



RUP 169 Groen – deelgebied 204. Slotendries (Oostakker)

1 september 2020 Motivering van de onteigening en
projectnota

Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Groendienst

Publicatiedatum

1 september 2020

Inhoudelijk bevoegde schepen

Astrid De Bruycker

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

Procedureel bevoegde schepen

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Betrokken schepen (flankerend landbouwbeleid)

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Contact

Joke Charles

groendienst@stad.gent

www.stad.gent/RUPGroen

Postadres

Stad Gent - Groendienst

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. +32 9 323 66 00

Inhoud

1. Inleiding	6
2. Motivering van de onteigening	7
2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen	7
2.2. Onteigenende instantie	11
2.3. Rechtsgrond	11
2.4. Openbaar nut	11
2.5. Doelstellingen	12
2.6. Onteigeningsnoodzaak	15
3. Gebiedsbeschrijving	18
3.1. Situering	18
3.1.1. Zone 1: wandelbos Slotendries	21
3.1.2. Zone 2: zone voor bosuitbreiding ten zuiden van de R4	21
3.1.3. Zone 3: zone voor bosuitbreiding ten noorden van de R4	21
3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek	22
3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap	22
3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap	22
3.2.3. Beschermde monumenten en landschappen	27
3.2.4. Historische relictten	27
3.2.4.1. Landschapsatlas	28
3.2.4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed	28
3.2.5. Archeologie	30
3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen	30
3.2.5.2. Verstoringshistoriek	31
3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting	31
3.2.6. Bibliografie	32
3.3. Abiotiek	32
3.3.1. Hydrologie	32
3.3.2. Waterkwaliteit	33
3.3.3. Bodem	34
3.4. Natuur	35
3.4.1. Flora	35
3.4.1.1. Landgebruik	35

3.4.1.2. Biologische waarderingskaart	36
3.4.1.3. Terreinbezoeken 30/04/2020 en 19/08/2020	39
3.4.1.4. Exoten	41
3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie	42
3.4.2. Fauna	42
3.4.3. Kwetsbare soorten	43
3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties	43
3.4.5. Huidig beheer	44
3.5. Landbouwgebruik	45
3.6. Omgevingscontext	45
3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid	45
3.6.1.1. Bereikbaarheid	45
3.6.1.2. Toegankelijkheid	47
3.6.2. Functies in de omgeving	49
3.7. Samenvattend overzicht van knelpunten en potenties	50
4. Inrichtingsvisie en projectplan	53
4.1. Doelstellingen van het projectgebied	53
4.2. Projectplan	53
5. Uit te voeren werken: vertaling van inrichtingsschets naar maatregelen	55
5.1. Realiseren van een robuust, aaneengesloten bos	55
5.1.1. Behoud of omvorming bestaand bos	55
5.1.2. Afbraak aanwezige gebouwen en constructies en verwijderen van ophogingen	56
5.1.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen	56
5.1.4. Bosuitbreiding door spontane verbossing	56
5.1.5. Bosuitbreiding door ontwikkeling van een bosrand	57
5.2. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen	57
5.2.1. Behoud en ontwikkeling wandelpaden	57
5.2.2. Publieke openstelling	58
5.2.3. Recreatieve infrastructuur	58
5.3. Opwaarderen zones in beschermd dorpsgezicht	58
5.4. Behoud en versterken van de natuur- en erfgoedwaarden door het instellen van een samenhangend, gecoördineerd beheer	59
5.4.1. Opmaak geïntegreerd natuurbeheerplan	59
5.4.2. Uitvoeren beheer	59
5.5. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel	60
6. Realisatietermijnen	62

7. Het verzoek tot zelfrealisatie	63
Bijlage: projectplan 204. Slotendries	65

1. Inleiding

De Stad Gent wenst het deelgebied 204 Oostakker - Slotendries, als onderdeel van het RUP 169 Groen, op te waarderen en in te richten als publiek toegankelijk groengebied. Zij zal in functie hiervan overgaan tot het verwerven van gronden, gelegen binnen de contour van het deelgebied.

In toepassing van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het uitvoeringsbesluit van 27 oktober 2017 maakte de Stad Gent voorliggende nota op. Het gaat zowel om een motiveringsnota van de onteigening als om de projectnota. Gemakshalve spreken wij verder over de projectnota.

In deze projectnota wordt het geïntegreerd kader opgezet waarbinnen de toekomstige gewenste ontwikkeling van het gebied wordt geschetst. Deze projectnota hoort bij het onteigeningsbesluit en maakt er, samen met het onteigeningsplan, integraal deel van uit.

De nota dient samen te worden gelezen met de algemene toelichtingsnota en toelichtingsnota, deelgebied 204 Oostakker - Slotendries horende bij het RUP 169 Groen. Conform het Vlaams Onteigeningsdecreet dient deze nota de onteigende in staat te stellen om te beoordelen of hij in staat is de beoogde doelstelling zelf te realiseren en in die zin een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen.

Deze nota zal samen met het ontwerp van onteigeningsplan als verplichte bijlage bij het ontwerp van onteigeningsbesluit in openbaar onderzoek worden gelegd. Voor de organisatie van het openbaar onderzoek heeft de Stad Gent ervoor gekozen de samenlopende procedure te volgen en het ontwerp van onteigeningsbesluit samen in openbaar onderzoek te leggen met het ontwerp van RUP. De wijze waarop een bezwaar, evenals een verzoek tot zelfrealisatie kan worden ingediend, wordt uiteengezet op www.stad.gent/RUPGroen.

2. Motivering van de onteigening

2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen

De te onteigenen goederen zijn gelegen op grondgebied Oostakker, Afdeling 17 - Oostakker, sectie B. In onderstaande tabel worden alle te onteigenen (delen van) percelen opgesomd. Deze gegevens zijn gebaseerd op de beschikbare kadastrale informatie d.d. 01/01/2020.

▼ **Tabel 1. Percelen in projectgebied, afdeling 17 – Oostakker, sectie B**

Inname	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m ²) ¹	Deelzone projectgebied ²
1	1058F	Schouts Acker	Weg	2288	1
2	1057G	Schouts Acker	Park	41955	1
3	1058G	Schouts Acker	Bos	675	1
4	1056C	Schouts Acker	Poel	3679	1
5	1028G	Schouts Acker	Bouwland	14021	2
6	1023D	Schouts Acker	Bouwland	2347	2
7	1019B	Schouts Acker	Bouwland	844	2
8	1019C	Schouts Acker	Bouwland	1873	2
9	1018C	Muysel	Bouwland	4196	2
10	1018B	Muysel	Bouwland	699	2
11	1017B	Schouts Acker	Bouwland	246	2
12	1017C	Schouts Acker	Bouwland	1419	2
13	1706K (deel)	Schouts Acker	Klooster	2550,82	2
14	1016B	Schouts Acker	Bouwland	1908	2
15	1706H (deel)	Schouts Acker	Boomgaard laag	6130,61	2
16	1706G (deel)	Schouts Acker	Schoolgebouw	1073,90	2

¹ Voor de percelen die slechts gedeeltelijk opgenomen zijn in het onteigeningsplan is de perceelsoppervlakte bepaald op basis van een opmetingsplan, voor de overige percelen wordt de kadastrale perceelsoppervlakte vermeld.

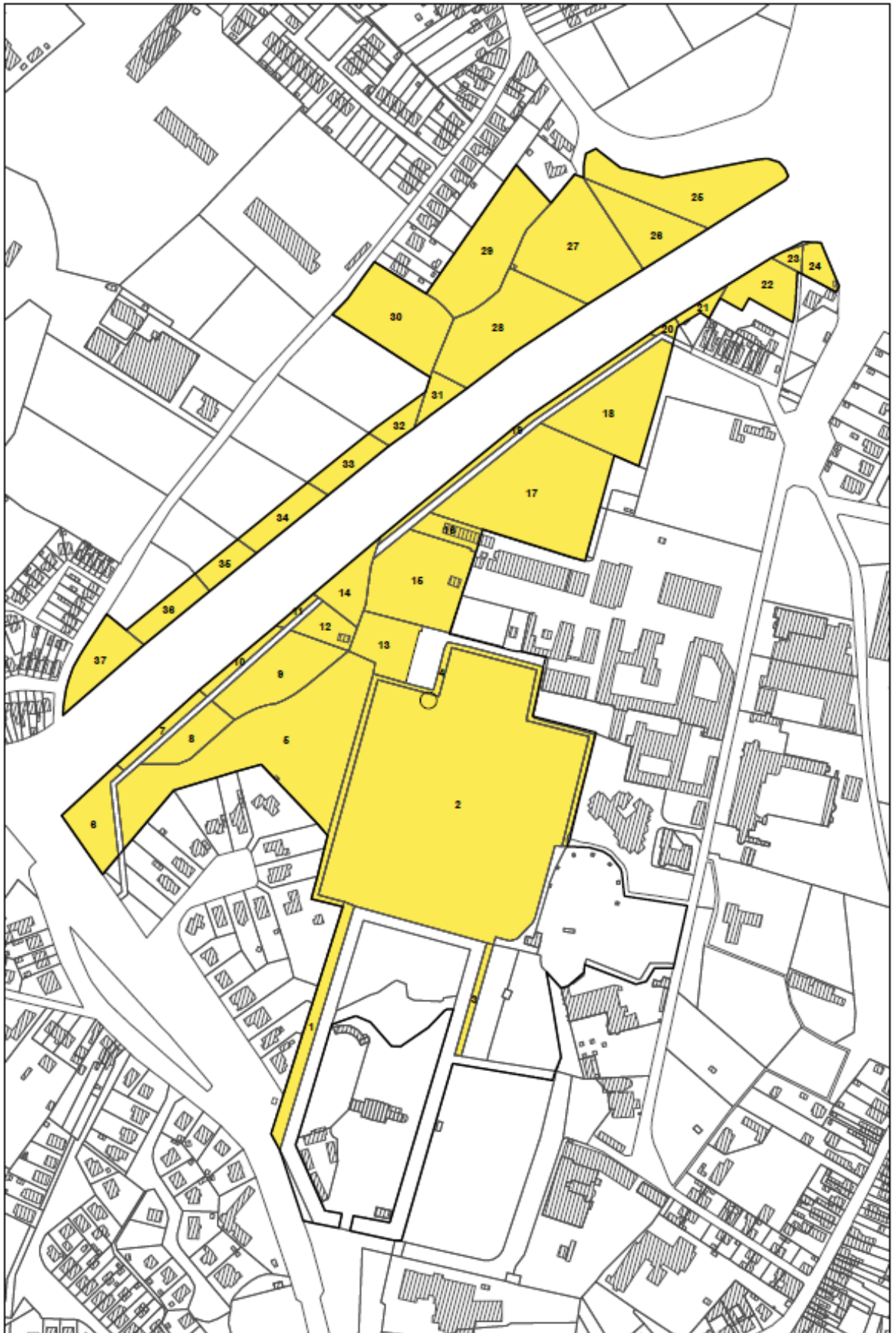
² Zoals vermeld in hoofdstuk 3 gebiedsbeschrijving – 3.1 Situering

17	1031H (deel)	Waelputte	Bos	10952,29	2
18	1033G (deel)	Westmeersch	Bouwland	6013,30	2
19	1031E	Schouts Acker	Bouwland	1499	2
20	1034B (deel) ³	Schouts Acker	Bouwland	201,26	2
21	1035B (deel)	Schouts Acker	Bouwland	476,66	2
22	1039F2 (deel)	Schouts Acker	Weiland	2166,66	2
23	1036E	Schouts Acker	Bouwland	378	2
24	1040L	Schouts Acker	Bouwland	861	2
25	1036D	Schouts Acker	Bouwland	5539	3
26	1035C	Schouts Acker	Bouwland	3080	3
27	1034C	Schouts Acker	Bouwland	7007	3
28	1033H	Westmeersch	Bouwland	6098	3
29	1011K	Westmeersch	Bouwland	5973	3
30	1013	Westmeersch	Bouwland	5514	3
31	1032E	Schouts Acker	Bouwland	787,41	3
32	1014A(deel)	Waelputte	Bouwland	886,35	3
33	1015A (deel)	Schouts Acker	Bouwland	1413,32	3
34	1016A (deel)	Schouts Acker	Bouwland	1563,12	3
35	1017A (deel)	Schouts Acker	Bouwland	1051,83	3
36	1018A (deel)	Muysel	Bouwland	1504,22	3
37	1019A	Schouts Acker	Bouwland	2465	3
TOTAAL				151.335,75	

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 15,13ha. Er zijn 13 verschillende eigenaars in het gebied. Nagenoeg het volledige gebied is in private eigendom. De Stad Gent heeft geen eigendommen in het projectgebied, maar is wel erfpachter van de percelen 1031H en 1033G.

³ Volgens onze laatste informatie (d.d. 20/08/2020) zou dit perceel intussen zijn gesplitst en staat het perceel in kwestie intussen bekend bij het kadaster onder het nummer 1034E.

▼ Kaart 2. Innames zoals opgenomen in het onteigeningsplan



2.2. Onteigenende instantie

De onteigeningsprocedure wordt gevoerd door de **Stad Gent**, die bevoegd is voor deze onteigening conform

1. artikel 6, 1° van het decreet betreffende de onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017 (het Vlaams onteigeningsdecreet), : *“Art. 6. De volgende instanties zijn bevoegd om tot onteigening over te gaan: 1° de Vlaamse Regering, het College van de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de gemeenten en de provincies”*; en
2. artikel 2.4.3. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009: *“Ongeacht de bepalingen die andere overheden bevoegd verklaren tot onteigenen, kunnen de volgende instanties als onteigenende instanties optreden ter verwezenlijking van ruimtelijke uitvoeringsplannen: het gewest, de provincies, de gemeenten, de verenigingen van gemeenten, de openbare instellingen en ook de organen die door de Vlaamse Regering gemachtigd zijn om te onteigenen ten algemene nutte.”*

2.3. Rechtsgrond

De onteigening gebeurt op grond van

1. artikel 2.4.3. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009: *“Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemene nutte tot stand worden gebracht.”*; en
2. artikel 7 van het decreet betreffende de onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017 (het Vlaams onteigeningsdecreet): *“De gemeenten en provincies kunnen tot onteigening overgaan in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake respectievelijk de gemeentelijke en de provinciale aangelegenheden. In de voormelde gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald, wordt op basis van die rechtsgrond tot onteigening overgegaan.”*

2.4. Openbaar nut

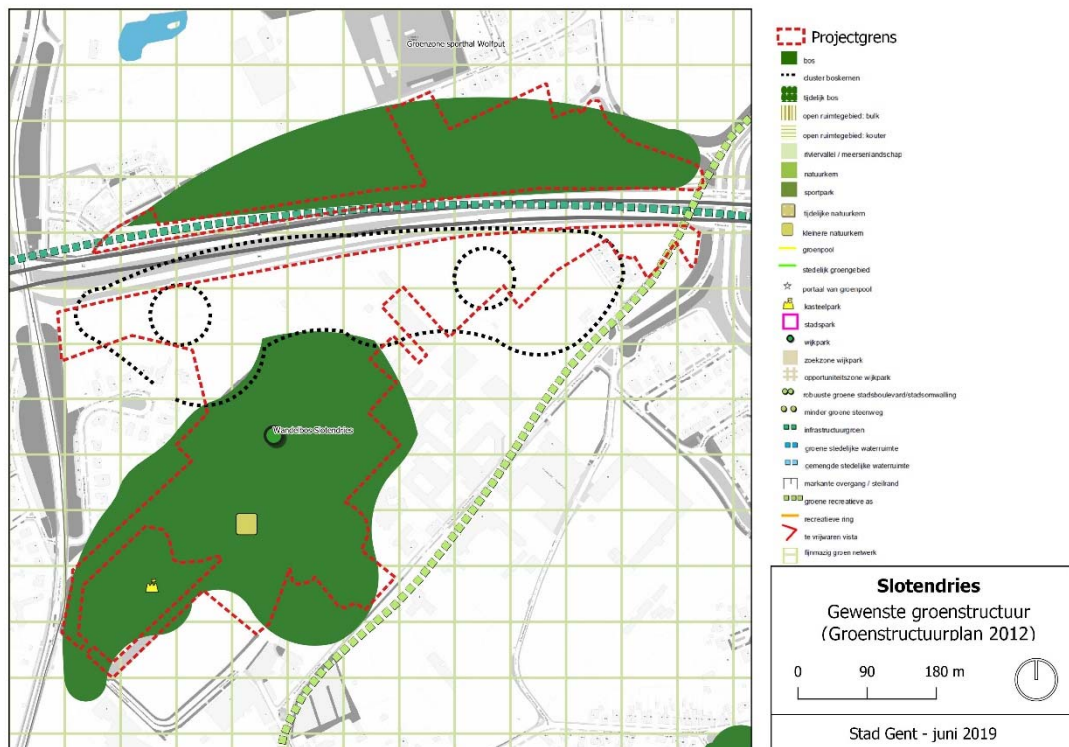
De onteigening dient het algemeen belang en draagt als dusdanig bij tot het bereiken van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de Stad Gent inzake natuurontwikkeling, bosuitbreiding, de uitbreiding van het areaal publiek toegankelijk groen en de realisatie van een aantal trage wegen, zoals vermeld in de toelichtingsnota horende bij het RUP en in hoofdstuk 2.5. Doelstellingen.

De onteigening wordt voorzien ter uitvoering van het gemeentelijk RUP 169 Groen, deelgebied 204 Oostakker - Slotendries. Ze is bedoeld in functie van de realisatie van de gewenste groenstructuur voor dit gebied.

Door de realisatie van het project wordt de groene ring gerealiseerd langs beide zijden van de R4 tussen de John Kennedylaan en het knooppunt Schansakker, en wordt een deel van groenas 1 langsheen de Sint-Jozefstraat tot uitvoering gebracht. De buffer tussen de R4 en de omliggende woonwijken wordt gerealiseerd.

Het wijkpark Wandelbos Slotendries wordt opnieuw voor het publiek toegankelijk gemaakt en navenant beheerd en het areaal publiek toegankelijk gebied wordt uitgebreid voor de inwoners van Oostakker, de schoolgaande jeugd en de bezoekers van het bedevaartsoord.

▼ **Kaart 3. Gewenste groenstructuur (groenstructuurplan, 2012)**



2.5. Doelstellingen

De verwerving van de aangeduide percelen is noodzakelijk om de doelstellingen voor het RUP 169 Groen - deelgebied 204 Oostakker - Slotendries te kunnen realiseren. De doelstellingen van het deelgebied Oude Bareel en de afbakening van het gebied zijn in grote lijnen uiteengezet in de toelichtingsnota, meer bepaald in punt 6 “motivatie wijziging en gewenste bestemming”:

Afbakening van het plangebied

De algemene principes voor de afbakening van het plangebied is uitgebreid beschreven in de algemene toelichtingsnota van het thematisch RUP groen. Het plangebied van deelgebied Slotendries, bestaat uit een gedeelte ten zuiden en een gedeelte ten noorden van de R4.

Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen ten zuiden van de R4. Hier omvat het plangebied een aantal bestaande waardevolle groenzones, namelijk: het bestaande wandelbos Slotendries, de dreef ten noordwesten van het kasteeldomein Slotendries, de walgracht rondom het kasteeldomein Slotendries, een deel van de kasteeltuin (de vijver en het gedeelte achter de vijver richting wandelbos) en de parkomgeving van het bedevaartsoord Lourdes. In het zuiden wordt het plangebied bijgevolg gevormd door de reeds aanwezige bos- en parkzones. Het grasveld langs de Onze Lieve Vrouwdreef maakt om die reden geen deel uit van het plangebied.

Tussen het reeds bestaande wandelbos en de R4 geldt echter een bosuitbreidingsdoelstelling. Om die reden maken hier ook niet beboste percelen deel uit van het plangebied. Algemeen wordt de contour van het plangebied hier begrensd door bebouwde of woonpercelen.

De diepe werkateliers van de scholencampus Edugo worden niet opgenomen in het deelgebied. De oudere berging en lokalen, die achter deze ateliers is gelegen tot bijna tegen de R4, maakt echter wel deel uit van het plangebied. Dit gebouw is verouderd en weinig kwalitatief, zowel op

bouwkundig vlak als omwille van de ligging naast de R4 (binnen de zone non aedificandi). Het is dan ook niet de bedoeling dit gebouwtje te behouden. De scholengroep heeft echter wel nog nood aan uitbreiding van de ateliers. Daarom wordt een bouwzone, gelegen naast de bestaande ateliers, uit het plangebied gehouden.

Ter hoogte van de woningen langs het doodlopende gedeelte van de Sint-Jozefstraat, bestaat het plangebied uit de delen die niet als onlosmakelijk deel van de tuin verbonden zijn aan de betreffende woningen. Zo maakt de tuin bij woning Sint-Jozefstraat 46, hoewel dit een apart kadastraal perceel is, onlosmakelijk deel uit van deze woning. De tuin wordt daarom slechts voor een beperkt deel opgenomen in het plangebied, aangezien het tegelijkertijd wenselijk is om een minimale groenbuffer langs de R4 te realiseren. Het betreft een strook van 8m breed. Ook de tuin bij woning Sint-Jozefstraat 26 maakt geen deel uit van het plangebied, net zoals een deel van de aanpalende weide die rechtstreeks en onlosmakelijk verbonden is met de stal op het woonperceel.

Het plangebied ten noorden van de R4 bestaat uit de zone tussen de R4 en de Eikstraat en de woonpercelen langs de Eikstraat. In het westen wordt het plangebied afgebakend ter hoogte van de Meerhoutstraat. De centraal gelegen akkers maken echter geen integraal deel uit van het plangebied. Uit het landbouweffectenrapport is immers gebleken dat de impact hiervan te groot is. Deze percelen worden gebruikt door de vzw De Kromme Boom, die ook in het plangebied ten zuiden van de R4 getroffen wordt. Deze zorgboerderij staat in voor een lokaal verankerd landbouwproject met een hoge maatschappelijke rol. De contour van het RUP is zodanig ingetekend dat de werking van de zorgboerderij, waarvan de kern zich in de Eikstraat situeert, minimaal gehinderd wordt. Slechts een strook van 20m van deze percelen maakt deel uit van het plangebied en wordt voorzien als bufferbos ten opzichte van de R4. In verder overleg met de VZW kan nagestreefd worden om het bosareaal verder uit te bereiden, buiten de contouren van dit RUP. Op die manier kan er een win-winsituatie ontstaan, waarbij er langs de R4, effectief aan bosuitbreiding gedaan kan worden en de vzw een rol kan spelen om bijkomende bebossing in hun werking te voorzien.

De akker palend aan woning Eikstraat 46, blijft echter integraal deel uitmaken van het plangebied, zodat nog steeds een robuust bufferbos tussen de R4 enerzijds en de sportterreinen en woningen anderzijds, gecreëerd kan worden.

Wijziging bestemming

Het deelgebied Slotendries is een gedegradieerd relict van het voormalige bulkenlandschap Gent-Oost tussen Sint-Amandsberg en Sint-Kruis-Winkel, ingesloten tussen weginfrastructuur, woonzones en zones met sociale voorzieningen (waaronder schoolgebouwen en een woonzorgcentrum). Enkel het private kasteelpark Slotendries met achterliggend wandelbos bleven in deze historische context bewaard, evenals het bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes dat zich hier in een latere periode ontwikkelde.

Wandelbos Slotendries en deel van het kasteelpark

Het bestaande bos is structurerend voor Gent noord en is kwaliteitsbepalend voor de omgeving op vlak van beleving, recreatie, lucht, waterbeheersing, klimaatbeheersing, erfgoed en welzijn. Het gebied waarborgt een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos en is daarnaast ook aangeduid als Gentse hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zoals verschillende (beschermd) vleermuizen soorten. Het gebied heeft op dit moment dus al een grote biologische waarde. In die zin kan niet verantwoord worden dat dit bos zou verdwijnen.

Bovendien is het bos onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht en bepaalt het de kwaliteit ervan mee.

Het kasteelpark draagt omwille van zijn natuurlijke waarde bij aan de natuurlijke structuur. De dreef, walgracht en vijver zorgen voor een grote biodiversiteit en zijn landschappelijk zeer waardevol. Het private karakter kan behouden blijven.

Omwille van deze redenen wordt er expliciet gekozen om het bestaande bos en park planologisch te beschermen. Een bestemmingswijziging naar respectievelijk “zone voor bos” en “zone voor park” biedt een sterke garantie dat het wandelbos en het kasteelpark ook op langere termijn niet zal verdwijnen.

Parkomgeving bedevaartsoord Lourdes

De beboste ruimte tussen de campus Edugo en de Basiliek, alsook de ommeegang Lourdes, is meer een parkomgeving dan een bos. Deze parkachtige omgeving strekt zich verder uit richting de kasteeltuin, de vijver ter hoogte van het kasteel en de slotgracht rondom. Om die reden wordt een deel van de beboste ruimte in het deelgebied Slotendries ondergebracht in een “zone voor park”.

Bestaand bos langs de R4

Ook het bestaande bos langs de R4 is structurerend binnen het gebied. Het vormt op dit moment al een goede buffer tussen de schoolgebouwen en sportterreinen enerzijds en de R4 anderzijds. Het bos is kwaliteitsbepalend voor de omgeving op vlak van beleving, recreatie, lucht, waterbeheersing, klimaatbeheersing en welzijn. Het heeft op dit moment al een grote biologische waarde en functie als stapsteen/natuurverbinding. Het is bijgevolg niet verantwoord dat dit bos zou verdwijnen. Omwille van deze redenen wordt dit bestaande bos planologisch beschermd als een “zone voor bos”.

Begraafplaats

Centraal in het beboste gebied bevindt zich een open ruimte, een oude begraafplaats nog steeds in gebruik door de Broeders van Liefde. Deze bijzondere ruimte brengen we omwille van haar functie onder in een “zone voor begraafpark”.

Nieuw aan te planten bos

Door in te zetten op het behoud van de bestaande waardevolle bossen en parkzones willen we minstens het bestaande bosareaal in het projectgebied behouden. De herbestemming binnen het deelgebied Slotendries gebeurt eveneens om op deze locatie bosuitbreiding mogelijk te maken. De zone tussen het wandelbos en de R4 is in het groenstructuurplan immers expliciet geselecteerd als zone voor bosuitbreiding. De bedoeling is om de R4 te laten begeleiden door een robuuste groenstructuur, een zogeheten groene ring, en dit om verschillende redenen:

- visueel scherm
- auditieve buffering (indien voldoende breed)
- ruimte voor wateropvang en voorkomen van droogte
- captatie van fijn stof door het bladerdek
- beeldkwaliteit
- natuurverbinding langs infrastructuur.

Door in te zetten op bosuitbreiding langs beide zijden van de R4, vergroten we het bosbestand in Gent aansluitend op bestaande bossen, verhogen we de kwaliteit van het bos, zetten we in op bosverbindingen en creëren we een robuuste groenbuffer tussen de R4 en de wijken en scholen in de nabije omgeving van de R4.

Er wordt bovendien geoordeeld dat de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. We wensen hier het leefgebied voor een aantal bijzondere soorten, waaronder verschillende vleermuisensoorten, beter te beschermen.

Het wandelbos Slotendries heeft een belangrijke recreatieve functie maar is momenteel niet langer publiek toegankelijk. Het is echter een aangename plek om te wandelen, zowel voor de bedevaarders als de schoolgaande jeugd en de omwonenden. Door in te zetten op het herstellen van de publieke toegankelijkheid van het wandelbos Slotendries en bovendien ook het areaal publiek toegankelijk bos, aansluitend op dit wandelbos, te vergroten, willen we aan de inwoners van Oostakker en omgeving, aan de bezoekers van het bedevaartsoord en aan de schoolgaande jeugd de mogelijkheid bieden om in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen.

Met de herinrichting van deelgebied Slotendries creëren we robuustere bosbestanden en bieden we extra ruimte voor water in functie van de opvang van intensere regenbuien en het voorkomen van droogte. Op die manier dragen we bij aan het verder klimaatrobust maken van Stad Gent en voegen we tegelijkertijd extra kwaliteit toe aan de stad, door de leefbaarheid te verhogen, de gezondheid te bevorderen, aantrekkelijke buitenruimte te creëren en een rijkere biodiversiteit te stimuleren. Gent wordt zo nog aangenamer en veiliger om in te wonen (werken, verblijven). Ook voor planten en dieren.

In die zin is het derhalve waardevol om de bestaande bestemmingen van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, woongebied en bufferzone om te vormen tot zone voor bos, zone voor park en zone voor begraafpark.

De overdruk “reservatiestrook” in functie van de gewestwegen, en zoals opgenomen in het gewestplan wordt geschrapt. Deze overdruk was voorzien voor de heraanleg van het knooppunt “Eurosilo”. Aangezien de plannen hiervoor ondertussen gekend zijn en de omgevingsvergunning aangevraagd is, is deze overdruk niet langer essentieel. Om de bebossingsdoelstellingen niet te hypothekeren, wordt bijgevolg deze overdruk, voor het gedeelte binnen de contour van het RUP groen, geschrapt.

De manier waarop de bosuitbreiding effectief kan verantwoord worden, werd onderzocht via een aantal ruimtelijke concepten.

Deze doelstellingen zijn geconcretiseerd in een inrichtingsvisie met bijhorend maatregelenplan. In de voorliggende projectnota wordt in de volgende hoofdstukken dieper ingegaan op de gewenste inrichting en de maatregelen.

2.6. Onteigeningsnoodzaak

De voorgenomen inrichting is ingegeven vanuit de ligging van het gebied langs de R4 en groenas 1, de natuurwaarden van het gebied en potenties van het gebied om uit te groeien tot een randstedelijk gebied met belangrijke natuur- en boswaarden;

De percelen in het gebied zijn momenteel niet in eigendom van de Stad Gent zodat de globale plandoelstellingen niet kunnen gerealiseerd worden. Om die reden werd een onteigeningsplan opgemaakt. In het onteigeningsplan zijn enkel deze percelen opgenomen waarvoor de doelstellingen niet zijn gerealiseerd. Zo maken het private kasteelpark (percelen 1036E – 1036F – 1059B) en het bedevaartsoord (percelen 1050W – 1055Y – 1058H) geen deel uit van de onteigening. Ook de begraafplaats van de Broeders (deel van perceel 1706K) valt buiten de contour van het onteigeningsplan.

Tenslotte maken ook de 2 langgerekte percelen 1018D en 1031F in eigendom van TMVW, net ten zuiden van de R4 en net buiten de zone non aedificandi, geen deel uit van het onteigeningsplan. Hierop bevindt zich een ondergrondse drinkwaterleiding. Deze strook maakt echter wel deel uit van het gewenste publiek toegankelijke groengebied. Verwerving is omwille van de aanwezige ondergrondse constructies niet wenselijk. De Stad zal in functie van het bovengronds beheer (als toekomstige eigenaar van de aanpalende percelen) een overeenkomst sluiten met TMVW.

De Stad Gent dient zelf eigenaar te zijn van de percelen opgenomen in het onteigeningsplan om de hieronder uitgewerkte inrichtings- en beheermaatregelen overeenkomstig de doelstellingen van het RUP te kunnen uitvoeren.

De onteigeningsnoodzaak heeft – in het kader van het vervullen van voormelde doelstellingen van het RUP – meer in detail betrekking op (a) de realisatie van de inrichtingsmaatregelen op het terrein, (b) het voortdurende beheer ervan na de inrichting, en (c) de permanente publieke ontsluiting ervan.

Op basis van de in hoofdstuk 3.7 uiteengezette knelpunten en potenties voor het gebied blijkt de onteigeningsnoodzaak ook nog uit wat volgt:

Algemeen

Deze redenen hebben betrekking op alle percelen die deel uitmaken van het onteigeningsplan.

Het huidige gebruik en beheer is niet in overeenstemming met de doelstellingen uit het RUP, met name de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten zuur eikenbos.

De bestaande versnipperde eigendomsstructuur maakt de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten bos en een coherent bosbeheer onmogelijk.

De – voor het algemeen nut noodzakelijke – bufferzone langsheen de R4 werd niet of slechts gedeeltelijk en gefragmenteerd gerealiseerd.

De – voor het algemeen nut noodzakelijke – actieve bebossing is tot op heden nooit gerealiseerd.

Het publiek toegankelijk maken van deze bossen vereist een overheidsoptreden door het opmaken van een toegankelijkheidsregeling met bijhorende verantwoordelijkheid inzake onderhoud en herstel van het bos.

Zone 1: wandelbos Slotendries

Deze zone omvat de percelen 1058F, 1057G, 1058G en 1056C (innames 1 tot en met 4).

De huidige eigenaar van het wandelbos Slotendries heeft het bos, dat reeds sinds 1972 toegankelijk was voor publiek en in beheer bij de Groendienst van de Stad Gent, begin 2017 opnieuw geprivatiseerd. De toegang tot het bos wordt sindsdien oogluikend toegestaan, maar aan de ingang van het bos is een bord 'privaat' aangebracht. De Stad kan het onderhoud en de veiligheid van de bezoekers derhalve niet kan garanderen. Dit gebrek aan beheer brengt risico's met zich mee voor de bezoekers die het wandelbos alsnog frequenteren. Dit toont duidelijk aan waarom de overheid eigenaar dient te zijn van het wandelbos;

Trage wegen

De trage wegen worden gerealiseerd op de percelen 1023D, 1018D, 1028G, 1031H, 1031F, 1033G, 1057G, 1056C, 1058F en 1058G, 1706K, 1706G en 1706H.

De realisatie van de trage wegen door het bos is noodzakelijk in functie van de uitvoering van de nieuwe bestemming in het RUP. De bestaande versnipperde eigendomsstructuur maakt de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten tragewegennetwerk onmogelijk.

De aanleg en het beheer van openbare wegen moet door de wegbeheerder – in dit geval de gemeentelijke overheid – worden opgenomen. Hiervoor zal de regeling van het gemeentewegendecreet gevolgd worden.

De verwerving van de hoger vermelde onroerende goederen is omwille van alle hoger vermelde redenen noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het project Slotendries. In hoofdstuk 5, deel “5.5. Maatregelen per te onteigenen perceel” worden de uit te voeren maatregelen opgesomd ter onderbouwing van de onteigeningsnoodzaak per perceel.

3. Gebiedsbeschrijving

Voorliggend hoofdstuk vormt een verdere detaillering van de beschrijving van het deelgebied Slotendries, zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de kwaliteiten, de knelpunten, de kansen en de bedreigingen die de realisatie van de in het RUP beoogde doelstellingen inzake natuur, bos en recreatief groen op positieve of negatieve wijze in de hand werken. Op basis van dit hoofdstuk worden de doelstellingen en de concepten geformuleerd die aanleiding hebben gegeven tot voorliggend projectplan.

3.1. Situering

Het projectgebied Slotendries is gelegen in de oostelijke stadsrand, langs de R4, tussen de Kennedybaan en Schansakker, op het grondgebied van de Gentse deelgemeente Oostakker. Het deelgebied bestaat uit drie onderdelen:

- (1) het bestaande wandelbos Slotendries met toegangsdreef;
- (2) een aantal percelen gelegen ten zuiden van de R4, tussen het wandelbos en de R4; en
- (3) een aantal percelen gelegen ten noorden van de R4, tussen de Eikstraat en de R4.

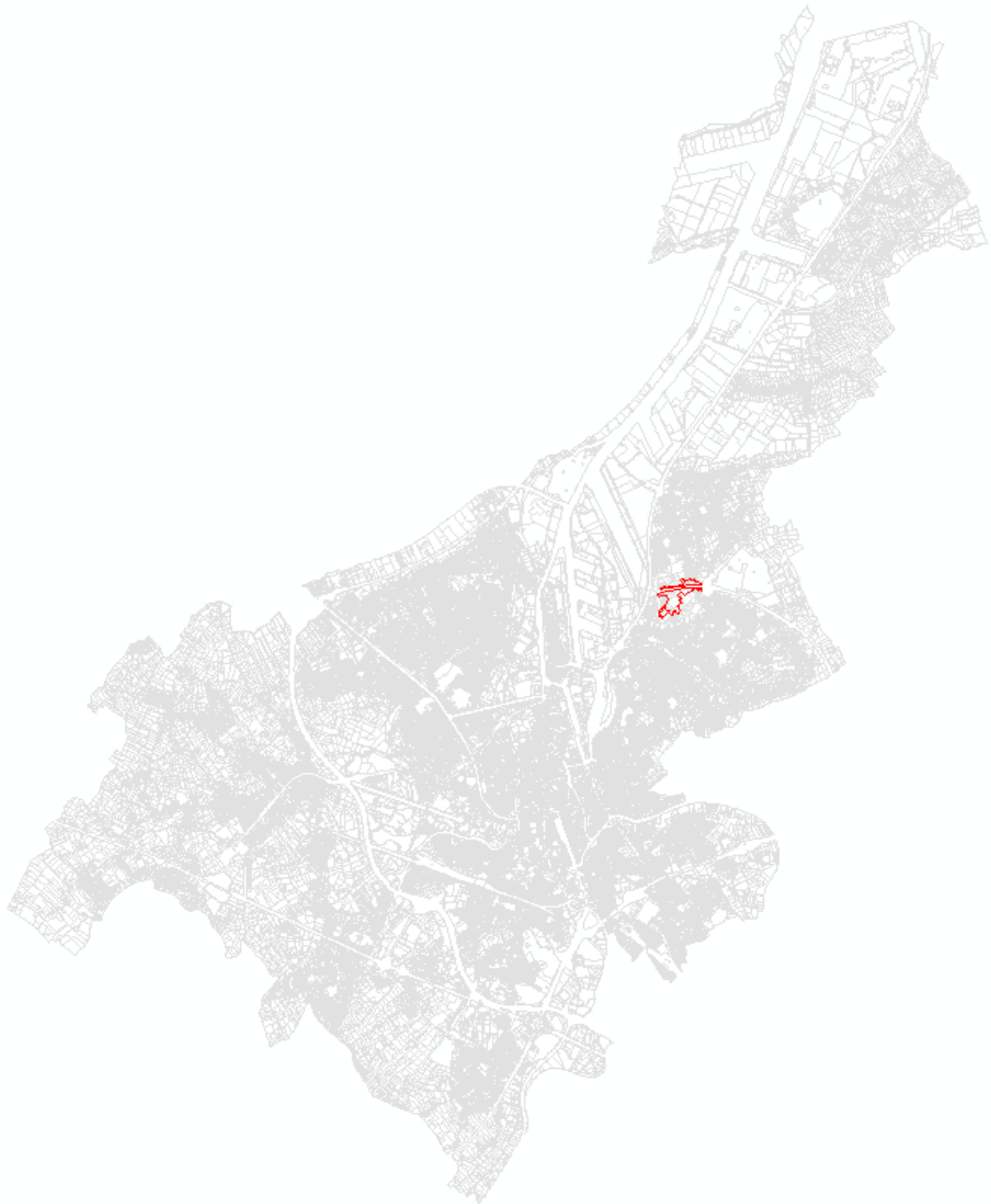
Opmerking: het projectgebied Slotendries beperkt zich tot die delen waar de Stad Gent actief gronden wil aankopen en inrichten. Dit impliceert dat een aantal delen van het RUP niet opgenomen zijn in het projectgebied. Het betreft meer bepaald de volgende zones:

- Het private kasteelpark met walgracht
- Het bedevaartsoord
- De begraafplaats van de Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes

Adres	:	Gentstraat, Onze Lieve Vrouwdreef, Sint-Jozefstraat, R4/Dwight Eisenhowerlaan, Eikstraat 9041 Oostakker (Gent)
Totale oppervlakte RUP	:	19,40 ha
Oppervlakte projectgebied ⁴	:	15,13 ha

⁴ Het projectgebied is het geheel van percelen die deel uitmaken van het onteigeningsplan.

▼ Kaart 4. Situering deelgebied Slotendries op grondgebied Gent (kadaster, 2018)



Het projectgebied bestaat uit **3 deelzones**:

3.1.1. Zone 1: wandelbos Slotendries

Het wandelbos maakt deel uit van het domein Slotendries, dat gelegen is naast de basiliek van Lourdes in Oostakker. Op het domein Slotendries, dat ruimer is dan het wandelbos alleen, bevindt zich ook een kasteel met privaat kasteelpark, dat omgeven wordt door een walgracht en als dusdanig gescheiden van het wandelbos. Ten zuiden van het wandelbos Slotendries bevindt zich het bedevaartsoord dat eertijds via een wandelpad verbonden was met het wandelbos, maar er op vandaag van gescheiden wordt door een afsluiting met poort. Deze afsluiting volgt niet exact de perceelsgrens maar loopt dwars door het wandelbos.

Het wandelbos wordt omgeven door een walgracht, die eveneens deel uitmaakt van deze zone.

Ook de verboste dreef ten zuidwesten van het wandelbos, grenzend aan de walgracht van het private kasteelpark enerzijds en het bedevaartsoord anderzijds, maakt deel uit van deze zone.

3.1.2. Zone 2: zone voor bosuitbreiding ten zuiden van de R4

Deze zone bevindt zich tussen de villaverkaveling Marie de la Courtebournelaan, het wandelbos Slotendries en de site van EDUGO Oostakker enerzijds, en de R4 anderzijds. In deze zone zijn een aantal percelen gelegen die ofwel in gebruik zijn als akker, ofwel bebost zijn. Deze zone omvat eveneens een ondergrondse drinkwaterleiding, die net buiten de 10m-zone langs de R4 gelegen is en in eigendom is van TMVW.

3.1.3. Zone 3: zone voor bosuitbreiding ten noorden van de R4

Zone 3 omvat een aantal (delen van) akkers, alle gelegen tussen de Eikstraat en de R4. Ook een bebost perceel in het westen van het projectgebied maakt deel uit van deze zone.

- ▼ **Kaart 7. Deelzones van het projectgebied: (1) wandelbos – donkergroen, (2) zone ten zuiden van de R4 – lichtgroen, en (3) zone ten noorden van de R4 - kakigroen**



3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek

3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap

Geologisch gezien maakt Slotendries deel uit van de **Vlaamse Laagvlakte**, een zandstreek gelegen tussen de polders, de Schelde en de Leie, die hier en daar heuvelachtig is door de aanwezigheid van dekzandruggen en stuifduinen. Het betreft de centrale uitloper van de Vlaamse Vallei. Het huidige landschap van de Vlaamse Vallei is een gevolg van pleistocene erosie- en sedimentatieprocessen, waarbij grote hoeveelheden materiaal zijn aangevoerd. De uitgeschuurde valleigebieden werden gedurende de interglacialen opgevuld met zandige tot lemige afzettingen.

Nadien, tijdens het holoceen (10.000 jaar geleden), ontstonden de stuifduinen. De rivieren schuurden diepe geulen uit in het pleistocene zand; dit zand werd meegevoerd en verder afgezet. Hierdoor ontstonden zandbanken in en naast de rivierbedding, waarna het water opnieuw met het opnemen en het afzetten van het zand begon. Zo ontstonden op regelmatige afstanden van elkaar zandafzettingen. Door de overwegende westenwinden verstoven deze zandbanken tot stuifduinen en dekzandruggen.

Het projectgebied bevindt zich ten noorden van het historisch centrum van Gent in de deelgemeente Oostakker. Het situeert zich op **zandgronden ten oosten van het Leie-alluvium van de Buitenste Oude Leie en bestaat grotendeels uit gronden van dekzandruggen**. Het meest oostelijk deel van het projectgebied is gelegen in een depressie tussen de zandruggen. Het hoogteverschil tussen deze depressie en de dekzandrug is gering.

3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap

Het projectgebied is gelegen op het grondgebied van de Gentse deelgemeente Oostakker. Deze gemeente, die tot in het jaar 1872 ook het volledige grondgebied van het huidige Sint-Amandsberg omvatte, ressorteerde onder de kasselrij van de Oudburg en maakte (samen met de gemeenten Lochristi en Zeveneken) deel uit van de Sint-Baafsheerlijkheid, waardoor ze onder het bewind van de Gentse Sint-Baafsabdij viel.

Oostakker werd voor het eerst vermeld in de 13de eeuw, in de betekenis van de oostelijke akkers van de Sint-Baafsabdij. De Gentse Sint-Baafsabdij verwierf sinds haar oprichting (7de eeuw) geleidelijk aan haast geheel de heerlijkheid Oostakker en ontwikkelde zich als dusdanig tot de enige grootgrondbezitter in het gebied⁵. Zo verwierf de abdij ook de 'nederzetting' Sloten. Later volgde de verwerving van de nederzetting "Achtene" die gelegen was ter hoogte van de Achtendries (op de huidige kruising Orchideestraat – Voordestraat). Beide nederzettingen worden beschouwd als de oudste woonkernen van de gemeente; zij werden door de Sint-Baafsabdij omgevormd tot voornaamste uitbatingscentra van de Sint-Baafsheerlijkheid.

Het toponiem Slotendries verwijst naar een vroegmiddeleeuwse oorsprong⁶. Sloten lag aan de (Sloten)dries, een aaneenschakeling van verschillende grote driehoeken te situeren binnen de huidige Katoenstraat, Groenevinkstraat, Groenstraat en Slotendries. Er zijn verschillende vermeldingen gekend (639 Sclautis, 966 Sclota, 1130 Sloten). De oudste woonkern is waarschijnlijk te situeren daar

⁵ LALEMAN, M.C., *Van de vroege middeleeuwen tot de 19de eeuw*, in: VANDENHOUTE, J., *Zoeken naar Oostakkers verleden*, Gent, 1981, p. 13-25.

⁶ GYSSELING, M., *Geschiedenis van Oostakker en Sint-Amandsberg tot 1794*, Oostakker, 1974, p. 11-14.

wat sinds de late middeleeuwen het Hof van Sloten wordt genoemd (nu Slotendries nr. 3). Tot 1794 was dit een pachthof van de Sint-Baafsabdij. Toen in 1917 de dokken Grootdok en Zuiddok gegraven werden, werd de merovingische (midden 6de eeuw tot eind 7de eeuw) begraafplaats van Sloten aangesneden, deels opgegraven en vernield (Site Port Arthur)⁷.

Sloten vormde tot in de 12^{de} eeuw de voornaamste kern van het hele eigendom ten noordoosten van Gent en was het rechterlijk en domaniaal centrum van de heerlijkheid. Sloten werd als 'villa' omschreven. Elke villa beschikte over een aantal kleinere hoeves ('mansioniles' of 'tenures') die hetzij aan de dries gelegen waren, hetzij verder over het grondgebied verspreid waren. Hun exacte locatie is echter niet gekend. Waarschijnlijk zijn de latere walsites ten zuiden van de dries de opvolgers van deze hoeves. Elke villa beschikte ook over akkers op de hogere zandruggen of kouters (toponiem Slotenkouter). In de loop van de 12de eeuw, gedurende de grote ontginningsbeweging die leidde tot het ontstaan van het Westveld, werden deze entiteiten ontbonden, verdeeld en verkaveld. Er ontstonden tal van nieuwe hoeves met nieuwe ontginningen en de woeste gronden (bos, heide) in de overgangszones tussen de hoge kouterruggen en de moerasgronden werden in cultuur werden gebracht. Vlakbij het Sint-Baafsdorp met zijn (sinds de elfde eeuw) geconcentreerde bewoning ontstond in het begin van de 12e eeuw een nieuwe abdijhoeve, het zogenaamde Nieuwhof, die de functie van Sloten als bestuurlijk centrum van de Sint-Baafsheerlijkheid overnam.

Tot in de tweede helft van de 19de eeuw was Oostakker in hoofdzaak een land- en tuinbouwgemeente. Op de **kaart van Ferraris (1771-1777)** is te zien dat de projectzone te situeren valt in een landbouwgebied dat gekenmerkt wordt door een halfopen bulkenlandschap. **Bulken** zijn nattere gronden die pas vanaf de 12de – 13de eeuw ontgonnen werden. Om het natte land te ontwateren, werden grachten gedolven op regelmatige afstand van elkaar, waardoor afgescheiden percelen ontstonden. Hoe natter de grond, hoe dichter de grachten bij elkaar lagen. Omdat de vochtigheid van de percelen niet overal dezelfde was, konden de bulken niet gemeenschappelijk en op hetzelfde ogenblik worden bewerkt. Deze bulken worden gekenmerkt door een afwisseling van akkers en hooiland met een gesloten karakter door de aanwezigheid van houtkanten en bomerijen. Dit gebied onderscheidt zich door zijn meer gesloten landschapsstructuur duidelijk van de westelijk gelegen (intussen verdwenen) Slotenkouter en meersen van Oostakker.

De omgrachte site van de voorloper van het 19de-eeuwse en thans gekende Kasteel Slotendries is herkenbaar aangeduid als de Sint-Antoniushoeve en zichtbaar met een dubbele omwalling die een scheiding maakt tussen het hoofd- en neerhof. Het park sluit aan op een deel van de historische Slotendries, te herkennen aan zijn typische driehoekige vorm. Op de Ferrariskaart is tenslotte rondom de walgracht van het park heel duidelijk een **dreef** zichtbaar. Ook het tracé van de Lourdesstraat en Gentstraat in het westen, de Eikstraat in het noorden en de Eksaarderijweg in het oosten is duidelijk afgebeeld.

⁷ VAN BOSTRAETEN, H., *De nederzetting Sloten en de Merovingische begraafplaats te Gent-Port Arthur, in: Pro Civitate Historische uitgaven, reeks 8 nr. 25, s.l., 1972.*

▼ **Kaart 8. Ferraris (1771-1777)**



De **Atlas der Buurtwegen (1841)** en de **Vandermaelenkaart (1846-1854)** vertellen hetzelfde verhaal van open landbouwpercelen. Op het omgrachte kasteeldomein is intussen wel het huidige kasteelgebouw gebouwd en is het ontwerp van het omgrachte bosperceel afleesbaar, evenwel nog zonder de structuur van het sterrenbos. Ook de dreef rondom de walgracht is nog steeds herkenbaar aanwezig in de perceelsstructuur. Het kasteel Slotendries, gebouwd circa 1800, is gelegen in het midden van een rechthoekig omweld park. In het domein liggen eveneens een hovenierswoning, portierswoning, merkwaardige duiventoren en orangerie, alle uit de 19de eeuw.

De **POPP-kaart (1842-1879)**, voorloper van de latere kadasterkaarten, duidt het sterrenbos aan als een “bosch van weelde”. Op de locatie van het latere bedevaartsoord bevinden zich een aantal hakhoutbosjes (“kapbosch”). Ook de dreef rondom de omwalling wordt als 1 perceel vermeld en aangeduid als dreef.

▼ **Kaart 9. Atlas van de buurtwegen (1841)**



▼ **Kaart 10. Vandermaelenkaart (1846-1854)**



Ten zuiden van het projectgebied, maar binnen de RUP-grens, bevindt zich het **Bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes**. Dit bedevaartsoord is aangelegd in 1870-1871 in opdracht van markgravin de Courtebourne op wier domein het ontstaan was en bereikbaar via de Onze-Lieve-Vrouwdreef. De directe aanleiding tot het ontstaan van het bedevaartsoord was de bouw van een modisch aquarium in de vorm van een rots (herinnerend aan een kluizenaar uit de familie van de markgravin) in de tuin van het kasteel.

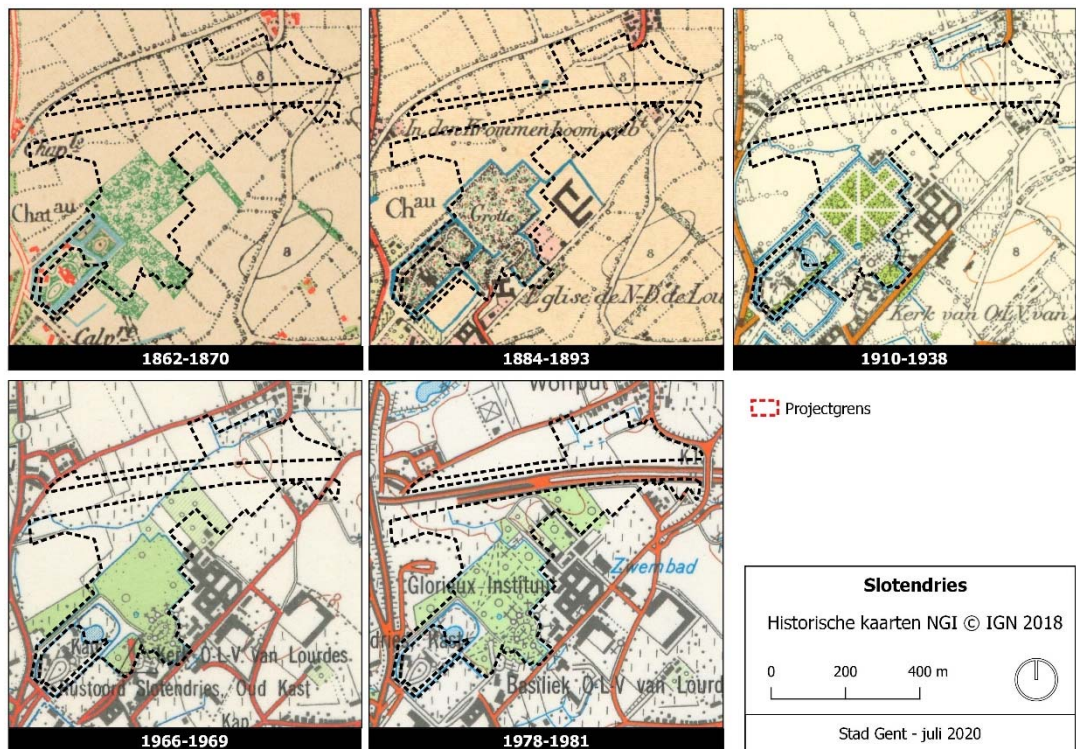
Op aanvraag van de toenmalige pastoor Moreels werd in de rots een Mariabeeld geplaatst. Na de plechtige wijding van het beeld in de grot op 29 juni 1873 werd het park van kasteel Slotendries geleidelijk opengesteld voor Mariavereerders en de bediening van het bedevaartsoord werd toevertrouwd aan de paters jezuiten. Na de miraculeuze genezing van Pieter De Rudder op 7 april 1875 verkreeg de plaats grote vermaardheid als het zogenaamde bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes-Oostakker. Markgravin de Courtebourne stelde gronden langs de bedevaartsweg ter beschikking voor de bouw en kwam ook gedeeltelijk tussen in de bouwkosten van een kerk, klooster, winkel, hotel en verscheidene scholen. Naar verluidt zou architect J. Bethune bij de bouw van dit alles betrokken geweest zijn.

Het bedevaartsoord kent een typisch radiaal geplande aanleg van dreven en een halfcirkelvormige ommegang rondom de grot met ten zuiden de neogotische basiliek (1875-1877), ontworpen door Van Hoecke-Peeters. Er is een bakstenen kapel met zadeldak (pannen) met een levensgrote calvarie achter een getraliede rondboogpoort. De halfcirkelvormige ommegang achter de grot (voorbij de basiliek) omvat aan de buitenzijde zeven gemetste open bakstenen kapellen met een grotomlijsting en een veelal overgroeid zadeldak (leien). Elke kapel bevat een gepolychromeerde beeldengroep die de Zeven Smarten van Maria uitbeeldt en volgens de kadastragegevens dateert van 1883-1884. Aan de binnenzijde zit een gepolychromeerde houten kruisweg met vijftien Rozenkranskapelletjes daterend uit 1913.

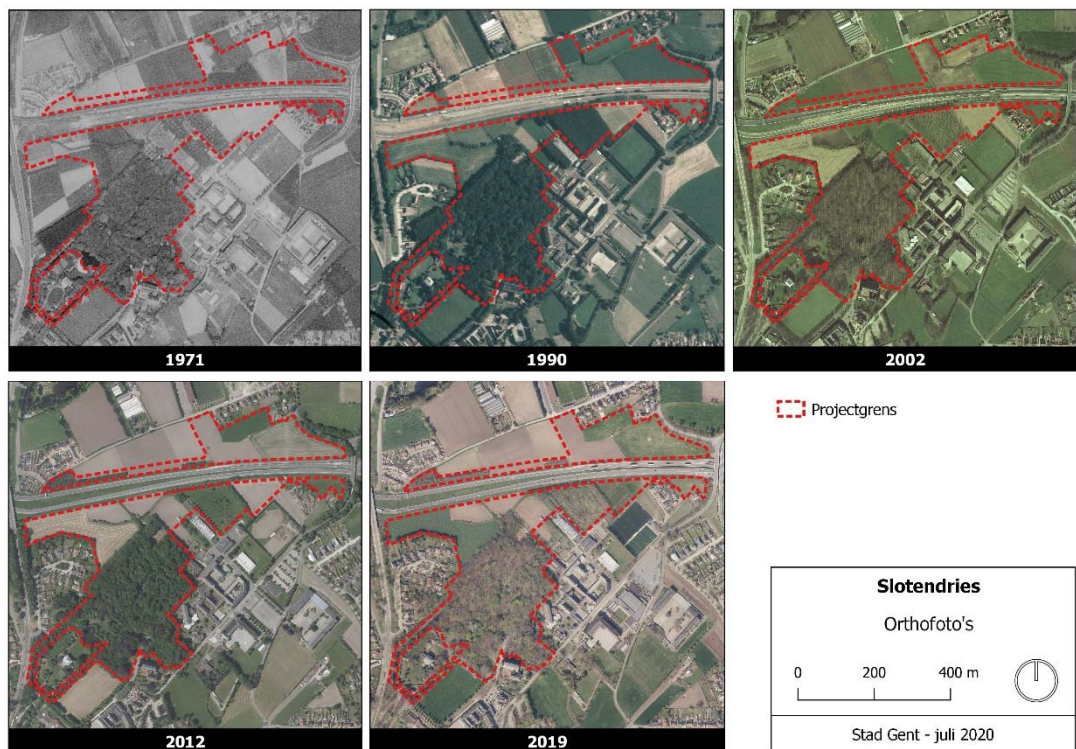
Het domein bestaat uit diverse 19de-eeuwse gebouwen in neogotische of -traditionele stijl. Net ten zuiden van het bedevaartsoord, buiten de contour van het RUP Groen, bevindt zich de basiliek Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes. Ten zuiden-zuidoosten van het projectgebied situeren zich een aantal neogotische complexen, zoals het Instituut van Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkrans, het Hotel de Lourdes (1876) en de Residentie Sint-Victor. Langsheen de Sint-Jozefstraat situeren zich de schoolgebouwen (1887-1889) van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes (het Glorieux-instituut) met de Directeurswoning; en de 20ste-eeuwse gebouwen zoals het Generaalat van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes (1936), de Sint-Jan-Berchmans jongensnormaalschool (1936-1938), de nieuwbouw van de EDUGO Arena en de Glorieux campus en het zwembad Rosas. Uit de historische kaartenreeks (kaart 10) komt de evolutie in deze bebouwing duidelijk naar voor. Op de Topografische kaart van 1960 is de situatie van de afzonderlijke percelen leesbaar vóór de komst van de R4. Tevens geeft het een beeld van de toen beboste percelen.

Daarnaast valt in de kaartenreeks, ten noorden van het domein Slotendries, de aanwezigheid van een waterloop op in het landbouwgebied. Deze stroomt tussen het westelijk deel van de Eikstraat in het noordoosten en de Gentstraat in het westen. Deze waterloop staat eveneens in contact met de omwalling van domein Slotendries. In de jaren '70 wordt de R4 aangelegd en wordt de waterloop opgesplitst. Deze is op vandaag nog ten dele herkenbaar in het landschap. Van de eertijds aanwezige bomenrijen die de percelen begrensd is echter niks meer te zien.

▼ **Kaart 11. Historische kaartenreeks 1777 - 1970**



▼ **Kaart 12. Reeks van orthofoto's 1971-2018**



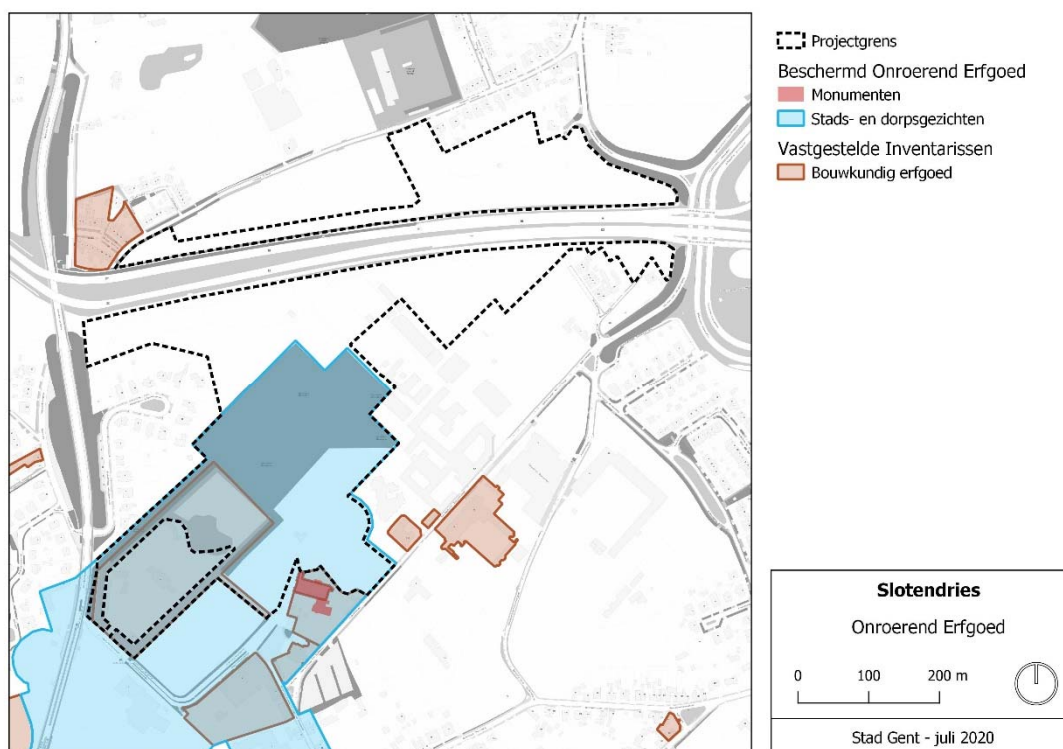
3.2.3. Beschermd monumenten en landschappen

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht “**Bedevoortsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes met omgeving**” (BVR nr. 2264 van 16.01.1987, <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10425>). Deze bescherming omvat zowel het private kasteel met kasteelpark als het wandelbos Slotendries en het bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes.

Net ten zuiden van het deelgebied, buiten de contour van het RUP Groen, is de basiliek aangeduid als beschermd monument: “**Basiliek Onze Lieve Vrouw van Lourdes**” (6/06/2001).

In 2009 werd in opdracht van de v.z.w. Bedevaarten Bisdom Gent, als erfpachter van een deel van het beschermd dorpsgezicht, een **herwaarderingsplan** voor het volledige beschermd dorpsgezicht opgemaakt. Dit herwaarderingsplan werd op 27/11/2009 goedgekeurd bij ministerieel besluit. De looptijd van het plan eindigde in 2019. Het plan werd slechts gedeeltelijk ten uitvoer gebracht en focuste voornamelijk op de restauratie van de Basiliek en omgeving.

▼ Kaart 13. Beschermd onroerend erfgoed



3.2.4. Historische relictten

In de omgeving van het gebied zijn nog een aantal historische elementen aanwezig/bewaard gebleven. Deze werden reeds deels beschreven in de voorgaande hoofdstukken. Voor de volledigheid worden ook de relevante elementen uit de landschapsatlas en de inventaris bouwkundig erfgoed vermeld.

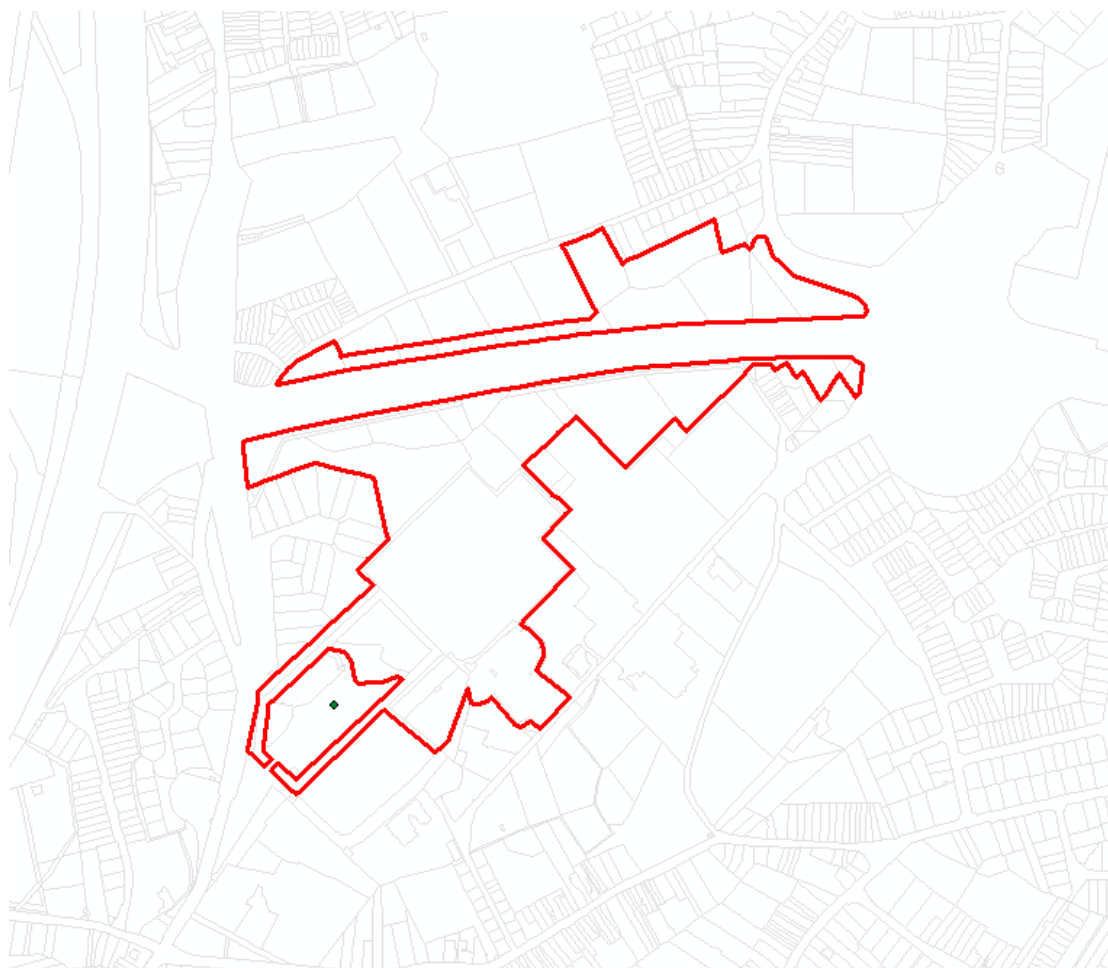
3.2.4.1. Landschapsatlas

Het projectgebied ligt in het traditioneel landschap “Straatdorpengebied van Lokeren”. De beleidswenselijkheden zijn hier de volgende:

- Vrijwaren resten van open ruimte
- Behoud en herwaardering (restauratie) van de kernen van de belangrijke oorspronkelijke straat- en driesdorpen;
- Herstel biocorridors die verankerd kunnen worden op de talrijke (19^e-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.

In het projectgebied zijn geen ankerplaatsen of relictzones gelegen. Enkel het kasteel Slotendries wordt aangeduid als puntrelict.

▼ Kaart 14. Landschapsatlas



3.2.4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed

Net buiten het projectgebied maar binnen de contour van het RUP is het classicistisch kasteel Slotendries met zijn walgracht en kasteelpark opgenomen in de vastgestelde lijst bouwkundig erfgoed op 14/09/2009 (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/92760>).

In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied – buiten de RUP-contour, maar binnen het beschermd dorpsgezicht - maken volgende zones deel uit van de vastgestelde lijst van bouwkundig erfgoed:

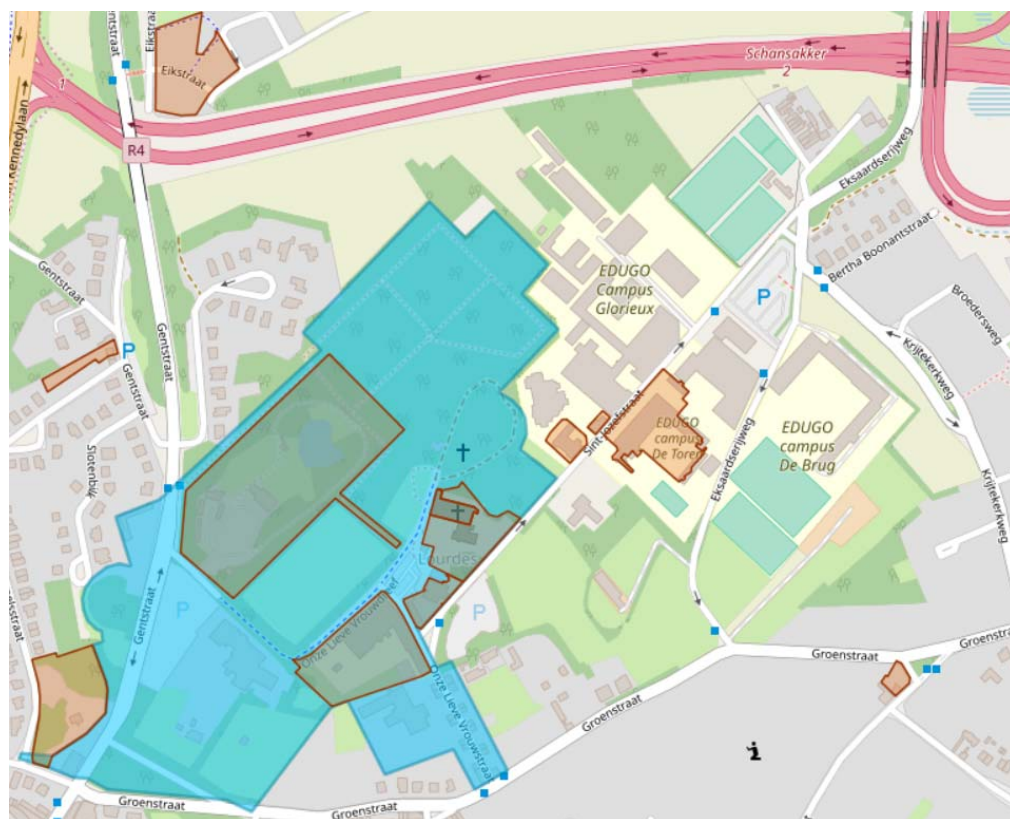
- Instituut Onze-Lieve-Vrouw van den Rozenkrans, Onze Lieve Vrouwdreef 2 (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/97041>)
- Hotel de Lourdes, Onze Lieve Vrouwdreef 6 (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/93899>)
- Residentie Sint-Victor, klooster der paters Jezuiten, Onze Lieve Vrouwdreef z.n. (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/76696>)

Ook Villa Maria, Augustijn Moreelsstraat 4 is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/92856>). Deze villa ligt slechts gedeeltelijk binnen het beschermd dorpsgezicht.

In de omgeving van het projectgebied maar buiten de contour van het beschermd dorpsgezicht zijn tenslotte nog de volgende locaties opgenomen op de lijst met vastgesteld bouwkundig erfgoed:

- Generaalat van de Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Sint-Jozefstraat 1, 1A (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/97047>)
- Directeurswoning, Sint-Jozefstraat 3 (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/51613>)
- Sint-Jan-Berchmans jongensnormaalschool, Sint-Jozefstraat 8 (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/87905>)
- Tuinwijk Kromme Boom, Eikstraat 2-6, 19-39 (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/51514>)

▼ **Kaart 15. Inventaris bouwkundig erfgoed (bron: geo.onroerenderfgoed.be)**



3.2.5. Archeologie

Sinds 1 januari 2016 dient rekening te worden gehouden met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Het deelgebied is gelegen buiten de archeologische zone 'Historische stadskern van Gent'. Een aanzienlijk aandeel van het projectgebied maakt deel uit van het beschermde stads- of dorpsgezicht 'Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes met omgeving'. Hiervoor geldt dat bij een aanvraag tot omgevingsvergunning een bekrachtigde archeologienota dient toegevoegd te worden indien de som van de oppervlakte van de betreffende percelen groter of gelijk is aan 3000 m² en de ingreep in de bodem 1000 m² of meer bedraagt⁷. In een archeologienota worden de totaliteit van de ingrepen en hun impact op het potentieel archeologisch erfgoed afgewogen en wordt bepaald of en welk archeologisch traject noodzakelijk zal zijn. Bij toelatingsplichtige werken die de erfgoedwaarde van het beschermd monument zouden kunnen verstoren of schaden en die geen omgevingsvergunning nodig hebben moet een schriftelijke toelating gevraagd worden aan het agentschap⁸. Hierin moet een plan van aanpak ten opzichte van het archeologisch erfgoed worden opgenomen.

Op vraag van de Groendienst voerde de Dienst Stadsarcheologie Gent een bureaustudie uit waarin archeologische aandachtspunten in het projectgebied werden opgesteld. Aan de hand van deze bureaustudie wil men archeologie-elementen aanreiken die de inrichting van het projectgebied een historische meerwaarde kunnen geven. Aan de hand van deze studie kan ook een gedeeltelijke inschatting gemaakt worden van de gevolgen die eventuele ingrepen in de bodem zullen hebben op deze locatie.

3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen

Dit wijst op vindplaatsen waar de fysieke neerslag van menselijke activiteiten uit het verleden reeds werd vastgesteld en gedocumenteerd. Als basis kan gebruik gemaakt worden van de Centrale Archeologische Inventaris CAI.

De Centraal Archeologische Inventaris geeft aan dat er al archeologische vondsten in de omgeving gebeurd zijn. Hieronder een overzicht van de meest nabijgelegen gekende waarden.

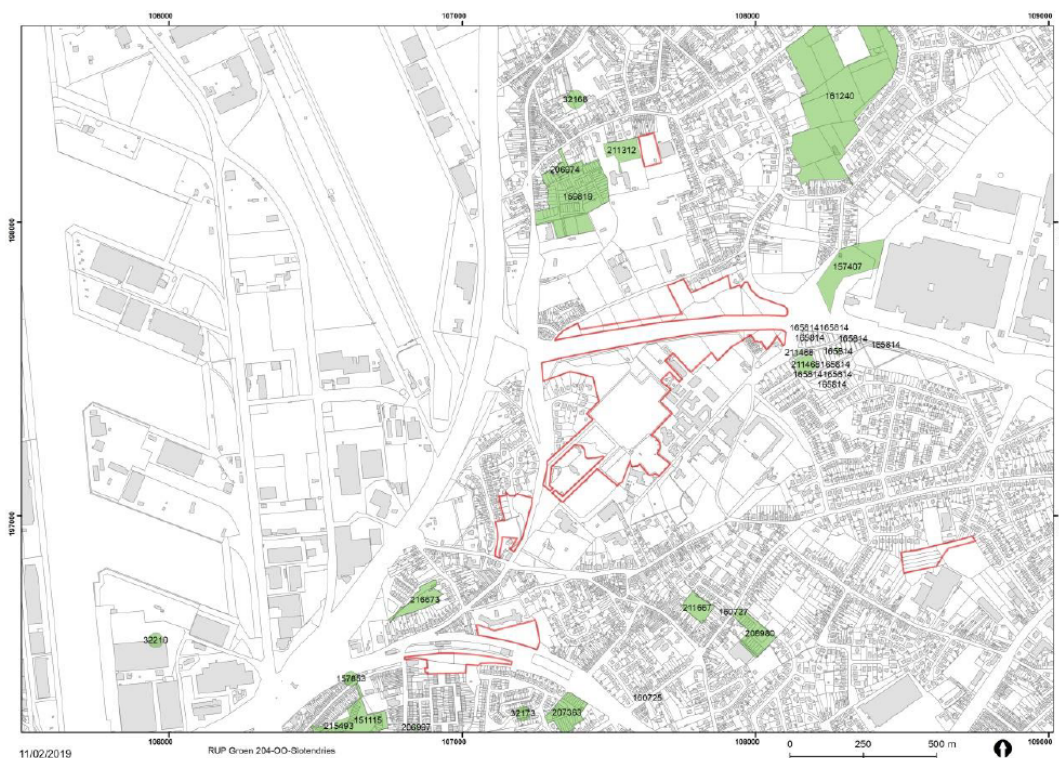
De CAI maakt ten zuiden van de oprit van de brug over de R4 melding van Locatie 211468. Het gaat hier om de resultaten van een archeologisch onderzoek uit 2014 waarbij verschillende tijdsperiodes aangesneden zijn in het sporenareaal. Uit de Bronstijd dateerde een grafstructuur met kringgreppel. Uit de overgang van de Vroege naar de Late IJzertijd dateerde een gebouwplattegrond. Uit de vroege middeleeuwen werden een huisplattegrond en bijgebouw met waarschijnlijk een aantal spiekers opgegraven. Een aantal greppels uit de nieuwe tijden en een loopgraaf uit de 20ste eeuw sluiten het diachroon gebruik van de locatie af.

Locatie 165814 en 157407 zijn de lokalisatie van het vooronderzoek naar aanleiding van het nieuwe op- en afrittencomplex van de R4 in 2011 en 2013. Aan de zuidzijde werd een gebouwplattegrond opgetekend uit de Romeinse tijd, aangevuld met handgevoemd aardewerk. Uit de Nieuwe tijd was de perceelsindeling d.m.v. grachten en greppels zichtbaar. In het noorden ging het om sporen van laatmiddeleeuwse landbouwactiviteit (greppels, grachten, ploegsporen).

Locatie 32210 verwijst naar de site Port Arthur. Bij de realisatie van het Grootdok en Zuiddok kwam er begin 20ste eeuw heel wat archeologica aan het licht uit verschillende periodes. Deze site, Port Arthur genaamd, ligt ten zuidwesten van de projectzone. Hier werd een deel van een Merovingisch grafveld 'opgegraven', dat mogelijk bij de niet exact gelokaliseerde nederzetting Sloten hoorde.

Locatie 157853 gaat om een vondstenconcentratie van prehistorische, gallo-romeinse en Merovingische scherven, maar de exacte locatie is op kadasterniveau niet meer te achterhalen.

▼ **Kaart 16. De op de CAI aangeduide archeologische relicten in de nabije en bredere omgeving (Stad Gent, De Zwarte Doos, Stadsarcheologie)**



3.2.5.2. Verstoringshistoriek

De verstoringsgraad van de het deelgebied Slotendries is voor zover geweten beperkt. Het gebied is evenwel omzoomd door grote laat 19de- en 20ste-eeuwse bouwcampagnes. Vermoedelijk zijn de nu beboste percelen dit al een geruime tijd. De oorsprong van de nog open landbouwzones gaat historisch gezien waarschijnlijk al langer terug in de tijd.

De aanleg van de R4 is dwars door voornamelijk landbouwpercelen gebeurd.

3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting

Op basis van de bureaustudie kan gesteld worden dat voor bijna de hele zone geldt dat het potentieel archeologisch bodemarchief enkel een nadelige invloed van landbouw of bebossing heeft ondergaan. Gezien de historisch belangrijke geschiedenis van Sloten als mogelijk één van de Merovingische kerndomeinen op het Gentse grondgebied, met de gekende en archeologisch vastgestelde begraafplaats van Port Arthur op 800 m vogelvlucht, is de kans op nog archeologisch waardevolle sporen in deze omgeving zeer groot. Stadsarcheologie Gent adviseert dan ook om zo weinig mogelijk ingrepen in de (ongeschonden) bodem uit te voeren en af te zien van eventuele uitgravingen. Indien bomen gekapt moeten worden, adviseert Stadsarcheologie Gent om de stronken te laten zitten.

3.2.6. Bibliografie

Inventaris Onroerend Erfgoed: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/14011>

Bogaert C., Lanclus K. & Verbeeck M. 1983: Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Gent, Fusiegemeenten, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 4ND, Brussel – Gent.

Stadsarcheologie Gent: Advies RUP Groen; 204 Oostakker – Slotendries, januari 2019

Herwaarderingsplan voor het beschermde dorpsgezicht Mariabedevaartsoord Lourdes Oostakker, 2008. Architectenbureau Bressers b.v.b.a. i.o.v. V.Z.W. Bedevaarten Bisdom Gent

3.3. Abiotiek

3.3.1. Hydrologie

Deelgebied Slotendries is gelegen in het stroomgebied van de Gentse Kanalen. Binnen het projectgebied zijn er geen waterlopen aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen waterlopen gesitueerd. De afwatering van het gebied verloopt enerzijds via de slotgracht van het kasteel naar het zuiden, anderzijds via de langsrachten langs de R4. In de nabije toekomst plannen Farys en de provincie Oost-Vlaanderen hier de realisatie van een nieuwe verbindingswaterloop tussen de Westlede (waterloop 1200) en het Sifferdok.

Noch het projectgebied, noch zijn omgeving zijn aangeduid als overstromingsgevoelig gebied. Het gebied is tevens niet gelegen binnen van nature overstroombaar gebied of binnen een risicozone voor overstromingen.

Het projectgebied is volledig aangeduid als infiltratiegevoelig.

Het ligt daarnaast volledig binnen categorie CA1 van de grondwaterkwetsbaarheidskaart, i.e. een deklaag $\leq 5\text{m}$ en/of zandig met onverzadigde zone $\leq 10\text{m}$ en zand als watervoerende laag. Dit wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is.

Het projectgebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het projectgebied zijn bovendien geen grondwaterwinningen vergund. Ter hoogte van het zwembad (op de EDUGO-site), naast het projectgebied, zijn drie vergunde winningen gelegen.

▼ Kaart 17. Infiltratie- en overstromingsgevoeligheid in het projectgebied



3.3.2. Waterkwaliteit

Gelet op het feit dat er in het projectgebied en zijn omgeving geen waterlopen gelegen zijn, komen er ter hoogte van het projectgebied geen meetpunten voor (cfr. geoloket Waterkwaliteit VMM, <http://geoloket.vmm.be/Geoviews/>).

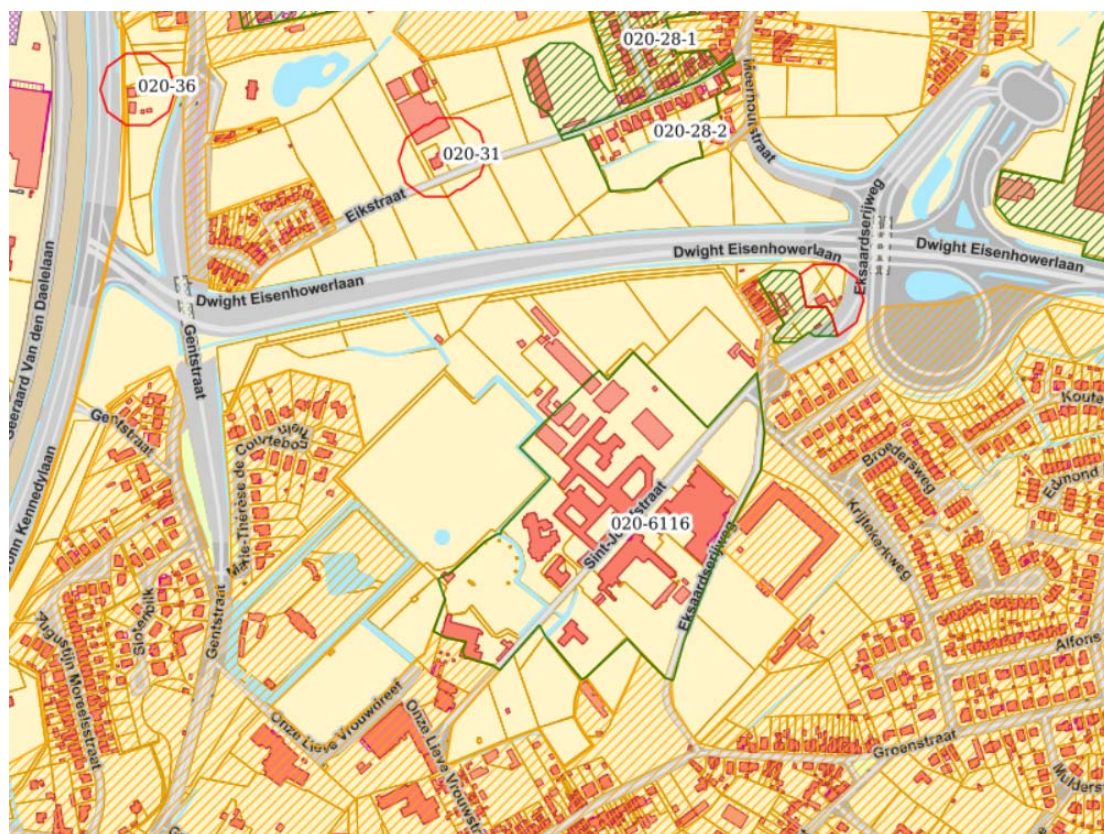
In het projectgebied zijn nagenoeg geen gebouwen gelegen. Uitzondering hierop vormt een deel van een gebouw van de EDUGO-site. De EDUGO-site behoort volgens het Geoloket Zonerings- en Uitvoeringsplannen (<https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>) tot het collectief te optimaliseren buitengebied (cluster nummer 020-6116). Op vandaag watert deze site nog af naar het noorden toe, richting de langsgracht van de R4. Na de heraanleg van de Sint-Jozefstraat, die op korte termijn voorzien wordt, zal een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig zijn en zal de volledige EDUGO-site dienen aan te sluiten op deze riolering.

Het westelijk deel van het projectgebied, inclusief het kasteel(park) Slotendries, is in de zoneringsplannen van VMM opgenomen in centraal gebied, hetgeen betekent dat het mogelijk is om aan te sluiten op een RWZI.

Ter hoogte van het oostelijk gedeelte van het projectgebied dat gelegen is tussen het doodlopend deel van de Sint-Jozefstraat en de Eksaardersrijweg, zijn de woningen reeds collectief geoptimaliseerd (groen gearceerd, 020-27-1). Een IBA voor de woning Sint-Jozefstraat 24 staat op de planning (rood omcirkeld, 020-27-2).

Ten noorden van de R4 betreft zone 020-28-2 collectief te optimaliseren buitengebied. Ter hoogte van Eikstraat 79 wordt het individueel te optimaliseren buitengebied (020-31) gepland.

▼ **Kaart 18. Zonerings- en uitvoeringsplan (Geoloket VMM <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>)**



3.3.3. Bodem

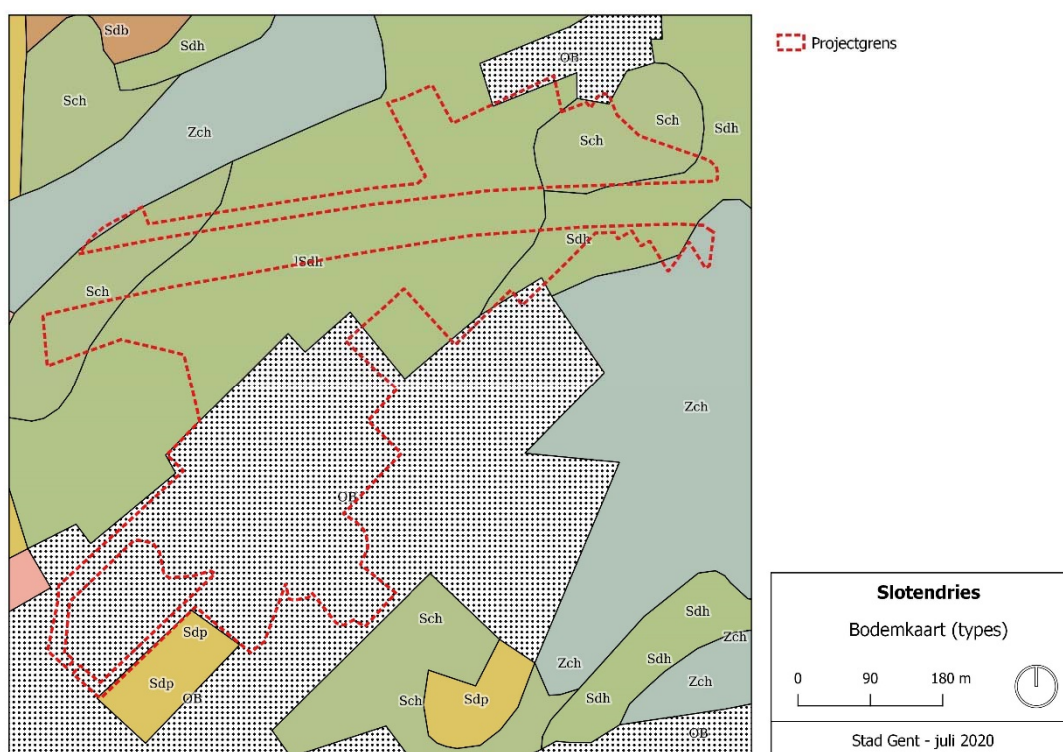
Volgens de bodemkaart, opgemaakt in de jaren '60, bestaan de bodems uit **antropogene en vochtige zandbodems**.

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. Concreet betreft het de bodems van het kasteelpark en wandelbos Slotendries. Gelet op het feit dat deze bodems reeds ouder zijn dan 200 jaar en zich derhalve ontwikkeld hebben tot waardevolle bosbodems met bijhorende oudbosflora (zie hoofdstuk 3.4.1.3), worden deze bodems als **zeer waardevol** geklasseerd.

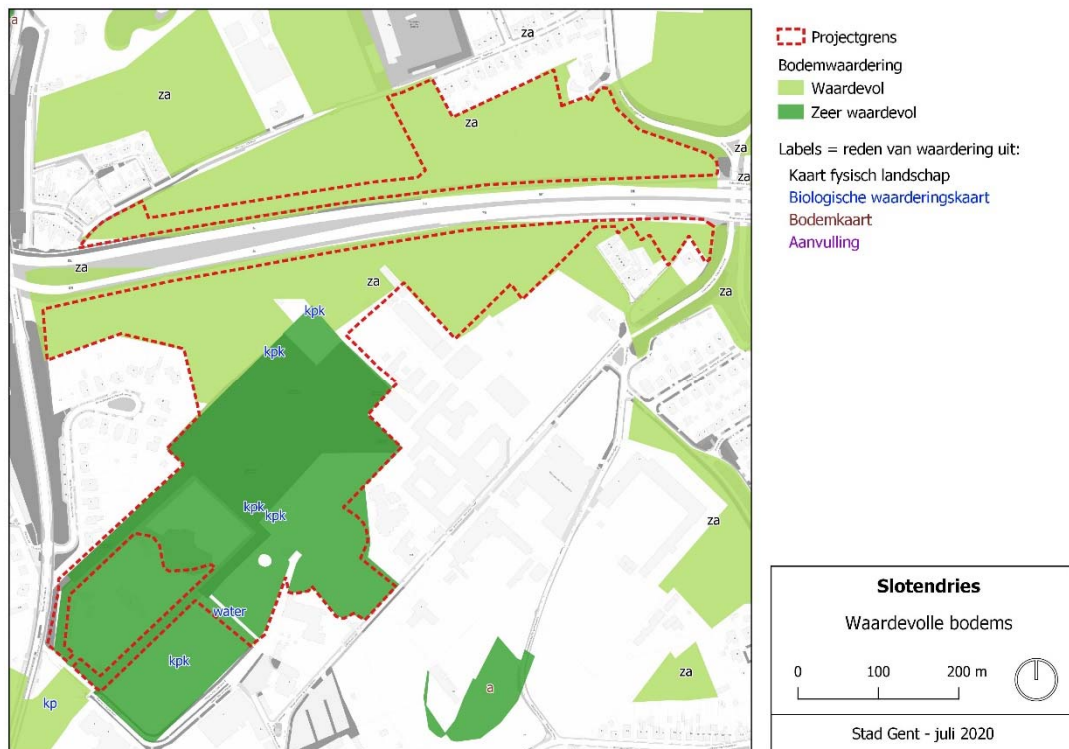
De **vochtige zandbodems** zijn weinig gevoelig voor verdichting, maar worden wel gekenmerkt door waardevolle bodemprofielen. Concreet betreft het lemige zandbodems met verbrokkelde humus en/of ijzer B horizont (Sch en Sdh). In het uiterste oosten en uiterste westen van het projectgebied betreft het een beperkt deel matig droge bodems (drainageklasse c), de rest van het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit matig vochtige bodems (drainageklasse d). Deze bodems worden als **waardevolle bodems** beschouwd.

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend. Grenzend aan het projectgebied bevindt zich ten westen een eindverklaring na sanering.

▼ Kaart 19. Bodemkaart (DOV Vlaanderen, geoserver)



▼ Kaart 20. Bodemwaarderingskaart (Stad Gent)



3.4. Natuur

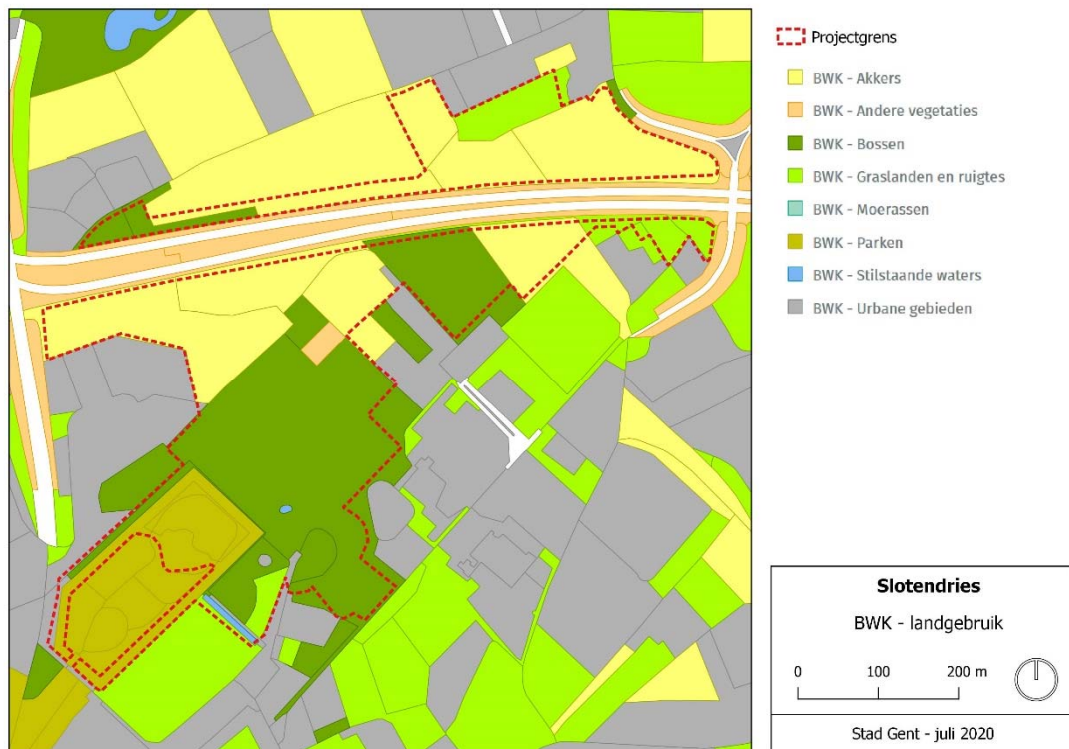
Voor het onderzoek inzake biotiek werd in eerste instantie de Gentse Biologische Waarderingskaart geraadpleegd. Daarnaast werden tussen 2017 en 2020 verschillende terreinbezoeken uitgevoerd en werd ook de website www.waarnemingen.be geraadpleegd voor bijkomende informatie.

3.4.1. Flora

3.4.1.1. Landgebruik

Zoals blijkt uit kaart 21, bestaat het grootste gedeelte van het projectgebied vandaag uit bossen en akkers. In het oosten zijn een aantal percelen aangeduid als grasland. Het deeltje van de EDUGO-site dat deel uitmaakt van het projectgebied wordt omschreven als urbaan gebied.

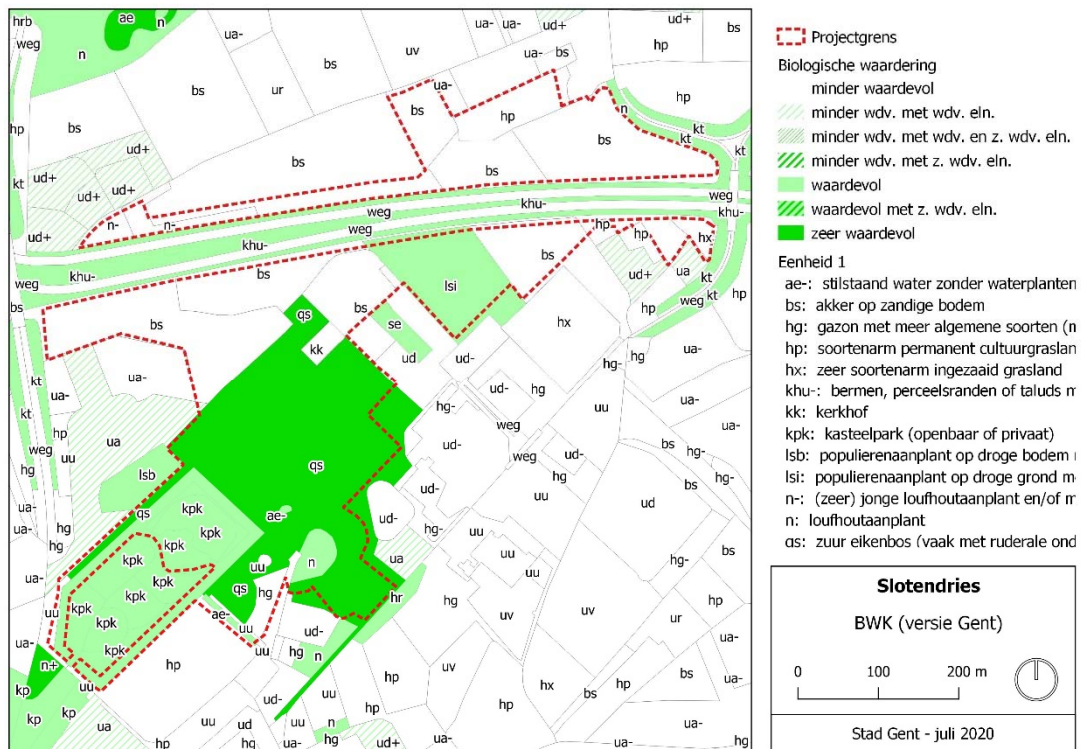
▼ **Kaart 21. Biologische waarderingskaart Gent landgebruik, 2014**



3.4.1.2. Biologische waarderingskaart

Op de Gentse Biologische Waarderingskaart, voor een eerste maal opgemaakt in 1999 en geactualiseerd in 2009 en 2014, worden de bossen in het projectgebied aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. De akkers en graslanden worden beschouwd als biologisch minder waardevolle elementen.

▼ **Kaart 22. Biologische waarderingskaart Gent - waardering, 2014**



Zone 1: Wandelbos Slotendries

In deze zone komen de volgende vegetaties voor:

Perceel	Code	Omschrijving
1058F-1057G-1056C-1058G	qs ae-	Een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderaal ondergroei) en in het zuidwestelijk deel van het bos (op perceel 1057G) een biologisch waardevol stilstaand water zonder waterplanten (hypertroof, algenbloei)

Het wandelbos wordt omgeven door een gracht. Deze gracht vormt een afzonderlijk kadastraal perceel, nr. 1056C. Op de BWK is deze gracht evenwel niet afzonderlijk (als 2^e eenheid) gekarteerd.

Ook de eiken-beukendreef op perceel 1058F en de eikendreef op perceel 1058G worden niet afzonderlijk vermeld.

Zone 2: zone ten zuiden van de R4

Het gebied ten zuiden van de R4 bestaat in hoofdzaak uit akkers. Midden in deze zone bevindt zich volgens de BWK een biologisch waardevolle populierenaanplant op droge grond met ruderaal ondergroei en een perceel zuur eikenbos aansluitend aan het wandelbos. In het uiterste oosten, grenzend aan de Eksaardserijweg, treffen we nog enkel percelen biologisch minder waardevol soortenarm grasland aan. Concreet betreft het de volgende vegetaties:

Perceel	Code	Omschrijving
1023D-1018D-1019B-1019C-1018B-1018C-1017B-1017C-1028G-1016B-1706H)	bs	Biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem
1706K	qs	Een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos
1706G	ud	Gesloten en dichte bebouwing met weinig groen
1031H-1031F(deel)-1031E(deel)	lsi	een biologisch waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei (ondergroei van kruiden en ruigtevegetatie)*
1033G-1031F(deel)-1031E(deel)	bs	Biologisch minder waardevolle akker op zandige bodem *
1031E-1034B-1035B-1039F2	hp	Een biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland
1036E-1040L	hx	Een biologisch minder waardevol zeer soortenarm ingezaaid grasland

* De BWK-kartering voor deze percelen is gedateerd, zie ook hoofdstuk 3.4.1.3

Zone 3: zone ten noorden van de R4

De zone ten noorden van de R4 bestaat uitsluitend uit biologisch minder waardevolle percelen.

Perceel	Code	Omschrijving
1023D-1018D-1019B-1019C-1018B-1018C-1017B-1017C-1028G-1016B-1029R-1029P-1029T-1056C-1031M(deel)	bs	Biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem
1011K	hp	Een biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland**
1017A-1018A-1019A	n-	Een biologisch minder waardevolle loofhoutaanplant die ofwel zeer jong is ofwel bijna uitsluitend bestaat uit exoten

** De BWK-kartering voor dit perceel is gedateerd, zie ook hoofdstuk 3.4.1.3

Waardevolle vegetaties aansluitend op het projectgebied

Net buiten het projectgebied bevinden zich nog de volgende vegetaties:

Code	Omschrijving
kpk	het biologisch zeer waardevol kasteelpark Slotendries gelegen ten zuidwesten van het projectgebied
lsb	een biologisch waardevol populierenbestand op droge bodem met ondergroei van bomen en struiken – dit bos maakt deel uit van de tuin van één van de woningen in de Marie-Thérèse de Courtebournelaan en is gelegen ten westen van het projectgebied
ua	de woonwijk Marie-Thérèse de Courtebournelaan in het westen en een van de woningen in de Sint-Jozefstraat (doodlopend deel) worden aangeduid als open bebouwing met 40-70% opgaand groen – dit betreffen biologisch minder waardevol gebieden met waardevolle elementen
qs/n	Een groot deel van het bedevaartsoord wordt aangeduid als zuur eikenbos. Centraal, ter hoogte van de Mariagrot, wordt een deel als loofhoutaanplant gekarteerd.
kk	Het biologisch minder waardevol kerkhof van de Broeders centraal in het gebied
Se	Een kapvlakte ten zuiden van het projectgebied, op de EDUGO-site.
kt	De biologisch waardevolle taluds van de bruggen van de Gentstraat en de Eksaarderijweg over de R4, langs beide zijden van het projectgebied, met loofhoutaanplant (n)
ud+	De halfopen en dichte bebouwing met een beperkt aandeel opgaand groen (20-40%) in het doodlopend deel van de Sint-Jozefstraat en in de Krommeboom

3.4.1.3. Terreinbezoeken 30/04/2020 en 19/08/2020

In het voorjaar en de zomer van 2020 werd de waardering op de biologische waarderingskaart in het projectgebied op zijn correctheid gecontroleerd en geactualiseerd, in functie van het vaststellen van het doeltype voor bos in dit gebied. In het hiernavolgend overzicht wordt voor een aantal percelen de biologische waardering aangepast aan de hand van de ter plekke vastgestelde soortenrijkdom:

Perceel 1057G – wandelbos

- Hoofdboomsoorten: eik, beuk, tamme kastanje
- Struiklaag: Amerikaanse vogelkers, hulst, hazelaar, bosbraam, liguster, vlier, wilde lijsterbes, en verjonging met robinia, haagbeuk, zoete kers, Amerikaanse eik, es, esdoorn, iep, linde
- Kruidlaag: klimop, beperkte aanwezigheid van salomonszegel

De dreven in het bos zijn hoofdzakelijk eikendreven. Uitzondering hierop vormt de dreef langs de zijde van de R4, die langs de kant van het bos bestaat uit beuken en langs de kant van de R4 uit haagbeuken.

Niet alle dreven in het bos zijn nog herkenbaar aanwezig. Zo is de dreef in het afgesloten gedeelte niet meer zichtbaar. Ook de dreef grenzend aan het kasteelpark is vervaagd: de eiken die verdwenen werden vervangen door populieren. De centrale dreef is nog vrij herkenbaar aanwezig maar wordt in het midden onderbroken door een gedeelte met een goed ontwikkelde struiklaag van braam en verjonging van esdoorn en haagbeuk. De kruisende dreven van het sterrenbos, indien zij in het verleden aanwezig waren, zijn niet meer zichtbaar in het landschap.

Het wandelbos zelf wordt sterk gedomineerd door oude eiken. Op sommige plaatsen bevinden zich oude beuken. Daarnaast is ook tamme kastanje relatief dominant aanwezig.

De ontwikkeling van de struik- en kruidlaag varieert sterk doorheen het bos: in het afgesloten (zuidelijk) gedeelte is deze heel sterk aanwezig. Ook het gedeelte dat ten zuidoosten van de centrale dreef gelegen is herbergt her en der een goed ontwikkelde struik- en kruidlaag. In het noordwestelijk gedeelte is er evenwel geen kruidlaag noch struiklaag te zien, enkel hier en daar een jonge esdoorn, hulst of lijsterbes.

Perceel 1056C – gracht

Dit betreft de gracht die het wandelbos omgeeft en eveneens deel uitmaakt van zone 1. Deze gracht is langs de noordwestelijke zijde aan het verlanden. De rest van de gracht is waterhoudend in de winter, maar valt droog in de zomer, net zoals de walgracht rond het kasteel.

Perceel 1058F – dreef wandelbos

- Hoofdboomsoort: hoofdzakelijk beuk met een aantal (soms tweestammige) eiken
- Kruidlaag: salomonszegel, kamperfoelie, klimopbladereprijs, braam en brandnetel

Er is relatief veel uitval van beuk in de dreef, vermoedelijk door zonnebrand. Daarnaast zijn er in het voorjaar van 2019 een aantal beuken onvergund gekapt (een deel had te lijden onder stormschade). De omgehakte bomen liggen nog steeds in de dreef (en delen ervan bevinden zich in de walgracht). Er zijn geen bomen heraan geplant.

In de open zones is er veel verjonging van haagbeuk, eik, esdoorn, es en ratelpopulier. Op sommige plaatsen in de dreef is er bamboe aanwezig in de onderetage, afkomstig van de naastgelegen tuinen.

Perceel 1058G – dreef ter hoogte van bedevaartsoord

- Hoofdboomsoort: eik
- Struiklaag: esdoorn en hulst
- Kruidlaag: klimop

Op het terreinbezoek in 2019 bevond zich hier de composthoop van het bedevaartsoord. In 2020 werd deze verwijderd.

Perceel 1706K – dreef EDUGO

- Hoofdboomsoort: esdoorn
- Kruidlaag: salomonszegel, valse salie, look-zonder-look

Deze esdoorndreef tussen de EDUGO-scholencampus, de begraafplaats van de Broeders en het achterliggend gebied wordt niet vermeld op de BWK. Onder de esdoorn bevindt zich een

ligusterhaag. Het pad zelf is een graspad. In de rand van het gras bevindt zich de hierboven vermelde kruidlaag.

Perceel 1706K – biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (qs)

- Hoofdboomsoorten: esdoorn, beuk, zoete kers, zure kers, es
- Struiklaag: hulst, Europese vogelkers, Amerikaanse vogelkers, rode kornoelje, Canadese kornoelje, wilde lijsterbes, meidoorn, liguster, bosbraam, rode kamperfoelie (verwilderd uit tuinen) en meelbes
- Kruidlaag: brandnetel in de rand, vogelmelk, ijle zegge, mannetjesvaren, wijfjesvaren

Dit bos leunt qua soortensamenstelling dicht aan bij het eiken-haagbeukenbos (qa). Er is veel verjonging van esdoorn, maar ook van eik, tamme kastanje en olm.

Perceel 1031H-1031F(deel)-1031E(deel) – heraanplant

Volgens de BWK bevindt zich hier een populierenaanplant. Deze aanplant werd een aantal jaar geleden vervangen door onderstaande soorten.

- Hoofdboomsoorten: esdoorn, zomereik, es, tamme kastanje
- Struiklaag: meidoorn, hazelaar, lijsterbes, vlier, kornoelje
- Kruidlaag: dagkoekoeksbloem, brandnetel, gewone salomonszegel, mannetjesvaren, klimop en een relatief hoog aandeel gras

Deze nieuwe aanplant valt dus te beschouwen als n (loofhoutaanplant).

Perceel 1033G-1031F(deel)-1031E (deel) – nieuwe aanplant

Deze akker, die intussen vergrast is, werd deels bebost in de winter van 2019-2020. De uitgevoerde aanplant lijkt te zijn mislukt en zal moeten worden hernomen in de winter van 2020-2021. Aan de langsracht langs de R4 is spontaan wel een vegetatie met brem en berk aan het ontwikkelen.

Perceel 1011K

Dit grasland werd recent omgevormd tot (maïs)akker.

Percelen 1017A-1018A-1019A – loofhoutaanplant n-

- Hoofdboomsoorten: beuk en sparren langs de R4
- Struiklaag: hazelaar, hulst
- Kruidlaag: brandnetel stinkende gouwe

Dit betreft een vrij jonge aanplant.

3.4.1.4. Exoten

In het projectgebied werden een aantal invasieve exoten geïnventariseerd. Op het perceel met zuur eikenbos ten zuiden van de R4 werd Canadese kornoelje (*Cornus sericea*) waargenomen, een soort die vaak wordt aangeplant als sierplant en ook gecategoriseerd wordt als invasieve exoot. Ook Amerikaanse vogelkers is op hetzelfde perceel aanwezig.

In het wandelbos bevinden zich op een aantal plaatsen haarden van bamboe.

In functie van het verhogen van de biodiversiteit dienen deze invasieve exoten door middel van een gepast beheer te worden ingedijkt. De modaliteiten hieromtrent zullen worden vastgelegd in een op te maken natuurbeheerplan.

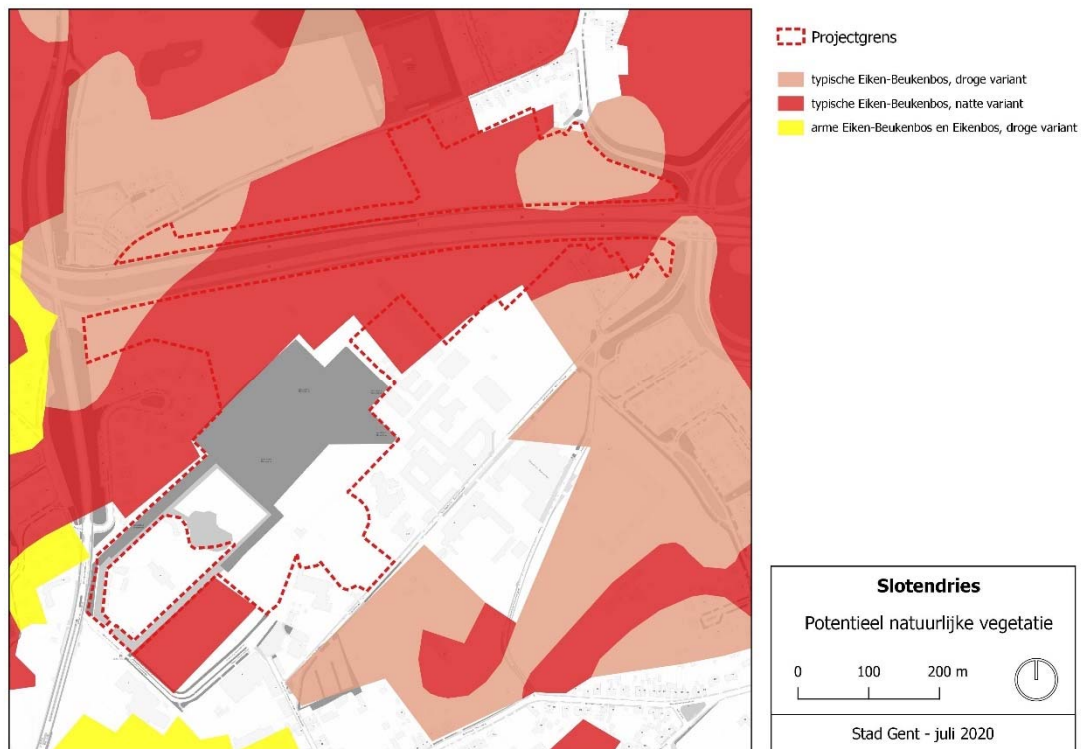
3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie

De Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) geeft weer welke vegetatie zich zou ontwikkelen bij een natuurlijke verbossing, ze geeft de relatie weer tussen de bodem en het natuurlijk bostype. De potentieel natuurlijke vegetatie hangt derhalve af van de standplaats en de aanwezige abiotische en biotische condities.

Voor het grootste deel van het projectgebied is de PNV een typisch eiken-beukenbos, natte variant. De drogere zandgronden hebben een PNV typisch eiken-beukenbos, droge variant.

Gelet op de verdroging in het gebied en de in de toekomst te verwachten langere periodes van droogte lijkt het waarschijnlijker dat het bos zal evolueren naar zuur eikenbos (qs), zoals op een aantal plaatsen nu reeds het geval is (zie 3.4.1.2 en 3.4.1.3).

▼ Kaart 23. Potentieel natuurlijke vegetatie



3.4.2. Fauna

De website www.waarnemingen.be bevat nagenoeg geen meldingen van diersoorten die ter plaatse werden waargenomen. Er wordt niet geïnventariseerd in het gebied. In 2015 werd evenwel een vleermuizeninventarisatie uitgevoerd in het wandelbos Slotendries (zie hoofdstuk 3.4.3).

3.4.3. Kwetsbare soorten

De Stad werkt momenteel een soortenmatrix/kaart uit met daarop alle “hotspots” waaraan acties gekoppeld kunnen worden. Deze matrix is gebaseerd op de verschillende lijsten met aanduiding van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zowel fauna als flora (de rode lijstsoorten, de habitatsoorten, de lijst van prioritaire soorten van Oost-Vlaanderen en het belang van deze populaties voor Gent).

Het wandelbos Slotendries en omgeving is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal van deze soorten. Concreet betreft het de aanwezigheid van verschillende soorten vleermuizen, waaronder de **rosse vleermuis**, de **watervleermuis** en de **grootoorvleermuis**. De in het wandelbos aanwezige veteraanbomen, en dan voornamelijk de oude beuken, dienen als **koloniebomen**. Dit betekent dat het wandelbos Slotendries de uitvalsbasis vormt voor deze soorten, en in het bijzonder voor de zeldzame rosse vleermuis en watervleermuis. Deze kolonies zijn voor hun overleving dan ook afhankelijk van het behoud van deze oude bomen.

In de basiliek nabij het wandelbos is bovendien een kolonie **laatvliegers**, een andere vleermuisensoort, gehuisvest. Tenslotte komen ook **dwergvleermuizen** in het gebied voor. Deze soorten foerageren in en in de nabije omgeving van het bos.

Alle vleermuisensoorten zijn opgenomen in bijlage 4 van de Europese habitatrichtlijn en zijn dus **Europees beschermde soorten (habitatsoorten)**. Dit zijn soorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd in Vlaanderen. De soorten in deze bijlage verdienen middels maatregelen strikte bescherming in hun natuurlijke verspreidingsgebied. De soorten staan in bijlage 3 van het 'natuurdecreet' en worden beschermd via het soortenbesluit.

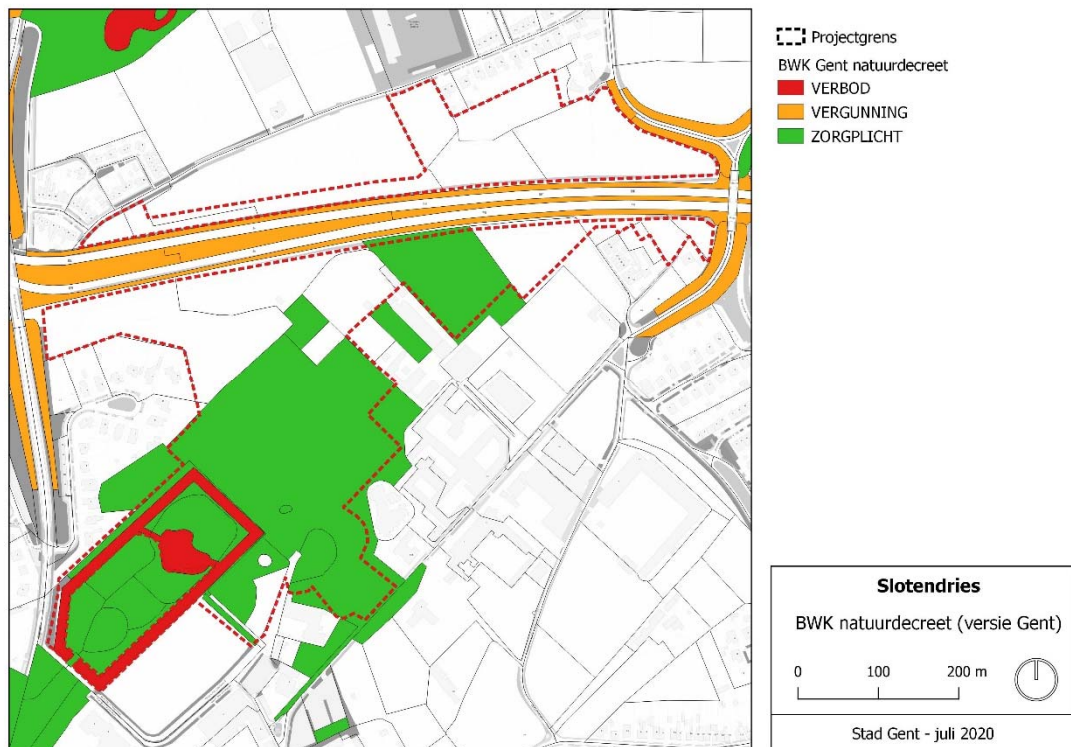
Het projectgebied is daarnaast ook een (potentieel) leefgebied voor bunzing, dwergmuis en dwergspitsmuis.

Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor in het projectgebied.

3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties

In het projectgebied bevinden zich geen verboden te wijzigen vegetaties volgens het natuurdecreet. Aansluitend op het projectgebied, binnen de RUP-contour, bevindt zich evenwel de slotgracht van kasteelpark Slotendries met vijver. De slotgracht is op de biologische waarderingskaart (2014) gekarteerd als stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) als onderdeel van het biologisch zeer waardevol kasteelpark met als 2de eenheid, en vormt als dusdanig een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

▼ Kaart 24. Verboden te wijzigen vegetaties



3.4.5. Huidig beheer

Door de versnipperde eigendomsstructuur kent het projectgebied een sterk versnipperd beheer. Dit beheer is bovendien hoofdzakelijk gericht op de wensen van de particuliere eigenaars en bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgebruik. In die zin levert het huidig gebruik niet de gewenste bijdrage voor het realiseren van kwaliteitsvolle bosuitbreiding, noch voor het aanleggen van een groenbuffer tussen de R4 en de naastgelegen functies. In de praktijk is er derhalve geen samenhangende groenbuffer in het gebied aanwezig. Enkel de percelen waarop de Stad Gent een erfpachtovereenkomst met de Broeders heeft afgesloten, evenals een klein perceeltje ten noorden van de begraafplaats van de Broeders, zijn bebost.

Een groot deel van het wandelbos Slotendries, in private eigendom, werd sinds 1 maart 1972 beheerd door de Groendienst van de Stad Gent. Het beheer was in hoofdzaak gericht op het gebruik van het wandelbos als publiek toegankelijk wijkpark en op het behouden en verhogen van de natuurwaarden in het park. Deze overeenkomst werd op 28 februari 2017 beëindigd door de eigenaars. Sindsdien wordt het bos niet langer beheerd door de Groendienst (zie ook hoofdstuk 3.6.1). Er worden daarom geen onderhoudswerken en ook geen veiligheidscontroles gedaan. Een aantal bomen in de toegangsdreef werden in 2019 gekapt. Het is niet duidelijk welke impact dit heeft gehad op de aanwezige vleermuispopulaties.

Dwars door het wandelbos loopt een afsluiting die jarenlang de grens heeft vastgelegd tussen de publiek toegankelijke en ontoegankelijke zone. Tussen beide delen is een duidelijk verschil in vegetatie (struik- en kruidlaag) zichtbaar, deels te wijten aan het verschil in betreding. Door deze situatie is het geheel van en de samenhang in het oorspronkelijke sterrenbos niet langer herkenbaar aanwezig. De typische drevenstructuur is evenwel nog grotendeels bewaard gebleven. Enkel de dreef die zich bevindt tussen de walgracht van het kasteel en het bedevaartsoord is niet langer herkenbaar aanwezig. Deze dreef is eveneens gedeeltelijk voorzien van een afsluiting (zodat

bezoekers niet van het bedevaartsoord naar het wandelbos kunnen en omgekeerd). Op andere plaatsen in de dreef wordt dan weer het groenafval van het bedevaartsoord gestapeld, tot 1,5m hoog. Deze zone geeft een sterk verrommelde indruk.

3.5. Landbouwgebruik

In 2018 werd naar aanleiding van de opmaak van het RUP Groen een landbouweffectenrapport (LER) opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, voor alle deelgebieden met een potentiële impact op landbouw. Ook Slotendries werd in dit kader onderzocht. Uit het LER en het daaruit volgende bijkomend onderzoek blijkt dat er:

- ongeveer 40% van het projectgebied in landbouwgebruik is, nl. 7,7 ha;
- 11 (delen van) gebruikspcelen in het projectgebied liggen;
- 4 landbouwers actief zijn in het gebied, waarvan
 - o 1 bedrijf in de sociale sector, deels landbouwgerelateerd
 - o 2 landbouwers in bijberoep
 - o 1 hobbylandbouwer
- het maïsakkers en graslanden betreft;
- de gebruikspcelen niet gecategoriseerd worden als huiskavel.

Voor het deelgebied Slotendries, wordt verder gesteld dat nagenoeg alle landbouwers behoren tot categorie 1, met name de ‘niet beroepsmatige landbouwbedrijven’. Er zijn met andere woorden geen landbouwers in hoofdberoep actief in het projectgebied.

3.6. Omgevingscontext

3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid

3.6.1.1. Bereikbaarheid

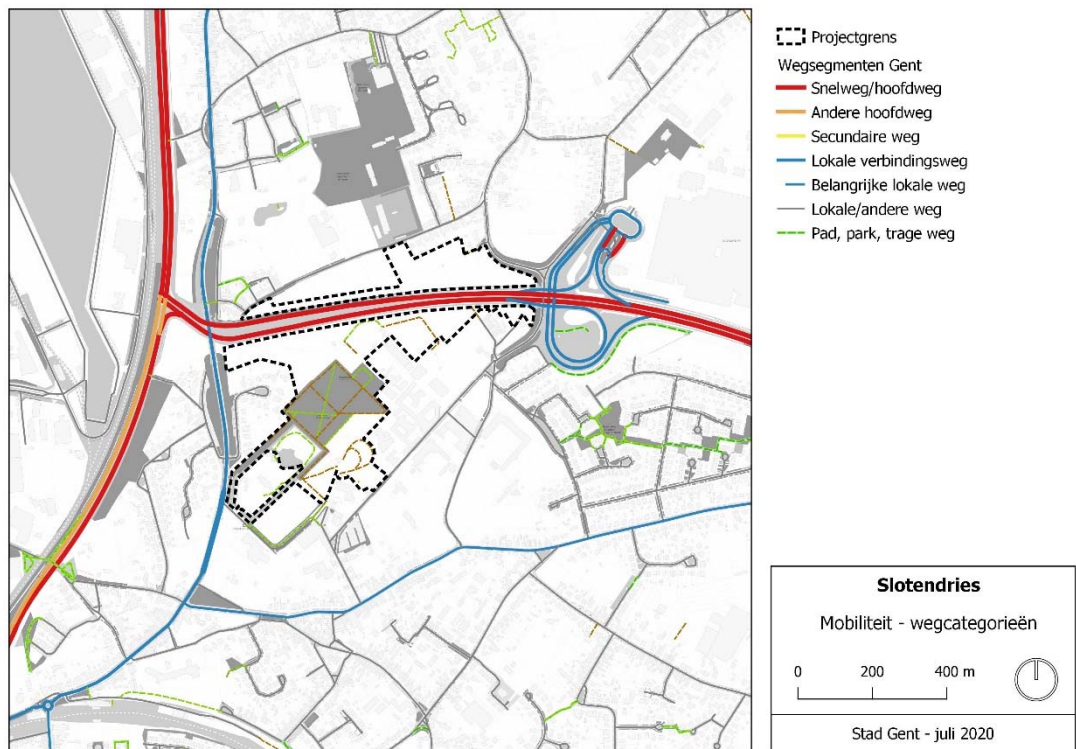
Het projectgebied wordt doorsneden door de R4 als hoofdweg voor gemotoriseerd verkeer. Zone 1 is bereikbaar met de wagen via de Gentstraat, met parking ter hoogte van restaurant ‘t Boerenhof. Zone 2 is bereikbaar via de Sint-Jozefstraat - Onze Lieve Vrouwstraat, en zone 3 via de Eikstraat. De Gentstraat is een lokale verbindingsweg, de andere straten zijn lokale wegen.

Het gebied is ook bereikbaar met de bus. In de nabije omgeving bevinden er zich verschillende bushaltes, zowel langs de ingang van het wandelbos aan de Gentstraat als ter hoogte van het bedevaartsoord en de scholencampus van EDUGO.

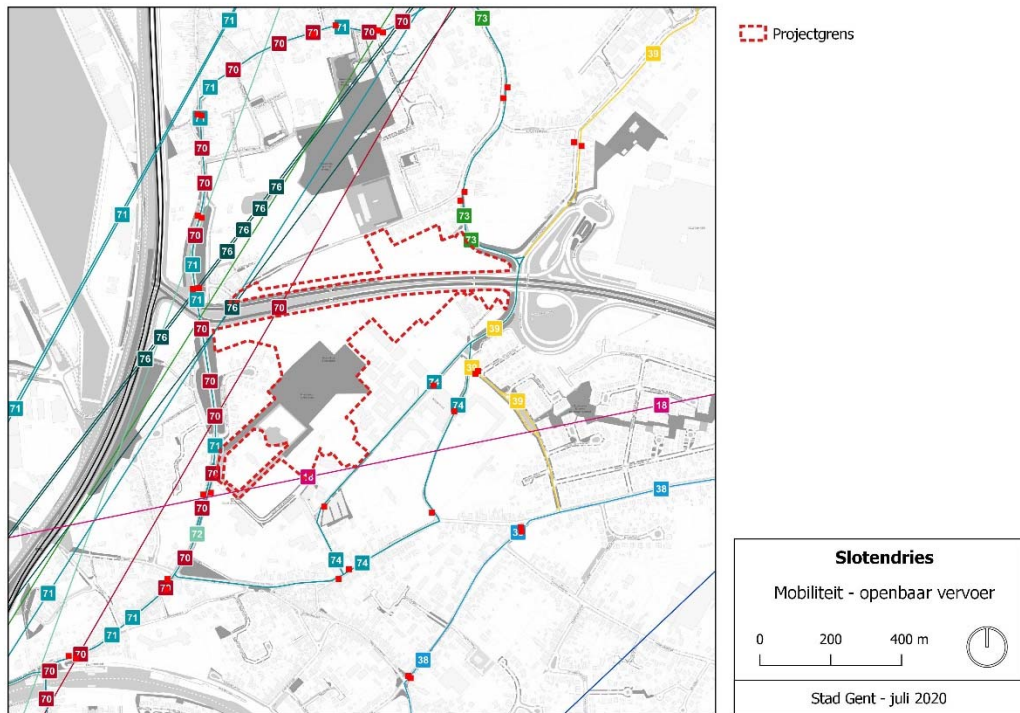
Op vandaag is de primaire stedelijke fietsroute gelegen langs de Krijtestraat – Krijtekerkweg. Op termijn zal deze verschuiven naar de Sint-Jozefstraat als onderdeel van de groenklimateas Wonderwoud. Op die manier zal het projectgebied ook vanuit de Stad gemakkelijk met de fiets bereikbaar zijn.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen fietsknooppunten gelegen.

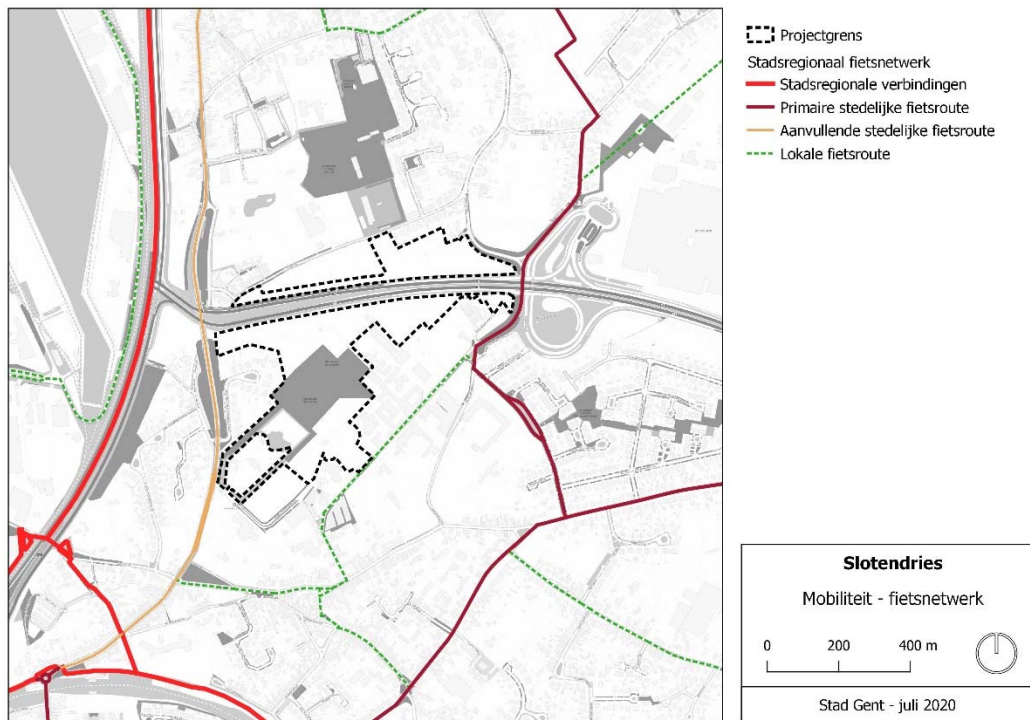
▼ **Kaart 25. Wegcategorieën in de omgeving van het projectgebied**



▼ **Kaart 26. Openbaar vervoer in de omgeving van het projectgebied**



▼ Kaart 27. Fietsroutes in de omgeving van het projectgebied

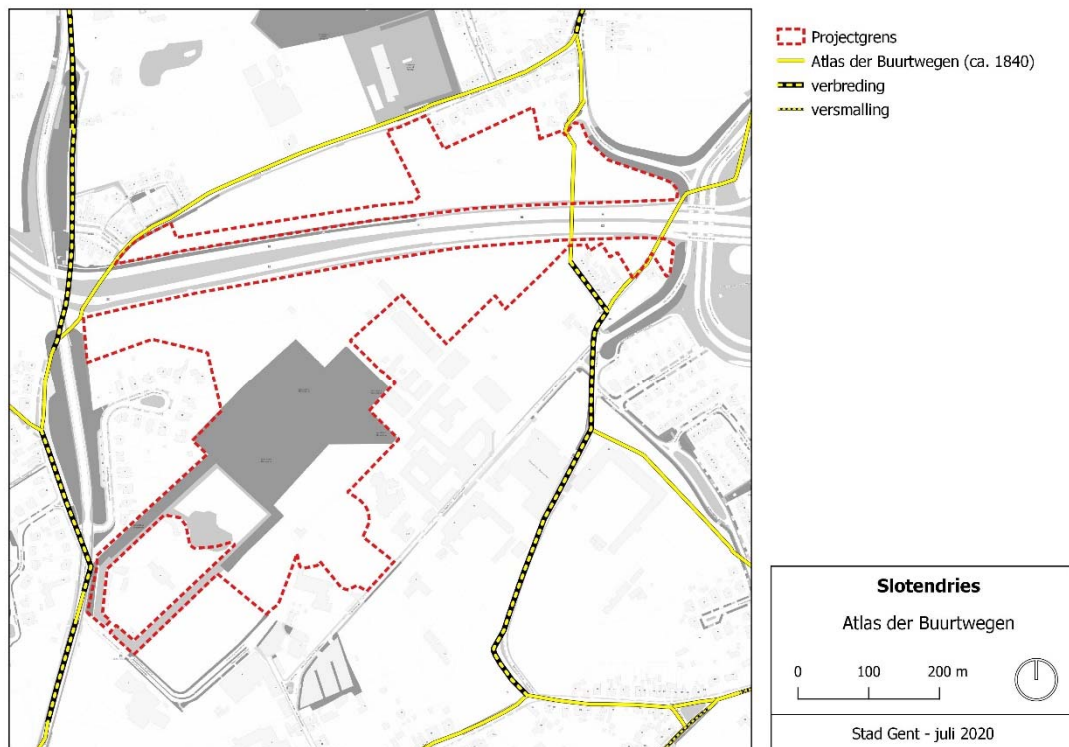


3.6.1.2. Toegankelijkheid

Het projectgebied is op vandaag **niet publiek toegankelijk**. Dwars door het deelgebied is een voetweg opgenomen in de Atlas der buurtwegen (sentier 91). Deze voetweg bevindt zich op de locatie waar oorspronkelijk de Meerhoutstraat en de Eksaarderijweg met elkaar verbonden waren. Door de aanleg van de R4 werd het restant van voetweg nr. 91 onbruikbaar als verbinding. Deze behield enkel nog haar functie als toegang tot de private percelen. In 2019 werd deze voetweg officieel afgeschaft.

Buurtweg nr. 32, de Eksaarderijweg, werd verlegd naar de brug over de R4. Ook hier geraakte een deel van deze buurtweg in onbruik door de aanleg van de R4 in de jaren 1970.

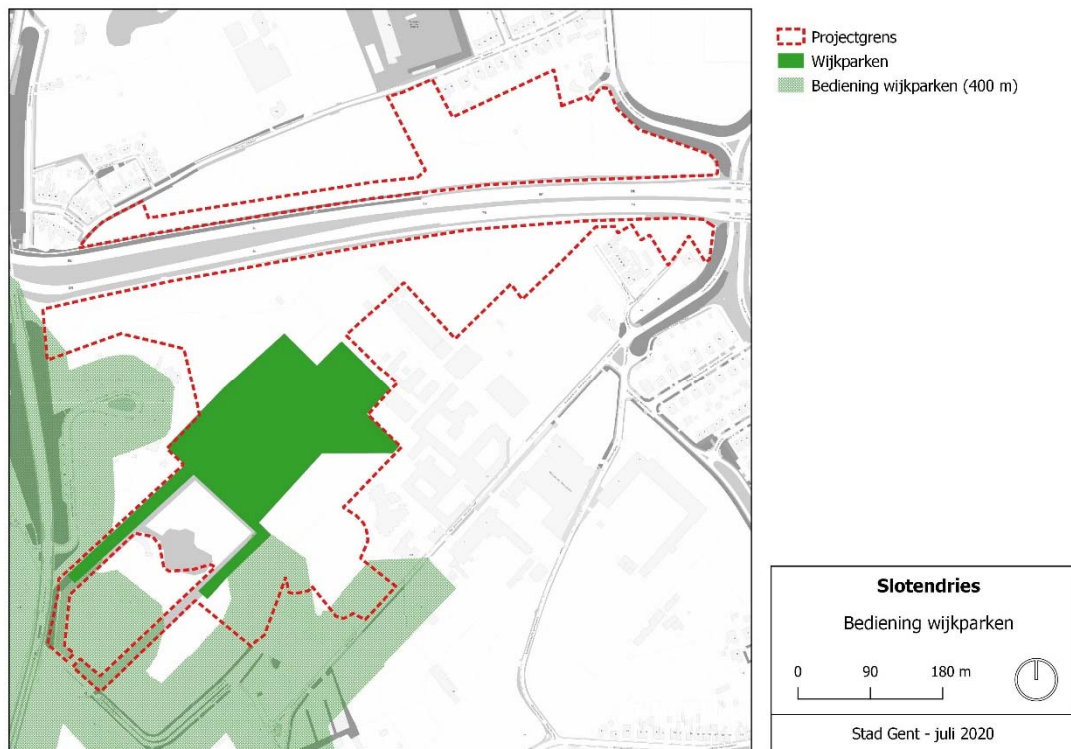
▼ **Kaart 28. Atlas van de Buurtwegen**



Een groot deel van **zone 1, het wandelbos Slotendries**, in private eigendom, werd sinds 1 maart 1972 middels een huurovereenkomst beheerd door de Groendienst van de Stad Gent. Deze overeenkomst voorzag de openstelling van het bos voor publiek en het bos van ongeveer 3,4 ha groot deed in die zin dienst als **wijkpark** voor de inwoners van de gemeente Oostakker, de schoolgaande jeugd van EDUGO, de bewoners van het woonzorgcentrum en de bezoekers van het bedevaartsoord.

Wandelbos Slotendries was het enige Gentse wijkpark dat in eigendom is van een private eigenaar. De huurovereenkomst werd op 28 februari 2017 evenwel eenzijdig beëindigd door de eigenaars en kon, ondanks verschillende vragen vanuit de Stad, tot op heden niet worden hernieuwd. Sindsdien wordt het bos niet langer beheerd door de Groendienst. In 2018 werden aan de ingang van het bos borden met het opschrift 'privaat' geplaatst, waardoor dit sinds jaar en dag publiek toegankelijk bos officieel niet langer gebruikt kan worden door de inwoners van Oostakker. Het bos wordt evenwel nog steeds gebruikt door wandelaars en joggers, en dat op eigen risico. De eigenaar voert geen beheers- en onderhoudswerken uit in het bos.

▼ **Kaart 29. Aanduiding van het wijkpark en woonzones die het park bedient**



Het wandelbos kan betreden worden via de dreef in de Gentstraat. Vroeger was het ook toegankelijk via het publieke toegankelijke bedevaartsoord, eveneens via de dreef. Door het plaatsen van een poort met omheining is dat op vandaag in principe niet langer mogelijk. De aanwezigheid van olifantenpaadjes langsheen de afsluiting, in de oever van de walgracht, wijst er evenwel op dat deze toegang nog vaak gebruikt wordt en ook een logische doorsteek is voor wandelaars en joggers.

Zone 2 is enkel toegankelijk voor landbouwverkeer en beheervoertuigen, in het westen vanaf het doodlopend stuk van de Gentstraat (onder de brug van de Gentstraat door) en in het oosten vanaf het doodlopend stuk van de Sint-Jozefstraat. Ook vanaf de EDUGO-scholensite is een deel van deze zone bereikbaar vanaf een tweetal plaatsen. Ten oosten van de doodlopende Sint-Jozefstraat (een restant van voetweg nr. 91) is het gebied voorzien van draadafsluitingen.

Ook **zone 3** is enkel toegankelijk voor landbouwverkeer, enerzijds vanaf de Eikstraat, anderzijds vanaf de Meerhoutstraat via het restant van voetweg 91.

Tussen zone 1 en zone 2 bestaat er op vandaag geen rechtstreekse verbinding.

3.6.2. Functies in de omgeving

Slotendries is gelegen in de gemeente Oostakker. Het projectgebied bevindt zich op ongeveer 1200 m in vogelvlucht van het dorpsplein van deze gemeente.

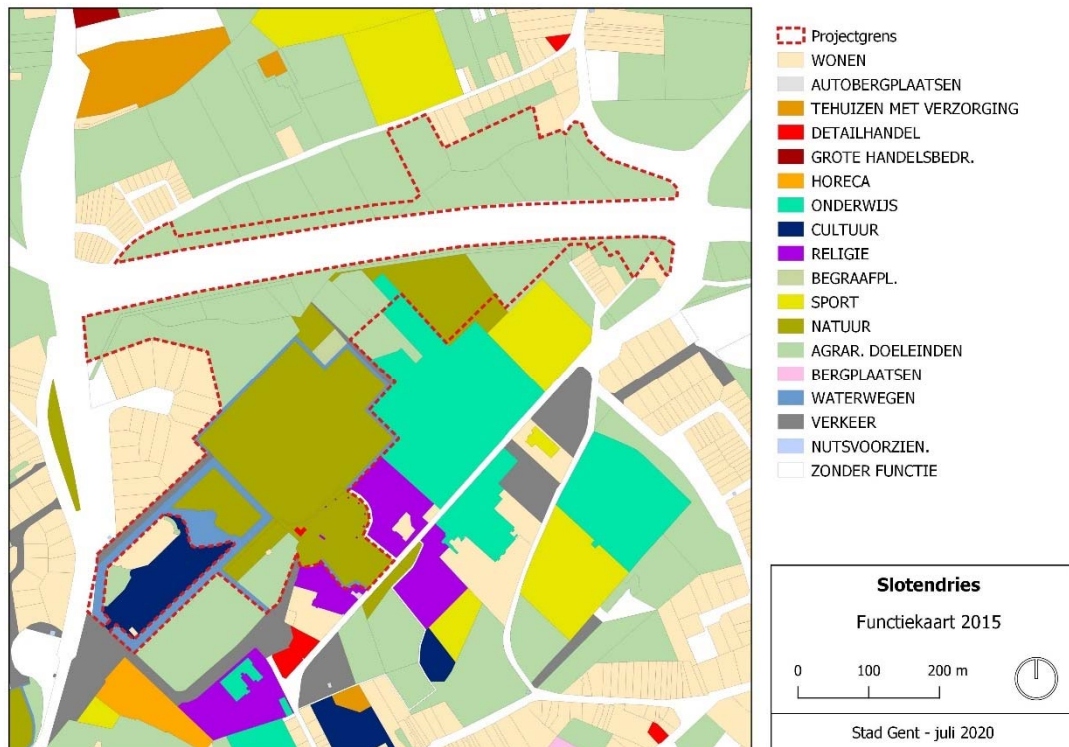
Naast (ten zuidoosten van) het projectgebied is de scholencampus van EDUGO gelegen, die zowel kleuter- en basisonderwijs als secundair onderwijs aanbiedt. De scholencampus beschikt bovendien over een uitgebreide sportinfrastructuur. EDUGO Arena, een samenwerking tussen de EDUGO scholengroep en Stad Gent, is een topsporthal voor scholen en competitiesport. Na de lessen en

tijdens de weekends wordt deze gebruikt door de Gentse volleybalploegen Caruur Volley Gent en VDK Bank Gent Volleyteam.

Ook de voetbalterreinen van SKV Oostakker bevinden zich op deze locatie. Ten noorden van het projectgebied bevinden zich de voetbalterreinen van KRC Gent, evenals het nieuwe oefencomplex van KAA Gent.

Het bedevaartsoord van Onze Lieve Vrouw van Lourdes vervult een belangrijke religieuze rol en is van de meest bekende Vlaamse bedevaartsoorden.

▼ Kaart 30. Functies in de omgeving van het projectgebied



3.7. Samenvattend overzicht van knelpunten en potenties

Slotendries waarborgt een aantal biologisch waardevolle tot zeer waardevolle (oude) bossen, en is daarnaast ook aangeduid als Gentse hotspot omwille van het voorkomen van verschillende bedreigde vleermuisensoorten. Een deel van het gebied heeft op dit moment dus al een grote biologische waarde. Deze waarden dienen maximaal te worden beschermd.

Knelpunten van het gebied

Om deze bescherming te kunnen garanderen dienen evenwel een aantal knelpunten te worden opgelost, zijnde:

1. Verdwijnen van de open ruimte in de omgeving van Slotendries

Het deelgebied Slotendries is een overgebleven relict van het voormalige bulkenlandschap Gent-Oost tussen Sint-Amandsberg en Sint-Kruis-Winkel. Het gebied geraakte in de 20^e eeuw ingesloten door verkavelingen en uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen.

2. Achteruitgang natuurwaarden door versnippering in eigendom en beheer

Er wordt geoordeeld dat de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen door het nemen van een aantal inrichtings- en beheermaatregelen op de percelen in kwestie. Een deel van het gebied heeft immers te lijden onder overbemesting.

Ook de versnipperde eigendomsstructuur, met daaraan gekoppelde knelpunten in beheer en gebruik, is over het algemeen nadelig voor het behouden en verhogen van de gewenste biologische waarden en het verhogen van de biodiversiteit. De huidige eigendomsstructuur en daaruit volgend versnipperd beheer laat op vandaag bij voorbeeld niet toe het leefgebied voor de beschermde vleermuisensoorten uit te breiden. Hierdoor komen de overlevingskansen van deze soort op (middel)lange termijn in het gedrang.

Uit het gevoerde onderzoek komt duidelijk naar voor dat Slotendries omwille van zijn bestaande natuurwaarden, maar ook omwille van zijn specifieke bodemkundige en hydrologische eigenschappen in aanmerking komt voor de realisatie van een deel van de bosuitbreidingsdoelstellingen van de Stad. Om die reden wordt een deel van het gebied in het RUP 169 Groen herbestemd naar zone voor bos.

3. Gebrekkige inrichting buffergebied (gewestplanbestemming)

De bufferzone, zoals bestemd op het gewestplan, werd nooit gerealiseerd. In de praktijk is er slechts een zeer beperkt deel van de zone effectief beplant. De rest van deze zone is nog steeds in gebruik als akker. De bufferzone ten zuiden van de R4 is vertuind. Er is geen eenheid in beheer.

4. Achteruitgang van de erfgoedwaarden in het beschermd dorpsgezicht

Door het landbouwgebruik verlandde een deel van de landschappelijk en historisch waardevolle gracht rondom het sterrenbos. Ook het zuidoostelijk deel van de dreef die het kasteeldomein omringde vervaagde helemaal. De aanwezigheid van een afsluiting dwars door het historisch sterrenbos heeft geleid tot het achteruitgaan van deze historische structuur. Ook de typische padenstructuur in het bos is doorheen de tijd gewijzigd.

5. Tekort aan groene zones met recreatiemogelijkheid

Op vandaag is er in Oostakker een tekort aan publiek toegankelijk groen. Sinds het opzeggen van de huurovereenkomst met de Stad Gent is het voormalig publiek toegankelijk wijkpark Wandelbos Slotendries opnieuw privaat. Dit vormt een pijnpunt in de omgeving, zowel voor de omwonenden als voor de schoolgaande jeugd, de bewoners van het woonzorgcentrum en de bezoekers van het bedevaartsoord.

Potenties van het gebied

Door in te zetten op **bosbehoud en -uitbreiding in Slotendries** vergroten we het bosbestand in Gent, verhogen we de kwaliteit van het bos en zetten we in op verbindingen. Op basis van het onderzoek inzake de ecologische waarden en potenties kan gesteld worden dat het voor **dit gebied**,

dat een matig droge tot matig vochtige lemige zandbodem kent, wenselijk is om te streven naar het bostype **zuur eikenbos (qs) met in de randen gemengd struweel**. Het verbinden van de versnipperde bosjes door bosuitbreiding, door het wegwerken van barrières en door het nemen van een aantal gerichte beheermaatregelen inzake veteranenbomenbeheer en het wegwerken van de invasieve exoten zullen ertoe bijdragen dat dit bos haar ecologische waarde maximaal kan invullen. Dit zal ook de aanwezigheid van de aanwezige vleermuizenkolonies ten goede komen.

Bij de bosuitbreiding dient aandacht te worden besteed aan de aanwezige **omwalling rondom het sterrenbos**. Dit historisch waardevol relict dient te worden geaccentueerd in zijn omgeving. In het bestaande cultuurhistorisch waardevolle bos wordt de stervormige padenstructuur hersteld en minstens terug zichtbaar gemaakt. Ook de historische relatie met het bedevaartsoord wordt terug in ere hersteld. Op die manier wordt dit deel van het **beschermde dorpsgezicht** opnieuw opgewaardeerd.

Door in te zetten op een **hernieuwde en uitgebreide publiek toegankelijke boskern** in Slotendries willen we aan alle omwonenden, maar ook aan de schoolgaande jeugd, de bewoners van het woonzorgcentrum en de bezoekers van het bedevaartsoord de mogelijkheid bieden om in de nabijheid van hun woning in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen. Tegelijkertijd verlicht dit hiermee de druk op het wandelbos Slotendries. Delen van dit wandelbos kunnen op die manier minder toegankelijk worden gemaakt, ten voordele van de aanwezige veteranen- en koloniebomen.

Met de herinrichting van Slotendries creëren we **robuuste bosbestanden** en bieden we extra ruimte voor water in functie van de opvang van intensere regenbuien en het voorkomen van droogte. Op die manier dragen we bij aan het verder klimaatrobuust maken van Stad Gent en voegen we tegelijkertijd extra kwaliteit toe aan de stad, door de leefbaarheid te verhogen, de gezondheid te bevorderen, aantrekkelijke buitenruimte te creëren en een rijkere biodiversiteit te stimuleren. Gent wordt zo nog aangenamer en veiliger om in te wonen (werken, verblijven). Ook voor planten en dieren.

4. Inrichtingsvisie en projectplan

4.1. Doelstellingen van het projectgebied

In het RUP Groen wordt deelgebied Slotendries herbestemd van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, woongebied en bufferzone naar zone voor bos, zone voor park en zone voor begraafpark. De hoofddoelstelling voor dit gebied is het **ecologisch, landschappelijk en recreatief opwaarderen** ervan tot **natuur- en boskern**. Vertaald in concrete doelstellingen betekent dit het volgende:

- **Bosbehoud en bosuitbreiding** langs beide zijden van de R4, in functie van het realiseren van een robuust, aaneengesloten bos, en als buffer voor de R4
- Behoud en verhoging van de aanwezige **natuurwaarden** door het instellen van een gepast natuurgericht bosbeheer over het gehele gebied, met als doeltypes zuur eikenbos, en door het voeren van een veteraanbomenbeheer ter bescherming van de aanwezige vleermuizenkolonies
- Het creëren van een **laagdynamische recreatieve stapsteen als onderdeel van de groenklimateas Wonderwoud**, door (1) het opnieuw openstellen van het wandelbos Slotendries als wijkpark; (2) het realiseren van een tragewegenverbinding tussen de Gentstraat in het westen, het bedevaartsoord in het zuiden en het doodlopend stuk van de Sint-Jozefstraat in het oosten, en (3) het publiek openstellen van het bos ten zuiden van de R4.
- Behoud en versterken van het **beschermde dorpsgezicht** door het opwaarderen van het cultuurhistorisch waardevol sterrenbos en het herstel van de historische stervormige padenstructuur met bijhorende zichtassen;
- Inspelen op **klimaatadaptatie**, door
 - in te zetten op sponswerking van bodem en op infiltratie/tegengaan van verdroging en overstromingen
 - ontwikkeling van natuurlijke robuuste ecosystemen,
 - behoud van bos en bosuitbreiding als CO₂-sink en i.f.v. verkoeling en het voorkomen van hittestress
 - het versterken van de biodiversiteit in het gebied

4.2. Projectplan

Op basis van de uitgewerkte concepten, zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP, werd een projectplan opgemaakt. Dit projectplan, zoals gevoegd in bijlage bij deze nota, voorziet in het behoud en opwaardering van het cultuurhistorisch en ecologisch waardevol sterrenbos. Ook de overige kleinere bospercelen worden behouden. Het geheel wordt versterkt en opgewaardeerd tot één groot aaneengesloten, samenhangend boscomplex, dat eveneens dienst doet als buffer voor de R4.

Ten noorden van de R4 wordt een dense bosbuffer gerealiseerd ter hoogte van de woonwijk. Aansluitend wordt een brede groenbuffer van 20m langsheen de R4 voorzien.

Er wordt werk gemaakt van het verhogen van de natuurwaarden. Bij de inrichting en het beheer zal gestreefd worden naar het doeltypes zuur eikenbos. De aanwezige kolonie- en veteraanbomen zullen

op een dusdanige manier beheerd worden dat de aanwezige zeldzame vleermuizenpopulaties optimaal kunnen blijven voortbestaan.

Het wijkpark Wandelbos Slotendries wordt opnieuw voor het publiek toegankelijk gemaakt en navenant beheerd. Het areaal publiek toegankelijk gebied wordt uitgebreid met de volledige boszone ten zuiden van de R4. Door de realisatie van een tragewegennetwerk doorheen het bos worden zone 1 en zone 2 met elkaar in verbinding gebracht. De toegang vanaf het bedevaartsoord wordt hersteld en naast de hoofdtoegang in de Gentstraat worden er 2 nieuwe zijtoegangen gecreëerd in verbinding gebracht: 1 toegang vanaf het doodlopend deel van de Gentstraat onder de brug door, en 1 toegang vanaf het doodlopend deel van de Sint-Jozefstraat.

Op die manier breidt de Stad Gent de stilteplek van het Mariabedevaartsoord en zijn omgeving uit. Door het realiseren van een dense groene buffer wordt in de oostelijke Gentse stadsrand een plek gecreëerd waar het aangenaam verpozen zal zijn, zowel voor mens als dier.

▼ **Kaart 31. Projectplan voor het deelgebied Slotendries (augustus 2020)**



5. Uit te voeren werken: vertaling van inrichtingsschets naar maatregelen

In voorliggend hoofdstuk wordt het opgemaakte projectplan omgezet naar concrete maatregelen op het terrein. Per maatregel wordt ook telkens expliciet aangegeven op welke kadastrale percelen de maatregelen in kwestie van toepassing zijn. Op basis van dit hoofdstuk en de hierin gestelde realisatievoorwaarden kan de eigenaar afleiden op welke wijze de Stad Gent de doelstellingen voor het gebied op haar perceel wil realiseren, en of hij in staat en bereid is deze maatregelen zelf te realiseren (zie ook hoofdstuk 7).

Voorliggend hoofdstuk dient samen te worden gelezen met het projectplan, zoals in hoofdstuk 4 toegelicht. De uitvoering van het projectplan op het terrein zal gebeuren door (of in voorkomend geval in opdracht van) de Stad Gent. Ook het beheer nadien zal door de Groendienst van de Stad Gent worden opgenomen, voor die gronden in eigendom van de Stad. Ter voorbereiding van deze realisaties zal worden samengewerkt met de bevoegde instanties.

5.1. Realiseren van een robuust, aaneengesloten bos

Om een aaneengesloten bos te kunnen realiseren zullen de percelen gelegen tussen de bestaande bosjes stapsgewijs worden bebost. De bestaande bossen dienen deels te worden omgevormd. Waar nodig dienen constructies te worden afgebroken. Conform de criteria voor geïntegreerd natuurbeheer zal bij de bosuitbreiding minstens 5% van de oppervlakte bestaan uit gevarieerde bosranden en open plekken.

5.1.1. Behoud of omvorming bestaand bos

Voor de (delen van) percelen waar het doeltypische zuur eikenbos reeds gerealiseerd is, vraagt deze maatregel geen actieve ingrepen.

Op de (delen van) percelen met een minder goed ontwikkelde struiklaag kan door pleksgewijze aanplantingen en/of het creëren van lichtzetting de struiklaag versterkt worden.

In functie van het verhogen van de ecologische waarde worden de invasieve exoten Amerikaanse vogelkers en Canadese kornoelje op percelen 1706K en 1057G stelselmatig uit het bos verwijderd, hetzij door (pleksgewijze) kapping, hetzij door ringen. De jonge scheuten worden jaarlijks uitgetrokken.

Op percelen 1057G, 1058F en 1058G wordt een veteraanbomenbeheer toegepast. Bij het uitvoeren van beheerwerken zal de nodige aandacht worden besteed aan de aanwezige vleermuis kolonies en hun koloniebomen. De gekapte bomen in de dreef worden heraanplant.

De aanwezige afsluitingen op percelen 1057G en 1058F worden verwijderd of vervangen door een landschappelijk inpasbare kastanjehouten afsluiting, zodat ze geen barrière meer vormen voor migrerende fauna. Op de grens van het bos met het scholencomplex en de woningen wordt in onderlinge overeenstemming met de eigenaars van de aanpalende percelen afspraken gemaakt over de te plaatsen afsluitingen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1019A, 1057G, 1058F, 1058G, 1031H en 1706K.

5.1.2. Afbraak aanwezige gebouwen en constructies en verwijderen van ophogingen

Ter voorbereiding van de bosuitbreiding dienen een aantal gebouwen en constructies te worden afgebroken of verwijderd.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1017C, 1706H, 1031H, 1034B, 1035B en 1706G.

5.1.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen

In de bosbuffer van 20m ten noorden van de R4 en op perceel 1033G, waar de uitgangssituatie grasland is, dient de bosuitbreiding te worden gerealiseerd door aanplant van een menging van struiken en bomen. De **soortensamenstelling** wordt bepaald op basis van de bodemsamenstelling en het gewenste bostype (zuur eikenbos). In het projectgebied wordt een groepsgewijze menging van zomereik (*Quercus robur*, 20%), ruwe berk (*Betula pendula*, 20%), wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia* 20%), sporkehout (*Frangula alnus*, 20%), hulst (*Ilex aquifolium*, 10%) en brem (*Cytisus scoparius*, 10%) verkozen. Hier en der worden aanvullend een aantal grove dennen (*Pinus sylvestris*) aangeplant.

Voorafgaand aan de aanplant wordt een **bepantingsplan** opgemaakt.

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Er dient te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst, onder de vorm van bosgoed. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen, dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrant.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1014A, 1015A, 1016A, 1017A, 1018A, 1032E en 1033G.

5.1.4. Bosuitbreiding door spontane verbossing

Op de te bebossen percelen met uitgangssituatie akker wordt spontane bosontwikkeling verkozen. Hierbij wordt ervoor geopteerd om op een aantal plaatsen op het perceel (dus niet perceelsdekkend) groepsgewijs een aantal bomen en struiken aan te planten, onder de vorm van bosgoed. Het betreft een menging van zomereik (*Quercus robur*, 20%), ruwe berk (*Betula pendula*, 20%), wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia* 20%), sporkehout (*Frangula alnus*, 20%), hulst (*Ilex aquifolium*, 10%) en brem (*Cytisus scoparius*, 10%). Dankzij deze groepsgewijze aanplant, de in de grond aanwezige zaadbank en het bos in de onmiddellijke omgeving, zullen de gewenste soorten zich vrij snel vanzelf vestigen op de percelen in kwestie.

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Er dient te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst, onder de vorm van bosgoed. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen, dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrant.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1011K, 1013, 1023D, 1033H, 1034C, 1035C, 1036D, 1028G, 1019C, 1018C, 1017C, 1016B, 1706H en 1706G.

5.1.5. Bosuitbreiding door ontwikkeling van een bosrand

Bij het realiseren van de bosuitbreiding wordt bijzondere aandacht besteed aan de ontwikkeling van een opgaande bosrand, onder de vorm van een maaizone en een **bosmantel met struiken en lage bomen**. Nagenoeg overal dient deze nieuw te worden ingeplant.

De **soortensamenstelling** voor deze bosrand wordt bepaald op basis van de bodemsamenstelling en het gewenste bostype. Op deze locatie wordt een bosmantel aangeplant als gemengd struweel, met eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*, 20%), wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*, 20%), sporkehout (*Frangula alnus*, 20%) en brem (*Cytisus scoparius* 20%) als hoofdsoorten, aangevuld met hondsroos (*Rosa canina*, 2,5%), egelantier (*Rosa rubiginosa*, 2,5%), jeneverbess (*Juniperus communis*, 2,5%), blauwe bosbes (*Vaccinium myrtillus*, 2,5%), gaspeldoorn (*Ulex europaeus*, 2,5%), wilde kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*, 2,5%), kruipbrem (*Genista pilosa*, 2,5%) en stekelbrem (*Genista anglica*, 2,5%).

Voorafgaand aan de aanplant wordt een **beplantingsplan** opgemaakt.

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Zo dient er te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrinkt.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

De breedte van de bosranden varieert van plek tot plek maar heeft een minimum breedte van 3m. Langsheen de R4 wordt de bosrand aangeplant op 5m van het wegdek. Binnen de 10m-zone en bovenop ondergrondse leidingen worden enkel lage struiken aangeplant. Ter hoogte van de verkavelingen wordt de bosrand aangeplant op minimum 3 meter afstand van de perceelsgrens.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1023D, 1019B, 1018B, 1017B, 1016B, 1031E, 1034B, 1035B, 1039F2, 1036E, 1040L, 1036D, 1035C, 1034C, 1033G, 1033H, 1011K en 1013.

5.2. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen

5.2.1. Behoud en ontwikkeling wandelpaden

De bestaande wandelpaden worden behouden en uitgebreid. In het nieuw aan te leggen bos worden er zones gecreëerd waar nieuwe voetwegen zullen ontstaan. Het tracé van deze paden wordt maximaal voorzien op bestaande beheertoegangen en aanwezige ondergrondse constructies (zoals de drinkwaterleidingen). In het wandelbos wordt de oorspronkelijke padenstructuur waar mogelijk hersteld, rekening houdend met de ecologische draagkracht van het bos.

De paden worden niet verhard en er wordt een intensief maaibeheer ingesteld om deze ten allen tijde toegankelijk te houden. Deze paden doen eveneens dienst als beheertoegangen tot het gebied.

Waar nodig worden duikers of brugjes over de grachten voorzien.

De paden worden regelmatig (min. 1 keer per jaar) nagekeken. Langsheen de paden wordt waar nodig een veiligheidssnoei uitgevoerd om de risico's op ongevallen te minimaliseren.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1023D, 1018D, 1028G, 1706K, 1706H, 1031H, 1031F, 1057G, 1056C, 1058F en 1058G.

5.2.2. Publieke openstelling

Ten zuiden van de R4 wordt het grootste gedeelte van het bos publiek toegankelijk gemaakt. Deze maatregel vergt geen specifieke inrichting. Hier dient wel de nodige zorg te worden besteed aan veiligheid en onderhoud.

Bijzondere aandacht dient daarbij te worden geschonken aan de aanwezige veteranen- en koloniebomen op percelen 1057G, 1058F en 1058G. Indien noodzakelijk in functie van de openbare veiligheid wordt de voorkeur gegeven aan het ontoegankelijk maken van de boomspiegel, eerder dan het veiligstellen van de bomen (i.e. het verwijderen van de kruin).

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1023D, 1018D, 1028G, 1019B, 1019C, 1018B, 1018C, 1017B, 1017C, 1016B, 1706K, 1706H, 1706G, 1031H, 1031F, 1031E, 1033G, 1057G, 1056C, 1058F en 1058G.

5.2.3. Recreatieve infrastructuur

Op een aantal locaties langsheen de wandelpaden zullen zitbanken en picknickbanken worden geplaatst. Ter hoogte van de ingangen aan de Sint-Jozefstraat en de Gentstraat worden onthaalbakens of infoborden voorzien. Daarnaast worden in het bos een aantal spelprikkel voorzien. De exacte locaties worden in een latere fase van het project bepaald.

In overleg met de Sportdienst wordt het loopparcours wandelbos Slotendries uitgebreid.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1023D, 1018D, 1028G, 1019B, 1019C, 1018B, 1018C, 1017B, 1017C, 1016B, 1706K, 1706H, 1706G, 1031H, 1031F, 1031E, 1033G, 1057G, 1056C, 1058F en 1058G.

5.3. Opwaarderen zones in beschermd dorpsgezicht

De delen van het projectgebied die deel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht, meer bepaald het wandelbos met omgrachting en zijn dreven, worden opgewaardeerd. Hierbij zal naar een evenwicht worden gezocht tussen de cultuurhistorische waarde van het geheel en de ecologische waarde.

Bij de bosuitbreiding zal de aanwezige **omwalling rondom het sterrenbos** worden geaccentueerd. In het bos wordt de **stervormige padenstructuur** hersteld en minstens terug zichtbaar gemaakt. Ook de **historische relatie met het bedevaartsoord** wordt terug in ere hersteld. De belangrijkste **zichtassen** worden behouden en/of opgewaardeerd. Bij het beheer van de dreven zal naar een evenwicht worden gezocht tussen de ecologische waarde van de veteranen- en koloniebomen en hun landschappelijke eenheid.

In het op te maken geïntegreerd natuurbeheerplan (zie 5.4.1.) zullen deze keuzes worden vastgelegd en omgezet naar beheermaatregelen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1057G, 1056C, 1058F en 1058G.

5.4. Behoud en versterken van de natuur- en erfgoedwaarden door het instellen van een samenhangend, gecoördineerd beheer

5.4.1. Opmaak geïntegreerd natuurbeheerplan

In functie van het goed beheer van het bosgebied, en gelet op de gedeeltelijke ligging van het projectgebied in beschermd dorpsgezicht, zal een geïntegreerd natuurbeheerplan worden opgemaakt conform de voorschriften van het natuurdecreet en het onroerenderfgoeddecreet, en hun uitvoeringsbesluiten. Dit geïntegreerd natuurbeheerplan zal voldoen aan de **criteria voor geïntegreerd natuurbeheer**. Deze criteria vormen een leidraad en dienen als garantie voor een duurzaam beheer op maat van het natuurterrein.

Een natuurbeheerplan is geen doel op zich maar een middel om in een bepaald terrein, beheerd ten behoeve van het natuurbehoud, bepaalde doelstellingen (i.v.m. ecologie, bosbeheer, landschap, cultuurhistorie, recreatie...) te realiseren.

Een natuurbeheerplan bestaat uit **vijf delen**:

- **verkenning**: een algemene beschrijving en een voor de ecologische, de sociale en de economische functie
- **inventaris**: een gedetailleerde beschrijving van de bestaande toestand, verzameling van de nodige terreininformatie om de doelstellingen concreet uit te werken en/of op te volgen
- **beheerdoelstellingen**
- **beheermaatregelen** om de beheerdoelstellingen te realiseren
- **opvolging**: een beschrijving van de wijze waarop de realisatie van de beheerdoelstellingen zal worden opgevolgd en geëvalueerd

Een natuurbeheerplan heeft een **looptijd van 24 jaar**, tenzij anders bepaald bij de goedkeuring ervan. In dit natuurbeheerplan worden de op lange termijn te ondernemen en/of zich herhalende beheermaatregelen voor het volledige gebied opgenomen. Het natuurbeheerplan zal dienen als basis om aanspraak te kunnen maken op subsidies van de Vlaamse Overheid.

In het natuurbeheerplan voor Slotendries zal een beheer in functie van het doeltype zuur eikenbos worden nagestreefd. Er zal in het bijzonder aandacht worden besteed aan de aanwezige vlermuizensoorten, evenals aan hun koloniebomen. Ook het beheer van het cultuurhistorisch waardevol sterrenbos met zijn typische structuur, zijn dreven en zijn veteraanbomen zal daarin worden vastgelegd. Tenslotte zal in het plan de definitieve toegankelijkheidsregeling voor het gebied worden opgenomen.

Deze maatregel is van toepassing op alle percelen gelegen in het projectgebied.

5.4.2. Uitvoeren beheer

De in het natuurbeheerplan opgenomen beheermaatregelen dienen te worden uitgevoerd op terrein, conform de in het plan vooropgestelde timing en werkwijze.

Deze maatregel is van toepassing op alle percelen gelegen in het projectgebied.

5.5. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel

Inname	Perceelsnummer	Uit te voeren maatregelen
1	1058F	5.1.1 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.3 – 5.4.1 – 5.4.2
2	1057G	5.1.1 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.3 – 5.4.1 – 5.4.2
3	1058G	5.1.1 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.3 – 5.4.1 – 5.4.2
4	1056C	5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.3 – 5.4.1 – 5.4.2
5	1028G	5.1.4 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
6	1023D	5.1.4 – 5.1.5 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
7	1019B	5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
8	1019C	5.1.4 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
9	1018C	5.1.4 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
10	1018B	5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
11	1017B	5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
12	1017C	5.1.2 – 5.1.4 – 5.2.2 – 5.4.1 – 5.4.2
13	1706K (deel)	5.1.1 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
14	1016B	5.1.4 – 5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
15	1706H (deel)	5.1.2 – 5.1.4 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
16	1706G (deel)	5.1.2 – 5.1.4 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
17	1031H (deel)	5.1.1 – 5.1.2 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
18	1033G (deel)	5.1.3 – 5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
19	1031E	5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
20	1034B (deel)	5.1.2 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
21	1035B (deel)	5.1.2 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
22	1039F2 (deel)	5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
23	1036E	5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
24	1040L	5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
25	1036D	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
26	1035C	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
27	1034C	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
28	1033H	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2

29	1011K	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
30	1013	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
31	1032E	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
32	1014A(deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
33	1015A (deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
34	1016A (deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
35	1017A (deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
36	1018A (deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
37	1019A	5.1.1 – 5.4.1 – 5.4.2

6. Realisatietermijnen

De realisatietermijnen voor de inrichting zijn afhankelijk van het verloop van de onteigeningsprocedure.

Volgende termijnen worden hierbij in grote lijnen vooropgesteld:

- Trage wegen: ten vroegste 2 à 4 jaar na aankoop, na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker.
- Afbraak van de aanwezige constructies: voor die constructies waarvoor de afbraak een vergunning vereist wordt de afbraak gestart na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Overige constructies, zoals schuilhokken en afsluitingen worden verwijderd na aankoop.
- Bebossing van landbouwgronden: 2 jaar na aankoop, gedurende het eerstvolgende plantseizoen (winter, nov-maart) na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker. De bebossing zal per perceel of per groep van percelen gebeuren. Overige bebossingen: gedurende het eerste plantseizoen na het afbreken van de aanwezige constructies worden de vrijgemaakte terreinen bebost.

Beheermaatregelen: de timing van deze ingrepen wordt vastgelegd in het op te maken natuurbeheerplan. De opmaak van dit natuurbeheerplan gaat van start na aankoop van de benodigde gronden en bouwt verder op de keuzes die gemaakt zijn in voorliggende projectnota.

7. Het verzoek tot zelfrealisatie

Overeenkomstig artikel 24, §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet kan een eigenaar van een onroerend goed of houder van een zakelijk recht dat opgenomen is in een voorlopig onteigeningsbesluit voor dat onroerend goed tijdens het openbaar onderzoek een **verzoek tot zelfrealisatie** indienen bij de onteigenende instantie.

In dit verzoek tot zelfrealisatie dient de eigenaar van een onroerend goed of houder van een zakelijk recht aan te tonen dat hij in staat is en bereid om de doelstelling van algemeen nut te realiseren, en dit volgens de voorwaarden gesteld in **hoofdstuk 5 van de voorliggende projectnota**. De doelstelling van algemeen nut zal blijken uit het voorlopig onteigeningsbesluit en de projectnota die samen met het onteigeningsplan moeten worden gelezen. Deze documenten moeten de verzoeker toelaten een beeld te vormen van de voorgenomen onteigening en in te schatten of hij in staat is om het onteigeningsdoel zelf te realiseren. Het zijn ook deze documenten die de objectieve referentiedocumenten zijn aan de hand waarvan verzoeken tot zelfrealisatie zullen worden beoordeeld.

De eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht die tot zelfrealisatie wil overgaan, dient daartoe tijdens het openbaar onderzoek per beveiligde zending een verzoek in bij de onteigenende instantie. Hierna beschikt deze over een termijn van **zeventig dagen** na de einddatum van het openbaar onderzoek om een gestaafd verzoek tot zelfrealisatie in te dienen.

Bij de beoordeling van het verzoek tot zelfrealisatie zal door de betrokken stadsdiensten worden nagegaan of het verzoek voldoet aan de cumulatieve voorwaarden, opgenomen in artikel 24, §2 van het Vlaams onteigeningsdecreet. **De overheid kan daarbij op een gemotiveerde wijze beslissen om niet in te gaan op het verzoek van de eigenaar tot zelfrealisatie.**

Bij elke aanvraag tot zelfrealisatie zal de eigenaar of houder van een zakelijk recht afstemmen met de Stad Gent om een zelfrealisatiedossier op te bouwen en de 3 criteria inzake (1) eigendom/zakelijk recht, (2) financiële en economische draagkracht en (3) technische of beroepsbekwaamheid aan te tonen.

Van het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen worden **uitgesloten alle weg-, spoorweg-, haven- en waterweginfrastructuur** en de daarmee onlosmakelijk samenhangende ingrepen, zoals gestipuleerd in het Vlaams Onteigeningsdecreet, artikel 24, §4.

De **beoogde inrichtings- en beheermaatregelen**, vermeld onder hoofdstuk 5 van deze projectnota, hebben betrekking op

- het aanleggen van verschillende wandelpaden, onder de vorm van halfverharde paden met brugjes,
- het bebossen van een deel van het gebied,
- het verhogen van de natuurwaarden in het gebied door het voeren van een gepast, samenhangend beheer
- het toegankelijk maken van een deel van het gebied

Een deel van deze werken heeft aldus betrekking op weg- en waterweginfrastructuur en is derhalve uitgesloten van het recht om een verzoek tot zelfrealisatie.

Voor het realiseren van de maatregelen, die gaan over publieke openbare voorzieningen, is er nood aan een globale, consequente en duurzame ontwikkeling met het oog op het inpassen ervan in een

ruimer functionerend geheel waarop enkel de overheid vat heeft. Verder vereisen de maatregelen aandacht voor een specifieke kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot de **technische of de beroepsbekwaamheid** dient de verzoeker tot zelfrealisatie (of de door de verzoeker aangestelde persoon tot uitvoering van de zelfrealisatie) over de bijhorende technische of beroepsbekwaamheid te beschikken. De verzoeker tot zelfrealisatie (of de door de verzoeker aangestelde persoon tot uitvoering van de zelfrealisatie) die niet beschikt over voormelde erkenning/capaciteiten dient zijn vakbekwaamheid aan te tonen door middel van een lijst van gelijkaardige werken (minimaal 5) uitgevoerd gedurende de afgelopen periode van maximaal 5 jaar en vergezeld van certificaten die bewijzen dat de belangrijkste werken naar behoren zijn uitgevoerd, zowel met betrekking tot de wijze van uitvoering als met betrekking tot het resultaat.

De voorwaarden inzake technische of beroepsbekwaamheid waaraan dient te worden voldaan zullen conform de bepalingen van het onteigeningsbesluit (artikel 18) binnen de 15 dagen na het indienen van het initieel verzoek tot zelfrealisatie via aangetekend schrijven aan de aanvrager worden bezorgd.

Bijlage: projectplan 204. Slotendries

SLOTENDRIES- Projectplan (augustus 2020) - aaneengesloten bos en natuurkern

- bosuitbreiding
- behoud of omvorming bestaand bos
- extensief grasland
- ontwikkeling en/of ontwikkeling bosrand
- behoud & ontwikkeling watervlakken
- behoud / ontwikkeling grachten
- behoud / ontwikkeling wandelpaden en onderhoudswegen
- olifantenpad en/of onderhoudsweg
- toekomstig tracé inkokering Westlede
- Waterleiding Farys
- overbrugging
- onthaalbaken / infobord
- voorstel publiek toegankelijk domein
- grens RUP 169



bosrand + 3m ruigte aan de zijde van de private percelen

aanplant en spontane bosontwikkeling

bosrand + 3m ruigte aan de zijde van de private percelen

bosrand + 3m ruigte aan de zijde van de private percelen

behoud gesloten bos

bosontwikkeling

begraafplaats

Wandelbos + natuurbos
veel waardevolle veteranenbomen

- opmaak bosbeheerplan met volgende doelstellingen:
- landschapsherstel van cultuurhistorisch sterrenbos
 - herstel stervormige padenstructuur
 - verjongen ter bevordering van onderbegroeiing
 - delen ontoegankelijk voor mederecreatie, ten voordele van netwerk veteranen- en koloniebomen

omvorming en herstel
sterrebos

Bedevaartsoord
OV Lourdes

omvorming
en herstel
bos

- maximaal behoud van de bestaande bebossing
- robuuste bosstructuur langs de R4 door middel van de nieuw gesloten bos met bosranden;
- noordelijk gedeelte toegankelijk maken voor het publiek, waarbij het recreatief medegebruik in delen van het bos wordt afgebouwd ten voordele van veteranen- en koloniebomen;
- toevoegen hiërarchische padenstructuur:
 - ontwerp van twee ingangen
 - tracé van de paden maximaal combineren met tracé bestaande paden, huidige perceelsgrenzen en/of onderhoudspad Farys
 - herstel van de oude structuur Sterrebos
- geen grondwallen als geluidsberm.

PROFIEL 1
BESTAANDE TOESTAND



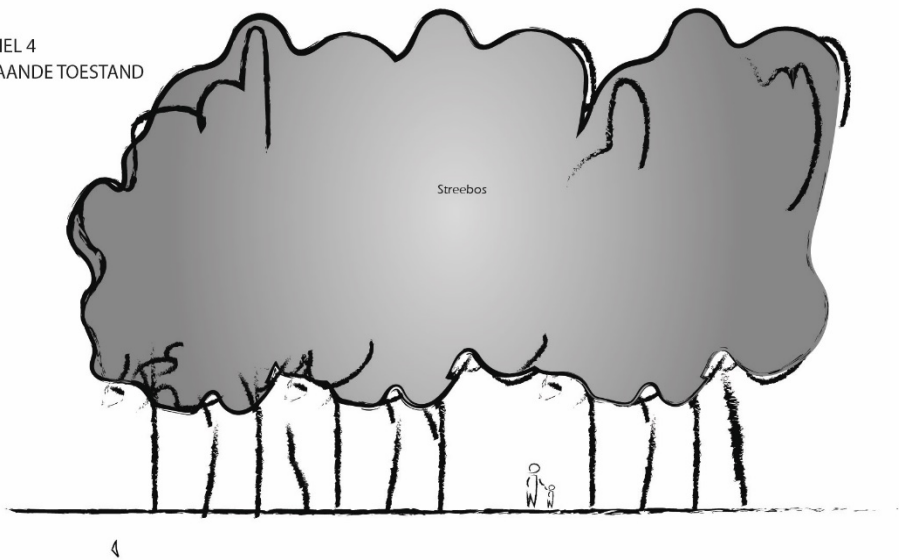
PROFIEL 2
BESTAANDE TOESTAND



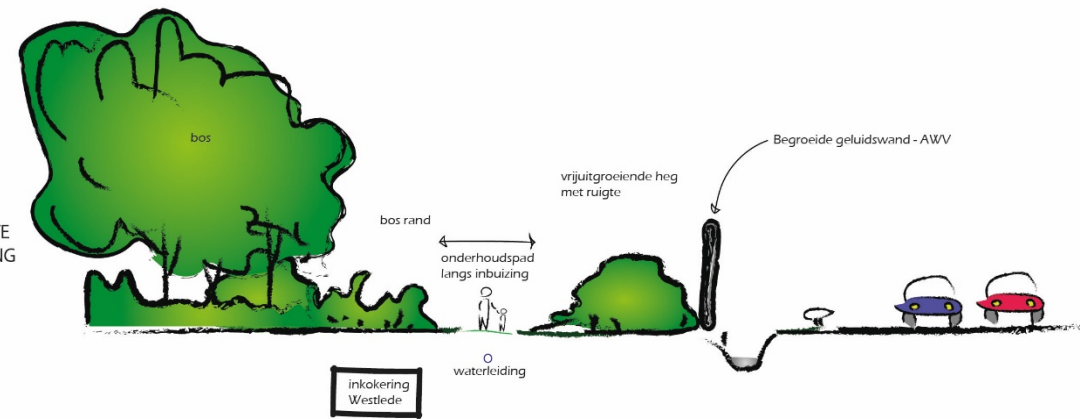
PROFIEL 3
BESTAANDE TOESTAND



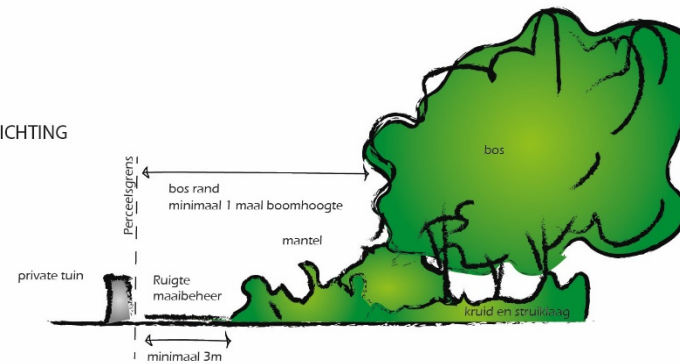
PROFIEL 4
BESTAANDE TOESTAND



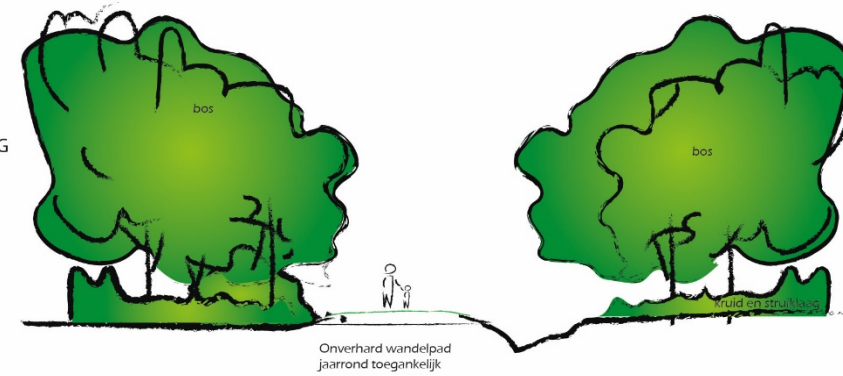
PROFIEL 1
GEWENSTE INRICHTING



PROFIEL 2
GEWENSTE INRICHTING



PROFIEL 3
GEWENSTE INRICHTING



PROFIEL 4
GEWENSTE INRICHTING

