapsbeheer kan de lokale landbouw mee ingezet worden.

9. Bossen

Gent heeft bijkomend bos nodig, maar bosuitbreiding is enkel zinvol als het huidige waardevolle bosareaal maximaal behouden kan blijven. Vooral boszones die al een langere ontwikkelingsgeschiedenis kennen zoals de loofbosbestanden in de grotere kasteelparken, historische oude boskernen of de ecologisch waardevolle bossen op natte bodems zijn niet vervangbaar; er mag niet aan geraakt worden.

Het ontwikkelen van duurzaam beheerde bossen staat voorop. Alle publieke bossen worden beheerd volgens de criteria van duurzaam bosbeheer. Dat tracht de verschillende functies van bos (economisch, ecologisch, recreatief, klimaat...) te verzoenen en tegen elkaar af te wegen, rekening houdend met de draagkracht van het ecosysteem.

Er wordt gestreefd naar een maximale toegankelijkheid van de nieuwe bossen, zeker in de groenpolen waarin zowel de recreatieve onthaalfuncties (poorten of portalen), bosspeelzones als recreatieve infrastructuur en soms ook ruit- of mountainbikepaden vervat zitten. Ook bestaande bossen maken we toegankelijker. De mate van toegankelijkheid verdelen we over de verschillende grootschalige boscomplexen, waardoor inwoners van alle stadsdelen de kans krijgen om van de bosstructuur gebruik te maken. Op kleinere schaal verbeteren we de toegankelijkheid van kasteelparken. Het is niet de bedoeling alle privédelen open te stellen maar delen van deze bossen mee aan te haken in een groter recreatief netwerk.

Volgende boselementen ondersteunen de structurerende rol van de bossen:

- De grotere boskernen vallen samen met de geplande groenpolen en liggen aan de rand van de stad. Een belangrijk aandeel komt ook buiten Gent te liggen. Ze zijn deels bestaand en deels te ontwikkelen. De bestaande (oude) boskernen (Vinderhoutse Bossen - Groene Velden, bossen dekzandrug Stekene-Maldegem) vormen aantakingspunten voor bosuitbreiding. De nieuw te ontwikkelen boskernen zijn het Parkbos, Gentbrugse Meersen/Damvallei, Oud Vliegveld. Buiten de vier groenpolen vormen ook de bossen op de dekzandrug Stekene-Maldegem een belangrijke boskern.

- Clusters van kleinere boskernen, potentievolle zones voor bosuitbreiding, situeren zich vooral in de omgeving van bestaande of gewenste boskernen waar plaatselijk al een ecologische verweving van agrarisch gebied met een raamwerk van kleine landschapselementen of kleinschalige bouselementen aanwezig is. Dergelijke zones situeren zich vooral in de omgeving van de Vinderhoutse Bossen, in de Moervaartvallei, de Rosdambeekvallei, binnen het stedelijk groengebied Bourgoyen - Malem - Blaarmeersen - Sneppemeersen en (plaatselijk) de Bovenschelde. Daarnaast bieden bestaande kasteelparken vaak een waardevol aangrijpingspunt voor bosuitbreiding en -verbinding.
- De ruimten rondom de grotere infrastructuur (snelwegen, R4, spoorwegen) bieden nog vele potenties voor ontwikkeling van kleinere bouselementen en struweel. Deze fungeren als bosverbindingen. Ze vormen een belangrijk verbindend element tussen de grotere boskernen en clusters van kleinere boskernen.

10. Privaat groen, straatgroen en straatbomen

Een specifieke invulling voor het groene ruimtenetwerk in de dichtbebouwde stad is het privégroen.

- Waar mogelijk wordt privégroen van tuinen zichtbaar en beleefbaar gemaakt van op de publieke ruimte zonder de privacy aan te tasten, bijvoorbeeld met voetwegen of deels opengewerkte tuinmuren. Schaarste voortuinen worden zoveel mogelijk behouden en vergroend, onthard en sterker zichtbaar gemaakt in het straatbeeld (bijvoorbeeld met een hoogstammige boom van aangepaste schaal). Ook in de tuinen die alleen in de binnengebieden zichtbaar zijn, is het belang van hoogstammige bomen van passende grootte niet te onderschatten.
- Binnen de binnenstad en de kernstad zijn de grote clusters, zoals campussen, zorginstellingen en bedrijventerreinen, in twee types onder te verdelen. Een eerste type situeert zich in de sterk bebouwde ruimte waardoor iedere inbreng van een groenelement een pluspunt kan zijn voor de (schaarse) groene en open ruimte in de dichtbebouwde stedelijke ruimte. Een voorbeeld is het AZ Sint-Lucas. Een tweede type is gehuisvest in waardevol historisch patrimonium met zowel architecturale als parkarchitecturale waarde. Het behoud, herstel en versterken van de groenstructuren is een belangrijk facet voor de eigenheid en de herkenbaarheid van de landschappelijke entiteit waarin de instelling gelegen is. Dit is voor het Gentse landschap van toepassing op bijvoorbeeld de Bijlokesite. Ook straatbomen vergroenen de stedelijke ruimte. We hanteren het principe dat in elk zichtveld minimaal één boom zichtbaar moet zijn.
- Verder inzetten op gevelgroen en bomen in (voor)tuinen.

11. Stadsakkers/volkstuinen

Volkstuincomplexen vormen vaak relatief omvangrijke groene ruimtes in de stad die ook belangrijk zijn voor ontmoeting. Door een gerichte inrichting zijn deze complexen ook voor de zachte recreant aantrekkelijk. Dit is in Gent het geval voor de volkstuinen aan de Hogeweg, in Gentbrugge en de Boerse Poort. Groenklimaatas 1 doorkruist deze volkstuinen waardoor ze integraal deel uitmaken van de groenstructuur. Nieuw aan te leggen en bestaande volkstuincomplexen bedden we in de groenstructuur in. Het medegebruik van volkstuincomplexen heeft vooral een betekenis op buurtniveau.

12. Aandacht voor tijdelijk groen

Terreinanalyse leert ons dat de stand-still inzake natuur gehaald wordt doordat een reeks tijdelijke groene gebieden een bijdrage leveren. Ook in de toekomst blijft tijdelijk groen een belangrijke schakel binnen het groene ruimtenetwerk. In de regel komen alle percelen of perceelsdelen waarvan verwacht wordt dat ze niet binnen drie jaar effectief worden ontwikkeld of bebouwd, in aanmerking als tijdelijk groen en is het belangrijk ze als dusdanig te beheren. Dit betekent geen echte groen- of natuurinrichting, maar wel een spontane natuurontwikkeling en aangepast beheer.

Dit kunnen ook belangrijke ontmoetingsplekken zijn voor de buurt. Waar mogelijk combineren we tijdelijk groen met andere vormen van tijdelijk gebruik, zoals spelen. We ondersteunen tijdelijk groen actief, onder meer bij

middel van rechtszekerheid biedende overeenkomsten voor eigenaar en gebruiker en overname van of deelname in beheer.

Acties en instrumenten

- We onderzoeken de mogelijkheden om de groennorm juridisch te verankeren en/of een compensatiefonds voor groen uit te werken en taakstelling te monitoren.
- We monitoren taakstellingen in verband met stand-still natuur en bosuitbreiding. Hier zijn twee sporen belangrijk: enerzijds de feitelijke toestand en anderzijds de juridisch-planologische verankering. Dit betekent dus ook juridische bescherming van bestaande groen- (wijkparken, woongroen) en natuurwaarden (natuur/bos) en herbestemmen bijkomende zones voor bosuitbreiding binnen de gewenste ruimtelijke groenstructuur.
- We verfijnen de methodiek voor het ruimtelijk ontwerpen van gebieden voor natuur, bos en groen. We vertalen het programma van eisen en de randvoorwaarden in ruimtelijke concepten en ruimtelijk ontwerpen. We houden hierbij rekening met de principes van Harmonisch park- en groenbeheer (mensgerichte, natuurgerichte, klimaatgerichte en organisatorische randvoorwaarden).

Bindende bepalingen m.b.t. het groene ruimtenetwerk

Binnen het kader van de subsidiariteit worden volgende structuurbepalende elementen voor Gent geselecteerd en in het stedelijk ruimtelijk beleid versterkt. Deze belangrijke groene elementen worden daarom steeds als insteek voor de planvorming gehanteerd:

- delen van de valleien van Leie, Schelde (waaronder de Tijarm), Kale en Moervaart / Zuidlede, Lieve, Meirebeek, Rosdambeek als te beschermen valleien met natuurwaarden
- kouters
- Parkbos, Vinderhoutse Bossen / Groene Velden, Oud Vliegveld Oostakker / Lochristi, Gentbrugsemeersen/Damvallei en Bourgoyen – Malem – Blaarmeersen – Snepmeersen als vijf groenpolen met samen ook een belangrijke bijdrage aan (bijkomende) bossen in het Gentse
- de acht groenklimaatassen als kralensnoeren van groene ruimten die het stadscentrum met het omliggende buitengebied verbinden en de tangentiële groene ringen, met het fietspad als drager
- de grootstedelijke en groeistedelijke groene ringen die elk een reeks groene ruimten tangentieel verbinden
- de stads- en wijkparken.

4.2.5 Gemeentelijk groenstructuurplan (BGR februari 2012)

Het groenstructuurplan van de Stad Gent is op 15 februari 2012 goedgekeurd door de gemeenteraad. Het groenstructuurplan is een verfijning en concretisering van de groenstructuur uit het ruimtelijk structuurplan Gent (2003). Het bevat een langetermijnvisie (2030) en een actieplan voor de korte termijn (2018). Hierin wordt bepaald hoe de Stad voldoende bereikbaar recreatief groen voor alle Gentenaars kan realiseren, waar natuur en bos ruimte krijgen, waar aandacht gaat naar landschap en klimaat.

De uitbouw van een samenhangende en kwalitatieve groenstructuur is een belangrijk speerpunt van het ruimtelijk, milieu- en groenbeleid van de stad Gent. Gent wil tegen 2050 klimaatneutraal zijn. De ontwikkeling van de groenstructuur zet sterk in op zowel adaptieve als milderende maatregelen, zal de leefbaarheid van de stad verhogen en natuur tot in de stad brengen.

Om deze ambitieuze doelstellingen te bereiken is in samenwerking met de verschillende actoren, op een planmatige, geïntegreerde manier een groenstructuurplan opgemaakt.

De groenstructuur is een netwerk van grotere en kleinere oppervlakten, zowel openbaar als privaat groen, die met elkaar in verbinding staan. Het omvat zowel het culturele als het natuurlijke groen zoals: wijkparken, begraafplaatsen, groene speelzones, groen langs wegen en waterlopen, bos- en natuurgebieden. De Gentse groenstructuur is opgebouwd uit: een recreatieve, een natuurlijke, een bos- en een landschappelijke groenstructuur, waarbij we streven naar klimaatrobuustheid.

- De **recreatieve groenstructuur** bestaat uit woongroen, wijkparken en groenpolen die de recreatiebehoeften op woon-, wijk- of stedelijk niveau opvangen. Gent heeft op deze 3 niveaus een tekort aan openbaar groen. Groenassen en een fijnschalig groen weefsel maken het mogelijk het groen op een veilige en aangename manier te bereiken.
- Om een stand-still op vlak van **natuur** te realiseren wordt de natuurlijke structuur afgebakend als een deel van de groenstructuur. De Gentse natuurstructuur bestaat uit de valleigebieden en kleinere natuurgebieden verspeid over Gent.
- De **bosstructuur** bestaat uit te bewaren, uit te breiden en aaneen te sluiten bossen naast zones voor nieuwe bebossing. Omdat Gent een groot tekort heeft aan bos, werd de bosstructuur apart bekeken.
- De groenstructuur focust ook op **landschap**. In de stadsrand en -kern bouwen we aan een groen fijnmazig netwerk. In het open landschap moet versnippering van het landschap of verdwijnen van kleine landschapselementen worden tegengegaan.
- We streven naar een **klimaatrobuuste** groenstructuur, die stand houdt bij klimaatwijzigingen. De groenstructuur zal ook bijdragen aan het milderen van het hitte-eiland effect, het integraal waterbeheer en het afvangen van fijn stof.

Specifiek voor de bosstructuur staat zowel bosbehoud als effectieve bosuitbreiding voorop. Om in de buurt te komen van de gemiddelde Vlaamse Bebossingsindex (10,8%) moet er effectief bijkomend bos gerealiseerd worden. De voorziene bosuitbreiding in de vier groenpolen volgens het RSG bedraagt 300 ha. De voorziene bosuitbreiding volgens het informatief gedeelte van het RSG in navolging van de Lange Termijnplanning Bosbouw bedraagt 80 ha. Bij effectieve realisatie zal dit overeenkomen met een bebossingsindex van 8%. In het groenstructuurplan staat vermeld dat de voorziene bosuitbreiding gepaard moet gaan met een planologische bestemming als bos.

In het actieprogramma van het groenstructuurplan staat dan ook het volgende opgenomen:

3. Planjuridisch beschermen van bestaande groenwaarden

Een aantal huidige waardevolle natuur- en boskernen en ook enkele wijkparken zijn gelegen in een niet groene bestemming hoewel er eensgezindheid is over hun voortbestaan en ze deel uitmaken van de gewenste groenstructuur. De toekomst van deze wijkparken en natuur- en boswaarden wordt verzekerd door ze op te nemen in een groen RUP dat deze gebieden groen inkleurt. Ze bevat wijkparken, natuur- en boskernen die verspreid gelegen zijn over het grondgebied. De locaties die hiervoor in aanmerking komen dienen verder te worden onderzocht. Hierbij denken we ondermeer aan: Papeleupark, Fluweelstraat, Wandelbos Slotendries, Wolterslaanpark, natuurkern Lummersheim (deels), boskern Instituut voor Nucleaire Wetenschappen (de natuurkern), bosjes Campus Schoonmeersen, de Zandbergen, de Assels en de noordelijke Keuzemeersen. Deze lijst is niet-limitatief. Aan dit groen RUP wordt voorkeurecht en/of een onteigeningsplan gekoppeld.

5 Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten

5.1 Ingreep-effectanalyse

Voor de effectgroepen weergegeven in onderstaande tabel wordt er getoetst of de uitvoering van het RUP aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten.

Discipline	Effect
Bodem	Bodemverstoring ⁴
Bodem	Gevoeligheid voor bodemerosie (indien relevant)
Bodem en grondwater	Wijziging van bodem- en grondwaterkwaliteit ⁵
Water	Wijziging in infiltratie en oppervlakkige afvloeï door wijziging verharde oppervlakte ⁶ - risico op wateroverlast
Water	Wijziging grondwaterstromingspatroon
Water	Wijziging oppervlaktewaterkwaliteit (indien relevant)
Biodiversiteit	Wijziging huidige natuurwaarden ⁷ - impact op habitat en soorten, eventuele barrièrewerking en rustverstoring
Landschap, Bouwkundig Erfgoed en Archeologie (L, BE & A)	Beschadiging/vernietiging beschermde monumenten, landschappen, stadsgezichten, ankerplaatsen, relicten ⁸
Mens – ruimtelijke aspecten	Wijziging ruimtegebruik

Volgende tijdelijke effecten zullen hier niet bestudeerd worden, daar zij zich voordoen tijdens de aanlegfase, en zullen bijgevolg verder beschouwd moeten worden op projectniveau:

- Risico op verspreiding van verontreiniging bij grondverzet (mits strikt opvolgen van de wetgeving). Gepaste maatregelen inzake het bodemsaneringsdecreet worden op projectniveau verzekerd;
- Bodemverdichting tijdens de werken;
- Grondwaterverlaging met afgeleide verdrogningseffecten voor flora door bemaling tijdens de werken;
- Stabiliteitseffecten als gevolg van bemaling mits het toepassen van passende maatregelen (verantwoordelijkheid van de bouwheer);
- Wijziging perceptieve kenmerken en wijziging belevingskenmerken tijdens de werken.

De permanente effecten die zich zullen voordoen tijdens de aanlegfase worden evenwel wel behandeld.

Gezien een groene bestemming vooropgesteld wordt, worden effecten ten aanzien van mens-mobiliteit, mensveiligheid en mens-hinder niet relevant geacht.

5.2 Alternatieven

Het RUP is het gevolg van de keuzes en visie in het ruimtelijk structuurplan Gent (BVR 9 april 2003), het gemeentelijk groenstructuurplan (BGR februari 2012). Bijgevolg zijn in deze screening noch beleidsalternatieven noch locatiealternatieven aan de orde.

⁴ Info via: <https://dov.vlaanderen.be/dovweb/html/bodemloketten.html#hoofdinhoud>

⁵ Op basis van geoloket bodemonderzoeken OVAM: <http://services.ovam.be/geoloket/>

⁶ Zie watertoetsnota bij RUP. Er wordt echter opgemerkt dat de infiltratiekaart opgemaakt is op basis van de bodemkaart. In stedelijk gebied worden de meeste bodems aangeduid als antropogene bodems en dus niet-infiltratiegevoelig. In praktijk zal dit niet altijd correct zijn en dient de infiltratiegevoeligheid nagegaan te worden met proeven op het terrein.

⁷ Op basis van BWK Stad Gent dd. 2014

⁸ Op basis van de informatie opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP per deelgebied en geoviewer onroerend erfgoed: <https://geo.onroenderfgoed.be/>

Het nulalternatief is wanneer het RUP niet wordt uitgevoerd en waarbij de bestaande toestand blijft bestaan of de gebieden verder worden ingevuld overeenkomstig de geldende bestemming van het gewestplan of RUP/BPA. Voor heel wat gebieden wil dit zeggen dat de bestaande groengebieden zonevremd blijven en dus kunnen verdwijnen.

5.3 Algemene methodiek

Het thematisch RUP Groen bestaat uit 102 deelgebieden, verspreid over het grondgebied van de stad. Voor de situering, de bestaande feitelijke toestand, de bestaande juridische toestand, de gewenste bestemming en de motivatie van de wijziging van ieder deelgebied (en de afbakening ervan) wordt verwezen naar het ontwerp-RUP.

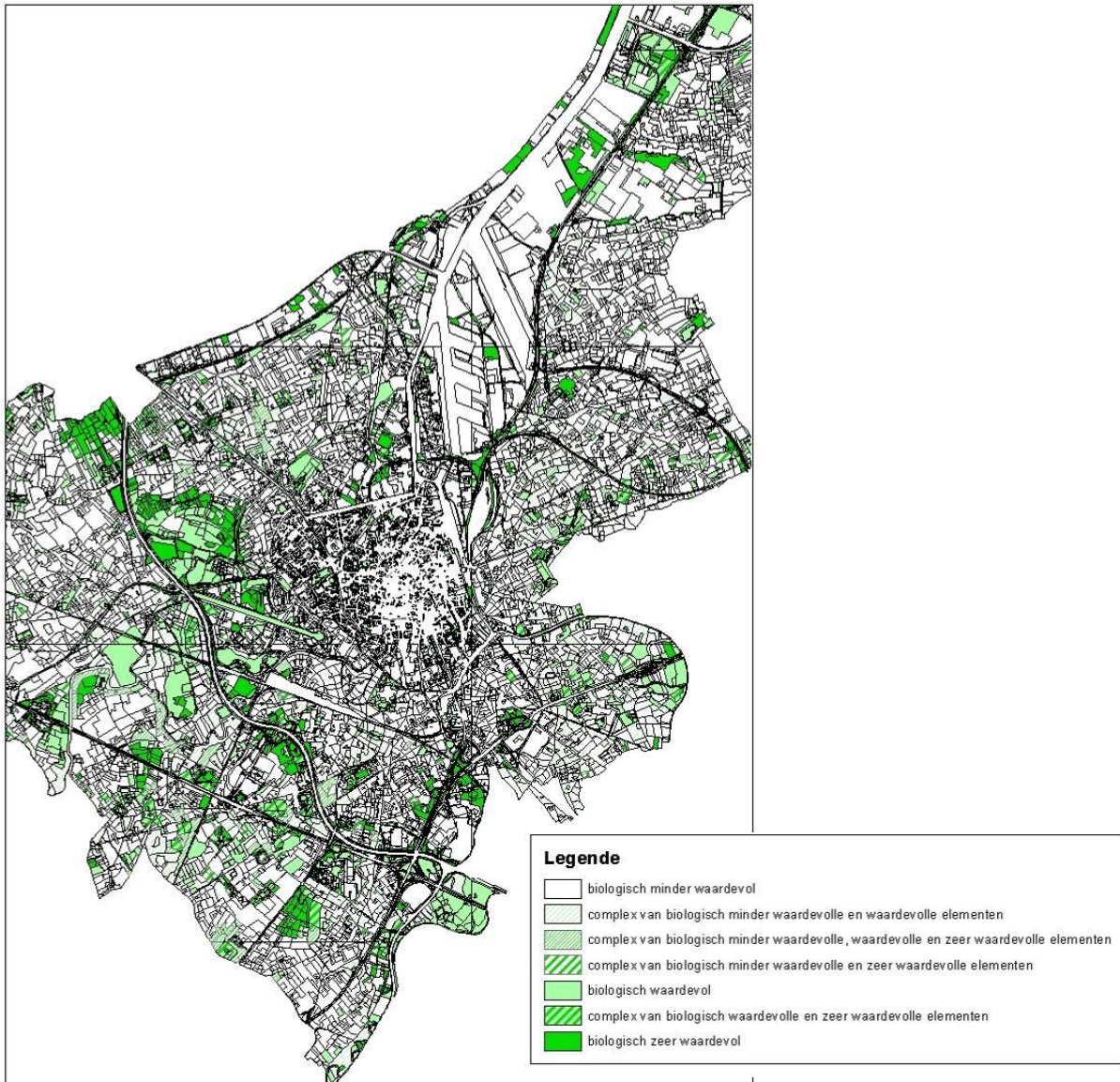
Gezien het grote aantal deelgebieden, werden de deelgebieden onderverdeeld in categorieën (zie hoofdstuk 5 van deel 1 van de startnota). Algemeen worden zowel de deelgebieden waarbij de nieuwe planologische bestemming in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke toestand, gezien de beperkte wijzigingen t.o.v. de bestaande referentietoestand, minder gedetailleerd behandeld. Deze deelgebieden worden tabelmatig benaderd. De gebieden waarbij de nieuwe planologische aanduiding niet overeenkomt met de feitelijke toestand en waaraan een actieve uitvoering wordt gekoppeld worden volgens een klassieke plan-m.e.r.-screening uitgevoerd.

De **referentiesituatie** bestaat zowel uit de huidige toestand op het terrein (bestaande referentiesituatie) als uit de huidige planningstoestand van het deelgebied (juridische referentiesituatie).

De bestaande referentiesituatie zal niet ter hoogte van alle deelgebieden gedetailleerd beschreven worden. Alle relevante bronnen per discipline (vermeld in tabel ingreep-effectenschema uit § 5.1) worden voor alle deelgebieden geraadpleegd. Voor de deelgebieden, waarbij de nieuwe planologische aanduiding in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke toestand, wordt de bestaande toestand voor alle disciplines beknopt beschreven waarbij enkel een gedetailleerde kaart wordt bijgevoegd indien een verstoringsgevoelige parameter t.h.v. het deelplangebied gesitueerd is. De bestaande referentietoestand van de deelgebieden, waarbij de nieuwe planologische aanduiding niet overeenkomt met de feitelijke toestand en waaraan een actieve uitvoering wordt gekoppeld, wordt volgens een klassieke plan-m.e.r.-screening beschreven.

Voor de algemeenheid worden de belangrijkste algemene kaarten hieronder weergegeven voor het ganse plangebied. Waar nodig wordt hierop ingezoomd per deelgebied – via beschrijving en/of uitreksel kaart:

- **Overzichtsplan per deelgemeente waar de overstromingsgevoelige gebieden (AGIV)** op aangeduid zijn. Hiervoor verwijzen we naar de deel 1 van de startnota, nl. hoofdstuk 11 (waterparagraaf). Waar relevant wordt een detailkaart van een deelgebied in deze screening opgenomen.
- **Biologische waarderingskaart van de stad Gent**



Figuur 5-1: Geactualiseerde BWK stad Gent (2014)

De beschrijving van de huidige juridische toestand ter hoogte van de deelplangebieden wordt tabelmatig besproken voor de deelgebieden waarbij de nieuwe planologische aanduiding in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke toestand. De huidige juridische toestand wordt bij de deelgebieden, waarbij de nieuwe planologische aanduiding niet overeenkomt met de feitelijke toestand en waaraan een actieve uitvoering wordt gekoppeld, volgens een klassieke plan-m.e.r.-screening behandeld.

Bij de **beschrijving van de milieueffecten** worden zowel bij de deelgebieden waarbij de nieuwe planologische aanduiding in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke toestand als van de deelgebieden waarbij de nieuwe planologische aanduiding niet overeenkomt met de feitelijke toestand en waaraan een actieve uitvoering wordt gekoppeld, alle aspecten van de relevante disciplines, vermeld in het ingreep-effectenschema van § 5.1 behandeld. Echter, gezien niet alle deelgebieden niet evenveel impact hebben op het milieu, verschilt dan ook de detaillering van beschrijving van de deelgebieden per lijst. Voor de deelgebieden waarbij de nieuwe planologische aanduiding in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke toestand worden tabelmatig 'beknopt' per discipline een milieueffectbeoordeling uitgevoerd. De deelgebieden, waarbij de nieuwe planologische aanduiding niet overeenkomt met de feitelijke toestand en waaraan een actieve uitvoering wordt gekoppeld, worden volgens een 'klassieke' plan-m.e.r.-screening uitgevoerd.

Indien bij de beoordeling van de milieueffecten blijkt dat er bij uitvoering van het plan op projectniveau **aandachtspunten** zijn die niet via het RUP kunnen geregeld worden, worden deze in het algemeen bij de milieueffectbeoordeling weergegeven.

5.4 Deelgebieden waarbij de nieuwe planologische aanduiding in overeenstemming wordt gebracht met de feitelijke toestand

5.4.1 Milieueffectenbeoordeling

Voor elk van de deelgebieden waarbij de nieuwe planologische toestand (grotendeels) in overeenstemming is met de feitelijke toestand, werd o.b.v. kaartmateriaal nagegaan of er in de bestaande toestand reeds verstoringsgevoelige parameters aanwezig zijn (overstromingsgevoelige gebieden, biologische waardevolle elementen, beschermde monumenten en landschappen, saneringsprojecten, ...).

In onderstaande tabellen worden de milieueffecten voor de deelgebieden waarbij de nieuwe planologische toestand (grotendeels) in overeenstemming is met de feitelijke toestand tabelmatig besproken. Indien de toestand voor een bepaalde discipline niet gedetailleerd wordt behandeld, wijst dit erop dat er zich t.h.v. het deelplangebied geen gevoelige parameters gesitueerd zijn.

In onderstaande tabel werd ook telkens een korte ruimtelijke en planologische situering gegeven, alsook een beknopte beschrijving van het planvoornemen. Voor een uitgebreidere en meer gedetailleerde planbeschrijving en situering wordt echter verwezen naar de toelichtingsnota van elk deelgebied in de voorgaande delen van de startnota.

5.4.1.1 Deelgemeente Gent-Centrum

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

DEELGEBIED 100 BLOEMEKENSPARK FASE 3

Het Bloemekenspark fase 3 is gelegen in de Bloemekenswijk, tussen de stedelijke woonbuurt rond het Van Beverenplain en de Nieuwevaart, ten noorden van de binnenstad. Het park situeert zich rondom de gebouwen van de UCO-site.

Omwille van de wegenis die hier aanwezig is, is het deelgebied dat herbestemd wordt in het RUP groen opgedeeld in verschillende zones.

De deelgebieden bevinden zich in de bestemmingen “woongebied” en in een zone voor “ambachtelijke bedrijven en kmo’s” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Het betreft een bestaande groene zone (nog aan te leggen park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden). Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Het betreft de ontwikkeling van een park rondom de UCO-site dat bijdraagt tot een aantrekkelijke werk- en woonomgeving.

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn bodemonderzoeken gekend op de verschillende zones: Beschrijvende bodemonderzoeken (dossiernummer: 9375) alsook in de meest noordelijke zone bodemsaneringsprojecten (dossiernummer: 912).

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De delen van het nieuwe Bloemekenspark die opgenomen zijn in het thematisch RUP groen zijn ofwel gekarteerd als biologisch minder waardevol of zijn aangeduid als biologisch zeer waardevol, meer bepaald als vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: De deelgebieden zijn momenteel ingevuld als groene zones. Door de herbestemming naar “zone voor park” zullen mogelijke functies wonen en bedrijvigheid verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Globale beoordeling deelgebied

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De deelgebieden zijn momenteel reeds gedeeltelijk in gebruik als groene zones. Verder gaat het om nog aan te leggen parkgebied dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Herbestemming zal dus een verder gebruik als groene zone en verdere inrichting als parkgebied mogelijk maken. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden.

Hierbij worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied en ambachtelijke bedrijven en kmo’s. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van een harde bestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen/bedrijvigheid als een park inpasbaar zijn in de omgeving en beide

DEELGEBIED 101 JOZEF GUISLAININSTITUUT

Het deelgebied is grofweg gelegen tussen de R40 (Nieuwevaart), de N9 (Palinghuizen), de Westerbegraafplaats en de Frans Van Ryhovelaan richting Wongelgem. Het deelgebied bevat het parkgedeelte bij het instituut en de tuinen bij de woningen gelegen in de Hortensiastraat.

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

Plandoelstelling

Het private park van het Jozef Guislaininstituut vormt een stapsteen in de ruimere groenstructuur. Om deze groene stapstenen in het stedelijk weefsel expliciet te beschermen, krijgen deze voor zover dit nog niet het geval is, in voorliggend thematisch RUP groen een gepaste groene bestemming.

Het private park vormt een meerwaarde voor de psychiatrische instelling, maar speelt ook een belangrijke rol op vlak van klimaatadaptatie en waterbeheersing binnen het stedelijk weefsel. Het park heeft, ook al is het niet publiek toegankelijk, visuele kwaliteiten voor de aangrenzende rijwoningen. Bovendien is het park een bestaand biologisch waardevol gebied. Gezien het park onderdeel is van het psychiatrisch centrum, staat het intieme en

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

De volgende bodemonderzoeken zijn gekend binnen het deelgebied: bodemsaneringsprojecten (dossiernummers: 1684 en 19480) en een eindverklaring na sanering (dossiernummer: 19480).

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Het gebied wordt echter bestemd als zone voor park en zone voor parkachtige tuin, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied is bijna volledig aangeduid als biologisch waardevol (park (openbaar of privaat), loofhoutaanplant of verruigd grasland).

Landschap, erfgoed en archeologie: De volledige site is aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed “Krankzinnigengesticht voor mannen”. De historische gebouwen van het psychiatrisch centrum zijn beschermd als monument: “Psychiatrisch Centrum Dr. Guislain”, maar zijn grotendeels gelegen buiten de plancontour. Enkel de watertoren is binnen de plancontour gelegen.

Mens-ruimte: De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen het deelgebied te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. Er worden op aanpalende gebieden van de site wel voldoende bouw mogelijkheden behouden. De herbesteding heeft bijgevolg enkel een bouwverbod voor het plangebied zelf tot gevolg.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

functies (park of wonen/bedrijvigheid) een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het groengebied is in eigendom van een semi-publieke instelling, en is momenteel reeds deels in gebruik als privaat park. De herbesteding naar “zone voor park” en “zone voor parkachtige tuin” zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Daarnaast bevat het plangebied enkele bestaande gebouwen, welke echter op termijn zullen verdwijnen. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan verminderen, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap (het zijn geen beschermde gebouwen die op termijn verdwijnen). Ten aanzien van mens betekent de herbesteding een potentieel verlies aan gemeenschaps- en openbaar nut functies. Anderzijds kan geargumenteed worden dat het park een belangrijke rol kan spelen in klimaatadaptatie en waterbeheersing binnen het stedelijke weefsel, waardoor het deelgebied ook na de herbesteding een maatschappelijke functie blijft vervullen. Qua bebouwing zijn nog mogelijkheden binnen de aanpalende site. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden,

rustige karakter voorop. Het park is bedoeld voor de aanwezige patiënten, bezoekers en werknemers, die nood hebben aan een rustige omgeving. Omwille van deze redenen wordt het park planologisch beschermd en wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” en “zone voor parkachtige tuin” te geven. Op termijn zou het wel de bedoeling zijn om een (deel) van het park open te stellen binnen bepaalde uren.

DEELGEBIED 102 LOODSENSTRAAT

Het deelgebied is gelegen in een wijk op het schiereiland Muide-Meulestede in het noorden van Gent. Het deelgebied wordt afgebakend door de spoorweg tussen Wondelgem en Gent-Dampoort, de Terneuzenlaan langs het Tolhuisdok, de Muidepoort en de Makelaarsstraat.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Er gebeurde een beschrijvend bodemonderzoek binnen het deelgebied (dossiernummer: 7144). Binnen het plangebied worden echter geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. De westelijk helft van het deelgebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en is niet infiltratiegevoelig. De rest van het deelgebied is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming.

hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar een parkgebied of zone voor parkachtige tuin positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap kan geoordeeld worden dat invulling van het gebied als parkgebied of zone voor parkachtige tuin positieve effecten kan hebben op de contextwaarde van het beschermd monument.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een potentieel verlies aan gemeenschaps- en openbaar nut functies. Anderzijds kan geargumenteed worden dat het park een belangrijke rol kan spelen in klimaatadaptatie en waterbeheersing binnen het stedelijke weefsel, waardoor het deelgebied ook na de herbestemming een maatschappelijke functie blijft vervullen. Qua bebouwing zijn nog mogelijkheden binnen de aanpalende site. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Plandoelstelling

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.

DEELGEBIED 103 MEULESTEDE NOORD

Het deelgebied ligt in het noorden van de wijk Meulestede-Noord, een schiereiland in het noorden van Gent. Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen, enerzijds het wijkpark "Meulestedepark" langs de Meulesteedsesteenweg, anderzijds een centrale groenzone tussen een aantal sociale meergezinswoningen in de Marseillestraat.

Het deelgebied is gelegen in het BPA 23A Meulestede, waarin het bestemd is als zone voor sociale woningbouw.

Plandoelstelling

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied is volledig biologisch waardevol en is gekarteerd als ruigte (op opgehoogd terrein), en als biologisch waardevolle opslag van allerlei aard (vaak op sterkt verstoorde grond).

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied. Ten zuidwesten van het deelgebied is er een beschermd stads- en dorpsgezicht gelegen (Terneuzenlaan 41-42, 43-44 met erachter gelegen beluik van elf huizen (thans Assenedestraat 45 en 46-48) met erachter gelegen vml. werkhuis) alsook een beschermd monument (Terneuzenlaan nrs.: 41-42, 43-44: directeurswoning met voorgevel van het administratief gebouw, poort van de werkhuisen Beauval en de schermgevels van het beluik) en bouwkundig erfgoed zoals: directeurswoning en ateliers en hoekhuizen en steegbeluik.

Mens-ruimte: Momenteel is het deelgebied in gebruik als parkgebied. Volgens de planologische toestand kan het gebied bebouwd worden in functie van wonen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend in de centrale groenzone tussen een aantal sociale meergezinswoningen in de Marseillestraat. In het wijkpark "Meulestedepark" zijn er zowel bodemsaneringsprojecten (dossiernummer: 931) en een eindverklaring (dossiernummer: 931).

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: De centrale groenzone tussen een aantal sociale meergezinswoningen is infiltratiegevoelig en is matig gevoelig voor grondwaterstroming. Het wijkpark "Meulestedepark" is niet infiltratiegevoelig en is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De deelgebieden zijn niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als "woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde". Bebouwing en verharding zal dus door de uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als "zone voor sociale woningbouw". Bebouwing en verharding zal dus door de uitvoering van het plan beperkt

Het betreft hier twee gerealiseerde en bestaande park 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. 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.

DEELGEBIED 104 VERONICASTRAAT

Het deelgebied betreft een binnengebied tussen de Veronicastraat, de Frans Van Ryhovelaan, de Lisbloemstraat en de basisschool De Lotus in de Grensstraat in Wondelgem. Het betreft een bestaand bosje.

als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: In het oosten van het dienstencentrum bevindt zich het meest waardevolle deel van het wijkpark: biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem en waardevol stilstaand water zonder waterplanten. De overige gronden van het park bestaan uit biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (paardenbloem, madeliefje). De groenzone langs de Marseillestraat, bestaat uit minder waardevol soortenarm gazon en een speelzone (verhard).

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden binnen het deelgebied. In het noorden en het westen van het deelgebied zijn er verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen (parochiekerk Sint-Antonius abt, stadswoning en twee burgerhuizen), alsook een beschermd monument (katholieke kring met deel van de vml. Katholieke school en speelplaats) ten westen van het deelgebied.

Mens-ruimte: Momenteel is het deelgebied in gebruik als parkzone. Het is echter bestemd voor sociale woningbouw. 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 (in functie van sociale woningbouw). Maar er blijven voldoende bouw mogelijkheden op de getroffen percelen behouden. De herbestemming heeft bijgevolg geen bouwverbod voor de volledige percelen en site tot gevolg.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig en is niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt

worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien blijven voldoende bouw mogelijkheden over op de omliggende percelen, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als bosgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

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

Plandoelstelling

Het bestaande bosje is kwaliteitsbepalend in deze stedelijke omgeving op vlak van lucht, water, klimaatbeheersing, welzijn en beeldwaarde. Het bosje vormt als het ware een groene achtertuin voor de school en de omliggende woningen. Het bosje is behoorlijk geïsoleerd door de omliggende bebouwing, maar functioneert tegelijkertijd als ecologische stapsteen tussen het Westerringspoor en het nieuw aan te leggen Bloemekenspark.

Een bestemmingswijziging naar “zone voor bos” biedt een sterke garantie dat het bosje niet zal verdwijnen. Het gedeelte van het perceel dat rechtstreeks gelegen is aan de Veronicastraat wordt niet opgenomen in het RUP groen. De bebouwingsmogelijkheid langs de straat blijft bijgevolg behouden.

DEELGEBIED 105 WESTERBEGRAAFPLAATS

Het deelgebied is grofweg gelegen tussen de N9 (Palinghuizen), het Westerringspoor, de Mimosastraat en de Francisco Ferrerlaan. Het gebied is momenteel in gebruik als begraafplaats.

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

Plandoelstelling

bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het ingesloten bosje is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen of in de directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens-ruimte: Het deelgebied is momenteel bebost, maar bestemd als woongebied. Het perceel langs de Veronicastraat (deel buiten de contour) blijft echter wel bebouwbaar.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in dit deelgebied.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Enkel een klein gebied in het zuidwesten is niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Verder is het deelgebied niet overstromingsgevoelig.

Biodiversiteit: De Westerbegraafplaats is grotendeels aangeduid als een biologisch waardevol kerkhof met (zeer) waardevolle elementen (muurvegetatie, bomen etc.) en soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Het betreft echter een binnengebied, waardoor zonder ontsluitingsmogelijkheden geen bebouwing mogelijk is.

Bebouwing en verharding zal dus door de uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een bos inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien is het momenteel niet mogelijk om het deelgebied te bebouwen en heeft het bos voor verschillende functies zoals het creëren van een aangenaam woonklimaat.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied is momenteel reeds een begraafplaats met belangrijke biologische waarde. De herbestemming naar “zone voor begraafpark” zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden. Het aanleggen van fietspaden en het doorbreken van de muur binnen het beschermde monument in functie van een eventuele fietsverbinding kan in overweging genomen worden, voor zover dit verenigbaar is met de erfgoedwaarden van de site.

De begraafplaats is een bestaande, publiek toegankelijke groenstructuur. Om de publiek toegankelijke groengebieden in Gent planologisch te beschermen, wordt ervoor gekozen deze een gepaste groene bestemming te geven. Voorliggend deelgebied betreft een begraafplaats die tegelijkertijd ook een belangrijke biologische waarde heeft en is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van zeldzame of kwetsbare soorten.

Er wordt dan ook expliciet gekozen om deze groenstructuur te beschermen en toegankelijk te houden. Omwille van het tweeledige karakter, namelijk een begraafplaats die tegelijkertijd een belangrijke rol vervult in de groenstructuur, is ervoor gekozen om dit gebied de gepaste bestemming “zone voor begraafpark” te geven.

Specifiek voor deze site wordt de bescherming van funerair erfgoed en een verbetering van de doorwaadbaarheid vooropgesteld. De begraafplaats is ingericht met een aantal structurerende wegen, die in de toekomst mogelijks een rol kunnen vervullen als fietsdoorsteek. Meer specifiek wordt ingezet op een vlotte fietsdoorsteek tussen het Westerringspoor en de Francisco Ferrerlaan.

DEELGEBIED 106 WESTERRINGSPOOR, DEEL FLUWELPARK

Het deelgebied is onderdeel van het Westerringspoor, tussen de Groendreef en de Brugsesteenweg.

van schrale bodem en verruigd grasland, struisgrasvegetatie op schrale bodem, opslag van allerlei aard, soortenarm permanent cultuurgrasland, soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van half natuurlijke graslanden en goed ontwikkelde oude loofhoutaanplant.

Voorliggend deelgebied is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het oudste gedeelte van de begraafplaats en toegangszone vanaf Palinghuizen is beschermd als monument, namelijk “Westerbegraafplaats”.

Binnen het deelgebied zijn verschillende elementen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: oorlogsgedenkteken Franse soldaten (ID 212466), oorlogsmonument geallieerden (ID 212460), oorlogsgedenkteken Belgische soldaten (ID 212472), oorlogsgedenkteken Gentse soldaten (ID 212471) en grafmonument bemanning Duitse zepelin (ID 212469).

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen echte wijziging in functies.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar begraafpark positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap kan geoordeeld worden dat invulling van het gebied als begraafpark positieve effecten zal hebben op de contextwaarde van het beschermd monument en het bouwkundig erfgoed.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een potentieel verlies aan gemeenschaps- en openbaar nut functies. Anderzijds kan geargumenteed worden dat een begraafpark ook een gemeenschapsfunctie is, temeer omdat binnen de bestemming begraafpark ook laagdynamische recreatie en parkfuncties toegelaten worden als nevenfunctie. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

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

Plandoelstelling

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

DEELGEBIED 107 WIELEWAALBOSJE

Het Wielewaalbosje is gelegen op de rand van de Brugse Poort. Het betreft een bestaand parkje langs de Wielewaalstraat. Het park grenst aan de terreinen van de Federale Politie.

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

Plandoelstelling

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

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. Het noord oostelijke deel is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig en het zuid westelijke deel is matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het fluweelpark bestaat in hoofdzaak uit minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) met (zeer) jonge loofhoutaanplant, sommige delen langs de fietsas zijn aangeduid als soortenarm gazon. Noordelijk zijn er twee percelen aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden in of nabij het deelgebied.

Mens-ruimte: Het gebied is momenteel bestemd als woongebied, maar in gebruik als park.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. Verder is het deelgebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het Wielewaalbosje is aangeduid als biologisch waardevolle populieraanplant op vochtige bodem en waardevol verruigd grasland. In de rand, kant Siervogelstraat, is er een strook gazon biologisch waardevol verruigd gazon.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door de uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door de uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de

herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

DEELGEBIED 120 ACACIAPARK

Het Acaciapark is een bestaand park en wordt afgebakend door achtertuinten bij de woningen gelegen in de Hulstboomstraat en Acaciastraat, door de Kastanjestraat en door de recente meergezinswoning aan de kop van het park. Er wordt een afstand van 3m ten opzichte van dit bouwvolume gevrijwaard. De buurtparking tussen het park en de Acaciastraat behoort niet tot het deelgebied.

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

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er gebeurden verschillende bodemonderzoeken: beschrijvende bodemonderzoeken (dossiernummer: 65243), bodemsaneringsprojecten (dossiernummers: 11863 en 71163), oriënterende bodemonderzoeken (dossiernummer: 22803) en eindverklaringen (dossiernummers: 11863 en 71163) op het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Een klein deel in het noordoosten van het deelgebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en is niet infiltratiegevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het park is aangeduid als biologisch waardevol omwille van de in het park aanwezige gazon met meer algemene soorten en loofhoutaanplant.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door de uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit. Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien werd het gebied in het stadsvernieuwingsproject reeds voorgesteld als groene zone. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

DEELGEBIED 122 BIEZENSTUK

Het Biezenstuk is een parkje in een binnengebied gelegen in de 19^e eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort. Het park wordt afgebakend door de achtertuinen bij de woningen gelegen langs de Rooigemlaan en Biezenstuk, een recent sociaal wooncomplex en een private loods gelegen in het binnengebied tussen Biezenstuk en de Rooigemlaan.

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

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 123 BOERDERIJPARK

Het boerderijpark is gelegen in de 19^e eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort. Het park is gelegen in een binnengebied tussen de Meibloemstraat,

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. In het noorden zijn er oriënterende bodemonderzoeken (dossiernummer: 23527.0), bodemsaneringsprojecten (dossiernummers 11963.0 en 71163.0) en eindverklaringen (dossiernummers 11863.0 en 71163.0) gekend en in het zuiden een oriënterend bodemonderzoek (dossiernummer 50233).

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig en het grootste deel van het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Een klein stuk van het deelgebied in het zuid westen is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het park is op de meest recente biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol en staat gekarteerd als kp (park: openbaar of privaat).

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend voor het deelgebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien werd het gebied in het stadsvernieuwingsproject reeds voorgesteld als groene zone. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn,

Madeliefjesstraat, Boerderijstraat, Geitstraat en Sparrestraat.

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

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 124 CHARLES DE L'EPÉEPLEIN

Het deelgebied vormt een groen plein met rondom wegenis en bebouwing, en takt via een ontsluitingsweg aan op de Appelstraat. Het deelgebied wordt afgebakend door de private woningen rondom het plein.

Het Charles De l'Épéeplein bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Het betreft een bestaande open ruimte met een overwegend groen karakter dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het park is volledig aangeduid als biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart omwille van de aanwezigheid van park.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand (parkgebied). Door de herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. Het noordelijke deel van het deelgebied is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. De rest van het deelgebied is niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Deze groenzone bestaat uit biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten en als tweede eenheid (zeer) jonge

waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien werd het gebied in het stadsvernieuwingsproject reeds voorgesteld als groene zone. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. Momenteel bestaat het gebied echter grotendeels uit wegenis en paden. Na de herbestemming is op langere termijn echter ook een optimalisatie wenselijk, waarbij ingezet wordt op meer groene voorzieningen, en minder wegenis. Bij een heraanleg is het van belang dat de oppervlakte aan onverharde groene ruimte minimaal behouden blijft maar bij voorkeur uitbreidt. Dit betekent concreet dat bij heraanleg de huidige oppervlakte aan verharding (3000 m²) niet mag toenemen. Er kan dan gesteld

Om de bestaande groengebieden in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Op die manier blijft de garantie dat de parken en groenzones in Gent, en meer bepaald in de Brugse Poort, die werden aangelegd in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Specifiek voorliggend deelgebied is nog niet heraangelegd in het kader van het stadsvernieuwingsproject. Het stadsbestuur heeft wel de intentie om deze publieke ruimte op middellange termijn opnieuw aan te leggen. Het gebied heeft namelijk veel potentieel om het aandeel verharding te doen afnemen en het groene karakter verder uit te bouwen. Het plein zou ook functioneler kunnen worden ingericht.

DEELGEBIED 125 GEBROEDERS DE SMETSTRAAT

Het park langs de Gebroeders De Smetstraat, ook wel park Zonnestraat genoemd, is gelegen in het Rabot. Het gebied wordt afgebakend door achtertuinen bij de private woningen in de Schaliestraat en de Victor Frisstraat.

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

Plandoelstelling

loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten en uit soortenarm gazon.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen (functiewijziging).

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet infiltratiegevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet overstromingsgevoelig.

Biodiversiteit: Het grootste deel van het park is aangeduid als biologisch minder waardevol soortenarm gazon met als tweede eenheid loofhoutaanplant. Daarnaast is er heel wat verharde oppervlakte (zonder groen) en het nog af te breken gebouw (oud jeugdhuus).

worden dat eerder positieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van water en biodiversiteit.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien werd het gebied in het stadsvernieuwingsproject reeds voorgesteld als groene zone. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden. Op langere termijn zal het gebouw El Paso gesloopt worden, waardoor de vrijgekomen grond als onderdeel van het park aangelegd kan worden. Dit kan gezien worden een positief effect ten aanzien van water, biodiversiteit en landschap. Ten aanzien van mens kan gesteld worden dat een nieuwe bouwzone, aansluitend aan de bestaande

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier wordt één van de weinige openbare parken in het Rabot, dat onderdeel uitmaakt van het stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot, planologisch beschermd. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De zone waarin het huidige jeugdhuis El Paso is ondergebracht, wordt eveneens opgenomen in de nieuwe bestemming als zone voor park. Hierdoor wordt de garantie geboden dat, van zodra het gebouw gesloopt is, deze grond als onderdeel van het park moet worden aangelegd.

DEELGEBIED 126 KOKERPARK

Het Kokerpark is gelegen in de Brugse Poort. Het park wordt afgebakend door garageboxen, de Ooievaarstraat en de kop van de Kokerstraat.

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

Plandoelstelling

Het betreft een bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze

Landschap, erfgoed en archeologie: Het park grenst aan het beschermd monument ‘Onderstation Gebroeders de Smetstraat’. Dit elektrisch onderstation werd in 1934 gebouwd naar een ontwerp van architect De Bondt.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet infiltratiegevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet overstromingsgevoelig.

Biodiversiteit: Het park heeft op dit moment geen specifieke biologische waarde (aangeduid als biologisch minder waardevol).

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden aanwezig. In de omgeving zijn wel verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de

bebouwing in de Gebroeders De Smetstraat, niet opgenomen wordt in het RUP groen. Deze plek blijft de huidige bestemming als woongebied behouden, waarbij dus nog voldoende mogelijkheden overblijven in de directe omgeving..

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden. Er wordt wel nog gewezen op het feit dat het RUP voldoende flexibiliteit biedt om het buurthuis elders in het park of in een andere configuratie te herbouwen. De totale verharde oppervlakte kan niet toenemen binnen het plangebied, maar dergelijke flexibiliteit biedt wel mogelijkheden ten aanzien van de discipline mens, hetgeen positief beoordeeld wordt.

gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

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

Het buurtcentrum wordt mee opgenomen binnen de contour van het thematisch RUP groen. Op die manier wordt de mogelijkheid geboden om, indien hier ooit een noodzaak toe zou zijn, het pand te herbouwen op een andere locatie in het park of in een andere configuratie die een kwalitatiever publiek domein mogelijk maakt.

DEELGEBIED 127 LUIZENGEVECHT

Het deelgebied is gelegen in de Brugse Poort. Het park wordt afgebakend door het nieuwe sociale huisvestingsproject ten noordwesten, de toegang langs de woningen aan de Groendreef, de woningen langs de Batterijstraat en Bevrijdingslaan, en de toegang ter hoogte van het Emilius Seghersplein.

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

Plandoelstelling

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

herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Enkel voor een heel klein gebied in het noorden van het deelgebied is er een oriënterend bodemonderzoek (dossinummer: 73405) gekend, voor de rest zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Op de biologische waarderingskaart is het park, net zoals een aantal aanpalende private percelen, aangeduid als biologisch waardevol park.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden

Op die manier blijft de garantie bestaan dat de nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 128 MALEM

Het deelgebied is gesitueerd ter hoogte van de tuinwijk Malem, gelegen tussen de Drongensesteenweg en de Watersportbaan. Het deelgebied grenst aan de westzijde aan de Noordelijke Leie en omvat een oude Leiearm (een groenzone die bestaat uit een aantal stilstaande wateren met een groene oever).

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

Plandoelstelling

Het zuidelijke gedeelte 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 krijgen de bestaande parken een planologische bescherming. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Op langere termijn kan, op het moment dat het depot van de Stad Gent geherlokaliseerd is, de oude Leiearm hersteld worden. Het

herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend voor het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Het deelgebied omvat enerzijds een oude Leiearm, die echter niet meer in verbinding staat met de Leie.

Biodiversiteit: Het zuidelijke deel is aangeduid als biologisch minder waardevol (soortenarm gazon, loofhoutaanplant en gazon met zeer algemene soorten).

De noordelijke zone is aangeduid als biologisch waardevol door aanwezigheid van park, stilstaand water/eutrofe plas met diverse plantengemeenschappen en natte ruigte met moerasspirea.

Het stilstaand water (in tweede eenheid) en het park, met als tweede eenheid natte ruigte met moerasspirea, tussen de Ramskapellelaan en de Parachutistenweg zijn aangeduid als verboden te wijzigen vegetaties volgens het natuurdecreet.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied grotendeels reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. In de noordelijke zone zijn potenties voor natuurontwikkeling aanwezig, waardoor deze zone bestemd zal worden als zone voor natuur. Binnen deze bestemming is echter recreatief medegebruik mogelijk, waardoor geen wezenlijk verschil verwacht wordt tussen de bestaande toestand en de geplande bestemmingen. Ten aanzien van biodiversiteit worden zelfs eerder positieve effecten verwacht.

Op langere termijn zal het depot van de stad Gent geherlokaliseerd worden. Hierdoor kan een oude Leiearm hersteld worden, hetgeen positief is ten aanzien van water, biodiversiteit en landschap.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit. Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel

park kan dan bovendien deels uitbreiden richting de verharde parkeerzone en er kan een nieuwe fiets- en wandelverbinding worden aangelegd.

De oude Leiearm (noordelijke zone) wordt omwille van de huidige biologische waarde en de aanwezigheid van bijzondere soorten aangeduid als zone voor natuur.

DEELGEBIED 129 PIERKESPARK

Het deelgebied is gelegen in de Brugse Poort, langs de Haspelstraat, en wordt afgebakend door een aantal voorzieningen op wijkniveau: de kringloopwinkel, de theaterzaal “De Vieze Gasten”, een Marokkaans restaurant en een koffiehuis met buurtzaal. Het gebied is momenteel in gebruik als park.

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

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te maken.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het park is aangeduid als biologisch waardevol, namelijk als park (openbaar of privaat).

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied is bouwkundig erfgoed vastgesteld, namelijk het Sint-Jan-Baptistinstituut.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal een deel “woongebied” verdwijnen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

woningen als park/natuur met recreatief medegebruik inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. In de omgeving zijn nog voldoende bouwmogelijkheden voor woningbouw aanwezig. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

DEELGEBIED 140 AKKERSTRAAT

Het deelgebied is gelegen in de Akkerstraat, een zijstraat van Coupure Rechts in de binnenstad. De contour van het deelgebied komt overeen met een kadastraal perceel waarop een bestaand bosje is gelegen.

De planologische bestemming van het bosje in de Akkerstraat is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Sint-Michiels. Voor het deelgebied zijn drie verschillende bestemmingen van toepassing:

- Zone B voor woningen en tuinen
- Zone voor gegroepede autostaanplaatsen
- Zone voor waardevolle tuinen en open ruimten

Plandoelstelling

In het huidige BPA is het bestaande bosje voor een deel aangeduid als een te behouden open ruimte. De herbestemming naar “zone voor bos” in voorliggend RUP groen heeft echter de bedoeling om het volledige bosje te beschermen en te behouden. De aanduiding in het BPA als te behouden open ruimte is immers niet in overeenstemming met de huidige situatie, waar het volledige bosje een belangrijke waarde heeft. Bovendien heeft dergelijk bosje in een dichte woonomgeving in de stad en in dergelijke smalle straat veel kwaliteiten inzake zuurstof, wateropvang, klimaatbeheersing en welzijn, waardoor het wenselijk is het bosje te behouden en te verankeren.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er gebeurde wel een beschrijvend bodemonderzoek (dossiernummer: 75351) in het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het volledige perceel is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat).

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen. Maar aan de overzijde van de Akkerstraat zijn een aantal panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. De wijziging van het BPA heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen, wat in de huidige situatie wel gedeeltelijk mogelijk is.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het een bestaand biologisch waardevol bosje betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als zone B voor woningen en tuinen, zone voor gegroepede autostaanplaatsen en zone voor waardevolle tuinen en open ruimten. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan (herbestemming van de volledige zone naar zone voor bos) beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een invulling van het gebied als bos als wonen inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien is slechts een beperkt deel van het perceel momenteel bebouwbaar.

DEELGEBIED 141 ANNONCIADENSTRAAT

Het deelgebied is gelegen op de hoek Annonciastraat – Papegaaistraat – Twaalfkameren. Op de kop van de woningen in de Papegaaistraat is een groenzone aangelegd. Het deelgebied betreft een apart kadastraal perceel en wordt begrenst door een aanpalende woning in de Papegaaistraat en omliggende wegenis.

Het groengebied is gelegen in het BPA Binnenstad, deel Coupure. Voor het deelgebied is volgende bestemming van toepassing: multifunctionele zone klasse 1.

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand parkje dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om deze groengebiedjes, hoe klein ook, planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Hoe klein deze groenstructuur ook is, het vormt een groene long in een verstedelijkte omgeving. Het staat in voor waterberging, zuurstof en klimaatbeheersing. Het vormt een rustplek in de straat. In die zin is het aangewezen dit groene eiland als dusdanig te behouden.

DEELGEBIED 143 COYENDANSPARK

Het Coyendanspark sluit aan bij de Sint-Baafsabdij in het centrum van Gent, en ligt tussen de Ferdinand Lousbergskaaï en het woningbouwcomplex Sint Baafsdorp. Het deelgebied wordt afgebakend door een

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het perceel is aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.

Landschap, erfgoed en archeologie: De aanpalende zijgevel van de woning gelegen in Papegaaistraat 1 is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed als “zijgevel met reclamemuurschildering voor La Renova en Teinture l’Alsacienne”.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming zullen de mogelijkheden op het perceel echter beperkt worden. Het parkje is aangelegd door een private eigenaar die geen intentie heeft om het perceel te bebouwen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als multifunctionele zone klasse 1. De mogelijkheden op het perceel zullen door de herbestemming beperkt worden.

Doordat bebouwing en verharding maximaal beperkt zal worden, worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens wordt geoordeeld dat de parkzone inpasbaar is in de omgeving, en ook een belangrijke rol vervult als ‘groene long’. Er wordt geoordeeld dat dan ook niet gesproken kan worden van een aanzienlijk effect.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn,

perceelsgrens die dwars door het bestaande park loopt.

De bestemming van het deelgebied is vastgelegd in het BPA 125 Binnenstad – Sint-Macharius als “zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 2 tuinstrook en binnenkern”. Het overige gedeelte van het park is bestemd als “zone voor open ruimten en tuinen, klasse 4” volgens het BPA. Het park is met andere woorden gelegen in een groene bestemming, met uitzondering van de spie die in voorliggend RUP wordt herbestemd.

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden in het centrum van Gent. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Er wordt dan ook expliciet gekozen om dit park een planologische bescherming te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om dit groengebied ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 144 DÉSIÉRIÉ FIÉVÉSTRAAT

Het deelgebied is gelegen nabij het Stapelplein, bij Dok noord, en ligt meer specifiek in het binnengebied tussen de Ham, Bomastraat, Nieuwland en de Désiré Fiévéstraat. Het betreft een klein parkje palend aan een sociaal huisvestingsproject en de terreinen van Eandis.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Op de biologische waarderingskaart is het Coyendanspark aangeduid als een biologisch waardevol park.

De muren van de ruïnes van de Sint-Baafskathedraal, palend aan voorliggend deelgebied is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Landschap, erfgoed en archeologie: De achterzijde van het deelgebied is onderdeel van het beschermd monument “voormalig Sint-Baafsabdij”.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Verlies aan mogelijkheden tot bebouwing binnen de zone voor gemeenschapsuitrusting na herbestemming.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 2 tuinstrook en binnenkern.

Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, de zone voor park is inpasbaar in de omgeving en kan een meerwaarde bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historisch en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

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

DEELGEBIED 145 EMILE BRAUNPLEIN

Het deelgebied is gelegen in het hart van Gent, tussen de Sint-Niklaaskerk, de Stadshal, het Belfort en de Cataloniënstraat.

De bestemming van het deelgebied is vastgelegd in het gewestplan als “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Plandoelstelling

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

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het parkje is voor de helft aangeduid als biologisch waardevol park met soortenarm gazon en loofhoutaanplant. De andere helft is op de biologische waarderingskaart aangeduid als minder waardevol soortenarm gazon.

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de herbestemming zal er woongebied verloren gaan.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het plein is aangeduid als biologisch waardevol, zijn park met gazon met meer algemene soorten.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het deelgebied wordt omgeven door verschillende monumenten, met de belangrijkste: “Sint-Niklaaskerk” en “Belfort – Lakenhalle en Mammelokker”.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming zal de woonfunctie

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”. Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een parkzone als woongebied inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”. Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

om dit park een planologische bescherming te geven.

verloren gaan maar binnen een sterk verharde en “grijze” omgeving, heeft dit groengebied een belangrijke waarde op vlak van recreatie, waterbeheersing en klimaatadaptatie.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

DEELGEBIED 146 HAM

Het parkje dat aantakt op de Ham, is gelegen tussen Dok-Zuid en de Leie in het centrum van Gent. Het parkje wordt begrensd door de tuinen bij de woningen in de Kongostraat, de garageboxen en bijhorende ontsluitingsweg vaar de Ham, en de bestaande multifunctionele luifel.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het perceel is aangeduid als biologisch waardevol park.

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming zal de woonfunctie verloren gaan.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een parkzone als woongebied inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien is het weinig waarschijnlijk dat het perceel ooit bebouwd zou worden in functie van woningen, gezien de pleinfunctie en de aanwezigheid van zoveel erfgoedwaarden.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als zone “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een parkzone als woongebied inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien is het momenteel niet mogelijk om het perceel te ontwikkelen voor wonen zonder werken in functie van ontsluiting van het gebied.

termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 147 KROMMEWAL

Het deelgebied Krommewal is gelegen in het centrum van Gent, langs de oever van de Leie tussen Krommewal en de Raffinaderijstraat. Het deelgebied wordt begrensd door de Leie aan de ene zijde en de bestaande bebouwing aan de andere zijde.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand gebied dat als langwerpige park kan beschouwd worden. Het 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 private tuin (voornamelijk gelegen op grondgebied van de Stad Gent) wordt eveneens herbestemd naar “zone voor park”. Deze herbestemming heeft tot doel om de publieke toegankelijke groenzone uit te kunnen breiden.

DEELGEBIED 148 LINDENLEIPARK

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het deelgebied grenst aan de Leie, opgenomen in de hydrografische atlas als bevaarbare waterloop. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De percelen die een nieuwe bestemming krijgen zijn op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het deelgebied grenst aan het beschermde stads- en dorpsgezicht “ganse wijk ‘Patershol’”.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. De wijziging van het gewestplan heeft wel tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het private perceel te bebouwen, wat in de huidige situatie in principe wel mogelijk is.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als zone “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een parkzone als woongebied inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien is het verlies van de woonfunctie zeer beperkt (beperkt tot de private tuin).

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied is gelegen in het centrum van Gent, op het punt waar de Coupure en de Leie samenstromen. Het deelgebied wordt begrensd door de straat Lindenlei aan de ene zijde en de Leie aan de andere zijde.

De planologische bestemming van het Lindenleipark is aangeduid in het BPA 116 Binnenstad, deel Coupure. Voor het deelgebied zijn verschillende bestemmingen van toepassing:

- Zone voor wegen
- Zone met hoge stadslandschappelijke waarde

Plandoelstelling

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

DEELGEBIED 149 SINT-ANTONIUSKAAI

Het deelgebied is gelegen langs de Lieve, in het Prinsenhof, tussen het Gravensteen en het Rabot. Het deelgebied bestaat uit twee parken aan beide zijden van de Lieve. Het Sint-Antoniushof bestaat uit een grote binnentuin waarrond een kapel, serviceflats

verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het deelgebied ligt op het punt waar twee bevaarbare waterlopen uit de hydrografische atlas samenstromen: de Coupure en de Leie.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het parkje is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het Lindenleipark is samen met de Coupure en een deel van de Leie, en de bijhorende bomenrijen, beschermd als monument “Coupure en Leie”. Het monument “Michael Lustig” is opgenomen als bouwkundig relict in de inventaris bouwkundig erfgoed. Verder is de zuidzijde van het parkje onderdeel van het beschermd stads- en dorpsgezicht “Coupure links, Coupure rechts, krommenellenboog, Lieven de Winnestraat en Bijlokevest”.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Omtrent bodemonderzoeken zijn er voor dit gebied bodemsaneringsprojecten (dossiernummer: 314.0) alsook een eindverklaring gekend.

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Door de herbestemming van zone voor wegen naar zone voor park zal bebouwing en verharding beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit. Dit is ook positief ten aanzien van de erfgoedwaarden in de omgeving.

Ten aanzien van de bestemming zone met hoge landschappelijke waarde worden geen aanzienlijke wijzigingen verwacht door de herbestemming.

In elk geval worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het

en private woningen gelegen zijn. Het park Bachtenwalle situeert zich langs de Lodewijk van Malestraat, een autovrije straat.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

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. 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.

DEELGEBIED 150 WILLEM DE BEERSTEEG

Het park is gelegen op het einde van de Willem De Beersteeg langs de Leie. Een groenstrook van 4 m breed langs de Leie, tussen het parkje en Minnemeers, wordt eveneens opgenomen in het RUP groen.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Het betreft een bestaand en gerealiseerd park dat behoort tot de publiek

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig. Tussen de twee parken stroomt de bevaarbare waterloop Lieve.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het park Sint-Antoniushof is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat). Het andere parkje, Bachtenwalle, is als minder biologisch gekarteerd.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het deelgebied is gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht “donkere poort, sastehuis, de voormalige brouwerij gebroeders van de Berghe en voormalige katoenspinnerij Van de Broeck Gernier met omgeving”.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande situatie. Door de herbestemming zal woongebied verloren gaan.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het park is gelegen langs de bevaarbare waterloop Leie.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het parkje evenals (een deel van) de doorsteek langs het water naar de Goudstraat is op de biologische waarderingskaart aangeduid als een biologisch waardevol park (openbaar of privaat).

planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als zone “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een parkzone als woongebied inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als zone “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt

toegankelijke groengebieden van Gent. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

DEELGEBIED 160 ALPHONSE DE HOLLAINHOF

Het deelgebied is gesitueerd in de binnenstad, meer bepaald tussen de Visserijvaart en de Brusselsepoortstraat. Het is een bestaand parkje.

De planologische bestemming van het parkje is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Muinkpark. Voor het deelgebied is de bestemming “multifunctionele zone klasse 2” van toepassing.

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat het aanwezige woongroen, dat mee de kwaliteit van de woonomgeving bepaalt, behouden blijft dankzij de planologische bescherming. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze binnentuin ook op

Landschap, erfgoed en archeologie: Het deelgebied grenst aan het beschermd stads- en dorpsgezicht “onmiddellijke omgeving van de basisschool Sint Lievens”.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming zal woongebied verloren gaan. De 4m brede strook is echter sowieso niet bebouwbaar in functie van wonen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

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

Landschap, erfgoed en archeologie: Het deelgebied grenst aan de Kazerne de Hollain, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In het park, net buiten de afbakening is een oorlogsgedenkteken aanwezig. Dit is eveneens opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming zal bebouwbare oppervlakte verloren gaan.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een parkzone als woongebied inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien is de strook van 4 m sowieso niet bebouwbaar in functie van woningen.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het park reeds aangelegd is, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als multifunctionele zone klasse 2. Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een multifunctionele zone als een zone voor park inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 161 BIJLOKESITE

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

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

- Zone voor gemeenschapsuitrusting
- Klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern

Plandoelstelling

Het betreft deels gerealiseerd en deels nog aan te leggen park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Een herbestemming van de groene ruimtes op de Bijlokesite heeft enerzijds tot doel om de opties uit het ROP⁹ vast te leggen. Zoals hierin vermeld wordt, is de maximale bebouwing op de site bereikt. Bovendien heeft de herbestemming eveneens tot doel om de erfgoedwaarde op de site te

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Op bijna het gehele deelgebied zijn er oriënterende bodemonderzoeken gekend (dossiernummer: 3263.0, 3272.0, 22508.0 en 19961.0).

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De binnentuinen en groenzones zijn aangeduid als biologisch waardevol.

Het deelgebied is wel aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Landschap, erfgoed en archeologie: De binnentuinen bij het voormalige hospitaal (huidige school) en het Bijlokeveld is aangeduid als beschermd monument “voormalig burgerlijke hospitaal de Bijloke met uitzondering van het operatiekwartier”. De voormalige Abdij (huidige STAM), gelegen buiten de contour van voorliggend RUP, is eveneens beschermd als monument “voormalig Bijlokeklooster”. De volledige site is aangeduid als een beschermd stadsgezicht “Bijloke hospitaal en omgeving”. Van Caeneghemgesticht en farmacodynamis instituut met onmiddellijke omgeving”. De gebouwen op de site zijn eveneens opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Het deelgebied bestaat uit binnentuinen en groenzones. Vanuit juridisch oogpunt (ROP) is geen bebouwing meer mogelijk.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds grotendeels gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsuitrusting” en “klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern”. De maximale bebouwing werd reeds bereikt op de site.

Er worden dus geen wezenlijke verschillen verwacht ten aanzien van bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten slotte worden ten aanzien van landschap en mens eerder positieve effecten verwacht, gezien de zone voor park inpasbaar is binnen de historische context, de erfgoedwaarden van de omgeving zal versterken en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

⁹ ROP: Ruimtelijk Ontwikkelingsplan goedgekeurd door het college op 28 mei 2004

beschermen. De onbebouwde zones bepalen evenzeer de erfgoedwaarden op de site. Het behoud van de open ruimte heeft tot gevolg dat de historische bebouwing tot zijn recht blijft komen. Tot slot is het de bedoeling dat de centrale parkzones ook als een meer toegankelijk en uitnodigende parkruimte ontwikkeld worden.

DEELGEBIED 162 BURGGRAVENLAAN

Het deelgebied is gelegen in de omgeving van het station Gent-Sint-Pieters, langs de Burggravenlaan. Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen, namelijk enerzijds het park Burggravenlaan, een publieke groenzone tussen de spoorweg en de Burggravenlaan. En anderzijds het De Laeterpark, dat afgebakend wordt door private tuinen.

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

Plandoelstelling

Het betreft twee gerealiseerde en bestaande parken die behoren tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Het park Burggravenlaan is een stukje groen dat misschien minder een recreatieve functie vervult, maar wel een belangrijke groenstructuur langs de spoorweg die tegelijkertijd een goede buffer vormt tussen het treinverkeer en de woningen aan de overzijde van de straat. Het De Laeterpark

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielverniëting worden beschouwd.

Binnen de deelgebieden zijn geen bodemonderzoeken gekend. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Beide parken zijn aangeduid als biologisch waardevol park op de biologische waarderingskaart.

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal er woongebied verloren gaan en dus niet meer gebouwd kunnen worden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien beide parken reeds aangelegd zijn, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als zone “woongebied”. Door de herbestemming naar zone voor park zal bebouwing en verharding dus beperkt worden, wat positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel een parkzone als woongebied inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Sowieso is bebouwing van de zone langs de spoorlijn vanuit geluids- en hinderaspecten af te raden.

speelt een belangrijke rol als groenzone in het binnengebied van een denses bebouwde wijk. De plek vormt een groene long en heeft een belangrijke recreatieve functie omwille van de vele speelmogelijkheden.

DEELGEBIED 163 LOUSBERGSPARK

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

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

- Zone voor niet hinderlijke bedrijven, klasse 1
- Zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 2

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

De volgende bodemonderzoeken zijn gekend voor het deelgebied een beschrijvend bodemonderzoek (dossiernummer: 939) en een oriënterend bodemonderzoek (dossiernummer 5816).

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied is nagenoeg volledig aangeduid als een biologisch waardevol park. Delen van het park zijn aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie (stilstaand water).

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen. In de omgeving zijn wel verschillende elementen (voornamelijk woningen) vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbesteding zal het niet mogelijk zijn het terrein te ontwikkelen in functie van bedrijvigheid.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor niet hinderlijke bedrijven, klasse 1” en “zone voor gemeenschapsuitrusting, klasse 2”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit. Ook ten aanzien van de contextwaarde van het bouwkundig erfgoed zijn positieve effecten te verwachten voor een herbesteding naar parkgebied.

Ten aanzien van mens kan gesteld worden dat zone voor park beter inpasbaar is in de omgeving dan zone voor bedrijvigheid. Ook hier worden dan eerder positieve effecten verwacht.

termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 164 SINT-PIETERSABDIJ

Het deelgebied is gesitueerd tussen het Sint-Pietersplein en de Nederschelde, in het zuiden van de binnenstad. Het deelgebied bestaat uit de ommuurde abdijtuin en de aanpalende groenzone tussen de Faculteit economie en bedrijfskunde van de Universiteit Gent, en het water.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” en “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

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

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig. Ten oosten van het deelgebied stroomt de bevaarbare waterloop “Nederschelde”.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De ruïne in de tuin is, op de biologische waarderingskaart, aangeduid als biologisch minder waardevolle (zeer) jonge loofhoutaanplant. De zone tussen de ruïne en het water (een deel van de wijngaard) betreft biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van half natuurlijke graslanden. Het andere deel van de wijngaard evenals het perceel aan de zijde van de Kantienberg is (nog) aangeduid als minder waardevol met waardevolle elementen (hoogstamboomgaard). De zone tussen de faculteit Economie en bedrijfskunde en de Muinkschelde is aangeduid als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten.

Landschap, erfgoed en archeologie: De abdijtuin is beschermd als monument: “buitentuin Sint-Pietersabdij”. Het deelgebied is eveneens gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht “de groepering monumenten en onroerende goederen in de onmiddellijke omgeving van de Sint-Pietersabdij”. Het noordelijke deel van het deelgebied is aangeduid als een beschermd landschap “gedeelte der Muinkkaai langs linkeroever van de Schelde, achter de Sint-Pieterskerk, tussen Muinkbrug en Hoveniersberg”. De Sint-Pietersabdij en de Sint-Pieterskerk zijn tevens aangeduid als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming zal er niet meer gebouwd mogen worden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” en “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ook ten aanzien van landschap wordt een groene zone verkozen boven bebouwing.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming het verlies van een woonfunctie (park kan ook onder gemeenschapsvoorzieningen). Anderzijds zijn woningen moeilijker inpasbaar in de omgeving en kan de zone voor park een meerwaarde bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

DEELGEBIED 165 SNOEKSTRAAT

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

De planologische bestemming van het parkje is aangeduid in het BPA 126 Binnenstad, deel Heernis. Voor het deelgebied is de bestemming “zone voor woningen, klasse 3” van toepassing.

Plandoelstelling

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

DEELGEBIED 168 VEERGREP

Het Veergrep parkje, gekend als buurttuin Veergrep, is gelegen in het centrum van Gent langs de Leie, tegenover de Bijloke site (tussen de achterzijde van de bebouwing aan de Kortrijksesteenweg en een houtkant aan de Leie. Het is een van de weinige openbare groenzones in deze wijk/buurt.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

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

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. Door de herbesteding zal er niet meer gebouwd mogen worden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt volgens de bodemkaart gekarteerd als antropogene, reeds bebouwde bodems. Deze bodem is bijgevolg weinig gevoelig voor verdichting en profielverstoring. Gezien de bestemming als zone voor park, zal vergraving en verharding bovendien zeer beperkt zijn.

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied of de directe omgeving. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor woningen, klasse 3”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, de zone voor park is inpasbaar in de omgeving en kan een meerwaarde bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Door deze herbesteding naar “zone voor park” kan het gebied echter niet meer ontwikkeld worden als woongebied. Het aantal bijkomende wooneenheden dat nog gerealiseerd kon worden was echter beperkt.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park. De nieuwe planologische bestemming ‘zone voor park’ is bijgevolg reeds gerealiseerd. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie

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

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 169 WOLTERS LAANPARK

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

Water: Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming, niet infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als parkgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn. Het deelgebied grenst aan de bevaarbare waterloop Leie.

Biodiversiteit: Het parkje is op de biologische waarderingskaart (2017) aangeduid als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) en als tweede eenheid loofhoutaanplant.

Landschap, erfgoed en archeologie: De panden palend aan de toegang van het parkje in de Kortrijksepoortstraat zijn beiden opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed (ID 20639 en 20640). Aan de overzijde van de Leie is de site van Bijloke aangeduid als beschermd monument en stadsgezicht. De Leie is aangeduid als lijnrelict.

Mens-ruimte: De wijziging van het gewestplan heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen/gebruiken in functie van wonen, wat in de huidige situatie wel mogelijk is. Ten aanzien van de bestaande situatie wijzigen de functies niet.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

De terreinen werden gesaneerd (eindverklaring met dossiernummer 5597).

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als “zone voor park”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied met culturele historische en/of esthetische waarde”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de mogelijkheid tot bebouwing. Anderzijds kan gesteld worden dat het parkgebied kan bijdragen aan de luchtkwaliteit, beeldkwaliteit, wateropvang, buffering, ... Gezien dit park bovendien een van weinige openbare groenzones is in de wijk/buurt, wordt geoordeeld dat het park een meerwaarde kan betekenen voor het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Qua landschap wordt geoordeeld dat zowel woningen als een parkzone landschappelijk inpasbaar zijn.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming “zone voor park” is met uitzondering van de buurtparking reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg grotendeels een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

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

Plandoelstelling

Het betreft een bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden van Gent. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Het park wordt opgewaardeerd. De bestaande parking zal binnen de parkzone geherstructureerd worden, met de bedoeling dat er minder verharde oppervlakte zal zijn. In die zin wordt de parking mee opgenomen in het RUP groen.

DEELGEBIED 180 BLAARMEERSEN

De Blaarmeersen situeren zich aan de rand van de stad, richting Drongen. De Blaarmeersen is een stedelijk recreatiedomein gelegen tussen de Leie, de Watersportbaan, de R4 en de spoorlijn Gent – Brugge. Het park lag oorspronkelijk in de Leievalei en is nog steeds omgeven door grotere groenstructuren zoals de Bourgoyen en de noordelijke Assels. De afbakening van het deelgebied bestaat voornamelijk uit de westelijke en zuidelijke randen van het recreatiedomein.

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

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

Mens-ruimte: Binnen het deelgebied zijn park, parking en recreatieve voorzieningen aanwezig. Het gebied is echter bestemd als woongebied.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: Er zijn verschillende soorten bodems aangeduid op de bodemkaart voor dit deelgebied. In het noord westen, oosten alsook een deel in het midden van het deelgebied is er een antropogene bodem. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Verder zijn er ook nog gebieden waarvan de volgende bodems zijn aangeduid op de bodemkaart:

- Nat zandleem, deze bodem is gevoelig voor verdichting maar niet gevoelig voor profielvernietiging.
- vochtig zandleem, deze bodem is weinig gevoelig voor verdichting.

Gezien de bestaande buurtparking geherstructureerd zal worden, met de bedoeling om ook minder verharding binnen het parkgebied te hebben, worden positieve effecten verwacht ten aanzien van bodem, water, biodiversiteit en landschap. Ten aanzien van mens geldt een neutraal effect, gezien de buurtparking wel behouden blijft binnen het deelgebied.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten slotte ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, gezien zowel woningen als parkzone inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” en “zone voor bos” is reeds grotendeels gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “gebied voor dagrecreatie” en “gebied voor verblijfsrecreatie” volgens het gewestplan.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemmingen “gebied voor dagrecreatie” en “gebied voor verblijfsrecreatie” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Het betreft een bestaande publiek toegankelijke groenstructuur. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven aan de zone van en rondom de vijver. Op die manier wordt de groenstructuur, zoals vastgesteld in het ontwikkelingsplan, planologisch vastgesteld. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om deze groenstructuur te beschermen en toegankelijk te houden.

Daarnaast heeft de Blaarmeersen, omwille van zijn omvang en ligging in de Leievallei, een belangrijke rol in de ruimere groenstructuur. Het vormt een schakel tussen natuurreserveaat de Bourgoyen-Ossemeersen, park Halfweg, de Snepmeersen, Assels noord en Assels zuid. De westelijke, oostelijke en zuidelijk rand wordt om die reden herbestemd tot zone voor bos.

- natte klei en natte zware klei, deze bodem is zeer gevoelig voor verdichting.

Al deze bodems zijn niet gevoelig voor profielvernietiging.

Verder zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: In het deelgebied zijn er verschillende gebieden die mogelijk overstromingsgevoelig zijn, alsook gebieden die niet overstromingsgevoelig zijn. Zo goed als heel het deelgebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig. Enkel drie kleinere gebieden zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Verder lopen langs het deelgebied de bevaarbare waterlopen de Leie en de ringvaart om Gent.

Het gebied wordt bestemd als “zone voor park” en “zone voor bos”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De randen, kant spoor, ringvaart en Leie zijn aangeduid als biologisch waardevolle (talud met) loofhoutaanplant, talud met verruigd grasland, opslag van allerlei aard en vochtig wilgenstruweel. De kleine plas is aangeduid als biologisch waardevol stilstaand water zonder waterplanten; de grote plas als biologisch zeer waardevol stilstaand water/eutrofe plas, met aansluitend op de plas eveneens zeer waardevol rietland, mesofiel hooiland en verruigd grasland met minder algemene soorten.

Het deelgebied is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

De grote plas inclusief eiland en het rietland rondom is verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden aanwezig.

Mens-ruimte: Het deelgebied wordt doorkruist door trage wegen en bestaat uit een grote vijver en een boszone. Het gebied is bestemd als recreatiezone.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming dat het gebied niet meer ontwikkeld kan worden als verblijfsrecreatie en dat beperkingen gesteld worden ten aanzien van dagrecreatie. Anderzijds kan gesteld worden dat een park- en boszone met verschillende trage verbindingen ook een meerwaarde kan zijn voor het aangrenzende recreatiegebied van de Blaarmeersen. Er worden in elk geval geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht.

DEELGEBIED 181 CAMPUS DE STERRE

Het deelgebied is onderdeel van de universiteitscampus De Sterre, gelegen tussen de Krijgslaan en de De Pintelaan.

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

Plandoelstelling

Bij de afbakening van het deelgebied is een evenwicht gevonden tussen het beschermen van het meest biologisch waardevolle gedeelte (centraal) en het behoud van een beeldbepalende groenstrook (langs de Krijgslaan) en tegelijkertijd nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden op de site te behouden.

Omwille van de unieke vegetatie, die weinig verstoring verdraagt, wordt het deelgebied herbestemd naar een “zone voor natuur”.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Voor het volledige deelgebied gebeurde een beschrijvend bodemonderzoek (dossiernummer: 2655) . Voor een beperkte zone gebeurde een eindevaluatieonderzoek (dossiernummer 6567).

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als “zone voor natuur”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De Campus Sterre is aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol omwille van de aanwezigheid van mesofiel hooiland met bijzondere soorten, loofhoutaanplant, goed ontwikkelde oude loofhoutaanplant, opslag van allerlei aard, biologisch soortenrijk bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem en loofhoutaanplant met opslag.

Het deelgebied is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (niet bedreigde) soorten voor.

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. 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. Maar er blijven voldoende bouwmogelijkheden op de site behouden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor natuur” is reeds grotendeels gerealiseerd gezien de aanwezigheid van waardevolle tot zeer waardevolle biotopen. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap.

Ten aanzien van mens kan geoordeeld worden dat natuurgebieden ook een gemeenschapsfunctie zijn. Bovendien blijven voldoende mogelijkheden voor bebouwing mogelijk op de rest van de campus. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

DEELGEBIED 182 DE DEYNECAMPUS

Het deelgebied bestaat uit twee delen: een onderdeel van een scholencampus gelegen tussen de R4, de Oudenaardsesteenweg, de Zwijnaardsesteenweg en de sociale woonwijk Nieuw Gent en twee percelen tussen Heerweg – Noord en de private woningen in de Gestichtstraat. Deze onderdelen worden ‘De Deynecampus’ (groene gordel rondom de campus) en ‘Heerweg-Noord’ (twee percelen gelegen langs de R4) genoemd.

Voor de volledige site is het Gewestplan Gentse en Kanaalzone van 1977 van toepassing. Het grootste deel is gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. De noordwestelijke rand van het onderdeel De Deynecampus is, net zoals het bosje Heerweg-Noord, bestemd als woongebied.

Plandoelstelling

Het behoud van de bestaande, biologisch zeer waardevolle, bosgordel ten noorden van de site staat voorop. Een groenbuffer met een breedte van 20 m ten opzichte van de R4, zorgt voor een buffer van de school en de nieuwe studenten- of seniorenhuisvesting ten opzichte van de drukke verkeersader. Dit deel zal bestemd worden als “zone voor bos”. De parkzone, die in de toekomst ook echt als een publiek park wordt aangelegd krijgt eveneens de gepaste bestemming “zone voor park”.

Het bosje Heerweg-Noord is een biologisch zeer waardevol groengebied. Bovendien

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Bij het onderdeel De Deynecampus is er een klein gebied waar een beschrijvend bodemonderzoek (dossiernummer: 18042) gekend is. Voor de rest zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor het gehele deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

De Vlaamse hydrografische atlas vermeldt de Leebeek ten noorden van de campus als een niet geklasseerde waterloop.

Het gebied wordt bestemd als “zone voor bos” en “zone voor park”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De Deynecampus: De meest waardevolle delen vinden we in de noordelijke bosgordel en in het vroegere kasteelpark grenzend aan de Oudenaardsesteenweg, op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch zeer waardevol. In het kasteelpark komen verder biologisch waardevol soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem, en verruigd grasland met struik- of boomopslag voor. Grenzend aan de Leebeek treffen we nog een biologisch minder waardevol perceel met waardevolle elementen aan. De weginfrastructuur wordt gebufferd door een biologisch minder waardevolle dijk met loofhoutaanplant en opslag van allerlei aard.

Heenweg-Noord: Het bosje is aangeduid als biologisch zeer waardevol.

Verder is de vijver in het (vroegere) kasteelpark aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Landschap, erfgoed en archeologie: De achterliggende gronden van Gestichtstraat, begrensd door de Ringvaart en Ebergiste De Deynestraat staan in de inventaris van het bouwkundig erfgoed beschreven als volledig ingenomen door het Medisch Pedagogisch Instituut St.- Jozef en de Normaalschool en Oefenschool St.Aloisius. De inventaris vermeldt voor de campus verder ook de afzonderlijke woonhuizen in Art Decostijl.

Mens-ruimte: Voor het gebied De Deynecampus heeft de wijziging van de huidige bestemming tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor bos” en “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De “zone voor park” is in de huidige situatie nog geen publiek toegankelijk park. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” en “woongebied”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap.

Ten aanzien van mens betekent de herbesteding dat de campus niet kan uitbreiden binnen de contour van het deelgebied en dat er geen woningen kunnen ontwikkeld worden ter hoogte van Heerweg-Noord. Anderzijds betekenen de groene zones ook een meerwaarde voor de aanwezige functies rondom het deelgebied (o.a. als buffer).

vormt het een onderdeel van de ‘groene ring’ die een aantal groengebied met elkaar verbindt. Het bosje vormt dan ook een stapsteen tussen een aantal andere groengebieden omgeven door grootschalige infrastructuren. Het zal bestemd worden als “zone voor bos”.

Buiten de groenzones, zoals vastgelegd in voorliggend RUP, behoudt de campus zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

DEELGEBIED 184 MUILAARDSTRAAT

Het deelgebied is gelegen in het zuiden van Gent, ten zuiden van de woonwijk Steenakker, nabij Nieuw Gent en de UZ-site. De contour van het deelgebied wordt gevormd door de private tuinen bij de woningen in de Muilaardstraat in het noorden en de Leebeek in het zuiden. De Leebeek vormt de grens tussen het deelgebied en de Coca Colafabriek.

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

Plandoelstelling

Het betreft een bestaand toegankelijk groengebied. 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

binnen de afbakening van het RUP groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. Maar er blijven voldoende bouwmogelijkheden op de campus behouden.

Voor het gebied Heerweg-Noord heeft de wijziging van het gewestplan tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om de percelen te bebouwen, wat in de huidige situatie theoretisch gezien mogelijk is. In de praktijk zijn beide percelen echter niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Doorheen het deelgebied stroomt de Leebeek, een niet geklasseerde waterloop.

Het gebied wordt bestemd als “zone voor park”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het gebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol stilstaand water zonder waterplanten en als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten. Tevens komt verruigd grasland en loofhoutaanplant voor.

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk zal zijn om te bouwen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap.

Ten aanzien van mens betekent dit een potentieel verlies van de functie wonen (parkgebied kan gezien worden als gemeenschapsvoorziening). Anderzijds betekenen de groene zones ook een meerwaarde voor de aanwezige functies rondom het deelgebied (o.a. als buffer).

wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Specifiek voor dit gebied wenst men een robuuste, aaneengesloten groene buffer in functie van biodiversiteit en een betere doorwaadbaarheid van het gebied.

DEELGEBIED 185 SCHOONMEERSEN

Het deelgebied is onderdeel van de schoolcampus “Schoonmeersen”, gelegen tussen de Voskenslaan, de R4 en de Valentin Vaerwyckweg (de verbindingsweg tussen de R4 en de achterzijde van station Gent-Sint-Pieters).

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” en “woongebied” volgens het gewestplan. De waterpartij langs de R4 is op dit moment al bestemd als “natuurgebied” volgens het gewestplan.

Voor de centrale groenzone, gelegen langs het nieuwe studentenhuysvestingsproject, is een verkavelingsvergunning goedgekeurd, waarin de zone aangeduid werd als “zone voor openbaar domein – groen” en als “zone voor gemeenschappelijk privaatief groen”.

Plandoelstelling

De herbestemming van het deelgebied in het RUP groen heeft tot doel om het bindend kader van het masterplan, dat op zich geen juridische waarde heeft, verordenend vast te leggen. In dit bindend kader wordt de Groene Ring opgenomen als te behouden en te versterken. Het deelgebied heeft dan ook een verbindende functie op macroniveau.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodems van het deelgebied zijn op de bodemkaart aangeduid als vochtig tot nat zand, nat zandleem en antropogene bodems. Het merendeel van de bodems is niet tot weinig gevoelig voor profielverstoring. De natte zandleembodems zijn gevoelig voor verdichting.

Delen van het deelgebied zijn gelegen in een oriënterend bodemonderzoek (dossiërnummer: 15756). Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Zo goed als het hele deelgebied is niet overstromingsgevoelig, enkel een gebied in het westen van het deelgebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Het hele gebied is niet infiltratiegevoelig, behalve een klein gebied in het noord westen dat infiltratiegevoelig is.

Op vlak van grondwaterstroming is het grootste deel zeer gevoelig voor grondwaterstroming, behalve het zuidelijke deel van het onderste gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming, dit is ook het geval voor het westelijke deel van het meest noordelijke gebied.

Het gebied wordt bestemd als “zone voor bos” en “zone voor park”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het westen van het deelgebied is nagenoeg volledig aangeduid als biologisch zeer waardevol (vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem en mesofiel hooiland). De rest van het deelgebied is voornamelijk aangeduid als biologisch waardevol (stilstaand water, eutrofe plas, perceelsranden of taluds en waardevolle loofhoutaanplant. Een aantal vegetaties ter hoogte van de rotonde zijn aangeduid als verboden te wijzigen vegetaties: het betreft stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) en mesofiel hooiland.

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

Mens-ruimte: De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor bos” en “zone voor park” is reeds grotendeels gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting en verdere invulling van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Voor de centrale groenzone werd de zone in de verkavelingsvergunning reeds aangeduid als een zone voor groen. Gezien de herbestemming dit planologisch wenst te verankeren, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

De westelijke zone is momenteel bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen, waarbij zowel een invulling als groene zone als verharding e.d. mogelijk is. Bebouwing en verharding zal door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een mogelijk verlies van gemeenschapsvoorzieningen. Anderzijds is een openbaar bosgebied ook inpasbaar in deze bestemming. Bovendien kan de boszone ook een meerwaarde bieden inzake buffering

De herbestemming naar bos ter hoogte van het studentenhuysvestingsproject Redemptoristen heeft tot doel om de aanduiding in de goedgekeurde verkaveling kracht bij te zetten. Dit bosje is op dit moment nog niet overgedragen naar het publiek domein.

Het toekomstige park voor de studenten die hier zullen verblijven moet eveneens nog aangelegd worden. Ook in die zin biedt een effectieve bestemmingswijziging een betere garantie op het behoud, en een kwalitatieve aanleg van het park.

DEELGEBIED 186 SINT-DENIJSLAAN

Dit deelgebied is gelegen net ten zuiden van de wisselsporen aan het station Gent-Sint-Pieters. Het gebied is ingesloten door private woningen langs de Sint-Denijslaan en de Wiemersdreef en door de spoorweg.

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

Plandoelstelling

Om te voorkomen dat het gebied in de toekomst toch aangesneden zou worden en deze rustplek zou verdwijnen, wordt het herbestemd naar een groenzone. Gezien de specifieke context en de hoge sociale waarde die het gebied vervult, wordt de bestemming “zone voor park” toegekend aan het binnengebied en een bestemming “zone voor parkachtige tuinen” voor delen van de diepe tuinen aan de kant van de Sint-Denijslaan. De individuele tuintjes kunnen

groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe ook niet meer wenselijk is volgens het masterplan en de verkaveling. Maar er blijven voldoende bouwmogelijkheden op de site behouden. Verder is een klein gedeelte van het deelgebied opgenomen in geregistreerd landbouwgebruik. Het betreft echter zonevreemd landbouwgebruik, de percelen hebben op dit moment geen agrarische bestemming.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Aan de westzijde van het deelgebied stroomt een geklasseerde waterloop tweede categorie, zonder naam.

Het gebied wordt herbestemd naar zone voor park en zone voor parkachtige tuinen, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De meest waardevolle delen bevinden zich achter de tuinen van de woningen kant Wiemersdreef en parallel aan de spoorwegbundel. Het betreft biologisch zeer waardevol gebied. Daartussen liggen twee grote blokken aangeduid als biologisch minder waardevol met waardevolle en zeer waardevolle elementen en biologisch minder waardevol met waardevolle elementen.

De vijver is aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen.

e.d. voor de achterliggende campus. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als zone voor park is reeds grotendeels gerealiseerd en de zone voor parkachtige tuinen is gerealiseerd.

De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de woonfunctie. Echter, in de huidige situatie zijn de percelen niet bebouwbaar, waardoor er geen functieverlies zal optreden. Daarnaast kan een groene zone een meerwaarde bieden

behouden blijven, maar met respect voor de natuurwaarden in het gebied.

DEELGEBIED 187 SNEPPEMEERSEN

Het deelgebied situeert zich nog in Gent, maar grenst aan de deelgemeente Drongen. Het gebied grenst in het noorden aan de spoorweg waarachter de Blaarmeersen zich bevinden. In het zuiden grenst het deelgebied aan de R4. Met uitzondering van het grotendeels verlaten deel van de camping, wordt de bestaande camping uit de contour van het RUP uitgesloten.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemmingen “gebied voor dagrecreatie” en “gebied voor verblijfsrecreatie” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Het zuidelijk gedeelte van dit deelgebied heeft op dit moment al een belangrijke biologische waarde. In het RUP groen wordt er expliciet gekozen om de bestaande waardevolle natuurgebieden een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebieden een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden. Op die manier bestaat de garantie dat deze

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte.

De wijziging van het gewestplan heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen. In de huidige situatie is dit echter ook niet mogelijk gezien het binnengebied niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Het bouwen van een (kleinschalig) bijgebouw blijft mogelijk.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: Er zijn drie verschillende bodems in het deelgebied. Het meest oostelijke gebied is aangeduid op de bodemkaart als natte klei, deze bodem is zeer gevoelig voor verdichting. In het midden van het deelgebied is de bodem aangeduid als nat zandleem, deze bodem is gevoelig voor verdichting. De bodem in het westen van het deelgebied is aangeduid als natte zware klei op de bodemkaart, deze bodem is uiterst gevoelig voor verdichting. Verder zijn al de bodems in het deelgebied niet gevoelig voor profielvernietiging.

Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is mogelijk overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Waar het deelgebied grenst met de R4 is een geklasseerde waterloop van tweede categorie gelegen, namelijk de Ringgracht.

Het gebied wordt herbestemd naar natuurgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het zuidelijke deel, aansluitend op het natuurgebied, is aangeduid als biologisch waardevol en bestaat uit verruigd grasland, park, stilstaand water/eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) en een talud met loofhoutaanplant.

Het noordelijk perceel is op vandaag nog een biologisch minder waardevol kampeerterrein, caravanterrein.

Het stilstaand water/eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen), in de parkachtige tuin is aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming “zone voor natuur” is reeds gerealiseerd in het zuidelijk deel van het gebied. Herbestemming zal in deze zone een verderzetting van de bestaande toestand zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

De noordelijke zone is momenteel een grotendeels verlaten kampeerterrein. Herbestemming naar zone voor natuur zal positieve effecten hebben ten aanzien van bodem, water, biodiversiteit en landschap. Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de recreatieve functie, al is deze momenteel nauwelijks aanwezig gezien dit deel van de camping reeds grotendeels verlaten werd. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “gebied voor dagrecreatie” en “gebied voor verblijfsrecreatie” volgens het gewestplan. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden,

waardevolle natuur behouden blijft en verder kan ontwikkelen. Het deelgebied heeft veel potentieel om uit te groeien tot een volwaardig aaneengesloten natuurgebied.

De volledige zone zal bestemd worden als “zone voor natuur”, met potenties voor een onverharde wandelverbinding en een robuuste groenbuffer ter hoogte van de bestaande camping.

DEELGEBIED 189 UZ-SITE ZUID

Het deelgebied is onderdeel van de UZ-campus. Het betreft het bestaande bos op de site van het universitair ziekenhuis, palend aan de snelweg.

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

Plandoelstelling

Het voorliggend RUP groen heeft tot doel om het bestaande waardevolle bos op de UZ-campus te beschermen en te behouden. Het bos biedt veel kwaliteiten voor de ziekenhuis-campus. Het vormt een visuele en geluidsbuffer ten opzichte van de snelweg, het draagt bij tot een beter luchtkwaliteit, beeldkwaliteit, wateropvang, klimaatbeheersing en welzijn. In die zin kan het niet verantwoord worden dat dit bos

Landschap, erfgoed en archeologie: Het gebouwencomplex in het deelgebied is aangeduid als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: De wijziging van het gewestplan heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen/gebruiken in functie van (verblijfs)recreatie, wat in de huidige situatie wel mogelijk is. Dit deel van de camping is momenteel echter grotendeels reeds verlaten.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is grotendeels aangeduid als vochtig zand op de bodemkaart. Deze bodem is weinig gevoelig voor verdichting en niet gevoelig voor profielverstoring. De noord westelijke rand van het deelgebied bestaat uit een antropogene bodem, niet gevoelig voor profielverstoring of verdichting.

Het terrein werd gesaneerd (dossiernummer 3281).

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. Het grootste deel van het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Enkel een klein gebied aan de noord westelijke rand van het deelgebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt herbestemd naar een boszone, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het meest waardevolle deel van het bos vinden we rond de helikopter landingsplaats en de peutertuin. Het betreft biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Aansluitend daarop vinden we, van noord naar zuid, biologisch waardevol: een loofhoutaanplant met als tweede eenheid vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, een biologisch waardevolle kapvlakte met als tweede eenheid opslag van allerlei aard en een loofhoutaanplant. Rondom de

hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming dat de functie natuur aan oppervlakte zal winnen, hetgeen beperkt positief is. Het gebied zal echter niet meer ontwikkeld kunnen worden in functie van verblijfsrecreatie en er zullen beperkingen gesteld worden ten aanzien van dagrecreatie, hetgeen licht negatief beoordeeld wordt. Binnen natuurgebied zijn laagdynamische recreatieve functies toegestaan als nevenactiviteit. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als zone voor bos is reeds gerealiseerd. Bovendien zal de helikopterhaven behouden kunnen blijven. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

gerooid zou worden en het groengebied zou verdwijnen. De nieuwe planologische bestemming is dus een “zone voor bos”.

Uiteraard is het van belang dat de helikopterhaven, gekoppeld aan het ziekenhuis, optimaal kan blijven functioneren. Daarom wordt deze zone niet opgenomen in de perimeter van het groenRUP.

DEELGEBIED 190 ZUIDERBEGRAAFPLAATS

Het deelgebied is gelegen tussen de campus UZ en de spoorweg Gent-Brussel. De hoofdingang van de begraafplaats situeert zich in de Ottergemsesteenweg. Zowel langs de Noendries als de Ruststraat is de begraafplaats ommuurd. Ter hoogte van de Ruststraat bevindt zich tussen de kerkhofmuur en de straat een brede toegankelijke groenstrook.

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

Plandoelstelling

Om de publiek toegankelijke groengebieden in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze een gepaste groene bestemming te geven. Voorliggend deelgebied betreft enerzijds een langgerekt parkje en anderzijds een begraafplaats die tegelijkertijd ook een belangrijke biologische

helikopterlandingsplaats is biologisch waardevol verruigd grasland met struik- of bomenlaag met als tweede eenheid verharde oppervlakte gelegen.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen in het deelgebied.

Mens-ruimte: 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. Er blijven echter wel nog voldoende bouw mogelijkheden op de site behouden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Biodiversiteit: De begraafplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. Het staat gekarteerd als kerkhof met (zeer) waardevolle elementen (muurvegetaties, bomen etc). De groenstrook langs de Ruststraat is minder biologisch waardevol.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden aanwezig in of nabij het deelgebied.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming zal er een deel woongebied verloren gaan, maar vermits de nieuwe planologische bestemming als “zone voor begraafplaats” en “zone voor park” reeds gerealiseerd is er niet echt een verandering in de bestaande situatie.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de mogelijkheid tot bebouwing. Anderzijds kan gesteld worden dat het bosgebied kan bijdragen aan de luchtkwaliteit, beeldkwaliteit, wateropvang, buffering, ... Wat betekent dat de boszone ook een meerwaarde kan betekenen voor het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor begraafpark” en “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de functie wonen in het gebied. Anderzijds kan gesteld worden dat ook een parkgebied en begraafplaats ook inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen betekenen voor het ruimtelijk functioneren van het gebied.

waarde heeft. Dit deelgebied is onderdeel van de ruimere groenstructuur van Gent. Er wordt dan ook expliciet gekozen om deze groenstructuur te beschermen en toegankelijk te houden. Omwille van het tweeledige karakter, namelijk een begraafplaats die tegelijkertijd een belangrijke rol vervult in de groenstructuur, is ervoor gekozen om dit gebied de gepaste bestemming “zone voor begraafpark” te geven. Het parkje langs de Ruststraat krijgt de gepaste bestemming als “zone voor park”.

Lucht: Niet van toepassing.

DEELGEBIED 191BOERENHOF

Het deelgebied is gelegen in de Rabotwijk, een onderdeel van de 19^{de} eeuwse gordel van Gent, net ten noorden van het stadscentrum. Het deelgebied is een onderdeel van het binnengebied omsloten door de Schommelstraat, Victor Frisstraat, Kwakkelstraat en Pannestraat.

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

Plandoelstelling:

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

Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Het centrale gedeelte is momenteel een publiek toegankelijk groengebied, vergraving en verharding zal beperkt zijn. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Op zeer korte afstand stroomt ten noorden het Verbindingskanaal. Het gebied wordt bestemd als parkgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied bevat geen biologische waardevolle elementen.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden aanwezig in het deelgebied. In de Kwakkelstraat bevindt zich het beschermd monument “Elektrisch onderstation ontworpen door J.A. De Bondt”.

Mens-ruimte: De wijziging heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om de zone te verkavelen/ verbouwen. De functie van het deelgebied wijzigde reeds in het verleden (garages en bergingen werden

Ten aanzien van de bestaande toestand:

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

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit. De gerealiseerde sloop van de garages en bergingen had tevens al een positief effect op bovengenoemde disciplines.

Ten aanzien van de discipline mens betekent de herbesteding het verlies van de mogelijkheid om te bouwen of het uitbreiden van de tuinen.

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.

Voor de realisatie van dit RUP wordt, voor de delen gelegen binnen het plangebied, volgende verkaveling opgeheven: 2012 GE 131/00.

DEELGEBIED 192 MARIA GORETTI

Het deelgebied is gelegen in de Rabotwijk, een onderdeel van de 19^{de} eeuwse gordel, ten noorden van het stadscentrum. Het deelgebied is een onderdeel van het binnengebied omsloten door de Gasmeterlaan, Kaprijkestraat, Blaisantvest en Spaarstraat.

Het deelgebied is gelegen in het RUP nr. 145 Ziekenhuis-campus Sint-Lucas en omgeving en heeft hier de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”.

Het deelgebied is gelegen in het RUP nr. 145 Ziekenhuis-campus Sint-Lucas en omgeving en heeft hier de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”.

Twee verbindingen voor voetgangers en fietsers zijn voorzien. Minstens 10% van de totale zoneoppervlakte moet als aaneengesloten groene ruimte ingericht worden. De

inmiddels gesloopt). Ten aanzien van de bestaande situatie wijzigen de functies niet.

Stroken aanpalend aan de tuinen worden als tuinuitbreiding voorzien, het centrale deel wordt gebruikt als een openbaar toegankelijk groenzone (met moestuin en speelplein)

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing

Veiligheid: Niet van toepassing

Geluid: Niet van toepassing

Lucht: Niet van toepassing

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet infiltratiegevoelig, niet overstromingsgevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Op zeer korte afstand stroomt ten noorden het Verbindingskanaal.

Biodiversiteit:

Het deelgebied heeft op dit moment (nog) geen biologische waarde. De gebouwen zijn immers nog maar net gesloopt en het parkgebied dient nog ingericht te worden.

Landschap, erfgoed en archeologie: De Stadsschool en stedelijke kindertuin in het deelgebied zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (ID76842). Het deelgebied ligt in de vastgestelde archeologische zone “Historische stadskern van Gent”.

Mens-ruimte: Door de herbestemming zal er een deel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen verloren gaan. Er is echter geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in de organisatie van de ruimte.

Het park is inpasbaar in de omgeving. De parkzone betekent een meerwaarde voor het ruimtelijk functioneren van het gebied. In de buurt was er een groot groentekort.

De inrichting van het binnengebied kadert in de plannen van het stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot” waarin een algemene heropwaardering van de buurt voorop staat.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Dit deelgebied is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” wordt in de toekomst gerealiseerd (de gebouwen zijn immers nog maar net gesloopt en het parkgebied moet nog worden ingericht). Ten aanzien van biodiversiteit kan gesteld worden dat een doordachte invulling en inrichting van het gebied een meerwaarde kan betekenen ten aanzien van de biodiversiteit en ecologische kwaliteit van het gebied.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit. De inrichting van het

bestaande bebouwing binnen het plangebied is reeds gesloopt.

Plandoelstelling:

Het betreft een 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. Bij de parkinrichting dient een voldoende doorwaadbaarheid nagestreefd te worden.

In het groenstructuurplan (2012) is het westelijk gedeelte van de Rabot-wijk aangeduid als een deel van een wijk niet bediend door een wijkpark. De inrichting van het binnengebied kadert in de plannen van het stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot” waarin een algemene heropwaardering van de buurt voorop staat. In de buurt is er namelijk een groot groentekort.

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

De kleuterschool in het gebied is ondergebracht in een ander schoolgebouw en andere bebouwing is reeds gesloopt.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing

Veiligheid: Niet van toepassing

Geluid: Niet van toepassing

Lucht: Niet van toepassing

binnengebied kadert in de plannen van het stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot” waarin een algemene heropwaardering van de buurt voorop staat. In de buurt is er een groot groentekort. Inzake biodiversiteit kunnen positieve effecten vermeld worden.

De parkzone betekent een meerwaarde op vlak van mens-ruimte in de omgeving. Het betreft een binnengebied gelegen in een zeer dicht bebouwd blokblok. Dit blokblok is een onderdeel van een woongebied gekneld tussen verkeersinfrastructuur. Het gebrek aan open (en publieke) ruimte is in deze buurt zeer urgent.

DEELGEBIED 193 REIGERSPARK

Het deelgebied is gelegen in de zuidelijke stationsbuurt van Gent-Sint-Pieters en is een onderdeel van het binnenbouwblok, omgeven door volgende straten: Reigerstraat, Ganzendries, Hof ter Mere en Goudenregenstraat.

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

Plandoelstelling:

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.

Het betreft een bestaand groengebied, dat mits aankoop, en een beperkte inrichting openbaar kan gemaakt worden ten behoeve van de buurt. Dit deelgebied is de enige kans om in deze dicht bebouwde buurt (zonder openbaar groen) bijkomend woongroen te voorzien.

Bij de parkinrichting dient een voldoende doorwaadbaarheid nagestreefd te worden.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is infiltratiegevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als parkgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied omvat volgens de BWK geen biologische waardevolle elementen. Echter, gezien het een bebost gebied betreft, kan aangenomen worden dat deze zone wel als waardevol dient beschouwd te worden voor biodiversiteit.

Landschap, erfgoed en archeologie: De aanpalende rijwoningen (ID 67262) zijn opgenomen in de Inventaris onroerend erfgoed.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Het betreft een bestaand groengebied (verwilderde beboste zone in een afgesloten gebied), dat mits aankoop, en een beperkte inrichting openbaar kan gemaakt worden. Ten aanzien van de bestaande situatie wijzigen er niets.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing

Lucht: Niet van toepassing

Veiligheid: Niet van toepassing

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en bestaat het uit een niet-toegankelijk bosgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn. Het gebied zal wel toegankelijk gemaakt worden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Het deelgebied wordt momenteel ingenomen door bos. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan zeer beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit. Ten aanzien van mens betekent de herbestemming ook een verlies van de functie wonen in het gebied. Qua mens-ruimte kan het deelgebied een meerwaarde betekenen voor het ruimtelijk functioneren van het gebied aangezien de groenzone openbaar en toegankelijk kan worden gemaakt. Dit deelgebied is namelijk de enige kans om in deze buurt bijkomend woongroen te voorzien.

5.4.1.2 Deelgemeenten Oostakker en Sint-Kruis-Winkel

DEELGEBIED 200 AUGUSTIJN
 MOREELSSTRAAT

Het deelgebied betreft een parkachtige tuin tussen de Augustijn Moreelsstraat en de Gentstraat te Oostakker. De tuin is gelegen naast het wandelbos Slotendries, dat eveneens opgenomen wordt in het thematisch RUP groen.

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

Plandoelstelling

Het betreft een bestaand waardevol park, zowel vanuit biologisch, ecologisch als cultureel-historisch oogpunt. Er wordt expliciet gekozen om het waardevolle kasteelpark en de parkranden planologisch te beschermen en een gepaste groene bestemming te geven zodat het park ook op lange termijn behouden en onbebouwd kan blijven.

In de nabije omgeving is het grote publiek toegankelijke wandelbos Slotendries gelegen, er zijn bijgevolg geen behoefte in de nabije buurt naar een bijkomend toegankelijk groengebied. Het park hoort onlosmakelijk bij het private kasteeltje. Omwille van deze redenen krijgt het perceel een nieuwe bestemming als “zone voor parkachtige tuin”.

Bodem: De bodem van het deelgebied is grotendeels op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. In het noordwesten is er een klein deel van het deelgebied aangeduid als vochtig zand, deze bodem is weinig gevoelig voor verdichting en is niet gevoelig voor profielvernietiging (zonder profielontwikkeling).

Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het grootste deel van het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Een sikkelvormig deel van het gebied is niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Het deelgebied is niet gevoelig voor overstromen. Het gebied wordt bestemd als zone voor waardevolle tuin, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het gebied is op de biologische waarderingskaart nagenoeg volledig aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat). Minder waardevolle delen bestaan uit (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten of open bebouwing met geen of weinig opgaand groen.

Landschap, erfgoed en archeologie: De westelijke zijde van het deelgebied is gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht ‘de omgeving van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Lourdes te Oostakker’. Het kasteel ten zuiden is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als “Villa Maria”.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte ten aanzien van de bestaande toestand. De herbesteding van het perceel naar een “zone voor parkachtige tuin” leidt ertoe dat het deelgebied onbebouwbaar wordt.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld als parkgebied. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbesteding van een harde bestemming naar een parkachtige tuin positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap is de aanwezigheid van park nabij het kasteel een positief effect.

De eigenaar van het perceel heeft reeds aangegeven dat hij het park niet wil verkavelen en dat hij ook bereid is om aan de bouwrechten op het perceel te verzaken zodat het kasteelpark gewijzigd kan worden in een zone voor parkachtige tuin. De directe omgeving van het kasteel zelf blijft gelegen in woongebied, zodat voldoende verbouw en/of bouwmogelijkheden aan het kasteel behouden blijven. Ten aanzien van mens worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

DEELGEBIED 201 GROENVINKSTRAAT

Het deelgebied bestaat uit een bosje gelegen op een ruimer perceel en bevindt zich tussen de Groenvinkstraat en de Lourdesstraat, langs de spoorweg in Oostakker.

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

Plandoelstelling

Het betreft een kleinschalig biologisch waardevol bos. Het RUP groen heeft als doelstelling om alle bestaande waardevolle bossen op grondgebied Gent planologisch te beschermen zodat de garantie wordt geboden dat deze bossen niet gekapt worden. Het bosje langs de Groenvinkstraat is onderdeel van een grotere ecologische infrastructuur langs de spoorweg en vormt een stapsteen naar het meer noordelijk gelegen wandelbos Slotendries en het (private) park langs de Augustijn Moreelsstraat. Het bos is kwaliteitsbepalend voor de aanpalende assistentiewoningen op vlak van belevingswaarde, (geluid)buffering ten opzichte van de spoorweg en welzijn. Dergelijke bosjes bieden bovendien veel voordelen inzake luchtzuivering, wateropvang en klimaatbeheersing. Omwille van deze redenen krijgt het bestaande bosje de gepaste bestemming als “zone voor bos” en wordt het op die manier planologisch beschermd.

DEELGEBIED 202 MAALGAVER

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen, antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Op de biologische waarderingskaart is het deelgebied nagenoeg volledig aangeduid als biologisch waardevol (park (openbaar of privaat) en loofhoutaanplant). Een zeer beperkt deel is gekarteerd als minder waardevolle open bebouwing met geen of weinig opgaand groen.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens-ruimte: Het deelgebied bestaat uit een groene zone achter de bebouwing. Er worden geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte verwacht te aanzien van de bestaande toestand. Bebouwing zal door uitvoering van het RUP niet mer mogelijk zijn.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deelgebied bestaat uit vochtig zand en natte zandleem. Deze bodem is zeer weinig gevoelig voor verdichting, maar bevat wel zones met waardevolle bodemprofielen. Er zijn geen

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het een bestaand bosje betreft, is de nieuwe bestemming “zone voor bos” reeds gerealiseerd.

De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van een harde bestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien een bos inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien blijven voldoende bouw mogelijkheden op de rest van het perceel en op het aanpalende perceel van dezelfde eigenaar.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied is reeds nagenoeg volledig aangeduid als biologisch waardevol en reeds

Het deelgebied is gelegen net ten westen van de Dwight Eisenhowerlaan (R4) in Oostakker, op de grens met Lochristi.

Het deelgebied bestaat uit enkele beboste percelen gelegen langsheen de R4.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “agrarisches gebied” volgens het gewestplan en is tevens aangeduid als HAG.

Plandoelstelling

Een groot deel van het deelgebied heeft op dit moment een belangrijke biologische waarde. In het RUP groen wordt expliciet gekozen om de bestaande waardevolle natuur- en bosgebieden een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebied een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden. Op die manier bestaat de garantie dat deze waardevolle natuur behouden blijft en verder kan ontwikkelen. Om die reden wordt het deelgebied herbested naar een “zone voor bos”. Bijkomende bebossing is tevens mogelijk in dit deelgebied.

DEELGEBIED 205 WOLFPUT

Het deelgebied is gelegen langs de sporthal Wolfput te Oostakker. Het betreft een groenzone gebruikt als woongroen. Het parkje wordt ontsloten via de parking bij de sporthal die uitgaat op de Wolfputstraat.

Het deelgebied is gelegen in het BPA Centrum 2 en is bestemd als “strook voor sport en spelrichting”.

bodemonderzoeken gekend ter hoogte van het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het de noordwestelijke deel van het deelgebied (langs de R4) is zeer gevoelig voor grondwaterstroming, niet infiltratiegevoelig en overstromingsgevoelig. De overige delen zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

In de omgeving zijn waterlopen van tweede en derde categorie gelegen, maar deze zijn niet gelegen in of grenzend aan het deelgebied.

Biodiversiteit: Het deelgebied is grotendeels aangeduid als waardevol op de biologische waarderingskaart. Het betreft, opslag van allerlei aard, verruigd grasland en loofhoutaanplant.

Minder waardevolle zone bestaat uit een akker op zandige bodem, al is dit perceel in de huidige situatie inmiddels verbost.

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden gelegen. De hoeves die buiten de contour gehouden werden, zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Het deelgebied is gelegen binnen HAG. Er zijn echter geen geregistreerde landbouwpercelen (2019) gelegen binnen het deelgebied.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deelgebied bestaat uit vochtig zand. Deze bodem is zeer weinig gevoelig voor verdichting, maar heeft wel een waardevol profiel (h). Er zijn geen bodemonderzoeken gekend ter hoogte van het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

aan het verbossen, waardoor de bestemming “zone voor bos” reeds grotendeels gerealiseerd is.

De herbestedding zal bijgevolg een verderzetting en uitbreiding van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als agrarisches gebied. In zowel de juridische situatie als de geplande situatie zal verharding en vergraving beperkt zijn, waardoor het effect neutraal is ten aanzien van bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestedding van een agrarisches gebied naar zone voor bos positief, gezien positieve effecten worden verwacht ten aanzien van biodiversiteit.

Ten aanzien van mens betekent de herbestedding een verlies van de landbouwfunctie (HAG). Op het niveau van het RUP groen worden echter de nodige compensatiegebieden voorzien, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden door de bosontwikkeling.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld als parkgebied. De herbestedding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Plandoelstelling

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

DEELGEBIED 206 MARCEL HERPELINCKSTRAAT

Het deelgebied is gesitueerd tussen de Marcel Herpelinckstraat, de Rapenburgstraat, Karel Bauwensstraat en Sint-Kruis-Winkeldorp, in het uiterste noorden van Gent, meer bepaald in Sint-Kruis-Winkel. Het deelgebied bestaat uit een bosje en grasland.

Het deelgebied maakt deel uit van het buitengebied en bevindt zich binnen de gewestplanbestemming “agrarisch gebied”.

Plandoelstelling

In het groenstructuurplan is deze zone geselecteerd als zone voor bosuitbreiding door middel van een cluster van kleinere boskernen. Om een cluster van kleinere bosjes te kunnen realiseren is het echter wel

Biodiversiteit: Het perceel is gekarteerd als biologisch waardevol (goed ontwikkelde, oude loofhoutaanplant, park en gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem)).

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte ten aanzien van de bestaande toestand. Geen wijziging in functies ten aanzien van de planologische toestand.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied bestaat uit droog tot nat zand, eventueel met veensubstraten. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting, maar kennen lokaal wel waardevolle bodemprofielen. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend ter hoogte van het deelgebied.

Water: De zone langs de bestaande gracht is mogelijk overstromingsgevoelig (de rest van het deelgebied is niet overstromingsgevoelig). Deze zone is niet infiltratiegevoelig en zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De andere delen van het deelgebied zijn infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Ten noorden van het bosje stroomt een niet geklasseerde waterloop (de Moerkensbeek).

Het gebied wordt bestemd als zone voor bos of natuur, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De noordelijke zone is aangeduid als minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland. De zuidelijke zone als biologisch waardevol naaldhoutaanplant met lage ondergroei (bramen, brem, heide, varens)..

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “strook voor sport en spelinrichting”.

In zowel de juridische situatie als de geplande situatie zal verharding en vergraving beperkt zijn, waardoor het effect neutraal is.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel een park als sport- en spelinrichtingen inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is de noordelijke zone reeds een permanent cultuurgrasland. De zuidelijke zone is reeds bebost. De gewenste bestemmingen zijn bijgevolg reeds gerealiseerd of mogelijk op het terrein, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Er worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de gewenste bestemming bos en natuur en de geldende bestemming agrarisch gebied ten aanzien van bodem, water en landschap.

Ten aanzien van biodiversiteit betekent de herbestemming een positief effect, gezien kansen gecreëerd worden voor biodiversiteit. Ten aanzien van mens betekent de herbestemming en verlies van de

van uitermate belang om de bestaande bosjes planologisch te beschermen. Daarom wordt het bestaande bosje herbestemd naar “zone voor bos”.

De noordelijke zone bestaat uit graslanden. In het RUP groen wordt er expliciet voor gekozen om de bestaande waardevolle natuur een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebieden een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden. Het grasland zal dan ook bestemd worden naar “zone voor natuur”.

DEELGEBIED 207LOTUSBOS

Het deelgebied Lotusbos bevindt zich in het binnengebied ruwweg omsloten door de Hollenaarstraat en Antwerpsteenweg in het zuiden en de Groenstraat in het noorden. Dit deelgebied bestaat uit een bos en een gedeelte van de bufferzone rondom het bedrijf Lotus aan de Hollenaarsstraat. Ten zuiden van dit gebied bevinden zich de bedrijfsgebouwen van het bedrijf Lotus. Ten noorden grenzen in hoofdzaak woningen met tuinen aan het gebied.

Het deelgebied Lotusbos is volgens het BPA Krijte deels gelegen in een zone voor openbaar groen (met overdruk te behouden waardevolle natuurelementen) en deels in een zone voor buffergroen.

Plandoelstellingen:

In het groenstructuurplan (2012) is dit gebied aangeduid als een natuurkern/wijkpark in een fijnmazig groen

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens-ruimte: Het deelgebied is volledig gelegen binnen HAG. De noordelijke zone is aangeduid als een geregistreerd landbouwperceel (overige gewassen), maar niet in handen van een professionele landbouwer. De zuidelijke zone is bebost.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied bestaat uit een vochtige zandbodem. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend ter hoogte van het deelgebied. In de nabije omgeving situeren zich echter wel oriënterende (uit 2009 en 2012) en beschrijvende bodemonderzoeken (daterend uit 2012).

Water: Het deelgebied is infiltratiegevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en niet overstromingsveelig. Op een afstand van ca. 700m stroomt de Westledebeek-Kapittelvaardeken, een geklasseerde waterloop van 3^{de} categorie. Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Centraal gelegen in het deelgebied bevindt zich een zeer waardevol biologische zone met zuur-eikenbos en fijnspar. In het NW-gedeelte bevindt zich een biologisch waardevol grasland. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een zeer waardevolle recent gegraven eutrofe plas.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden in of nabij het deelgebied.

Mens-ruimte: Er wordt geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte verwacht ten aanzien van de bestaande toestand. Ten aanzien van de bestaande situatie wijzigen de functies niet.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

landbouwfunctie ten voordele van natuur en bos. Het HAG zal binnen het RUP Groen gecompenseerd worden. Aangezien de percelen niet in professioneel landbouwgebruik zijn, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld als bosgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden. Het gebied zal toegankelijk gemaakt worden, wat nu niet het geval is.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In het groenstructuurplan (2012) is dit gebied aangeduid als een natuurkern/wijkpark in een fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad.

Volgens de BPA Krijte is het deelgebied gelegen in een zone voor openbaar groen en zone voor buffergroen. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan zeer beperkt blijven, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water. Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar een bosgebied positief,

netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad.

Een groot gedeelte van dit gebied heeft op dit moment een grote 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. Bovendien is het gebied geselecteerd in het groenstructuurplan als kleinere natuurkern. Een herbestemming in voorliggend RUP als “zone voor bos”

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling en behoud van de biologische waarden. Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien een bos inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

5.4.1.3 Deelgemeente Sint-Amandsberg

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

DEELGEBIED 300 ADOLF BAEYENSSTRAAT

Het deelgebied bestaat uit een aantal (delen van) percelen gelegen tussen de achterzijde van de woningen langs de Adolf Baeyensstraat en de parking van de Colruyt. Het terrein is momenteel bebost.

Volgens het gewestplan is dit deelgebied bestemd als woongebied.

Plandoelstelling

De herbestemming naar “zone voor bos” in voorliggend RUP groen heeft de bedoeling om het volledige bosje te beschermen en te behouden. Op de rand van de 19^e eeuwse, dicht bebouwde woonzone heeft het bosje een belangrijke waarde en kwaliteiten inzake zuurstof, wateropvang, klimaatbeheersing en welzijn. In die zin is het wenselijk het bos planologisch juridisch beter te beschermen.

DEELGEBIED 301 BIBLIOTHEEK

De bibliotheek en het omliggend groengebied zijn gelegen in de 20^e eeuwse gordel rond Gent, deelgemeente Sint-Amandsberg in de wijk Westveld. De groenzone wordt afgebakend door de

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen, antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het perceel is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant. De bestemming van het gebied als “zone voor bos” biedt mogelijkheden voor het versterken van de biologische waarde van het gebied.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden binnen of in de directe omgeving van het deelgebied gelegen.

Mens-ruimte: Het deelgebied is momenteel ingevuld als bos, maar bestemd als woongebied. Zonder verkaveling kunnen echter slechts 2 percelen bijkomend bebouwd worden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen, dewelke beschouwd worden als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied. Binnen het plangebied worden ook geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Globale beoordeling deelgebied

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als bosgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied, bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar een bosgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens wordt geoordeeld dat zowel woningen als boszone landschappelijk inpasbaar is, en dat beide een meerwaarde kunnen bieden. Momenteel kunnen slechts 2 percelen bijkomend bebouwd worden, waardoor het verlies aan woonfunctie beperkt is.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als publiek toegankelijk park. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Heiveldstraat, de Rietzangerstraat en de Pimpelmeesstraat.

De groenzone bestaat vandaag uit gazon, afgezet met bomen en een geschoren haag langs de Heiveldstraat en bomen in de zijstraten. Het omvat een skateplek, een speelplek voor jonge kinderen en een sportterrein (basket).

De groenzone rond de bibliotheek is gelegen in bestemming 'zone voor openbaar nut: nutsvoorzieningen en cultuur' volgens BPA SA – Westveld A.

Plandoelstelling

Het deelgebied betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als "zone voor park" te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat parken in Gent een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden. Het gebouw (bibliotheek) die centraal in het park staat, wordt mee opgenomen in de contour van de "zone voor park". Op die manier wordt op (lange) termijn de mogelijkheid geboden om het gebouw te herbouwen op een andere locatie in functie van maximalisatie en optimalisatie van het park. De bebouwde oppervlakte mag bij verbouwing of herbouw niet toenemen.

DEELGEBIED 302 GITO NIEUWELAAN

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromingen. Het gebied wordt bestemd als park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Bestemming van het gebied als parkgebied biedt mogelijkheden voor het versterken van de biologische waarde van het gebied. Het gebied is momenteel aangeduid als biologisch minder waardevol.

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het deelgebied is een boerenwoning vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies. Het deelgebied was al een park en park kan ook kaderen binnen zone voor openbaar nut.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Antropogene bodems worden beschouwd als bodems

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als "zone voor openbaar nut: nutsvoorzieningen en cultuur", bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit. Het bosgebied kan bijdragen aan de luchtkwaliteit, beeldkwaliteit, wateropvang en -buffering.

Ten slotte ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht. De zone voor park is inpasbaar in de omgeving en kan een meerwaarde bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien kan een invulling als parkgebied ook binnen de huidige bestemming zone voor openbaar nut.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied grenst aan de terreinen van het GITO (Koninklijk Technisch Atheneum), begrenst door de Nieuwelaan, de Jef Crickstraat en de Heiveldstraat.

Het deelgebied is aangeduid als “zone voor openbaar nut – onderwijs” en “zone voor schermgroen” volgens het BPA SA 1A – Westveld.

Plandoelstelling

Het park is een biologisch waardevol groengebied. Bovendien vormt het een onderdeel van de groenbuffer rond de Nieuwelaan, dat deel uit maakt van een groter groengebied met het Sint Baafskouterpark/Rozenbroekenpark. Het deelgebied is bijgevolg onderdeel van een belangrijke groene long voor dit deel van Sint-Amandsberg.

Rekening houdend met de feitelijke toestand is het aangewezen voor een groene bestemming te kiezen die zo dicht mogelijk aansluit bij de bestemming van het noordelijk gedeelte van de parktuin. Daarom wordt gekozen voor ‘zone voor parkachtige tuin’.

DEELGEBIED 303 GROOT BEGIJNHOF

Het betreft de centrale weide en graszones rondom de kerk van het Groot Begijnhof en het braakliggend terrein grenzend aan het Groot Begijnhof te Sint Amandsberg.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met cultureel-,

die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied. Binnen het plangebied worden bovendien geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromingen. Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied is momenteel aangeduid als biologisch waardevol (park en stilstaand water, eutrofe plas). Bestemming van het gebied als parkachtige tuin biedt mogelijkheden voor het versterken van de biologische waarde van het gebied.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens-ruimte: Het deelgebied is momenteel bebost. De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het bijna 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. Er is echter een tegenstrijdigheid tussen de bestaande bestemming en de perceelsconfiguratie. Deze zone is ingetekend als onderdeel van de onderwijssite. In praktijk maakt het deelgebied echter deel uit van de voorliggende private parktuin die in het BPA als dusdanig is bestemd. Het deelgebied had bijgevolg in principe al op het geldend BPA als groenzone ingetekend moeten worden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen, antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Het deelgebied is momenteel reeds een biologisch waardevolle parktuin. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als “zone voor openbaar nut – Er is echter een tegenstrijdigheid tussen de bestaande bestemming en de perceelsconfiguratie. onderwijs” en “zone voor schermgroen”, waardoor de zone in principe in het BPA al als groenzone ingekleurd had moeten worden. Indien hiermee rekening gehouden wordt, wordt geoordeeld dat er geen wezenlijke verschillen te verwachten zijn tussen de bestemmingen groenzone en parkachtige tuin. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand bestaat het deelgebied reeds uit pleinen en graszones. Invulling van het gebied als zone voor park is bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Het betreft een bestaand, toegankelijk groengebied, zij het binnen bepaalde uren. Om de groenzones 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 groenzones in de 19^e eeuwse gordel van Sint-Amandsberg, waar er een significant te kort is aan openbaar recreatief groen, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze groenzones/tuinen ook op lange termijn de behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 304 HEIVELD

Het deelgebied is onderdeel van de OCMW-campus Heiveld en situeert zich tussen de Antwerpsesteenweg, de Everstraat, de Quinten Metsijsstraat en de Heiveldstraat. De zones opgenomen in het RUP groen zijn bestaande groenzones op de campus.

Volgens het BPA Westveld is het deelgebied aangeduid als zone voor openbaar nut – medische diensten en zone voor tuinen.

Plandoelstelling

De afbakening is gebaseerd op basis van het masterplan voor de campus Sint-Amandsberg. De groenzones zijn een

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromingen. Het gebied wordt bestemd als park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Bestemming van het gebied als parkgebied biedt mogelijkheden voor het versterken van de biologische waarde van het gebied. Het gebied is momenteel aangeduid als biologisch minder waardevol.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het deelgebied is beschermd als stads- en dorpsgezicht en monument ‘Sint-Elisabethbegijnhof te Sint-Amandsberg’. De Begijnhofkerk Heilige Elisabeth van Hongarije, Heilige Michael en Heilige Engelen en de kapel Sint-Antonius van Padua zijn vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. De wijziging van de bestemming heeft tot gevolg dat het op de afgebakende delen niet meer mogelijk zal zijn om te bouwen. Dit was echter vanuit de erfgoedwaarden van de omgeving reeds onwaarschijnlijk.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen, antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. De terreinen van het westelijke deelgebied werden intussen ook gesaneerd (dossiernummer 4978).

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromingen. Het gebied wordt bestemd als park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het gebied is momenteel aangeduid als biologisch minder waardevol. In het oosten van het deelgebied zijn evenwel waardevolle elementen aanwezig zoals opgaand groen.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als woongebied met cultureel-, historische en/of esthetische waarde. Er kan echter redelijkerwijze aangenomen worden dan het realiseren van woningen binnen het deelgebied reeds nagenoeg onmogelijk was gezien de erfgoedwaarden in en rondom het gebied.

Er wordt daarom geoordeeld dat de juridische situatie nauwelijks zal afwijken van de bestaande toestand, en er dus geen aanzienlijke effecten verwacht worden door uitvoering van het plan.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied bestaat in de bestaande toestand reeds uit groenzones. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht door de herbestemming naar zone voor park. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Het westelijke deelgebied is reeds bestemd als zone voor tuinen in het BPA. Herbestemming naar zone voor park zal juist een meerwaarde bieden gezien het publieke

essentieel onderdeel van het masterplan. Conform het masterplan wordt de zuidzijde van de site gevrijwaard als park en blijft de voortuinstrook en/of groenbuffer aan de Q. Metsijsstraat behouden. Een herbestemming in het RUP groen heeft tot doel om de zwakkere functie groen uit het masterplan toch voldoende verordenend te kunnen vastleggen. Buiten de groenzones, zoals vastgelegd in voorliggend RUP, behoudt de campus zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Er wordt een bestemming als zone voor park vooropgesteld.

DEELGEBIED 305 HIPPODROOMLAAN

Het deelgebied is gelegen in de 20^e eeuwse gordel rond Gent in deelgemeente Sint-Amandsberg. Het betreft een waardevol eikenbos aan de Hippodroomlaan.

Het deelgebied is aangeduid als “art. 17 zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen” volgens het BPA SA 1d- Westveld.

Plandoelstelling

Het zeer waardevol eikenbos maakt deel uit van de groenbuffer langs de Nieuwelaan, die aansluit op het Sint-Baafkouterpark/Rozenbroekenpark. Het vormt een groene long voor dit deel van het 20^e eeuwse woonwijk in Sint-Amandsberg en

Mens-ruimte: De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de zone voor openbaar nut binnen het deelgebied te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. Er blijven echter voldoende bouwmogelijkheden op de site, buiten het deelgebied, behouden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied bestaat voornamelijk uit droog tot vochtig zand. Deze bodems zijn zeer weinig gevoelig voor verdichting, maar worden gekenmerkt door waardevolle bodemprofielen. Gezien de bestemming als “zone voor bos”, zal vergraving en verharding echter zeer beperkt zijn.

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend ter hoogte van het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het hele deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en is infiltratiegevoelig. Een kleine zone in het zuidwesten is zeer gevoelig voor grondwaterstroming, niet infiltratiegevoelig en is mogelijk overstromingsgevoelig.

Het gebied wordt bestemd als “zone voor bos”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het bos rondom de hoogbouw is gekarteerd als biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderaal ondergroei), voor het grootste deel met een tweede eenheid bremstruweel. De zuidelijke rand

karakter. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Er wordt echter ook een zone voor openbaar nut (medische diensten) herbested naar zone voor park. Hierdoor zijn eerder positieve effecten te verwachten voor bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap is het effect eerder neutraal, gezien zowel een groene invulling als een verdere invulling van de medische campus landschappelijk inpasbaar is.

Ten aanzien van mens betekent de herbesteding enerzijds een verlies aan functies (namelijk medische diensten). Anderzijds kan een parkzone een meerwaarde en recreatieve functie bieden aan het personeel, de patiënten en de buurt. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied is in de bestaande toestand reeds bebost. door uitvoering van het voorgenomen RUP zal de bestaande situatie bijgevolg verder gezet worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie kan het gebied ingevuld worden met woningen. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbesteding naar een bosgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

vormt een stevige buffer tussen de sociale woningen en de Nieuwelaan. Bovendien is dit bos ook aangeduid op de gewenste groenstructuur. Het is een structuurbepalend bos dat als dusdanig beschermd moet worden. via het RUP Groen zal de bestemming 'zone voor bos' aan het gebied gegeven worden.

DEELGEBIED 306 LOUIS CLOQUETSTRAAT

Het deelgebied bestaat uit een parkje gelegen in Sint-Amandsberg, tussen de Antwerpsesteenweg en de spoorweg. Het betreft een kleinschalig parkje met veel speelmogelijkheden in een buurt met weinig openbare groenvoorzieningen en bevat een aantal beeldbepalende bomen.

Het deelgebied is gelegen binnen het BPA SA11 Campo-Santo en wordt daarin bestemd als zone voor gesloten bebouwing en zone voor voortuinstraken.

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als "zone voor park" te geven. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden. Bovendien heeft een park een belangrijke waarde voor de buurt en beeldbepalende waarde voor de omgeving en de

is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens-ruimte: Het deelgebied is momenteel bebost, maar kan volgens de huidige planologische context ingevuld worden met woningen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied bestaat uit antropogene bodems. Deze bodems werden reeds antropogeen verstoord en zijn daarom niet gevoelig voor profielverstoring of verdichting.

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend ter hoogte van het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming, niet infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig.

Het gebied wordt bestemd als "zone voor park", waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied is aangeduid als biologisch minder waardevol, namelijk gesloten en dichte bebouwing met weinig groen.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied. In de omgeving zijn verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed en een beschermd monument (Maalderij Capiteyn) aanwezig.

Mens-ruimte: Het deelgebied is in gebruik als buurtpark, maar kan volgens de huidige planologische context ingevuld worden als woongebied. Het aantal bijkomende woningen is echter beperkt op de site.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van landschap en mens wordt geoordeeld dat zowel woningen als boszone landschappelijk inpasbaar is, en dat beide een meerwaarde kunnen bieden.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied is in de bestaande toestand reeds in gebruik als (buurt)park. door uitvoering van het voorgenomen RUP zal de bestaande situatie bijgevolg verder gezet worden, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie kan het gebied ingevuld worden met woningen. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water en biodiversiteit.

Ten aanzien van landschap wordt geoordeeld dat het behoud van het parkje een meerwaarde biedt voor de erfgoedwaarden in de omgeving.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming het verlies van de woonfunctie. De eigenaar van het perceel heeft echter geen plannen voor bebouwing van het perceel, en wenst de groene invulling te behouden. Bovendien heeft het parkje een belangrijke waarde voor de buurt. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

cultuurhistorische beeldwaarde van de gebouwen van het CLB.

DEELGEBIED 308 OUD SINT-AMANDSBERG

Het deelgebied bestaat uit twee parkjes. Beide parkjes situeren zich in de 19^e eeuwse gordel in Sint-Amandsberg, één aan de Wasstraat en één aan de Dendermondsesteenweg, op wandelafstand van het station Gent Dampoort.

Beide parkjes bevinden zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

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

DEELGEBIED 309 ROZENBROEKEN

Het deelgebied is gelegen in de rand van de 19^e eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in Sint-Amandsberg. Het is een onderdeel van het Sint-Baafskouterpark.

Het plangebied bestaat uit 2 delen: een apart kadastraal perceel in de zuidelijke bocht van de Sint-Baafskouterstraat en een groep van

Bodem: De bodem in beide gebieden worden op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in de twee gebieden. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromen. Het gebied wordt bestemd als parkgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het park bij de wasstraat is gekarteerd als biologisch waardevol park. Het Banierparkje is aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat) met loofhoutaanplant en hoogstamboomgaard.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden binnen het deelgebied gelegen. het noordelijke park grenst aan het beschermd monument en stadsgezicht “Groot begijnhof” en bevat tevens een archeologische vindplaats.

Mens-ruimte: De deelgebieden zijn momenteel in gebruik als park, maar zijn bestemd als woongebied.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deel langs de Sint-Baafskouterstraat wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Het deel langs de Rozebroekslag bestaat volgens de bodemkaart uit antropogene bodem, natte klei en een klein stukje nat zandleem in noordwesten. Op geringe diepte wordt veen aangetroffen. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor profielverstoring. De natte kleibodem is gevoelig voor verdichting. In het deelgebied is een

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbesteding van een harde bestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

4 aaneengesloten kadastrale percelen in de bocht van de Rozebroekslag. Het betrokken perceel aan de Sint-Baafskouterstraat is gelegen in het BPA SA-3 – Sint Baafskouter. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming zone voor parkeerplaatsen met groenaanleg. De groep percelen langs de Rozebroekslag bevindt zich in de bestemming ‘zone voor actieve en passieve recreatie: sportcentrum’ van het BPA SA-3 - Sint-Baafskouter.

Plandoelstelling

Het betreft een onderdeel van een bestaand, gerealiseerd park en behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Het deel langs de Sint-Baafskouterstraat was oorspronkelijk gereserveerd als zone voor parkeerplaatsen en dan ook als dusdanig aangeduid in het BPA. De optie om hier parkeerplaatsen te voorzien is vervallen en het gebiedje is aangelegd als onderdeel van het park. De groep percelen langs de Rozebroekslag is in het BPA bestemd als onderdeel van de recreatiezone rond de toenmalige stedelijke sporthal en zwembad ‘Rozebroeken’, thans Lago-zwemparadijs, sporthal en wellness Rozebroeken. Nochtans heeft het gebiedje nooit een aanleg gekend zoals de rest van de recreatiezone; het is immers een nat broekbosje. De recente herinrichting van het Rozebroekenpark rond de sportcluster – zonder het betrokken bosje – door beheerder Farys bevestigt dat de huidige bestemming van het bosje achterhaald is. Om de parken, evenals boszones in de parken, in Gent planologisch te beschermen

bodemsaneringsproject aan de gang (dossiernummer: 6437). Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deel langs de Sint-Baafskouterstraat is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromen. Het deel langs de rozebroekslag is hoofdzakelijk zeer gevoelig voor grondwaterstroming, niet infiltratiegevoelig en gevoelig voor overstromen. Het gebied wordt bestemd als parkgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deel langs de Sint-Baafskouterstraat is gekarteerd als biologisch waardevol park met grasland en vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Het deel langs de rozebroekslag is een biologisch waardevol park met vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem en met rietland. Dit is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet. Bestemming van het gebied als parkgebied biedt mogelijkheden voor het versterken van de biologische waarde van het gebied.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens-ruimte: Het deel langs de Sint-Baafskouterstraat was oorspronkelijk gereserveerd als zone voor parkeerplaatsen en dan ook als dusdanig aangeduid in het BPA. De optie om hier parkeerplaatsen te voorzien is echter vervallen en het gebiedje is aangelegd als onderdeel van het park. Het deel langs de rozebroekslag is bestemd als onderdeel van de recreatiezone rond de toenmalige en huidige sport en recreatiezone. Nochtans heeft het gebiedje nooit een aanleg in functie van sport en recreatie gekend, ook niet bij de recente herinrichting van het Rozebroekenpark. Dit bevestigt dat de huidige bestemming van het bosje achterhaald is.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

In vergelijking met de bestemming ‘zone voor parkeerplaatsen’ en ‘zone voor actieve en passieve recreatie: sportcentrum’ kunnen positieve effecten verwacht worden ten aanzien van bodem, water, biodiversiteit en landschap door invulling van het gebied als parkgebied. Verharding zal namelijk maximaal beperkt worden en een groene invulling biedt potenties voor natuurontwikkeling en waardevolle zichten.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies aan mogelijke parkeerplaatsen en sport en recreatieve voorzieningen. Er zijn echter parkeervoorzieningen in de omliggende straten en er is een recent sport, zwem en wellness centrum in de onmiddellijke omgeving. De invulling als parkeergebied creëert een recreatieve- en gemeenschapsfunctie voor de omwonenden. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

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.

DEELGEBIED 310 TER TOREN

Het deelgebied situeert zich in de 20^e eeuwse gordel rond Gent en het perceel grenst aan spoorlijn 59 (richting Sint-Niklaas), op de kruising met de Sint-Bernadettestraat. Het deelgebied bestaat uit twee beboste percelen.

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

Plandoelstelling

De herbestemming naar “zone voor bos” in voorliggend RUP groen heeft de bedoeling om het volledige bosje te beschermen en te behouden. De bestemming wonen biedt immers onvoldoende bescherming voor de huidige situatie, waar het bos/infrastructuurgroen een belangrijke waarde heeft. Het RUP voorziet tevens een wandel- en fietsas, en suggereert een doortrekking over het deelgebied Ter Toren. Op die manier wordt Ombeekhof verbonden met de Sint-Bernadettestraat. De opname van voorliggend deelgebied in het RUP groen kan bijdragen tot de effectieve realisatie van deze verbinding.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart voornamelijk aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Een zone in het oosten van het deelgebied is aangeduid als vochtig zand op de bodemkaart, deze bodem is weinig gevoelig voor verdichting en matig gevoelig voor profielvernietiging. Bovendien zijn in het deelgebied geen bodemonderzoeken gekend. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromen. Het gebied wordt bestemd als bosgebied, waardoor verharding en vergraving beperkt zal zijn tot een fietsverbinding.

Biodiversiteit: De strook grond grenzend aan het spoor bestaat uit biologisch waardevolle opslag van allerlei aard (vaak op sterk verstoorde bodem) en biologisch zeer waardevol verlaten spoorwegvegetatie met waardevolle soorten, vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Het perceel achter de huizen aan de Sint Bernadettestraat is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol kasteelpark (openbaar of privaat) met als tweede eenheid loofhoutaanplant.

Het infrastructuurgroen langs de spoorlijn, waarvan voorliggend deelgebied onderdeel is, is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het deelgebied valt er een deel van een beschermd monument, namelijk het station van Oostakker dat ten noorden van het deelgebied gelegen is. Het ‘Station Oostakker en woning van stationschef’ is tevens vastgesteld als bouwkundig erfgoed. Ten westen van het deelgebied is een brouwerij aangeduid als bouwkundig erfgoed.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De percelen zijn in de bestaande toestand reeds bebost, waardoor de bestemming ‘zone voor bos’ reeds gerealiseerd is.

De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van een harde bestemming naar parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens betekent de herbestemming een verlies van de functie wonen. De beboste zone zal echter ook een buffer ten aanzien van de spoorlijn voor de achterliggende woningen vormen. Bovendien is het deelplan niet volledig bebouwbaar zonder bijkomende wegenis aanleg. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

DEELGEBIED 314 SLEUTELBLOEMPARK

Het deelgebied is gelegen in de deelgemeente Sint-Amandsberg, ten oosten van de Sint-Bernadettestraat en Sleutelbloemstraat en ten noorden van de Waterstraat. Het betreft een onbebouwd terrein, wat momenteel een onderdeel vormt van het bestaande Sleutelbloempark. Ten noorden hiervan is de Sint-Bernadettewijk en een lagere school gelegen.

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

Het deelgebied Sleutelbloempark bevindt zich in het RUP “Sint-Bernadettestraat” Dit RUP voorziet ter hoogte van dit deelgebied bijkomende bouwstroken voor eengezinswoningen. De bestemmingen in dit RUP zijn: zone voor wegen, zone voor gesloten bebouwing, zone voor tuinen, zone voor bouwvrije tuinen en zone voor openbaar groen.

Plandoelstelling:

Mens-ruimte: De percelen zijn momenteel bebost, maar bestemd als woongebied. De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen, wat in de huidige situatie wel (gedeeltelijk) mogelijk is.

Mens-mobiliteit: Er wordt een trage verbinding voorzien tussen het Ombeekhof en de Sint-Bernadettestraat

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: Het merendeel van het deelgebied wordt aangeduid als vochtig zand. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor profielverstoring. De zuid(westelijke) randen van het deelgebied worden op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken in het deelgebied gekend. Binnen het deelgebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is grotendeels infiltratiegevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en niet gevoelig voor overstromen. Ten zuidoosten van het deelgebied is een strook zeer gevoelig voor grondwaterstroming.

Biodiversiteit: Een kleine zone in het deelgebied wordt op de BWK aangeduid als biologisch waardevol (loofhoutaanplant, zwarte els en gemengd loofhout). Het open gedeelte wordt aangeduid als minder waardevol.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden in het deelgebied. Nabij het deelgebied bevindt zich “Tuinwijk Sint-Bernadettestraat” die is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed.

Mens-ruimte: Het betreft een bestaand groengebied (dat momenteel onbebouwd is), dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimten. De wijziging van de herbestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het deelgebied te bebouwen.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

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.

Het betreft een onbebouwd terrein met een open en een bebost gedeelte, wat momenteel een onderdeel vormt van het bestaande Sleutelbloempark. De herbestemming zal aansluiting vinden aan het bestaand Sleutelbloempark en zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als een zone voor wegen, gesloten bebouwing, voortuinen, bouwvrije tuinen en openbaar groen. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan zeer beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water. Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar een boszone positief, gezien dit kansen biedt voor

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.

natuurontwikkeling. De herbestemming kan een verlies betekenen voor de woonfunctie gezien er niet meer gebouwd kan worden. De boszone is ook inpasbaar in de omgeving en biedt een meerwaarde aan het ruimtelijk functioneren van het gebied aangezien deze groenzone al reeds vrij intensief gebruikt wordt door buurtbewoners, de jeugd, scoutsleden of kinderen van de nabij gelegen school. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

5.4.1.4 Deelgemeente Gentbrugge

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

DEELGEBIED 401 DE NAEYERDREEF

Het deelgebied situeert zich langs het op- en afrittencomplex van de E17 te Gentbrugge. Het deelgebied omvat twee groenzones: de beboste gordel langs de De Naeyerdreef en een groenzone bij de dienstgebouwen van de Afdeling Wegen en Verkeer.

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

Plandoelstelling

De noordelijke zone wordt aangelegd als uitbreiding van het publiek toegankelijk park De Vijvers. Het RUP groen heeft als doelstelling om de publiek toegankelijke groengebieden planologisch te beschermen. Dit geldt evengoed voor de nieuwe onderdelen van de parken. De toekomstige uitbreiding van het park De Vijvers krijgt dan ook de gepaste bestemming als “zone voor park”.

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

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. De deelplannen zijn deels gelegen binnen een oriënterend bodemonderzoek (dossiernummer: 33797).

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt herbestemd naar “zone voor park” en “zone voor bos”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Beide deelgebieden zijn nagenoeg volledig aangeduid als biologisch waardevol. De noordelijke zone omwille van loofhoutaanplant en soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem. De zuidelijke zone omwille van loofhoutaanplant en talud.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied. Ten westen van het deelgebied is het bouwkundig erfgoed “stadswoning” gelegen.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. 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. Maar er blijven echter voldoende bouwmogelijkheden op het perceel behouden. De herbestemming heeft bijgevolg geen bouwverbod voor het volledige perceel en site tot gevolg.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Globale beoordeling deelgebied

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor bos” in het zuidelijke gedeelte van het deelgebied is reeds gerealiseerd. Het noordelijk gedeelte van het deelgebied wordt op korte termijn opengesteld als parkzone. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar “zone voor park” en “zone voor bos” positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten slotte ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht, de zone voor bos en park zijn inpasbaar in de omgeving en kunnen een meerwaarde bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

bosbuffer de gepaste bestemming als “zone voor bos” te geven.

DEELGEBIED 402 DIENSTENCENTRUM

Het deelgebied is gelegen in de nabijheid van het voormalige dienstencentrum van Gentbrugge langs het viaduct van de E17. Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen: een waardevol bos langs de E17 en een bestaande parkzone (groene gordel) omheen het dienstencentrum.

Het bestaand bosje langs de E17 bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan. Het parkgebied rondom de gebouwencluster bevindt zich in de bestemmingen zone voor openbaar nut (overheidsdiensten) en buffer volgens het BPA G-11 Lusthofwijk.

Plandoelstelling

Het bestaand bos maakt deel uit van het infrastructuurgroen langs de E17 en vormt een waardevolle buffer tussen de E17 en de achterliggende woonwijken. Het bosje heeft bijgevolg een meerwaarde in functie van luchtkwaliteit, visuele en geluidsbuffering, welzijn en ecologie. De bedoeling van het planvoornemen is bijgevolg dit bosje als dusdanig planologisch te beschermen met een passende bestemming als “zone voor bos”.

De gewenste herbestemming van de groene gordel rondom de gebouwencluster langs de Braemkasteelstraat heeft tot doel om de bestaande groenstructuur planologisch te beschermen en vooral ook langs de E17

Bodem: De bodem van het bestaand bosje is aangeduid als antropogeen op de bodemkaart. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

De groene gordel bestaat voornamelijk uit vochtig zand en in mindere mate uit antropogeen, nat zandleem en natte klei. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor profielverstoring. De natte kleibodem is gevoelig voor verdichting.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Binnen het deelgebied zijn geen bodemonderzoeken gekend.

Water: Het bestaand bosje is niet overstromingsgevoelig en niet infiltratiegevoelig. Het grootste gebied van de groene gordel is niet overstromingsgevoelig en infiltratiegevoelig. Bij de groene gordel zijn er twee kleine gebieden mogelijk overstromingsgevoelig en niet infiltratiegevoelig, gelegen in het zuiden en noord westen van dit onderdeel van het deelgebied.

Het bestaand bosje alsook dezelfde twee kleinere gebieden als net beschreven van de groene gordel zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het resterende gebied van de groene gordel is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Dwars over de site van het dienstencentrum loopt de Rietgracht, een geklasseerde waterloop van derde categorie.

Het gebied wordt herbestemd naar “zone voor bos” en “zone voor park”, waardoor verharding beperkt zal worden.

Biodiversiteit: Beide delen zijn hoofdzakelijk aangeduid als biologisch waardevol. Het bestaand bos bestaat uit kasteelpark (openbaar of privaat) en alluviaal essen-olmen bos. De groene gordel omvat soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem, loofhoutaanplant en soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het deelgebied is grotendeels gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht “park kasteel Vilain, omwalling en deel van de onmiddellijke omgeving”. In het zuid oosten van het

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor bos” en “zone voor park” is reeds grotendeels gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”, “zone voor openbaar nut: overheidsdiensten” en “buffer”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar “zone voor bos” en “zone voor park” positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten slotte ten aanzien van landschap wordt invulling van het gebied als zone voor bos en park positief beoordeeld, gezien deze bestemming een hogere contextwaarde voor het beschermd erfgoed betekent.

Ten aanzien van de discipline mens betekent de herbestemming een verlies van de functies zoals gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Echter, een parkzone kan eveneens ingepast worden in de bestemming gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. Bovendien is direct langs het dienstengebouw nog ruimte voor uitbreiding van het gebouw.

verder te versterken. Het uitbouwen van een robuuste groenstructuur zorgt voor een buffering van de E17 ten opzichte van de achterliggende groenpool en woonwijk. Het deelplan zal herbestemd worden tot “zone voor park”. Het is, in tegenstelling tot de andere groengebieden van het RUP groen, toegelaten om de bestaande parking aan de zijde van Rattendale te behouden en de parkeervoorzieningen aan de zijde van de E17 te herstructureren (weliswaar in oppervlakte te verkleinen).

DEELGEBIED 403 GROENAS GENTBRUGGEKOUTER

Het deelgebied is gelegen langs de Schelde in Gentbrugge, tussen het kerkhof en de Gentbrugse Meersen en bestaat uit twee deelgebieden: enerzijds terreinen van een depot van de groendienst en de jeugdbeweging FOS De Wouw en anderzijds een groenstrook van 30 m breed, rechtstreeks gekoppeld aan het fiets- en wandelpad op de oever van de Schelde.

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

Plandoelstelling

Omwille van het planologisch beschermen van de groenzone, de wens om het terrein publiek open te stellen en het huidige gebruik, krijgt de zone ter hoogte van het depot en de jeugdbeweging de gepaste bestemming als “zone voor park”.

deelgebied is het beschermd monument “Kasteel Vilain met toegangsbrug en –poort”) en puntrelict “Kasteel Rattendal” gelegen.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de wijziging van de huidige bestemming is het niet meer mogelijk verharding in deze gebieden uit te breiden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied bestaat uit antropogene en vochtige zandbodems. Antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. De zandbodems zijn weinig gevoelig voor verdichting en beperkt gevoelig voor profielvernietiging.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Langsheen het fietspad is een eindverklaring na sanering (dossiernummer: 36966) gekend.

Water: De zone langsheen het fietspad is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Het plangebied is hoofdzakelijk matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Grenzend aan het deelgebied bevindt zich ten noorden de waterloop de Schelde.

Het gebied wordt herbestemd naar “zone voor park” en “zone voor natuur”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het terrein ter hoogte van de jeugdbeweging is aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol (rietland, opslag van allerlei aard en kasteelpark (openbaar of privaat)).

De zone langs het fietspad is in het oosten aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol (stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) midden in een bosje en opslag van allerlei aard). Het westelijk deel bestaat uit biologisch minder waardevol soortenarm

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemmingen als “zone voor park” en “zone voor natuur” is momenteel op het terrein reeds grotendeels gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” en “natuurgebied”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar “zone voor park” en “zone voor natuur” positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap kan gesteld worden dat het gebied weinig kwetsbaar is op vlak van erfgoedwaarden. Er worden dan ook geen wezenlijke verschillen verwacht in

De groenzone langs het fietspad is op dit moment biologisch waardevol tot zeer waardevol. Het RUP groen heeft de bedoeling om dergelijke waardevolle zones expliciet te beschermen. Bovendien heeft een herbesteding hier tot doel om een robuuste brede groenstructuur, als onderdeel van de groenas te behouden. Deze doelstellingen worden met voorliggend RUP verordenend vastgelegd door een herbesteding naar "zone voor natuur" te voorzien.

DEELGEBIED 404 PARK DE PÉLICHY

Het park De Pélichy, een gerealiseerd park, is gelegen langs de Oude Brusselseweg in Gentbrugge. Op ruimere schaal situeert het deelgebied zich tussen de stelplaats van De Lijn langs de Brusselsesteenweg en de spoorweg Gent Dampoort – Gent Sint-Pieters.

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

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand publiek toegankelijk park. Om de parken in Gent planologisch te beschermen, wordt ervoor gekozen deze de gepaste

permanent cultuurgrasland, met (grotendeels) soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds.

Het deelgebied is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor. Het stilstaand water (eutrofe plas) in het oosten van het deelgebied is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied. Ten zuiden van het deelgebied zijn twee elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen, namelijk "Bloemisterij Hellebuyck" en "Hovenierswoning". De Schelde is aangeduid als lijnrelict. Bovendien is de riviervallei ruimtelijk structurerend op Vlaams Niveau.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Een deel van het scoutsterrein wordt onbebouwbaar.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is aangeduid als antropogeen op de bodemkaart. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt herbested naar "zone voor park", waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

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

effecten ten gevolge van de bestaande of toekomstige bestemming. Ten aanzien van de landschappelijke en structurerende waarde van de Schelde, kan het behoud van de open ruimte nabij deze waterloop als een positief element beschouwd worden.

Ten aanzien van mens zal de herbesteding nieuwe bebouwing en verharding niet meer mogelijk maken ter hoogte van een deel van het terrein van de jeugdbeweging. Gezien de beperkte omvang, worden echter geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als "zone voor park" is reeds gerealiseerd. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als "woongebied". Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbesteding naar "zone voor park"

bestemming als “zone voor park” te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 405 SAS-EN BASSIJNWIJK

Dit deelgebied is gelegen langs de Schelde, tussen het Keizerpark en de spoorweg aan de rand van de Sas- en Bassijnwijk te Ledeberg. Het deelgebied wordt afgebakend door de oever en de bestaande bebouwing van de verkavelingen ten oosten. In het zuiden maakt een binnengebied eveneens deel uit van de afbakening.

Het deelgebied sas- en Bassijnwijk is gelegen in het BPA G-18 Sas- en Bassijnwijk. Het deelgebied bevindt zich grotendeels in de bestemming “artikel 17: zone voor sociale woningbouw”. Een klein gedeelte centraal in het deelgebied is gelegen binnen de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen klasse 2”. Een klein gedeelte van het parkje langs de Rosa Geingerstraat is gelegen binnen de bestemming “zone A voor woningen klasse 3”.

Plandoelstelling

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

Landschap, erfgoed en archeologie: Het park is onderdeel van het voormalige kasteelpark De Pélichy, dat vastgesteld is als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte ten aanzien van de bestaande toestand. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal bebouwing niet meer mogelijk zijn in dit deelgebied.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is aangeduid als antropogeen op de bodemkaart. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Binnen het deelgebied zijn verschillende oriënterende bodemonderzoeken gekend (dossiernummers 12589, 23592 en 10359). Binnen het plangebied worden echter geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig. De Schelde (bevaarbare waterloop) grenst aan het deelgebied.

Het gebied wordt herbestemd naar “zone voor park”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het merendeel van het deelgebied is aangeduid als biologisch waardevol (loofhoutaanplant en begroeide oude muur of ruïne). In aansluiting met de bebouwing zijn voornamelijk biologisch minder waardevolle vegetaties aanwezig (soortenarm gazon, (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten, gazon met meer algemene soorten, open bebouwing met geen of weinig opgaand groen, gesloten en dichte bebouwing met weinig groen en gesloten of dichte bebouwing met geen of zeer weinig groen).

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied, met uitzondering van een archeologische vindplaats volgens de CAI. Binnen de wijk is zijn verschillende

positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap wordt de aanwezigheid van het kasteelpark positief beoordeeld.

Ten aanzien van mens betekent inrichting van het gebied als parkzone dat het gebied niet meer ontwikkeld kan worden als woongebied. Het parkgebied kan echter een meerwaarde bieden aan het woongebied in de omgeving. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor sociale woningbouw”, “zone voor gemeenschapsvoorzieningen klasse2” en “zone A voor woningen klasse 3”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar “zone voor park” positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten slotte ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht,

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 406 WEVERBOSDREEF

Het deelgebied bevindt zich tussen de gebouwen van het BuSO Sint-Gregorius en de klimaatloods van Natuurpunt en bestaat momenteel uit bos.

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

Plandoelstelling

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

arbeiderswoningen aangeduid als bouwkundig erfgoed. De Schelde is aangeduid als lijnrelict.

Mens-ruimte: Het plangebied is momenteel in gebruik als park. Door de herbestemming naar “zone voor park” zal bebouwing niet meer mogelijk zijn in dit deelgebied.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied bestaat uit antropogene bodems, nat zand en vochtig zandleem. Deze bodems zijn hoofdzakelijk weinig gevoelig en in beperkte mate gevoelig voor verdichting en zijn beide niet gevoelig voor profielvernietiging.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Voor het grootste deel van het deelgebied is een oriënterend bodemonderzoek gekend (dossiernummer: 19334).

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

Het deelgebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig, buiten een strook in het midden alsook aan de noordelijke rand van het deelgebied zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

In het zuiden van het deelgebied stroomt een geklasseerde waterloop van tweede categorie, zonder naam. Parallel hiermee stroomt (buiten de afbakening van het deelgebied) een niet geklasseerde waterloop.

Het gebied wordt herbestemd naar “zone voor bos”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het betreft een bestaand biologisch waardevol bos (populierenaanplant op droge plaatsen, eikenbos en naaldhoutaanplant zonder ondergroei).

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied.

Mens-ruimte: Het gebied is momenteel bebost. 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 planologische situatie in principe wel nog mogelijk is.

gezien zowel woningen als parkzone ruimtelijk inpasbaar zijn en landschappelijk in overeenstemming zouden zijn met de omgeving.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor bos” is reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”.

Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar “zone voor bos” positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap kan gesteld worden dat het gebied weinig kwetsbaar is. Er worden dan ook geen wezenlijke verschillen verwacht in effecten ten gevolge van de bestaande of toekomstige bestemming.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming naar bos het verlies van

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

gemeenschapsfuncties en werken voor openbaar nut. Gezien de nieuwe functie bos bijdraagt aan een kwalitatieve afwerking van de scholencampus, luchtkwaliteit, ecologie en welzijn, kan gesteld worden dat het verlies van functies gecompenseerd wordt door deze nieuwe functie. Bovendien is een groene inrichting reeds mogelijk binnen de huidige gewestplanbestemming.

5.4.1.5 Deelgemeente Ledeberg

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

DEELGEBIED 407 CENTRUMPLEIN

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

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

Plandoelstelling

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 408 PAPELEUPARK – VAN OOTEGHEMSTRAAT

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend binnen het deelgebied.

Water: Het deelgebied is niet gevoelig voor infiltratie, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt herbestemd naar zone voor park, waardoor verharding en vergraving beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De volledige parkzone, die recent werd heraangelegd, is gekarteerd als biologisch waardevol park (openbaar of privaat). Het noordelijk gedeelte dat meer verhard is, is biologisch minder waardevol. De herbestemming van het gebied als “zone voor park” biedt mogelijkheden voor het versterken van de biologische waarde van het gebied.

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het plangebied zijn geen erfgoedwaarden aanwezig. Het Sint-Gregoriuscollege, ten westen van het deelgebied, is aangeduid als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Er worden geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte verwacht tegenover de bestaande toestand. De wijziging van de herbestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het deelgebied te bebouwen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem van het deelgebied is op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het

Globale beoordeling deelgebied

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is nagenoeg volledig gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming naar zone voor park positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied is gelegen in Ledeberg, palend aan de E17 en omgeven door de spoorweg en het Moscouviaduct. Voor de aanleg van de E17 vormden beide onderdelen van dit deelgebied één aaneengesloten groenzone. De snelweg heeft dit echter opgedeeld in twee delen:

- Het Papeleupark, een park ten zuidoosten van de snelweg bij een sociale woontoren.
- De “Van Ooteghemstraat”, een langwerpige groenstrook tussen de Adolf Van Ooteghemstraat en de snelweg.

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

Plandoelstelling

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

verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend voor dit deelgebied.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. Het zuidwestelijke deel van het deelgebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en is niet infiltratiegevoelig. Het noordoostelijke deel van het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en is infiltratiegevoelig.

Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het Papeleupark is hoofdzakelijk aangeduid als biologisch waardevol (park (openbaar of privaat), een eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) met daar rond goed ontwikkelde, oude loofhoutaanplant en een soortenarm gazon ter hoogte van de parking). Grenzend aan de E17 is er een buffer, gekarteerd als biologisch waardevol talud met (als 2^{de} eenheid) loofhout aanplant.

De groenstrook langs de Van Ooteghemstraat is eveneens grotendeels biologisch waardevol (talud met loofhout aanplant). Aan de straatkant gaat deze over in een biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten en loofhout aanplant.

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

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het deelgebied en de omgeving van dit deelgebied.

Mens-ruimte: Er is geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte in de bestaande toestand. De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen het deelgebied te bouwen.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. De aanwezige garageboxen en verharding in functie van ontsluiting en parkeren zal behouden kunnen blijven. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van een harde bestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten slotte ten aanzien van landschap en mens kan geoordeeld worden dan een zone voor park inpasbaar is in de omgeving en een meerwaarde kan bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

5.4.1.6 Deelgemeente Zwijnaarde

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

DEELGEBIED 500 DOMO

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

Het deelgebied Domo is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Door middel van het GRUP werd het deelgebied herbestemd naar “gebied voor gemengde regionale bedrijvigheid”.

Plandoelstelling

Het betreft een bestaand, zeer waardevol bos, dat oorspronkelijk een kasteelpark was. 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.

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”.

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt volgens de bodemkaart gekarteerd als antropogene, reeds bebouwde bodems. Deze bodem is bijgevolg weinig gevoelig voor verdichting en profielverstoring. Gezien de bestemming als zone voor bos, zal vergraving en verharding bovendien zeer beperkt zijn.

Voor het bedrijventerrein, waarvan het deelgebied deel uit maakt, is een sanering lopende (dossiernummer 4554). Binnen het plangebied worden echter geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het plangebied is hoofdzakelijk matig tot, in een beperkte zone in het oosten, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en deels infiltratiegevoelig en deels niet infiltratiegevoelig. Het oostelijk deel van het plangebied is aangeduid als potentieel overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als bosgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn. Het deelgebied ligt nabij de bevaarbare waterloop Bovenshelde.

Biodiversiteit: 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). Bestemming van het gebied als bosgebied biedt mogelijkheden voor het behoud van de biologische waarde van het gebied.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het zuidelijke deel van het plangebied overlapt met een archeologische vindplaats. De Bovenshelde is aangeduid als lijnrelict. Verder zijn geen erfgoedwaarden gelegen binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens – ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies binnen de bestaande toestand (deelgebied is reeds bebost). Volgens de geldende bestemming kan het gebied ontwikkeld worden als bedrijventerrein. Er worden echter randvoorwaarden naar ontwikkeling gesteld omwille van de aanwezige natuurwaarden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Globale beoordeling deelgebied

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De nieuwe bestemming als bos is reeds gerealiseerd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “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.

Bebouwing en verharding zal door de herbestemming naar bosgebied sterk beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water. Bovendien biedt de herbestemming kansen voor het behoud van de waardevolle natuur en landschappelijke waarde van het kasteelpark. Ook dit wordt positief beoordeeld.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de mogelijke functie als bedrijventerrein. Er werden echter reeds randvoorwaarden gesteld in het eerder opgemaakte Masterplan voor het bedrijventerrein, waarbij duidelijk gekozen

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

werd voor het behoud van het centrale oudste gedeelte van het kasteelpark. Hierbinnen zijn ook vandaag geen verhardingen, constructies, gebouwen enz mogelijk., Alhoewel het juridisch herbestemmen van deze centrale zone de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf richting dit oud bos niet meer mogelijk maakt, worden toch geen aanzienlijke effecten verwacht voor het bedrijf, gezien dit op vandaag ook al niet mogelijk is omwille van de bepalingen in het Masterplan. Bovendien biedt een groene zone ook een meerwaarde aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als woongebied en woonuitbreidingsgebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water. Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van een harde bestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling. Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel

DEELGEBIED 501 HEKERS

Het deelgebied Hekers bestaat uit twee parken gelegen in Zwijnaarde. Het eerste is de groenzone bij de sporthal Hekers, het woonzorgcentrum Zonnebloem en de bibliotheek. Het tweede park is het buurtpark Hekers.

Beide parken zijn 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 buurtpark Hekers bevindt zich in “woonuitbreidingsgebied” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

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

Bodem: De bodem in beide parken bestaat uit vochtig zand. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting, maar hebben wel waardevolle bodemprofielen (h en m). Enkel kleinschalige constructies in functie van het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk park zijn toegelaten. Vergraving zal dus zeer beperkt zijn.

Er gebeurden geen bodemonderzoeken ter hoogte van het deelgebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromen. Het gebied wordt bestemd als parkgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Bestemming van het gebied als parkgebied biedt mogelijkheden voor het versterken van de biologische waarde van het gebied.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens – ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

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

DEELGEBIED 502 HONDELEE

Het deelgebied bestaat uit drie afzonderlijke onderdelen langs Hondelee, een landelijke straat in Zwijnaarde tussen de E17 en de Schelde. De twee noordelijke onderdelen zijn bestaande bosjes. Het zuidelijke onderdeel bestaat uit sterk beboste tuinzones.

Het deelgebied is 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”.

Plandoelstelling

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”, of voor het zuidelijke onderdeel, nl de sterk beboste tuinzones, door de aanduiding als “zone voor waardevolle tuin”.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in de deelplannen bestaat uit droog zand. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting, maar beperkte oppervlaktes hebben wel een waardevol bodemprofiel (h). ondergrondse constructies worden niet toegelaten, en verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Vergraving zal dus zeer beperkt zijn.

Er gebeuren geen bodemonderzoeken ter hoogte van de deelgebieden. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromen. Het gebied wordt bestemd als bosgebied of zone voor waardevolle tuin, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De deelplannen zijn gelegen nabij VEN-gebied. De deelplannen bevatten eveneens biologisch waardevolle vegetatie bestaande uit zuur eikenbos met vaak ruderaal ondergroei, stilstaand water, struweelopslag van allerlei aard en loofhoutaanplant. Het plan voorziet echter een bosbestemming of zone voor waardevolle tuin en wenst dat de biologische waarde van het bos behouden en versterkt wordt.

Landschap, erfgoed en archeologie: De deelplannen zijn gelegen binnen de relictzone ‘Scheldevallei van Gavere tot Gent’. Langs de Schelde is de ankerplaats ‘Scheldemeersen tussen Zevergem en Schelderode’ gelegen. ter hoogte van het zuidelijke deelgebied is tot slot het bouwkundig erfgoed ‘Langgestrekte hoeve’ gelegen.

Mens – ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies. Percelen zijn reeds bebost.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Gezien het bestaande (tuinen met) biologisch waardevolle bosjes betreffen, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied. In zowel de juridische situatie als de geplande situatie zal verharding en vergraving beperkt zijn, waardoor het effect neutraal is.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbesteding van agrarisch gebied naar bosgebied of zone voor waardevolle tuin positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling. Bovendien kon in de huidige juridische situatie een aanvraag tot ontbossing ingediend worden in functie van landbouw, terwijl de bossen nu beschermd zullen worden.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel landbouw als bos inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

DEELGEBIED 503 PASTORIJ 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.

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

Plandoelstelling

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.

Bodem: De bodem in het deelgebied is niet kwetsbaar voor verstoring: het betreft namelijk antropogene bodems. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in of nabij het plangebied.

Water: Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet gevoelig voor overstromen. Het gebied wordt bestemd als parkgebied, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Bestemming van het gebied als parkgebied biedt mogelijkheden voor het versterken van de biologische waarde van het gebied. Het gebied is momenteel aangeduid als biologisch minder waardevol.

Landschap, erfgoed en archeologie: De pastorie is beschermd als monument en is tevens aangeduid als bouwkundig erfgoed. Ook in de omgeving zijn nog verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen. Het ontwerp-RUP stelt echter het volgende: ‘Het parkje zal worden heraangelegd tot volwaardig woongroen met respect voor de erfgoedwaarde.’

Mens – ruimte: Voor de bestaande garageboxen is een uitdoofbeleid van toepassing. Verder wordt geen significante bijkomende ruimte inname, wijziging in organisatie van de ruimte of wijziging in functies verwacht.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Ten aanzien van de bestaande toestand zullen de bestaande garageboxen op termijn verdwijnen. Verder is het ook de bedoeling om de verhardingsgraad in het gebied te doen afnemen, in functie van een openbaar park. Het verdwijnen van de garageboxen en overige verharding kan eerder positief beoordeeld worden ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap. Ten aanzien van de discipline mens kan geoordeeld worden dat het verdwijnen van de garageboxen een beperkt negatief effect betekent voor de gebruikers van die boxen. Anderzijds zal een openbaar park een positief effect teweegbrengen voor de omwonenden en bezoekers. Er worden dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het plangebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van een harde bestemming naar een parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het

DEELGEBIED 505 PRELAATSDREEF

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.

Dit deelgebied bestaat uit een historisch en biologisch waardevolle dreef, met als perspectief het kasteel van Zwijnaarde.

De dreef bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling:

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

Deze dreef heeft 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 herbestedding in voorliggend RUP als “zone voor bos” wordt gerealiseerd.

Voor de realisatie van dit RUP moeten volgende verkaveling 1990 ZW 040/01 voor

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen, antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Er zijn geen bodemonderzoeken in het deelgebied bekend. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is infiltratiegevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en gevoelig voor overstromen. Nabij het deelgebied stroomt de Bovenschelde.

Biodiversiteit: Het deelgebied is aangeduid als biologisch waardevol (bomenrij met dominantie van beuk). De dreef bestaat vooral uit Beuk, Linde en Eik. Daarnaast komt er spontane onderbegroeiing van Esdoorn, Olm, Kastanje, Vuilboom, Wilg, Vlier en Lijsterbes voor.

Landschap, erfgoed en archeologie: Grenzend aan het deelgebied situeert zich het beschermd monument “Pastorie Sint-Niklaasparochie”. Gelinkt aan de dreef, aan de overkant van de E17 bevindt zich het Kasteel van Zwijnaarde die tevens beschermd is. Ten noordoosten grenzend aan het deelgebied situeert zich het “Oud gemeentehuis van Zwijnaarde” die is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies. De dreef is openbaar. De bestemming als bos is in feite al aanwezig.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing

Veiligheid: Niet van toepassing

Geluid: Niet van toepassing

Lucht: Niet van toepassing

gebied. In het RUP worden voorschriften opgenomen betreffende de inpasbaarheid met het beschermd monument.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

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.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als “woonzone”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap. De dreef heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Herbestedding naar zone voor bos is dan ook positief ten aanzien van landschap. Ten aanzien van erfgoedwaarden heeft de planwijziging een positief effect.

Ten aanzien van mens betekent de herbestedding een verlies van de functie verkavelen/wonen in het gebied. De dreef kan immers niet meer verkaveld worden. Gezien het plangebied een zeer smalle spie is, wordt geen aanzienlijk effect verwacht. Het deelgebied is inpasbaar in de omgeving en kan een meerwaarde bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

het gedeelte dat gelegen is binnen dit
deelgebied, worden opgegeven.

5.4.1.7 Deelgemeenten Sint-Denijs-Westrem en Afsnee

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

DEELGEBIED 601 DRIE LEIEN

Het deelgebied is gelegen in de Leievallei in Afsnee. Het gebied is gelegen tussen drie Leiearmen en de Afsneekouter. Het betreft het enige nog onbebouwde perceel op deze zijde van de Leieoever.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied” volgens het BPA SW-4 Afsnee Zuid. De onderliggende gewestplanbestemming is landschappelijk waardevol gebied.

Plandoelstelling

Het grasland is een onderdeel van de Leievallei en heeft een hoge biologische waarde. Deze oeverstrook is niet gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied. Het gebied is volgens de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan onderdeel van het meersenlandschap. Bovendien is dit het enige onbebouwde perceel over een grote lengte van de rechteroever van de Leie. Het deelgebied is gelegen op een strategische plaats, namelijk waar drie Leiearmen samenkomen. Het openhouden van dit perceel heeft dan ook een belangrijke landschappelijke waarde. Tot slot is dit perceel effectief overstromingsgevoelig. Ook cultuurhistorisch is het gebied Drie Leien steeds onderdeel geweest van het

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Bodem: De bodem van het deelgebied bestaat voornamelijk uit nat zandleem. Deze bodem is gevoelig voor verdichting maar is niet gevoelig voor profielvernietiging. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend in of nabij het plangebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming, niet infiltratiegevoelig en effectief overstromingsgevoelig. Het deelgebied is ook recent overstromd gebied. Het deelgebied is gelegen op de Leieoever, op het punt dat de “drie Leien” wordt genoemd omdat hier drie Leiearmen samen komen, namelijk de Leie en de oude Leie. Deze rivier is bevaarbaar en is weergegeven als een waardevolle structuur.

Biodiversiteit: Het gebied is aangeduid als biologisch waardevol door de aanwezigheid van soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke graslanden.

Landschap, erfgoed en archeologie: Geen erfgoedwaarden aanwezig binnen het deelgebied. De Leie is aangeduid als lijnrelict.

Mens-ruimte: Zowel qua bestemming als qua invulling is het deelgebied in landbouwgebruik (grasland).

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Globale beoordeling deelgebied

Voor dit deelgebied komt de bestaande toestand overeen met de planologische bestemming. De effectbespreking zal dan ook samengenomen worden.

Er is geen wezenlijk verschil tussen de bestemmingen agrarisch gebied en zone voor natuur op vlak van bodem, water en landschap.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van agrarisch gebied naar natuurgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de landbouwfunctie in het gebied. De percelen zijn momenteel echter in gebruik als grasland, waardoor deze functie niet direct uitgesloten wordt binnen de bestemming zone voor natuur. Het gebied is bovendien effectief overstromingsgevoelig, waardoor de waarde van het gebied voor landbouw beperkt wordt. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

meersenlandschap. Omwille van deze redenen wenst men de natuur- en landschapswaarde ervan planologisch te verankeren met de passende bestemming “zone voor natuur”.

DEELGEBIED 604 KAREELSTRAAT

Het deelgebied grenst in het noorden en westen aan de Leie. Het ligt op het einde van de doodlopende Kareelstraat in Sint-Denijs-Westerm, in de nabijheid van de R4. Deze groenzone is onderdeel van de Leievallei en heeft een hoge biologische waarde.

Het deelgebied is aangeduid als “woongebied” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

Deze oeverstrook vormt één van de weinige onbebouwde zones langsheen deze zijde van de Leie in de nabije omgeving. Het deelgebied is volgens de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan onderdeel van het meersenlandschap. Bovendien is het perceel overstromingsgevoelig en aangeduid als signaalgebied. De aanduiding tot signaalgebied heeft tot gevolg dat ervoor gekozen is om de waterbergende functie te behouden en dat hier geen woonfunctie toegelaten kan worden. De Vlaamse Regering besliste dat voor het signaalgebied Sint-Camillus een RUP wordt opgemaakt door de Stad Gent. Voorliggend deelgebied uit het RUP groen omvat dit signaalgebied.

Omwille van deze redenen wordt ervoor gekozen om de natuurwaarde van het

Bodem: De bodem van het deelgebied bestaat uit natte klei. Deze bodem is zeer gevoelig voor verdichting en is niet gevoelig voor profielvernietiging. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in of nabij het plangebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig. Het gehele gebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Verder liggen er in het deelgebied risicozones voor overstroming. Het gebied ligt ook naast de Leie, deze is bevaarbaar. Het gebied wordt bestemd als “zone voor natuur”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied is gekarteerd als biologisch zeer waardevol permanent cultuurgrasland met relictten van half natuurlijke graslanden, het zuidelijke perceel betreft een biologisch minder waardevol (deel van een) perceel met waardevolle elementen open bebouwing met opgaand groen.

Landschap, erfgoed en archeologie: De waterloop, de Leie, is aangeduid als een lijnrelict. Verder zijn geen erfgoedwaarden in of nabij het deelgebied aanwezig.

Mens-ruimte: Het gebied is momenteel onbebouwd woongebied, waardoor het gebied in principe nog bebouwd kan worden. Het gebied is echter aangeduid als signaalgebied wat tot gevolg heeft dat ervoor gekozen is om de waterbergende functie te behouden en dat hier geen woonfunctie toegelaten kan worden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds een groene zone met een aanzet naar waardevolle natuur. De herbesteding naar een zone voor natuur zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als woongebied. Doordat het gebied aangeduid is als signaalgebied en gekozen werd voor het behouden van de waterbergende functie, zal hier echter geen woonfunctie toegelaten worden.

Gezien de terreinen ook in de juridische toestand niet bebouwd kunnen worden, worden geen aanzienlijke effecten verwacht door de herbesteding.

Ten aanzien van biodiversiteit worden zelfs eerder positieve effecten verwacht, gezien de bestemming naar ‘zone voor natuur’ potenties biedt voor natuurontwikkeling.

gebied planologisch te beschermen en bij voorkeur te verhogen, door er de gepaste bestemming als “zone voor natuur” aan te koppelen.

DEELGEBIED 605 SINT-CAMILLUS

Het deelgebied situeert zich in Sint-Denijs-Westrem, tussen de Beukenlaan, de E40, de spoorweg tussen De Pinte en Gent-Sint-Pieters en de Steenaardestraat. Het deelgebied bestaat uit het park dat hoort bij het psychiatrisch ziekenhuis Sint-Camillus.

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

Plandoelstelling

Het uitgestrekte en beboste park vormt een groene long voor de woonomgeving. Om deze waardevolle groengebieden expliciet te beschermen, krijgen deze voor in voorliggend thematisch RUP groen een gepaste groene bestemming. Het park is tevens belangrijk voor zijn cultuurhistorische waarde.

Gezien het park onderdeel is van een psychiatrisch ziekenhuis, staat het intieme en rustige karakter voorop. Het park is bedoeld voor de patiënten, werknemers en bezoekers die nood hebben aan een rustige omgeving. Openstelling voor het publiek zou dit karakter verstoren. Omwille van deze redenen krijgt het park de gepaste bestemming als “zone voor park”.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen, antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Op een deel van het deelgebied gebeuren beschrijvende bodemonderzoeken (dossiernummer: 17391). Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. Het oostelijke deel van het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en is niet infiltratiegevoelig en een klein stuk van het westelijk deel van het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig.

Biodiversiteit: Het gebied bestaat uit een gebied dat nagenoeg volledig aangeduid is als biologisch waardevol. Volgende elementen worden aangetroffen: park, soortenrijk en bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem, stilstaand water en eutrofe plas met diverse plantengemeenschappen, gracht/vijver en (jong) eiken haagbeuk bos. De gracht/vijver gekarteerd als stilstaand water eutrofe plas is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Landschap, erfgoed en archeologie: Het historisch kasteelpark met het kasteel Hamelinck heeft geen bescherming vanuit erfgoedkundig oogpunt. Het kasteel zelf is wel aangeduid als bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies. Het deelgebied was al een park.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld en in gebruik als parkgebied. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelgebied bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Verharding en vergraving is binnen deze bestemming mogelijk.

Gezien in de bestemming zone voor park verharding beperkt zal zijn en kansen geboden worden voor natuurontwikkeling, worden positieve effecten verwacht ten aanzien van bodem, water en biodiversiteit.

Het park heeft een belangrijke cultuurhistorische waarde. Herbesteding naar zone voor park is dan ook positief ten aanzien van landschap.

Ten aanzien van mens betekent de herbesteding dat het park niet meer bebouwd kan worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen. Vanuit het park gaat echter ook een, zei het onbebouwde, gemeenschapsfunctie uit. De functie zal dus

niet echt wijzigen. Bovendien zijn er nog uitbreidingsmogelijkheden en bouwmogelijkheden binnen de campus zelf. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.4.1.8 Deelgemeente Drongen

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

DEELGEBIED 701 HALEWIJN

Het deelgebied Halewijn bestaat uit drie afzonderlijke kleinschalige bosjes in Drongen. Palend aan het meest westelijke bos maakt ook een grasland deel uit van het deelgebied.

Het deelgebied is onderdeel van het buitengebied en bevindt zich in de bestemming “agrarisches gebied” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

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

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Bodem: De bodem in het deelgebied bestaat uit droog zand en vochtig zandleem. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting, en hebben ook geen (profielontwikkeling ‘p’) of een weinig waardevol bodemprofiel (profielontwikkeling ‘c’). Vergraving zal zowel in de bestaande situatie als in de geplande situatie zeer beperkt zijn. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Er zijn bovendien geen bodemonderzoeken gekend in of nabij het deelgebied.

Water: Het plangebied is matig tot sterk gevoelig voor grondwaterstroming en is grotendeels infiltratiegevoelig. Een kleine zone in het noorden is aangeduid als potentieel overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De bestaande bosjes zijn volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol, zijnde naaldhoutaanplant zonder ondergroei.

Landschap, erfgoed en archeologie: Een van de bosjes is gelegen binnen de relictzone ‘Vinderhoutsebossen, Merebeek, Overpoeke’. Nabij de deelplannen zijn elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Globale beoordeling deelgebied

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds nagenoeg volledig ingevuld als bos- en natuurgebied. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als agrarisch gebied. In zowel de juridische situatie als de geplande situatie zal verharding en vergraving beperkt zijn, waardoor het effect ten aanzien van bodem en water neutraal is.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbesteding van agrarisch gebied naar bos- en natuurgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling. Bovendien kon in de huidige juridische situatie een aanvraag tot ontbossing ingediend worden in functie van landbouw, terwijl de bossen nu beschermd zullen worden.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel landbouw als bos inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. De landbouwfunctie zal verloren gaan, maar gezien de zeer beperkte omvang

DEELGEBIED 703 NOORDHOUT

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

Het deelgebied is onderdeel van het buitengebied en bevindt zich in de bestemming “agrarisches gebied” volgens het gewestplan.

Plandoelstelling

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

Bodem: De bodem in het deelgebied bestaat uit vochtig zandleem. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting en worden gekenmerkt door een weinig waardevol bodemprofiel (profielontwikkeling ‘c’). Vergraving zal zowel in de bestaande situatie als in de geplande situatie zeer beperkt zijn. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Er zijn bovendien geen bodemonderzoeken gekend in of nabij het deelgebied.

Water: Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en is infiltratiegevoelig. Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: De bestaande bosjes zijn volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol (zijnde naaldhoutaanplant zonder ondergroei) en biologisch zeer waardevol (zuur eikenbos).

Landschap, erfgoed en archeologie: Twee van de bosjes zijn gelegen binnen de ankerplaats ‘Kasteeldomein van Sint-Martens-Lerne’. Een van de bosjes is gelegen binnen de relictzone ‘Kouter Vosselare en Platte Gracht’. Nabij de deelplannen zijn verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies in de bestaande toestand. Verlies van agrarisch gebied en winst van bosgebied ten aanzien van de juridische toestand.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

en verspreide ligging van de percelen, zal dit niet tot aanzienlijke effecten leiden.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds nagenoeg volledig ingevuld als bosgebied. De herbesteding zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als agrarisch gebied. In zowel de juridische situatie als de geplande situatie zal verharding en vergraving beperkt zijn, waardoor het effect ten aanzien van bodem en water neutraal is.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbesteding van agrarisch gebied naar bosgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling. Bovendien kon in de huidige juridische situatie een aanvraag tot ontbossing ingediend worden in functie van landbouw, terwijl de bossen nu beschermd zullen worden.

Ten aanzien van landschap en mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel landbouw als bos inpasbaar zijn in de omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. De landbouwfunctie zal verloren gaan, maar gezien de zeer beperkte omvang en verspreide ligging van de percelen, zal dit niet tot aanzienlijke effecten leiden.

DEELGEBIED 704 OUDE ABDIJ

Het deelgebied bestaat uit een contour waarbinnen drie onderdelen onderscheiden kunnen worden, namelijk de parktuin bij de Oude Abdij, een meersengebied langs de Leie en een bestaand bos in de oksel van de Leie en de spoorweg Brussel – Brugge.

Het deelgebied is onderdeel van het buitengebied. Het deelgebied is gelegen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut volgens het gewestplan. De niet bebouwde omgeving aan de overzijde van de spoorweg en de Leie zijn op het gewestplan aangeduid als natuurgebied.

Plandoelstelling

Een herbestemming van het deelgebied Oude Abdij, op de oever van de Leie zorgt voor een doorlopende groenstructuur langs de Leie, waardoor deze nog meer als een dragende as van de natuurlijke structuur en als ecologische verbinding kan functioneren. Bovendien is dit gebied niet enkel waardevol vanuit ecologisch standpunt, maar heeft het ook een belangrijke cultuurhistorische en landschapswaarde. Het deelgebied bestaat uit drie onderdelen met een eigen identiteit en karakter. Dit wordt dan ook als dusdanig vertaald in de bestemming. Het bestaande bos krijgt de passende bestemming als “zone voor bos”, het meersengebied op de oever van de Leie krijgt de bestemming “zone voor natuur” en de parktuin bij de Oude Abdij wordt herbestemd naar “zone voor park”. Hoewel dit niet afgedwongen wordt, wordt het park bij voorkeur (meer) toegankelijk

Bodem: De bodem in het deelgebied is reeds antropogeen verstoord. Er wordt dan ook aangenomen dat deze niet gevoelig zijn voor profielverstoring of voor verdichting. Vergraving zal zowel in de bestaande situatie als in de geplande situatie bovendien zeer beperkt zijn. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Er zijn bovendien geen bodemonderzoeken gekend in het deelgebied.

Water: Het meersengebied is sterk gevoelig voor grondwaterstroming, niet infiltratiegevoelig en effectief overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaarten. De overige delen van het deelgebied zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor bos, natuur en park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied Oude Abdij is bijna volledig gekarteerd als biologisch waardevol park (openbaar of privaat).

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het deelplan is het Drongenplein aangeduid als beschermd monument. Het bevat onder meer de oude abdij van Drongen, bijgebouwen, kloostertuin en begraafplaats. Deze zone is tevens grotendeels ingekleurd als vindplaats van archeologie volgens de CAI. Nabij het deelplan zijn verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen. De Leie, ten oosten van het deelplan, is aangeduid als lijnrelict.

Mens-ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte, geen wijziging in functies in de bestaande toestand. Wel een geplande toename van de doorwaadbaarheid van het gebied.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De bestaande toestand wordt door het voorgenomen RUP bestendig. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie zijn de deelplannen bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van een harde bestemming naar een parkgebied/bosgebied/natuurgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ook ten aanzien van landschap wordt de herbestemming positief beoordeeld.

Ten aanzien van mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel gemeenschapsfuncties als een park, natuur of bos een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

voor de omwonenden. Het grasland en het bos zijn bovendien effectief overstromingsgevoelig en aangeduid als signaalgebied. De aanduiding als signaalgebied heeft tot gevolg dat ervoor gekozen is om de waterbergende functie te behouden en dat verdere aansnijding van het gebied niet toegelaten is. De Vlaamse Regering heeft beslist dat de Stad Gent een RUP opstelt voor de bestemmingswijziging naar natuur.

DEELGEBIED 705 PASTORIJ

Het deelgebied is gelegen in het dorp van Drongen, op de hoek van de Oude Abdijstraat met de Antoon Catriestraat. Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen, namelijk het langgerekt, publiek toegankelijk park bij de bibliotheek, en de tuin van de pastorie.

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

Plandoelstelling

Het betreft enerzijds een bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Het parkje heeft bovendien een belangrijke landschappelijke waarde voor de dorpskern van Drongen. De groenzone draagt bij tot het karakter van het historisch dorp in het buitengebied. Er wordt dan ook expliciet voor gekozen om deze groenzone een planologische bescherming te geven met de bestemming als “zone voor park”. Dit betekent dat ervoor gekozen

Bodem: De bodem in het deelgebied is reeds antropogeen verstoord. Er wordt dan ook aangenomen dat deze niet gevoelig zijn voor profielversterking of voor verdichting. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Binnen het plangebied vond een oriënterend bodemonderzoek plaats.

Water: Het deelplan is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaarten. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Volgens de bwk van de stad Gent zijn waardevolle tot zeer waardevolle elementen aanwezig in het deelplan.

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het deelplan is de Pastorie Sint-Gerolf aangeduid als beschermd monument. Nabij het deelplan zijn verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Mens-ruimte: Het deelplan bestaat momenteel uit tuin- en parkzone. Volgens het gewestplan is de functie wonen mogelijk.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De bestaande toestand wordt door het voorgenomen RUP bestendig. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelplan bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit is de herbestemming van een harde bestemming naar parkgebied positief, gezien dit kansen biedt voor natuurontwikkeling.

Ook ten aanzien van landschap wordt de herbestemming positief beoordeeld, gezien het parkje ook landschappelijk een belangrijke waarde heeft.

Ten aanzien van mens worden geen wezenlijke verschillen verwacht tussen de verschillende bestemmingen, gezien zowel woningen als een park inpasbaar zijn in de

wordt om dit park ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

DEELGEBIED 707 WOONUITBREIDINGSGBIED NOORHOUT

Het woonuitbreidingsgebied Noordhout is gelegen in Drogen Baarle, ten zuiden van de snelweg E40. Het betreft een open ruimte binnen het bebouwd weefsel gevormd door lintbebouwing en 20e eeuwse verkavelingen. Het gebied is volledig in geregistreerd agrarisch gebruik, met uitzondering van 1 geïsoleerd woonperceel.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woonuitbreidingsgebied” volgens het gewestplan en paalt aan herbevestigd agrarisch gebied.

Plandoelstelling

De gedeeltelijke herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Noordhout naar agrarisch gebied staat in het teken van een planologische ruil. Momenteel zijn er initiatieven om dit gebied te ontwikkelen in functie van sociale woningbouw. Bij de randvoorwaarden is meegegeven dat 3 tot 5 ha van het volledige woonuitbreidingsgebied gevrijwaard moet blijven voor landbouw. Bij voorkeur is hier ruimte voor een stads- of wijkgericht landbouwproject, waarbij ook de omwonenden betrokken worden bij deze open ruimte en de doorwaadbaarheid van het gebied kan verhogen. Het kan gaan om bijvoorbeeld een zelfoogstveld, een zorgboerderij, enz, maar het initiatief moet in ieder geval uitgaan van een professioneel

Bodem: De bodem in het deelgebied bestaat uit droog tot vochtig zandleem. Deze bodems zijn weinig gevoelig voor verdichting en profielverstoring. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Er zijn daarnaast geen bodemonderzoeken gekend in of nabij het deelplan.

Water: Het deelplan is hoofdzakelijk matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaarten. Een beperkte zone in het zuidoosten is niet infiltratiegevoelig, zeer gevoelig voor grondwaterstroming en potentieel overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zoekzone voor landbouw, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Volgens de bwk van de stad Gent is het deelgebied hoofdzakelijk biologisch weinig waardevol. Een zeer kleine zone is aangeduid als biologisch waardevol (verruigd grasland en opslag van allerlei aard.

Landschap, erfgoed en archeologie: Binnen het deelplan zijn geen erfgoedwaarden gelegen. In de omgeving van het deelplan is bouwkundig erfgoed aangeduid en ten zuiden bevindt zich het beschermd landschap ‘Leiemeersen’. Deze erfgoedelementen bevinden zich echter buiten de directe zichtlijn.

Mens-ruimte: Het deelplan bestaat momenteel uit landbouwpercelen. Volgens het gewestplan is de functie wonen mogelijk.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

omgeving en een meerwaarde kunnen bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De bestaande toestand wordt door het voorgenomen RUP bestendigd. De herbestemming zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het deelplan bestemd als woonuitbreidingsgebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden tot een functioneel fietspad en schuilhokken, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van biodiversiteit wordt de herbestemming neutraal beoordeeld, gezien zowel binnen de bestemming woonuitbreidingsgebied als agrarisch gebied weinig potenties zijn voor biodiversiteit

Ten aanzien van landschap worden eerder positieve effecten verwacht, gezien agrarisch gebied een meer open landschap vormt. Echter, gezien de eerder beperkte omvang van het agrarisch gebied en de geplande invulling van het gebied met sociale woningen, wordt het effect eerder neutraal beoordeeld.

Ten aanzien van mens wordt geoordeeld dat de herbestemming een verlies van de woonfunctie betekent, maar een winst aan landbouwgrond voorziet. Gezien mogelijkheden voor het ontwikkelen van

landbouwer (dus geen volkstuinen en dergelijke). Het is eveneens mogelijk om constructies in functie van recreatief medegebruik op te richten.

woonuitbreidingsgebied beperkt zijn en de overige oppervlakte van het deelgebied ingevuld kan worden met sociale woningbouw, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.4.1.9 Deelgemeente Mariakerke

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

DEELGEBIED 800 WELPENGANG

Het deelgebied 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 Breebroekstraat.

Het deelgebied is volgens het gewestplan bestemd als “woongebied” en “parkgebied”.

Plandoelstelling

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 in het thematische 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.

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als vochtig zandleem. Deze bodem is weinig gevoelig voor verdichting en is matig tot zeer gevoelig voor profielvernietiging. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend ter hoogte van het deelgebied.

Water: Het deelgebied is aangeduid als niet overstromingsgevoelig, matig gevoelig voor grondwaterstroming en infiltratiegevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: 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.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden binnen het deelgebied gelegen. Ten zuiden is het beschermd stadsgezicht ‘Afspanning ‘De Groene Staek’ met haar omgeving’ gelegen. In de omgeving zijn verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Mens-ruimte: Er worden geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte verwacht. Volgens het gewestplan is het deelgebied ingekleurd als woongebied. Binnen de verkavelingsvergunning is het gebied echter aangeduid als groenzone.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Globale beoordeling deelgebied

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het deelgebied is momenteel een beperkt ontwikkelde groene zone met beperkte biologische waarde. De herbestemming naar “zone voor park” zal bijgevolg het behoud van deze groene zone juridisch verankeren. Gezien het grotendeels een verderzetting van de bestaande situatie is, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Het deelgebied is volgens de geldende verkavelingsvergunning reeds ingekleurd als groenzone. Het RUP wenst deze groene invulling planologisch te verankeren. Gezien dit geen echte wijziging betreft tegenover de juridische situatie, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.4.1.10 Deelgemeente Wondelgem

Naam deelgebied

Omschrijving wijziging/mogelijkheden RUP

Onderzoek naar aanzienlijke milieueffecten per discipline

Globale beoordeling deelgebied

DEELGEBIED 802 LIEVE

Het deelgebied Lieve bevindt zich tussen een sociale woonwijk en een grootschalige bedrijfsbebouwing. Het gebied bestaat uit groene oevers langs de Lieve en een struweel/bosje tussen de spoorwegen.

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

Plandoelstelling

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 en het actieprogramma voor de Lieve. Op die manier krijgt de waterloop de kans om uit te groeien tot een volwaardige natuurlijke drager.

Bodem: De bodem bestaat voornamelijk uit antropogeen/grotendeels vergraven terrein. Deze bodems zijn reeds verstoord en bijgevolg niet gevoelig voor profielverstoring of verdichting. Het uiterste noorden van het deelgebied bestaat uit nat zandleem alsook natte klei. Deze bodems zijn gevoelig voor verdichting, maar hebben geen waardevolle bodemprofielen (p).

Er gebeurde een beschrijvend bodemonderzoek binnen het deelgebied (dossiernummer 26220). Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het noordelijke deel van het gebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Dit deel is eveneens zeer gevoelig voor grondwaterstroming en niet infiltratiegevoelig.

De rest van het gebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming en is infiltratiegevoelig. Het gebied wordt bestemd als “zone voor natuur”, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Door het gebied zelf loopt een waterloop namelijk de Lieve (3^{de} categorie).

Biodiversiteit: De smalle strook groen ten westen van De Lieve is nog gekarteerd als biologisch minder waardevolle open bebouwing met geen of weinig opgaand groen. 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 relicten van halfnatuurlijke graslanden en als biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland, waarvan één perceel stilstaand water. Tussen De Lieve en de spoorweg zijn de percelen gekarteerd als opslag van allerlei aard. Tussen beide sporen ten slotte vinden we nog een minder waardevol verruigd grasland op opgehoogd terrein met opslag van allerlei aard en een biologisch waardevolle verlaten spoorwegvegetatie met interessante birmvegetatie met als tweede eenheid verruigd grasland.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

In de bestaande toestand is het gebied reeds ingevuld als groene zone. De herbestemming naar zone voor natuur zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden. Mogelijke verontreiniging zal zich niet verspreiden door uitvoering van het planvoornemen. Bovendien dient de geldende regelgeving gevolgd te worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het plangebied bestemd als woongebied. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem en water.

Ten aanzien van landschap is De Lieve opgenomen als integraal waterbeheerproject (in het Ruimtelijk Structuurplan Gent), als onderdeel van de gebieden van de ruimtelijk-natuurlijke structuur. De doelstelling voor deze gebieden is het geven van ruimte voor het herstel van ecologische verbindingsfunctie van waterlopen, wat in dit geval door de herbestemming van het deelgebied een positief effect zal hebben.

Ten slotte ten aanzien van mens betekent inrichting van het gebied als natuurzone dat het gebied niet meer ontwikkeld kan worden

Landschap, erfgoed en archeologie: De waterloop (De Lieve) die door het gebied loopt is beschermd als monument, de herbestemming van het gebied naar “zone en natuur” zal een positief effect hebben op deze beschermde waterloop met dat deze meer ruimte zal krijgen. Voor de rest zijn er geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens – ruimte: Geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte. Door de herbestemming gaat de woonfunctie in dit deelgebied verloren.

Mens – mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

DEELGEBIED 804 PIETER-CIETERSLAAN

Het deelgebied betreft het park bij het dienstencentrum en het commissariaat van Wondelgem, een driehoekig groengebied tussen de Pieter Cieterslaan, de Marmotstraat en het commissariaat van Wondelgem, een groenzone op de hoek van de Pieter Cieterslaan met de Schildpadstraat.

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

Plandoelstelling

Het kasteelpark en de groenzone aan de Marmotstraat worden op dit moment als groenzone aangeduid in de geldende verkaveling. Deze verkaveling zal echter opgeheven worden, waardoor ook de planologische bescherming van het parkgebied verdwijnt. In het RUP Groen wordt de zone opgenomen als ‘zone voor park’, waardoor de garantie geboden wordt

Bodem: De bodem in beide gebieden worden op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Verder is er een klein deel in het noord westen van de groenzone tussen de twee woonstraten aangegeven als vochtig zand op de bodemkaart. Deze bodem is zeer weinig gevoelig voor verdichting, maar heeft wel een waardevol bodemprofiel (h). Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in of nabij het plangebied. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: Het parkje is als volgt gekarteerd: aan de zijde van de Kweeperstraat vinden we een biologisch waardevolle loofhoutaanplant met als tweede eenheid naalddhoutaanplant 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.

als woongebied. Gezien de ligging van het gebied tussen twee spoorlijnen (beperkte woonkwaliteit) en gezien de eerder beperkte oppervlakte van het gebied, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

De zone is in de bestaande toestand reeds in gebruik als parkgebied. De herbestemming naar zone voor park zal bijgevolg een verderzetting van de bestaande situatie zijn, waarbij geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Het deelgebied kan binnen de geldende bestemming en stedenbouwkundige voorschriften bebouwd worden (woongebied). Dit zal door de bestemming als zone voor park beperkt worden, wat positieve effecten heeft ten aanzien van bodem, water en biodiversiteit. Inrichting van een parkzone is ook positief ten aanzien van het kasteeldomein net buiten het deelgebied. Het deelgebied zal in de toekomst niet meer bebouwbaar zijn, dit betekent een verlies van functie. Er kan echter compensatie gevraagd worden, en door de bestemming als park wordt de recreatieve functie van het gebied versterkt.

dat de toegankelijke groenzone ook als dusdanig blijft behouden.

Het driehoekig perceel ingesloten tussen de Egelstraat, de Marmostraat en de Pieter Cieterslaan is aangeduid als gazon met meer algemene soorten en als tweede eenheid loofhoutaanplant.

Landschap, erfgoed en archeologie: 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 echter buiten de afbakening van het deelgebied.

Mens – ruimte: Er worden geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte verwacht.

Mens – mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

DEELGEBIED 805 ZANDBERGEN

Het deelgebied situeert zich in het noorden van Wondelgem, tussen de R4, de Zeeschipstraat en de spoorweg. Het deelgebied is een onderdeel van het speelbos.

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

Plandoelstelling

Het betreft een bestaand bos dat behoort tot de publieke 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. Binnen de bestemming als zone voor bos kunnen de Zandbergen uiteraard behouden blijven als toegankelijk groengebied en als speelbos.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Deze bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Vervolgens bevinden er zich geen waardevolle bodems binnen het plangebied. Bovendien zijn er geen bodemonderzoeken gekend in of nabij het plangebied.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming, infiltratiegevoelig en niet overstromingsgevoelig. Vermits dit deelgebied de bestemming “zone voor bos” krijgt zal verharding en vergraving zeer beperkt zijn.

Biodiversiteit: 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.

Landschap, erfgoed en archeologie: Er zijn geen erfgoedwaarden binnen het plangebied of in een directe zichtlijn van het deelgebied.

Mens – ruimte: Er worden geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte verwacht.

Mens – mobiliteit: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

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

Ten aanzien van de juridische toestand:

Binnen de geldende bestemming (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nu) is het mogelijk dat het terrein bebouwd wordt. Herbestemming naar zone voor bos heeft dan positieve effecten op bodem, water, biodiversiteit en landschap gezien verharding maximaal beperkt dient te worden en kansen geboden worden voor een ecologische inrichting van het gebied, hetgeen ook visueel aantrekkelijker is.

Momenteel is het gebied in gebruik als speelbos (dit is ook mogelijk binnen de bestemming gemeenschapsvoorzieningen). Volgens het voorgenomen RUP zal de functie als toegankelijk groengebied en speelbos

DEELGEBIED 806 DRIEMASTERPARK

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.

Het deelgebied bevindt zich grotendeels in de bestemming “industriegebied” volgens het gewestplan. De noordwestelijke rand is gelegen in “woongebied”.

Plandoelstelling:

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.

Het deelgebied is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen. Antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Het plangebied bevindt zich in een bodemsaneringsproject (dossiërnummer 3981). Er worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging.

Water: Het deelgebied is matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het zuidelijk deel is ook infiltratiegevoelig. Het deelgebied is niet overstromingsgevoelig. Het gebied wordt bestemd als zone voor park, waardoor verharding en vergraving zeer beperkt zal zijn.

Biodiversiteit: 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.

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied is N.V. Ateliers Mahy Frères vastgesteld als bouwkundig erfgoed. De ateliers zijn echter niet meer aanwezig. Nabij het deelgebied, ter hoogte van de Driemasterstraat zijn verschillende arbeiderswoningen aanwezig, gebouwd tussen 1908 en 1911.

Mens-ruimte: Het deelgebied staat op het gewestplan aangeduid als industriegebied en woongebied. Aangezien het een bestaand openbaar park betreft dat als dusdanig ingericht is en onderhouden wordt door de Stedelijke Groendienst zal er met de nieuwe planologische bestemming geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte plaatsvinden. Daarenboven kan het park een meerwaarde betekenen voor de nabije woonomgeving.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

echter bewaard worden, waardoor effecten neutraal zijn.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

Het park is in eigendom van de Stad Gent, waarbij het als openbaar park is ingericht en als dusdanig onderhouden wordt. De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is aldus reeds gerealiseerd. Er worden bijgevolg geen verdere acties ondernomen.

Ten aanzien van de juridische toestand:

Binnen de geldende bestemming (zone voor industrie en woongebied) is het mogelijk dat een deel van het terrein als industrieterrein en een deel als woongebied wordt ingericht. Een herbestemming naar een zone voor park heeft dan positieve effecten op bodem, water, biodiversiteit en landschap gezien verharding maximaal beperkt zal worden en kansen geboden worden voor een ecologische inrichting van het gebied, hetgeen ook visueel aantrekkelijk is.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de functies industrie en wonen in het gebied. Het deelgebied kan niet meer bebouwd worden. Het deelgebied is inpasbaar in de omgeving en kan een meerwaarde bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

DEELGEBIED 807 WATERMUNTPARK

Het deelgebied is gelegen in de deelgemeente Wondelgem, tussen de Durmeersstraat, Helmkruidstraat, Zwembadstraat en de Watermuntstraat. Het deelgebied wordt omsloten door 20^{ste} eeuwse verkavelingen bestaande uit vrijstaande woningen met tuin.

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

Plandoelstelling:

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.

Voor de realisatie van dit RUP moet volgende verkaveling 1976 WO 013/00, voor he gedeelte dat gelegen is binnen dit deelgebied, worden opgegeven.

Bodem: De bodem in het deelgebied wordt op de bodemkaart aangeduid als vochtig zandleem. Deze bodem is zeer weinig gevoelig voor verdichting, maar heeft wel een waardevol bodemprofiel (h). Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Er zijn geen bodemonderzoeken gekend ter hoogte van het deelgebied. Een kleine zone van het deelgebied is aangeduid als nat zandleem (zonder profielontwikkeling). Deze bodems zijn weinig tot matig gevoelig voor verdichting en bevatten geen waardevolle bodemprofielen.

Water: Het deelgebied is grotendeels infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Een klein deel van het gebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en gevoelig voor overstromen. Nabij het deelgebied stroomt de geklasseerde waterloop van 3^{de} categorie “De Lieve”. Een niet geklasseerde waterloop bevindt zich op zeer korte afstand van het deelgebied. Vermits dit deelgebied de bestemming “zone voor park” krijgt zal verharding en vergraving zeer beperkt zijn.

Biodiversiteit: Het deelgebied is aangeduid als een complex van biologisch waardevolle en biologische minder waardevolle elementen (park).

Landschap, erfgoed en archeologie: In het deelgebied zijn geen erfgoedwaarden. Nabij het deelgebied, ter hoogte van de Botestraat is “Villa Les Hêtres” (ID87931) opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

Mens-ruimte: Het deelgebied kan niet meer bebouwd worden aangezien de verkaveling opgeheven wordt. Maar aangezien het een bestaand openbaar park betreft dat als dusdanig ingericht is en onderhouden wordt door de Stedelijke Groendienst zal er geen significante bijkomende ruimte inname of wijziging in organisatie van de ruimte plaatsvinden.

Mens-mobiliteit: Niet van toepassing.

Veiligheid: Niet van toepassing.

Geluid: Niet van toepassing.

Lucht: Niet van toepassing.

Ten aanzien van de bestaande toestand:

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.

Ten aanzien van de juridische toestand:

In de huidige juridische situatie is het plangebied bestemd als “woongebied”. Bebouwing en verharding zal dus door uitvoering van het plan zeer beperkt worden, hetgeen positief is ten aanzien van de disciplines bodem, water, biodiversiteit en landschap.

Ten aanzien van mens betekent de herbestemming een verlies van de functie wonen in het gebied. Het deelgebied kan niet meer bebouwd worden. Het deelgebied is inpasbaar in de omgeving en kan een meerwaarde bieden aan het ruimtelijk functioneren van het gebied. Aanzienlijke effecten worden niet verwacht.

5.5 Deelgebieden waarbij de nieuwe planologische aanduiding niet overeenkomt met de feitelijke toestand en waaraan een actieve uitvoering wordt gekoppeld

5.5.1 Inleiding

Deze lijst bevat deelgebieden waar een belangrijke bijkomende ruimte-inname verwacht wordt en/of waar belangrijke verstoringsgevoelige parameters aanwezig zijn en/of waar het deelplan een wijziging t.o.v. de bestaande toestand betreft, nl.:

- AZ Jan Palfijn, GENT-CENTRUM
- UZ site De Pintelaanpark, GENT-ZUID
- Buffalopark, GENTBRUGGE
- Oude Bareel, SINT-AMANDSBERG
- Slotendries, OOSTAKKER
- Assels Zuid, DRONGEN
- Keuzemeersen, DRONGEN
- Rosdambekvallei, SINT-DENIJS-WESTREM
- Afsnee Leieoever, SINT-DENIJS-WESTREM
- Kloosterstraat, DRONGEN
- Rijnvissche, ZWIJNAARDE

Voor deze deelgebieden gebeurt een volledige (klassieke) plan-m.e.r.-screening.

Voor de situering, de bestaande feitelijke toestand, de bestaande juridische toestand, de gewenste bestemming en de motivatie van de wijziging van ieder deelgebied (en de afbakening ervan) wordt verwezen naar de de toelichtingsnota van elk deelgebied in de voorgaande delen van de startnota.

Bovenop het kaartmateriaal i.k.v. de **juridische en beleidsmatige randvoorwaarden** worden onder meer volgende zaken eveneens gehanteerd bij de bespreking van de bestaande toestand: landschapsatlas, landschapskenmerkenkaart,...

In de **landschapsatlas** worden de belangrijkste waardevolle landschapselementen aangeduid en beschreven: vlakvormige (ankerplaatsen en relictzones), lijnvormige (lijnrelict) en puntvormige (puntrelict). In de Landschapsatlas worden tevens de zgn. traditionele landschappen afgebakend.

Naast het historisch aspect in de landschapszorg, zoals vermeld in de landschapsatlas en beschermd en onroerend erfgoed, zijn tevens de structurerende landschapselementen zonder relictwaarde van belang (bijvoorbeeld, beekdalen, boscomplexen, enz.) De **landschapskenmerkenkaart** (aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal en Vlaams belang, afd. Monumenten en Landschappen, 2002) kan hiervoor worden geraadpleegd.

5.5.2 Deelgebied 121 AZ Jan Palfijn

Het deelgebied is gelegen op de site van het Algemeen Ziekenhuis Jan Palfijn, gesitueerd tussen de Noorderlaan, de Constant Dosscheweg en Studentenleie en de Henri Dunantlaan. Het deelgebied bestaat voornamelijk uit een gazon met meer algemene soorten. Binnen de afbakening van de contour is een gebouw aanwezig, dat op termijn zal verdwijnen.

Voor de ziekenhuissite AZ Jan Palfijn werd een masterplan opgemaakt waarin de renovatie van het ziekenhuis en haar omgeving werd uitgewerkt. In het kader van deze herstructurering werd een bestaand bos langs de Noorderlaan (buiten het deelgebied) gerooid zonder stedenbouwkundige vergunning. Het rooien van dit bos moet geregulariseerd en gecompenseerd worden. Het deelgebied dat wordt opgenomen in het thematisch RUP groen komt overeen met de zone die is aangeduid als

zone voor boscompensatie, aangevuld met de aansluitende bestaande bosjes. Inmiddels (dd. 9/12/2019) werd het bos conform het compensatiedossier aangeplant.

Het deelgebied AZ Jan Palfijn is private eigendom en is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” volgens het gewestplan. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt door uitvoering van het voorgenomen RUP herbestemd tot zone voor bos. Verharding of bebouwing is niet mogelijk.

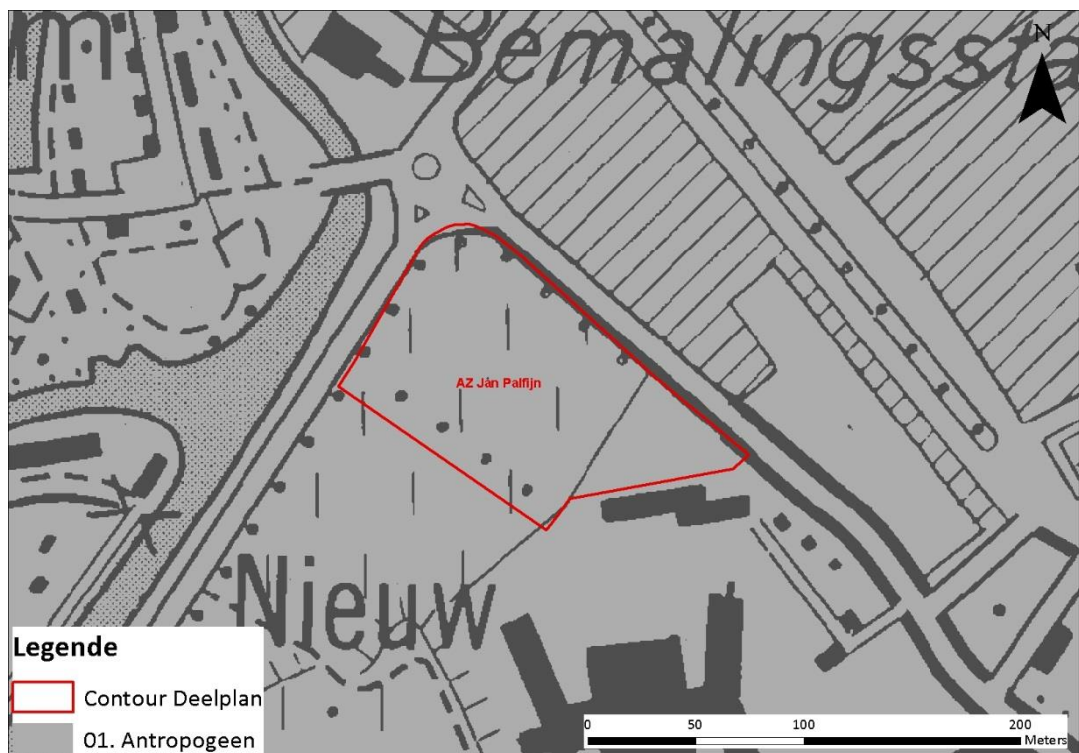
5.5.2.1 Bodem en grondwater

5.5.2.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

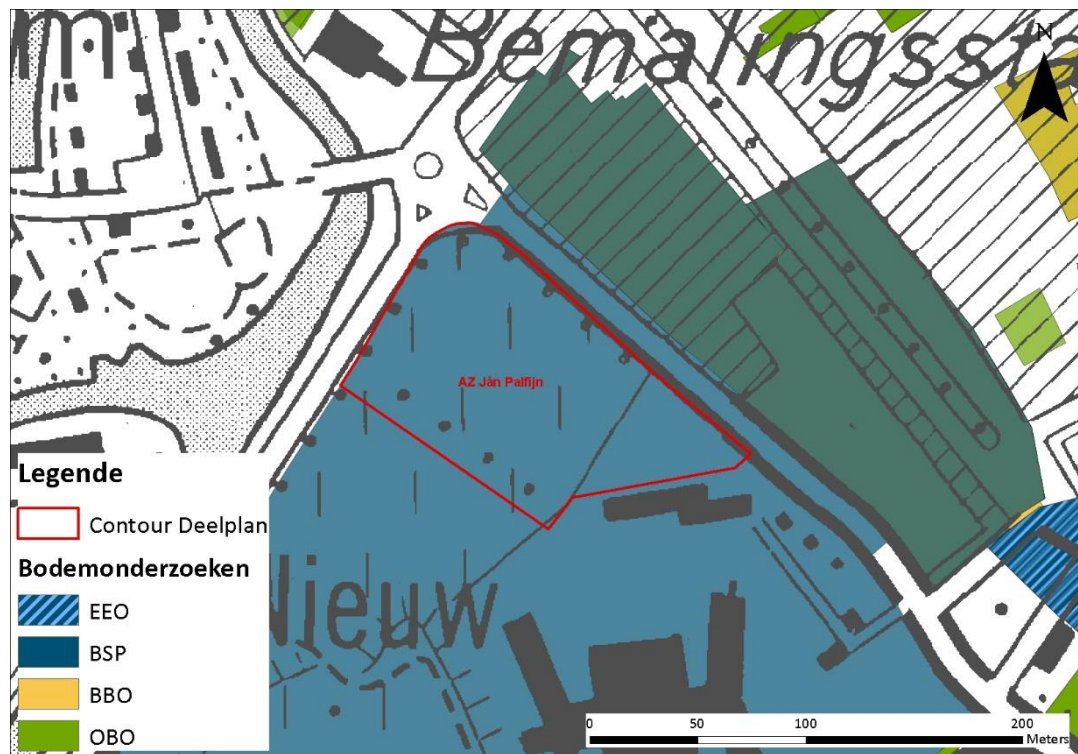
De bodem van het plangebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen (bebouwde zone). Antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest, waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Er bevinden zich geen waardevolle bodems binnen het plangebied.



Figuur 5-2: Bodemkaart

Het plangebied bevindt zich in een bodemsaneringsproject (dossiernummer 16041).



Figuur 5-3: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 17/2/2017)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1¹⁰, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied of in de nabije omgeving zijn bovendien geen grondwaterwinningen vergund.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied bevat nauwelijks zones die aangeduid zijn als erosiegevoelig.

Het plangebied is volledig aangeduid als niet-infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Binnen de huidige bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen is de oprichting van gebouwen en constructies mogelijk, waardoor effecten zoals profielverstoring, verdichting, verminderde infiltratie en effecten op bodem- en grondwater reeds mogelijk zijn. Effecten inzake profielverstoring en verdichting zouden echter verwaarloosbaar zijn, gezien de bodem reeds als verstoord wordt aangeduid (antropogeen).

5.5.2.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plangebied bestaat uit een reeds verstoord, antropogene bodem. **Profielverstoring** is bijgevolg niet relevant. Ten gevolge van de sloop van het gebouw en de aanleg van bos wordt het terrein mogelijks bereiden met zware machines, hetgeen mogelijks bijkomende **verdichting** met zich meebrengt. Rekening houdende met de toekomstige invulling van het gebied (aanleg van bos), kunnen

¹⁰ Deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag

effecten inzake verdichting relevant zijn. De zandige bodems zijn echter weinig gevoelig voor verdichting, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Gezien het RUP bebossing van het grasland vooropsteld, worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van **erosie**. Echter, gezien het vlakke karakter van het terrein, zullen de positieve effecten eerder te verwaarlozen zijn.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over de aanleg van bos, waardoor niet verwacht wordt dat door de herbestemming nieuwe verontreinigingen gecreëerd of verspreid worden. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht. Het terrein wordt bovendien momenteel gesaneerd, hetgeen de bodemkwaliteit juist ten goede zal komen.

Het bestaande gebouw zal gesloopt worden ten voordele van bosontwikkeling. Gezien hierdoor de verharde oppervlakte zal verkleinen, worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Bossen onttrekken meer grondwater dan grasland. Er bevinden zich echter geen grondwaterwinningen in de directe omgeving van het aan te planten bos, waardoor geen effecten verwacht worden ten aanzien van grondwaterwinningen.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) zijn bodemingrepen en verharding mogelijk. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van bos vooropgesteld wordt.

5.5.2.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

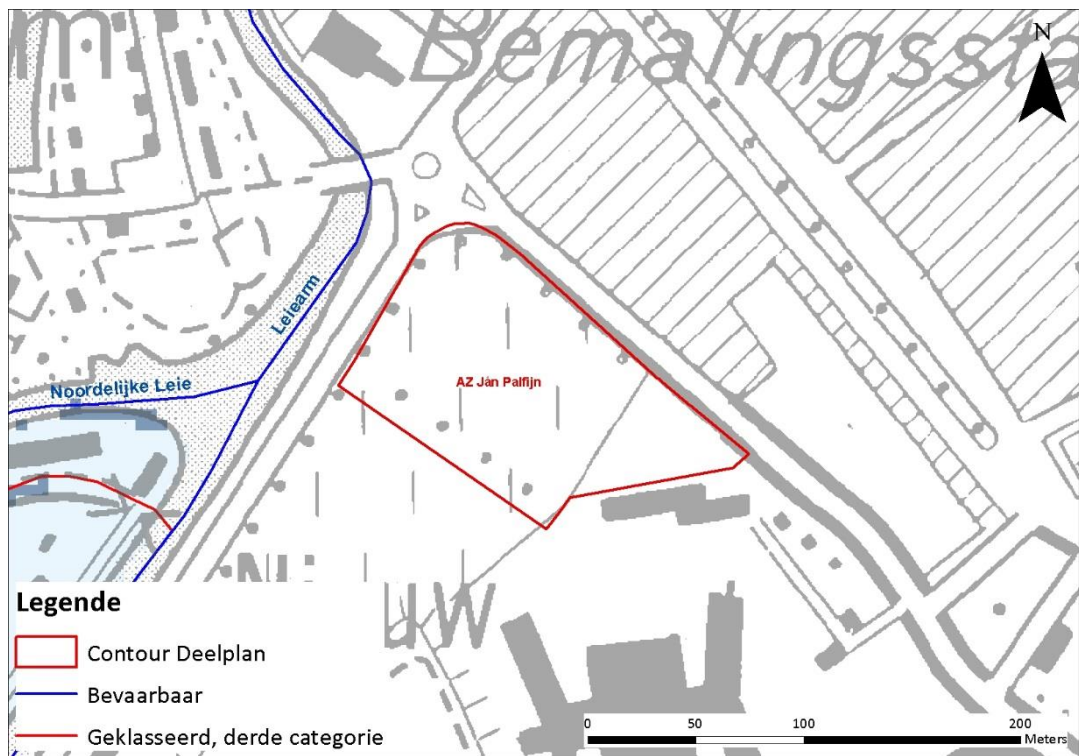
5.5.2.2 Oppervlaktewater

5.5.2.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

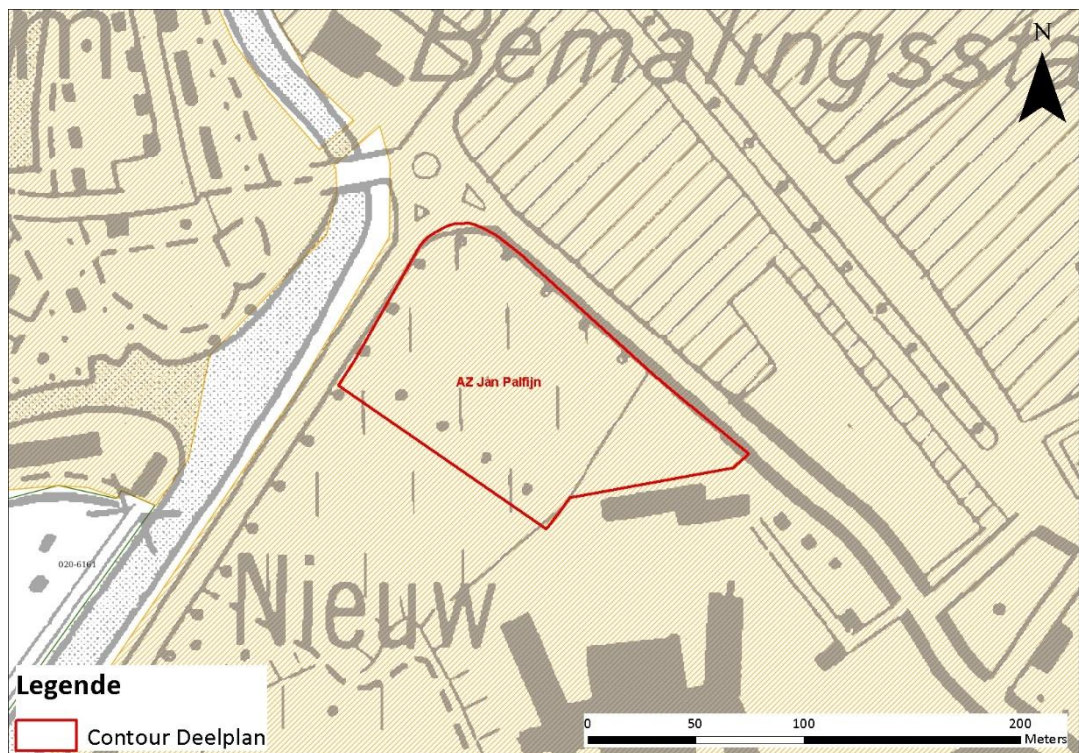
Het plangebied situeert zich in het bekken van de Gentse Kanalen. Er lopen geen waterlopen doorheen het plangebied. Net ten westen bevindt zich wel de Leie (bevaarbaar) en een naamloze waterloop van 3^e categorie.

Het plangebied is niet aangeduid als effectief of potentieel overstromingsgevoelig gebied. Het gebied is wel aangeduid als van nature overstromingsgevoelig gebied, maar niet recent overstroomd. Ten westen van het gebied is wel overstromingsgevoelig gebied gelegen.



Figuur 5-4: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2014)

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM volledig gelegen in “centraal gebied”. Dit betekent dat een aansluiting via een rioleringsstelsel op een RWZI mogelijk is.



Figuur 5-5: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Met betrekking tot de discipline water kan er in de theoretische planningsreferentiesituatie vanuit gegaan worden dat er bebouwing en/of verharding binnen het plangebied zou kunnen aanwezig zijn, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten.

Er zou reeds afvoer van (sanitair) afvalwater zijn. Gezien de ligging in centraal gebied op het zoneringsplan, kan verondersteld worden dat er zou aangesloten zijn op de RWZI.

5.5.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Gezien de aard van het planvoornemen (bosaanleg, waarbij verharding uitgesloten wordt), worden geen effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen afvalwater gegenereerd worden.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) zijn verharding en productie van afvalwater mogelijk. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van bos vooropgesteld wordt, waarbij verharding en de productie van afvalwater onbestaande zijn.

5.5.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.2.3 Biodiversiteit

5.5.2.3.1 Referentiesituatie

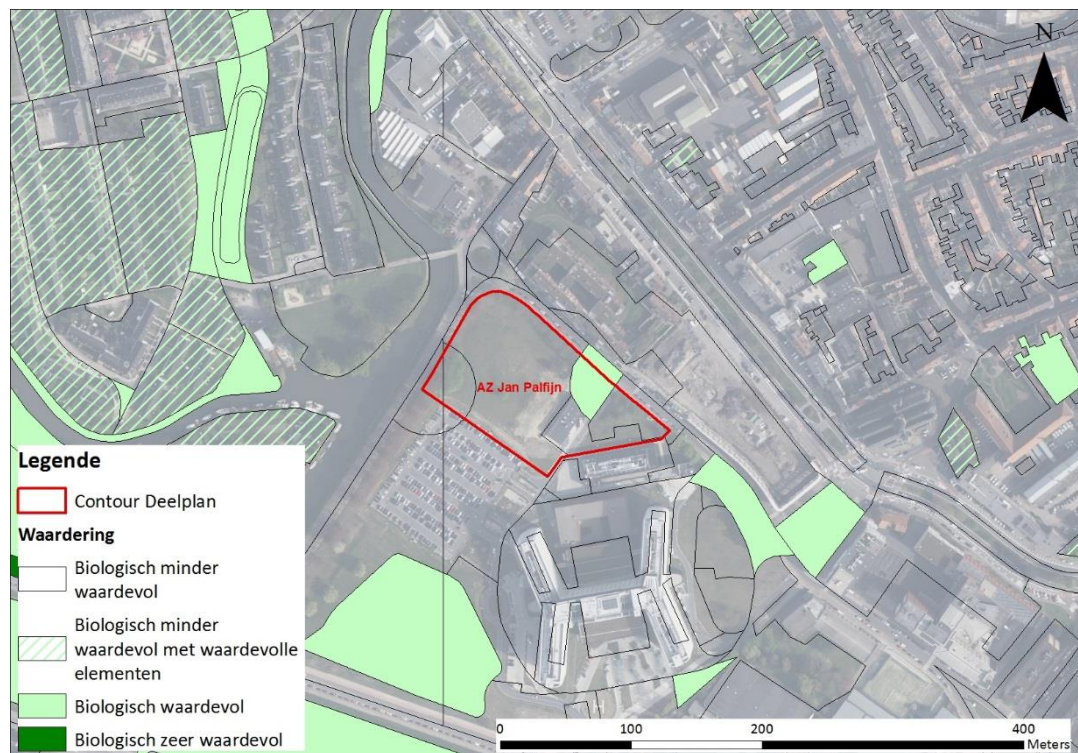
Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het meest nabijgelegen beschermd gebied is het VEN-gebied “Vallei van de Benedenleie”, op meer dan 1 km ten noordwesten van het deelplan. Dit VEN-gebied is tevens aangeduid als natuureservaat.

Biologische waarderingskaart

Het plangebied is volgens de biologische waarderingskaart grotendeels aangeduid als biologisch minder waardevol. Een beperkte zone is aangeduid als biologisch waardevol omwille van de aanwezigheid van loofhoutaanplant. Dit bos is ondertussen verdwenen. Het nieuwe bos wordt aangeplant in functie van boscompensatie voor dit verdwenen bos.

Op terrein wordt het plangebied grotendeels ingenomen door een grasvlakte. Ten noorden van het bestaande gebouw en in het westen zijn twee kleinere beboste zones aanwezig.



Figuur 5-6: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige juridische context volgens het gewestplan, zou het plangebied reeds grotendeels vergraven/verhard zijn, waardoor de aanwezige vegetatie hoogstwaarschijnlijk niet meer aanwezig zou zijn.

5.5.2.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Effecten op **SBZ-zones of VEN-gebied** zijn niet te verwachten gezien de grote tussenliggende afstand (meer dan 1 km) en de aard van de activiteit die het ontwerp-RUP toelaat (aanplant van bos). Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Volgens de biologische waarderingskaart zijn beperkt waardevolle elementen gelegen binnen het plangebied. Deze elementen kunnen behouden blijven binnen de vooropgestelde bestemming als bos. Bovendien zal een bosgebied gerealiseerd worden, hetgeen positief beoordeeld wordt. De boszone zorgt immers niet alleen voor biotoopwinst en een leefgebied voor plantensoorten en kleinere diersoorten, maar kan ook dienen als stapsteen in het landschap voor migrerende soorten.

De boszone zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, de terreinen reeds bebouwd zouden zijn. Een overgang van bebouwing naar bosgebied kan positief beoordeeld worden gezien dit de biologische waarde en biodiversiteit ten goede komt.

5.5.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het bosgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

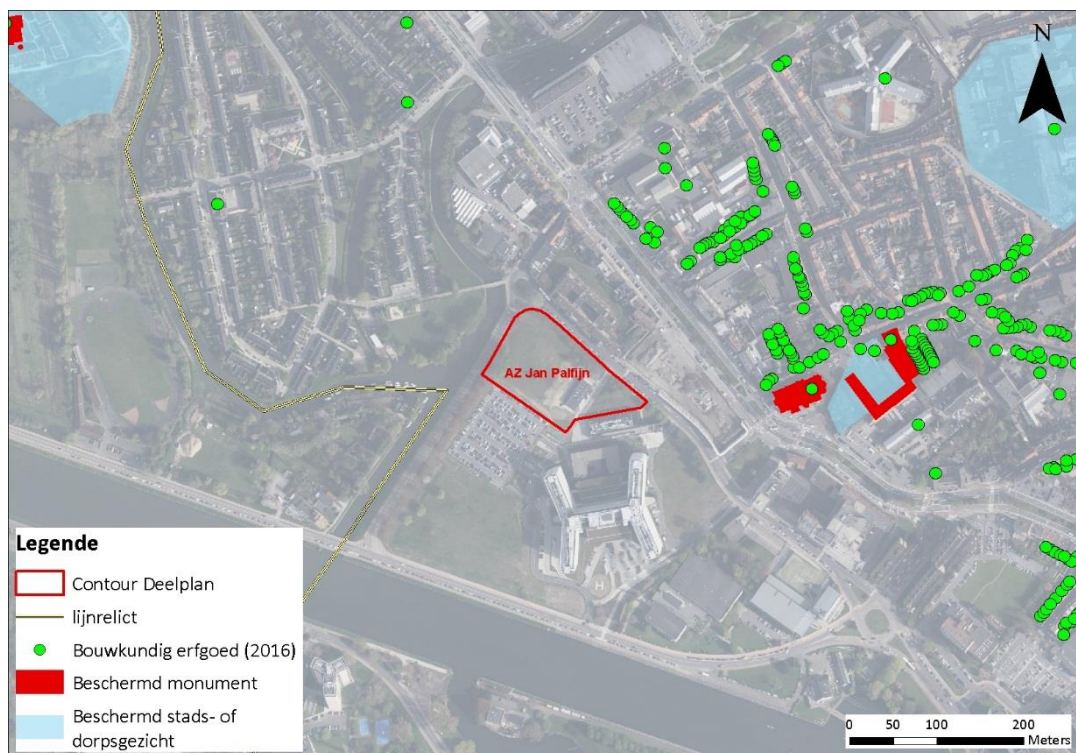
5.5.2.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.2.4.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied ligt niet in een traditioneel landschap maar is volledig gekarteerd als “Stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied”. Er zijn evenmin waardevolle elementen uit de landschapsatlas aanwezig binnen het plangebied. De Leie, ca. 50 m ten westen van het plangebied, is aangeduid als lijnrelict.



Figuur 5-7: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

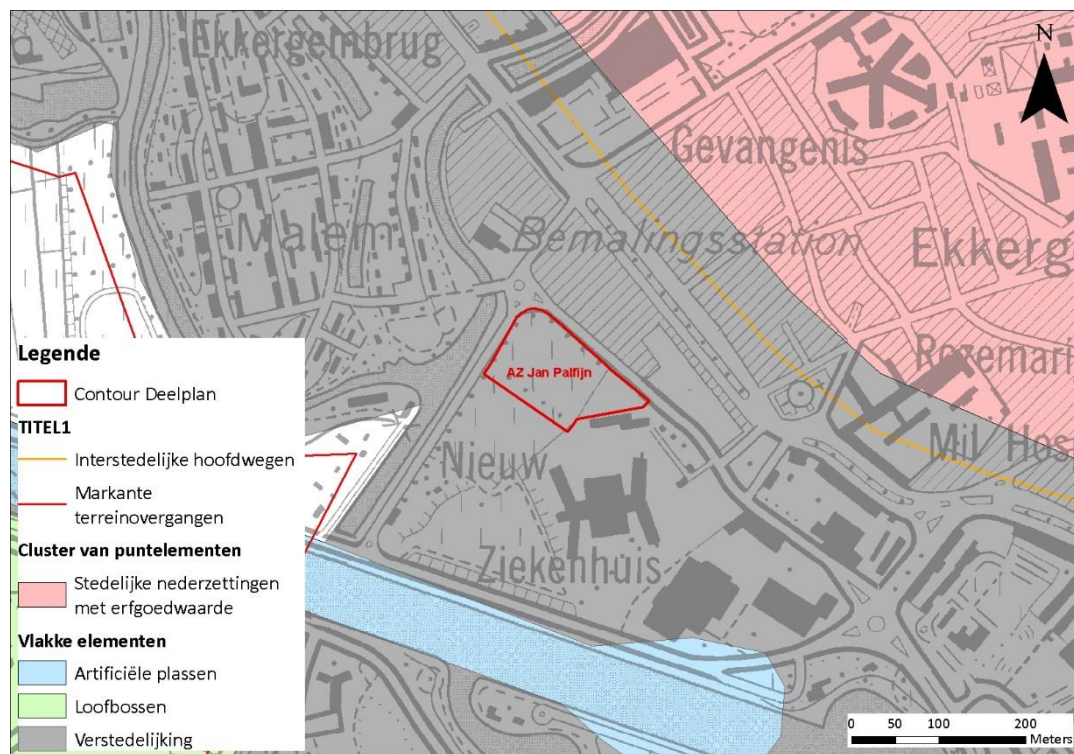
Er bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of stads- en dorpsgezichten binnen het plangebied. Ca. 150 m ten oosten bevindt zich het beschermd monument ‘Sint-Martinuskerk’ en het beschermd stadsgezicht ‘Militair Hospitaal’.

Inventaris Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich geen relictten van bouwkundig erfgoed. Langsheen de noordzijde van de R40 zijn wel verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed aangeduid.

Landschapkenmerkenkaart

Het plangebied bevindt zich in een verstedelijkte zone. In de omgeving domineren stedelijke nederzettingen met erfgoedwaarde, het kanaal Watersportbaan en een interstedelijke hoofdweg het landschap.



Figuur 5-8: Landschapkenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft geen informatie over archeologische vondsten of waarden in het plangebied. In de omgeving zijn wel vindplaatsen gekend. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens het gewestplan zouden er verhardingen en gebouwen aanwezig zijn in het plangebied.

5.5.2.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plangebied is in landschappelijk weinig kwetsbaar gebied gelegen. De omgeving betreft hier een grotendeels ontwikkeld stedelijk gebied. Bovendien zijn de erfgoedwaarden (beschermd en bouwkundig erfgoed) visueel afgeschermd van het plangebied door aanwezige constructies langsheen de Henri Dunantlaan. Ten aanzien van erfgoed worden dan ook geen negatieve effecten verwacht.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst een boszone omvatten. Indien dit bos ontstaat door spontane verbossing, dient hiervoor geen vergraving plaats te vinden. Indien dit bos gerealiseerd wordt door het aanplanten van plantgoed, zal dit gepaard gaan met een beperkte vergraving. Gezien de ligging nabij 2 grotere verkeersassen (Henri Dunantlaan en Constant Dosscheweg) en de aanduiding op de bodemkaart als antropogene bodem, kan verondersteld worden

dat de bodem in het verleden reeds (beperkt) vergraven/verstoord is geweest. Mogelijke archeologische relictten in de bovenste bodemlaag zullen in het verleden reeds verstoord zijn. Het risico op het verstoren van archeologische relictten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat.

Ten aanzien van landschapsbeeld en visuele waarde van het gebied, wordt de ontwikkeling van het plangebied als eerder positief beoordeeld.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving mogelijk. Mogelijke archeologische relictten zullen hierbij reeds verstoord/opgegraven zijn. Het risico op verstoren van archeologische relictten door spontane verbossing of aanplant met plantgoed wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat.

Gezien de visuele barrières tussen het plangebied en de erfgoedwaarden, worden geen effecten verwacht. Wat beeldwaarde betreft, wordt geoordeeld dat een positievere beeldwaarde uitgaat van het geplande bos, dan van invulling van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Het planvoornemen wordt dan positief beoordeeld.

5.5.2.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.2.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor bos, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant of zelfs positief. Te meer omdat het park gericht is op bezoekers, patiënten, studenten en werknemers van de ziekenhuissite en dus een lokaal gebruik zal kennen. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact. Hoogdynamische recreatie is niet toegelaten, waardoor ook hinderaspecten zeer beperkt zullen zijn.

5.5.2.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het deelgebied is gelegen in de omgeving van de Watersportbaan aan de rand van de stad. Het noorden van het deelgebied wordt gekenmerkt door dichte bebouwing in een strook langs de stadsring. De ziekenhuissite ten zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door een grootschalig gebouwencomplex in een open ruimte.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Onder de huidige bestemmingsvoorschriften (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) is bebouwing en vergraving mogelijk.

5.5.2.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het ontwerp-RUP zal een gebouw gesloopt worden en zal het braakliggende terrein ingebruik genomen worden voor bosaanplant. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Ontwikkeling van het gebied als bosgebied betekent wel een verlies aan ruimte voor gemeenschapsvoorzieningen. In functie van het masterplan werd echter elders een zone voor bos ingenomen ten voordele van het ziekenhuis, waardoor het effect globaal als verwaarloosbaar beoordeeld kan worden.

Globaal kan gesteld worden dat er geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie.

5.5.2.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.3 Deelgebied 188 UZ site De Pintelaanpark

Het De Pintelaanpark betreft een nieuw aan te leggen park langs de De Pintelaan op de site van het Universiteit Ziekenhuis Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan.

Op dit moment wordt deze plek gedeeltelijk gebruikt als werfzone met tijdelijke containers en een tijdelijke parking. Deze tijdelijke constructies en inrichtingen staan in het teken van verbouwingswerken op de UZ-site zelf. De noordoostelijke hoek van het deelgebied, langs de Fritz De Beulestraat, is openbaar domein. Dit hoekje werd recent aangelegd als groenzone.

Het masterplan voor de UZ-campus duidt een gewenst toekomstperspectief aan. Om de zachte functies binnen het masterplan te beschermen, worden ze opgenomen in het thematisch RUP groen. Op die manier wordt de ontwikkeling van het nieuwe publiek toegankelijke park, zoals vooropgesteld in het masterplan, ook planologisch afgedwongen. Een parkzone op deze plek heeft veel voordelen, zowel voor de buurt als voor de ziekenhuissite. Het park kan een aantrekkelijke onthaalzone voor de site vormen, maar kan ook een waardevol rustpunt vormen voor bezoekers, patiënten, studenten en werknemers. Omwille van de onlosmakelijke connectie met het ziekenhuis, moet de noodzakelijke doorgang voor nooddiensten en werknemers gegarandeerd blijven. Bij voorkeur gebeurt deze ontsluiting echter buiten de parkzone.

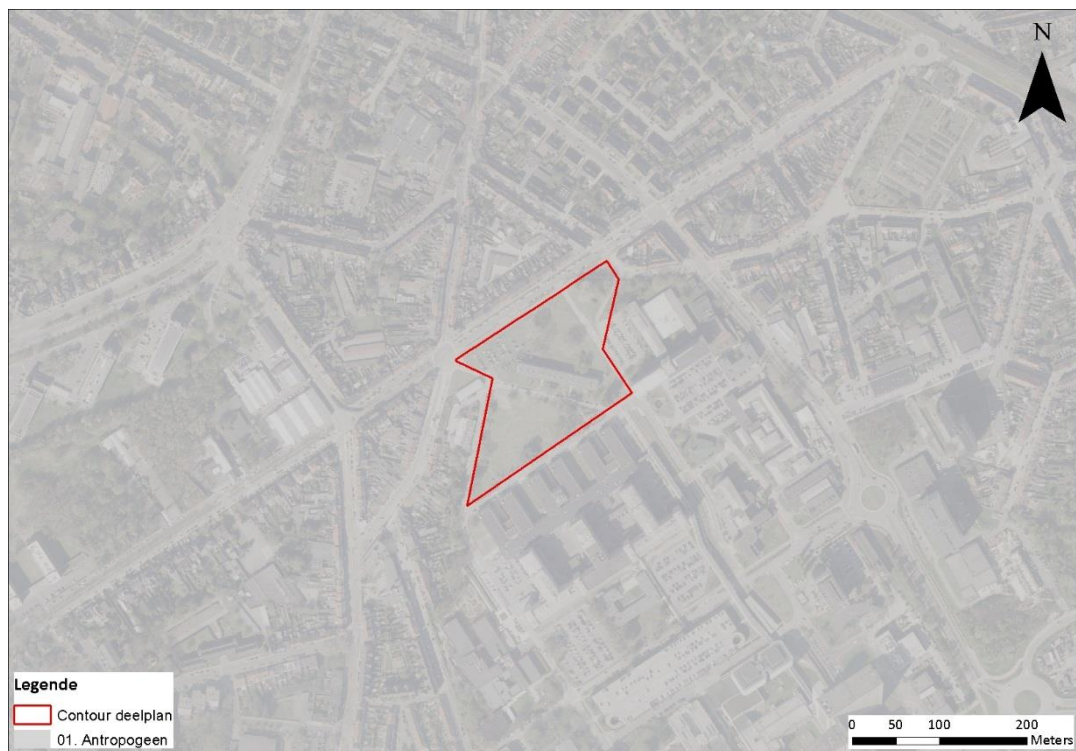
5.5.3.1 Bodem en grondwater

5.5.3.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

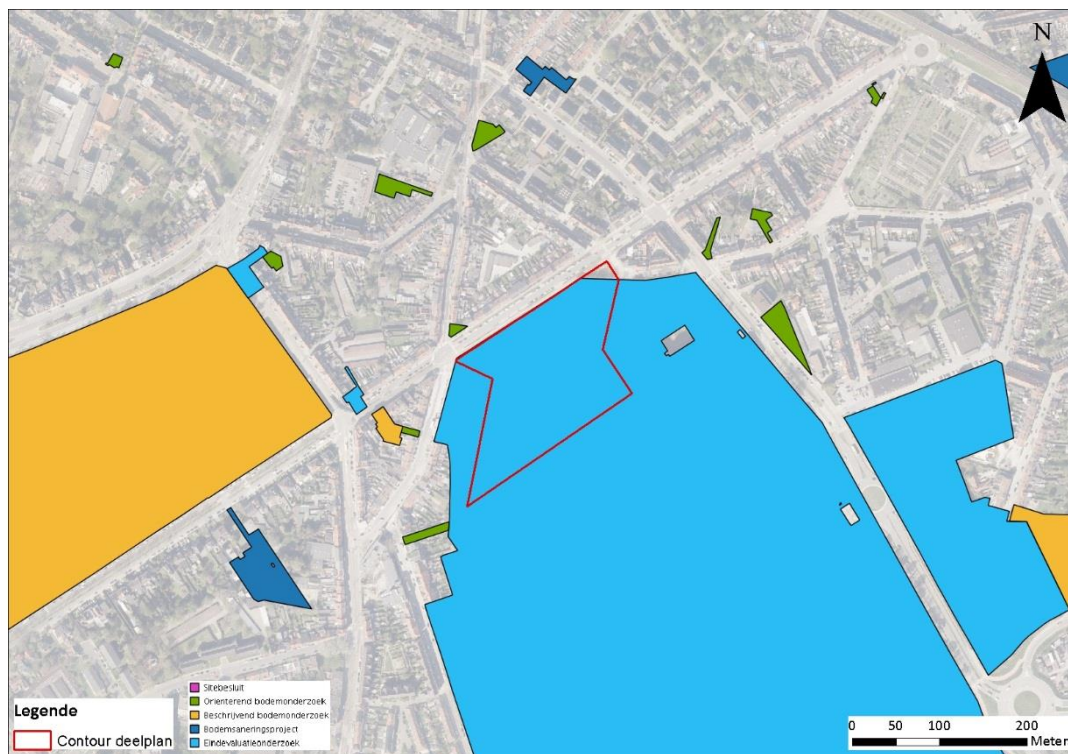
De bodem van het plangebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen (bebouwde zone). Antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest, waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

Er bevinden zich geen waardevolle bodems binnen het plangebied.



Figuur 5-9: Bodemkaart

De terreinen ter hoogte van het plangebied werden gesaneerd (dossiernummer 3281).



Figuur 5-10: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 29/07/2020)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie Dc¹¹, wat wil zeggen dat het grondwater weinig kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied zijn geen grondwaterwinningen vergund. Ter hoogte van het ziekenhuis, ten zuiden van het plangebied, zijn wel vergunde grondwaterwinningen gekend.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied bevat nauwelijks zones die aangeduid zijn als erosiegevoelig.

Het plangebied is volledig aangeduid als infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Binnen de huidige bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen is de oprichting van gebouwen en constructies mogelijk, waardoor effecten zoals profielverstoring, verdichting, verminderde infiltratie en effecten op bodem- en grondwater reeds mogelijk zijn. Effecten inzake profielverstoring en verdichting zouden echter verwaarloosbaar zijn, gezien de bodem reeds als verstoord wordt aangeduid (antropogeen).

5.5.3.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plangebied bestaat uit een reeds verstoord, antropogene bodem. Effecten ten aanzien van profielverstoring of verdichting zijn bijgevolg verwaarloosbaar.

¹¹ Kleiige deklaag met leemhoudend of kleihoudend zand als watervoerende laag

Gezien het RUP vergroening van het braakliggende (werf)terrein vooropsteld, worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van **erosie**. Echter, gezien het vlakke karakter van het terrein, zullen de positieve effecten eerder te verwaarlozen zijn. Rekening houdende met de toekomstige invulling van het gebied (aanleg van park), kunnen effecten inzake verdichting relevant zijn. Het kan bijgevolg nuttig zijn de verdichte bodem eerst los te maken voorafgaand aan de groenaanleg.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over de aanleg van een park, waardoor niet verwacht wordt dat door de herbestemming nieuwe verontreinigingen gecreëerd of verspreid zullen worden. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

De bestaande gebouwen zullen verwijderd worden conform het masterplan, ten voordele van parkzone. In deze parkzone zijn conform het voorgenomen RUP enkel verhardingen in functie van de noordelijke ontsluiting mogelijk. Gezien de verharde oppervlakte zal verkleinen, worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) zijn bodemingrepen en verharding mogelijk. Effecten ten gevolge van het voorgenomen RUP kunnen dan positief beoordeeld worden, gezien de ontwikkeling van parkgebied vooropgesteld wordt. Hierin wordt enkel verharding toegelaten in functie van de noordelijke ontsluiting.

5.5.3.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het RUP.

Er worden geen bijkomende maatregelen voorgesteld.

5.5.3.2 Oppervlaktewater

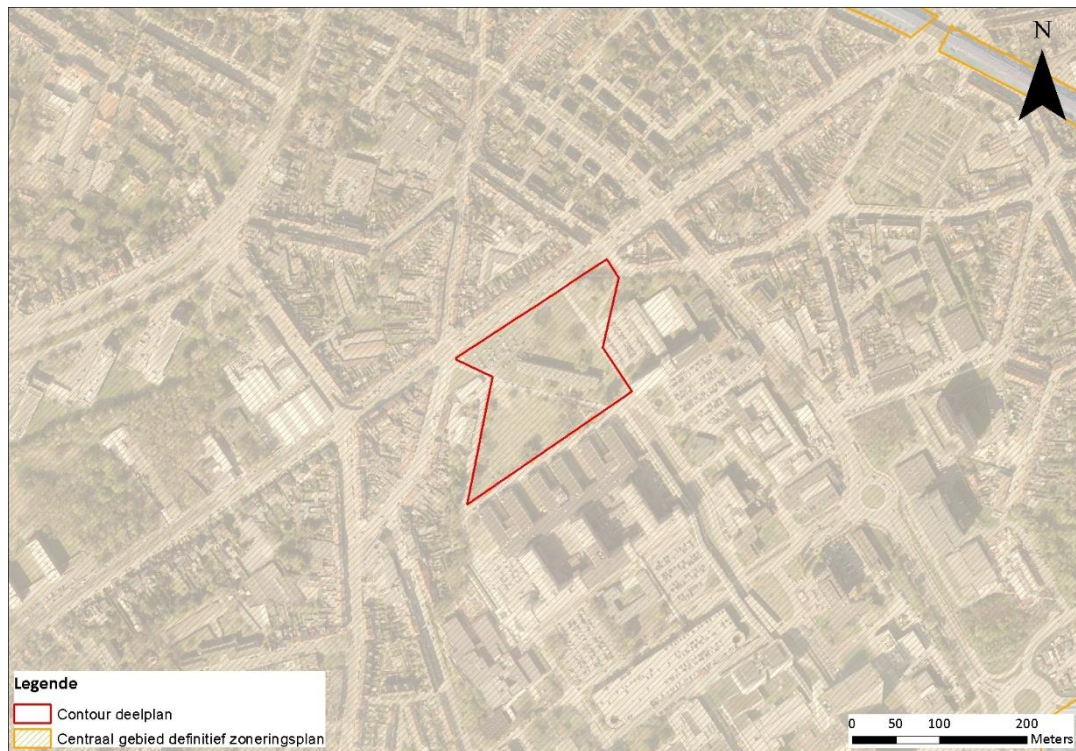
5.5.3.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied situeert zich in het bekken van de Gentse Kanalen. Er lopen geen waterlopen doorheen of nabij het plangebied.

Het plangebied is niet aangeduid als effectief of potentieel overstromingsgevoelig gebied, noch als recent of van nature overstroomd gebied. Ook in de directe omgeving zijn geen overstromingsgevoelige gebieden gelegen.

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM volledig gelegen in “centraal gebied”. Dit betekent dat een aansluiting via een rioleringstelsel op een RWZI mogelijk is.



Figuur 5-11: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Met betrekking tot de discipline water kan er in de theoretische planningsreferentiesituatie vanuit gegaan worden dat er bebouwing en/of verharding binnen het plangebied zou kunnen aanwezig zijn, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten.

Er zou reeds afvoer van (sanitair) afvalwater zijn. Gezien de ligging in centraal gebied op het zoneringsplan, kan verondersteld worden dat er zou aangesloten zijn op de RWZI.

5.5.3.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het ontwerp-RUP zullen de bestaande gebouwen verdwijnen conform het masterplan en zal het gebied ingericht worden als zone voor park. Verharding zal enkel mogelijk zijn in functie van een noordelijke ontsluiting. Gezien verwacht wordt dat de totale verhardingsgraad binnen het plangebied zal dalen, worden geen effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden. Gezien er geen waterlopen binnen het plangebied gelegen zijn, worden geen negatieve effecten op de structuurkwaliteit van waterlopen verwacht.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

In de juridische toestand (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) zijn verharding en productie van afvalwater mogelijk. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van parkgebied vooropgesteld wordt, waarbij verharding beperkt wordt tot een noordelijke ontsluiting en de productie van afvalwater onbestaande is.

5.5.3.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.3.3 Biodiversiteit

5.5.3.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het meest nabijgelegen beschermd gebied is het VEN-gebied “Vallei van de Benedenleie”, op meer dan 3 km ten westen van het deelplan. Dit VEN-gebied is tevens (gedeeltelijk) aangeduid als natuureservaat.

Biologische waarderingskaart

Het plangebied is volgens de biologische waarderingskaart van de stad Gent nagenoeg volledig aangeduid als biologisch minder waardevol. Op terrein zijn een aantal verspreid staande bomen aanwezig binnen het plangebied.



Figuur 5-12: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige juridische context volgens het gewestplan, zou het plangebied reeds grotendeels bebouwd/verhard zijn, waardoor er hoogstwaarschijnlijk weinig tot geen vegetatie zou aanwezig zijn.

5.5.3.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Effecten op **SBZ-zones of VEN-gebied** zijn niet te verwachten gezien de grote tussenliggende afstand (meer dan 3 km) en de aard van de activiteit die het ontwerp-RUP toelaat (zone van park en noordelijke toegang). Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Volgens de biologische waarderingskaart zijn in zeer beperkte mate waardevolle elementen gelegen binnen het plangebied. Deze elementen kunnen behouden blijven binnen de vooropgestelde bestemming als zone voor park. Bovendien biedt de bestemming van parkzone mogelijkheden voor het verder uitbouwen van groene zones, wat niet alleen zorgt voor biotoopwinst en een leefgebied voor plantensoorten en kleinere diersoorten, maar kan ook dienen als stapsteen in het landschap voor migrerende soorten. Door uitvoering van het planvoornemen kunnen bijgevolg positieve effecten op de biodiversiteit verwacht worden.

Het parkgebied zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, de terreinen reeds grotendeels bebouwd en verhard zouden zijn. Een overgang van bebouwing naar zone voor park kan positief beoordeeld worden gezien de potenties voor het verhogen van de biologische waarde en biodiversiteit.

5.5.3.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het parkgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

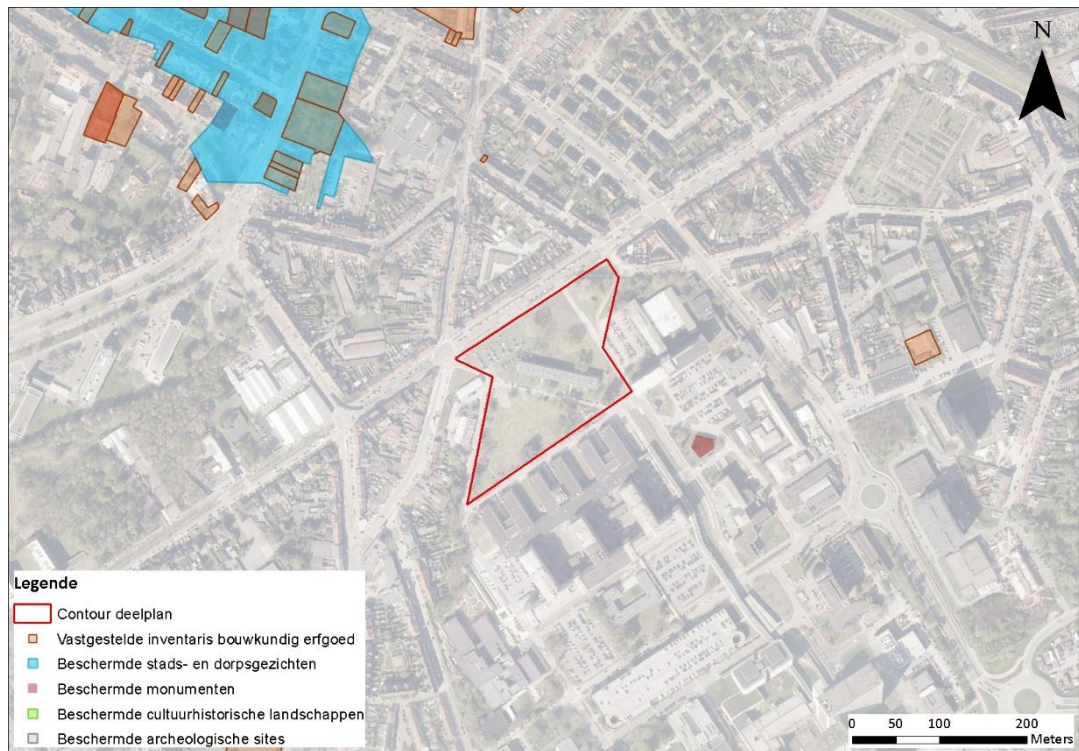
5.5.3.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.3.4.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied ligt niet in een traditioneel landschap maar is volledig gekarteerd als “Stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebied”. Er zijn evenmin waardevolle elementen uit de landschapsatlas aanwezig binnen of nabij het plangebied.



Figuur 5-13: Kaart landschap atlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

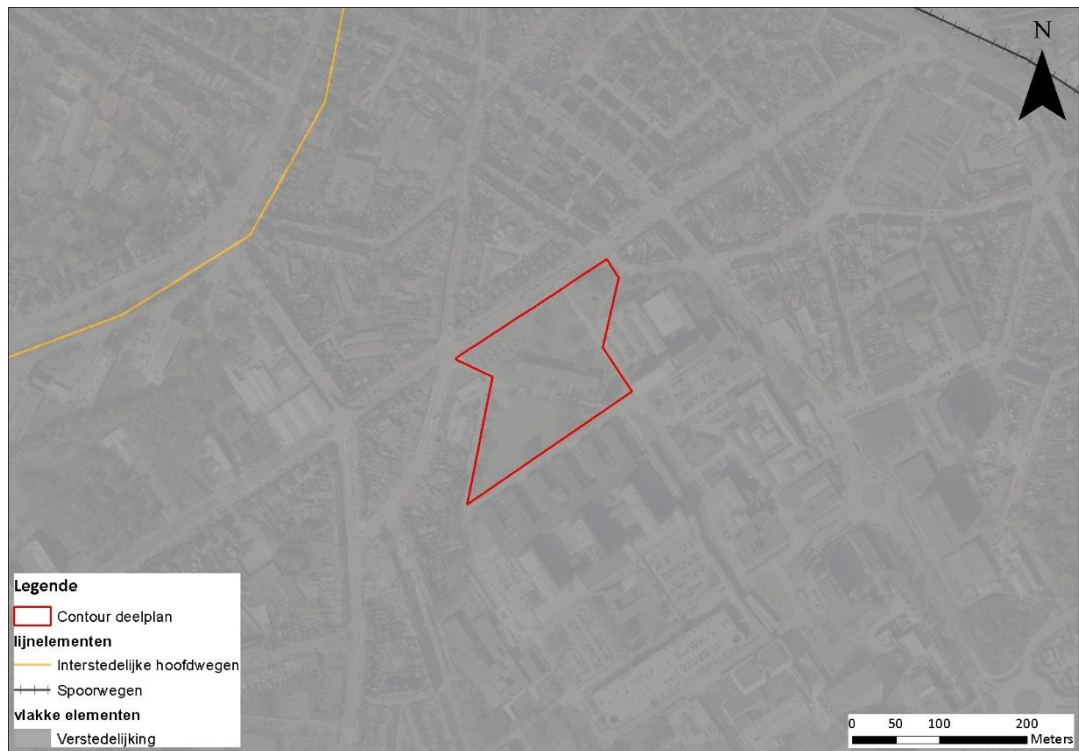
Er bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of stads- en dorpsgezichten binnen het plangebied. Erfgoedwaarden in de omgeving zijn visueel gescheiden van het plangebied door tussenliggende woningen en gebouwen.

Inventaris Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich geen relicten van bouwkundig erfgoed. Bouwkundig erfgoed in de omgeving is visueel gescheiden van het plangebied door tussenliggende woningen en gebouwen.

Landschapkenmerkenkaart

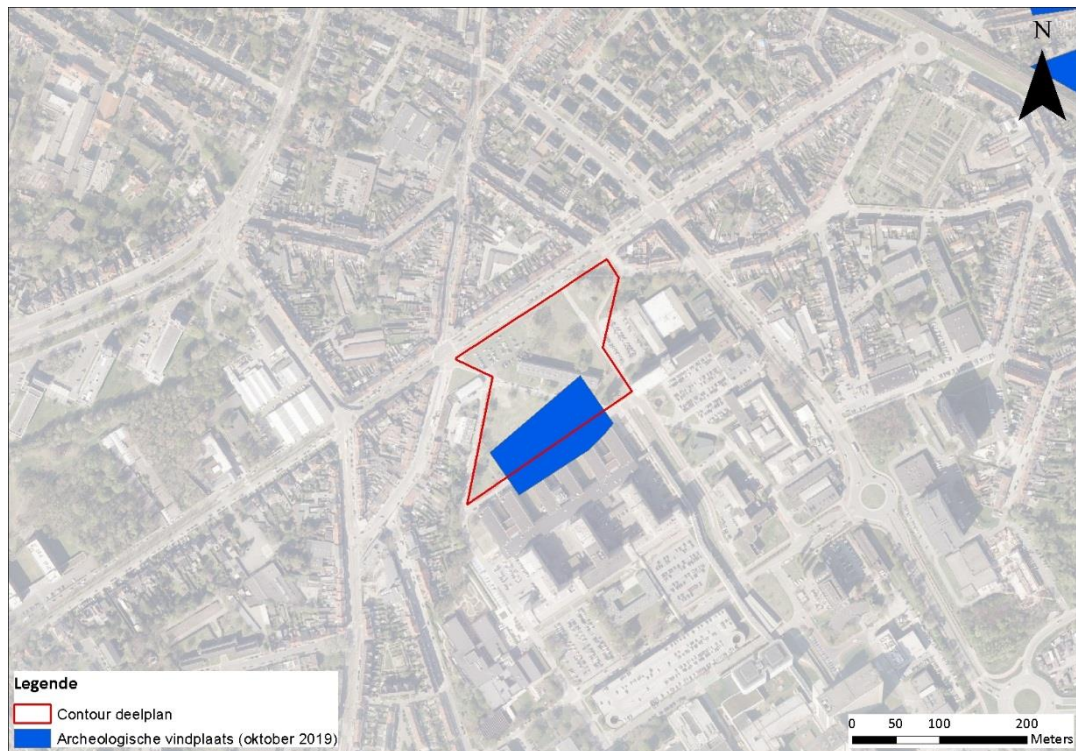
Het plangebied bevindt zich in een verstedelijkte zone. In de ruime omgeving domineren een interstedelijke hoofdweg, een autosnelweg, een spoorlijn en een waterloop het landschap.



Figuur 5-14: Landschapkenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft informatie over archeologische vondsten of waarden in het plangebied. ter hoogte van het plangebied werd een archeologische vindplaats aangetroffen. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.



Figuur 5-15: Centraal archeologisch inventaris (Oktober, 2019)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens het gewestplan zouden er verhardingen en gebouwen aanwezig zijn in het plangebied. Bij de aanleg ervan kan een (beperkte) vergraving verondersteld worden met een mogelijk risico op het verstoren van archeologische relictten.

5.5.3.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plangebied is in landschappelijk weinig kwetsbaar gebied gelegen. De omgeving betreft hier een grotendeels ontwikkeld stedelijk gebied. Bovendien zijn de erfgoedwaarden (beschermd en bouwkundig erfgoed) in de omgeving visueel afgeschermd van het plangebied door aanwezige gebouwen. Ten aanzien van erfgoed worden dan ook geen negatieve effecten verwacht.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Gezien de aanduiding op de bodemkaart als antropogene bodem en reeds eerdere bouw- en graafwerkzaamheden op het terrein, kan verondersteld worden dat de bodem in het verleden reeds (beperkt) vergraven/verstoord is geweest. Mogelijke archeologische relictten in de bovenste bodemlaag zullen in het verleden reeds verstoord zijn. Het risico op het verstoren van archeologische relictten door uitvoering van het voorgenomen RUP (met name de aanleg van een parkzone) wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat. Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat de geldende wetgeving gevolgd wordt (met name de opmaak van een archeologienota indien noodzakelijk).

Ten aanzien van landschapsbeeld en visuele waarde van het gebied, wordt de ontwikkeling van het plangebied als parkzone eerder positief beoordeeld. Groene elementen vormen namelijk positieve beelddraggers in het landschap.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving mogelijk. Mogelijke archeologische relictten zullen hierbij reeds verstoord/opgegraven zijn. Het risico op verstoren van

archeologische relicten door spontane verbossing of aanplant met plantgoed wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat.

Gezien de visuele barrières tussen het plangebied en de erfgoedwaarden, worden geen effecten verwacht. Wat beeldwaarde betreft, wordt geoordeeld dat een positievere beeldwaarde uitgaat van het voorziene park, dan van invulling van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Het planvoornemen wordt dan positief beoordeeld.

5.5.3.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.3.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor park, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant (tegenover bestaande toestand) of zelfs positief (tegenover juridische toestand). Te meer omdat het park gericht is op bezoekers, patiënten, studenten en werknemers van de ziekenhuissite en dus een lokaal gebruik zal kennen. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact. Hoogdynamische recreatie is niet toegelaten, waardoor ook hinderaspecten zeer beperkt zullen zijn.

5.5.3.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Op dit moment wordt deze plek gedeeltelijk gebruikt als werfzone met tijdelijke containers en een tijdelijke parking. Deze tijdelijke constructies en inrichtingen staan in het teken van verbouwwerken op de UZ-site zelf. De noordoostelijke hoek van het deelgebied, langs de Fritz De Beulestraat, is openbaar domein en werd recent aangelegd als groenzone. Binnen het plangebied zijn tevens gebouwen van het ziekenhuis aanwezig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens invulling van het gewestplan, zou het volledige plangebied ingericht zijn als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het terrein zou aldus volledig bebouwd en/of verhard kunnen zijn.

5.5.3.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Het De Pintelaanpark betreft een nieuw aan te leggen park langs de De Pintelaan op de site van het Universiteit Ziekenhuis Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan.

Op dit moment wordt deze plek gedeeltelijk gebruikt als werfzone met tijdelijke containers en een tijdelijke parking. Deze tijdelijke constructies en inrichtingen staan in het teken van verbouwwerken op de UZ-site zelf. De noordoostelijke hoek van het deelgebied, langs de Fritz De Beulestraat, is openbaar domein. Dit hoekje werd recent aangelegd als groenzone.

Het masterplan voor de UZ-campus duidt een gewenst toekomstperspectief aan. Om de zachte functies binnen het masterplan te beschermen, worden ze opgenomen in het thematisch RUP groen. Op die manier wordt de ontwikkeling van het nieuwe publiek toegankelijke park, zoals vooropgesteld in het masterplan, ook planologisch afgedwongen. Een parkzone op deze plek heeft veel voordelen, zowel voor de buurt als voor de ziekenhuissite. Het park kan een aantrekkelijke onthaalzone voor de site vormen, maar kan ook een waardevol rustpunt vormen voor bezoekers, patiënten, studenten en werknemers. Omwille van de onlosmakelijke connectie met het ziekenhuis, moet de noodzakelijke

doorgang voor nooddiensten en werknemers gegarandeerd blijven. Bij voorkeur gebeurt deze ontsluiting echter buiten de parkzone.

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied ingericht worden als een nieuw, publiek toegankelijk park. Het park kan dienst doen als onthaalzone of als rustpunt voor bezoekers, patiënten, studenten en werknemers van de ziekenhuissite. Tevens wordt een noordelijke ontsluiting voorzien in functie van een noodzakelijke doorgang voor nooddiensten en werknemers. Er wordt dus een nieuwe recreatieve en verbindingsfunctie toegevoegd aan het plangebied. Dit gaat echter ten koste van een tweetal bestaande gebouwen van het ziekenhuis. Wanneer de functies overgebracht zijn naar het nieuwe ziekenhuis, kunnen deze gebouwen echter gesloopt worden. Gezien een oplossing voor handen is voor de bestaande functies binnen het plangebied, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Het plangebied is in de theoretische referentiesituatie volledig bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen het plangebied te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. Er blijven echter voldoende bouw mogelijkheden op de volledige ziekenhuissite behouden. De herbestemming heeft bijgevolg geen bouwverbod voor de volledige percelen en site tot gevolg. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.5.3.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.4 Deelgebied 400 Buffalopark

Het Buffalopark is de werknaam van een nieuw aan te leggen park in de nog op te richten woonwijk 'Ecowijk' in Gentbrugge. Deze nieuwe woonwijk situeert zich op de voormalige voetbalterreinen van KAA Gent en het Ottenstadion langs de Bruiloftstraat. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming "woongebied" volgens het gewestplan.

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

Op de site wordt een relatief dense woonontwikkeling voorzien en een nieuw wijkpark aangelegd. Dit wijkpark is structuurbepalend en kwaliteitsbepalend voor de nieuwe woningen. Omwille van deze reden wordt de zwakkere functie uit het inrichtingsplan en de verkavelingsaanvraag, namelijk het publieke groen, verordenend vastgelegd in voorliggend thematisch RUP groen. Het toekomstige Buffalopark krijgt dan ook de gepaste bestemming als "zone voor park". Op die manier blijft de garantie bestaan dat de nieuwe (onderdelen van) parken ook effectief zullen worden uitgevoerd en daarna een planologische bescherming krijgen.

Binnen het nieuwe wijkpark worden verschillende speelse (sport)elementen voorzien: de centrale as die zich een weg doorheen de wijk baant wordt uitgewerkt als atletiekpiste met sport-, spel- en rustplekken. Er komt ook een tennismuur en een hockeyhoek.

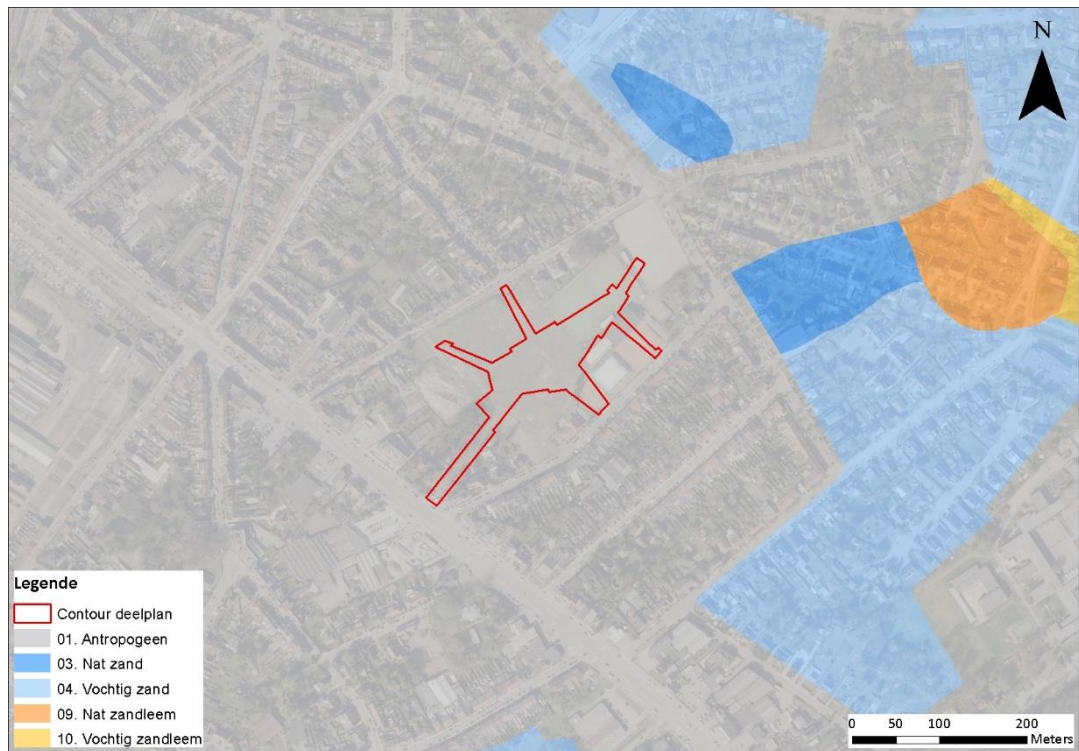
5.5.4.1 Bodem en grondwater

5.5.4.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

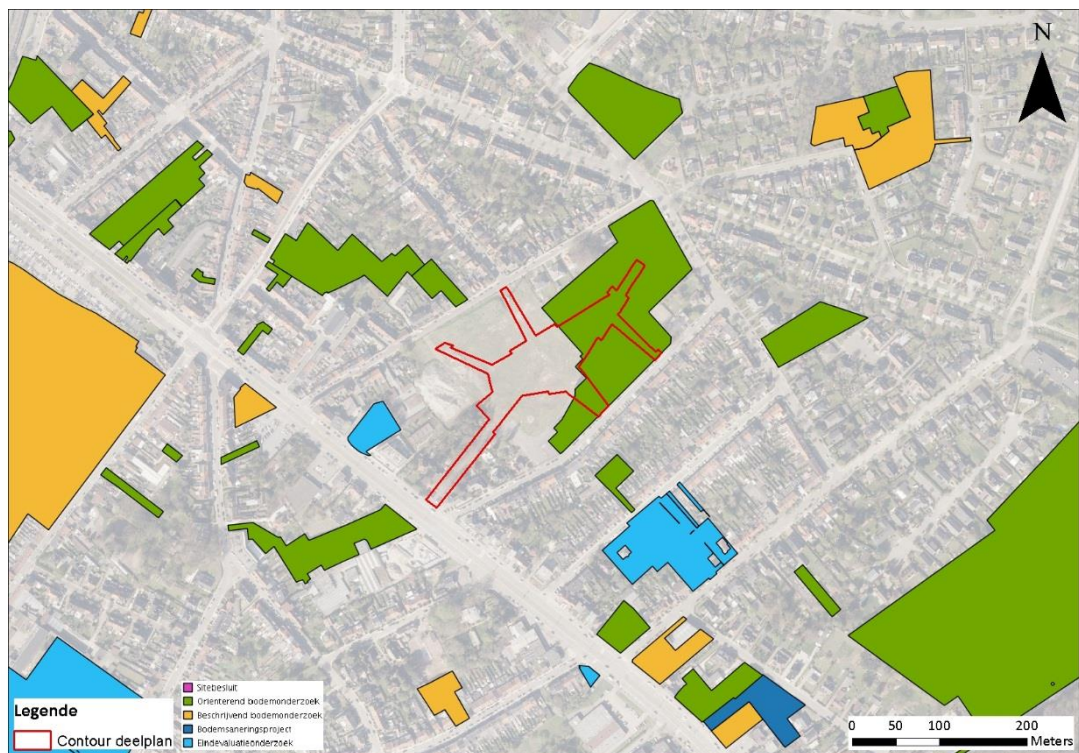
De bodem van het plangebied wordt op de bodemkaart aangeduid als antropogeen (bebouwde zone). Antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest, waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd.

In of nabij het plangebied is geen bodemkundig erfgoed gelegen.



Figuur 5-16: Bodemkaart

Binnen een gedeelte van het plangebied is een oriënterend bodemonderzoek gelegen (dossiernummer 75290, jaar 2016). Ook in de omgeving zijn bodemonderzoeken gekend.



Figuur 5-17: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 27/7/2020)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie Dc¹², wat wil zeggen dat het grondwater weinig kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied of in de nabije omgeving zijn bovendien geen grondwaterwinningen vergund.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied bevat geen zones die aangeduid zijn als erosiegevoelig volgens de watertoetskaart erosiegevoeligheid.

Het plangebied is aangeduid als infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het plangebied is volledig bestemd als woongebied. Vergraving, verharding en ondergrondse constructies zijn bijgevolg binnen het volledige plangebied mogelijk.

5.5.4.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

De bodems binnen het plangebied zijn niet gevoelig voor profielverstoring of verdichting. Bovendien is de zone bestemd als zone voor park, waardoor vergraving zeer beperkt zal zijn. Er worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van profielverstoring en verdichting.

Het plangebied is niet gevoelig voor erosie. Bovendien zal het gebied ingevuld worden als zone voor park, waardoor aangenomen kan worden dat geen erosiegevoelige oppervlakken gecreëerd worden.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over de aanleg van parkzone. Binnen het plangebied is een oriënterend bodemonderzoek gebeurd. Dit gaf echter geen aanleiding tot verdere stappen. Effecten ten aanzien van bodemkwaliteit worden verwaarloosbaar beoordeeld.

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard (braakliggend terrein, tennisterreinen en hockeyveld), met enkele gebouwtjes in functie van sportclubs als enige vorm van verharding. Met uitzondering van kleinschalige constructies in functie van het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk park, zijn geen constructies toegelaten. Nieuwe wegenis dient in waterdoorlatende verharding aangelegd te worden. Er worden geen risico-activiteiten voorzien (cfr. bodemkwaliteit), noch ondergrondse constructies toegelaten. Er worden bijgevolg geen significante effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens het gewestplan kan het volledige plangebied ontwikkeld worden als woongebied. Hierbij zijn effecten ten aanzien van infiltratie, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit te verwachten. Invulling als woongebied zal echter niet meer mogelijk zijn door uitvoering van het ontwerp-RUP, namelijk invulling van het gebied als wijkpark. Door de herbestemming worden positieve effecten verwacht ten aanzien van bodem en grondwater.

5.5.4.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

¹² Deklaag kleiig met leemhoudend of kleihoudend zand als watervoerende laag

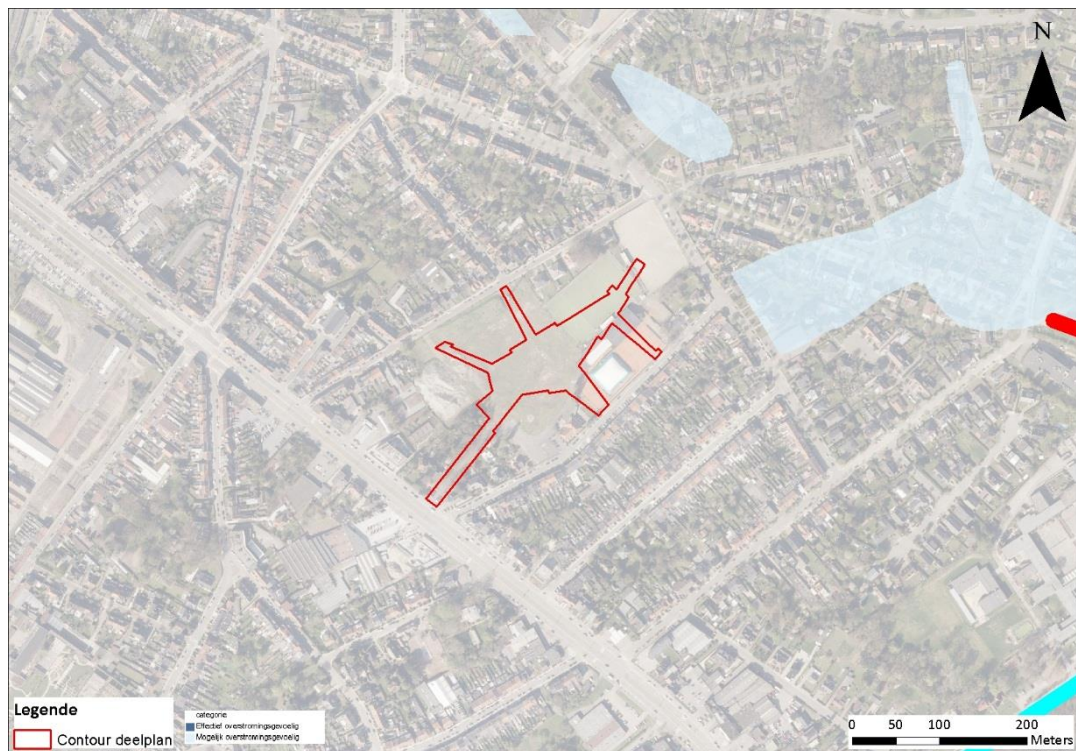
5.5.4.2 Oppervlaktewater

5.5.4.2.1 Referentiesituatie

Hidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied situeert zich in het Beneden-Scheldebekken. Er zijn geen waterlopen gelegen in of nabij het plangebied.

Ten noordoosten van het plangebied zijn potentieel overstromingsgevoelige zones aangeduid. Deze zone is tevens aangeduid als van nature overstroombaar. Het gebied is evenwel niet recent overstroomd.



Figuur 5-18: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM gelegen in centraal gebied. Centraal gebied betekent dat een aansluiting via een rioleringsstelsel op een RWZI mogelijk is.



Figuur 5-19: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Met betrekking tot de discipline water kan er in de theoretische planningsreferentiesituatie vanuit gegaan worden dat het volledige gebied ontwikkeld is als woongebied, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten. Ter hoogte van deze percelen zou ook reeds afvoer van (sanitair) afvalwater zijn. Het gebied bevindt zich in centraal gebied, dus afvoer verloopt zeer waarschijnlijk via de openbare riolering.

5.5.4.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Gezien de aard van het planvoornemen (herbestemming tot zone voor park, namelijk een wijkpark), worden geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden. Gezien er geen waterlopen binnen het plangebied gelegen zijn, worden geen negatieve effecten op de structuurkwaliteit van waterlopen verwacht.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

In de juridische toestand is verharding en productie van afvalwater mogelijk binnen het volledige plangebied. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van een wijkpark vooropgesteld wordt, waarbij verharding maximaal beperkt wordt. Bovendien zal geen afvalwater geproduceerd worden.

5.5.4.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.4.3 Biodiversiteit

5.5.4.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het meest nabijgelegen beschermd gebied is het habitatrichtlijngebied “Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent”, op meer dan 1km ten zuidoosten.

Biologische waarderingskaart

Het plangebied is volgens de biologische waarderingskaart volledig aangeduid als biologisch minder waardevol. Ook de omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk biologisch minder waardevol, met eventueel waardevolle elementen.



Figuur 5-20: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige juridische context volgens het gewestplan zou het plangebied ontwikkeld zijn als woongebied. Groenvoorzieningen zouden zich in dat geval beperken tot de tuinzones.

5.5.4.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Effecten op **SBZ-zones of VEN-gebied** zijn niet te verwachten gezien de grote tussenliggende afstand (meer dan 1 km) en de aard van de activiteit die het ontwerp-RUP toelaat (inrichting van een wijkpark). Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein na sloopwerkzaamheden en een hockey- en tennisclub. De biologische waarde is dus zeer beperkt. Bestemming van het gebied als zone voor park

biedt dus potenties voor biodiversiteit, hetgeen positief beoordeeld wordt. Een parkzone zorgt immers niet alleen voor biotoopwinst en een leefgebied voor plantensoorten en kleinere diersoorten, maar kan ook dienen als stapsteen in het landschap voor migrerende soorten. Door uitvoering van het planvoornemen kunnen bijgevolg positieve effecten op de biodiversiteit verwacht worden.

Het parkgebied zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemming, de terreinen reeds volledig bebouwd zouden zijn. Een overgang van bebouwing naar wijkpark kan positief beoordeeld worden gezien dit de biologische waarde en biodiversiteit ten goede komt.

5.5.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het parkgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

5.5.4.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.4.4.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied valt buiten de indeling van Vlaanderen in traditionele landschappen, maar maakt deel uit van de stedelijke agglomeratie of (lucht)havengebieden.

Er zijn geen elementen uit de landschapsatlas gelegen in of nabij het plangebied.



Figuur 5-21: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

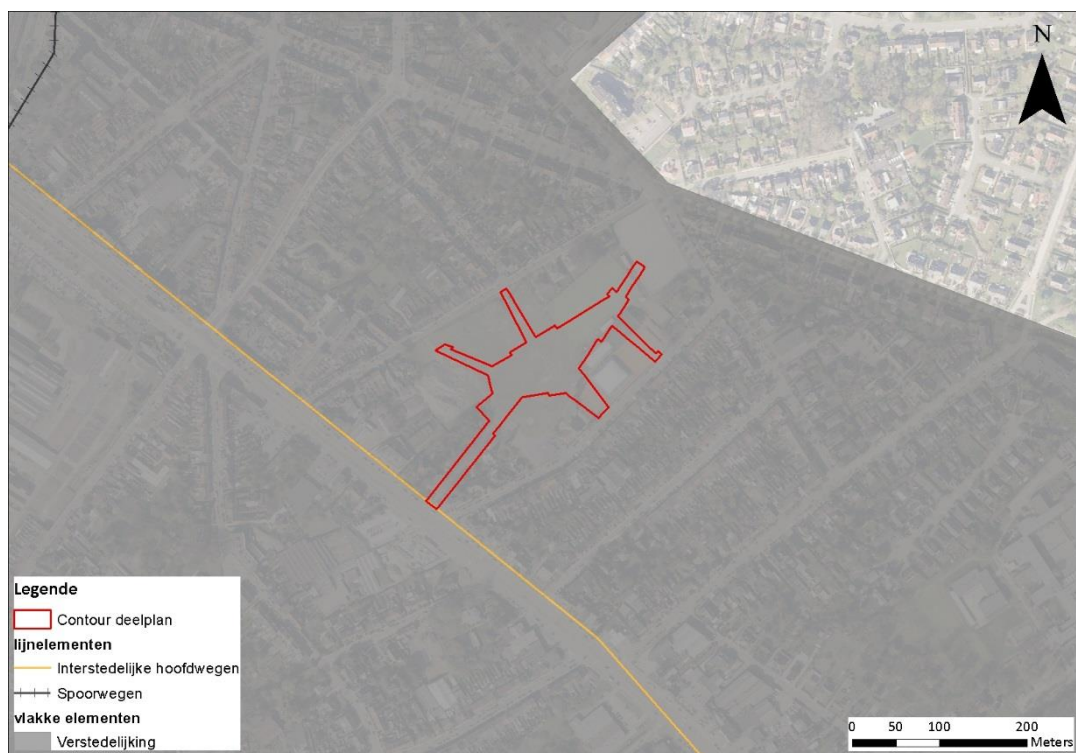
Er zijn geen beschermde erfgoedwaarden aanwezig in of nabij het plangebied. Het beschermd stadsgezicht ten noorden van het plangebied is visueel afgescheiden van het gebied door tussenliggende woningen en gebouwen.

Inventaris Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich geen relictten van bouwkundig erfgoed. Langsheen de grenzen van het plangebied zijn wel verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Landschapskenmerkenkaart

Volgens de landschapskenmerken kaart wordt de landschapsstructuur in en rond het plangebied gekenmerkt door verstedelijking en interstedelijke hoofdwegen.



Figuur 5-22: Landschapskenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft informatie over archeologische vondsten of waarden. In en nabij het plangebied werden tot nu toe geen vondsten aangetroffen (Bron: CAI, versie december 2016). De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het plangebied zou volgens de juridische toestand ingevuld zijn als woongebied, waarbij verhardingen en gebouwen aanwezig zouden zijn. Bij de aanleg ervan kan een (beperkte) vergraving verondersteld worden met een mogelijk risico op het verstoren van archeologische relictten.

5.5.4.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Momenteel wordt het landschapsbeeld gedomineerd door een braakliggende site en het omringende stedelijke landschap. Invulling van het gebied als wijkpark zal positieve effecten teweegbrengen. Bovendien zal ook de contextwaarde van het aanwezige bouwkundige erfgoed eerder positief beïnvloed worden door invulling van het gebied als zone voor park. Er worden geen negatieve effecten verwacht.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Het gebied bestaat echter uit vergraven terrein. Bovendien zal de geldende wetgeving gevolgd worden. Het risico op het verstoren van archeologische relictten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg hooguit beperkt negatief ingeschat. Door het volgen van de geldende wetgeving, kunnen mogelijke effecten als niet significant beschouwd worden.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving mogelijk binnen het volledige plangebied. Mogelijke archeologische relictten zullen hierbij reeds verstoord/opgegraven zijn. Het risico op verstoren van archeologische relictten door spontane verbossing of aanplant met plantgoed wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat. Verder wordt verondersteld dat de geldende wetgeving gevolgd wordt.

5.5.4.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.4.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor park, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant (tegenover de bestaande toestand) of positief (ten aanzien van de juridische situatie). Temeer omdat een wijkpark voorzien wordt binnen een autoluwe woonwijk, gericht op lokaal gebruik. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien de invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact. Hoogdynamische recreatie is niet toegelaten, waardoor ook hinderaspecten zeer beperkt zullen zijn.

5.5.4.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

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

Theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens invulling van het gewestplan, zou het volledige plangebied ingericht zijn voor wonen.

5.5.4.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied ingericht worden als zone voor park (wijkpark). Er worden in het wijkpark ook sport- en recreatieve voorzieningen op niveau van de wijk toegelaten, zoals een atletiekpiste, een hockeyveldje, ... Het terrein is momenteel grotendeels gesloopt en bevat daarnaast nog enkele sportclubs (tennis en hockey). Deze sportclubs zullen echter op korte termijn verhuizen. Aangezien er geen functies dienen te verdwijnen, en een nieuwe functie

toegevoegd wordt aan het plangebied, worden eerder positieve effecten verwacht door uitvoering van het ontwerp-RUP.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Het plangebied is in de theoretische referentiesituatie volledig bestemd als woongebied. Door uitvoering van het voorgenomen RUP, zal deze invulling niet meer mogelijk zijn, hetgeen een verlies van de woonfunctie is. Het plangebied maakt echter deel uit van een groter geheel, namelijk de nieuwe woonwijk 'ecowijk Gantoise', waarbinnen een driehonderdtal woningen voorzien worden. Bovendien zorgt het wijkpark voor een 'opwaardering' van de omliggende en nieuw aan te leggen woningen. Binnen het park zullen sport- en spelelementen toegevoegd worden zoals een atletiekpiste met sport-, spel- en rustplekken. Er komt ook een tennismuur en een hockeyhoek. Het ontwerp-RUP voegt dus een recreatieve functie toe aan het gebied en zorgt voor een verhoging van de woonkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht van de bestemmingswijziging van wonen naar zone voor park.

5.5.4.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.5 Deelgebied 307 Oude Bareel

Dit deelgebied is gelegen in de oostelijke Gentse stadsrand en omvat 2 deelgebieden, van elkaar gescheiden door de Achtenkouterstraat.

Het openruimtegebied de Oude Bareel bevindt zich tussen 20e eeuwse woonlobben en verkavelingen. Deze omgeving is een typisch Gents landbouwlandschap van aaneengesloten weiden en akkers, kleine landschapselementen, zoals houtstruweel, knotbomen, een beek, grachten en twee stukjes bos. Enkele oudere trage wegen die het gebied doorkruisen zijn afgesloten of omgeploegd tot landbouwgebied. Naast een landschappelijke en ecologische functie is het gebied ook een restant van een historische Kouter. Het deelgebied bevat eveneens een zonevreemde woning.

Het deelgebied Oude Bareel gelegen ten noorden van de Achtenkouterstraat is gelegen in het BPA 'SA 10 Achtendries 2' (goedgekeurd op 27 februari 1991). Volgende bestemmingen zijn hier van toepassing:

- zone voor landbouw
- zone voor bos
- zone voor wandel- en fietswegen
- zone voor koeren en tuinen.

De feitelijke toestand komt niet helemaal overeen met de bestemmingen. De zone aangeduid in functie van landbouw is ingericht als private parktuin. De wandel- en fietswegen zijn niet uitgevoerd.

Het gedeelte ten zuiden van de Achtenkouterstraat is gelegen in het BPA 'SA 4 Oude Bareel' (goedgekeurd op 22 mei 1997). Volgende bestemmingen zijn hier van toepassing:

- zone voor land- en tuinbouw
- zone voor loofbos
- zone voor wandel- en fietswegen
- zone voor buffergroen.

De groenbuffer rond het serrecomplex werd nooit gerealiseerd en ook de oostelijke trage weg richting de Beelbroekstraat is nooit gerealiseerd.

Een aantal percelen van dit deelgebied hebben op dit moment al een belangrijke biologische waarde. In het RUP groen wordt er 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. Op die manier bestaat de garantie dat deze waardevolle natuur behouden blijft en verder kan ontwikkelen.

Dit deelgebied heeft echter ook veel potentieel om uit te groeien tot een volwaardig aaneengesloten open ruimte- en natuurgebied met ruimte voor bosuitbreiding. Het vormt een belangrijke groene long in het verkavelde 20e eeuwse woongebied op de rand van Sint-Amandsberg en Oostakker.

De westelijke zone van het deelgebied wordt door het ontwerp-RUP bestemd tot zone voor natuur. De oostelijke zone zal bestemd worden tot zone voor bos. In deze zone werden tevens trage wegen aangeduid die de groenzones verbinden met het Lijntjespoelpad en de Beelbroekstraat.

5.5.5.1 Bodem en grondwater

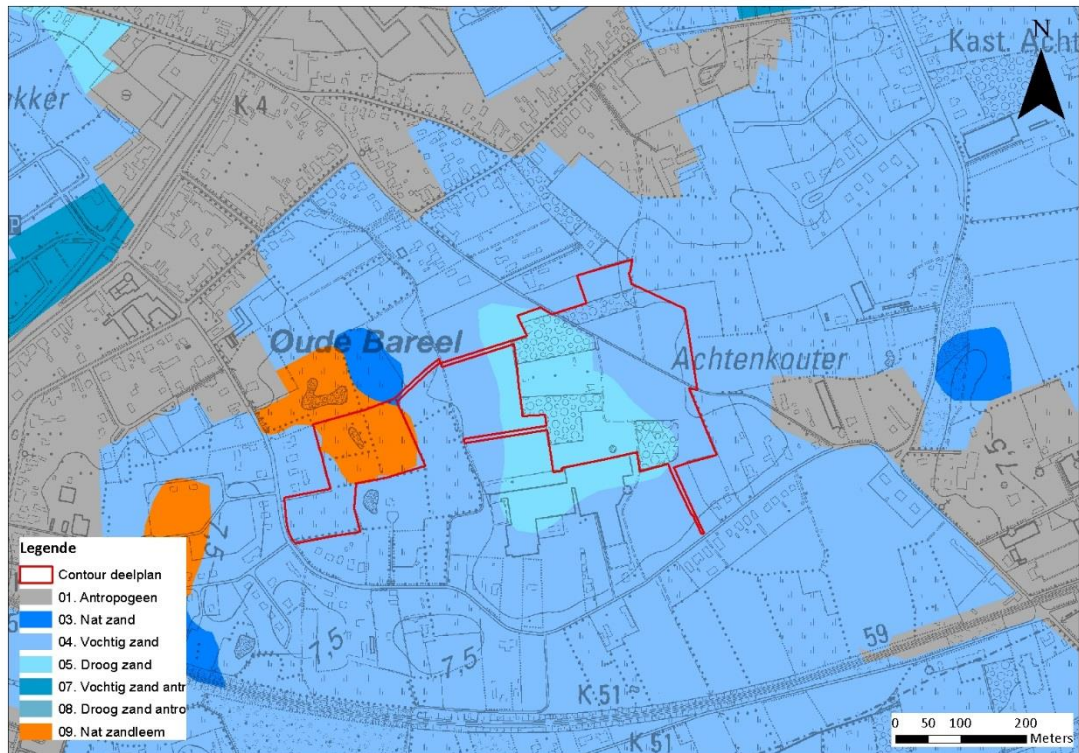
5.5.5.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het westelijke deel van het deelgebied bestaat volgens de bodemkaart uit vochtig zand en nat zandleem. Deze bodems zijn weinig tot matig gevoelig voor verdichting en bevatten geen waardevolle bodemprofielen.

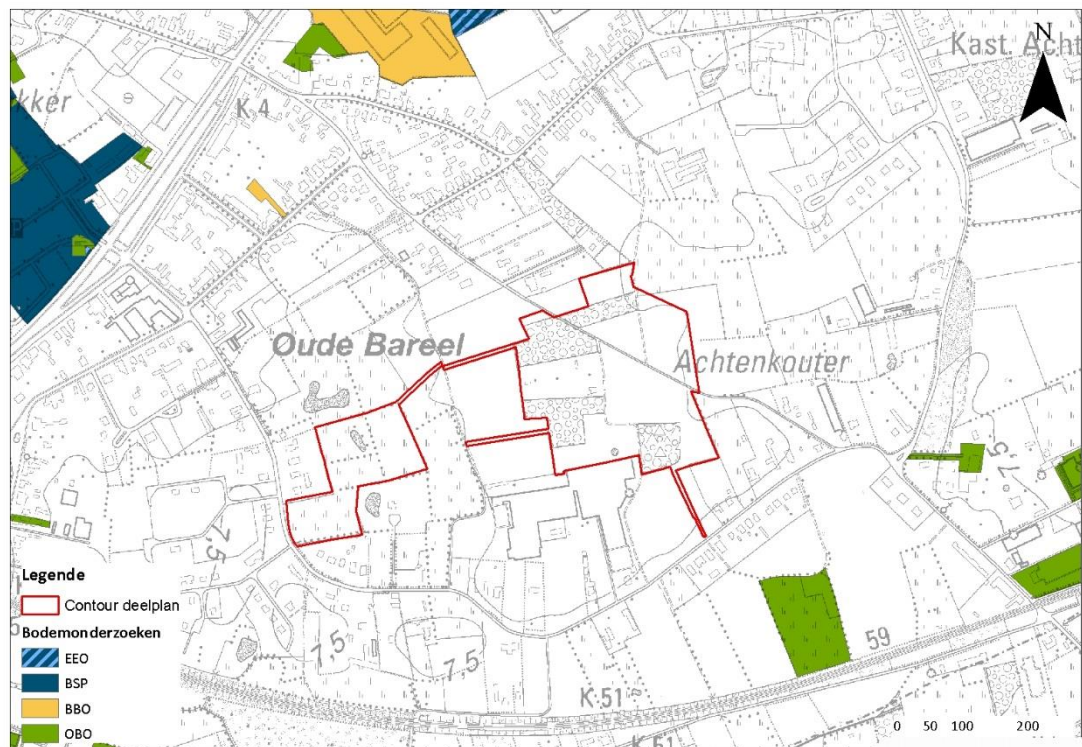
Het oostelijke deel van het deelgebied bestaat volgens de bodemkaart uit droog tot vochtig zand. Zandbodems zijn weinig gevoelig voor verdichting. Binnen deze zone zijn uitgeloopte bodems (gronden met een sterk gevlekte of met verbrokkelde textuur B-horizont) aanwezig. Deze bodems zijn matig gevoelig voor profielverstoring.

Binnen het plangebied is geen bodemkundig erfgoed aanwezig.



Figuur 5-23: Bodemkaart

Binnen of nabij het plangebied zijn geen bodemonderzoeken gelegen.



Figuur 5-24: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 09/12/2019)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1¹³, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied zijn bovendien geen grondwaterwinningen vergund. Ca. 100 m ten zuiden zijn wel grondwaterwinningen vergund.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig (type 2) tot zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied bevat nauwelijks zones die aangeduid zijn als erosiegevoelig.

Het plangebied is hoofdzakelijk aangeduid als infiltratiegevoelig. Een zone in het westelijke deelgebied is aangeduid als niet-infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

De percelen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen. In het gebied kan enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf. Mogelijke effecten van vergraving en effecten worden enkel verwacht ter hoogte van de drie bebouwbare percelen.

5.5.5.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plangebied wordt bestemd als zone voor natuur en zone voor bos. Bodemingrepen zullen bijgevolg zeer beperkt zijn. Gezien geen kwetsbare bodemprofielen aanwezig zijn, worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van profielverstoring. De natte zandleembodems in het westelijke deelgebied zijn gevoelig voor verdichting. Gezien de bestemming als zone voor natuur, kunnen effecten inzake verdichting relevant zijn. Er worden enkele aanbevelingen geformuleerd om mogelijke effecten maximaal te beperken:

¹³ Deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag

- Verdichtingsgevoelige zones zo weinig mogelijk betreden met zware machines
- Gebruik van rijplaten bij betreding
- Bodem terug losmaken na betreding

Sowieso zal betreding van het gebied met zware machines weinig voorkomen, en beperkt zijn tot de aanleg en onderhoud van het bos- en natuurgebied. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het plangebied is niet gevoelig voor erosie. Bovendien zal het gebied ingevuld worden als zone voor natuur en bos, waardoor aangenomen kan worden dat geen erosiegevoelige oppervlakken gecreëerd worden.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over de aanleg van natuur en bos.

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard. Dit zal niet wijzigen door uitvoering van het voorgenomen RUP. Er worden geen risico-activiteiten voorzien (cfr. bodemkwaliteit), noch ondergrondse constructies toegelaten. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

Het plangebied kan momenteel enkel bebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf. Dit zal niet meer mogelijk zijn volgens het voorgenomen RUP. Dit zal positieve effecten hebben ten aanzien van bodem en grondwater. Voor het overgrote deel worden geen significante effecten verwacht door uitvoering van het ontwerp-RUP ten aanzien van de theoretische referentiesituatie.

5.5.5.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

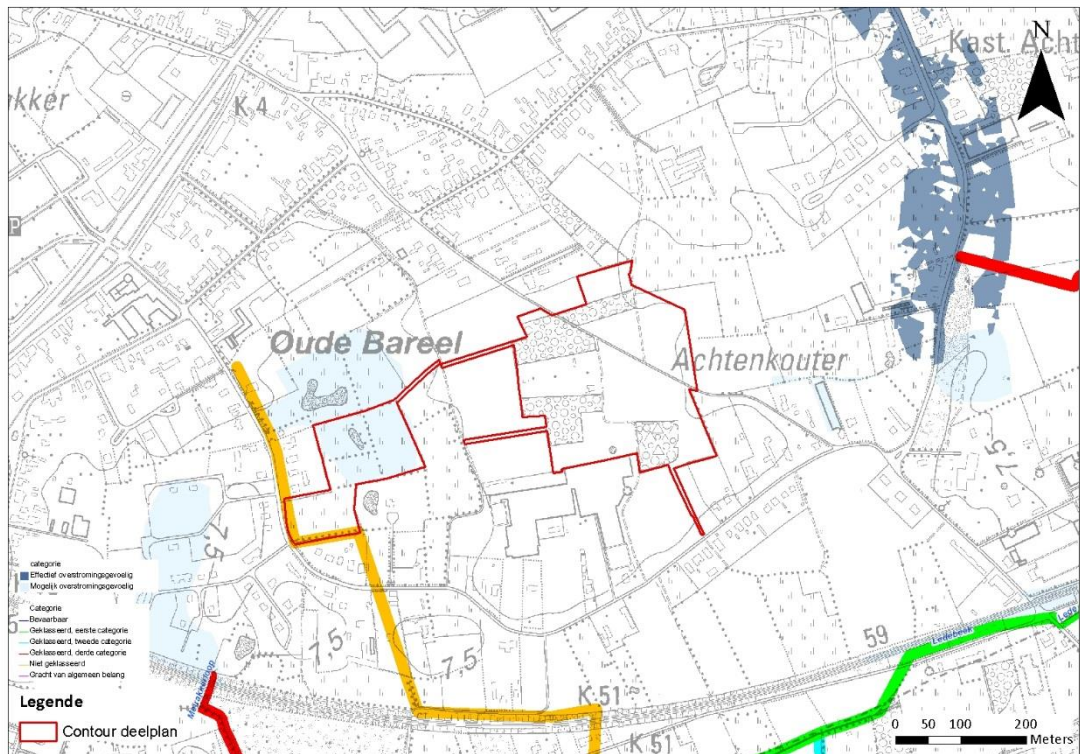
5.5.5.2 Oppervlaktewater

5.5.5.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

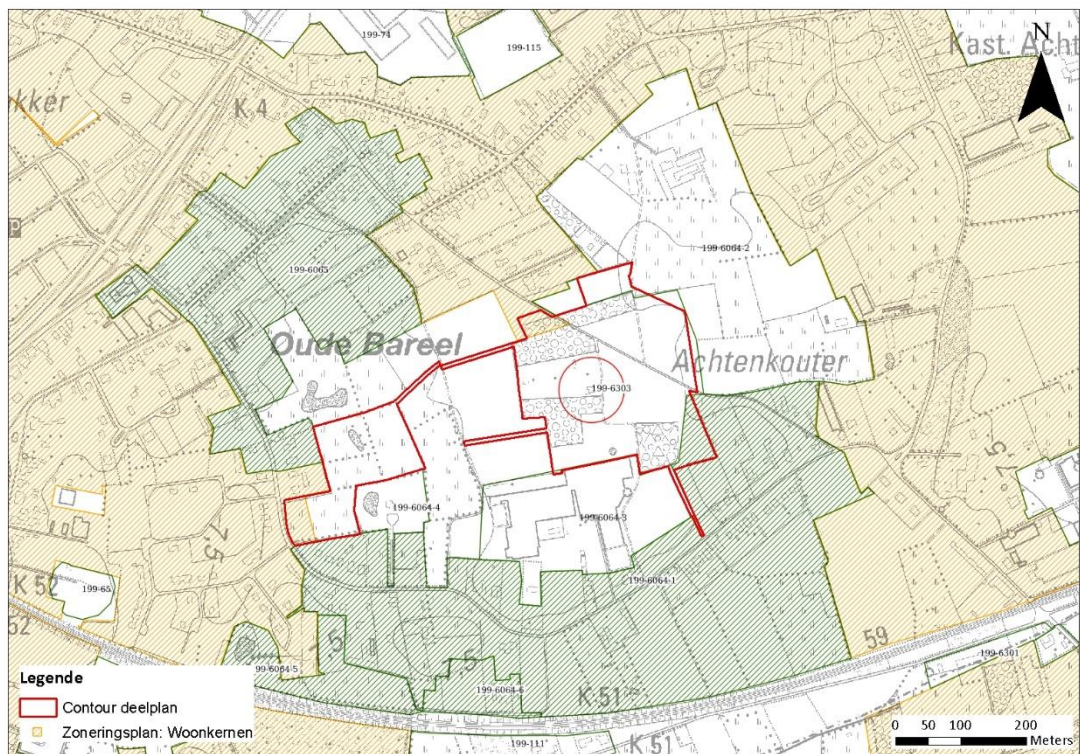
Het plangebied situeert zich in het Beneden-Scheldebekken. Een niet geklasseerde zijbeek van de Ledebek grenst aan het westelijke deelgebied.

Een zone in het westelijke deelgebied is aangeduid als potentieel overstromingsgevoelig. Deze zone is tevens aangeduid als van nature overstroombaar.



Figuur 5-25: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM grotendeels niet gelegen in centraal gebied. Centraal gebied betekent dat een aansluiting via een rioleringsstelsel op een RWZI mogelijk is. De zonevreemde woning bevindt zich in individueel te optimaliseren buitengebied (IBA).



Figuur 5-26: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

De percelen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen. In het gebied kan enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf. Verhardingen in het gebied zijn bijgevolg (beperkt) mogelijk, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten.

Ter hoogte van deze percelen zou ook reeds (beperkt) afvoer van (sanitair) afvalwater zijn.

5.5.5.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Gezien de aard van het planvoornemen (zone voor natuur en zone voor bos), worden geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden. Er worden geen negatieve effecten op de structuurkwaliteit van de waterlopen grenzend aan het westelijk deelplangebied verwacht.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand is verharding en productie van afvalwater (beperkt) mogelijk door exploitatie van een professioneel landbouwbedrijf. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van natuur en bos vooropgesteld wordt, waarbij verharding maximaal beperkt zal worden. Bovendien zal geen afvalwater geproduceerd worden.

5.5.5.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.5.3 Biodiversiteit

5.5.5.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het meest nabijgelegen beschermd gebied bevindt zich minstens 2 km verwijderd van het plangebied, namelijk het habitatrichtlijngebied 'Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse Grens tot Gent' en het VEN-gebied 'Damvallei'.

Biologische waarderingskaart

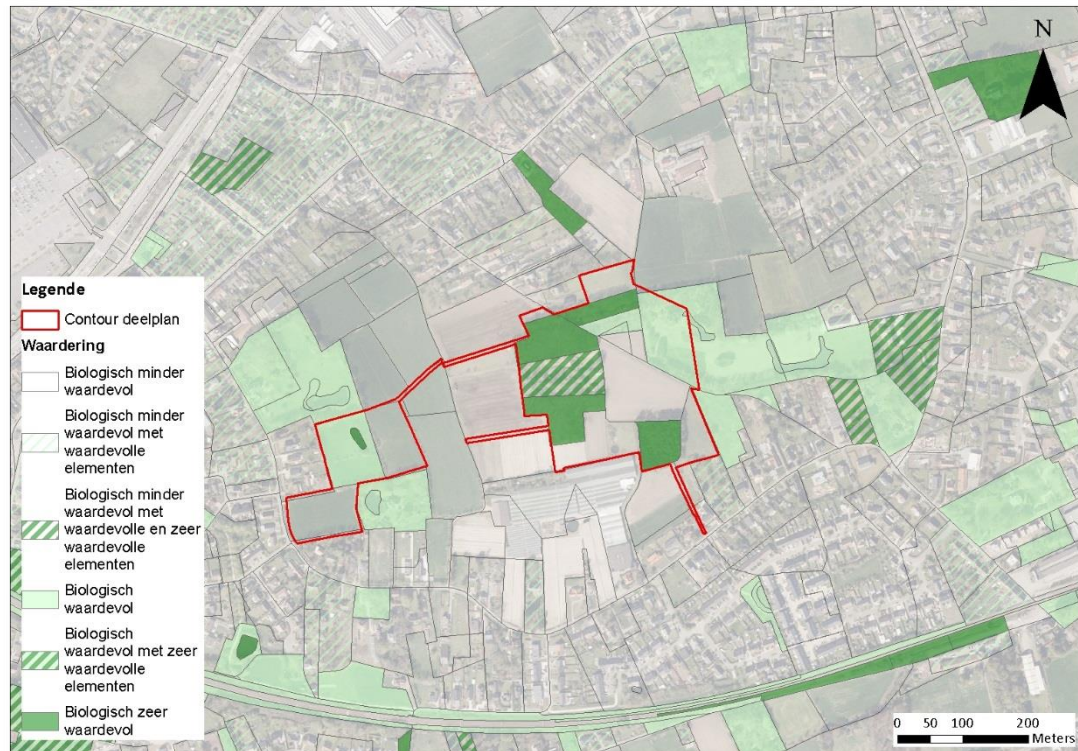
Natte (kwel) zone ten westen van het Lijntjespoelnpad

Het betreft een combinatie van al voor de natuur waardevolle vegetaties en een aantal percelen met potentie. Van noord naar zuid komen de volgende vegetatietypes voor: een biologisch zeer waardevolle goed ontwikkelde veedrinkpoel midden in een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden met (tweede eenheid) minder goed ontwikkeld vochtig, licht bemest grasland (dotterbloemhooiland) en ten oosten en ten zuiden daarvan minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.

Droge en hoger gelegen zone ten oosten van het Lijntjespoelnpad

De boskern, die zich uitstrekt over de Achtenkouterstraat, bestaat uit biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderaal ondergrond) en eiken-berkenbos, met daartussenin een biologisch minder waardevol perceel met zeer waardevolle elementen residentiële woonwijk met deel opgaand groen (>80%). Ten noorden van de Achtenkouterstraat, werden de aangrenzende percelen als volgt

gekarteed, van noord naar zuid: open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 -60 %), waardevolle loofhoutaanplant, waardevol kasteelpark met (2de eenheid) soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden en loofhoutaanplant en enkele biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem. Ten zuiden van de Achtenkouterstraat ligt er nog een geïsoleerd biologisch zeer waardevol eiken-berkenbosje en aansluitend daarop voornamelijk biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem, behalve in de zuidoostelijk hoek een soortenarm permanent cultuurgrasland.



Figuur 5-27: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

In het gebied kan volgens de theoretische referentiesituatie enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf. Mogelijke effecten van biotoopverlies beperken zich dan tot die zone. Effecten van biotoopverlies worden dan bepaald door de biologische waarde van het perceel waar gebouwd zal worden. De tuinzone kan gezien worden als potentieel biologisch waardevol.

5.5.5.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Effecten op **SBZ-zones of VEN-gebied** zijn niet te verwachten gezien de grote tussenliggende afstand (meer dan 1 km) en de aard van de activiteit die het ontwerp-RUP toelaat (zone voor natuur en bos). Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Volgens de biologische waarderingskaart zijn biologisch waardevolle tot zeer waardevolle zones gelegen in het plangebied. Deze elementen kunnen behouden blijven binnen de vooropgestelde bestemmingen zone voor bos en zone voor natuur, wat neutraal beoordeeld wordt. Een bestemming en inrichting van het gebied als bos- en natuurzone zorgt bijkomend voor een juridische bescherming van de huidige waarden, wat als positief beoordeeld wordt. Door de bestemmingswijziging kan ook biotoopwinst en een leefgebied voor plantensoorten en kleinere diersoorten verwacht worden. De zones kunnen ook (blijven) dienst doen als stapsteen in het landschap voor migrerende soorten. Hierdoor worden ook positieve effecten op de biodiversiteit verwacht.

De bos- en natuurzone zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, de terreinen zouden bestaan uit landbouw (inclusief landbouwbedrijven) en bos. In functie van biodiversiteit e.d. is een bijkomend areaal aan bos en natuur (vooropgesteld door het ontwerp-RUP) een positieve ontwikkeling.

5.5.5.3.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het bos- en natuurgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

5.5.5.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.5.4.1 Referentiesituatie

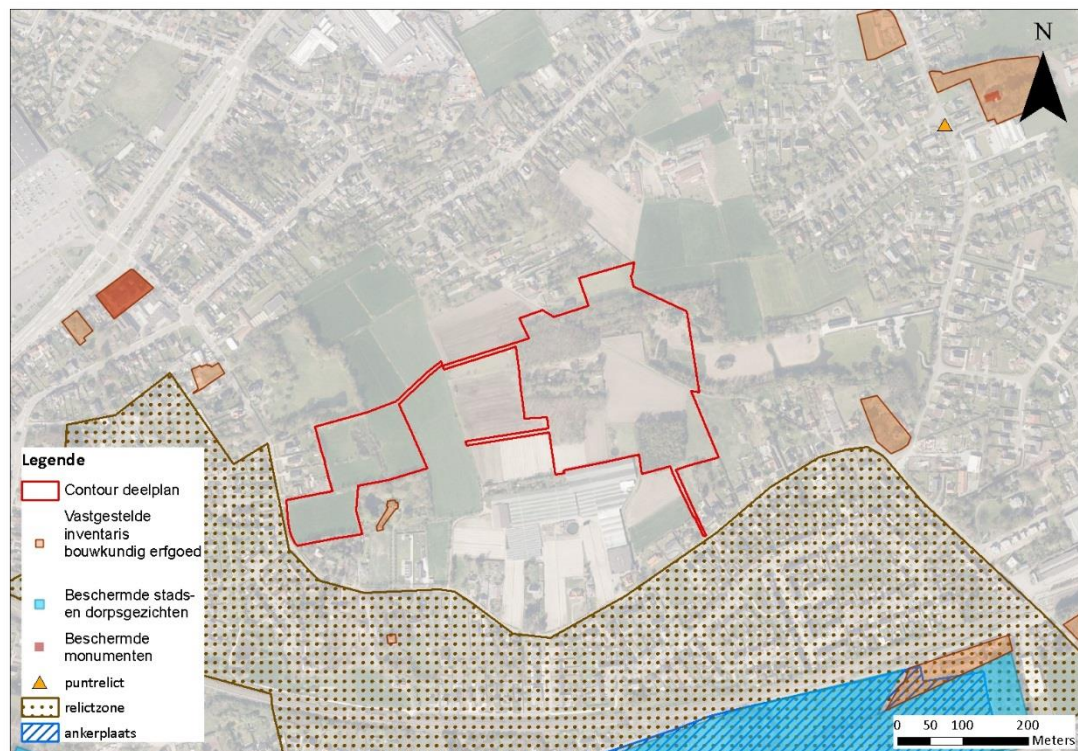
Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied ligt in het traditioneel landschap 'Straatdorpengebied van Lokeren'. De beleidswenselijkheden zijn de volgende:

- vrijwaren resten van open ruimte (s.s.)- behoud en herwaardering (restauratie) van de kernen van de belangrijke oorspronkelijke straat- en driesdorpen;
- herstel biocorridors die verankerd kunnen worden op de talrijke (19de eeuwse) kasteelparken in de Gentse banlieue en op de waterlopen (Durme, Kale, Lieve);
- concentratie in beperkte oppervlakte van nieuwe bewoning en agro- en bio-industriële bedrijven.

Het westelijke deelgebied grenst aan de relictzone 'Kasteelparken Destelbergen'.



Figuur 5-28: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

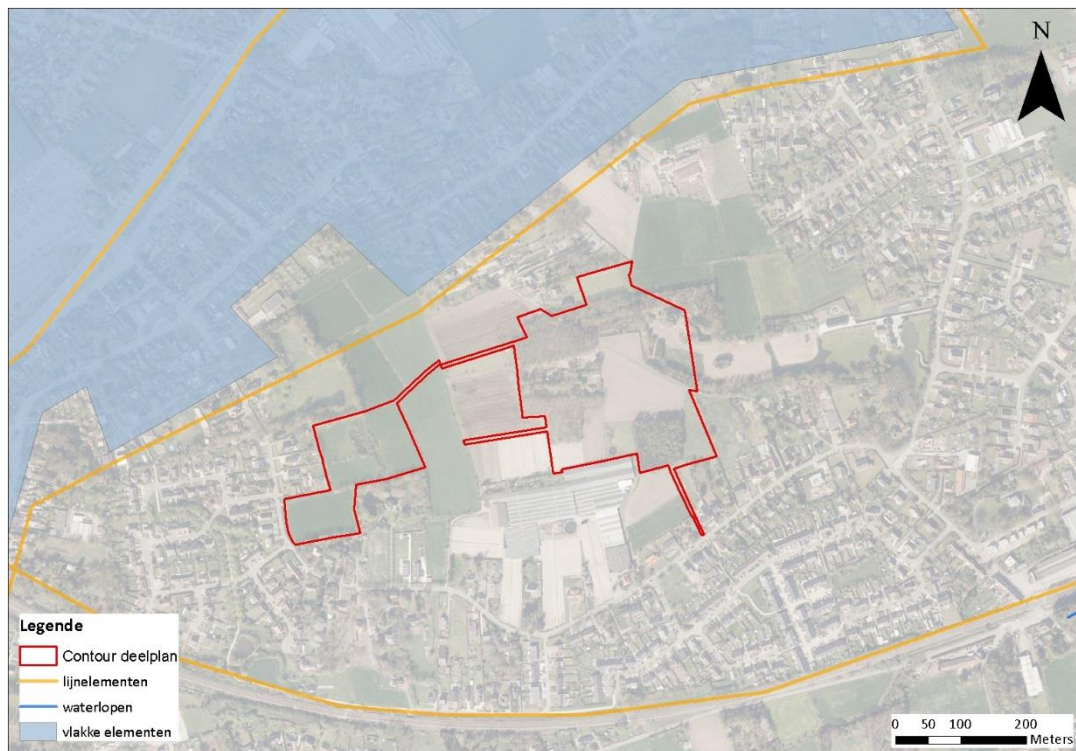
In of nabij het plangebied is geen beschermd erfgoed gelegen.

Inventaris Onroerend Erfgoed

Ten zuiden van het westelijke deelgebied is een villa ontworpen door J. Rooms aangeduid in de inventaris bouwkundig erfgoed. Deze villa is echter volledig omgeven door opgaand groen, waardoor de villa niet zichtbaar is vanuit het plangebied.

Landschapskenmerkenkaart

Volgens de landschapskenmerken kaart is het plangebied gelegen tussen verstedelijking, een markante terreinovergang (stadsrand Gent) en de spoorlijn.



Figuur 5-29: Landschapskenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft informatie over archeologische vondsten of waarden. Binnen het oostelijke deelgebied werd een archeologische vondst aangetroffen. Verder zijn geen vindplaatsen gekend binnen of nabij het plangebied. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het plangebied zou volgens de juridische toestand ingevuld zijn als landbouwgebied (inclusief landbouwbedrijven) en bosgebied. Ter hoogte van de landbouwbedrijven zou de bodem reeds verstoord zijn.

5.5.5.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het planvoornemen zal het huidige open, groene landschap verder verankeren door opname binnen het RUP Groen. Dit komt overeen met elementen die opgenomen zijn in de beleidswenselijkheden van het traditionele landschap (namelijk het vrijwaren van resterende open ruimte en herstel biocorridors). Dit wordt dan ook positief beoordeeld.

Het landschap kent momenteel reeds een groene invulling. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten aanzien van de erfgoedwaarden van het omliggende (bouwkundig) erfgoed en het landschapsbeeld.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst natuur- en bosgebied

omvatten. Indien dit natuur- en bosgebied spontaan ontstaat, dient hiervoor geen vergraving plaats te vinden. Indien dit natuur- en bosgebied gerealiseerd wordt door het aanplanten van plantgoed, zal dit gepaard gaan met een beperkte vergraving. Vergraving zal echter zeer beperkt zijn en de geldende wetgeving zal gevolgd worden. Het risico op het verstoren van archeologische relicten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg hooguit beperkt negatief ingeschat.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving mogelijk in functie van landbouwbedrijven. Mogelijke archeologische relicten zullen hierbij reeds verstoord/opgegraven zijn. Het risico op verstoren van archeologische relicten door spontane verbossing of aanplant met plantgoed wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat..

Binnen het plangebied is in de juridische toestand reeds bosaanleg mogelijk. In deze zones is het effect van het voorgenomen plan neutraal. In de overige zones zal landbouw omgezet worden naar bos en natuur. Er worden geen significante effecten verwacht ten aanzien van erfgoed en landschapsbeeld.

5.5.5.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.5.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

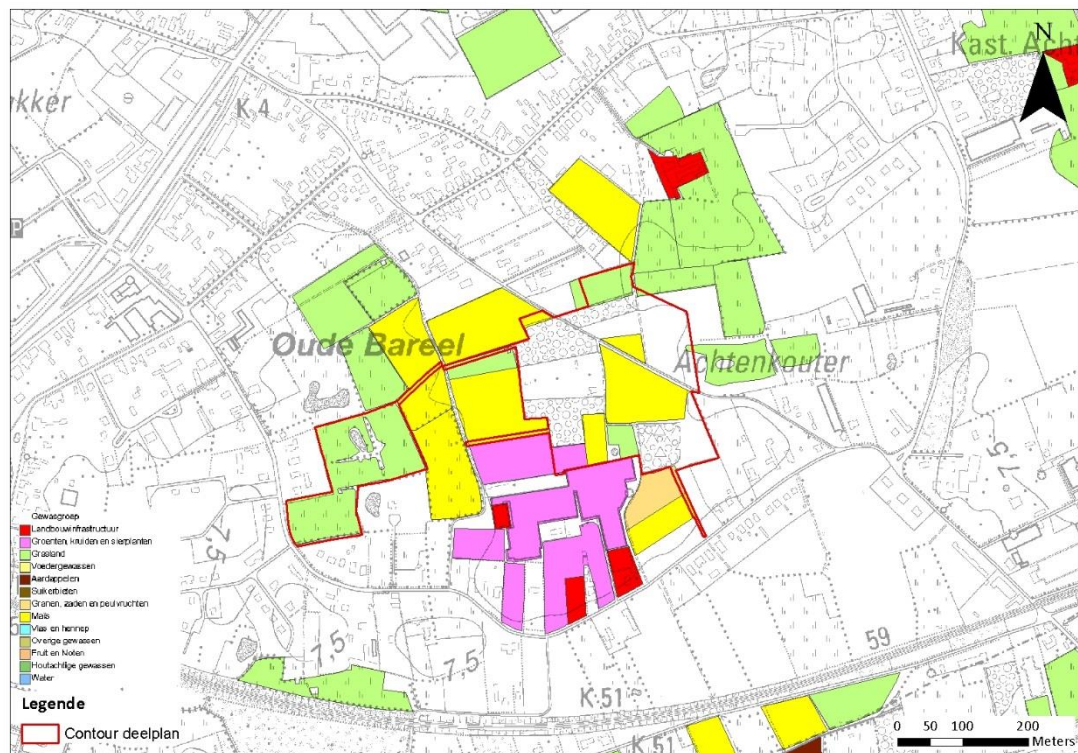
Gezien de geplande invulling als zone voor natuur en bos, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact.

5.5.5.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Binnen het deelgebied zijn verschillende geregistreerde landbouwpercelen aanwezig. Het gaat voornamelijk om grasland en maïs (gegevens van 2018). Het plangebied is niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied.

Daarnaast is ook een zonevreemde woning in het gebied aanwezig. De overige percelen zijn bebost.



Figuur 5-30: Geregistreerde landbouwpercelen (gegevens 2018) en herbevestigd agrarisch gebied

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het plangebied zou volgens de juridische toestand ingevuld zijn als landbouwgebied (inclusief landbouwbedrijven) en bosgebied. Met uitzondering van de mogelijke aanwezigheid van landbouwbedrijven in de juridische toestand en de aanwezigheid van een zonevreemde woning in de bestaande toestand, zijn de juridische en bestaande toestand gelijk.

5.5.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied ingericht worden als zone voor natuur en bos. Hierbij is het mogelijk dat de landbouwfunctie uit het gebied zal verdwijnen, ten voordele van een nieuwe bos- en natuurfunctie. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM. Gezien de eerder beperkte oppervlakte aan landbouwgrond die verloren gaat en de mogelijke compensaties, worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien sluit de bestemming zone voor natuur niet uit dat (extensief) agrarisch gebruik in de praktijk kan blijven bestaan. Tot slot worden ook nieuwe functies gecreëerd, namelijk bos en natuur. Er worden globaal dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

De huidig aanwezige zonevreemde woning, zal door uitvoering van het ontwerp-RUP nog altijd zonevreemd gelegen zijn. Gezien dit geen wijziging is tegenover de huidige referentiesituatie, wordt het effect als niet significant beoordeeld.

Globaal kan gesteld worden dat er geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Met uitzondering van de mogelijke aanwezigheid van landbouwbedrijven is de bestaande toestand gelijk aan de theoretische referentiesituatie. Er wordt dan ook grotendeels verwezen naar de effectbespreking van de bestaande toestand.

De zonevreemde woning is in de theoretische referentiesituatie niet aanwezig. Er worden dan ook geen effecten verwacht. In deze theoretische referentiesituatie zijn mogelijks wel landbouwbedrijven aanwezig. Dit zal niet meer mogelijk zijn na uitvoeren van het RUP. Er wordt echter niet verwacht dat dit zal leiden tot aanzienlijke effecten.

5.5.5.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.6 Deelgebied 204 Slotendries

Deelgebied Slotendries is gelegen langs de R4 te Oostakker, tussen de Kennedybaan en Schansakker. Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen: het bestaande wandelbos bij de basiliek van Lourdes en een aantal percelen grenzend aan de R4, zowel ten noorden als ten zuiden ervan.

Het gedeelte ten noorden van de R4 heeft op het gewestplan de bestemming “buffergebied” (volgens de gewestplanwijziging van 28 oktober 1998). Ten zuiden van de R4 is het deelgebied Slotendries voornamelijk bestemd als “gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”. In het westen bevindt zich nog een gedeelte gelegen in “woongebied” en in het oosten is er nog een deel bestemd als “buffergebied”. Ter hoogte van het knooppunt John F. Kennedylaan – R4 is bij de gewestplanwijziging van 1998 een overdruk “reservatiestrook” aangeduid.

Het bestaande wandelbos Slotendries is structurerend voor Gent noord en is kwaliteitsbepalend voor de omgeving op vlak van beleving, recreatie, lucht, waterbeheersing, klimaatbeheersing, erfgoed en welzijn. In die zin kan niet verantwoord worden dat dit bosje zou verdwijnen. Bovendien is het bos onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht en bepaalt het de kwaliteit ervan mee.

Het bos heeft een belangrijke recreatieve functie. Het is een aangename plek om te wandelen, zowel voor de bedevaartsbezoekers als de omwonenden. Tegelijkertijd heeft dit bos een belangrijke biologische waarde en is het een hotspot voor bedreigde of kwetsbare soorten.

Omwille van deze redenen wordt er expliciet gekozen om het bestaande bos planologisch te beschermen. Een bestemmingswijziging naar “zone voor bos” biedt een sterke garantie dat het bos ook op langere termijn niet zal verdwijnen. Het private kasteelpark wordt niet opgenomen in de afbakening van het RUP groen.

In het Ruimtelijk Structuurplan Gent is het uitbreiden van het wandelbos Slotendries richting de R4 een onderdeel uit de gewenste ruimtelijke groenstructuur. Bovendien is de locatie langs de R4, palend aan het bestaande wandelbos Slotendries, expliciet geselecteerd als een zone voor bosuitbreiding.

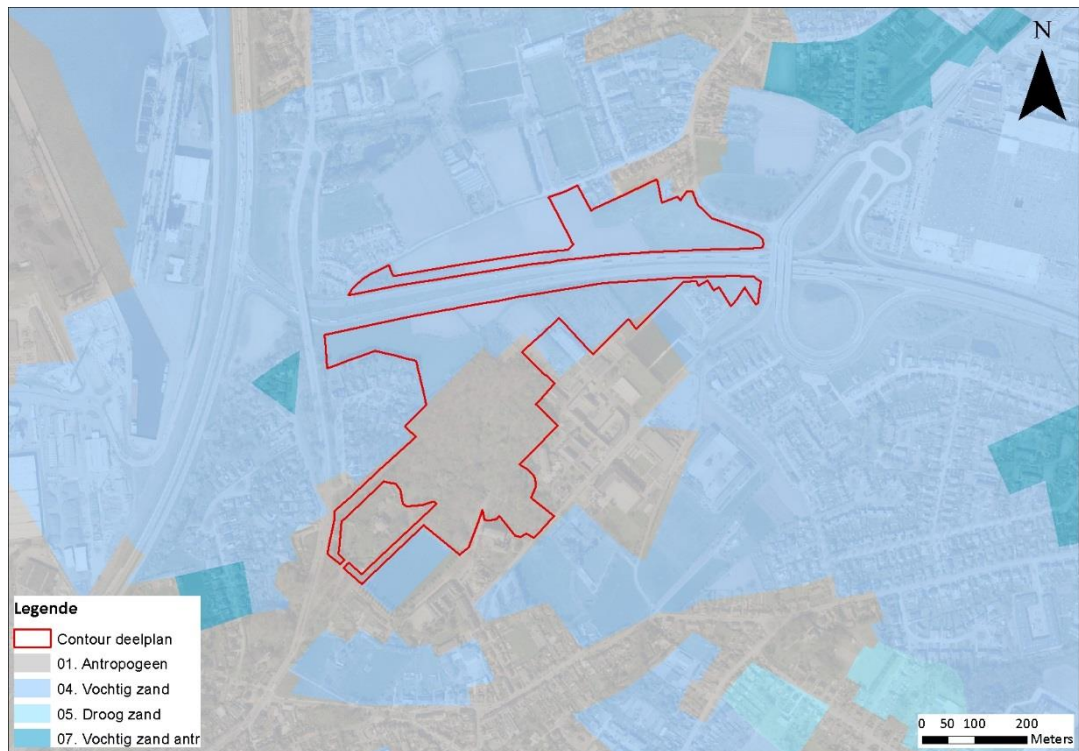
5.5.6.1 Bodem en grondwater

5.5.6.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

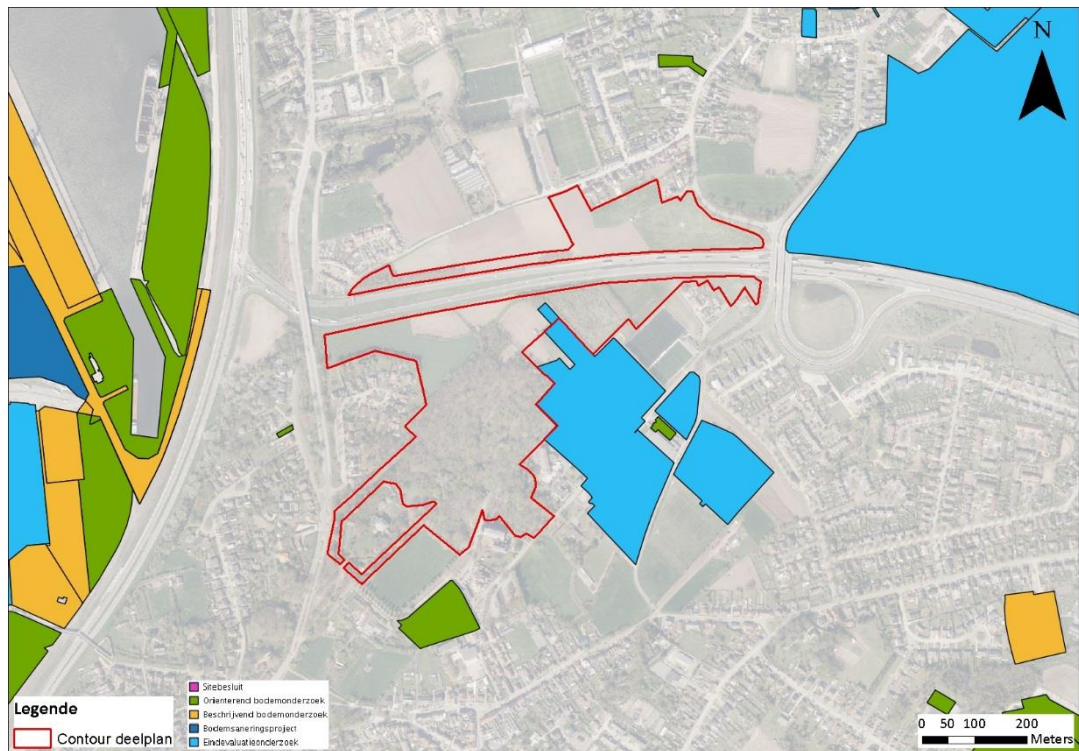
Volgens de bodemkaart bestaat het plangebied uit antropogene en vochtige zandbodems. Antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest, waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. De vochtige zandbodems zijn weinig gevoelig voor verdichting, maar worden wel gekenmerkt door waardevolle bodemprofielen (postpodzolen, gronden met verbrokkelde humus en/of ijzer B horizont).

Er bevinden zich geen waardevolle bodems binnen het plangebied.



Figuur 5-31: Bodemkaart

Voornamelijk langs de oostgrens, alsook een beperkt gedeelte van het plangebied bevindt zich een eindverklaring na sanering.



Figuur 5-32: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 09/12/2019)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1¹⁴, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied zijn bovendien geen grondwaterwinningen vergund. Ter hoogte van het zwembad, ten oosten van het plangebied, zijn drie vergunde winningen gelegen.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied is niet aangeduid als erosiegevoelig.

Het plangebied is volledig aangeduid als infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het deel ten noorden van de R4 is bestemd als bufferzone. De juridische situatie is ten aanzien van de discipline bodem gelijkaardig aan de bestaande toestand.

Het deel ten zuiden van de R4 is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en woongebied. Vergraving, verharding, ondergrondse constructies en grondwaterwinningen zijn bijgevolg mogelijk.

5.5.6.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

De herbesteding naar zone voor bos betekent voor het grootste deel van het zuidelijke deel een verderzetting van de bestaande situatie. Ook de noordelijke zone is in de bestaande situatie volledig onverhard. Het RUP stelt dat verharding maximaal beperkt moet worden en bebouwing is niet toegelaten. Gezien niet vergraven zal worden, en gezien het plangebied weinig gevoelig is voor verdichting, worden effecten ten aanzien van profielverstoring en verdichting als niet relevant of verwaarloosbaar ingeschat.

Het plangebied is niet gevoelig voor erosie. Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) bodemverontreiniging. Effecten worden neutraal beoordeeld.

Bijkomende bebouwing wordt niet toegelaten, en verder voorziet het planvoornemen grotendeels een verderzetting van de bestaande situatie (onverhard terrein). Er worden bovendien geen risico-activiteiten voorzien (cfr. bodemkwaliteit), noch ondergrondse constructies toegelaten. Effecten ten aanzien van grondwaterkwaliteit en -kwantiteit worden eveneens neutraal beoordeeld.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

In de noordelijke zone wordt geen wezenlijk verschil verwacht tussen invulling van het gebied als bufferzone of als bosgebied. Het effect wordt verwaarloosbaar beoordeeld.

In de zuidelijke zone zijn bebouwing, vergraving, grondwaterwinningen en ondergrondse constructies niet uitgesloten in de theoretische referentiesituatie. Hierdoor zal verminderde infiltratie, verstoring van het bodemprofiel en een hoger risico op verontreiniging mogelijk zijn. Deze ingrepen zijn niet mogelijk bij uitvoering van het voorgenomen RUP, waardoor eerder positieve effecten verwacht worden ten aanzien van de juridische situatie.

5.5.6.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

¹⁴ Deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag

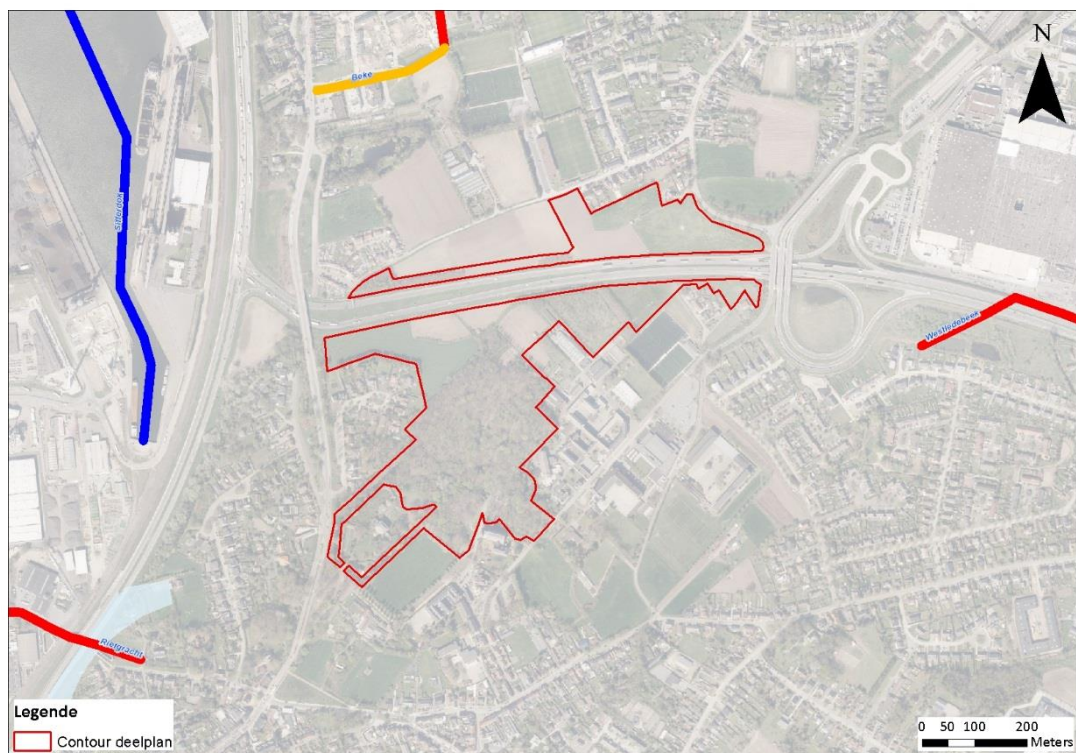
5.5.6.2 Oppervlaktewater

5.5.6.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

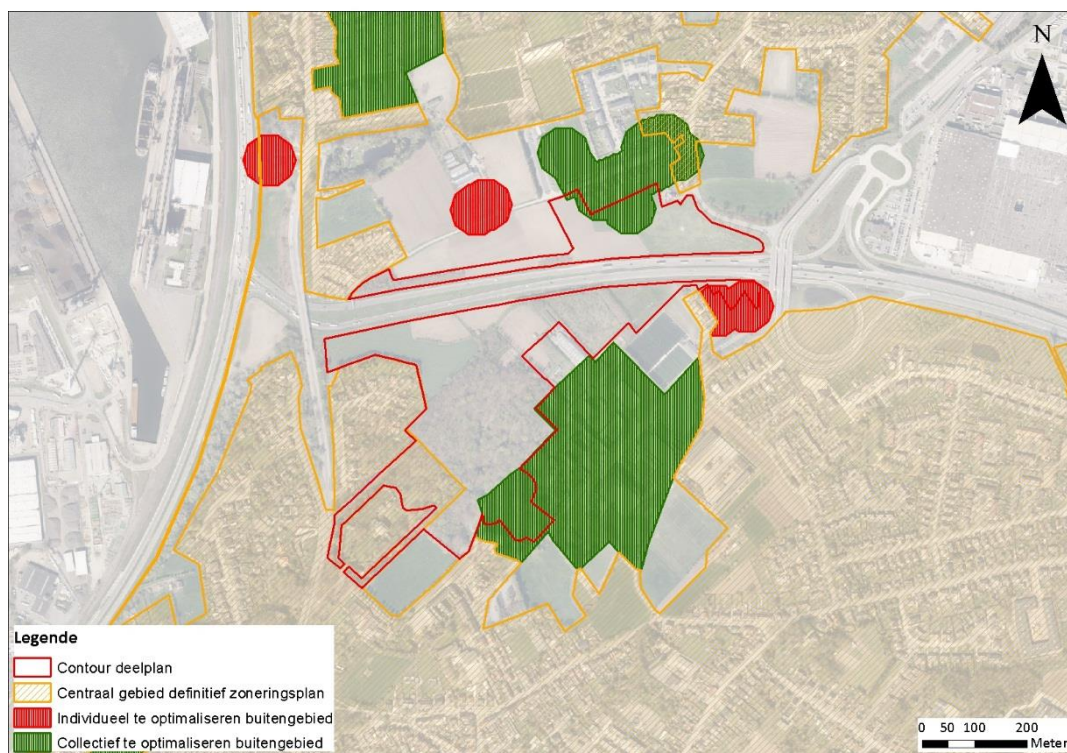
Het plangebied situeert zich in het bekken van de Genste Kanalen. Binnen het plangebied zijn geen waterlopen aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen waterlopen gesitueerd.

Zowel het plangebied als de omgeving zijn niet overstromingsgevoelig volgens de watertoetskaart overstromingsgevoeligheid. Het plangebied is tevens niet gelegen binnen van nature overstroombaar gebied of binnen risicozones voor overstromingen.



Figuur 5-33: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)

Het plangebied is in hoofdzaak niet aangeduid op het zoneringsplan van de VMM. Het kasteel, dat eigenlijk buiten het plangebied valt, is gelegen in centraal gebied. Centraal gebied betekent dat het mogelijk is om aan te sluiten op een RWZI.



Figuur 5-34: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het deel ten noorden van de R4 is bestemd als bufferzone. De juridische situatie is ten aanzien van de discipline oppervlaktewater gelijkaardig aan de bestaande toestand.

Het deel ten zuiden van de R4 is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en woongebied. Bebouwing en verharding zijn bijgevolg mogelijk. Er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten. Er zou ook reeds afvoer van (sanitair) afvalwater zijn. Gezien de ligging buiten centraal gebied op het zoneringsplan, zal er niet aangesloten zijn op de RWZI, maar zal een individueel systeem voorzien zijn.

5.5.6.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plangebied is bestemd als zone voor bos. Met uitzondering van constructies in functie van bosbeheer (schuilhok, bergplaats, ...) is bebouwing in het plangebied niet toegelaten. Het plangebied is in de huidige situatie als volledig onverhard te beschouwen, waardoor deze nieuwe bestemming als een verderzetting van de bestaande situatie gezien kan worden. Er worden dan ook geen effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

In de juridische toestand (woongebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) zijn verharding en productie van afvalwater dus mogelijk. Na herbestemming van het gebied door het voorgenomen RUP naar zone voor bos, zal deze verharding niet meer mogelijk zijn (verharding wordt enkel toegelaten in functie van bosbeheer). Bovendien zal de oprichting van gebouwen niet mogelijk zijn, waardoor ook geen afvalwater verwacht wordt. Effecten ten gevolge van de uitvoering van het plan zullen dus positief zijn.

5.5.6.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.6.3 Biodiversiteit

5.5.6.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het meest nabijgelegen beschermd gebied bevindt zich minstens 3 km verwijderd van het plangebied.

Biologische waarderingskaart

Wandelbos Slotendries

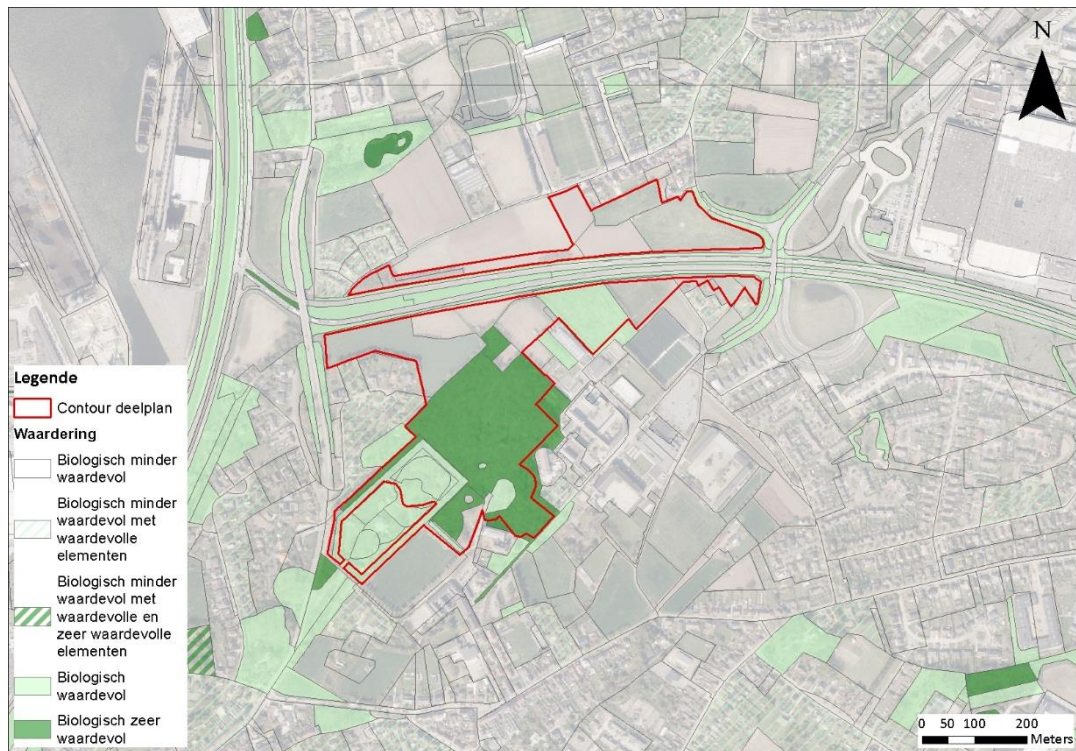
De slotgracht is op de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch zeer waardevol kasteelpark (privaat of openbaar) met als 2de eenheid stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Het bos zelf bestaat in hoofdzaak uit biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderaal ondergroei).

Andere karteringseenheden, voornamelijk ter hoogte van de Onze-Lieve-Vrouwdreef zijn: een waardevolle loofhoutaanplant, stilstaand water zonder waterplanten en minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem), soortenarm permanent cultuurgrasland, een kerkhof (in het noorden van het gebied) en een beperkt aandeel verharde oppervlakte.

Zone langs R4

Het gebied ten zuiden van de R4 bestaat in hoofdzaak uit akkers op zandige bodem. Midden in deze zone bevindt zich een biologisch waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei en een waardevolle kapvlakte. In het uiterste oosten, grenzend aan de Eksaardserijweg, treffen we nog enkel percelen minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland en zeer soortenarm ingezaaid grasland.

De percelen ten noorden van de R4 bestaan in hoofdzaak uit (biologisch minder waardevolle) akkers op zandige bodem. In het uiterste westen vinden we een kleinschalige (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten als buffer tussen de R4 en een woonwijk (Krommeboom). Ten slotte is er in het oosten nog een perceel gekarteerd als minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.



Figuur 5-35: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige juridische context, zou het plangebied ten zuiden van de R4 reeds bebouwd/verhard zijn (invulling van het gebied als woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut), waardoor de aanwezige vegetatie hoogstwaarschijnlijk niet meer aanwezig zou zijn.

5.5.6.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Effecten op **SBZ-zones of VEN-gebied** zijn niet te verwachten gezien de tussenliggende afstand (meer dan 3 km) en de aard van de activiteit die het ontwerp-RUP toelaat (zone voor bos). Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Volgens de biologische waarderingskaart zijn waardevolle tot zeer waardevolle zones aangeduid binnen het plangebied, voornamelijk in de zuidelijke zone. Deze elementen kunnen behouden blijven binnen de vooropgestelde bestemming als bos, wat als neutraal beoordeeld wordt. Een bestemming en inrichting van het gebied als bosgebied zorgt bijkomend voor een juridische bescherming van de huidige waarden, wat als positief beoordeeld wordt. Door de bestemmingswijziging kan ook biotoopwinst en een leefgebied voor plantensoorten en kleinere diersoorten verwacht worden. De zones kunnen ook (blijven) dienst doen als stapsteen in het landschap voor migrerende soorten. Hierdoor worden ook positieve effecten op de biodiversiteit verwacht.

De boszone zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, de terreinen reeds bebouwd zouden zijn ten zuiden van de R4. Een overgang van bebouwing naar bosgebied kan positief beoordeeld worden gezien dit de

biologische waarde en biodiversiteit ten goede komt. Ten noorden van de R4 worden geen significante effecten verwacht.

5.5.6.3.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het RUP.

5.5.6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.6.4.1 Referentiesituatie

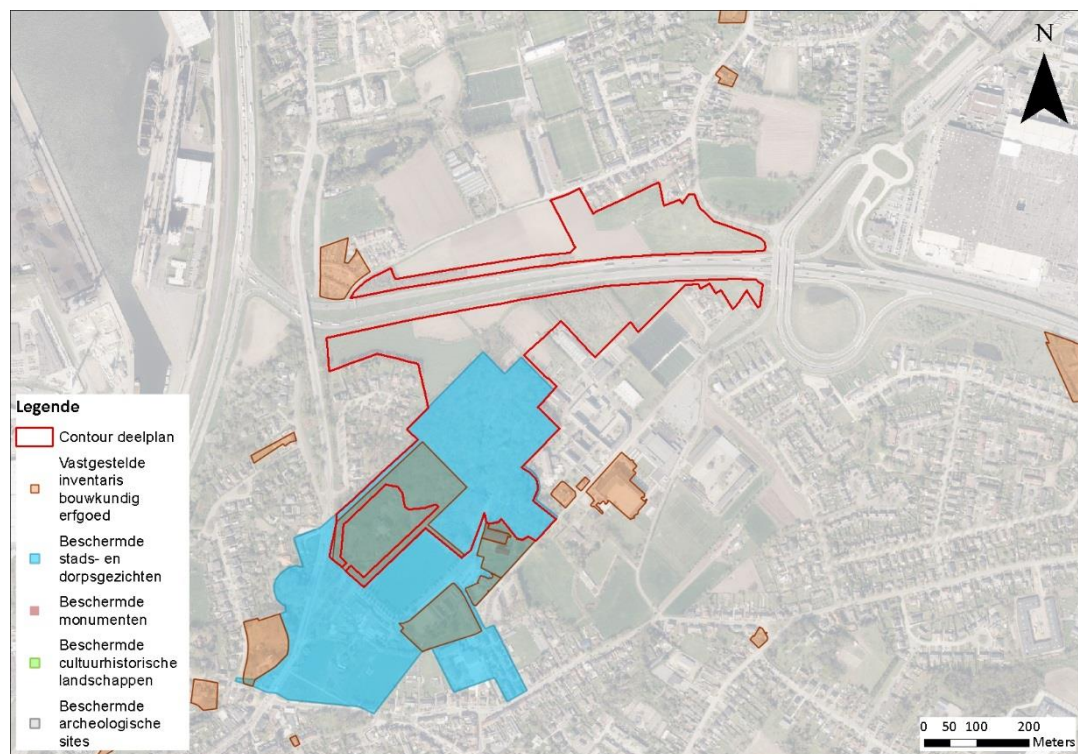
Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied ligt in het traditioneel landschap 'Straatdorpengebied van Lokeren'. De beleidswenselijkheden zijn de volgende:

- vrijwaren resten van open ruimte (s.s.)- behoud en herwaardering (restauratie) van de kernen van de belangrijke oorspronkelijke straat- en driesdorpen;
- herstel biocorridors die verankerd kunnen worden op de talrijke (19de eeuwse) kasteelparken in de Gentse banlieue en op de waterlopen (Durme, Kale, Lieve);
- concentratie in beperkte oppervlakte van nieuwe bewoning en agro- en bio-industriële bedrijven.

Het kasteel Slotendries is aangeduid als puntrelict. Verder zijn geen elementen uit de landschapsatlas gelegen in of nabij het plangebied.



Figuur 5-36: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

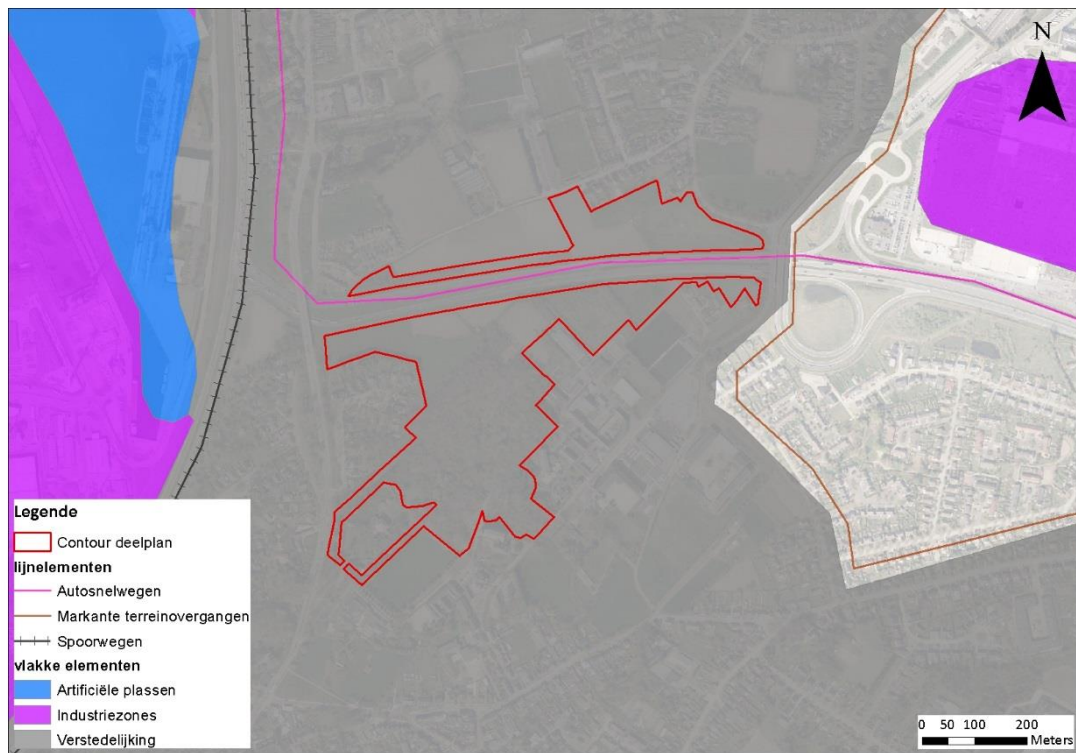
De omgeving van het bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes is aangeduid als een beschermd stads- of dorpsgezicht. Binnen deze zone is de Basiliek Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes en de Sint-Victorresidentie paters Jezuiten met toegangspoort en westelijke tuinmuur beschermd als monument.

Inventaris Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich geen relictten van bouwkundig erfgoed. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter verschillende elementen uit de inventaris onroerend erfgoed aanwezig.

Landschapkenmerkenkaart

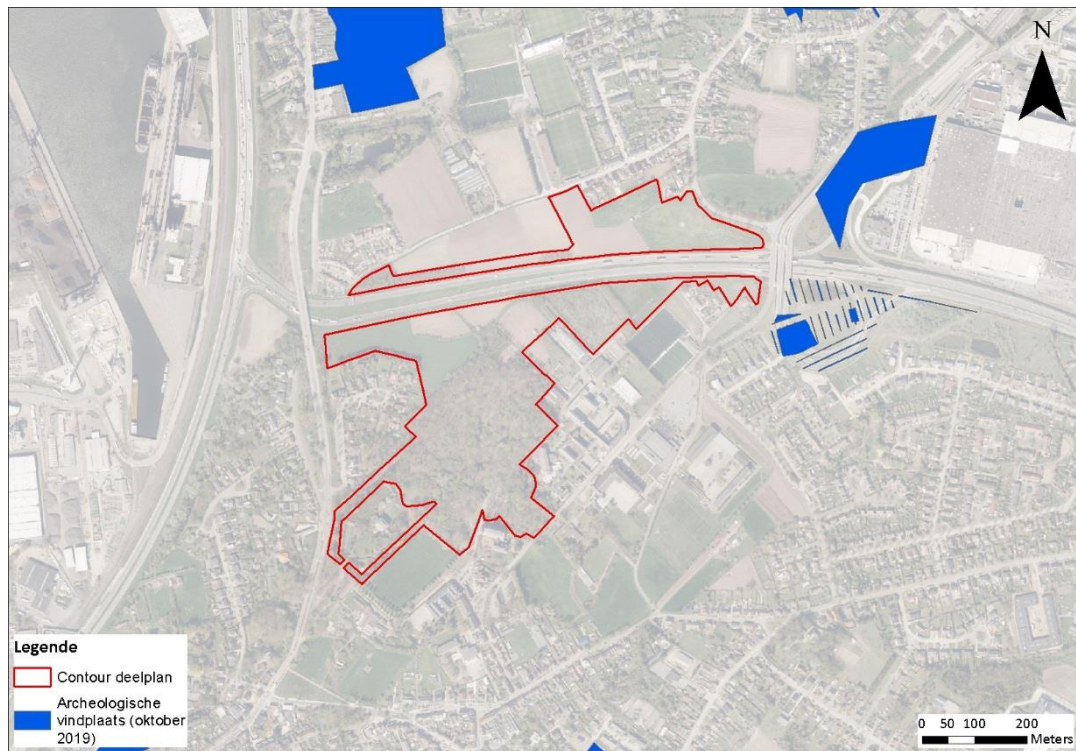
Het plangebied wordt doorsneden door de snelweg (E40) en is gelegen binnen een verstedelijkte zone. Ten westen van het plangebied is een spoorweg gelegen. Ten oosten bevindt zich een markante terreinovergang.



Figuur 5-37: Landschapkenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft informatie over archeologische vondsten of waarden. In het plangebied werden (nog) geen archeologische vondsten gedaan. In de omgeving zijn wel vindplaatsen gekend. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.



Figuur 5-38: Vondplaatsen volgens de CAI (Versie oktober 2019)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens de huidige bestemmingen en voorschriften zou de zuidelijke zone bebouwd zijn (woongebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut), waardoor negatieve effecten op (de contextwaarde van) het voorkomend stads- of dorpsgezicht, puntrelict, beschermd monument en bouwkundig erfgoed niet uit te sluiten zijn.

5.5.6.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het bestaande bos heeft een belangrijke landschappelijke waarde en is bepalend voor de beleving en de contextwaarde van het beschermd erfgoed. In de zuidelijke zone zal het bestaande bos behouden en versterkt worden, hetgeen positief beoordeeld wordt ten aanzien van landschapsbeeld en ten aanzien van de erfgoedwaarden van het gebied.

Ter hoogte van de noordelijke zone wordt het landschapsbeeld gedomineerd door de R4. Het aanwezige bouwkundig erfgoed is echter van het plangebied gescheiden door opgaand groen. Bebossing van het gebied zal bijgevolg geen effect hebben op de contextwaarde van dit erfgoed. Bovendien gaat een positieve beeldwaarde uit van bosgebieden.

Invulling van het plangebied als zone voor bos geeft bovendien invulling aan de beleidswenselijkheden van het traditioneel landschap 'Straatdorpengebied van Lokeren', hetgeen positief beoordeeld wordt.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst een boszone omvatten. Indien dit bos ontstaat door spontane verbossing, dient hiervoor geen vergraving plaats te vinden. Indien dit bos gerealiseerd wordt door het aanplanten van plantgoed, zal dit gepaard gaan met een beperkte vergraving. Gezien de ligging nabij de R4 en het agrarisch gebruik van de momenteel onbeboste percelen, kan verondersteld worden dat de bodem in het verleden reeds (beperkt)

vergraven/verstoord is geweest. Mogelijke archeologische relictten in de bovenste bodemlaag zullen in het verleden reeds verstoord zijn. Het risico op het verstoren van archeologische relictten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat. Verder wordt er verondersteld dat de geldende wetgeving inzake archeologie gevolgd wordt.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving mogelijk. Mogelijke archeologische relictten zullen hierbij reeds verstoord/opgegraven zijn. Het risico op verstoren van archeologische relictten door spontane verbossing of aanplant met plantgoed wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat.

Inrichting van het gebied als bos zal een positiever effect hebben op de contextwaarde en beeldwaarde van het landschap dan van invulling van het gebied met gebouwen. Hierdoor zullen ook positieve effecten optreden op het voorkomend stads- of dorpsgezicht, puntrelict, beschermd monument en bouwkundig erfgoed door uitvoering van het voorgenomen RUP ten aanzien van de theoretische referentiesituatie.

5.5.6.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.6.5 Mens

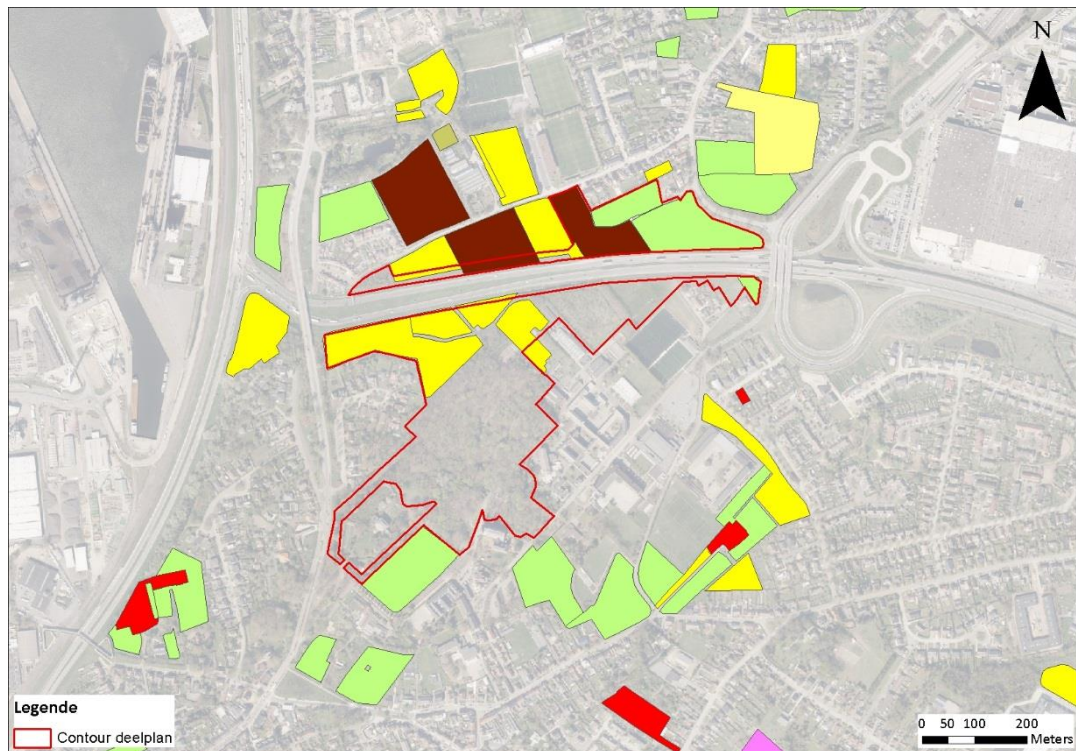
Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor bos, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant of zelfs eerder positief. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact. Hoogdynamische recreatie is bovendien uitgesloten via de voorschriften.

5.5.6.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

De zuidelijke zone bestaat grotendeels uit een beboste zone. Resterende percelen en de percelen in de noordelijke zone zijn geregistreerd als landbouwperceel en zijn voornamelijk in gebruik voor maïsteelt en als grasland. Het gebied is buiten HAG gelegen.



Figuur 5-39: Geregistreerde landbouwpercelen (Bron: ALV, 2019)

Theoretische planningsreferentiesituatie

In de juridische situatie zou het plangebied in gebruik zijn als woongebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in het zuiden en bufferzone in het noorden. In de theoretische referentiesituatie zijn bijgevolg geen landbouwpercelen aanwezig binnen het plangebied.

5.5.6.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het bestaande sterrenbos Slotendries en het groengebied van het bedevaartsoord heeft een belangrijke recreatieve functie. Daarnaast kent het plangebied ook een landbouwfunctie.

Door de herbestemming van het plangebied naar zone voor bos zal de bestaande functie van bos Slotendries bewaard en versterkt worden, hetgeen positief is voor de recreatieve functie. Bosaanleg zal echter wel ten koste gaan van de aanwezige landbouw in het gebied. Het gaat echter om zonevreemde landbouw. In het kader van de landbouwwijmpactstudie (§13.2. 'Landbouwwijmpactstudie' uit het deel 1 'Algemene toelichtingsnota' van de startnota) wordt de impact van dit planvoornemen op landbouw vanuit diverse invalshoeken onderzocht. Vanuit die kennis zal gezocht worden naar een doeltreffend flankerend beleid.

Globaal kan gesteld worden dat er geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van de functies in het gebied.

Recreatie in het gebied betreft zachte recreatie (wandelaars). Hoogdynamische recreatie wordt niet toegelaten, waardoor geen significante effecten ten aanzien van hinder e.d. verwacht worden.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

In de noordelijke zone worden geen significante effecten verwacht. Invulling van de bufferzone als zone voor bos zal geen wezenlijke verandering ten aanzien van de discipline mens teweegbrengen.

Door uitvoering van het voorgenomen RUP zullen in de zuidelijke zone geen woongebied en gemeenschapsvoorzieningen gerealiseerd kunnen worden, zoals momenteel voorzien op het gewestplan. In de plaats zal bosgebied gerealiseerd worden. Aanleg van bos biedt mogelijkheden voor recreatie en ook maatschappelijke functies zoals beleving, luchtkwaliteit, waterbeheersing, klimaatbeheersing, erfgoed en welzijn. Verder zorgen groenzones voor een verbetering van de woonkwaliteit voor de woningen in de omgeving van het plangebied.

Daarnaast is dit deelgebied opgenomen in beleidsplannen, waarbinnen de herbestemming naar bos past:

- In het Ruimtelijk Structuurplan Gent is het uitbreiden van het wandelbos Slotendries richting de R4 en onderdeel van groenas 1 uit de gewenste ruimtelijke groenstructuur.
- In het groenstructuurplan is gekozen om de bosindex op grondgebied Gent te laten toenemen. Bosuitbreiding wordt bij voorkeur gekoppeld aan bestaand bos. De locatie langs de R4, palend aan het bestaande wandelbos Slotendries, is expliciet geselecteerd als een zone voor bosuitbreiding.
- In het kader van het concept 'Groene Ring' wordt bosuitbreiding langs de R4 nagestreefd.

Gezien geen netto verlies van functies optreedt, en gezien de functies voorzien op het gewestplan nog niet gerealiseerd zijn (geen afbraak van bestaande voorzieningen), worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.5.6.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.7 Deelgebied 700 Assels-Zuid

Het gebied is gelegen langs de Leie en de oude Leiearm doorheen de Assels, de spoorweg Gent-Brugge en de R4. In de Assels zuid zijn een aantal private woningen of hoeses gelegen. Deze worden niet opgenomen in het RUP groen en behouden hun huidige bestemming. Ook de wijk Krommehamlaan – Kijfmeers wordt niet opgenomen in voorliggend deelgebied.

Het deelgebied Assels bestaat voornamelijk uit graslanden, een aantal maïsackers, paardenweides en een grootschalige paardenpiste. Verspreid over het deelgebied bevinden zich een aantal historische hoeses (momenteel veeleer woonfunctie). Deze bebouwde percelen maken geen onderdeel uit van het deelgebied. Doorheen het gebied lopen een aantal landelijke wegen.

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

Het deelgebied is een belangrijk onderdeel van de Leievallei en is een onderdeel van een cluster natuur- en meersengebieden. De ruimtelijke opties zoals bedoeld in het RUP Assels/Piereput kunnen blijvend ondersteund worden. Er wordt echter vastgesteld dat het gebied steeds meer aangesneden wordt in functie van private paardenpistes en hobbylandbouw. Hierdoor nemen zowel de landschappelijke kwaliteiten, de natuurwaarden en de belevingswaarde van het gebied snel af. Door de opname van het deelgebied in het RUP groen wordt echter expliciet gekozen om het gebied een natuurbestemming te geven. Dit heeft de bedoeling om het gebied te vrijwaren van verdere aantasting en privatisering en uitbreidingsmogelijkheden voor het erkend natuurreservaat aan te reiken. Het doel van het voorgenomen RUP is bijgevolg een herbestemming naar zone voor natuur.

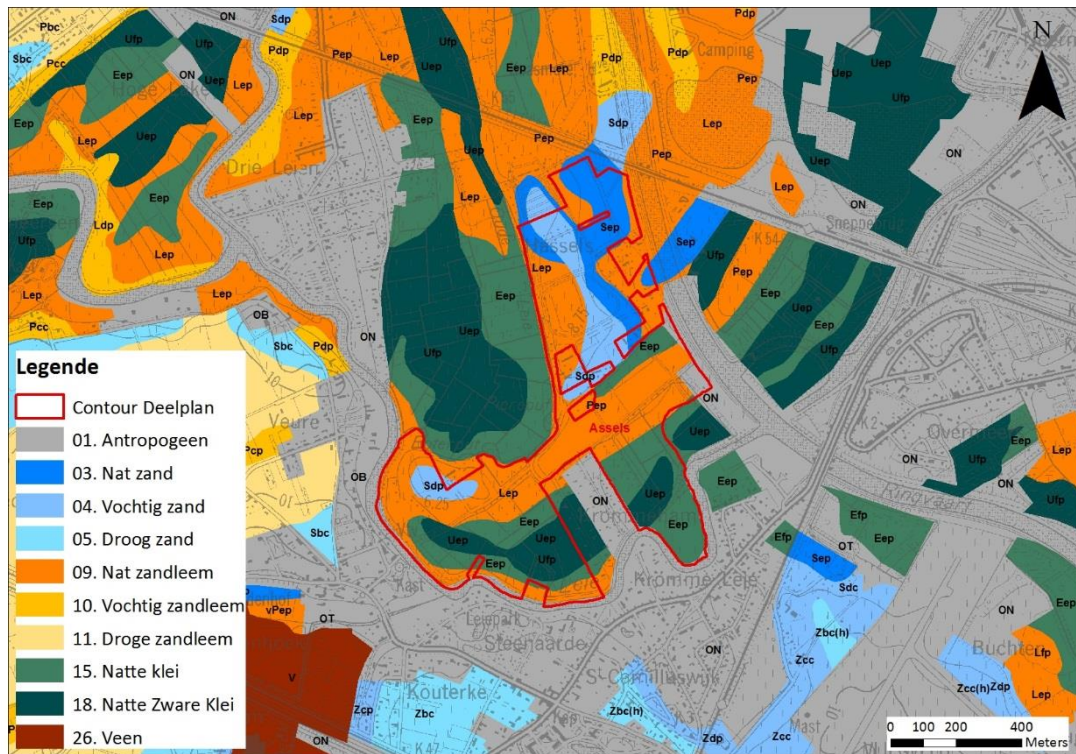
5.5.7.1 Bodem en grondwater

5.5.7.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Volgens de bodemkaart bestaan de bodems in het plangebied uit vochtig tot nat zand, nat zandleem en natte tot zware klei. Deze valleibodems hebben geen ontwikkeld bodemprofiel (profielontwikkeling 'p') en zijn bijgevolg niet gevoelig voor profielverstoring. De natte en zware kleibodems, en in mindere mate de natte zandleembodems, zijn gevoelig voor verdichting.

De veenbodems ten zuiden van het plangebied zijn aangeduid als bodemkundig erfgoed.

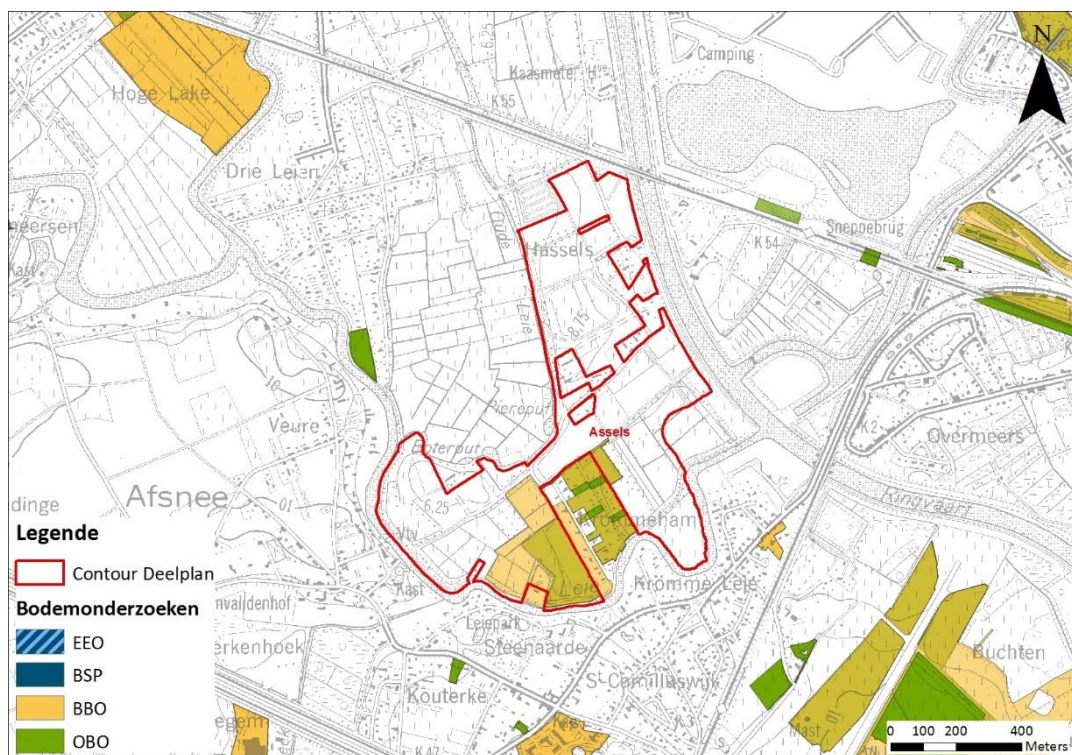


Figuur 5-40: Bodemkaart

Binnen het plangebied zijn twee beschrijvende bodemonderzoeken gelegen:

- BBO, dossiernummer 57431 (2016)
- BBO, dossiernummer 35882 (2012)

Rondom het plangebied zijn ook nog enkele oriënterende bodemonderzoeken gelegen.



Figuur 5-41: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 14/3/2017)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1¹⁵, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied zijn geen grondwaterwinningen vergund. Een veehouderij net ten oosten van het plangebied bezit een vergunde grondwaterwinning.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig (type 2) tot zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied bevat nauwelijks zones die aangeduid zijn als erosiegevoelig.

Het plangebied is hoofdzakelijk aangeduid als niet-infiltratiegevoelig. Verspreid zijn enkele infiltratiegevoelige zones aanwezig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het deelgebied Assels zuid is binnen de huidige bestemming niet bebouwbaar. Ten aanzien van de discipline bodem en grondwater kan gesteld worden dat de toestand op het terrein overeen komt met de theoretische referentiesituatie.

5.5.7.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Gezien de bestaande toestand en de theoretische referentiesituatie gelijk zijn, wordt de effectbespreking samengenomen.

Het gebied kent momenteel reeds een voornamelijk agrarisch bodemgebruik (weides, landbouw, KLE's, ...). Het voorgenomen RUP wordt voornamelijk opgesteld om het gebied juridisch en planologisch te beschermen tegen verdere aantasting van het gebied door hobbylandbouw, paardenpistes, ... Het voorgenomen RUP voorziet dus veelal het behoud van de bestaande toestand

¹⁵ Deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag

en een evolutie naar natuurgebied. Ten aanzien van bodem en grondwater worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht. Als aandachtspunt wordt meegegeven dat effecten van verdichting mogelijks relevant zijn in het zuiden van het plangebied, ter hoogte van de zandleem en kleibodems. Er worden enkele aanbevelingen geformuleerd om mogelijke effecten maximaal te beperken:

- Verdichtingsgevoelige zones zo weinig mogelijk betreden met zware machines
- Gebruik van rijplaten bij betreding
- Bodem terug losmaken na betreding

Sowieso zal betreding van het gebied met zware machines weinig voorkomen, en beperkt zijn tot de aanleg en onderhoud van het natuurgebied. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.5.7.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

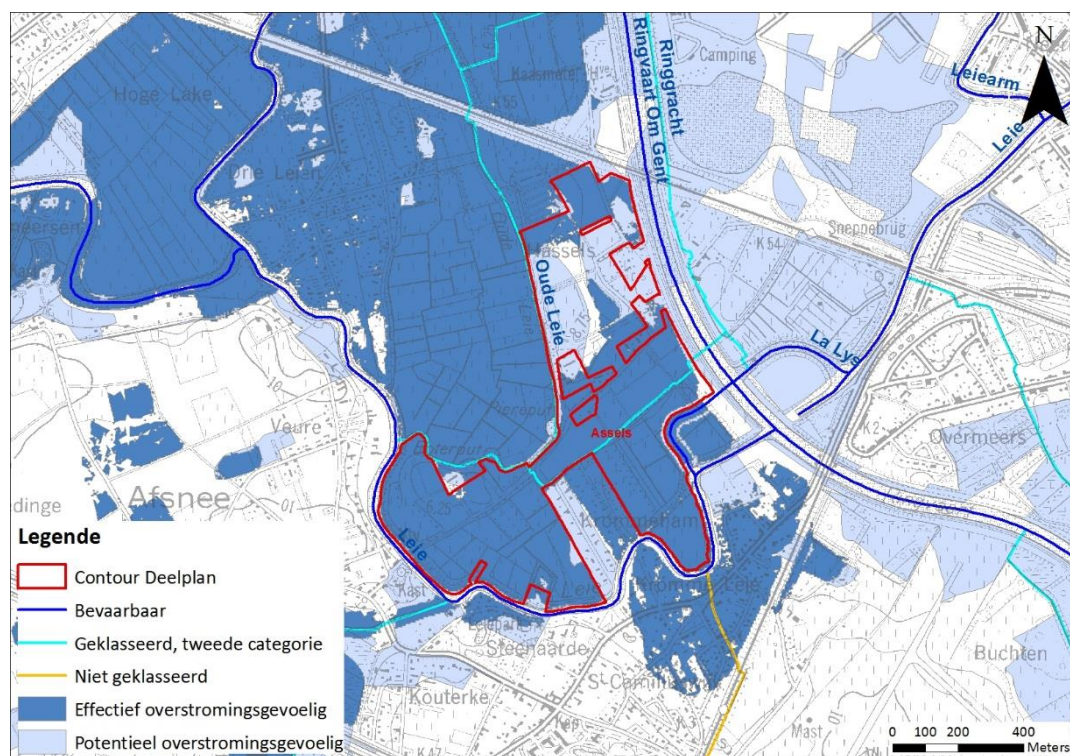
5.5.7.2 Oppervlaktewater

5.5.7.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

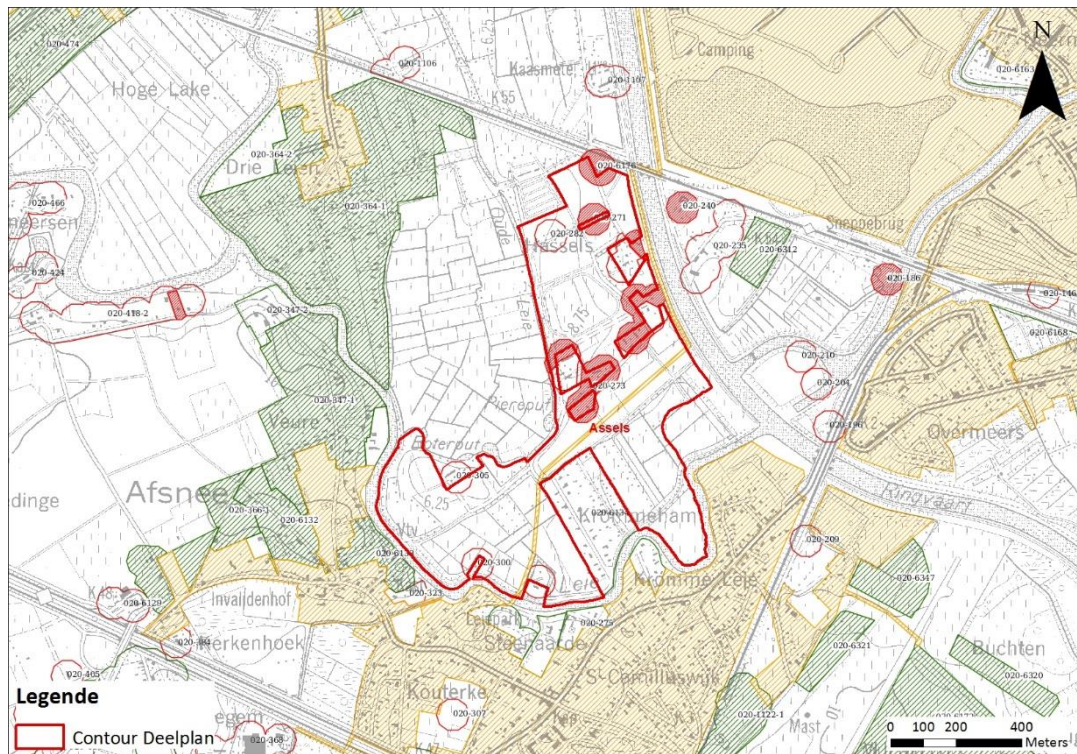
Het plangebied situeert zich gedeeltelijk in het Leiebekken en gedeeltelijk in het bekken van de Gentse Kanalen. De Oude Leie (2^e categorie) en een zijwaterloop van de Ringgracht (2^e categorie) stromen doorheen het plangebied. Langsheen de zuidelijke grens bevindt zich de bevaarbare waterloop Leie.

Nagenoeg het volledige plangebied is aangeduid als effectief of potentieel overstromingsgevoelig. Het gebied is tevens aangeduid als van nature overstromingsgevoelig. Verschillende zones zijn daarbij ook aangeduid als recent overstromd.



Figuur 5-42: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2014)

Het plangebied is grotendeels niet ingekleurd op het zoneringsplan van de VMM. De verschillende hoeses en woningen zijn aangeduid als individueel te optimaliseren buitengebied (IBA aanwezig of te voorzien). Doorheen het gebied loopt een strook die aangeduid is als centraal gebied.



Figuur 5-43: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het deelgebied Assels zuid is binnen de huidige bestemming niet bebouwbaar. Ten aanzien van de discipline oppervlaktewater kan gesteld worden dat de toestand op het terrein overeen komt met de theoretische referentiesituatie.

5.5.7.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Gezien de bestaande toestand en de theoretische referentiesituatie gelijk zijn, wordt de effectbespreking samengenomen.

Gezien de aard van het planvoornemen (zone voor natuur, waarbij volle verharding enkel toegelaten is in functie van fietspaden), worden geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de structuurkwaliteit van de voorkomende waterlopen.

5.5.7.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.7.3 Biodiversiteit

5.5.7.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het plangebied grenst in het westen wel aan het VEN-gebied “Vallei van de Benedenleie”. Dit VEN-gebied is tevens aangeduid als natuureservaat.

Biologische waarderingskaart

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

Voornamelijk aan de randen, aansluitend op het bestaande natuurgebied en op de Leie, maar ook langs het meest westelijk deel van de Pontstraat, vinden we al enkele biologisch (zeer) waardevolle vegetaties. De meeste percelen hebben de potentie om zich te ontwikkelen tot waardevolle natuur, maar zijn vandaag minder waardevol.



Figuur 5-44: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het deelgebied Assels zuid is binnen de huidige bestemming niet bebouwbaar. Ten aanzien van de discipline biodiversiteit kan gesteld worden dat de toestand op het terrein overeen komt met de theoretische referentiesituatie.

5.5.7.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Gezien de bestaande toestand en de theoretische referentiesituatie gelijk zijn, wordt de effectbespreking samengenomen.

Het ontwerp-RUP wenst de aanwezige natuurwaarden binnen het gebied te behouden en te versterken, en tevens ook een juridisch en planologische zekerheid te geven aan het gebied om verdere aantasting tegen te gaan. De bestemming zone voor natuur biedt de mogelijkheid om de aanwezige natuurwaarden te behouden en verder uit te bouwen. Er worden dan ook eerder positieve

effecten verwacht ten aanzien van het VEN-gebied, natuurgebied en de biodiversiteit en fauna en flora in het algemeen.

Het natuurgebied zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

5.5.7.3.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het natuurgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

5.5.7.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.7.4.1 Referentiesituatie

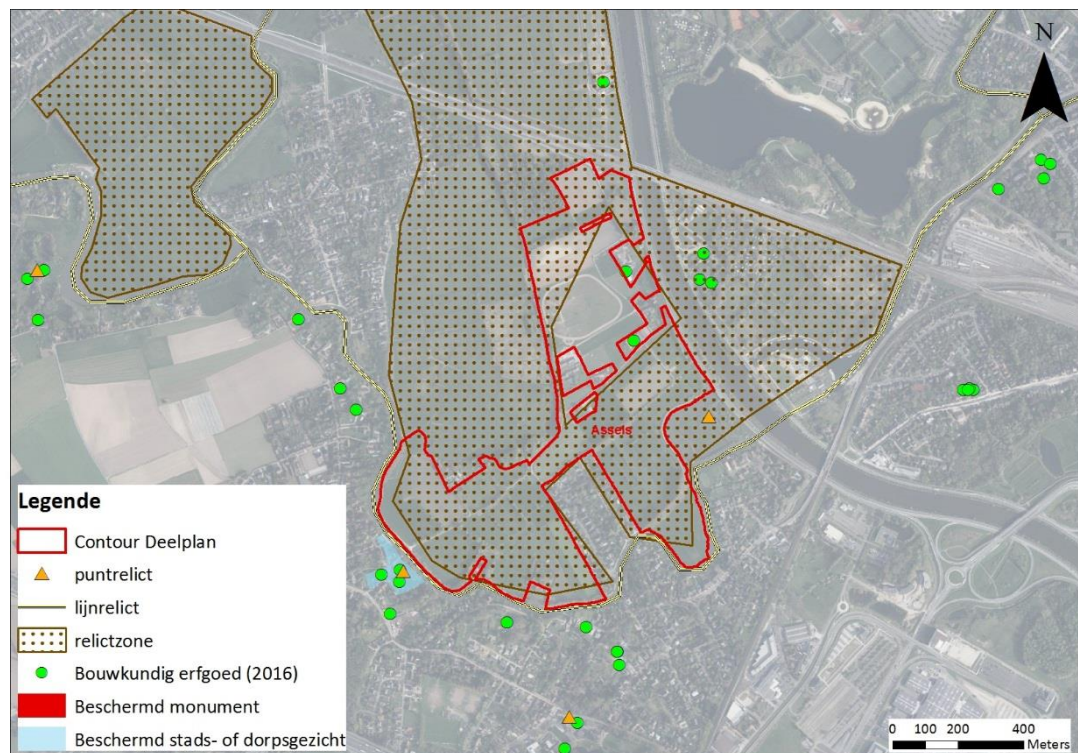
Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied ligt in het traditioneel landschap 'Leievallei'. De beleidswenselijkheden zijn de volgende:

- vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in de valleigebieden;
- bijzondere aandacht voor de gradiënten en toposequenties in het landschap;
- accentueren van de waardevolle sites (kastelen, meanders, donken) in hun omgeving;
- gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten.

Het plangebied is gelegen in de relictzone 'Leievallei van Gent tot Deinze'. De Leie is tevens aangeduid als lijnrelict. Net buiten het plangebied zijn de Leie aangeduid als lijnrelict en de Middeleeuwse castrale motte Drongen en het kasteel Daerupt als puntrelict. Verder zijn geen elementen uit de landschapsatlas gelegen binnen of in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 5-45: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

Ten zuiden van het plangebied is Afsneedorp aangeduid als beschermd stads- of dorpsgezicht. Hierbinnen is de Sint-Joannes-Baptistakerk aangeduid als beschermd monument.

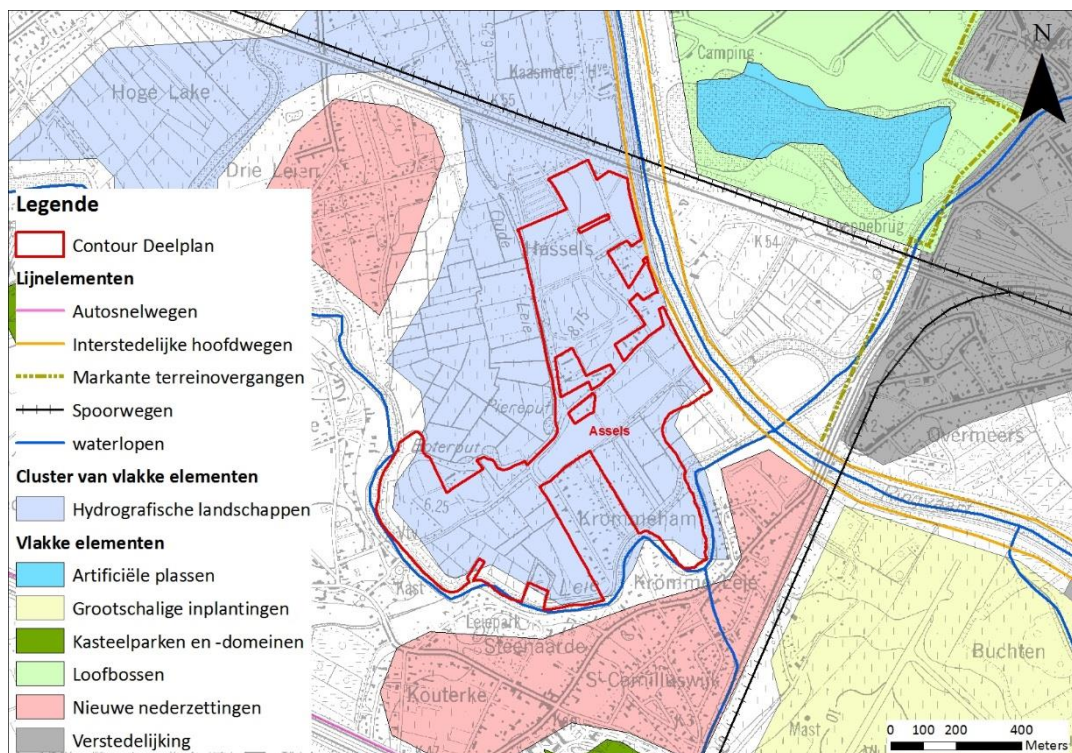
Inventaris Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich geen relicten van bouwkundig erfgoed. Langsheen de grenzen van het plangebied zijn wel verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Landschapkenmerkenkaart

Volgens de landschapkenmerken kaart bevinden volgende structuren zich in of nabij het plangebied:

- hydrografische landschappen (Meersen langs de Leie)
- Waterlopen (Leie en de Leievallei)
- Kanalen voor binnenscheepvaart (Gentse Binnenringvaart)
- Interstedelijke hoofdwegen
- Spoorwegen
- nieuwe nederzettingen

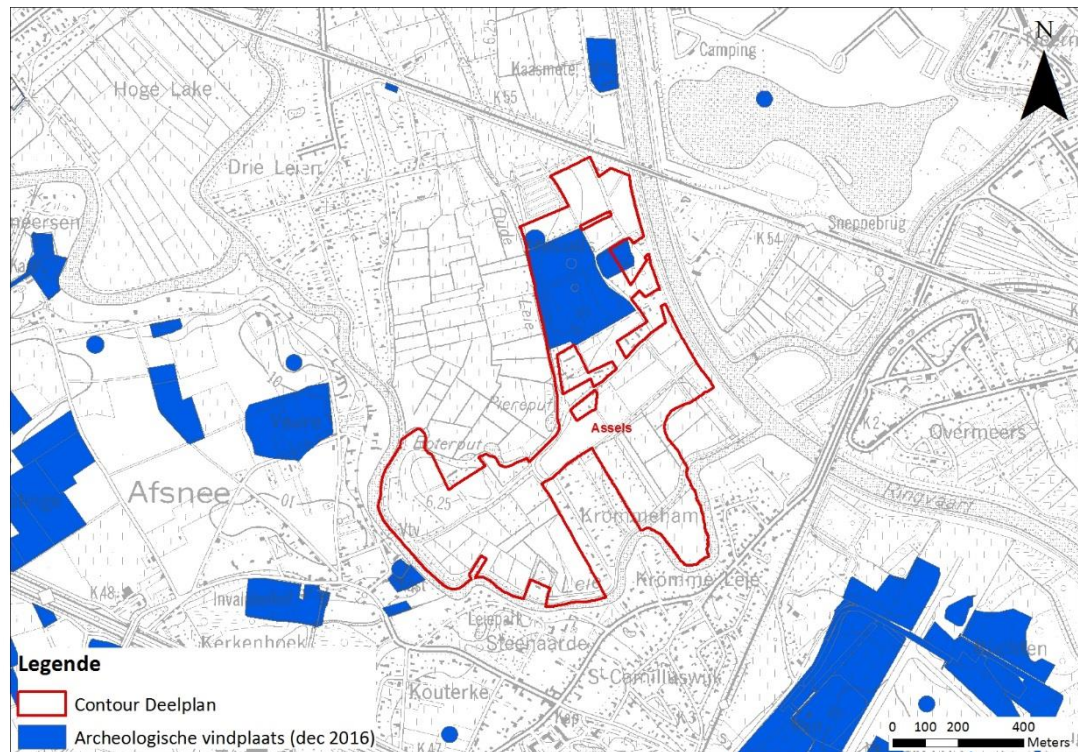


Figuur 5-46: Landschapkenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft informatie over archeologische vondsten of waarden. Zowel binnen als in de omgeving van het plangebied werden vondsten aangetroffen. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

In het deelgebied is een donk aanwezig, te herkennen op zowel de bodemkaart, ferrariskaart als de centrale archeologische inventaris. Deze donk heeft geen nat meersen karakter, maar had oorspronkelijk een landbouwkarakter (zijnde een hoger gelegen hoeve).



Figuur 5-47: Centraal Archeologische Inventaris (December, 2015)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het deelgebied Assels zuid is binnen de huidige bestemming niet bebouwbaar. Ten aanzien van de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie kan gesteld worden dat de toestand op het terrein overeen komt met de theoretische referentiesituatie.

5.5.7.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Gezien de bestaande toestand en de theoretische referentiesituatie gelijk zijn, wordt de effectbespreking samengenomen.

Het plan voorziet de herbestemming van het plangebied naar zone voor natuur. Het bestaande landschap bestaat in de huidige situatie reeds nagenoeg volledig uit (relatief) groene of open zones. Verdere invulling van het gebied als natuurgebied zal bijgevolg geen wezenlijke effecten veroorzaken ten aanzien van het landschapsbeeld en de aanwezige en omringde erfgoedwaarden.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst natuurgebied omvatten. Indien dit natuurgebied spontaan ontstaat, dient hiervoor geen vergraving plaats te vinden. Indien dit natuurgebied gerealiseerd wordt door het aanplanten van plantgoed, zal dit gepaard gaan met een beperkte vergraving. Vergraving zal echter zeer beperkt zijn en de geldende wetgeving zal gevolgd worden. Het risico op het verstoren van archeologische relicten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg hooguit beperkt negatief ingeschat.

5.5.7.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.7.5 Mens

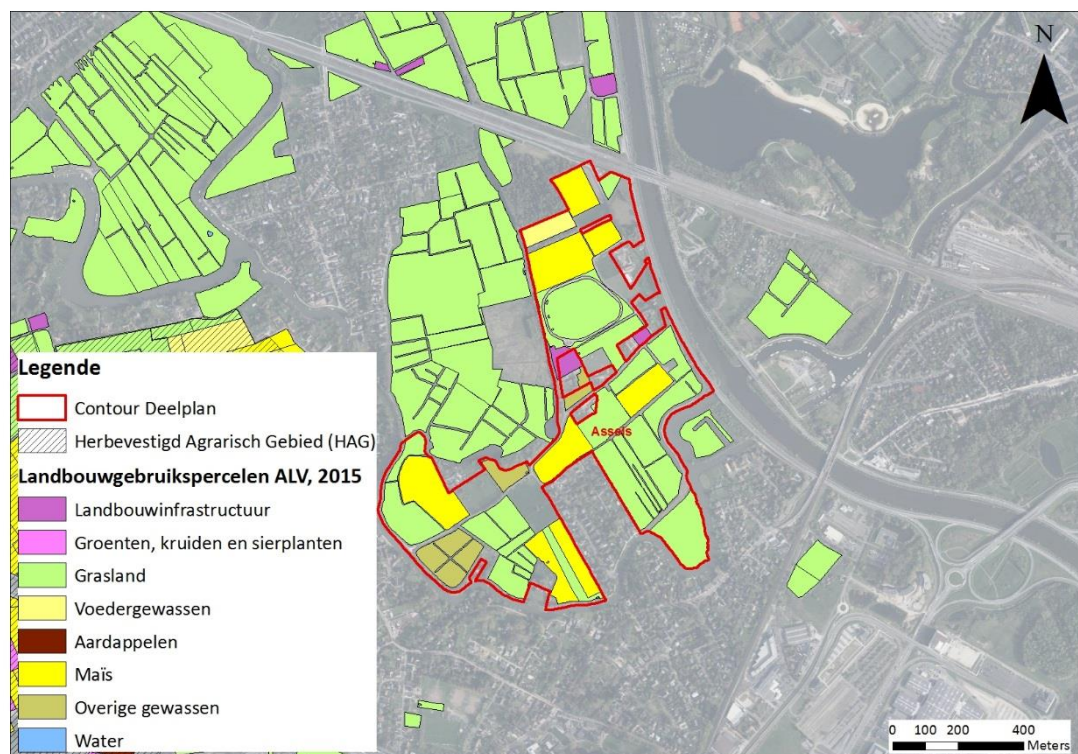
Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor natuur, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact.

5.5.7.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Binnen het deelgebied zijn verschillende geregistreerde landbouwpercelen aanwezig, voornamelijk graslanden, paardenweides en percelen met maïs en overige teelten. Het gebied is niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Verspreid over het deelgebied bevinden zich een aantal historische hoeses (momenteel veeleer woonfunctie), maar deze maken geen onderdeel uit van het deelgebied. Verder lopen doorheen het gebied een aantal landelijke wegen. Het gebied is bijgevolg goed doorwaadbaar.



Figuur 5-48: Geregistreerde landbouwpercelen (gegevens 2015) en herbevestigd agrarisch gebied

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het deelgebied Assels zuid is binnen de huidige bestemming niet bebouwbaar. Ten aanzien van de discipline mens kan gesteld worden dat de toestand op het terrein overeen komt met de theoretische referentiesituatie.

5.5.7.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Gezien de bestaande toestand en de theoretische referentiesituatie gelijk zijn, wordt de effectbespreking samengenomen.

Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied ingericht worden als zone voor natuur. Hierbij is het mogelijk dat de landbouwfunctie uit het gebied zal verdwijnen. Het deelgebied is grotendeels gelegen in geregistreerd landbouwgebruik én in een verwevingszone waarbinnen het agrarisch gebruik een nevenbestemming is. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaars die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kunnen vragen aan de VLM.

In het kader van de landbouwimpactstudie (§13.2. 'Landbouwimpactstudie' uit het deel 1 'Algemene toelichtingsnota' van de startnota) wordt de impact van dit planvoornemen op landbouw vanuit diverse invalshoeken onderzocht. Vanuit die kennis zal gezocht worden naar een doeltreffend flankerend beleid. Bijgevolg worden geen aanzienlijke effecten verwacht. Bovendien sluit de bestemming zone voor natuur niet uit dat (extensief) agrarisch gebruik in de praktijk kan blijven bestaan. Maaien met nabegrazing is een veel voorkomende praktijk in de meersengebieden van de (Gentse) Leievallei waarvoor ook in natuurgebieden vaak met plaatselijke landbouwers wordt samengewerkt.

Er worden geen negatieve effecten op de woonfunctie verwacht. Door uitvoering van het ontwerp-RUP kunnen positieve effecten op de recreatieve functie optreden.

Globaal kan gesteld worden dat er geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie.

5.5.7.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.8 Deelgebied 702 Keuzemeersen

Het deelgebied Keuze is gelegen in Drongen, tussen de Leie, de Deinsteenweg en de E40. In het deelgebied bevinden zich 4 woon- of bedrijfspercelen die buiten de afbakening worden gehouden. Het deelgebied bestaat uit twee morfologisch van elkaar te onderscheiden zones: de Keuzemeersen, grenzend aan de Leie, en de Keuzekouter, deels grenzend aan de Deinsteenweg en deels ten zuiden van de snelweg.

Het meersengebied bestaat uit natte graslanden met een aantal kleinschalige bosjes. De verspreide bebouwing wordt niet opgenomen in het deelgebied. Op de zone ten zuiden van de E40 staat een bosje dat paalt aan de robuustere bosstructuur rondom de dienstzone.

De bestemming van deelgebied Keuze wordt bepaald door het gewestplan. Ten noorden van de snelweg E40 is het deelgebied gelegen binnen "agrarisch gebied". De contour is afgebakend op basis van de perceelsstructuur. Hierdoor is er aan de rand van de dienstzone ook een smalle onregelmatige strook bestemd als "dienstverleningsgebied" op het gewestplan. Ten zuiden van de snelweg bevindt zich eveneens een strook die volgens het gewestplan bestemd is als "dienstverleningsgebied".

De Keuzemeersen zijn een onderdeel van de Leievallei en hebben een hoge biologische waarde. Er wordt dan ook gekozen om de Keuzemeersen verder te ontwikkelen als een onderdeel van een groter aaneengesloten meersengebied. Door te kiezen voor een natuurbestemming worden mogelijkheden gecreëerd om een robuust aaneengesloten natuurgebied te laten ontwikkelen. Dit gebied zal volgens het voorgenomen RUP bestemd worden als zone voor natuurgebied en bos.

5.5.8.1 Bodem en grondwater

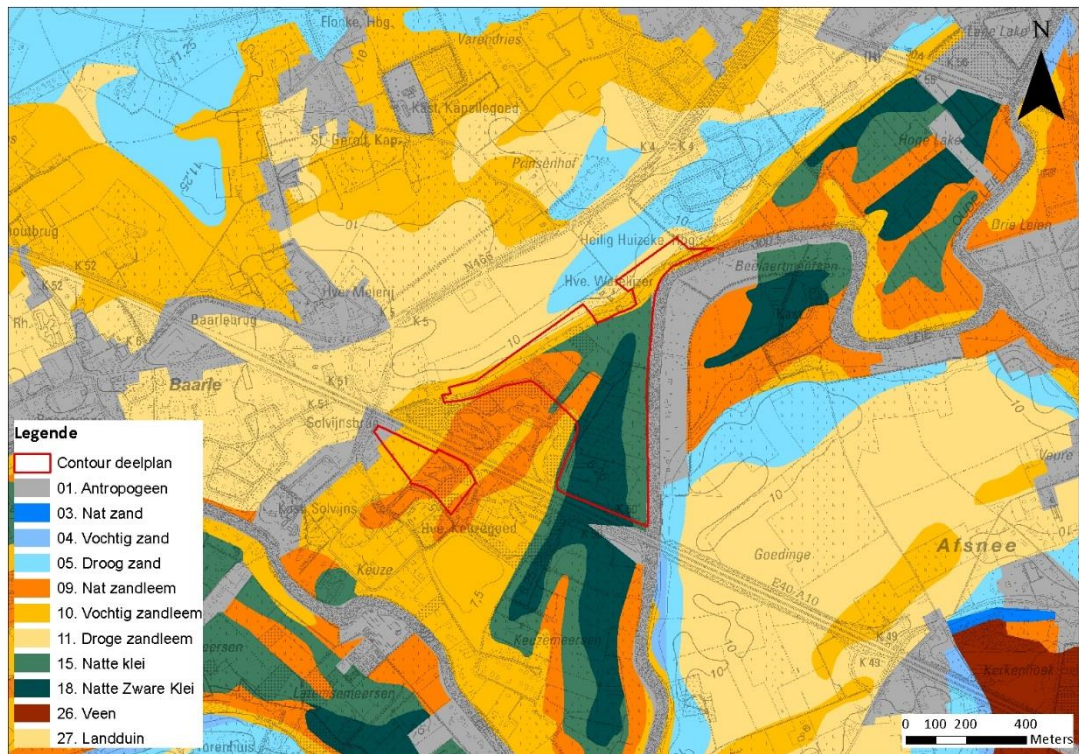
5.5.8.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Volgens de bodemkaart bestaan de bodems in het plangebied uit droog tot nat zandleem en natte (zware) klei. Het merendeel van deze valleibodems heeft geen ontwikkeld bodemprofiel (profielontwikkeling 'p') en zijn bijgevolg niet gevoelig voor profielverstoring. In het noorden komen uitgeloopte bodems voor (profielontwikkeling 'c', gronden met sterk gevlekte (of met verbrokkelde) textuur B horizont).

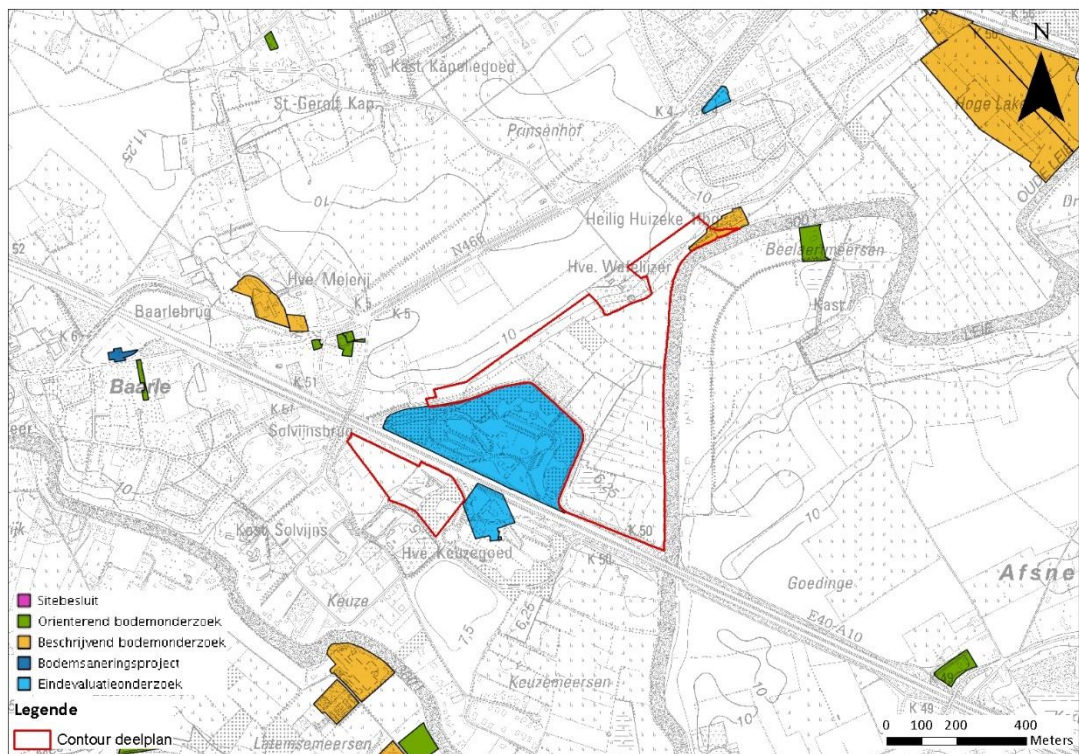
De natte en zware kleibodems, en in mindere mate de natte zandleembodems, zijn gevoelig voor verdichting.

In of nabij het plangebied is geen bodemkundig erfgoed (waardevolle bodems) aangeduid.



Figuur 5-49: Bodemkaart

Binnen het plangebied is een beschrijvend bodemonderzoek (dossiernummer 87163) gekend. Tussen de twee deelplannen van het plangebied vonden twee saneringen plaats (dossiernummer 13338, 2014 en dossiernummer 13343, 2014).



Figuur 5-50: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 23/01/2020)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1¹⁶, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied zijn geen grondwaterwinningen vergund. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende vergunde grondwaterwinningen gelegen.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig (type 2) tot zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen.

De steilrand en de berm van de E40 zijn aangeduid als erosiegevoelige zones. Verder bevat het plangebied nauwelijks erosiegevoelige zones.

Het westelijk deel van het plangebied is aangeduid als infiltratiegevoelig, het oostelijke deel is niet infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

De Keuzemeersen zijn hoofdzakelijk bestemd als agrarisch gebied. In beperkte mate is het gebied langsheen de grenzen met het tankstation gelegen in dienstverleningsgebied. In de theoretische referentie zouden de beboste percelen in het gebied niet aanwezig zijn, maar zoals de rest van het gebied in agrarisch gebruik zijn. Gezien het agrarisch gebruik is het mogelijk dat reeds (in beperkte mate) verdichting van de bodem heeft opgetreden.

De zone ten zuiden van de E40 is bestemd als dienstverleningsgebied. Deze zone zou dus in gebruik kunnen zijn als tankstation of parking, waarbij effecten zoals vergraving, verharding en bodemverontreiniging zouden kunnen optreden.

5.5.8.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

De bodems binnen het plangebied zijn niet of weinig gevoelig voor profielverstoring. Bovendien is de zone bestemd voor natuur, waardoor vergraving zeer beperkt zal zijn. De natte en zware kleibodems, en in mindere mate de natte zandleembodems, zijn gevoelig voor verdichting. Gezien in deze zone natuurgebied voorzien wordt, kunnen effecten inzake verdichting relevant zijn. Er worden enkele aanbevelingen geformuleerd om mogelijke effecten maximaal te beperken:

- Verdichtingsgevoelige zones zo weinig mogelijk betreden met zware machines
- Gebruik van rijplaten bij betreding
- Bodem terug losmaken na betreding

Sowieso zal betreding van het gebied met zware machines weinig voorkomen, en beperkt zijn tot de aanleg en onderhoud van het natuurgebied. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het plangebied is niet gevoelig voor erosie. Er worden geen significant effecten verwacht.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over de bestemming van de zone voor natuur. Effecten ten aanzien van bodemkwaliteit worden verwaarloosbaar beoordeeld.

Het plangebied is in de huidige situatie als volledig onverhard te beschouwen. Dit zal niet wijzigen door uitvoering van het voorgenomen RUP. Er worden bovendien geen risico-activiteiten voorzien (cfr. bodemkwaliteit), noch ondergrondse constructies toegelaten. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens de theoretische situatie, kan het deelplan ten zuiden van de snelweg ingevuld worden als dienstzone (uitbreiding tankstation en parking), waarbij verharding en verontreinigingen mogelijk zijn. Dit zal niet meer mogelijk zijn volgens het voorgenomen RUP. Dit zal positieve effecten hebben ten aanzien van bodem en grondwater.

¹⁶ Deklaag ≤ 5 m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10 m en zand als watervoerende laag

5.5.8.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

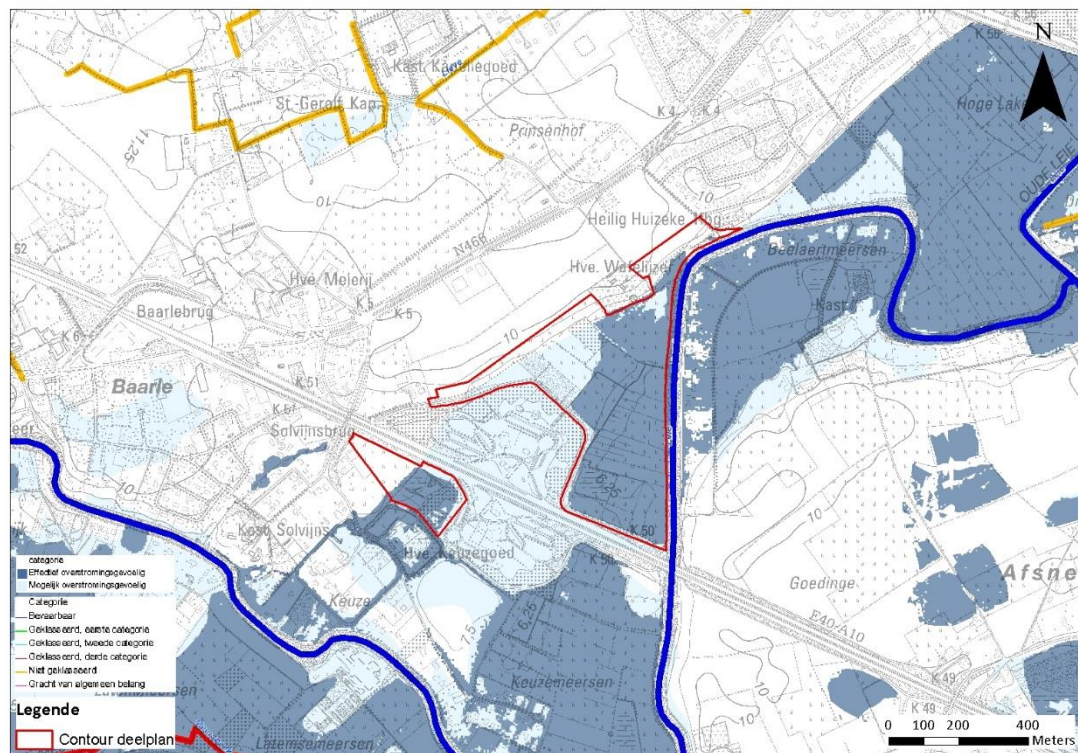
5.5.8.2 Oppervlaktewater

5.5.8.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

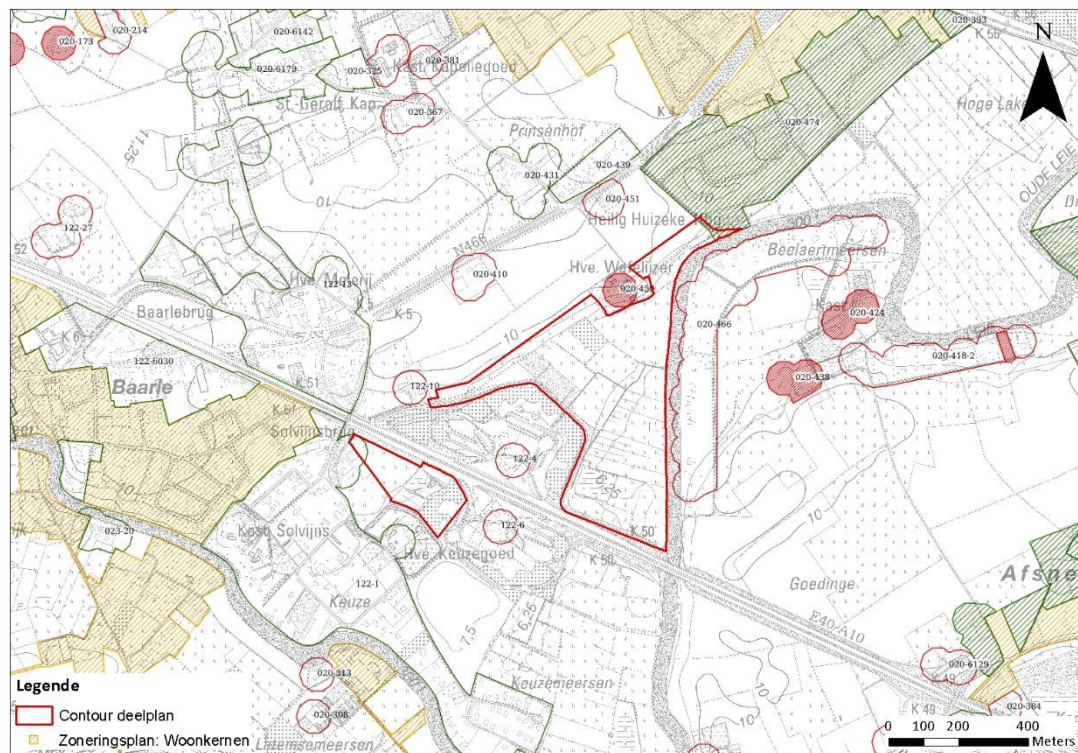
Het plangebied situeert zich in het Leiebekken. De Leie (bevaarbaar) grenst aan het plangebied in het oosten.

Het valleigebied is aangeduid als effectief en potentieel overstromingsgevoelig. Het gebied is tevens aangeduid als van nature overstroombaar en is ook grotendeels aangeduid als een risicozone voor overstromen.



Figuur 5-51: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)

Het plangebied is niet ingekleurd op het zoneringsplan van de VMM.



Figuur 5-52: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

De Keuzemeersen zijn hoofdzakelijk bestemd als agrarisch gebied. In beperkte mate is het gebied langsheen de grenzen met het tankstation gelegen in dienstverleningsgebied. In de theoretische referentie zouden de beboste percelen in het gebied niet aanwezig zijn, maar zoals de rest van het gebied in agrarisch gebruik zijn.

Het gedeelte ten zuiden van de snelweg is bestemd als dienstverleningsgebied. Deze zone zou dus in gebruik kunnen zijn als tankstation of parking, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten. Anderzijds zijn deze percelen wel gelegen in effectief en potentieel overstromingsgevoelig gebied.

Ter hoogte van deze percelen zou ook reeds mogelijk afvoer van (sanitair) afvalwater zijn.

5.5.8.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Gezien de aard van het planvoornemen (zone voor natuur en bos, waarbij verharding maximaal beperkt dient te worden), worden geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden. Er worden geen negatieve effecten op de structuurkwaliteit van de waterlopen grenzend aan het oostelijk deel van het plangebied verwacht.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand is verharding en productie van afvalwater mogelijk binnen de zone die bestemd is als dienstverleningsgebied. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief

beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van natuur en bos vooropgesteld wordt, waarbij verharding maximaal beperkt dient te worden. Bovendien zal geen afvalwater geproduceerd worden.

5.5.8.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

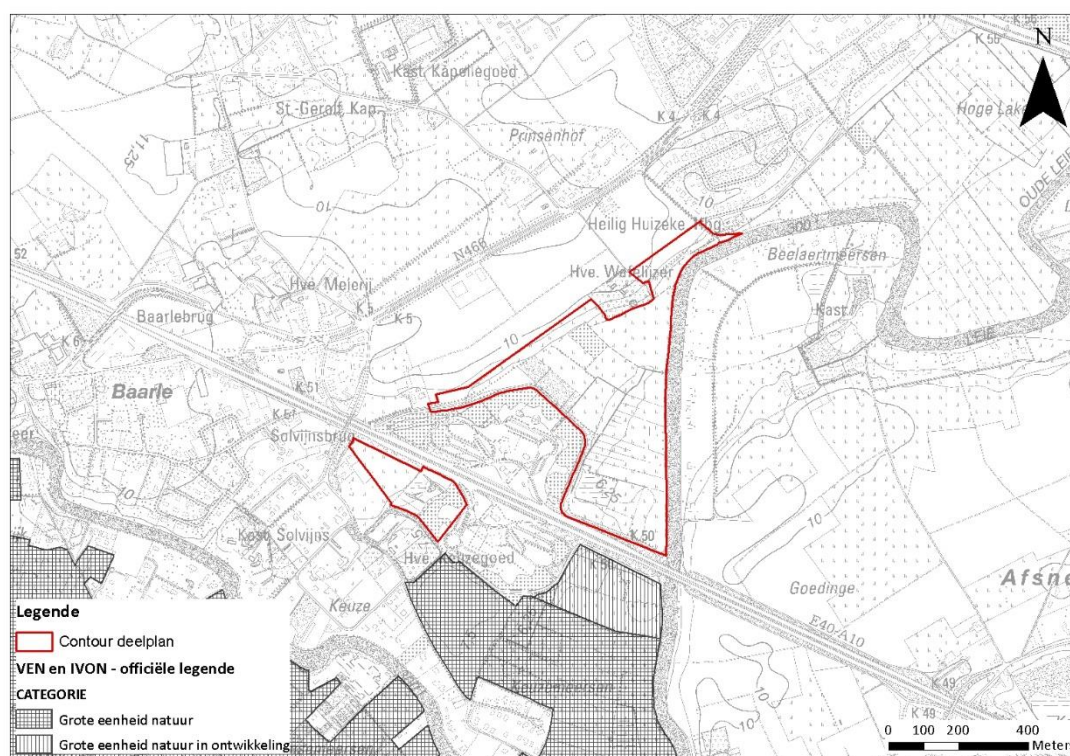
Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.8.3 Biodiversiteit

5.5.8.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). In de nabijheid is echter VEN-gebied gelegen: aan de overzijde van de E40 bevindt zich het VEN-gebied "Vallei van de Benedenleie". Dit VEN-gebied is tevens (gedeeltelijk) aangeduid als natuureservaat.



Figuur 5-53: Beschermde gebieden

Biologische waarderingskaart

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

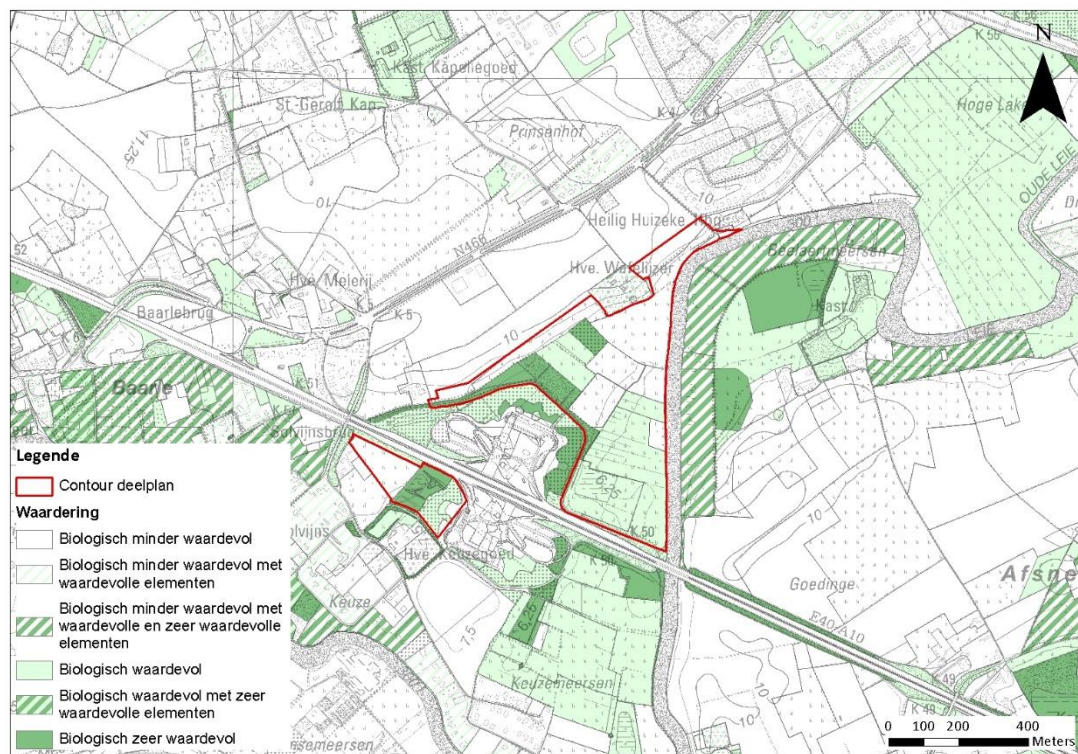
Keuzemeersen

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

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

Het noordelijke deel van de Keuzemeersen is biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.

Het deelgebied ten zuiden van de autostrade heeft wel al biologisch (zeer) waardevolle vegetaties. Beschreven van west naar oost treffen we hier het volgende aan: biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland, een complex van biologisch zeer waardevol rietland, grote zegge vegetaties en stilstaande waters, eutrofe plassen (diverse plantengemeenschappen), een biologisch waardevolle populieraanplant op vochtige bodem met elzen of wilgen ondergroei met als tweede eenheid nitrofiel alluviaal elzenbos en ten slotte een waardevol perceel verruigd grasland en opnieuw minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.



Figuur 5-54: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

De Keuzemeersen zijn hoofdzakelijk bestemd als agrarisch gebied. In beperkte mate is het gebied langsheen de grenzen met het tankstation gelegen in dienstverleningsgebied. In de theoretische referentie zouden de beboste percelen in het gebied niet aanwezig zijn, maar zoals de rest van het gebied in agrarisch gebruik zijn.

Het gedeelte ten zuiden van de snelweg is bestemd als dienstverleningsgebied. Deze zone zou dus in gebruik kunnen zijn als tankstation of parking, waarbij de huidige vegetatie dus waarschijnlijk niet aanwezig zou zijn.

5.5.8.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Negatieve effecten op **SBZ-zones of VEN-gebied** zijn niet te verwachten gezien de aard van de activiteit die het ontwerp-RUP toelaat. De delen van het plangebied nabij het VEN-gebied worden bestemd als

zone voor natuur en bos. Er worden dan ook eerder positieve effecten verwacht door uitvoering van het voorgenomen RUP. Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Volgens de biologische waarderingskaart zijn biologisch waardevolle tot zeer waardevolle elementen gelegen ter hoogte van de Keuzemeersen. Dit gebied zal herbestemd worden tot zone voor natuur, waardoor deze elementen kunnen behouden blijven en versterkt kunnen worden en er een juridische bescherming zal zijn van deze waardevolle elementen.

Het natuurgebied zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, de terreinen in gebruik zouden zijn als landbouwgebied en gebied voor dienstverlening. Het gebied zou bijgevolg biologisch minder waardevol zijn. Het voorgenomen RUP voorziet een zone voor natuur. Herbestemming van het gebied kan positief beoordeeld worden gezien dit de biologische waarde en biodiversiteit ten goede komt.

5.5.8.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het natuurgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

5.5.8.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.8.4.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

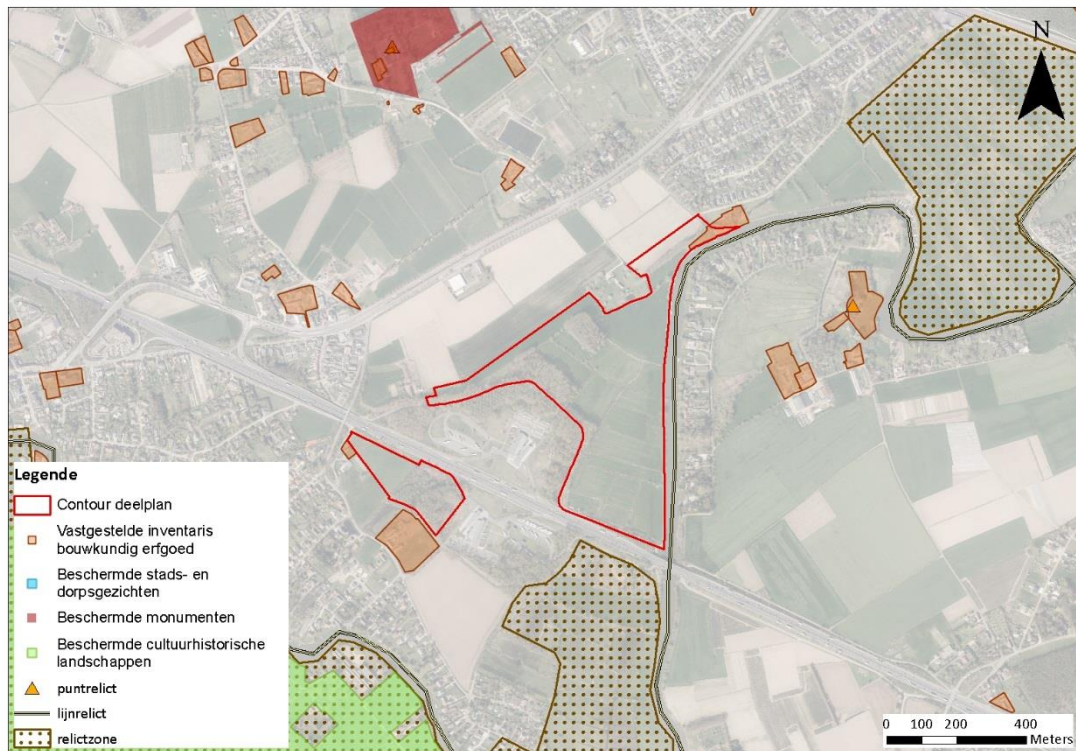
Het westelijke deel van het plangebied ligt in het traditioneel landschap 'Platteau van Tielt'. De beleidswenselijkheden zijn de volgende:

- vermijden dichtslibben van de verstedelijking in de richting van Roeselare;
- versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio)industriële vestigingen tegengaan;
- versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting.

Het oostelijke deel bevindt zich in het traditioneel landschap 'Leievallei'. De beleidswenselijkheden zijn de volgende:

- vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in de valleigebieden;
- bijzondere aandacht voor de gradiënten en toposequenties in het landschap;
- accentueren van de waardevolle sites (kastelen, meanders, donken) in hun omgeving;
- gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten.

Binnen het plangebied zijn geen aanduidingen uit de landschapsatlas gelegen. De Leie, ten oosten van het plangebied, is aangeduid als lijnrelict. Ten zuiden, aan de overzijde van de E40, is de Leievallei van Gent tot Deinze aangeduid als relictzone. Verder zijn geen elementen uit de landschapsatlas gelegen binnen of in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 5-55: Kaart landschapssatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

Binnen het plangebied is geen beschermd erfgoed gelegen. Ten noordwesten van het plangebied is een beschermd monument gelegen en ten zuiden een beschermd landschap. Deze elementen zijn echter niet zichtbaar vanuit het plangebied omwille van opgaand groen en tussenliggende gebouwen/woonwijken.

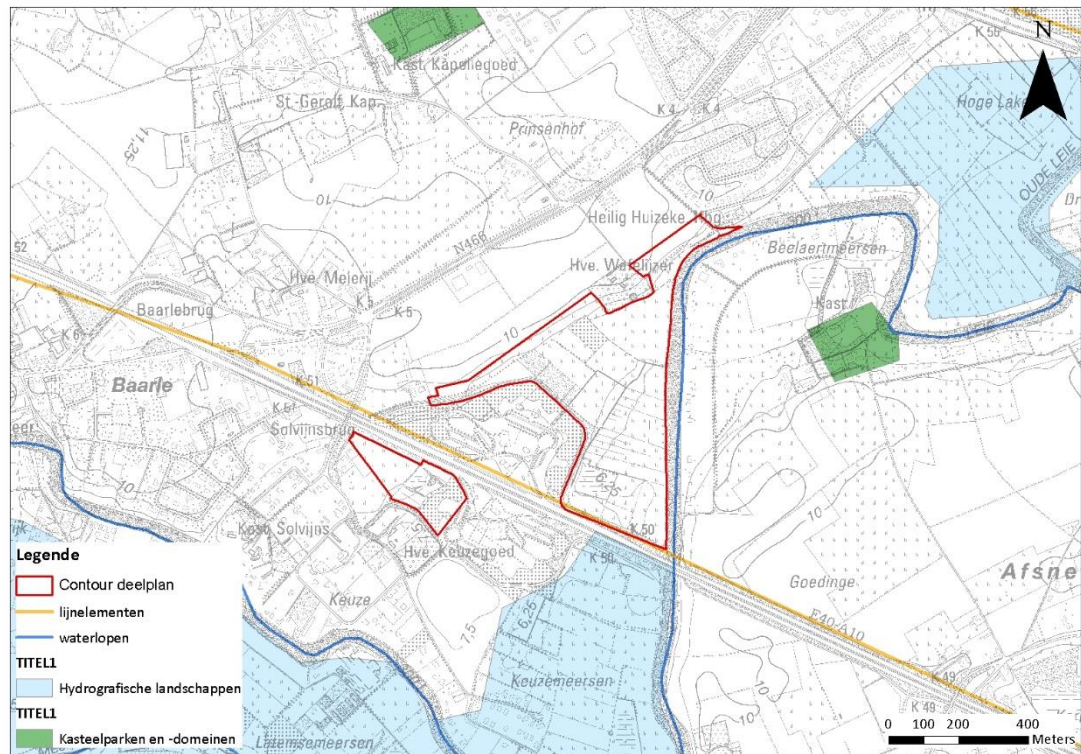
Inventaris Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied is het vastgesteld bouwkundig erfgoed “Café Heilig Huizeken” gelegen. Verder bevinden zich geen relictten van bouwkundig erfgoed binnen het plangebied. Langsheen de grenzen van het plangebied zijn wel verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Landschapsskenmerkenkaart

Volgens de landschapsskenmerken kaart bevinden volgende structuren zich in of nabij het plangebied:

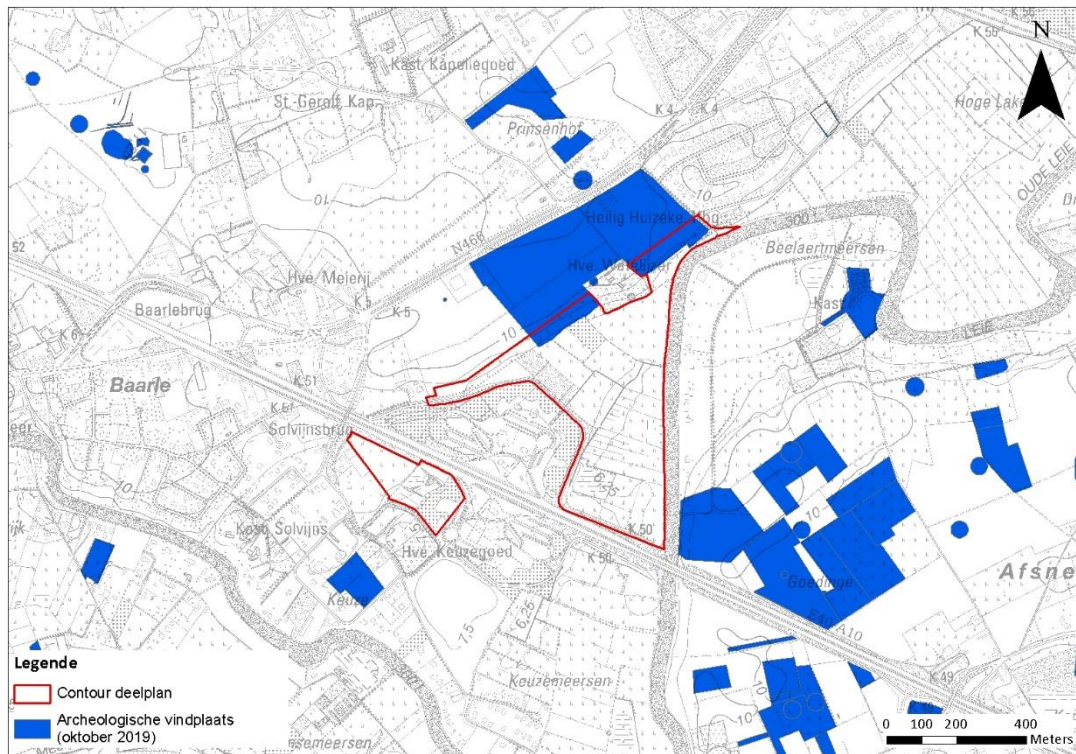
- waterlopen (Leie)
- hydrografische landschappen (Meersen langs de Leie)
- autosnelwegen (E40)



Figuur 5-56: Landschapkenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft informatie over archeologische vondsten of waarden. Zowel binnen als in de omgeving van het plangebied werden vondsten aangetroffen. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.



Figuur 5-57: Centraal Archeologische Inventaris (Oktober, 2019)

Theoretische planningsreferentiesituatie

In de theoretische referentie zouden de beboste percelen in de Keuzemeersen niet aanwezig zijn, maar zoals de rest van het gebied in agrarisch gebruik zijn. De Keuzekouter zou in gebruik kunnen zijn als tankstation of parking, waarbij de huidige vegetatie dus waarschijnlijk niet aanwezig zou zijn.

5.5.8.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plan voorziet de herbestedding van het plangebied naar zone voor natuur. In de bijzondere voorschriften werd opgenomen dat de kenmerkende steilrand, die visueel waarneembaar is vanaf verschillende plaatsen, moet behouden blijven en waar mogelijk benadrukt worden.

Ten aanzien van de landschapsstructuur en het landschapsbeeld worden dus eerder positieve effecten verwacht door uitvoering van het voorgenomen RUP.

Binnen het plangebied zijn geen erfgoedwaarden aanwezig. Rondom het plangebied is bouwkundig erfgoed gelegen. Herbestedding van het gebied wordt dan positief beoordeeld.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst natuurgebied omvatten. Indien deze vegetaties spontaan ontstaan, dient hiervoor geen vergraving plaats te vinden. Indien deze vegetaties gerealiseerd worden door het aanplanten van plantgoed, zal dit gepaard gaan met een beperkte vergraving. Vergraving zal echter zeer beperkt zijn en de geldende wetgeving zal gevolgd worden. Het risico op het verstoren van archeologische relicten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg hooguit beperkt negatief ingeschat.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

In de theoretische referentiesituatie zou het gebied ten noorden van de snelweg in landbouwgebruik zijn, en zou het gebied ten zuiden van de snelweg in gebruik zijn als tankstation en parking. Ten aanzien van de bestemming dienstverleningsgebied worden enkel positieve effecten verwacht door uitvoering van het voorgenomen RUP. Ten aanzien van het agrarisch gebied worden de effecten neutraal ingeschat.

5.5.8.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.8.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor natuur, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact.

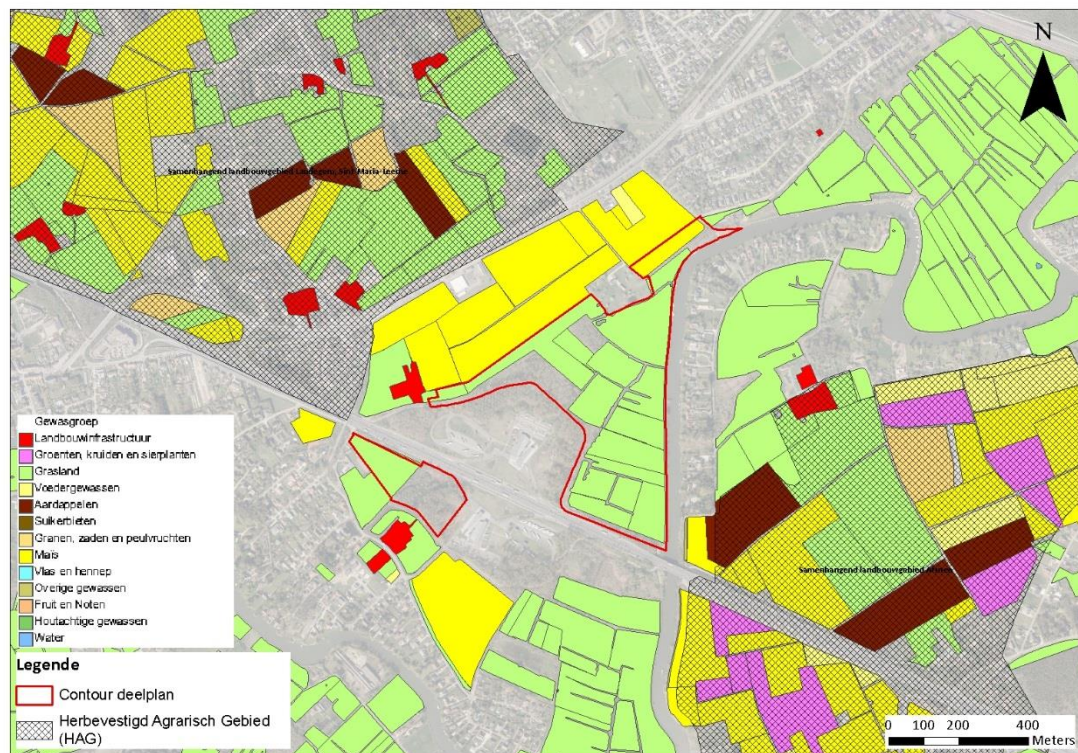
5.5.8.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het deelgebied is bijna volledig opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2018). De Keuzemeersen zijn bijna volledig geregistreerd als "grasland".

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

De restpercelen zijn veelal bebost.



Figuur 5-58: Geregistreerde landbouwpercelen (gegevens 2018) en herbevestigd agrarisch gebied

Theoretische planningsreferentiesituatie

In de theoretische referentie zouden de beboste percelen in de Keuzemeersen niet aanwezig zijn, maar zoals de rest van het gebied in agrarisch gebruik zijn. Het gedeelte ten zuiden van de E40 in gebruik kunnen zijn als tankstation of parking, waarbij de huidige vegetatie dus waarschijnlijk niet aanwezig zou zijn.

5.5.8.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied ingericht worden als zone voor natuur, bos. Hierbij is het mogelijk dat een groot deel van de landbouwfunctie uit het gebied zal verdwijnen. De percelen die herbestemd worden tot natuur zijn echter allen in gebruik als grasland. Bovendien sluit de bestemming zone voor natuur niet uit dat (extensief) agrarisch gebruik in de praktijk kan blijven bestaan. Globaal kan gesteld worden dat dus geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie.

Gezien betrokken landbouwers compensatie kunnen aanvragen en gezien geen significante effecten verwacht worden ten aanzien van het ruimtelijk functioneren van het gebied, worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht door de herbestemming.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Ten aanzien van de huidige bestemming als landbouwgebied wordt voor de effecten verwezen naar de effectbespreking bij de bestaande situatie.

Het gebied ten zuiden van de snelweg is echter bestemd als dienstverleningsgebied, en dus bebouwbaar. In principe kan voor deze percelen planschade worden aangevraagd. De betrokken oppervlakte is eerder beperkt. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.5.8.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.9 Deelgebied 603 Rosdambeekvallei

Het deelgebied Rosdambeekvallei situeert zich op de grens tussen Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, langs de Rosdambeek. De Rosdambeek is historisch gezien steeds omringd geweest door groenzones en kleinschalige bosjes.

De bestemming van deelgebied Rosdambeekvallei wordt vastgelegd in het BPA 'SW4 Afsnee-zuid' (goedgekeurd op 2 februari 1989). Binnen het BPA heeft het deelgebied volgende bestemmingen: "zone voor parkgebied", "zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven", "zone voor wandelwegen" en "zone voor waterlopen". Langs de Lauwstraat is er nog een strook bestemd als "zone voor open bebouwing" en "zone voor koeren en tuinen". Deze bestemming is niet uitgevoerd.

Er is een goedgekeurde verkaveling van toepassing binnen de afbakening van het deelgebied met kenmerk 1962 SDW 139/00. Deze verkaveling is gelegen in de Lauwstraat. De loten gelegen binnen de afbakening van het deelgebied Rosdambeekvallei zijn niet uitgevoerd.

Het deelgebied is een belangrijke schakel binnen de groenstructuur op Gents niveau. Het vormt namelijk de verbinding tussen de groenpool Parkbos en de Leievallei, zowel op ecologisch als recreatief niveau. Het gebied heeft op dit moment al een grote biologische waarde, er wordt echter geoordeeld dat er nog heel veel mogelijkheden zijn voor natuurherstel en de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. In die zin is het waardevol om de bestaande bestemming als zone voor park om te vormen tot zone voor natuur. De herbestemming gebeurt eveneens in functie van de intentie om op deze locatie (kleinschalige) bosuitbreiding mogelijk te maken.

Een aantal kleinere (delen van) percelen zijn ingericht als groene tuinen met veel hoogstammige bomen. Aan de betreffende percelen wordt de bestemming 'zone voor parkachtige tuin' toegekend zodat het huidige waardevolle karakter beschermd wordt.

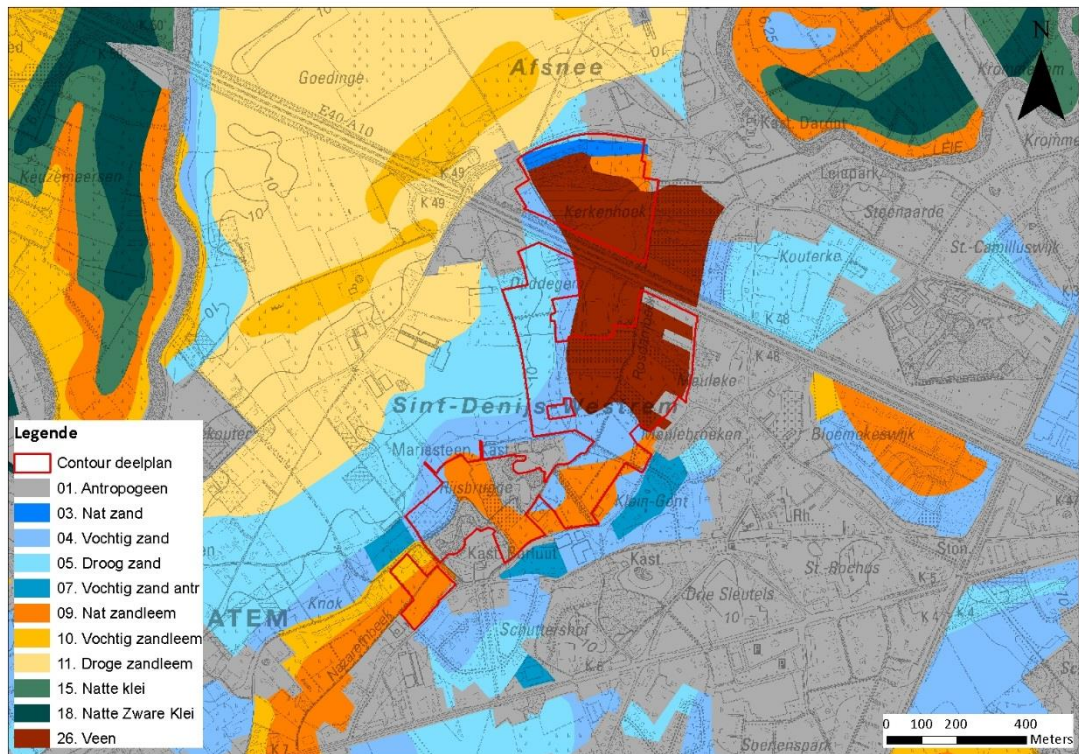
5.5.9.1 Bodem en grondwater

5.5.9.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

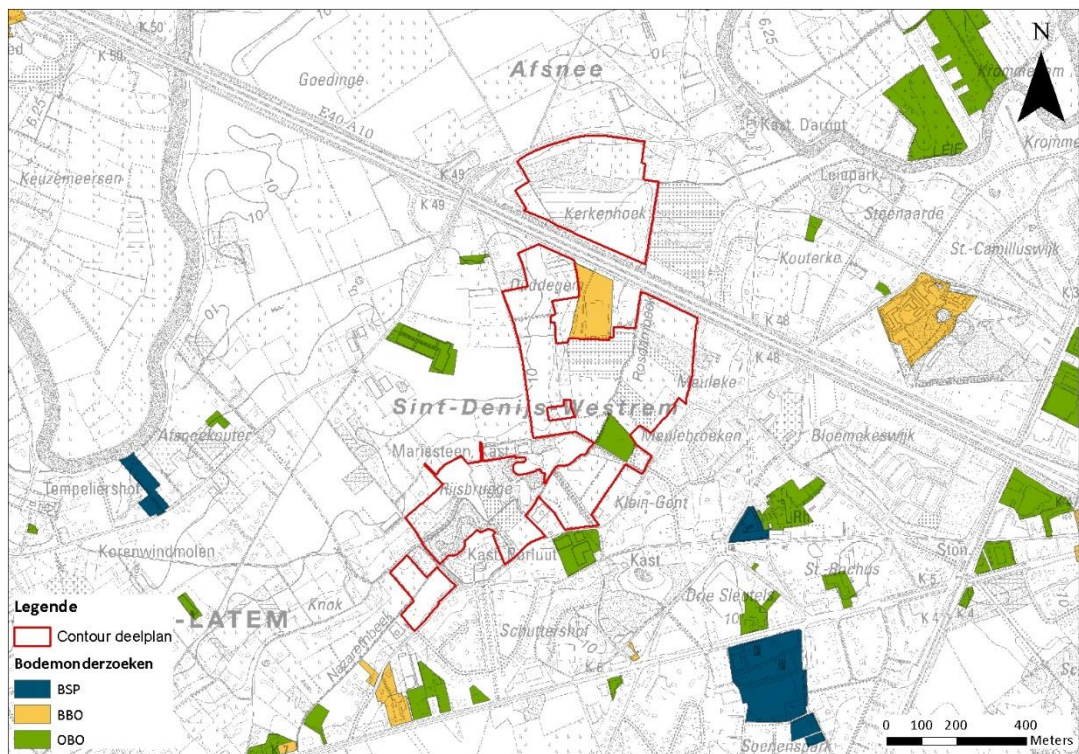
Volgens de bodemkaart bestaan de bodems in het plangebied uit vochtig tot nat zandleem, vochtig tot nat zand, antropogene bodems en veen. Deze valleibodems hebben geen ontwikkeld bodemprofiel (profielontwikkeling 'p') en zijn bijgevolg niet gevoelig voor profielverstoring.

De veenbodems in het noorden van het plangebied zijn tevens aangeduid als bodemkundig erfgoed.



Figuur 5-59: Bodemkaart

Binnen het plangebied is een oriënterend bodemonderzoek gelegen (dossiernummer 55348, jaar 2013). Grenzend aan het plangebied zijn tevens een oriënterend en een beschrijvend bodemonderzoek gelegen.



Figuur 5-60: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 9/12/2019)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1¹⁷, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied of in de nabije omgeving zijn bovendien geen grondwaterwinningen vergund.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig (type 2) tot zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied bevat nauwelijks zones die aangeduid zijn als erosiegevoelig.

Het plangebied is hoofdzakelijk aangeduid als niet-infiltratiegevoelig. Zones in het westen zijn aangeduid als infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Langs de Lauwstraat zijn twee bebouwbare percelen gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling binnen het deelgebied. Verder is het grootste gedeelte van het deelgebied Rosdambekvallei volgens het huidige BPA niet bebouwbaar. Mogelijke effecten van vergraving en effecten worden enkel verwacht ter hoogte van de twee bebouwbare percelen. Deze percelen zijn gelegen op bodems die niet gevoelig zijn voor profielverstoring, en slechts matig gevoelig zijn voor bodemverdichting.

5.5.9.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

De bodems binnen het plangebied zijn niet gevoelig voor profielverstoring. Bovendien is de zone bestemd voor natuur of parkachtige tuin, waardoor vergraving zeer beperkt zal zijn. De veenbodems in het noorden van het plangebied zijn gevoelig voor verdichting. Gezien de bestemming als zone voor natuur of parkachtige tuin, kunnen effecten inzake verdichting relevant zijn. Er worden enkele aanbevelingen geformuleerd om mogelijke effecten maximaal te beperken:

- Verdichtingsgevoelige zones zo weinig mogelijk betreden met zware machines
- Gebruik van rijplaten bij betreding
- Bodem terug losmaken na betreding

Sowieso zal betreding van het gebied met zware machines weinig voorkomen, en beperkt zijn tot de aanleg en onderhoud van het natuurgebied of parkachtige tuin. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het plangebied is niet gevoelig voor erosie. Bovendien zal het gebied ingevuld worden als zone voor natuur, waardoor aangenomen kan worden dat geen erosiegevoelige oppervlakken gecreëerd worden.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over de aanleg van natuur en parkachtige tuin. Binnen het plangebied is een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit gaf echter geen aanleiding tot verdere stappen. Effecten ten aanzien van bodemkwaliteit worden verwaarloosbaar beoordeeld.

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard. Dit zal niet wijzigen door uitvoering van het voorgenomen RUP. Er worden geen risico-activiteiten voorzien (cfr. bodemkwaliteit), noch ondergrondse constructies toegelaten (zone voor natuur), en de bebouwingmogelijkheden (zone voor parkachtige tuin) worden sterk beperkt. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

¹⁷ Deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag

Langsheen de Lauwstraat zijn twee percelen aanwezig die volgens het BPA bebouwbaar zijn. Dit zal niet meer mogelijk zijn volgens het voorgenomen RUP. Dit zal positieve effecten hebben ten aanzien van bodem en grondwater.

De effecten van een herbestemming naar zone voor parkachtige tuin, waarbij bebouwing enkel mogelijk is in functie van de tuinfunctie en wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een max. van 40 m², worden als verwaarloosbaar ingeschat ten aanzien van bodem en grondwater.

5.5.9.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

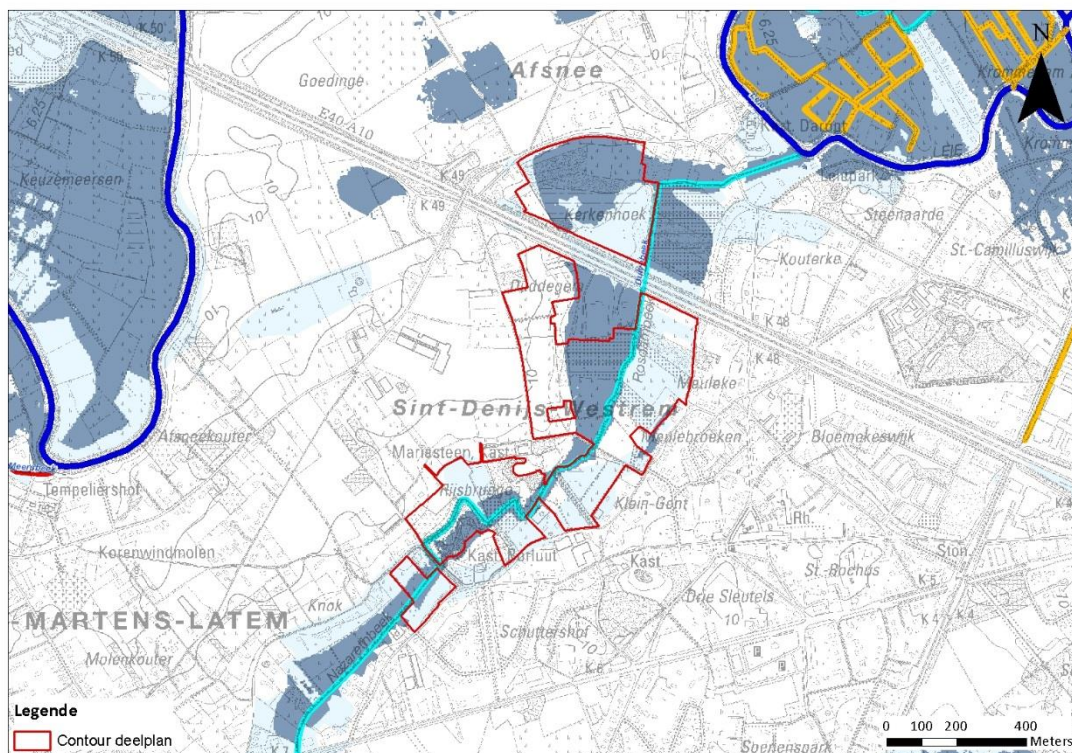
5.5.9.2 Oppervlaktewater

5.5.9.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

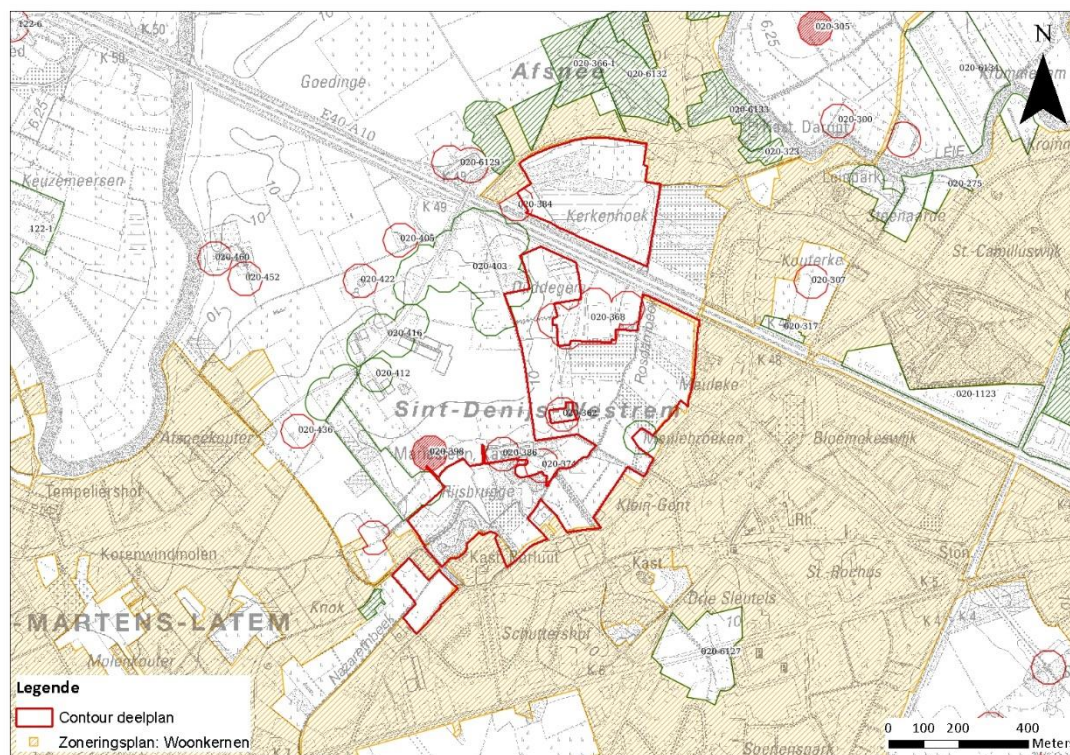
Het plangebied situeert zich in het Leiebekken. De Duivebeek (2^e categorie) stroomt doorheen het plangebied.

Het gebied rondom de waterloop is aangeduid als effectief en potentieel overstromingsgevoelig gebied. Het gebied is tevens aangeduid als van nature overstroombaar en is ook grotendeels aangeduid als een risicozone voor overstromen.



Figuur 5-61: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM niet gelegen in centraal gebied. Centraal gebied betekent dat een aansluiting via een rioleringsstelsel op een RWZI mogelijk is. Het plangebied is zelfs grotendeels niet ingekleurd op het zoneringsplan. Zeer beperkte zones zijn ingekleurd als individueel te optimaliseren buitengebied (IBA).



Figuur 5-62: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Met betrekking tot de discipline water kan er in de theoretische planningsreferentiesituatie vanuit gegaan worden dat er langsheen de Lauwstraat bebouwing en/of verharding zou kunnen aanwezig zijn, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten. Anderzijds zijn deze percelen wel gelegen in effectief en potentieel overstromingsgevoelig gebied.

Ter hoogte van deze percelen zou ook reeds afvoer van (sanitair) afvalwater zijn.

5.5.9.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Gezien de aard van het planvoornemen (zone voor natuur, waarbij volle verharding enkel toegelaten is in functie van fietspaden, en zone voor parkachtige tuin waarbij bebouwing enkel mogelijk is in functie van de tuinfunctie en wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een max. van 40 m² en verharding wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke paden dewelke uitgevoerd moeten worden in waterdoorlatende materialen), worden geen negatieve effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden. Er worden evenmin negatieve effecten verwacht op de structuurkwaliteit van de voorkomende waterlopen.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

In de juridische toestand is verharding en productie van afvalwater mogelijk binnen twee percelen langs de Lauwstraat. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van natuur vooropgesteld wordt, waarbij volle verharding enkel toegelaten wordt voor fietspaden en verharding wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke paden dewelke uitgevoerd moeten worden in waterdoorlatende materialen. Bovendien zal geen afvalwater geproduceerd worden.

De effecten van een herbestemming naar zone voor parkachtige tuin, waarbij bebouwing enkel mogelijk is in functie van de tuinfunctie en wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een max. van 40 m², worden als verwaarloosbaar ingeschat. Er zal eveneens geen afvalwater geproduceerd worden.

5.5.9.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.9.3 Biodiversiteit

5.5.9.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het meest nabijgelegen beschermd gebied is het VEN-gebied "Vallei van de Benedenleie", op meer minstens 800 m ten westen van het deelplan. Dit VEN-gebied is tevens aangeduid als natuurreservaat.

Biologische waarderingskaart

Ten noorden van de E40

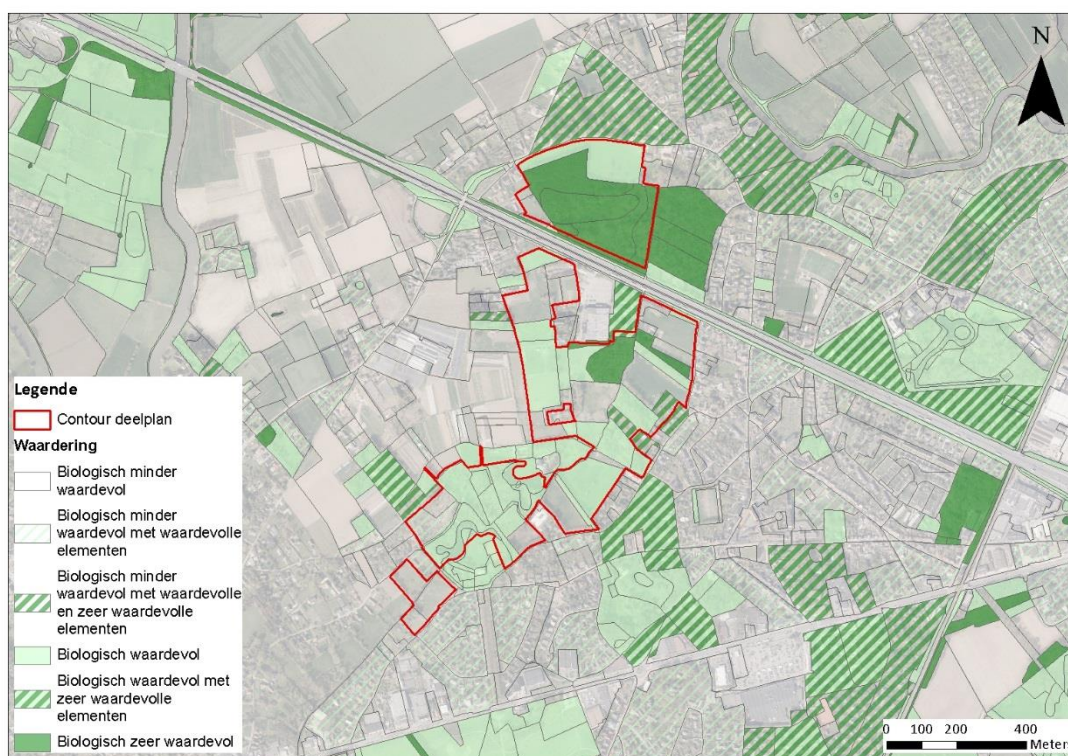
De zone ten noorden van de E40 is grotendeels bebost. Langs de Rosdambeek vinden we een strook biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Aansluitend daarop zijn grote delen aangeduid als biologisch zeer waardevolle pioniervegetatie allerlei en soortenrijke ruigte (op opgehoogde terreinen, ...) met als tweede eenheid nitrofiel alluviaal elzenbos en opslag van allerlei aard. Noordelijk gaat deze over in een biologisch zeer waardevol minder ontwikkeld mesotroof elzenbos met zeggen met (2de eenheid) loofhoutaanplant. Westelijk is er een perceeltje gekarteerd als zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos en een als waardevol populieraanplant op vochtige bodem met elzenen/ of wilgen ondergroei en als tweede eenheid nitrofiel alluviaal elzenbos. Aan de Broekkantstraat heeft zich een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden ontwikkeld. Ten slotte vinden we in de zuidwestelijke hoek, aansluitend op de bebouwing, nog de volgende karteringseenheden (minder waardevol): soortenarm permanent grasland en open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 - 60 %). Dit laatste betreft een deel van (diepe) tuin.

Ten zuiden van de E40

Ten oosten van de beek, beschreven van noord naar zuid. De vegetatie bestaat hier uit een afwisseling van (minder waardevol) soortenarm permanent cultuurgrasland (soms met een tweede eenheid: soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds, soortenrijke sloot of bomenrij met dominantie van els) en bos(achtige) vegetaties, zoals: biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem met (2de eenheid) nitrofiel alluviaal elzenbos, verschillende waardevolle populieraanplanten op vochtige bodem met elzen- en/of wilgen ondergroei, biologisch waardevolle opslag van allerlei aard met (2de en 3de eenheid) vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem en loofhoutaanplant en een waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei. Verspreid hiertussen, en relatief klein in oppervlakte komen nog volgende karteringseenheden voor: waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden, een minder waardevol kampeerterrein/caravanterrein, delen van zeer diepe tuinen aangeduid als (biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen) residentiële woonwijk met zeer veel opgaand groen (verkaveld bos, > 80%), een waardevolle bomenrij in gazon met meer algemene soorten, een deel van het Borluutpark aangeduid als biologisch waardevol kasteelpark met goed ontwikkelde loofhoutaanplant en stilstaand water of eutrofe plas en stilstaand water zonder waterplanten. Ten slotte zijn er helemaal in het zuiden, aan de Witbakkerstraat, twee percelen op de biologische

waarderingskaart aangeduid als soortenarm permanent cultuurgrasland en zeer soortenarm ingezaaid grasland.

Ten westen van de beek, van noord naar zuid worden de volgende vegetaties waargenomen: ter hoogte van Syntra een biologisch minder waardevol perceel met zeer waardevolle elementen residentiële woonwijk met opgaand groen (> 80%); zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos met populieraanplant op vochtige bodem en een zeer waardevol stilstaan water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Vervolgens een afwisseling van biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden en soortenarm permanent cultuurgrasland. Verder zuidwaarts, ter hoogte van het Borluutpark: biologisch waardevolle populierenaanplant op droge grond met ruderaal ondergroei, verruigd grasland met struik- of boomlaag, verruigd grasland; biologisch minder waardevol met waardevolle elementen hoogstamboomgaarden in verruigd grasland en als tuin (open bebouwing met (40 – 70%) opgaand groen); minder waardevol kampeerterrein, caravanterrein met (2de eenheid) opslag van allerlei aard. Het meest zuidelijke perceel, ten slotte, is gekarteerd als soortenarm permanent cultuurgrasland met soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds.



Figuur 5-63: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Langs de Lauwstraat zijn twee bebouwbare percelen gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling. De biologisch waardevolle vegetaties zouden op die percelen niet meer aanwezig zijn bij invulling volgens het BPA. Verder is het grootste gedeelte van het deelgebied Rosdambeekvallei volgens het huidige BPA niet bebouwbaar, waardoor de waardevolle vegetaties aanwezig kunnen zijn.

5.5.9.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Effecten op **SBZ-zones of VEN-gebied** zijn niet te verwachten gezien de grote tussenliggende afstand (meer dan 800 m) en de aard van de activiteit die het ontwerp-RUP toelaat (inrichting van het gebied

voor natuur en een beperkt deel als zone voor parkachtige tuin). Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Volgens de biologische waarderingskaart is het gebied aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol (zie bespreking bestaande toestand). Het voorgenomen RUP voorziet een herbestemming naar zone voor natuur en parkachtige tuin, waarbinnen de waardevolle elementen dus behouden en versterkt kunnen worden en er een juridische bescherming zal zijn van deze waardevolle elementen. Effecten worden positief beoordeeld gezien natuurzones niet alleen zorgen voor biotoopwinst en een leefgebied voor plantensoorten en kleinere diersoorten, maar dienst doen als stapsteen in het landschap voor migrerende soorten. Er kunnen eveneens positieve effecten verwacht worden op de biodiversiteit.

Het natuurgebied zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, twee percelen bijkomend bebouwd zouden zijn. Een herbestemming van woongebied naar natuurgebied kan positief beoordeeld worden gezien dit de biologische waarde en biodiversiteit ten goede komt. Hetzelfde geldt voor de omzetting van landbouwgebied naar natuurgebied. Gezien de eerder beperkte oppervlakte van deze percelen in vergelijking met de omvang van het natuurgebied, worden effecten echter eerder verwaarloosbaar beoordeeld.

De effecten van een omzetting van een parkgebied naar zone voor parkachtige tuin worden als verwaarloosbaar ingeschat. De bestemming parkachtige tuin heeft immers de instandhouding, het herstel en ontwikkeling van de waardevolle tuinen voor ogen en laat alle handelingen voor deze functies toe met behoud van de bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen. Hoogstammige bomen worden als essentieel onderdeel van deze waardevolle tuinen beschouwd en dienen behouden te worden. De bestaande biologische waarde kan aldus minstens behouden worden.

5.5.9.3.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het natuurgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

5.5.9.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.9.4.1 Referentiesituatie

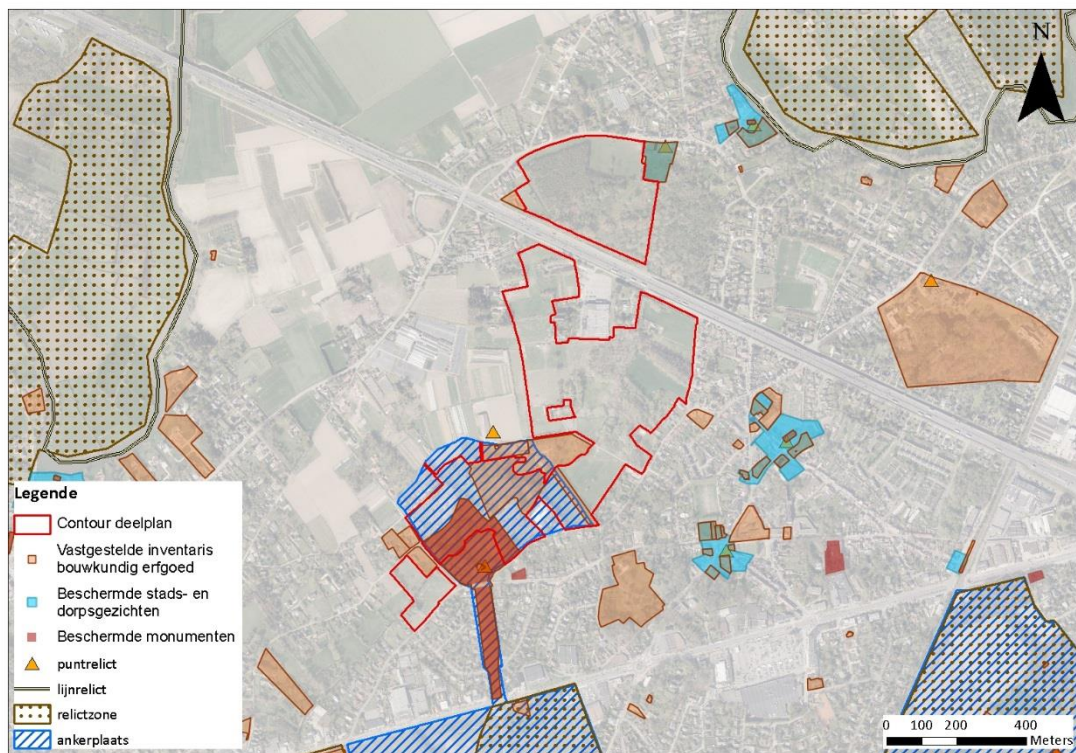
Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied ligt in het traditioneel landschap 'Zandig Leie-Schelde-interfluvium'. De beleidswenselijkheden zijn de volgende:

- stoppen van de industriële en commerciële "lintbebouwing" langs de (kruispunten) van de grote wegen als een van de belangrijke factoren voor het dichtslibben van de open ruimte;
- accentueren van het alluviale landschap door het bufferen van de visuele verstedelijking door het herstel van het coulissen-meersenslandschap.

Het plangebied is deels gelegen in de ankerplaats 'Kasteeldomein Grand Noble'. Het kasteeldomein, Hof ten Broeke en Kasteel Mariasteen zijn aangeduid als puntrelict. Verder zijn geen elementen uit de landschapsatlas gelegen binnen of in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 5-64: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

Het beschermd monument 'Kasteeldomein Borluut: park, hek, koetshuizen en tuinpaviljoen' bevindt zich gedeeltelijk in het plangebied (zuidelijk deel). Het gebied is beschermd als monument omwille van de historische waarde. Het noorden van het plangebied grenst aan het beschermd stads- of dorpsgezicht 'Omgeving van Hof ten Broecke', waarin het Hof ten Broecke aangeduid is als monument.

Inventaris Onroerend Erfgoed

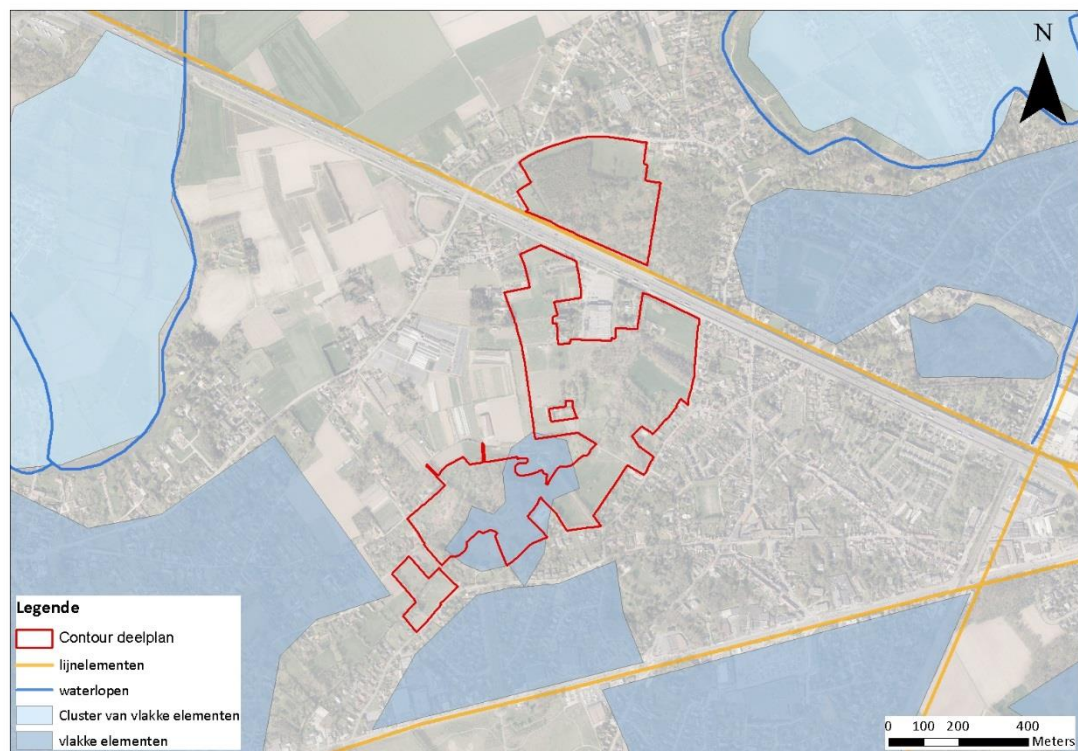
Binnen het plangebied bevinden zich geen relicten van bouwkundig erfgoed. Langsheen de grenzen van het plangebied zijn wel verschillende elementen uit de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen.

Landschapskenmerkenkaart

Volgens de landschapskenmerken kaart bevinden volgende structuren zich in of nabij het plangebied:

- autosnelwegen (E40)
- kasteelparken en –domeinen
- villegiatuur
- nieuwe nederzettingen

Ook de Duivebeek die doorheen het gebied stroomt structureerd het landschap, maar deze is niet aangeduid op de landschapskenmerkenkaart.



Figuur 5-65: Landschapskenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft informatie over archeologische vondsten of waarden. Zowel binnen als in de omgeving van het plangebied werden vondsten aangetroffen. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het plangebied zou volgens de juridische toestand voornamelijk ingevuld zijn als parkgebied en landbouwgebied. Uitzondering zijn twee percelen langs de Lauwstraat die bebouwd zouden zijn.

5.5.9.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plan voorziet de herbestemming van het plangebied naar zone voor natuur en zone voor parkachtige tuin. Het bestaande landschap bestaat in de huidige situatie reeds nagenoeg volledig uit groene zones, tuinen en landbouw. Verdere invulling van het gebied als natuurgebied, aangevuld met

parkachtige tuin, zal bijgevolg geen wezenlijke effecten veroorzaken ten aanzien van het landschapsbeeld en de aanwezige en omringde erfgoedwaarden.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst natuurgebied en parkachtige tuinen omvatten. Indien dit natuurgebied spontaan ontstaat, dient hiervoor geen vergraving plaats te vinden. Indien dit natuurgebied gerealiseerd wordt door het aanplanten van plantgoed, zal dit gepaard gaan met een beperkte vergraving. Bij de inrichting en het onderhoud van parkachtige tuinen is de kans op vergraving wat groter, maar de omvang wordt eveneens beperkt ingeschat. Vergraving zal echter zeer beperkt zijn en de geldende wetgeving zal gevolgd worden. Het risico op het verstoren van archeologische relicten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg hooguit beperkt negatief ingeschat.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving mogelijk op twee percelen in de Lauwstraat. Gezien dit niet mogelijk is in de geplande toestand, wordt het effect van het plan positiever ingeschat ten aanzien van archeologie.

De nieuwbouw die aanwezig zou kunnen zijn in de theoretische referentiesituatie, zou in aansluiting met een bestaande verkaveling gelegen zijn. Hierdoor zou de Lauwstraat volledig geflankeerd zijn door lintbebouwing en visueel afgeschermd zijn van de rest van het plangebied. Indien binnen de toekomstige bestemming als natuur het aanwezige opgaand groen behouden blijft, wordt door uitvoering van het planvoornemen geen verschil in effecten verwacht ten aanzien van erfgoed en landschapsbeeld, gezien het opgaand groen het zicht richting het natuurgebied zal beperken. Indien het gebied meer openheid zal krijgen, wordt een beperkt positief effect verwacht, omdat er dan wel doorkijk mogelijk is. Het effect is bijgevolg afhankelijk van het beoogde natuurtype verwaarloosbaar tot beperkt positief.

5.5.9.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.9.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

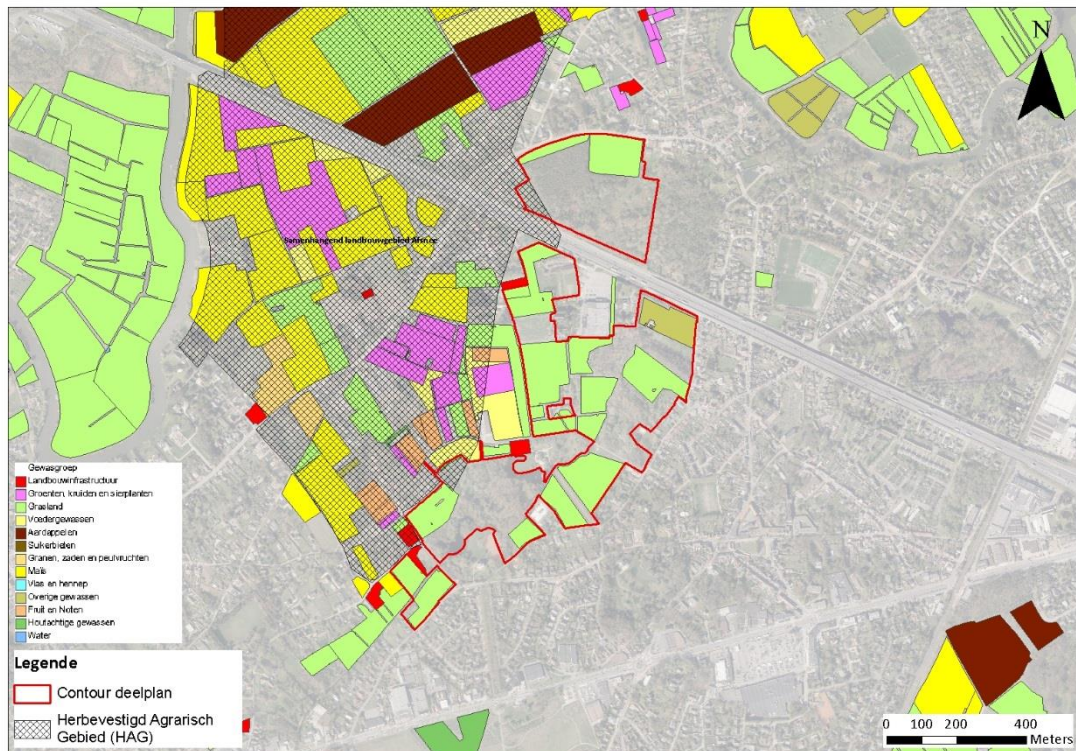
Gezien de geplande invulling als zone voor natuur en zone voor parkachtige tuin, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact.

5.5.9.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Binnen het deelgebied zijn verschillende geregistreerde landbouwpercelen aanwezig. Het gewas betreft nagenoeg altijd gras (gegevens van 2015). Een zeer kleine zone van het plangebied, in het westen, is aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied.

De overige zones zijn veelal bebost.



Figuur 5-66: Geregistreerde landbouwpercelen (gegevens 2018) en herbevestigd agrarisch gebied

Theoretische planningsreferentiesituatie

Langs de Lauwstraat zijn twee bebouwbare percelen gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling. Verder is het grootste gedeelte van het deelgebied Rosdambekvallei volgens het huidige BPA niet bebouwbaar.

Het deelgebied is voor een groot gedeelte gelegen in geregistreerd landbouwgebruik. Het betreft echter grotendeels zonevreemd landbouwgebruik. Enkel in een zone ten zuiden van de snelweg is het landbouwgebruik zone-eigen. Het gebied dat aangeduid is als HAG is bestemd als parkgebied.

5.5.9.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied ingericht worden als zone voor natuur en zone voor parkachtige tuin. Hierbij is het mogelijk dat de landbouwfunctie uit het gebied zal verdwijnen. De landbouwpercelen zijn bijna allemaal in gebruik als grasland. Bovendien betreft het geen aaneengesloten landbouwgebied. Tot slot gaat het om grotendeels zonevreemde landbouw. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van het ruimtelijk functioneren van het gebied. Bovendien sluit de bestemming zone voor natuur niet uit dat (extensief) agrarisch gebruik in de praktijk kan blijven bestaan.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Het plangebied is in de theoretische referentiesituatie hoofdzakelijk bestemd als parkgebied. In de Lauwstraat zijn nog twee nieuwe woningen mogelijk (gelegen in zone voor open bebouwing). Een zone ten zuiden van de snelweg is bestemd als agrarisch gebied. Een wijziging van parkgebied naar natuurgebied of zone voor parkachtige tuin wordt niet als significant aanzien ten aanzien van gebruikswaarde en functies. Binnen de zone voor open bebouwing zullen een zeer beperkt aantal woningen (een tweetal) niet gerealiseerd kunnen worden. Gezien het beperkte aantal worden echter geen aanzienlijke effecten verwacht. Bovendien kunnen de eigenaars van de percelen vergoed

worden. Tot slot zal door de herbestemming een areaal landbouwgrond verloren gaan ten voordele van natuurgebied. Het gaat zowel om zonevreemd als zone-eigen landbouw. De eigenaars van zonevreemd gelegen gebieden kunnen kapitaalschade vragen. De eigenaars van de percelen gelegen in een agrarische bestemming kunnen planschade of kapitaalschade vragen.

Globaal kan gesteld worden dat er geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie.

5.5.9.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.10 Deelgebied 602 Leieoever

Het deelgebied Leieoever is gelegen tussen de Leie en Afsneekouter in Afsnee. De strook heeft een breedte van 25 m tot 30 m en is onderdeel van een aantal percelen in landbouwgebruik (grasland en maïs). In het zuiden is deze strook onderdeel van een tuinzone.

Het deelgebied Leieoever is gelegen in het buitengebied en bevindt zich in het BPA 'SW4 Afsnee-zuid'. De bestemming binnen dit BPA is "zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven" en "zone voor privaat park". Door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt het gebied herbestemd tot zone voor natuur. In de bijzondere voorwaarden wordt het volgende opgenomen: "De Goedingenstraat wordt geknipt voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de laatste woning richting de E40. Dit tracé kan enkel worden aangelegd in functie van voetgangers, fietsers en, indien noodzakelijk, voor hulpdiensten. De aanleg en materiaalkeuze van deze trage weg houdt rekening met de overstromingsgevoeligheid van dit gebied."

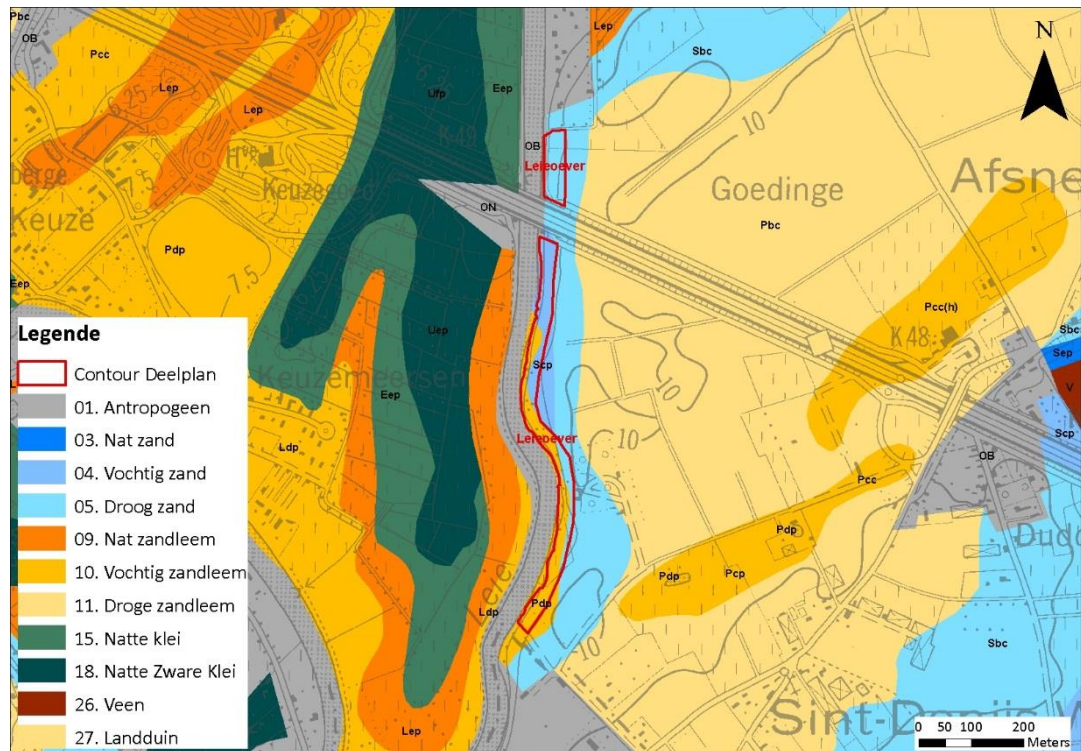
5.5.10.1 Bodem en grondwater

5.5.10.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

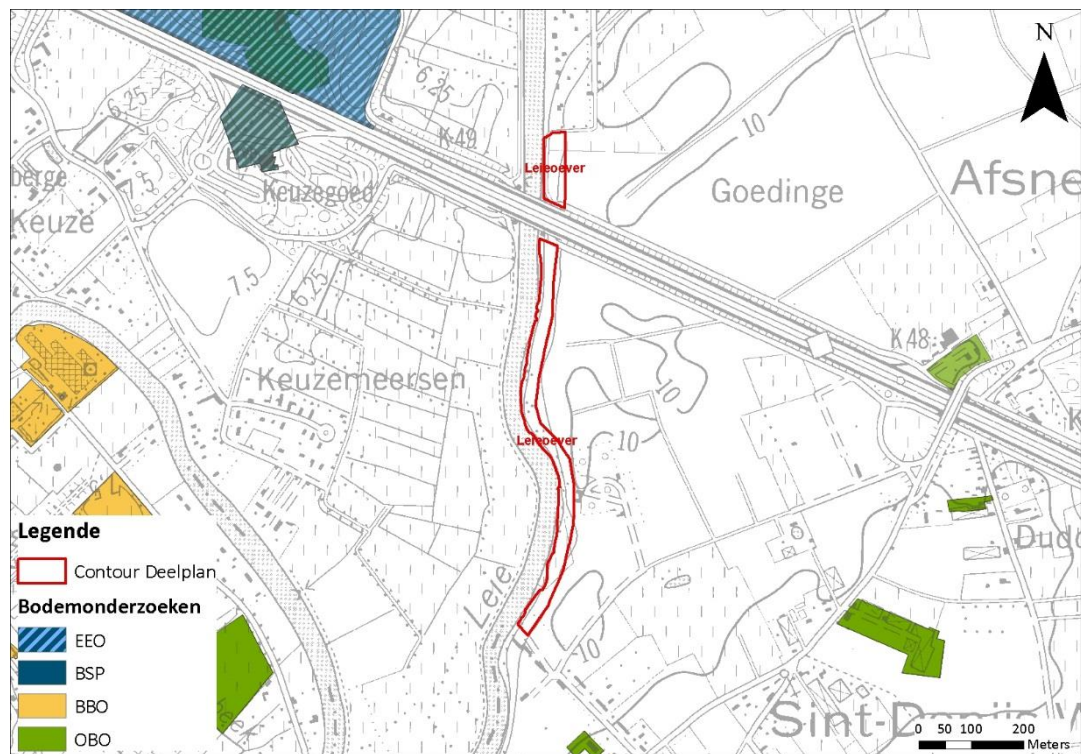
De bodem van het plangebied wordt op de bodemkaart aangeduid als droog zand, vochtig zand en vochtig zandleem. Deze bodems hebben ter hoogte van het plangebied geen profielontwikkeling, waardoor ze als niet gevoelig voor profielverstoring beschouwd worden. Bovendien zijn zand- en zandleembodems weinig gevoelig voor verdichting.

Er bevinden zich geen waardevolle bodems binnen het plangebied.



Figuur 5-67: Bodemkaart

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bodemonderzoeken gekend bij OVAM.



Figuur 5-68: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 8/3/2017)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1¹⁸, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het plangebied of in de nabije omgeving zijn bovendien geen grondwaterwinningen vergund.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig (type 2) tot zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen.

Delen van de oevers zijn aangeduid als erosiegevoelig.

Het plangebied bevat zowel infiltratiegevoelige zones als niet-infiltratiegevoelige zones.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het plangebied is momenteel bestemd voor “zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven” en “zone voor privaat park”. Het is dus theoretisch mogelijk dat gebouwen en verhardingen aanwezig zijn in de zone voor land- en tuinbouwbedrijven.

5.5.10.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plangebied is niet gevoelig voor profielverstoring of verdichting. Effecten ten aanzien van deze effectgroepen zijn dan ook niet relevant.

Gezien het voorgenomen RUP natuurontwikkeling vooropsteld (in de plaats van landbouw), worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van **erosie**, temeer omdat een aantal hoogteverschillen aanwezig zijn binnen het plangebied.

¹⁸ Deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over het voorzien van een zone voor natuur. Het effect wordt verwaarloosbaar beoordeeld.

Het plangebied is in de huidige situatie volledig onverhard. Gezien de bestemming 'zone voor natuur' zal dit gebied nagenoeg volledig onverhard blijven. Er worden geen risico-activiteiten voorzien (cfr. bodemkwaliteit), noch ondergrondse constructies toegelaten. Er worden dan ook geen effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand (zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven en zone voor privaat park) zijn bodemingrepen en verharding mogelijk bij bijvoorbeeld de aanleg van een land- of tuinbouwbedrijf. Effecten ten gevolge van het voorgenoemde RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van natuur vooropgesteld wordt.

Voor de overige effectgroepen worden geen wezenlijke verschillen verwacht.

5.5.10.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.10.2 Oppervlaktewater

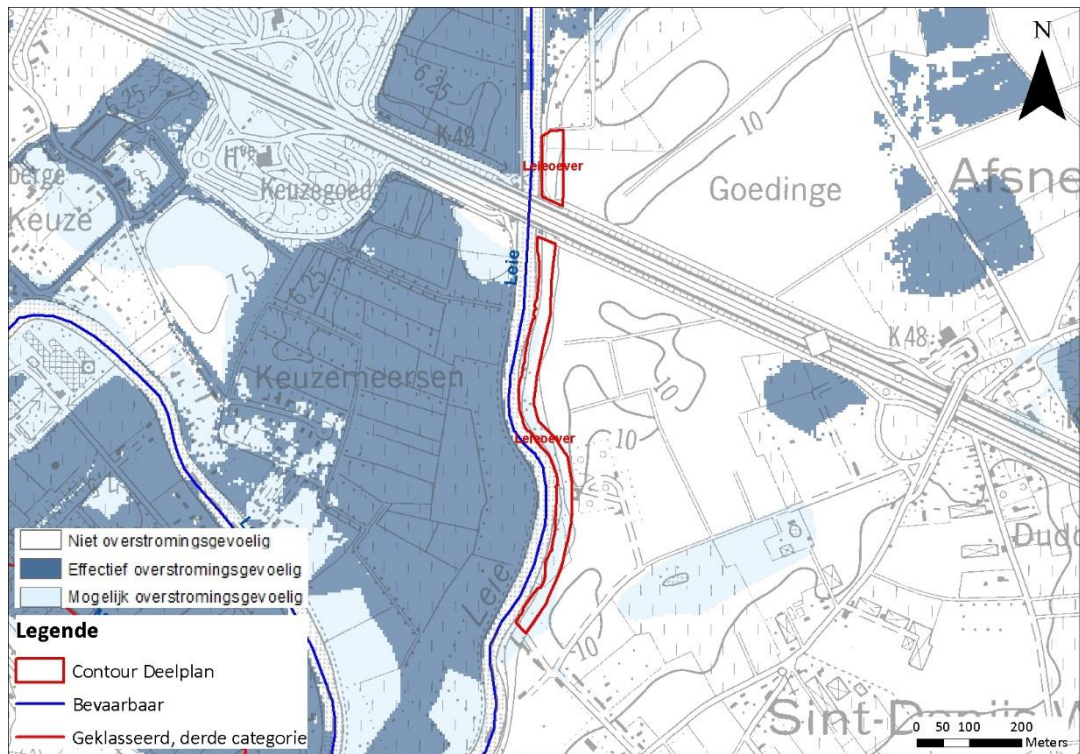
5.5.10.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied situeert zich in het Leiebekken. Er lopen geen waterlopen doorheen het plangebied. De Leie (bevaarbaar) grenst wel aan het plangebied.

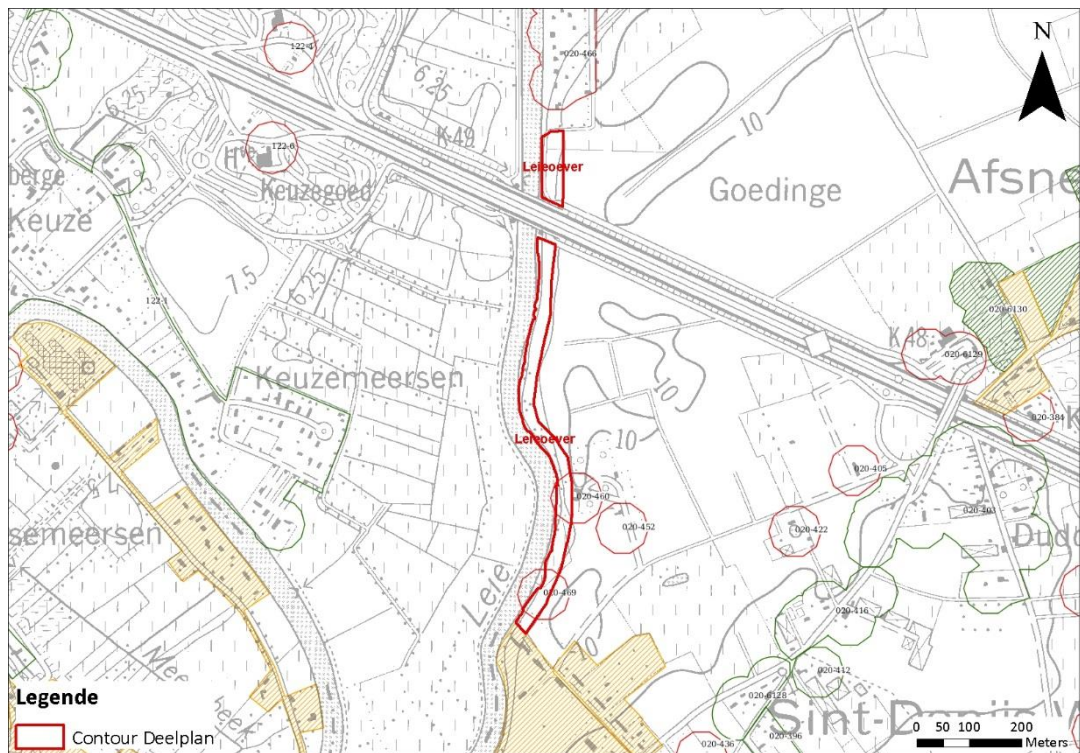
Het plangebied zelf is niet aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied. Voornamelijk in het zuidelijk deel is wel potentieel overstromingsgevoelig gebied gelegen. Het gebied ten westen van de Leie is wel aangeduid als effectief en potentieel overstromingsgevoelig.

Het gebied is wel aangeduid als van nature overstromingsgevoelig gebied, maar niet recent overstroomd. De zone ten westen van de Leie is aangeduid als van nature en recent overstroomd gebied.



Figuur 5-69: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2014)

Twee delen van het plangebied zijn aangeduid als individueel te optimaliseren buitengebied. Verder is het plangebied niet ingekleurd op de zoneringsplannen van de VMM. In het zuiden grenst het deelgebied aan centraal gebied. Dit betekent dat een aansluiting via een rioleringsstelsel op een RWZI mogelijk is.



Figuur 5-70: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Met betrekking tot de discipline water kan er in de theoretische planningsreferentiesituatie vanuit gegaan worden dat er bebouwing en/of verharding binnen het plangebied zou kunnen aanwezig zijn binnen de zone voor land- en tuinbouwbedrijven, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten.

Bij aanwezigheid van land- en tuinbouwbedrijven zal ook reeds productie van afvalwater zijn. De kans is echter groot dat de bedrijven een individuele zuivering zouden voorzien hebben.

5.5.10.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Gezien de aard van het planvoornemen (zone voor natuur, met maximale beperking van verharding), worden geen effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Ten aanzien van waterkwaliteit van de aanpalende waterloop kan gesteld worden dat eerder positieve effecten verwacht worden, gezien het risico op afstroming van nutriënten en bestrijdingsmiddelen zal afnemen door aanleg van een buffer tussen de waterloop en de landbouwpercelen.

Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden. Volgens de huidige wetgeving dienen landbouwers slechts een beperkte afstand te bewaren tot de oever van waterlopen op landbouwpercelen. Door uitvoering van het planvoornemen zal een zone van 20 tot 30 m niet meer bewerkt worden, waardoor positieve effecten op de structuurkwaliteit kunnen verwacht worden.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand (zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven en zone voor privaat park) zijn in beperkte mate verharding en productie van afvalwater mogelijk in de zone voor land- en tuinbouwbedrijven. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van natuur vooropgesteld wordt, waarbij verharding en de productie van afvalwater nagenoeg onbestaande zijn.

5.5.10.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

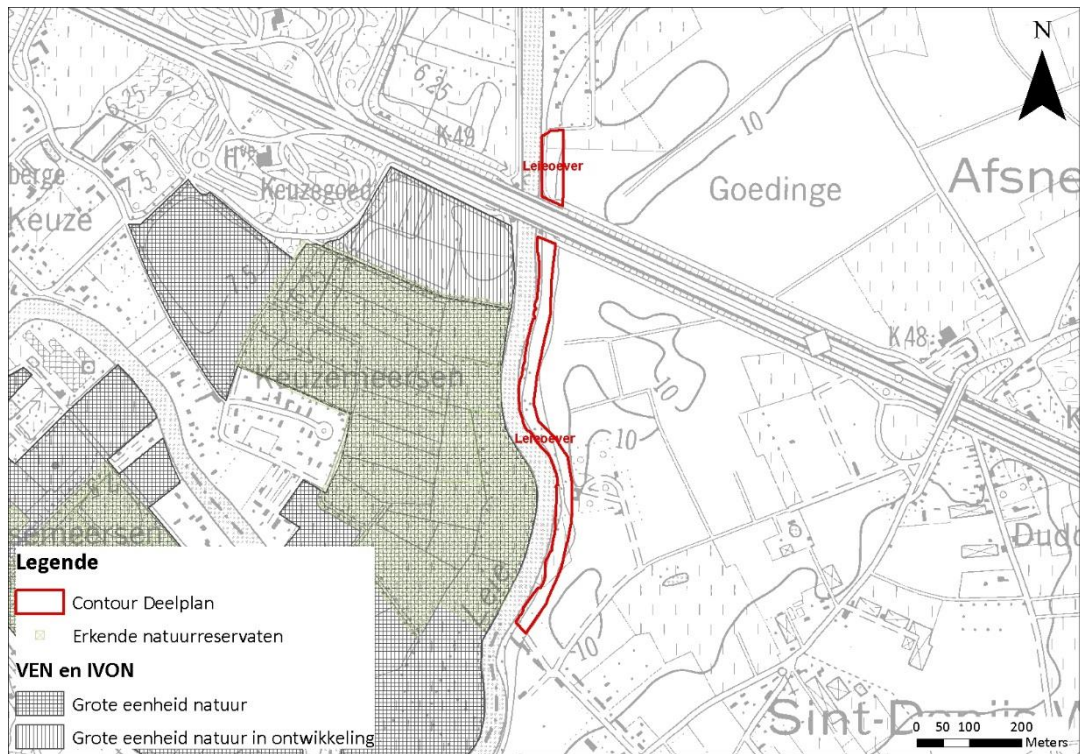
Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.10.3 Biodiversiteit

5.5.10.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone. Ten westen van de Leie zijn wel speciale beschermingszones gelegen, namelijk het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'. Binnen dit VEN-gebied is tevens een natuurgebied aangeduid, namelijk het natuurgebied 'Gentse Leievallei'.



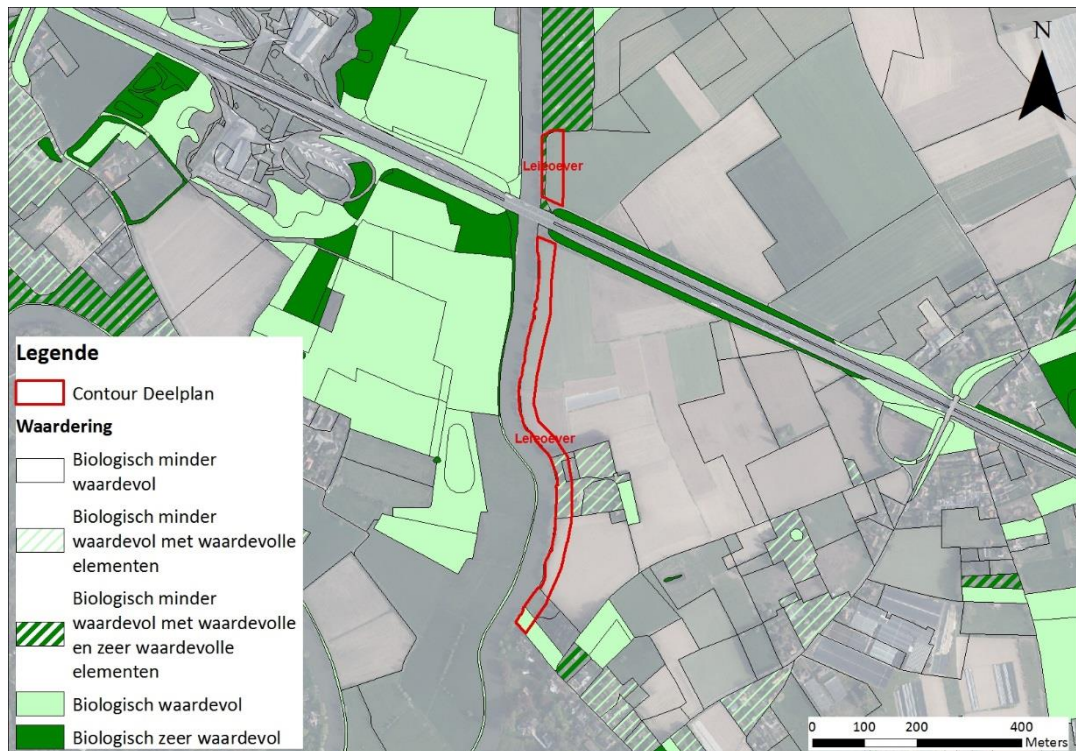
Figuur 5-71: Beschermde gebieden biodiversiteit in de nabijheid van het plangebied

Biologische waarderingskaart

Deze zone langs de Leie is in hoofdzaak aangeduid als biologisch minder waardevolle akker op lemige bodem. Ten noorden van de autosnelweg is een nog smallere strook langs de Leie gekarteerd als residentiële woonwijk met deel opgaand groen (> 80%).

Ten zuiden van de snelweg zijn ook kleinere percelen gekarteerd als biologisch minder waardevol met waardevolle elementen open bebouwing (40 – 70 %) met veel opgaand groen en in de uiterste zuidelijke tip een recreatiezone met (als tweede en derde eenheid) verruigd grasland en houtkant of oude heg en ten slotte een biologisch waardevol weiland met veel sloten en/of microreliëf en (als tweede eenheid) bomenrij(en).

Het gebied ten westen van de Leie is volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. Ook de bermen van de snelweg zijn aangeduid als biologisch waardevol.



Figuur 5-72: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

De theoretische planningsreferentie (zijnde landbouw, land- en tuinbouwbedrijven en parkgebied) verschilt niet veel van de huidige situatie op het terrein. Er zijn geen bedrijven aanwezig, maar er is wel landbouw aanwezig en de tuinzones kunnen gezien worden als 'park'.

5.5.10.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Directe effecten op speciale beschermingszones zijn niet te verwachten, gezien de afwezigheid ervan binnen het plangebied. Grenzend aan de Leie ten westen van het plangebied bevindt zich wel het VEN-gebied 'De Vallei van de Benedenleie'. De bestemming zone voor natuur wordt aan het plangebied gegeven via het voorgenomen RUP. Enerzijds zal natuurontwikkeling in dit gebied versterkt worden, en anderzijds zal het gebied fungeren als soort van buffer tussen de landbouwactiviteiten en de natuur van het VEN-gebied. Ter hoogte van het plangebied zal migratie langs de Leie positief beïnvloed worden door uitvoering van het planvoornemen. De ten gevolge van de herbestemming door het voorgenomen RUP worden eerder positieve effecten op de voorkomende fauna en flora en de biodiversiteit in het algemeen verwacht. De opmaak van een verscherpte natuurtoets wordt niet noodzakelijk geacht.

Volgens de biologische waarderingskaart is het plangebied biologisch minder waardevol. De herbestemming naar zone voor natuur biedt kansen voor natuurontwikkeling, wat kan leiden tot positieve effecten ten aanzien van de biologische waarde van het gebied.

De zone voor natuur zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, de terreinen reeds deels bebouwd zouden zijn. De

huidige juridische situatie maakt immers de aanwezigheid van land- en tuinbouwbedrijven mogelijk. Een herbestemming naar zone voor natuur kan dan positief beoordeeld worden, omdat zo verharding maximaal beperkt wordt en dit de biologische waarde en biodiversiteit ten goede komt.

5.5.10.3.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat de zone voor natuur best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

5.5.10.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.10.4.1 Referentiesituatie

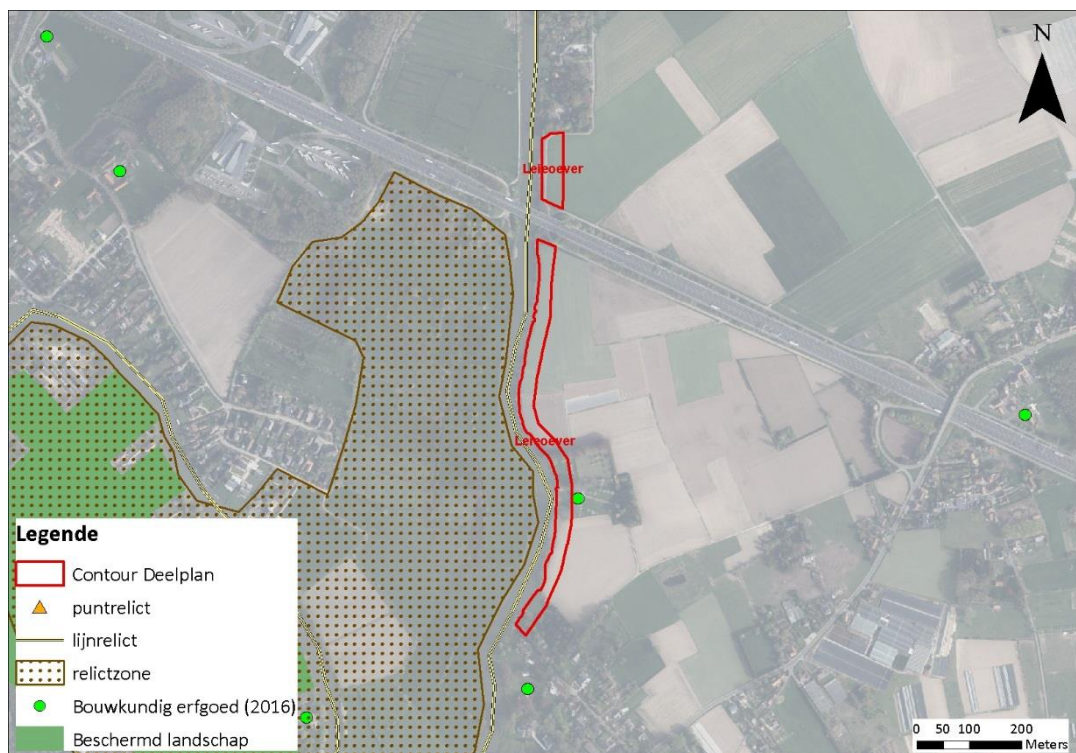
Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied bevindt zich in het traditioneel landschap 'Leievallei'. Volgende beleidswenselijkheden werden voor dit landschap vooropgesteld:

- vrijwaren van bebouwing van om het even welke aard in de valleigebieden;
- bijzondere aandacht voor de gradiënten en toposequenties in het landschap;
- accentueren van de waardevolle sites (kastelen, meanders, donken) in hun omgeving;
- gedifferentieerde aanpak voor de verschillende riviersegmenten.

De Leie, grenzend aan het plangebied, is aangeduid als lijnrelict. Het gebied ten westen van de Leie is aangeduid als relictzone 'Leievallei van Gent tot Deinze'.



Figuur 5-73: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Beschermd erfgoed

Er bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of stads- en dorpsgezichten binnen het plangebied. Ca. 400 m ten westen bevindt zich het beschermd landschap 'Leiemeersen'.

Inventaris Onroerend Erfgoed

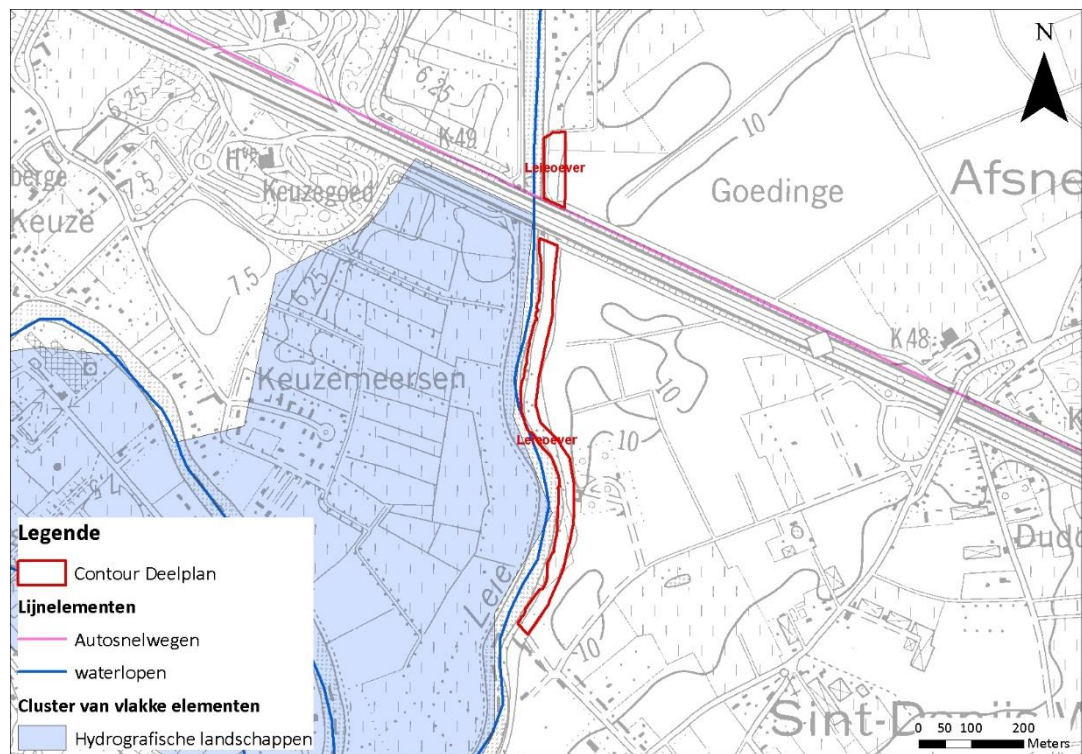
Binnen het plangebied bevinden zich geen relicten van bouwkundig erfgoed. Net buiten het plangebied, ten oosten, bevindt zich een villa in neotraditionele stijl (zie onderstaande foto, bron: Geoportaal Onroerend Erfgoed).



Ca. 100 m ten zuiden van het plangebied bevindt zich nog een villa die aangeduid is in de inventaris bouwkundig erfgoed. Deze villa bevindt zich echter in een wijk met opgaand groen, waardoor er geen zicht op is vanuit het plangebied.

Landschapkenmerkenkaart

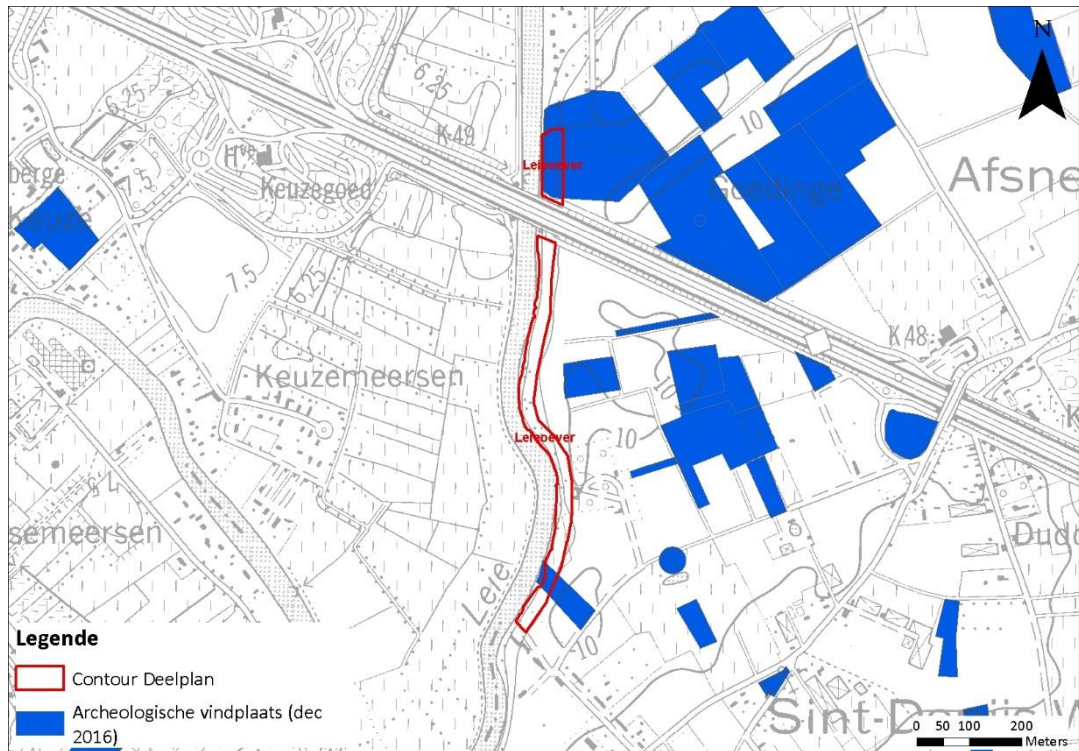
Het plangebied bevindt zich net ten westen van hydrografische landschappen (zijnde de meersen langs de Leie). Ook de Leie en de snelweg (E40) is aangeduid op de landschapkenmerkenkaart.



Figuur 5-74: Landschapkenmerkenkaart

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft verschillende vindplaatsen weer in het plangebied en ten oosten van het plangebied.



Figuur 5-75: Archeologische vindplaatsen volgens de CAI (versie december 2016)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens het gewestplan zouden er verhardingen en gebouwen aanwezig kunnen zijn in het plangebied ter hoogte van de zone voor land- en tuinbouwbedrijven.

5.5.10.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Nabij het plangebied zijn verschillende (landschappelijke) erfgoedwaarden gelegen. De aard van het plan (herbestemmen tot zone voor natuur) gaat echter niet in tegen de beleidswenselijkheden van het traditioneel landschap en de relictzone. Er wordt zelfs eerder gehoor gegeven aan de beleidswenselijkheden. Het beschermd landschap bevindt zich op voldoende afstand, waardoor geen effecten verwacht worden. De villa die aangeduid is als bouwkundig relict bevindt zich in een zone met opgaande vegetatie. Een verdere ontwikkeling van het gebied als natuurgebied zal in elk geval geen negatief effect hebben op de contextwaarde van dit bouwkundig erfgoed.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst natuurgebied omvatten. Deze natuur zal echter spontaan ontwikkeld worden, zonder vergraving. Het risico op het verstoren van archeologische relictten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg hooguit beperkt negatief ingeschat.

Ten aanzien van landschapsbeeld en visuele waarde van het gebied, wordt de ontwikkeling van het plangebied als eerder positief beoordeeld.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving mogelijk in de zone voor land- en tuinbouwbedrijven. Mogelijke archeologische relicten zullen hierbij reeds verstoord/opgegraven zijn. Het risico op verstoren van archeologische relicten door natuurontwikkeling wordt bijgevolg hooguit beperkt negatief ingeschat.

Er worden door ontwikkeling van het gebied als zone voor natuur geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van het landschappelijk en beschermd erfgoed. Ten aanzien van het landschapsbeeld wordt dit zelfs eerder positief beoordeeld.

5.5.10.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.10.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor natuur, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact.

5.5.10.5.1 Referentiesituatie

Het deelgebied Leieoever is gelegen in het buitengebied en bevindt zich in het BPA 'SW4 Afsnee-zuid'. De bestemming binnen dit BPA is "zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven" en "zone voor privaat park". Door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt het gebied herbestemd tot zone voor natuur. In de bijzondere voorwaarden wordt het volgende opgenomen: *"De Goedingenstraat wordt geknipt voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de laatste woning richting de E40. Dit tracé kan enkel worden aangelegd in functie van voetgangers, fietsers en, indien noodzakelijk, voor hulpdiensten. De aanleg en materiaalkeuze van deze trage weg houdt rekening met de overstromingsgevoeligheid van dit gebied."*

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het deelgebied Leieoever is gelegen tussen de Leie en Afsneekouter in Afsnee. De strook heeft een breedte van 25 m tot 30 m en is onderdeel van een aantal percelen in landbouwgebruik (grasland en maïs). In het zuiden is deze strook onderdeel van een tuinzone.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens het gewestplan zouden er verhardingen en gebouwen aanwezig kunnen zijn in het plangebied ter hoogte van de zone voor land- en tuinbouwbedrijven.

5.5.10.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het ontwerp-RUP zullen de aanwezige landbouwpercelen mogelijks gedeeltelijk verdwijnen ten voordele van natuurontwikkeling. De gebieden zijn gelegen buiten HAG. Bovendien verdwijnt slechts een zone 25 à 30 m langsheen de waterloop. Tot slot worden binnen het RUP Groen ook gebieden herbestemd naar zone voor landbouw, waarin het verlies aan landbouwgrond gecompenseerd wordt. Er wordt niet verwacht dat inname van deze landbouwpercelen de ruimtelijke samenhang en gebruikswaarde van het gebied aanzienlijk zal aantasten. Tot slot kan gesteld worden

dat er geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

In de theoretische referentiesituatie zouden land- en tuinbouwbedrijven aanwezig kunnen zijn. Inrichting van het gebied als zone voor natuur betekent dat deze bedrijven niet meer gerealiseerd kunnen worden binnen het plangebied. De effectbespreking is echter gelijkaardig aan deze ten aanzien van de bestaande toestand, waarin gesteld wordt dat de zone buiten herbevestigd agrarisch gebied gelegen is en slechts een beperkte strook betreft, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

5.5.10.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.11 Deelgebied 708 Kloosterstraat

Het deelgebied is gesitueerd ten zuiden van de snelweg E40 en ten noorden van de Kloosterstraat. Het deelgebied betreft twee onbebouwde percelen ten noorden van Baarle-dorp. Het betreft een versnipperd stuk open ruimte, een voormalig voetbalveld dat momenteel in maaibeheer is als grasland, grenzend aan de snelweg in een noorden en een cluster van gemeenschapsvoorzieningen te oosten en ten zuiden. Het woonzorgcentrum Leiehome neemt hiervan een belangrijk aandeel in. Ten westen van het plangebied komt verspreide woonbebouwing en landbouwgebied voor.

Het bestaande grasland (en dan vnl. de randen met de kleine landschapselementen) heeft een biologische waarde. Door de ligging van de terreinen pal naast de snelweg komt dit minder in aanmerking om te bebouwen met woningen. Sowieso dient een zone non-aedificandi voorzien te worden van 30 m breed vanaf de kruin van het talud. Rekening houden met de context en de kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden in Baarledorp zelf is het gewenst om deze ontwikkelingen voldoende te bufferen ten opzichte van de snelweg. Op deze manier wordt de woonkwaliteit in Baarledorp (en vnl. de nieuwe ontwikkelingen en het woonzorgcentrum Leiehome) verbeterd. Hiertoe zal het deelgebied herbestemd worden tot zone voor bos.

Het deelgebied is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied is bijgevolg onderdeel van het buitengebied. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

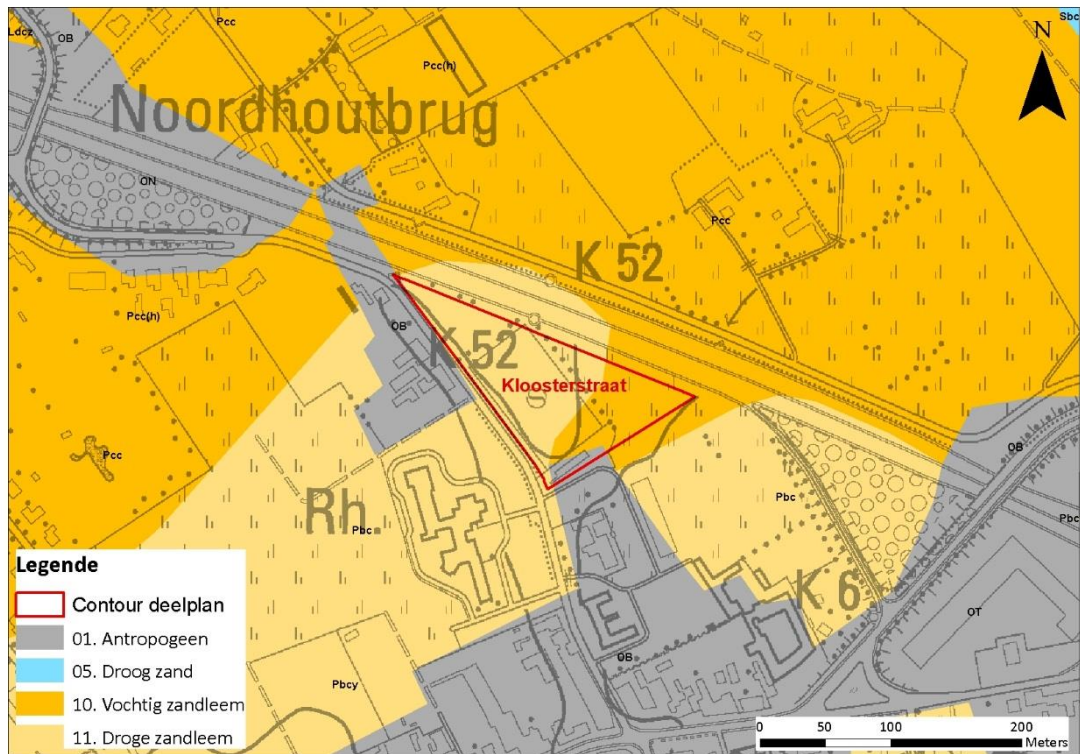
5.5.11.1 Bodem en grondwater

5.5.11.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

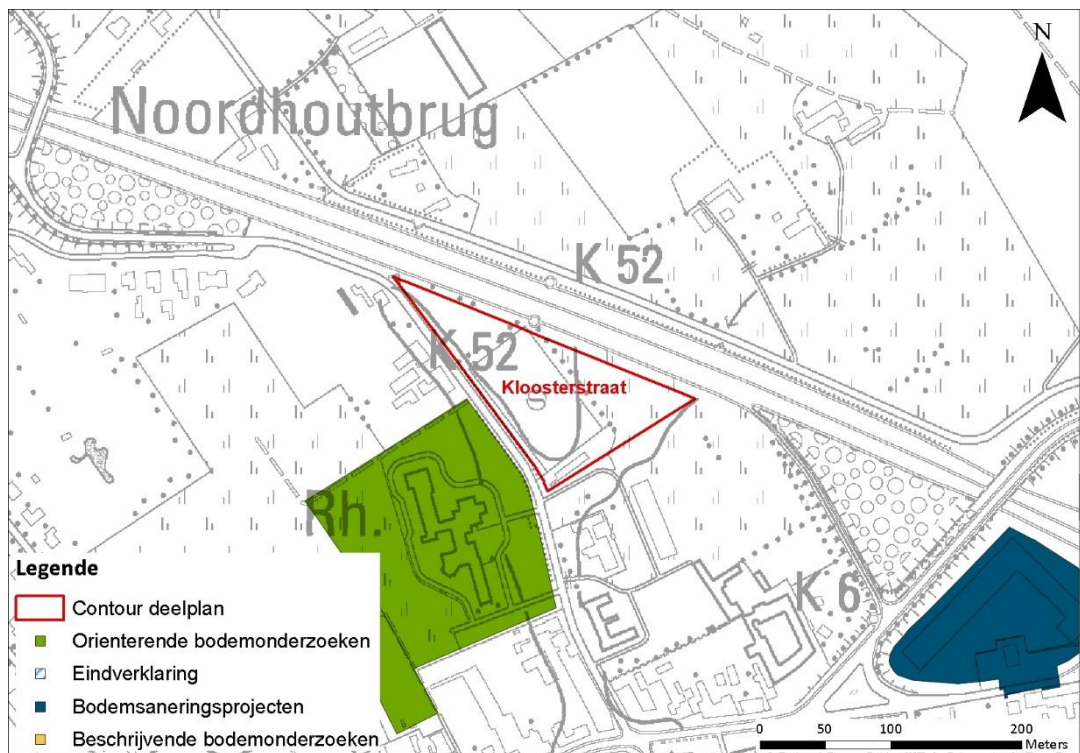
De bodem van het plangebied bestaat volgens de bodemkaart uit droge tot vochtige zandleembodems. Deze bodems worden gekenmerkt door een sterk gevlekte (of met verbrokkelde) textuur B horizont, zogenaamde uitgeloopte bodems. Deze bodemtypes zijn matig gevoelig voor profielverstoring, en weinig gevoelig voor verdichting.

Er bevinden zich geen waardevolle bodems binnen het plangebied.



Figuur 5-76: Bodemkaart

Binnen het deelgebied zijn geen bodemonderzoeken gekend bij OVAM. Ten zuidwesten van het plangebied is een oriënterend bodemonderzoek gelegen (dossiernummer 18418).



Figuur 5-77: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 08/06/2018)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1¹⁹, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Binnen het plangebied zijn geen vergunde grondwaterwinningen of een beschermingszone van grondwater gelegen.

Het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied bevat nauwelijks zones die aangeduid zijn als erosiegevoelig.

Het plangebied is volledig aangeduid als infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Binnen de huidige bestemming als woongebied is de oprichting van gebouwen en constructies mogelijk, waardoor effecten zoals profielverstoring, verdichting, verminderde infiltratie en effecten op bodem- en grondwater reeds mogelijk zijn.

5.5.11.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het plangebied wordt bestemd als zone voor natuur en zone voor bos. Bodemingrepen zullen bijgevolg zeer beperkt zijn. De aanwezige bodemprofielen zijn slechts matig gevoelig voor **profielverstoring**. Bovendien betreft het een vaak voorkomend bodemprofiel en betreft het slechts een beperkte oppervlakte, waardoor geen aanzienlijke effecten verwacht worden ten aanzien van profielverstoring.

Gezien de invulling van het gebied als zone voor bos zal betreding van het gebied met zware machines weinig voorkomen, en beperkt zijn tot de aanleg en onderhoud van het natuurgebied. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht. Bovendien zijn de aanwezige zandleembodems weinig gevoelig voor **verdichting**.

Het plangebied is niet gevoelig voor **erosie**. Bovendien zal het gebied ingevuld worden als zone voor bos, waardoor aangenomen kan worden dat geen erosiegevoelige oppervlakken gecreëerd worden.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over de aanleg van bos, waardoor niet verwacht wordt dat door de herbestemming nieuwe verontreinigingen gecreëerd of verspreid worden. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard. Dit zal niet wijzigen door uitvoering van het voorgenomen RUP. Er worden geen risico-activiteiten voorzien (cfr. bodemkwaliteit), noch ondergrondse constructies toegelaten. Er worden bijgevolg geen effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Bossen onttrekken meer grondwater dan grasland. Er bevinden zich echter geen grondwaterwinningen in de directe omgeving van het aan te planten bos, waardoor geen effecten verwacht worden ten aanzien van grondwaterwinningen.

Ten aanzien van de theoretische planningsreferentiesituatie

Binnen de huidige juridische toestand (woongebied) zijn bodemingrepen en verharding mogelijk. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van bos vooropgesteld wordt.

5.5.11.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

¹⁹ Deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag

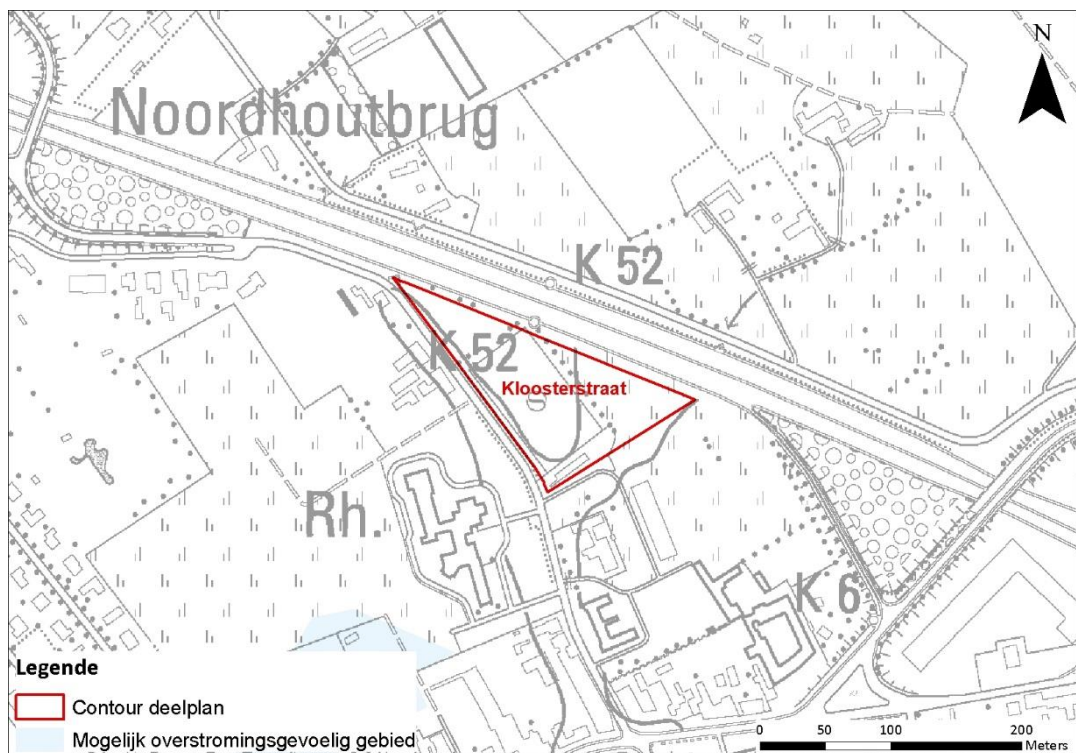
5.5.11.2 Oppervlaktewater

5.5.11.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

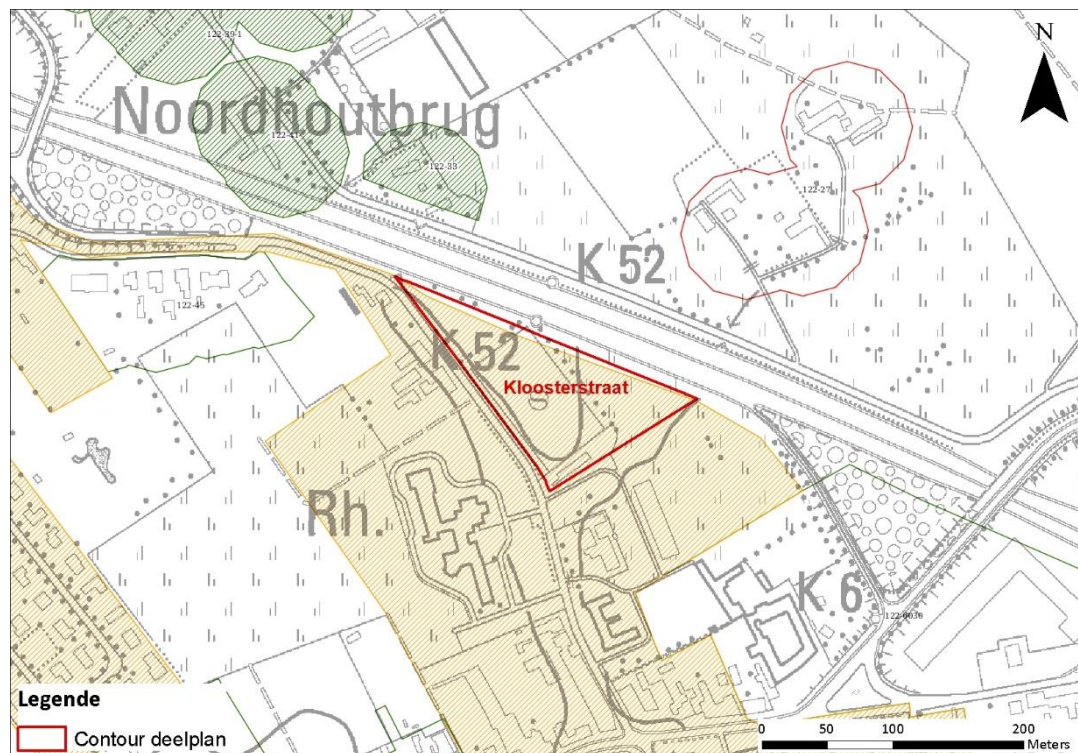
Het plangebied situeert zich in het bekken van de Gentse Kanalen (deelbekken Oude Kale). Er lopen geen waterlopen doorheen of nabij het plangebied.

Het plangebied is niet aangeduid als effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het gebied is tevens niet aangeduid als van nature overstromingsgevoelig gebied of recent overstroomd gebied. Ten zuiden van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen.



Figuur 5-78: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)

Het plangebied is volgens het zoneringsplan van de VMM volledig gelegen in “centraal gebied”. Dit betekent dat een aansluiting via een rioleringsstelsel op een RWZI mogelijk is.



Figuur 5-79: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Met betrekking tot de discipline water kan er in de theoretische planningsreferentiesituatie vanuit gegaan worden dat er bebouwing en/of verharding binnen het plangebied zou kunnen aanwezig zijn, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten.

Er zou reeds afvoer van (sanitair) afvalwater zijn. Gezien de ligging in centraal gebied op het zoneringsplan, kan verondersteld worden dat er zou aangesloten zijn op de RWZI.

5.5.11.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Gezien de aard van het planvoornemen (bosaanleg, waarbij verharding uitgesloten wordt), worden geen effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (zowel kwaliteit als kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen **afvalwater** gegenereerd worden.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

Binnen de huidige juridische toestand (woongebied) zijn verharding en productie van afvalwater mogelijk. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van bos vooropgesteld wordt, waarbij verharding en de productie van afvalwater onbestaande zijn.

5.5.11.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.11.3 Biodiversiteit

5.5.11.3.1 Referentiesituatie

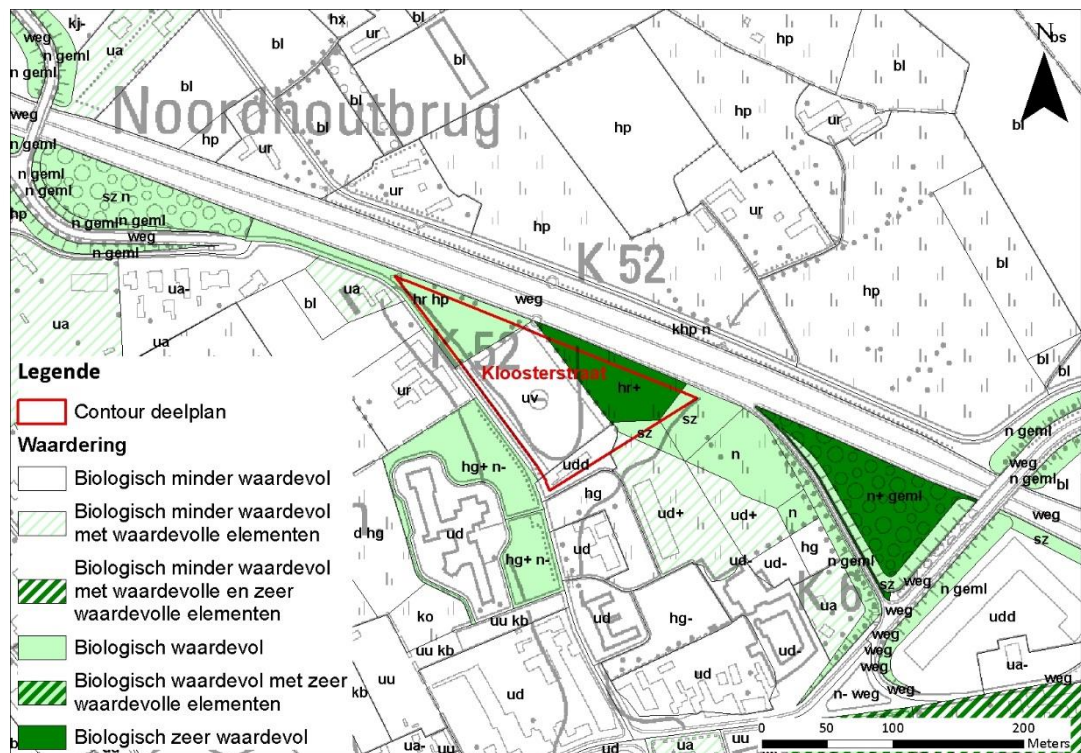
Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het meest nabijgelegen beschermd gebied is het VEN-gebied “Vallei van de Benedenleie”, op ca. 420 m ten zuiden. Dit VEN-gebied is tevens gedeeltelijk aangeduid als natuurreservaat.

Biologische waarderingskaart

Binnen het plangebied zijn volgens de biologische waarderingskaart van de stad Gent de aanwezige (verruigde) graslanden en het soortenarm permanent cultuurgrasland aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. Het voormalige voetbalveld heeft weinig biologische waarde.

In de realiteit zijn deze percelen echter minder waardevol, en kan gesteld worden dat de BWK een overschatting is en dat de waarden niet aanwezig zijn. Dit wordt bevestigd volgens de BWK die beschikbaar is via Geopunt.



Figuur 5-80: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige juridische context volgens het gewestplan, zou het plangebied reeds grotendeels vergraven/verhard zijn, waardoor de aanwezige vegetatie hoogstwaarschijnlijk niet meer aanwezig zou zijn.

5.5.11.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Effecten op **SBZ-zones of VEN-gebied** zijn niet te verwachten gezien de tussenliggende afstand (ca. 400 m) en de aard van de activiteit die het voorgenomen plan toelaat (aanplant van bos). Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Volgens de biologische waarderingskaart zijn waardevolle tot zeer waardevolle elementen gelegen binnen het plangebied. Deze elementen kunnen behouden blijven binnen de vooropgestelde bestemming als bos. De graslanden zullen omgevormd worden tot een ander natuurtype (bos) dat minstens even waardevol is. De boszone zorgt immers niet alleen voor biotoopwinst en een leefgebied voor plantensoorten en kleinere diersoorten, maar kan ook dienen als stapsteen in het landschap voor migrerende soorten. Aanzienlijk negatieve effecten worden bijgevolg niet verwacht.

De boszone zal een hogere biologische waarde hebben indien gekozen wordt voor inheemse, streekeigen soorten en een ecologische inrichting. Dit zal opgenomen worden als aanbeveling.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, de terreinen reeds bebouwd zouden zijn. Een overgang van bebouwing naar bosgebied kan positief beoordeeld worden gezien dit de biologische waarde en biodiversiteit ten goede komt.

5.5.11.3.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het bosgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

5.5.11.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.11.4.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Landschapsatlas

Het plangebied is gelegen in het traditioneel landschap 'Plateau van Tielt'. De beleidswenselijkheden voor dit traditionele landschap zijn de volgende:

- vermijden dichtslibben van de verstedelijking in de richting van Roeselare;
- versnippering door infrastructuur en verspreiding van (bio)industriële vestigingen tegengaan;
- versterken van de samenhang en buffering van de visuele verstedelijking door selectieve groenaanplanting.

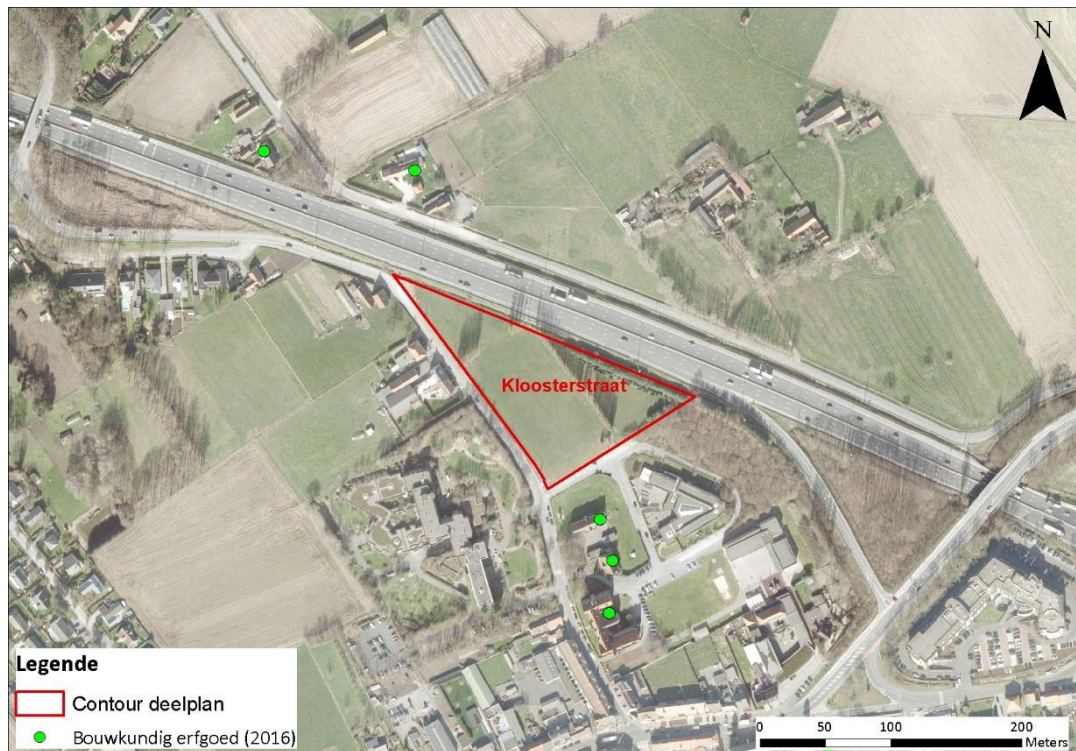
Er zijn geen waardevolle elementen uit de landschapsatlas aanwezig binnen of nabij het plangebied.

Beschermd erfgoed

Er bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of stads- en dorpsgezichten binnen of nabij het plangebied.

Inventaris Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich geen relictten van bouwkundig erfgoed. Net ten zuiden van het plangebied zijn het Sinte Regina's Godshuis en de pastorie vastgesteld als bouwkundig erfgoed.



Figuur 5-81: Kaart landschapssatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Landschapsskenmerkenkaart

Op de landschapsskenmerken kaart werd nabij het plangebied enkel de E40 aangeduid als een lijnelement (autosnelwegen).

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) geeft geen informatie over archeologische vondsten of waarden in het plangebied. In de omgeving zijn eveneens geen vindplaatsen gekend. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Volgens het gewestplan zouden er verhardingen en gebouwen aanwezig zijn in het plangebied.

5.5.11.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Het voorgenomen plan geeft invulling aan de beleidswenselijkheden van het traditioneel landschap, hetgeen positief beoordeeld wordt. Verder is het plangebied in landschappelijk weinig waardevol gebied gelegen door de aanwezige verstedelijking en de E40.

Gezien de aard van het voorgenomen plan (bosaanplant) worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten aanzien van de omliggende erfgoedwaarden (bouwkundig erfgoed).

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst een boszone omvatten. Indien dit bos ontstaat door spontane verbossing, dient hiervoor geen vergraving plaats te vinden. Indien dit bos gerealiseerd wordt door het aanplanten van plantgoed, zal dit gepaard gaan met een beperkte vergraving. Gezien de ligging nabij de E40 en het agrarisch gebruik van de momenteel onbeboste percelen, kan verondersteld worden dat de bodem in het verleden reeds (beperkt)

vergraven/verstoord is geweest. Mogelijke archeologische relictten in de bovenste bodemlaag zullen in het verleden reeds verstoord zijn. Het risico op het verstoren van archeologische relictten door uitvoering van het voorgenomen RUP wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat. Verder wordt er verondersteld dat de geldende wetgeving inzake archeologie gevolgd wordt.

Ten aanzien van landschapsbeeld en visuele waarde van het gebied, wordt de ontwikkeling van het plangebied als eerder positief beoordeeld. Het toekomstige bos zal namelijk een visuele buffer vormen voor de E40.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving reeds mogelijk. Mogelijke archeologische relictten zullen hierbij reeds verstoord/opgegraven zijn. Het risico op verstoren van archeologische relictten door spontane verbossing of aanplant met plantgoed wordt bijgevolg verwaarloosbaar ingeschat.

Zowel ten aanzien van de visuele beeldwaarde als ten aanzien van de aanwezige bouwkundige relictten, wordt geoordeeld dat een positiever effect uitgaat van het geplande bos, dan van invulling van het gebied voor wonen. Het planvoornemen wordt dan positief beoordeeld.

5.5.11.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen significante effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.11.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor bos, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant of zelfs positief. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact. Hoogdynamische recreatie is niet toegelaten, waardoor ook hinderaspecten zeer beperkt zullen zijn.

5.5.11.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied betreft twee onbebouwde percelen ten noorden van Baarle-dorp. Het betreft een versnipperd stuk open ruimte grenzend aan de snelweg in een noorden en een cluster van gemeenschapsvoorzieningen te oosten en ten zuiden. Tot voor kort was hier een voetbalveld op ingericht, maar momenteel betreft het twee graslanden (in maaibeheer). De percelen zijn niet opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Onder de huidige bestemmingsvoorschriften (zone voor wonen) is bebouwing en vergraving mogelijk.

5.5.11.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het ontwerp-RUP zullen de graslanden in gebruik genomen worden door zone voor bos. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van het ruimtelijk functioneren van het gebied.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Ontwikkeling van het gebied als bosgebied betekent wel een verlies aan ruimte voor wonen. Aanleg van bos biedt mogelijkheden voor recreatie en ook maatschappelijke functies zoals beleving,

luchtkwaliteit, waterbeheersing, klimaatbeheersing, erfgoed en welzijn. Verder zorgen groenzones voor een verbetering van de woonkwaliteit voor de woningen in de omgeving van het plangebied. Bovendien is het gebied omwille van zijn ligging pal naast de E40 minder geschikt in functie van wonen.

Daarnaast is dit deelgebied opgenomen in beleidsplannen, waarbinnen de herbestemming naar bos past:

- Volgens het Groenstructuurplan infrastructuurgroen dient langs de E40 infrastructuurgroen ontwikkeld te worden
- In “Ruimte voor Gent – structuurvisie 2030” is met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van Baarledorp volgende tekst opgenomen:

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

Globaal kan gesteld worden dat er geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie.

5.5.11.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen significante negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

5.5.12 Deelgebied 504 Rijvissche

Het deelgebied is gesitueerd tussen de E40, de Oudenaardsesteenweg (N60) en de Rijvisschestraat. Het deelgebied bestaat uit twee delen. Enerzijds uit een bebost perceel achter het scholencomplex van Don Bosco en anderzijds uit de open ruimte met jonge aanplanten achter de bebouwing langs de N60 en gedeeltelijk langs de Rijvisschestraat.

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. Voor de open ruimte is het gewestplan grotendeels van toepassing, met de bestemming “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”. De loods, die volledig wordt opgenomen in het plangebied, bevindt zich gedeeltelijk binnen het gewestelijk RUP ‘Parkbos’ en heeft de bestemming “bufferbosgebied”.

Het deelgebied Rijvissche wordt ontwikkeld als onderdeel van de groenpool Parkbos, waarin het volledige deelgebied ingeschakeld wordt in functie van bosuitbreiding. Omwille van deze redenen krijgt het deelgebied de gepaste bestemming als “zone voor bos”. In de bestaande loods zijn portaalondersteunende functies toegelaten. De aanleg van een functioneel fietspad is toegelaten.

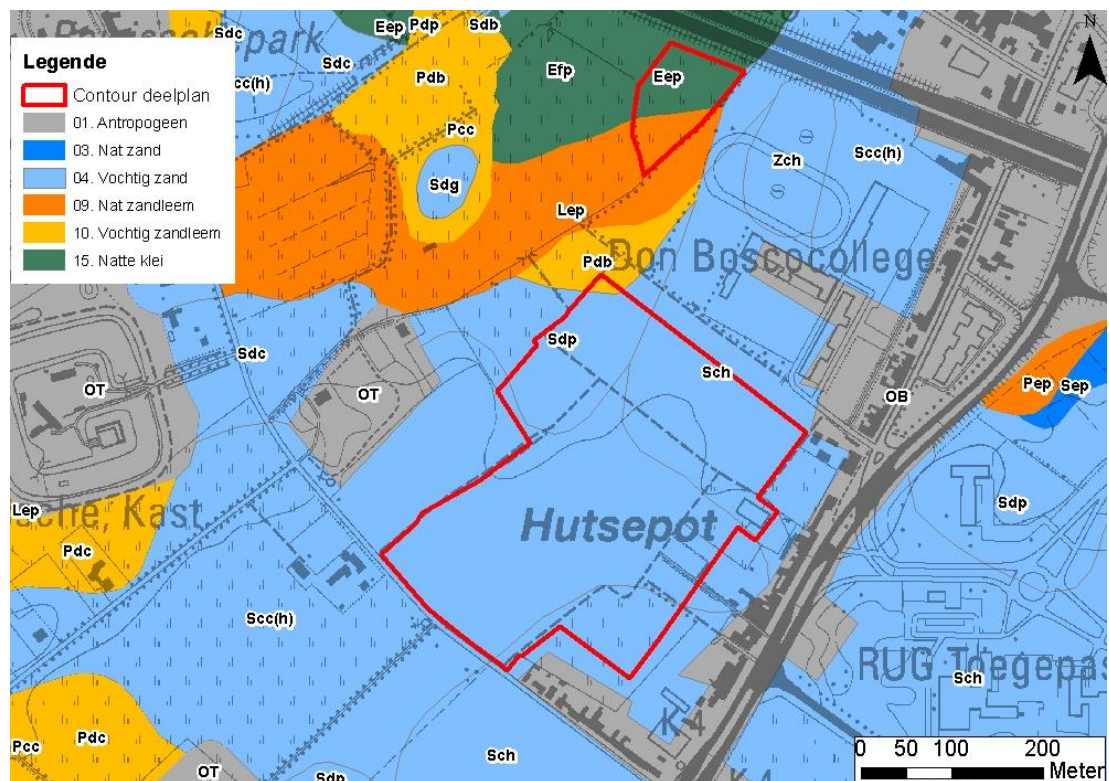
5.5.12.1 Bodem en grondwater

5.5.12.1.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

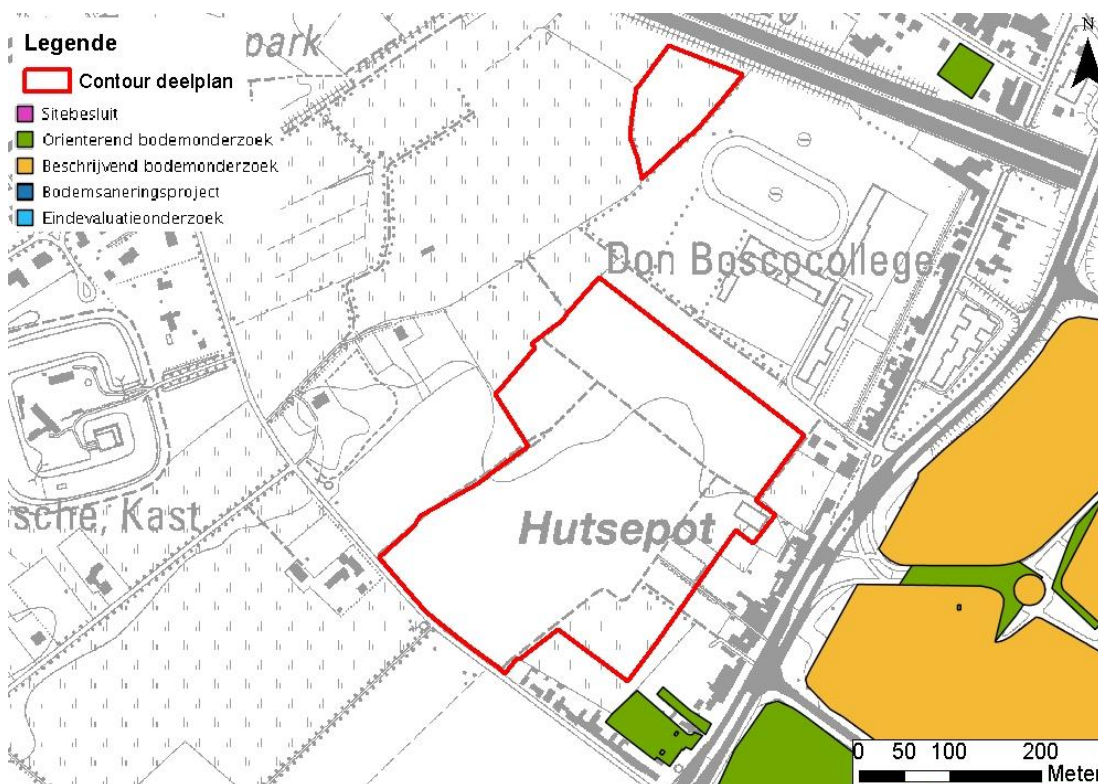
De bodem in de deelplannen bestaat uit vochtig zand, nat zandleem en natte klei. Deze zandleem en kleibodems zijn gevoelig voor structuurwijziging. Een beperkte zone heeft tevens een kwetsbaar bodemprofiel (h).

In of nabij het plangebied is geen bodemkundig erfgoed gelegen.



Figuur 5-82: Bodemkaart

Binnen het deelgebied zijn geen bodemonderzoeken gekend bij OVAM. Ten zuiden en oosten van het plangebied zijn wel oriënterende bodemonderzoeken gebeurd (dossiernummers 10294, 3278, 12565 en 88346) en een beschrijvend bodemonderzoek (dossiernummer 16385).



Figuur 5-83: Bodemonderzoeken OVAM (Bron: OVAM, geraadpleegd op 9/12/2019)

Het plangebied ligt volgens de grondwaterkwetsbaarheidskaart volledig binnen categorie CA1²⁰, wat wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is. Binnen het plangebied zijn geen vergunde grondwaterwinningen of een beschermingszone van grondwater gelegen.

Het zuidelijke deel van het plangebied is volgens de grondwaterstromingskaart matig gevoelig (type 2) voor grondwaterstromingen. Het noordelijke, kleine deelgebied is zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstromingen.

Het plangebied bevat nauwelijks zones die aangeduid zijn als erosiegevoelig.

Het zuidelijk deel van het plangebied is volledig aangeduid als infiltratiegevoelig. Het noordelijke, kleine deelgebied is aangeduid als niet infiltratiegevoelig.

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het plangebied is momenteel bestemd voor 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied', 'bufferbosgebied' en 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Het is dus theoretisch mogelijk dat gebouwen en verhardingen aanwezig zijn in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De zuidelijke zone zou in de juridische referentiesituatie in principe volledig in gebruik moeten zijn als landbouwgebied, met ter hoogte van de loods bufferbos.

5.5.12.1.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

De bodems in het deelgebied zijn gevoelig voor verdichting. Gezien de bestemming als zone voor bos, kunnen effecten inzake verdichting relevant zijn. Er worden enkele aanbevelingen geformuleerd om mogelijke effecten maximaal te beperken:

²⁰ Deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag

- Verdichtingsgevoelige zones zo weinig mogelijk betreden met zware machines
- Gebruik van rijplaten bij betreding
- Bodem terug losmaken na betreding

Sowieso zal betreding van het gebied met zware machines weinig voorkomen, en beperkt zijn tot het onderhoud van het bosgebied. Er worden dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Een beperkte zone wordt gekenmerkt door een waardevol bodemprofiel (h). Gelet op de aard van het planvoornemen, bos, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Gezien het voorgenomen RUP bosontwikkeling vooropsteld (in de plaats van landbouw), worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van **erosie**.

Binnen het plangebied worden geen bestemmingen gepland die aanleiding kunnen geven tot (grootschalige) **bodemverontreiniging**. Het gaat immers over het voorzien van een zone voor bos. Aanzienlijk negatieve effecten worden dan ook niet verwacht.

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig onverhard. Een uitzondering is de loods, die een functie als onthaalpoort zou kunnen opnemen waardoor deze verharding behouden zou blijven. Gezien de bestemming 'zone voor bos' zal dit gebied nagenoeg volledig onverhard blijven. Er worden geen risico-activiteiten voorzien (cfr. bodemkwaliteit), noch ondergrondse constructies toegelaten. Er worden dan ook geen effecten verwacht ten aanzien van **infiltratiemogelijkheden, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit**.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand (zone voor landbouw, bufferbos en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) zijn bodemingrepen en verharding mogelijk in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en ten gevolge van de landbouwpraktijken in de zone voor landbouw. Hierbij zijn effecten ten aanzien van infiltratie, grondwaterstroming en grondwaterkwantiteit te verwachten. Deze effecten worden echter niet meer verwacht bij een invulling als bosgebied en slechts zeer beperkt door toevoeging van een functioneel fietspad. Door de herbestemming worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van bodem en grondwater.

5.5.12.1.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline bodem en grondwater geen aanzienlijke effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden enkele aanbevelingen geformuleerd om mogelijke effecten van verdichting maximaal te beperken:

- Verdichtingsgevoelige zones zo weinig mogelijk betreden met zware machines
- Gebruik van rijplaten bij betreding
- Bodem terug losmaken na betreding

5.5.12.2 Oppervlaktewater

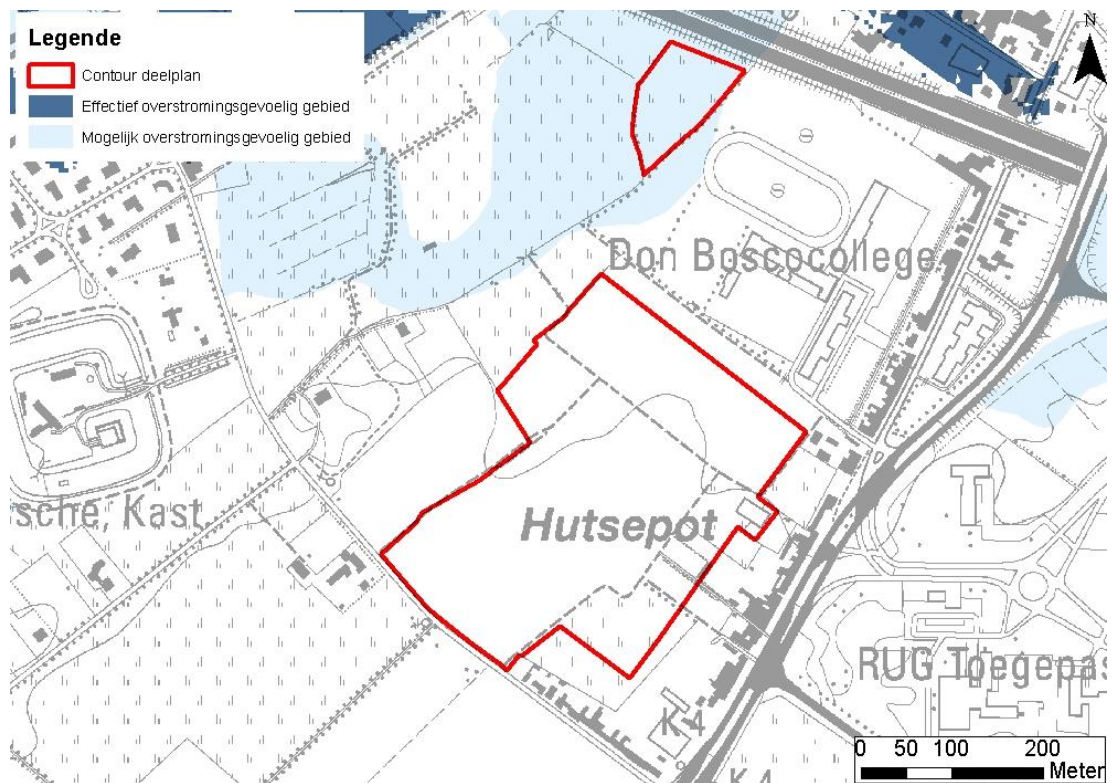
5.5.12.2.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

De deelgebieden situeren zich in de Bekken van de Gentse kanalen. Er stromen geen waterlopen doorheen het plangebied. De Ringvaart Om Gent loopt op minimaal 360 meter van het noordelijke deelgebied.

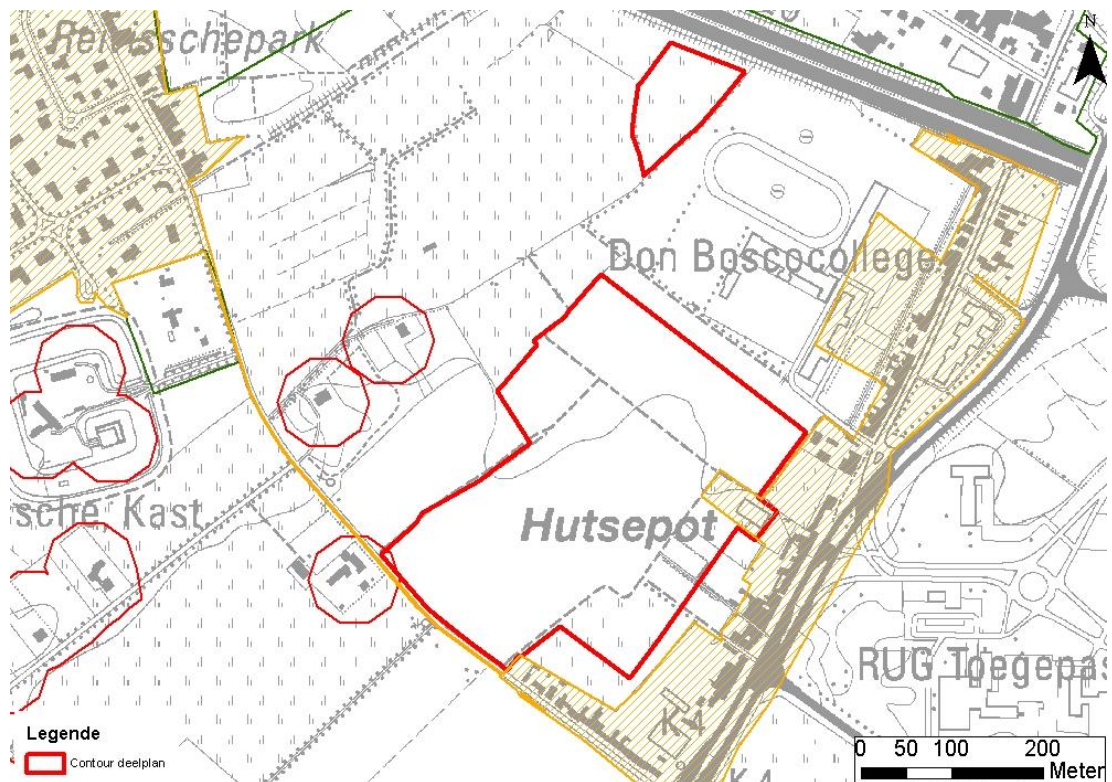
Het plangebied zelf is niet aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied. Het noordelijke deel is wel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen.

Het noordelijke deelgebied is wel aangeduid als van nature overstromingsgevoelig gebied, maar niet recent overstroomd.



Figuur 5-84: Waterlopen (VHA) en overstromingsgevoelige gebieden (Watertoets 2017)

Het zuidelijk deel van het plangebied sluit aan op een gebied dat is aangeduid als individueel te optimaliseren buitengebied. Verder is enkel de loods in het zuidelijk deelgebied ingekleurd op de zoneringsplannen van de VMM. Het gaat om centraal gebied. Dit betekent dat een aansluiting via een rioleringsstelsel op een RWZI mogelijk is.



Figuur 5-85: Zoneringsplan (VMM)

Theoretische planningsreferentiesituatie

Met betrekking tot de discipline water kan er in de theoretische planningsreferentiesituatie vanuit gegaan worden dat er bebouwing en verharding aanwezig zou kunnen zijn binnen de zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waardoor regenwater niet overal ter plaatse kan infiltreren. Echter, er kan verondersteld worden dat er voldaan zou zijn aan de geldende wetgeving inzake hemelwaterhergebruik, infiltratie en buffering. Een vertraagde afvoer van hemelwater is echter niet uit te sluiten.

Ter hoogte van de loods is het gebied bestemd als bufferbosgebied, waardoor aangenomen kan worden dat in de theoretische planningsreferentiesituatie de loods niet aanwezig zou zijn.

5.5.12.2.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Gezien de aard van het planvoornemen (zone voor bos, met maximale beperking van verharding), worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten aanzien van **waterlopen (kwantiteit), overstromingsgevoelige gebieden en de oppervlaktewaterhuishouding**. Er zal tevens geen afvalwater gegenereerd worden.

Ten aanzien van de planningsreferentiesituatie

Ten aanzien van de juridische toestand (zone voor landbouw, bufferbosgebied en zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) zijn in beperkte mate verharding en productie van afvalwater mogelijk in de zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Effecten ten gevolge van het RUP kunnen dan positief beoordeeld worden gezien de ontwikkeling van bos vooropgesteld wordt, waarbij verharding en de productie van afvalwater nagenoeg onbestaande zijn. Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten gevolge van de aanwezigheid van een functioneel fietspad.

Ten aanzien van de bestemming bufferbosgebied worden geen significante wijzigingen verwacht.

5.5.12.2.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline oppervlaktewater geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen voorgesteld.

5.5.12.3 Biodiversiteit

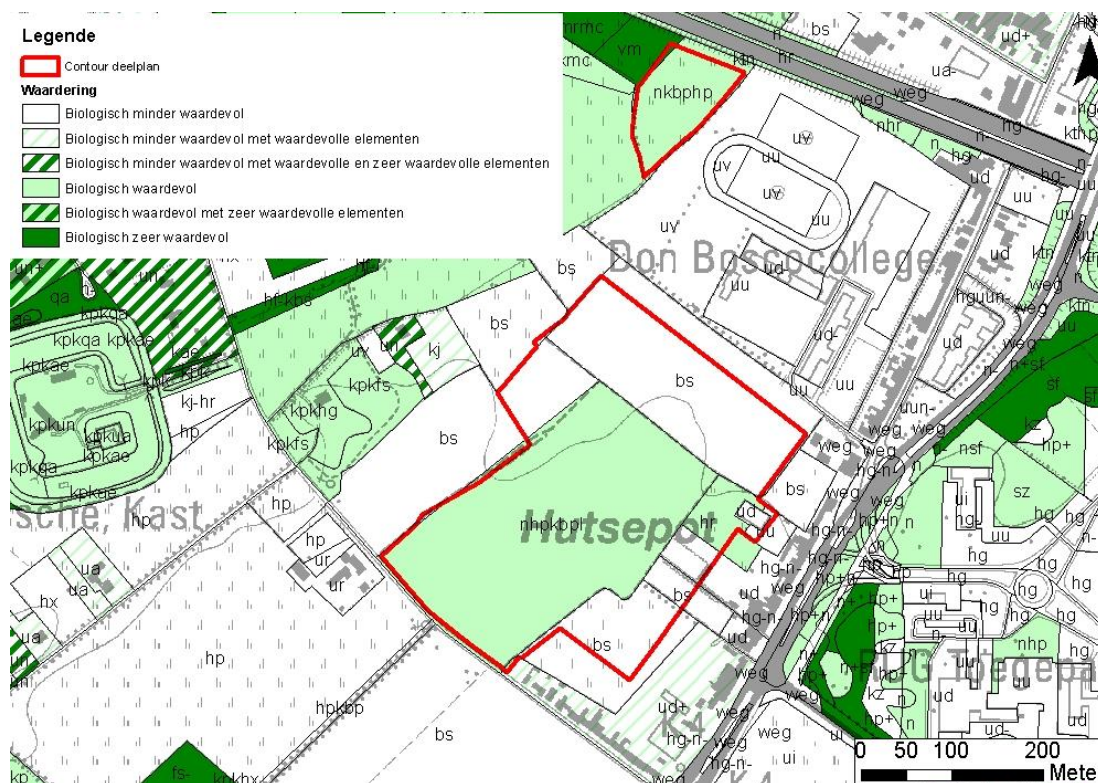
5.5.12.3.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een speciale beschermingszone (VEN-gebied of vogel- of habitatrichtlijngebied). Het meest nabijgelegen beschermd gebied is het VEN-gebied "Vallei van de Bovenschelde Noord", op ca. 2 km ten zuidoosten. Dit VEN-gebied is tevens gedeeltelijk aangeduid als natuureservaat.

Biologische waarderingskaart

Het zuidelijke deelgebied 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 met een soortenarm permanent cultuurgrasland.



Figuur 5-86: Biologische waarderingskaart in en rond het plangebied (Bron: BWK Stad Gent)

Een gedeelte van het zuidelijke deelgebied is gelegen in geregistreerd landbouwgebruik (gegevens uit 2018).

Theoretische planningsreferentiesituatie

Het zuidelijk deel van de Rijvissche is bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. In de theoretische referentie zouden de beboste percelen in het gebied niet aanwezig zijn, maar in agrarisch gebruik zijn.

Het noordelijke deel van deelgebied Rijvissche is bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze zone zou dus verhard en bebouwd kunnen zijn, waarbij de huidige vegetatie dan ook niet aanwezig zou zijn.

De huidige loods is bestemd als bufferbosgebied. Deze zone zou dus niet bebouwd zijn, maar een natuurlijke invulling hebben.

5.5.12.3.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Effecten op SBZ-zones of VEN-gebied zijn niet te verwachten gezien de grote tussenliggende afstand (meer dan 1 km) en de aard van de activiteit die het ontwerp-RUP toelaat (aanplant van bos). Een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets zijn dan ook niet vereist.

Volgens de biologische waarderingskaart is het plangebied biologisch waardevol. De herbestemming naar zone voor bos biedt de zekerheid dat deze zone van biologische waarde blijft bestaan en niet omgevormd wordt naar landbouw of gemeenschapsvoorziening en openbaar nut, zoals in de huidige bestemming mogelijk is. De effecten van de herbestemming ten aanzien van de biologische waarde van het gebied zijn dan ook positief. Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten gevolge van de aanwezigheid van een functioneel fietspad.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Voor het plangebied kan er van uitgegaan worden dat bij de theoretische planningsreferentiesituatie, bij uitvoering van de huidige bestemmingen, de terreinen door landbouw en eventueel bebouwing in het noordelijk deel worden ingenomen. De huidige juridische situatie maakt immers de aanwezigheid van landbouw en bebouwing mogelijk. Een herbestemming naar zone voor bos kan dan positief beoordeeld worden, omdat zo verharding en omvorming naar landbouw maximaal beperkt wordt en dit de aanwezige biologische waarde en biodiversiteit ten goede komt. Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten gevolge van de aanwezigheid van een functioneel fietspad.

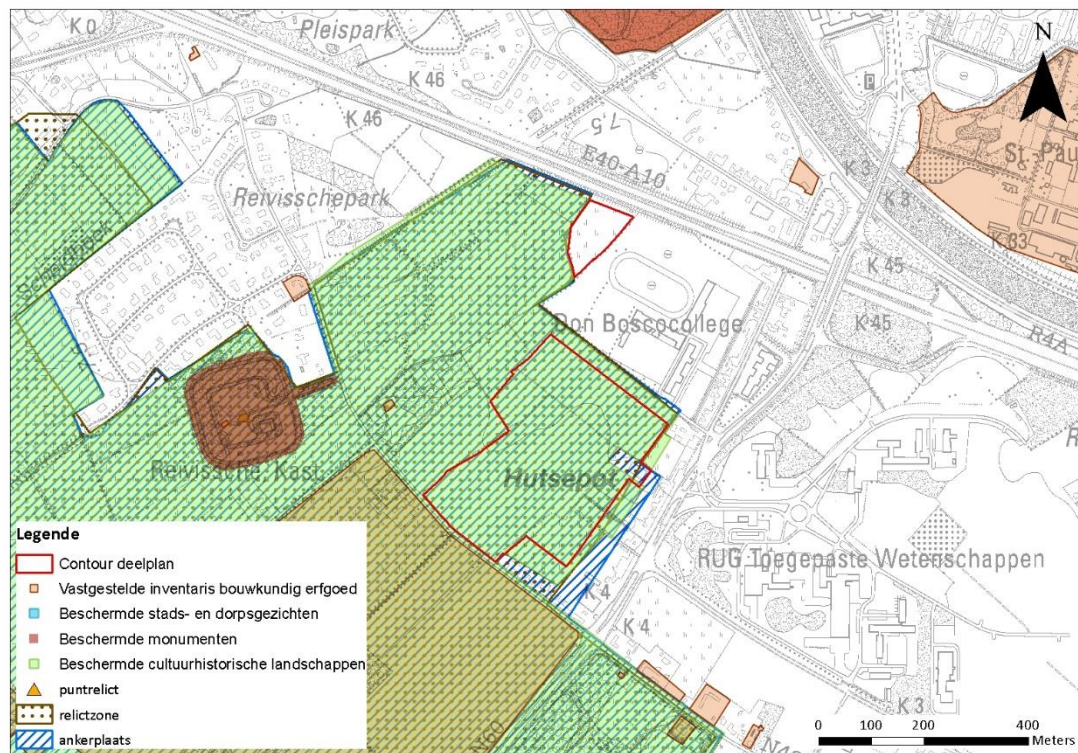
5.5.12.3.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline biodiversiteit geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Als aanbeveling wordt opgenomen dat het bosgebied best uit inheemse, streekeigen soorten bestaat, en dat best gekozen wordt voor een ecologische inrichting.

5.5.12.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

5.5.12.4.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein



Figuur 5-87: Kaart landschapsatlas, beschermingen en bouwkundig erfgoed

Landschapsatlas

De deelgebieden bevinden zich in het traditioneel landschap 'Zandig Leie-Schelde-interfluvium'. Volgende beleidswenselijkheden werden voor dit landschap vooropgesteld:

- Stoppen van de industriële en commerciële "lintbebouwing" langs de (kruispunten) van de grote wegen als een van de belangrijke factoren voor het dichtslibben van de open ruimte
- Accentueren van het alluviale landschap door het bufferen van de visuele verstedelijking door het herstel van het coulissen-meese landschap.

De deelgebieden bevinden zich binnen de relictzone 'Kasteelparken van Zwijnaarde'. Verder zijn er geen aanduidingen van de landschapsatlas binnen de deelgebieden. Aan de overzijde van de Rijvisschestraat is het puntrelict 'Reyvissche kasteel' gelegen.

Beschermd erfgoed

De deelgebieden zijn binnen de kastelensite gelegen welke staat aangeduid als een cultuurhistorisch landschap. Het Kasteeldomein Rijvissche, ten westen van het plangebied, is een beschermd monument.

Inventaris Onroerend Erfgoed

Eveneens aan de overzijde van de Rijvisschestraat ligt het bouwkundig erfgoed 'Kasteel Nieuwgoed of Nieuwenhove'. Net buiten het zuidelijke deelgebied ligt Villa La Closerie, eveneens vastgesteld bouwkundig erfgoed. In de omgeving zijn ook nog verschillende andere bouwkundige erfgoeden gesitueerd.

Landschapkenmerkenkaart

Volgens de landschapkenmerkenkaart bevinden volgende structuren zich nabij het plangebied:

- Autosnelwegen (E40)
- Interstedelijke hoofdwegen
- Kasteelparken en -domeinen
- Nieuwe nederzettingen (nieuwe woonwijk)

Archeologie

De Centrale Archeologische Inventarisatie (CAI) geeft informatie over archeologische vondsten of waarden. In de omgeving van de deelgebieden werden vondsten aangetroffen. De effectieve aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Theoretische planningsreferentiesituatie

In de theoretische referentie zouden de beboste percelen in de Rijvissche niet aanwezig zijn, maar in agrarisch gebruik zijn of als gemeenschapsvoorziening of openbaar nut ingericht zijn. De huidige vegetatie zou dan waarschijnlijk niet aanwezig zijn.

5.5.12.4.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Nabij het plangebied zijn verschillende (landschappelijke) erfgoedwaarden gelegen. De aard van het plan (herbestemmen tot zone voor bos) gaat echter niet in tegen de beleidswenselijkheden van het traditioneel landschap en de relictzone. Behoud van bos en herbebossing kadert bovendien binnen het beleid dat vooropgesteld wordt voor de erfgoedwaarden.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentiële archeologische waarden. Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied in de toekomst bos omvatten. Deze natuur zal verder spontaan ontwikkeld worden, zonder vergraving. Er wordt bijgevolg geen risico op het verstoren van archeologische relictten door uitvoering van het voorgenomen RUP ingeschat.

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten gevolge van de aanwezigheid van een functioneel fietspad.

Ten aanzien van landschapsbeeld en visuele waarde van het gebied, wordt de ontwikkeling van het plangebied als eerder positief beoordeeld.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

Bij uitvoering van de huidige bestemming is bebouwing en vergraving mogelijk in het plangebied. Mogelijke archeologische relictten zullen hierbij reeds verstoord/opgegraven zijn. Het risico op bijkomend verstoren van archeologische relictten door bos wordt bijgevolg als zeer laag ingeschat.

Er worden door ontwikkeling van het gebied als zone voor bos geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten aanzien van het landschappelijk en beschermd erfgoed. Ten aanzien van het landschapsbeeld wordt dit zelfs eerder positief beoordeeld.

Er worden geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht ten gevolge van de aanwezigheid van een functioneel fietspad.

5.5.12.4.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Er zijn vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het RUP. Er worden geen maatregelen noodzakelijk geacht.

5.5.12.5 Mens

Binnen de discipline mens wordt ingeschat dat enkel een bespreking van de ruimtelijke aspecten relevant is (wijziging van gebruikswaarde en functies).

Gezien de geplande invulling als zone voor bos, worden effecten ten aanzien van mobiliteit beschouwd als niet relevant. Ook hinderaspecten worden als niet relevant beschouwd, gezien invulling van gebieden met een groene bestemming eerder positieve effecten teweegbrengen, maar zeker geen negatieve impact.

5.5.12.5.1 Referentiesituatie

Huidige referentiesituatie op het terrein

Het perceeltje achter de school Don Bosco betreft een bestaand, nat bosje. De zuidelijke zone 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 een voedselteam.

Theoretische planningsreferentiesituatie

In de theoretische referentie zouden de beboste percelen in Rijvissche niet aanwezig zijn, maar in agrarisch gebruik zijn of als gemeenschapsvoorziening of openbaar nut ingericht zijn. De huidige vegetatie zou dan waarschijnlijk niet aanwezig zijn.

De huidige loods is bestemd als bufferbosgebied. Deze zone zou dus niet bebouwd zijn, maar een natuurlijke invulling hebben.

5.5.12.5.2 Onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Ten aanzien van de huidige referentiesituatie

Door uitvoering van het voorgenomen RUP zal het plangebied ingericht worden als onderdeel van de groenpool Parkbos. Het stadsbestuur koos er expliciet voor om het gebied te herbestemmen naar bos. Ook in het landschapsplan dat voor het ruimere gebied Rijvissche werd opgemaakt, wordt het volledige deelgebied ingeschakeld in functie van bosuitbreiding. In de bestaande loods zijn portaalondersteunende functies toegelaten. Ook de aanleg van een functioneel fietspad is toegelaten.

Hierbij is het mogelijk dat de landbouwfunctie uit het gebied zal verdwijnen, ten voordele van bos/natuur en laagdynamische recreatie. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM. Bovendien worden bijkomende flankerende maatregelen voorzien voor landbouwers in hoofdberoep. Gezien de eerder beperkte oppervlakte aan landbouwgrond die verloren gaat, gezien de percelen reeds ingesloten liggen tussen recreatie, bos en woningen en gezien de mogelijke compensaties, worden geen aanzienlijke effecten verwacht ten aanzien van het ruimtelijk functioneren van het gebied. Tot slot worden ook nieuwe functies gecreëerd, namelijk bos/natuur en recreatie. Er worden globaal dan ook geen aanzienlijke effecten verwacht.

Globaal kan gesteld worden dat er geen netto verlies van functies optreedt. Het verlies van een functie wordt namelijk gecompenseerd door een nieuwe functie.

Ten aanzien van de theoretische referentiesituatie

In de theoretische referentiesituatie zou een zone voor gemeenschapsvoorziening of openbaar nut, een bufferbos en landbouw aanwezig zijn. Door het planvoornemen worden deze zones aangeduid als bos. Ten aanzien van de bestemming bufferbosgebied worden geen significante wijzigingen verwacht. Gezien het bos publiek toegankelijk zal zijn, en gezien de bestemming gemeenschapsvoorziening of openbaar nut reeds achterhaald is omdat de percelen reeds eigendom van natuurpunt zijn, worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Voor een bespreking van de landbouw die wordt ingenomen, wordt verwezen naar de bespreking van de effecten ten aanzien van de huidige referentiesituatie. Ook hier worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

5.5.12.5.3 Maatregelen/aandachtspunten (reeds voorzien of te voorzien) en conclusie

Vanuit de discipline mens zijn er geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten door uitvoering van het ontwerp-RUP. Er worden geen maatregelen of aanbevelingen voorgesteld.

6 Leemten in de kennis en grensoverschrijdende effecten

6.1 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat bepaalde effecten niet beoordeeld kunnen worden.

6.2 Grensoverschrijdende effecten

De reikwijdte van de te verwachten effecten ligt volledig op grondgebied van de stad Gent en is niet gewestgrens- of landgrensoverschrijdend, gezien het plangebied op meer dan 15 km van een gewest- en landsgrens gelegen is.

7 **Toetsing van het RUP Groen aan de criteria van bijlage I bij het DABM**

In artikel 4.2.3, §3 van het DABM wordt bepaald dat voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, er geen plan-MER moet worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I, die bij dit decreet is gevoegd, aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Dat het RUP Groen het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau én een kleine wijziging inhoudt, werd reeds gemotiveerd in §Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. (wettelijk kader en toetsing MER-plicht).

Hieronder vindt een toetsing plaats van het RUP Groen aan de criteria van bijlage I bij het DABM:

Bijlage I

De criteria overeenkomstig artikel 4.2.3, § 2, 2°, en artikel 4.2.3, § 3 zijn:

1. De kenmerken van plannen en programma's, in het bijzonder gelet op:

- 1. de mate waarin het plan of programma een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden, alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen;*
- 2. de mate waarin het plan of programma andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt;*
- 3. de relevantie van het plan of programma voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling;*
- 4. milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma;*
- 5. de relevantie van het plan of programma voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap (bijvoorbeeld plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming).*

2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed, in het bijzonder gelet op :

- 1. de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;*
- 2. de cumulatieve aard van de effecten;*
- 3. de grensoverschrijdende aard van de effecten;*
- 4. de risico's voor de menselijke veiligheid of gezondheid of voor het milieu (bijvoorbeeld door ongevallen);*
- 5. de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);*
- 6. de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op :*
 - bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed;*
 - de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden;*
 - intensief grondgebruik;*
- 7. de effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Europese Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.*

7.1 De kenmerken van plannen en programma's, in het bijzonder gelet op:

1. de mate waarin het plan of programma een **kader vormt voor projecten** en andere activiteiten met betrekking tot de **ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden**, alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen;

Het plan 'RUP Groen' vormt het kader voor projecten onder één van de rubrieken van bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en aanvulling maart 2013 inzake de project-MER-plicht:

Bijlage III, Rubriek 1. Landbouw, bosbouw en aquacultuur; d) eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik (projecten die niet in bijlage II zijn opgenomen).

Het plangebied situeert zich in het centrum van de stad Gent, één van de 13 Vlaamse centrumsteden. De aard van het plan heeft betrekking op een bestemmingswijziging die geen aanzienlijke milieueffecten (zie § 5 van de screening) genereert. Het plan voorziet enkel bestemmingen van lokaal stedelijk niveau, nl. zone voor park, zone voor landbouw, zone voor natuur en zone voor bos. Op schaal van de stad Gent is de omvang van het plangebied beperkt. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 432 ha, of ca. 2,8% van het Gents grondgebied. Het betreft echter geen aaneengesloten plangebied, maar een plangebied dat bestaat uit 102 deelgebieden, verspreid over het grondgebied van de stad Gent. Voornamelijk de toegelaten functies en gebruiksvoorwaarden wijzigingen, maar dit resulteert niet in een aanzienlijk effect (zie ook § 5 van de screening).

2. de mate waarin het plan of programma **andere plannen en programma's**, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, **beïnvloedt**;

Het plan staat op zichzelf en heeft geen noemenswaardige cumulatieve impact met andere plannen in de omgeving.

Het plan gaat niet in tegen of kadert zelfs binnen de bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent, het gemeentelijk groenstructuurplan.

3. de relevantie van het plan of programma voor de **integratie van milieuoverwegingen**, vooral met het oog op de bevordering van **duurzame ontwikkeling**;

Het voorgenomen RUP beoogt het planologisch verankeren van 102 groene gebieden in de stad Gent. Deze groene voorzieningen hebben potenties in het bestrijden van stedelijke hitte-effecten en bieden ook kansen voor buffering, betere luchtkwaliteit, beeldkwaliteit, wateropvang, klimaatbeheersing en biodiversiteit. Er kan dus geoordeeld worden dat het planologisch verankeren van groengebieden op het grondgebied van de stad Gent duurzame ontwikkeling bevordert.

4. **Milieu problemen** die relevant zijn voor het plan of programma;

Binnen verschillende deelgebieden zijn bodemonderzoeken of (afgelopen) saneringen gekend bij OVAM. De bestaande regelgeving dient sowieso gevolgd te worden. De verontreiniging zal bovendien niet toenemen, zich noch verspreiden door uitvoering van het planvoornemen en veroorzaakt op dit vlak geen nieuwe of bijkomende milieuproblemen.

Gezien de aard van het plan (planologisch verankeren van groengebieden) zijn kwetsbaarheden vanuit de disciplines bodem (overige aspecten), water, biodiversiteit, landschap, mobiliteit, lucht en geluid niet relevant.

5. de relevantie van het plan of programma voor de **toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap** (bijvoorbeeld plannen en programma's in verband met afvalstoffenbeheer of waterbescherming).

De geldende (Europese) milieuregelgeving moet gerespecteerd worden. Het plan staat het behalen van specifieke milieudoelstellingen niet in de weg.

7.2 Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed, in het bijzonder gelet op:

1. de waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten;

Uit het screeningsonderzoek (§ 5) blijkt dat t.g.v. het ontwerp-RUP geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten zijn. De voorspelde effecten hebben een hoge waarschijnlijkheid, duur en frequentie, maar geen van de voorspelde effecten is aanzienlijk te noemen, ook al omdat in het plan zelf reeds de nodige stedenbouwkundige voorwaarden zijn geïncorporeerd opdat het plan geen aanzienlijke bijkomende effecten zou hebben op de omgeving.

2. De cumulatieve aard van de effecten;

Er treden t.g.v. het plan geen cumulatieve negatieve effecten op met de projecten uit de omgeving. Mogelijk positieve cumulatieve effecten kunnen optreden ten aanzien van de biodiversiteit en fauna en flora doordat het erkend natuureservaat Gentse Leievallei kan uitbreiden en gezien het deelgebied Rosdam een verbindingsfunctie kan uitoefenen tussen de Leievallei en het Parkbos.

3. De grensoverschrijdende aard van de effecten;

Er treden t.g.v. het plan geen grensoverschrijdende effecten op.

4. De risico's voor de menselijke veiligheid of gezondheid of voor het milieu (bijvoorbeeld door ongevallen);

Binnen de deelgebieden zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig of gepland. Binnen bepaalde deelgebieden worden wel aandachtsgebieden gepland, namelijk waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden en recreatiegebieden. Binnen een perimeter van 2 km rond (een van de) deelgebieden zijn volgende Seveso-inrichtingen aanwezig:

- DeLaVal: een hoge drempel inrichting gelegen in het Industriepark-Drongen 10 te Drongen.

- Christeyns, Afrikalaan (productie van zepen): een lage drempel-inrichting omwille van de aanwezigheid van oxiderende stoffen waarbij het zowel om vaste als vloeibare producten gaat.

- Argos Storage Belgium: een hoge drempel inrichting gelegen aan de Wiedauwkaai 75 te Gent

- Gasbottling: een hoge drempel inrichting gelegen aan de Singel 33 te Gent

- EOC Belgium: een hoge drempel inrichting gelegen aan Durmeakker 41 te Evergem

- EOC Surfactants: een hoge drempel inrichting gelegen aan Durmeakker 35 te Evergem

- Perstorp Oxo Belgium: een hoge drempel inrichting gelegen aan Durmeakker 33 te Evergem

- Wiljo: een lage drempel inrichting gelegen aan de Industrieweg 14 te Gent

- CRI Catalyst Company Belgium: een hoge drempel inrichting aande Ringvaart Wondelgem 4 te Gent

- Buckman Laboratories: een hoge drempel inrichting gelegen aan de Wondelgemkaai 159 te Gent
- Belgian Shell Ghent: een lage drempel inrichting gelegen in de Pantserschipstraat 108 te Gent
- Argos Oil Belgium Depots: een hoge drempel inrichting gelegen in de Pantserschipstraat 301 te Gent
- Taminco: een hoge drempel inrichting gelegen in de Pantserschipstraat 207 te Gent
- PVS Chemicals: een hoge drempel inrichting gelegen in de Pantserschipstraat 80 te Gent
- Cotanco: een lage drempel inrichting gelegen langs de Wondelgemkaai 142 te Gent
- Air Products: een hoge drempel inrichting gelegen aan de Arbedkaai 1 te Gent

Er wordt niet verwacht dat er ter hoogte van de deelgebieden veiligheidsproblemen (zullen) optreden t.g.v. de Seveso-activiteiten in de omgeving.

5. De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden);

Er worden geen aanzienlijke effecten verwachten. De effecten die zullen optreden situeren zich op lokaal niveau, namelijk het plangebied zelf en de directe omgeving.

6. De waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed gelet op:

- a. Bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed

Gezien de aard van het plan (planologisch verankeren van groene zones) worden geen of eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van bodem, water, biodiversiteit en landschap. Verharding en vergraving zal namelijk maximaal beperkt worden, hetgeen de bodemstructuur en de waterhuishouding ten goede komt. Bovendien biedt deze bestemming kansen voor het in stand houden van bestaande natuur en verdere natuurontwikkeling. Tot slot betekent het behoud van open, groene ruimtes ook een meerwaarde voor het aanwezige en omliggende erfgoed.

- b. De overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden

Binnen verschillende deelgebieden zijn bodemonderzoeken of (afgelopen) saneringen gekend bij OVAM. Gezien de aard van het voorgenomen plan (bestemming naar open ruimte zoals parkgebied, landbouw, natuur en bos) worden echter geen nieuwe verontreinigen noch het verspreiden van verontreinigingen verwacht.

Gezien de aard van het plan (planologisch verankeren van groene zones), wordt geen toename van geluid- of luchtmissies verwacht.

- c. Intensief grondgebruik

Gelet op het huidige gebruik en de huidige planologische mogelijkheden, worden eerder positieve effecten verwacht ten aanzien van de intensiteit van het grondgebruik (veelal overgang van harde bestemming naar een groene bestemming).

7. De effecten op gebieden en landschappen die door een lidstaat, door de Europese Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend.

Er treden geen aanzienlijke effecten op (nabijgelegen) beschermde gebieden op door uitvoering van het ontwerp-RUP.

7.3 Conclusie

Uit het screeningsonderzoek en bovenstaande toetsing aan de criteria vermeld in bijlage I van het DABM blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Samen met het feit dat het plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau én een kleine (bestemmingsmatige) wijziging inhoudt, kan geconcludeerd worden dat voor het RUP Groen geen plan-MER moet worden opgemaakt.