



RUP 169 Groen – deelgebied 603. Rosdambeekvallei (Afsnee/Sint-Denijs- Westrem)

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	7
2. Motivering van de onteigening	8
2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen	8
2.2. Onteigenende instantie	13
2.3. Rechtsgrond	13
2.4. Openbaar nut	13
2.5. Doelstellingen	14
2.6. Onteigeningsnoodzaak	17
3. Gebiedsbeschrijving	20
3.1. Situering	20
3.1.1. Zone 1: zone ten noorden van de E40	23
3.1.2. Zone 2: zone tussen E40 en Kleine Duddegemstraat	23
3.1.3. Zone 3: zone kasteeldomeinen	23
3.1.4. Zone 4: weilanden tussen de Leieriggestraat en de Witbakkerstraat	24
3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek	25
3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap	25
3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap	25
3.2.2.1. Eerste sporen van bewoning	25
3.2.2.2. Afsnee en Sint-Denijs-Westrem in de Middeleeuwen en het Ancien Régime: de Sint-Pietersabdij en de Heerlijkheid van Overmeers	26
3.2.2.3. Afsnee en Sint-Denijs-Westrem na de Franse Revolutie (1789-1799)	28
3.2.2.4. Twintigste eeuw: de verstedelijking treedt in	38
3.2.2.5. Bibliografie	41
3.2.3. Beschermd monumenten en landschappen	41
3.2.4. Historische relictten	42
3.2.4.1. Landschapsatlas	42
3.2.4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed	43
3.2.5. Archeologie	43
3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen	44
3.2.5.2. Verstoringshistoriek	45
3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting	46
3.3. Abiotiek	46
3.3.1. Hydrologie	46

3.3.2. Waterkwaliteit	47
3.3.3. Bodem	49
3.4. Natuur	53
3.4.1. Flora	53
3.4.1.1. Landgebruik	53
3.4.1.2. Biologische waarderingskaart	53
3.4.1.3. Terreinbezoek 28/04/2020	58
3.4.1.4. Exoten	58
3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie	59
3.4.2. Fauna	59
3.4.3. Kwetsbare soorten	59
3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties	60
3.4.5. Huidig beheer	60
3.5. Landbouwgebruik	61
3.6. Omgevingscontext	62
3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid	62
3.6.2. Functies in de omgeving	65
3.7. Samenvatting	66
4. Inrichtingsvisie	69
4.1. Doelstellingen van het projectgebied	69
4.2. Projectplan	70
5. Uit te voeren werken: vertaling van inrichtingsschets naar maatregelen	72
5.1. Herstel van het bodemreliëf en de waterhuishouding	72
5.1.1. Opmaak ecohydrologische studie	72
5.1.2. Afgraven van de opgehoogde zones, inclusief opkuis van het terrein	73
5.1.3. Herstel van de waterhuishouding en van het grachtenstelsel	73
5.2. Realiseren van een robuust, aaneengesloten bos	74
5.2.1. Behoud of omvorming bestaand bos	74
5.2.2. Afbraak aanwezige gebouwen, constructies en ophogingen	74
5.2.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen, type eiken-beukenbos	74
5.2.4. Bosuitbreiding door spontane verbossing voor de ontwikkeling van elzenbroekbos en wastine	75
5.3. Realiseren van natuurrijke graslanden	75
5.4. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen	76
5.4.1. Ontwikkeling van wandelpaden	76
5.4.2. Publieke openstelling	76
5.4.3. Recreatieve infrastructuur	77

5.5. Behoud en versterken van het cultuurhistorisch landschap	77
5.5.1. Aanplanten en versterken van bomenrijen	77
5.5.2. Behoud en versterken boomgaard	77
5.6. Behoud en versterken van de natuurwaarden door het instellen van een samenhangend, gecoördineerd beheer	78
5.6.1. Opmaak natuurbeheerplan	78
5.6.2. Uitvoeren beheer	79
5.7. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel	79
6. Realisatietermijnen	81
7. Het verzoek tot zelfrealisatie	82
Bijlage: projectplan 603. Rosdambeekvallei	84

1. Inleiding

De Stad Gent wenst het deelgebied 603. Afsnee - Rosdambeekvallei, 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 een aantal 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 toelichtingsnota horende bij het RUP 169 Groen, deelgebied 603. Afsnee – Rosdambeekvallei. 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 het grondgebied van Afsnee en Sint-Denijs-Westrem. De percelen die zich bevinden op de linkeroever van de Rosdambeek zijn gelegen in Afdeling 26 - Afsnee, sectie A. De percelen op de rechteroever van de Rosdambeek maken deel uit van Afdeling 25 - Sint-Denijs-Westrem, secties C en D. In onderstaande tabellen 1 en 2 worden alle te onteigenen (delen van) percelen opgesomd. Deze gegevens zijn gebaseerd op de beschikbare kadastrale informatie d.d. 01/01/2020. Voor de percelen die slechts gedeeltelijk opgenomen zijn in het onteigeningsplan is de perceelsoppervlakte bepaald op basis van een opmetingsplan.

▼ **Tabel 1. Percelen in projectgebied Afdeling 25 - Sint-Denijs-Westrem**

Inname	Sectie	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m ²) ¹
1	D	15	Lacompewijk	Weiland	3330
2	D	16	Lacompewijk	Weiland	2550
3	D	17	Lacompewijk	Weiland	1010
4	D	18	Lacompewijk	Weiland	1130
5	D	19	Lacompewijk	Weiland	2200
6	D	22B	Lamstr	Bos	5468
7	D	23C	Lauwstr	Weiland	828
8	D	24	Lacompewijk	Weiland	3340
9	D	26A	Lacompewijk	Weg	4507
10	D	27	Lacompewijk	Bouwland	8430
11	D	28A	Lacompewijk	Weiland	7700
12	D	33B	Rijsbrugge	Weiland	860
13	D	32B	Lauwstr	Grond	1373
14	D	31B	Lauwstr	Grond	1365
15	D	34A (deel)	Rijsbrugge	Hooiland	886

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.

16	D	46C	Rijsbrugge	Woeste grond	15233
17	D	47A	Rijsbrugge	Hooiland	2272
18	D	47B	Rijsbrugge	Hooiland	7138
19	D	48	Rijsbrugge	Hooiland	4790
20	D	49C	Rijsbrugge	Hooiland	12689
21	D	50W	Rijsbrugge	Hooiland	647
TOTAAL					87746

▼ Tabel 2. Percelen in projectgebied Afdeling 26 - Afsnee

Inname	Sectie	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m ²) ²
22	A	214/2	Den Dutterghem	Woeste grond	1211
23	A	217D	Den Dutterghem	Weiland	7030
24	A	218A	Duddegem	Bos	2190
25	A	220A	Duddegemstr	Weiland	7310
26	A	214D	Den Dutterghem	Weiland	6598
27	A	216A (deel)	Duddegemstr	Weiland	6343
28	A	215P	Kerkenhoek	Hooiland	19437
29	A	228H (deel)	Den Dutterghem	BoomgHoog	5532,28
30	A	228F (deel)	Duddegemstr	Bouwland	16082,90
31	A	230	Duddegem	Hooiland	12940
32	A	234A	Duddegem	Hooiland	4627
33	A	235C (deel)	Duddegem	Park	1691,50
34	A	355	Duddegem	Weiland	3960
35	A	338A	Groote Rijsbrugge	Weiland	3140
36	A	354	Duddegem	Weiland	2950
37	A	238D	Groot Rijsbrugge	Weg	315

² 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.

38	A	245F (deel)	Groot Rijsbrugge	Bouwland	292
39	A	349 (deel)	Groot Rijsbrugge	Bouwland	36
40	A	350A (deel)	Groot Rijsbrugge	Weiland	284
41	A	353A	Groote Rijsbrugge	Weiland	6560
42	A	340B	Groot Rijsbrugge	Boomgaard hoog	10090
43	A	339D	Pollepelstr	Boomgaard hoog	2380
TOTAAL					120999,68

▼ **Tabel 3. Percelen in projectgebied in eigendom van Stad Gent**

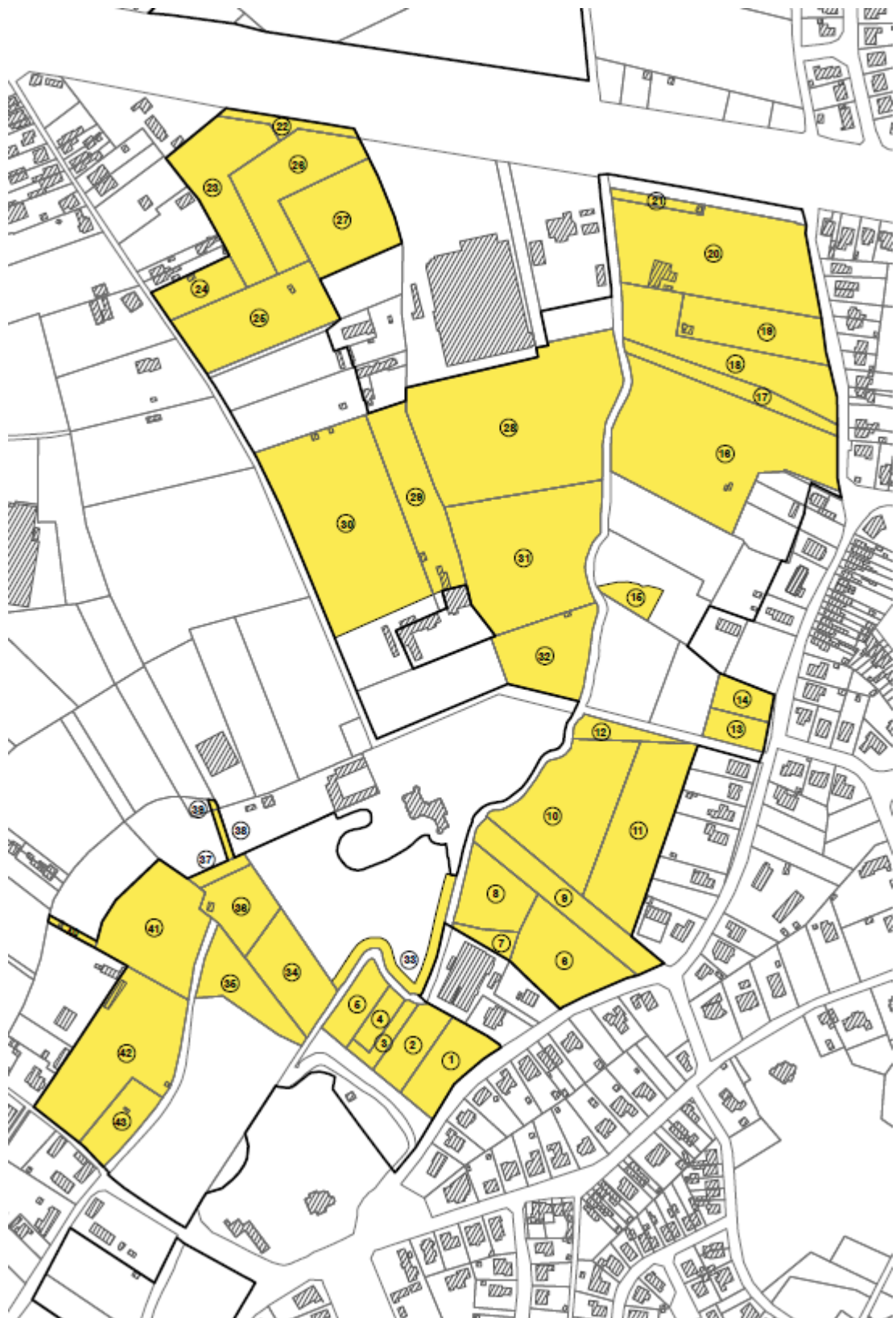
Afdeling	Sectie	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m ²)
25	D	2B	Lacompte wijk	Vijver	621,28
25	D	6E	Kleine Gentstr	Park	17337,93
25	D	9A	Lacompte wijk	Bos	1874,24
25	D	33A	Rijsbrugge	Hooiland	5206,32
25	D	33A/2	Rysbrugge	Hooiland	2887,03
26	A	336A	Groote Rijsbrugge	Park	14267,57
TOTAAL					42194,37

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van **25,09** ha. Er zijn (inclusief de Stad Gent) 18 verschillende eigenaars in het gebied. De meeste percelen zijn in private eigendom, nl. 20,87 ha, i.e. 83% van het gebied. Uitzondering hierop vormen het deel van kasteelpark Borluut en het Duddegembosje, samen 4,22 ha groot, die beide in eigendom zijn van Stad Gent (tabel 3).

▼ **Kaart 1. Kadastrale percelen (deels) gelegen binnen het gebied Rosdambeekvallei, met aanduiding van de verschillende deelzones**



▼ 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

- 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
- 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 algemenen nutte.”*

2.3. Rechtsgrond

De onteigening gebeurt op grond van

- **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 algemenen nutte tot stand worden gebracht.”*; en
- **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.”*

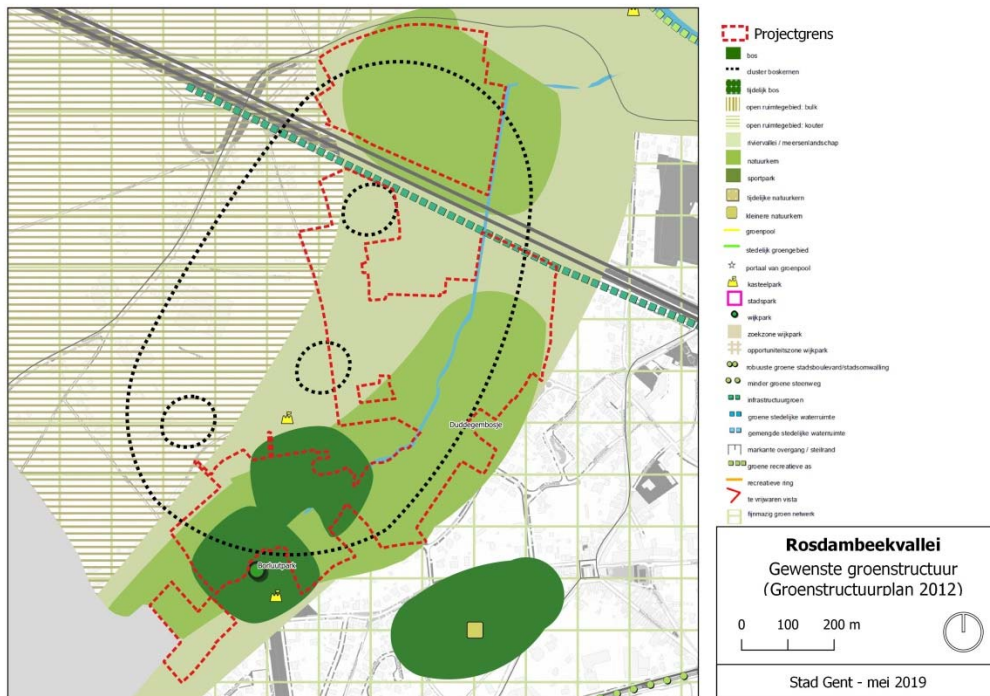
2.4. Openbaar nut

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 bij het RUP.

De onteigening wordt voorzien ter uitvoering van het gemeentelijk RUP 169 Groen, deelgebied 603. Afsnee – Rosdambeekvallei. Ze is bedoeld in functie van de realisatie van de gewenste groenstructuur voor dit gebied.

Door de realisatie van het project wordt de Rosdambeekvallei opgewaardeerd tot waardevolle **natuurkern** als ecologische stapsteen tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos. Na de inrichting van het gebied zal er **ca. 10,5 ha bosuitbreiding** zijn gerealiseerd, evenals een dense **bosbuffer** langs de E40 ter bescherming van de naastgelegen woonwijken. Het gebied wordt deels publiek toegankelijk gemaakt voor de inwoners van Gent en omgeving.

▼ **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 603. Afsnee - Rosdambeekvallei te kunnen realiseren. De doelstellingen van het deelgebied Rosdambeekvallei 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 Rosdambeekvallei wordt gevormd door de percelen langs de Rosdambeek. Het plangebied bestaat uit een deel ten noorden en een deel ten zuiden van de E40.

Rosdambeekvallei noord

In het noorden wordt het plangebied afgebakend door de Broekkantstraat, in het westen door private woonpercelen en de Rosdambeek, in het zuiden door de E40 en in het westen door private woonpercelen langs de Broekkantstraat en de Autoweg-noord. Het groengebied ten oosten van de Rosdambeek maakt geen deel uit van het plangebied, aangezien deze zone reeds een natuurbestemming heeft volgens het RUP SDW1 ‘Kleinkouterken’.

Rosdambeekvallei centraal

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied Rosdambeekvallei wordt aan de westkant afgebakend door de Neststraat en de Lauwstraat. De private woonpercelen maken geen deel uit van het plangebied, met uitzondering van twee nog onbebouwde kavels. Ter hoogte van de woonpercelen wordt de contour van het plangebied bepaald door de bestemming volgens het huidige BPA ‘Afsnee zuid’. De stroken die in dit BPA aangeduid zijn als ‘zone voor koeren en tuinen’ maken geen deel uit

van het plangebied. De delen die volgens het huidige BPA bestemd zijn als 'zone voor parkgebied' maken wel deel uit van het plangebied, ook indien ze in de praktijk zijn ingericht als private tuin.

Het woonperceel met de historische serres van de orchideeënkwekerij Petrens in de Lauwstraat maakt eveneens geen deel uit van het plangebied. Uit het LER is immers gebleken dat de impact van een herbestemming te groot is voor dit serrebedrijf. De serres kunnen onmogelijk verplaatst worden en hebben bovendien een historische waarde.

In het zuiden wordt het plangebied bepaald door het kasteelpark Borluut, dat eigendom is van de Stad Gent. De kern van dit kasteelpark, met gebouw, strakkere aanleg en tennisvelden, maakt geen deel uit van het plangebied van RUP Groen. Hier is immers de huidige parkbestemming gepast. De waardevolle bosrand ten oosten van de tennisvelden, de vijver en het achterliggende beboste gedeelte van het park, maken wel deel uit van het plangebied.

De zuidwestelijke zijde van het centrale deel van het plangebied wordt bepaald door Rijsbrugge. De private woonpercelen vormen hier de grens van het plangebied. Tussen kasteelpark Borluut en kasteelpark Mariasteen, wordt het plangebied begrensd door de bestaande beboste omgeving. De landbouwpercelen langs de Kleine Duddegemstraat, rechtover de woningen Kleine Duddegemstraat 5 en 7, maken geen deel uit van het plangebied. Deze percelen zijn immers gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied en hebben op dit moment nog geen natuurwaarde volgens de biologische waarderingskaart. Hier worden echter wel twee stroken van 6m breed opgenomen in het plangebied. Het betreft stroken waar wandelpaden inclusief een groene berm gewenst zijn. Op die manier kan een fijnmazig wandelnetwerk gecreëerd worden en kan een fijnmazig groen raamwerk binnen het agrarisch gebied ingericht worden.

Naar analogie met kasteelpark Borluut, wordt ook het centrale gedeelte van kasteelpark Mariasteen uit de contour van het plangebied gehouden. De kasteelgebouwen, hoeve en het strakkere aangelegde park hebben reeds de juiste parkbestemming volgens het huidige BPA. De kasteelvijver en het achtergelegen beboste gedeelte maken wel deel uit van het plangebied.

In het westen wordt het plangebied afgebakend door de Duddegemstraat. De drie private woonpercelen langs de Duddegemstraat worden uit de contour gesloten.

Tot slot wordt de plangrens in het noorden gevormd door de Autoweg-zuid en de Luchthavenlaan. Hierlangs is het opleidingscentrum Syntra gelegen. De gebouwen en parking die ook in het huidige BPA Afsnee zuid zo voorzien zijn (zone voor openbaar nut) worden uit het plangebied gesloten, net zoals een gedeelte van de tuin die deel uitmaakt van het opleidingscentrum. De zonevreemde en onvergunde parking en de wijngaard maken wel deel uit van het plangebied. Het aanpalende private woonperceel wordt eveneens uit de contour gesloten.

Rosdambeekvallei zuid

Tot slot maakt ook een kleiner gedeelte, ten zuiden van Rijsbrugge, deel uit van het plangebied. Het betreft percelen tussen de Leieriggestraat, Rijsbrugge en de Witbakkerstraat. In het zuidwesten wordt de contour van het plangebied bepaald door de gemeentegrens. Het private woonperceel op de hoek van Rijsbrugge en de Leieriggestraat, maakt geen deel uit van het plangebied.

Wijziging bestemming

Het deelgebied is een belangrijke schakel binnen de groenstructuur op Gents niveau. Het vormt namelijk de verbinding tussen de groenpool Parkbos en de Leievallei, zowel op ecologisch als recreatief niveau.

Het gebied heeft op dit moment al een grote biologische waarde, er wordt echter geoordeeld dat er nog heel veel mogelijkheden zijn voor natuurherstel en de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. Door voor de Rosdambeekvallei te kiezen voor integraal waterbeheer, met natuurlijke

waterberging en voldoende ruimte voor water, kan het natuurpotentieel hier verder geoptimaliseerd worden. In die zin is het waardevol om de bestaande bestemming als zone voor park om te vormen tot 'zone voor natuur'. De herbestemming gebeurt eveneens in functie van de intentie om op deze locatie bosuitbreiding mogelijk te maken.

Door in te zetten op bosherstel en -uitbreiding met verschillende bostypologieën in de Rosdambeekvallei vergroten we het bosbestand in Gent, verhogen we de kwaliteit van het bos en zetten we in op verbindingen. Bovendien realiseren we hiermee eveneens een groenbuffer langs de drukke E40. Op basis van het onderzoek inzake de ecologische waarden en potenties van het gebied kan gesteld worden dat het wenselijk is om te streven naar elzenbroekbossen op de vochtige bodems en eiken-beukenbos op de hoger gelegen gronden, met in de randen gemengd struweel. Het verbinden van deze versnipperde bosjes door bosuitbreiding, door het wegwerken van barrières en door het nemen van een aantal gerichte beheermaatregelen, zoals het omvormen van het populierenbestand naar elzenbroekbos, zullen ertoe bijdragen dat dit bos haar ecologische waarde maximaal kan invullen. Dit zal ook de aanwezigheid van de daaraan verbonden fauna en flora ten goede komen.

Door in te zetten op natuurontwikkeling en -herstel in de Rosdambeekvallei, willen we bijkomende oppervlakte natuur ontwikkelen en de kwaliteit van de natuur verhogen. Hierdoor willen we minstens de standstill voor natuur in Gent handhaven. Bijkomend wensen we de ecologische verbinding tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos, die zich uitstrekt ten zuiden van de Kortrijksesteenweg, op te waarderen. De lager gelegen gronden in het gebied bieden potentieel voor de realisatie van dotterbloemgraslanden (hc) met relicten van blauwgraslanden (hm, vochtig schraalgrasland), maar hebben te lijden onder verdroging en werden in het verleden deels opgehoogd. Om dit graslandtype te kunnen realiseren dienen maatregelen in functie van het langer vasthouden van water ter plekke te worden genomen. Op plaatsen waar het bodemreliëf niet meer oorspronkelijk is, wordt bij voorkeur afgegraven tot aan het oorspronkelijk profiel. Op de hoger gelegen gronden wordt gestreefd naar bloemrijke extensief beheerde (heischrale) graslanden.

Door in te zetten op meer publiek toegankelijke bos- en natuurkernen op diverse locaties in de Rosdambeekvallei, onder andere aansluitend op kasteelpark Borluut, willen we aan de inwoners van Afsnee en Sint-Denijs-Westrem en omgeving, en de gebruikers van de faciliteiten in kasteel(park) Borluut, de mogelijkheid bieden om in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen. Recreanten zullen langs de trage wegen in het gebied op een aangename manier kunnen wandelen van het Parkbos naar de Leievallei, en omgekeerd. De twee langgerekte stroken ter hoogte van de Kleine Duddegemstraat worden eveneens aangeduid als 'zone voor natuur'. Hier zijn echter ook nieuwe wandelverbindingen gewenst. Deze verbindingen worden aangeduid met een indicatieve overdruk 'wandelpad'. Binnen de bestemming 'zone voor natuur' kunnen eveneens publiek toegankelijke paden worden aangelegd.

Met de herinrichting van de Rosdambeekvallei creëren we robuustere bosbestanden en natuurgebieden en bieden we ruimte aan het watersysteem 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 aangener en veiliger om in te wonen (werken, verblijven). Ook voor planten en dieren.

Een aantal kleinere (delen van) percelen zijn ingericht als groene tuinen met veel hoogstammige bomen. Aan de betreffende percelen wordt de bestemming 'zone voor parkachtige tuinen' toegekend zodat het huidige waardevolle karakter beschermd wordt.

Deze doelstellingen zijn door de Stad Gent geconcretiseerd in een inrichtingsvisie met bijhorend maatregelenplan. In de voorliggende projectnota wordt hieronder 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 E40 en tussen de Leievallei en het Parkbos, de natuurwaarden van het gebied en zijn potenties om uit te groeien tot een randstedelijk gebied met belangrijke natuur- en boswaarden. De bijhorende maatregelen zijn uitgewerkt in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Een groot deel van de betrokken percelen in het projectgebied is 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 beoogde doelstellingen niet zijn gerealiseerd. Zo maken de volgende (delen van) percelen geen deel uit van de onteigening:

- het overgrote deel van het private kasteelpark, perceel 235C, met uitzondering van een strook van 9m langs de Rosdambeek in functie van de realisatie van een trage weg;
- de percelen met bestemming 'parkrijke tuinen' (38, 41N, 41P, 41V en 215Y) ;
- de 3 hoeves langs de Duddegemstraat, die weliswaar omsloten worden door het RUP maar niet in het plangebied zijn opgenomen;
- de weilanden (percelen 221D, 227 en 236B, en een deel van percelen 228F en 228H) in de onmiddellijke nabijheid van deze hoeves, die inherent deel uitmaken van de hoeveclusters en eveneens dienst doen als toegang tot deze hoeves;
- de bestaande waardevolle bosjes (perceel 39 en deel van perceel 34A) langs de Rosdambeek die niet toegankelijk zullen gemaakt worden;
- de percelen 21C, 21D, 311A en 312F gelegen tussen de Leieriggestraat en de Witbakkerstraat, gelet op het feit dat de inrichtings- en beheerdoelstellingen voor deze percelen reeds gerealiseerd zijn, zoals wordt verduidelijkt in hoofdstuk 3 van deze nota (Gebiedsbeschrijving);
- de percelen gelegen ten noorden van de E40 (204F, 215X, 198H, 201, 181F, 181C, 157P, 156B en 155B), die reeds een hoge natuurwaarde kennen en waarvoor de aankoop en het daaropvolgende beheer zal worden uitgevoerd door de erkende natuurvereniging die reeds het naastgelegen natuurgebied in eigendom en beheer heeft; en
- perceel 50Y, gelegen langs de Autoweg-Zuid, waarop zich een brede afwateringsgracht van Aquafin bevindt.

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

Dit is van toepassing op alle innames.

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

Het huidige gebruik en beheer is niet in overeenstemming met de doelstellingen uit het RUP, met name de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten complex van dotterbloemgrasland, bloemrijk (heischraal) grasland, elzenbroekbos en eiken-beukenbos.

Af te graven zones

Dit is van toepassing op de innames 7-8-10-12-16-20-21.

Uit het verleden blijkt dat het gebied een problematiek van niet-vergunde ophogingen, reliëfwijzigingen en ontbossingen kent. Ook de (in het verleden) aanwezige grachten werden opgevuld. Deze niet-vergunde werken hebben tot een achteruitgang van de natuurwaarden geleid. Om die reden is het behoud van het huidige bodemprofiel in een deel van het projectgebied nefast voor het bereiken van de gewenste natuurdoelen.

De herprofilering van het deel van het projectgebied waar het herstel van de waterhuishouding beoogd wordt, dient - op basis van een ecohydrologische studie - perceeloverschrijdend te worden bekeken en dit in samenhang met de aanwezige gecategoriseerde waterloop.

De infrastructuur voor het vasthouden van water in de langsrachten (stuwen) vraagt om regelmatig nazicht en onderhoud.

Al deze maatregelen én beheersverplichtingen (waaronder de onthoudingsplicht van ongewenste ingrepen) zijn bijkomende argumenten ter onderbouwing van de onteigeningsnoodzaak.

Extensieve graslanden

Dit is van toepassing op de innames 6-7-8-10-11-12-28-29-30-31-32.

Het huidig private beheer van de extensieve graslanden in het onteigeningsplan is niet in overeenstemming met het gewenste beheer. Zie ook verder in 3.4.5. In de toekomst dient er een beperking in het beheer te worden opgelegd in functie van het verhogen van de biodiversiteit, zowel op het gebied van fauna als van flora. Deze beperking vertaalt zich o.a. in minder maaibeurten, een volledige stopzetting van bemesting en van chemische bestrijdingsmiddelen. Ook hier dringt een eigendomsoverdracht zich op zodat de Stad zelf controle kan uitoefenen op de onthoudingsverplichtingen.

Bestaande bossen

Dit is van toepassing op de innames 3-4-5-13-14-17-18-28-34-35-36-41-42-43.

Het huidige bosbeheer is niet in overeenstemming met het gewenste beheer. In het bos op de innames 3-4-5 gebeurt momenteel een begrazing met paarden, wat nefast is voor de ontwikkeling van een bosvegetatie. Op innames 3, 4, 5, 17 en 28 is een omvorming van populierenbos naar elzenbroekbos gewenst en nog niet gerealiseerd. Op alle bospercelen zijn nog allerhande constructies, materialen en afsluitingen aanwezig, die dienen te worden verwijderd, evenals de invasieve exoten.

Bosuitbreiding

Dit is van toepassing op de innames 1-2-15-16-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-42-43.

De – voor het algemeen nut noodzakelijke – bebossing in het projectgebied is nog niet gerealiseerd.

De – voor het algemeen nut noodzakelijke – groenbuffer langsheen de E40 is nog niet gerealiseerd.

De bosverbindingen tussen de bestaande bosjes zijn niet gerealiseerd.

Publieke toegankelijkheid en trage wegen

Dit is van toepassing op de innames 1-2-3-4-5-8-9-10-12-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41.

Het publiek toegankelijk maken van een deel van het projectgebied, en in het bijzonder de in het project voorziene bossen, is noodzakelijk in functie van de uitvoering van de nieuwe bestemming in het RUP. Dit vereist een overheidsoptreden door het opmaken van een toegankelijkheidsregeling met bijhorende verantwoordelijkheid inzake onderhoud en herstel van het bos.

Het publiek toegankelijk maken van het projectgebied impliceert ook de realisatie van een aantal wandelwegen.

De bestaande versnipperde eigendomsstructuur maakt de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten publiek toegankelijk gebied met tragewegennetwerk onmogelijk.

Voor het aanleggen van de wandelpaden langsheen de Rosdambeek dient rekening te worden gehouden met een erfdiensbaarheid van 5 meter. Een deel van deze trage wegen dient bovendien te worden aangelegd onder de vorm van een knuppelpad. Om die reden zullen de trage wegen langsheen de beek buiten de 5-meterzone worden aangelegd.

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

Boomgaard

Dit is van toepassing op inname 42.

Het huidig private beheer van de boomgaard is niet in overeenstemming met het gewenste beheer. In de toekomst dient er een beperking in het beheer te worden opgelegd in functie van het verhogen van de biodiversiteit, zowel op het gebied van fauna als van flora. Deze beperking vertaalt zich o.a. in het behoud van de aanwezige oude fruitbomen en een volledige stopzetting van bemesting. Ook hier dringt een eigendomsoverdracht zich op zodat de Stad zelf controle kan uitoefenen op de onthoudingsverplichtingen.

De gewenste uitbreiding van de boomgaard is op vandaag niet gerealiseerd.

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 Rosdambeekvallei. In hoofdstuk 5, deel “5.7. 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 Rosdambeekvallei, 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.

Voorafgaande opmerking: de gebiedsbeschrijving heeft betrekking op het volledige plangebied zoals omschreven in het RUP Groen. Ook de zone voor natuur, zoals afgebakend in het RUP Kleinkouterken, wordt in deze gebiedsbeschrijving mee besproken, aangezien deze eveneens deel uitmaakt van de vallei en in samenhang met het plangebied moet bekeken worden. De gebiedsbeschrijving omvat derhalve ook achtergrondinformatie over percelen uit het RUP die niet zijn opgenomen in het onteigeningsplan.

3.1. Situering

De Rosdambeekvallei situeert zich in de groene rand rond het verstedelijkt gebied Gent op ca. 5 km ten zuidwesten van het centrum van Gent en ligt deels in de Gentse deelgemeente Afsnee, deels in Gentse deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. Het gebied strekt zich derhalve uit langs beide zijden van de grens tussen beide (deel)gemeenten, die historisch gevormd wordt door de Rosdambeek zelf.

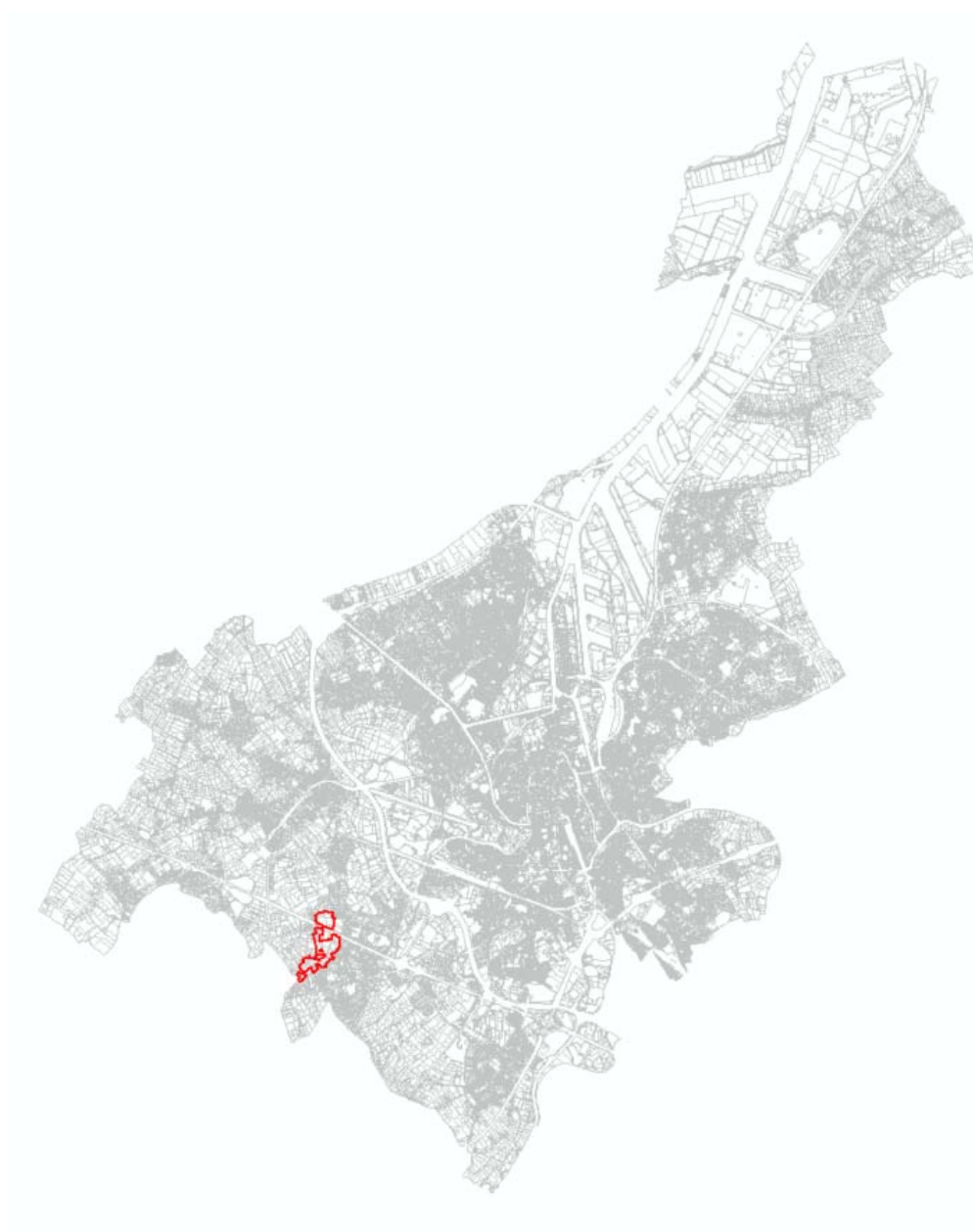
Het gebied betreft een voormalig meersengebied waarbinnen zich de waardevolle kasteeldomeinen Borluut en Mariasteen bevinden. Het gebied wordt op vandaag gekenmerkt door natte natuur, de twee kasteelparken, kleinschalige bio- en hobbylandbouw (weilanden voor paarden), bosjes en kleinschalige landschapselementen (bomenrijen en houtkanten).

Het wordt ruwweg begrensd door (in wijzerzin) de Broekkantstraat - Rosdambeek - Neststraat - Lauwstraat - Kleine Gentstraat - Rijsbrugge - Leieriggestraat - Kleine Duddegemstraat - Duddegemstraat. De autosnelweg E40 loopt dwars door het gebied, maar maakt er geen onderdeel van uit, evenmin als de parallel gelegen wegen Luchthavenlaan, Autoweg-Zuid en Autoweg-Noord.

Bestaande woningen, hoeses en hun tuinen maken geen deel uit van het gebied, evenmin als de gebouwen van de orchideeënkwekerij en van Syntra. De kasteelparken Borluut en Mariasteen zijn slechts gedeeltelijk opgenomen binnen de contour van het gebied.

Adres	:	Kleine Gentstraat - Duddegemstraat
	:	9051 Afsnee/Sint-Denijs-Westrem (Gent)
Totale oppervlakte RUP	:	41,66 ha
Oppervlakte projectgebied ³	:	25,09 ha

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

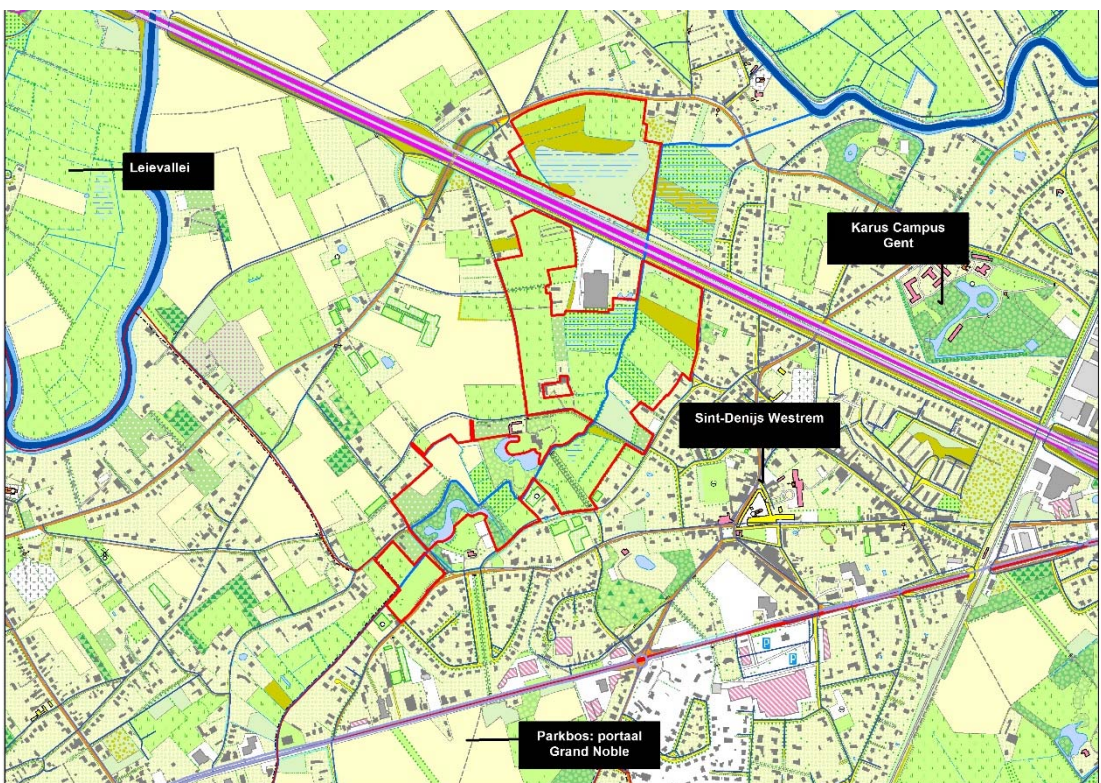


³ Het projectgebied is de som van de percelen in eigendom van Stad Gent en de percelen die deel uitmaken van het onteigeningsplan.

▼ Kaart 5. Situering op orthofoto (2016)



▼ Kaart 6. Situering op topokaart (1991)



Op basis van vorm en samenhang kan het projectgebied verder opgedeeld worden in **vier kleinere deelzones**. Gaande van noord naar zuid betreft het de volgende deelzones:

3.1.1. Zone 1: zone ten noorden van de E40

In deze zone bevindt zich een bos, deels op opgehoogde bodem, deels op oorspronkelijke veenbodem. Dit bos strekt zich uit langs beide zijden van de Rosdambeek, maar enkel het westelijk gedeelte van dit bos maakt deel uit van het projectgebied. Het oostelijke deel van het bos bevindt zich in een “zone voor natuur” volgens het RUP Kleinkouterken. Dit bos is in eigendom van Natuurpunt vzw. Het betreft een populierenbos dat door uitval van de in de jaren '60 aangeplante populieren in overgang is naar een elzenbroekbos.

Binnen deze zone zal een erkende natuurvereniging in der minne gronden verwerven.

3.1.2. Zone 2: zone tussen E40 en Kleine Duddegemstraat

Zone 2 strekt zich uit net ten zuiden van de E40. Van west naar oost valt dit gebied op basis van zijn morfologie nogmaals onder te verdelen in 3 kleinere zones:

- Zone 2a is een hoger gelegen overgangszone, die afhelt naar het oosten. Het betreft een natuurlijke helling vanaf het hoogste punt van Afsnee, namelijk Afsneekouter ten westen van de Duddegemstraat, naar de Rosdambeekvallei in het oosten. Op deze helling bevinden zich een aantal (voormalige) hoeves, die op vandaag nagenoeg allemaal in gebruik zijn als particuliere woning. De weilanden die zich uitstrekken tussen en voor deze hoeves worden gebruikt als graasweides voor paarden, schapen en ezels. Een klein deel ervan is daarnaast in gebruik door het opleidingscentrum Syntra, deels als halfverharde parking, deels als wijngaard met groenscherm richting de E40.
- Zone 2b is een laaggelegen centrale valleizone. Een langsgracht – die van zuid naar noord loopt, parallel met de Rosdambeek, scheidt deze zone abrupt van zone 2a. Zone 2b is gelegen tussen deze westelijke langsgracht en de Rosdambeek zelf en bestaat uit graslanden en uit (populieren)bos. Ten noorden van deze zone is het opleidingscentrum Syntra gelegen, dat begin jaren 1970 werd gebouwd.
- Zone 2c bevindt zich ten oosten van de Rosdambeek. Het gaat om een divers terrein, dat deels bestaat uit (sterk) opgehoogde weilanden, die hoofdzakelijk in gebruik zijn als paardenweiden. Tussen deze weilanden en de woningen langsheen de Neststraat-Lauwstraat, bevinden zich diverse laaggelegen natte bosjes. Ook het Duddegembosje, in eigendom van de Stad Gent en publiek toegankelijk vanaf de Kleine Duddegemstraat bevindt zich in deze zone. Tenslotte zijn langsheen de Lauwstraat 2 kleinere perceeltjes gelegen, die nooit bebouwd werden en het midden houden tussen verruigd weiland en bos.

Het grootste deel van deze zone maakt deel uit van het onteigeningsplan.

3.1.3. Zone 3: zone kasteeldomeinen

Tussen de Kleine Duddegemstraat, Lauwstraat en Rijsbrugge zijn de kasteeldomeinen Borluut en Mariasteen gelegen. Mariasteen, inclusief zijn toegangsdrif met naastgelegen weilanden, is in privaat eigendom. Het kasteeldomein Borluut is eigendom van de Stad Gent en publiek toegankelijk. Beide historische kasteelparken hebben een hoge biologische waarde en maken onlosmakelijk onderdeel uit van de Rosdambeekvallei.

Ten noorden van kasteeldomein Borluut ligt een oude boomgaard, waarvan een deel verboste in de twintigste eeuw. Tussen beide kasteeldomeinen is tenslotte nog een waardevol bos gelegen dat zowel naar het noorden als naar het zuiden toe overgaat in (al dan niet verruigde) graslanden.

Het grootste deel van deze zone maakt deel uit van het onteigeningsplan.

3.1.4. Zone 4: weilanden tussen de Leieriggestraat en de Witbakkerstraat

Ten zuidwesten van Rijsbrugge omvat het projectgebied nog een vierde zone, met name een aantal extensief beheerde weilanden gelegen tussen de Leieriggestraat, de Witbakkerstraat en de gemeentegrens met Sint-Martens-Latem.

Deze zone maakt geen deel uit van het onteigeningsplan.

▼ Kaart 7. Deelzones van de Rosdambeekvallei



3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek

3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap

Omstreeks 100.000 jaar v. Chr. wordt het landschap in het huidige Oost-Vlaanderen beheerst door de zogeheten “**Vlaamse Vallei**”. Deze vormt een zeer brede (max. 25 km) en diepe (tot 25 meter) insnijding in het toenmalige landschap, uitgeschuurd in omliggende zandgronden. (Verbruggen 1971 en Verbruggen et al. 1991). Door de temperatuurdaling op het einde van de laatste ijstijd verdwijnt het grootste gedeelte van het water uit de Noordzee en wordt dit opgeslagen in de steeds groter wordende ijskap. Enerzijds heeft dit een gevoelige debietverhoging van de toenmalige waterwegen tot gevolg, anderzijds een uitdroging van de zeebodem wat aanleiding geeft tot de verplaatsing van het materiaal dat vroeger de zeebodem bedekte. Door het verdwijnen van de begroeiing worden ook de (zand)gronden blootgesteld aan diepgaande winderosie. In de daaropvolgende 80.000 jaar wordt de Vlaamse Vallei geleidelijk weer opgevuld met lokaal zandig materiaal en leem uit de Noordzee en ontstaat er een verwilderd rivierstelsel (wisselende bedding, intense sedimentatie).

Omstreeks 11.000 v. Chr. verandert het verwilderde rivierenstelsel in een meanderend stelsel. Deze bevinden zich weliswaar binnen de huidige valleien, maar niet noodzakelijk gelijklopend met de huidige waterwegen. In de volgende 3000 jaar kent het klimaat een grillig verloop, onder andere veroorzaakt door het terug afsmelten van de ijskap. Door de resulterende zeespiegelstijging werden de bestaande waterwegen geleidelijk aan terug opgevuld met **venige pakketten**. Deze periode (11.000 tot 9.000 v. Chr.) wordt ook gekenmerkt door de aanwezigheid van grote, ondiepe meren. **Het fenomeen van opvulling met veen vinden we ook terug in het projectgebied.**

Tijdens de daaropvolgende 4000 jaar wordt Vlaanderen op korte tijd vrijwel volledig bebost. Dit heeft ingrijpende gevolgen voor het landschap in die zin dat er geen veranderingen (erosie, sedimentatie) meer optreden, doordat er een evenwicht werd bereikt tussen de hoeveelheid neerslag en de hoeveelheid water nodig voor en verdampt door het plantendek. Hierdoor verliezen de waterwegen hun functie: de valleibodems worden herleid tot moerasbossen met weinig of geen waterafvoer.

Door de opkomst van de landbouw verandert het uitzicht van het landschap vanaf ongeveer 4000 v. Chr. ingrijpend. Reeds in het Neolithicum begint de mens in onze streken op grote schaal het bos te verwijderen om op deze plaatsen gewassen te telen. Deze ontbossing heeft een verstoring van het “waterevenwicht” tot gevolg, verhoogde erosie en het opnieuw verschijnen van **alluviale afzettingen**.

3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap

3.2.2.1. Eerste sporen van bewoning

Talrijke archeologische vondsten van de prehistorie, de protohistorie, over de Romeinse tijd en de middeleeuwen wijzen op een vroege bewoning van het gebied. De eerste sporen van menselijke aanwezigheid in Sint-Denijs-Westrem dateren van de prehistorie. Op de site rond Flanders Expo (het voormalige vliegveld, een van de hoogste plekken van Sint-Denijs-Westrem) brachten opgravingen belangrijke nederzettingssporen vanaf de prehistorie tot de Middeleeuwen aan het licht. Er werd ook een Romeins dorp (met onder meer een twintigtal Romeinse munten in 1787 en scherven van vaatwerk in 1837) en een begraafplaats gevonden (met verbrande beenderen afkomstig van brandgraven in 1905). In Afsnee wijzen bodemvondsten op menselijke aanwezigheid in het

Steentijdperk, de IJzertijd en de Middeleeuwen. **Zo werden bij het vergroten van de vijver van het kasteeldomein Mariasteen in 1910 resten van een moerasdorp teruggevonden**, opklimmend tot de jonge steentijd, brons- en ijzertijd. Deze resten, die werden teruggevonden in het projectgebied, konden zo goed bewaard blijven dankzij de voor het gebied zo typische veenbodem.

3.2.2.2. Afsnee en Sint-Denijs-Westrem in de Middeleeuwen en het Ancien Régime: de Sint-Pietersabdij en de Heerlijkheid van Overmeers

De ontginning van zowel Afsnee als Sint-Denijs-Westrem gebeurde vanaf de 9e eeuw voornamelijk onder impuls van de Gentse Sint-Pietersabdij. Beide gemeenten kwamen immers in de vroege Middeleeuwen, door schenkingen of door het ruilen van grondgebieden, in handen van deze abdij. Zo wordt Afsnee reeds in 697 en 707 in de kronieken van de Sint-Pietersabdij vermeld als afhankelijkheid van deze abdij onder de naam **Afsnis**; dit is mogelijk de samentrekking van "afsnede" en kan wijzen op de verkorting van de oude Leiebocht. De oudste vermelding van "**Westrethem**" dateert uit het midden van de 10e eeuw en betekent woonplaats in het Westen. In de 12^e-13^e eeuw evolueerde dit naar Westrem, met toevoeging van de naam van de patroonheilige van het dorp Sint-Denijs (zie leenboek van Sint-Pieters van 1375 en vermelding "Sinte Nijs parochie te Westrem").

Beide gemeenten bleven tot het einde van de 18e eeuw (1796), samen met Sint-Martens-Latem, Nazareth en de meersen in Drongen eigendom van de Sint-Pietersabdij als deel van de **heerlijkheid van Overmeers**, met daarnaast enkele enclaves van de heerlijkheden van Daerupt, Borluut en ter Hasselt.

De ontginningsgeschiedenis van het landschap heeft geresulteerd in verschillende **landschapstypes** waarvan we tot op vandaag sporen terugvinden: kouters, bulken en meersen zijn verschillende landschapstypes die elk corresponderen met een verschillend stadium uit de ontginningsgeschiedenis, en met hun fysische ligging. **Kouters** ontstonden in de vroege middeleeuwen vanuit een collectieve gedachte. Het waren hoger gelegen gronden, gekenmerkt door een open landschap, die met een drieslagstelsel bewerkt werden. Omdat die hoger gelegen gronden een soortgelijke vochttoestand hadden, konden ze op dezelfde manier en op hetzelfde ogenblik worden bewerkt en werden ze overwegend als akkerland gebruikt. **Bulken** zijn nattere, lager gelegen 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 bomenrijen. **Meersen** zijn grote, open weidelandschappen die men terugvindt op de laagst gelegen gronden langs rivieren en beken. Deze gronden functioneerden door hun lage ligging als winterbedding voor waterlopen en liepen dan ook jaarlijks onder water, waardoor ze alleen geschikt waren voor veeteelt en gebruikt werden als permanent hooiland of hooiland met nabeweiding. Om de ontwatering van de meersen in de zomer te versnellen werden ook hier grachten gedolven, al dan niet geflankeerd door bomenrijen.

In de omgeving van het projectgebied komen al deze landschapstypes voor. Het projectgebied is gelegen in het traditioneel landschap **zandig Schelde-Leie interfluvium**, dat zich uitstrekt stroomopwaarts vanaf Gent tot in de Vlaamse Ardennen. De waterscheidingslijn van de Schelde en de Leie loopt als een centrale noordoost-zuidwest-as doorheen het landschap, ten zuiden van het projectgebied. Het betreft een vrij vlak gebied dat deel uitmaakt van de Vlaamse Zandstreek, en doorsneden wordt door een aantal grotere en kleinere beekdepressies, waaronder deze van de

Duivebeek-Rosdambeek. Het landschap tussen Schelde en Leie is een overwegend gesloten bulkenlandschap. Hierop zijn de kouterruggen en de meerslanden een uitzondering.

Afsnee kan grofweg worden onderverdeeld in **één grote open kouter enerzijds en een aantal meersengebieden anderzijds** – bulken kwamen hier nagenoeg niet voor. Het open karakter van Afsnee is zeer goed waarneembaar op de kaart van Ferraris (1771-1777). Deze open kouter betreft echter een laatmiddeleeuwse ontginning; ten tijde van Sanderus (ca. 1641) wordt deze gemeente immers nog omschreven als volgt: *“Deze landstreek heeft aan den eenen kant **bergachtige Bosschen**, en aan de andere zijde die door de Leie besproeit word, grazige weiden die in den Zomer ongemeen aangenaam zyn.”* De kouter strekt zich uit van noord naar west tussen de Leie, die hier een bocht maakt en naar het zuiden toe tot voorbij het centrum van Sint-Martens-Latem. De kouter wordt in de late Middeleeuwen enkel doorsneden door de Wittepaalstraat, Goedingenstraat en Kleine Moortelputstraat, en is volledig vrij van bebouwing, met uitzondering van de molen die zich eertijds bevond op de hoek van de Wittepaalstraat en de Oudburgweg. Alle overige bebouwing situeert zich op de overgang van de kouter naar de meersen.

De kouter wordt in het noorden begrensd door de Leiemeersen. In het zuidoosten, in de hoek van de Broekkantstraat en de Duddegemstraat, strekt zich de **beekdepressie van de Rosdambeekvallei** uit. De zone die vanaf de Duddegemstraat afhelt naar de westelijke langsracht langs de Rosdambeek vormt hier de **overgangszone van kouter naar meersen (2a)**. Tot op vandaag situeren zich op deze helling drie hoeves die van oudsher ter plekke aanwezig waren. Zowel de beekdepressie als de overgangszone maken langs de kant van Afsnee deel uit van het projectgebied.

In **Sint-Denijs-Westrem**, aan de zuidoostelijke zijde van de Rosdambeek, ontwikkelde het landschap zich op een iets andere manier. Deze gemeente, die historisch groeide tussen de beekvalleien van de Rosdambeek, de Scheidbeek en de Leebeek/Grietgracht, is hoger gelegen dan Afsnee en bevindt zich deels op de droge zandrug die zich tussen de Leie en de Schelde uitstrekt. Deze gemeente wordt dan ook gekenmerkt door enerzijds de **drie laaggelegen natte meersengebieden**, respectievelijk langs de Rosdambeek, Scheidbeek en Leebeek/Grietgracht gelegen, waartussen zich een **bulkengebied** uitstrekt. Anderzijds, op het hoogste punt van de gemeente (ca. 18 à 20m TAW), bestaat de bodem uit droog zand. Deze gronden, die gelegen zijn langs beide zijden van de Kortrijksesteenweg tussen de kerk en kasteel Puttenhove (ter hoogte van Vennebos, Soenenspark en het huidige op- en afrittencomplex van de E40), leenden zich niet echt tot ontginning en bleven daardoor lange tijd bebost. Ze maakten deel uit van een groot bos, het zogeheten **'Scheldeholt' of 'Scheldehout'**, het Karolingische koningswoud dat zich in de 9e eeuw uitstreekte van Gent tot Sint-Eloois-Vijve en nadien, onder impuls van de ontginningen, degenereerde tot een wastine. De wastine bestond uit heidevelden met verspreid struikgewas en gedegeneerd bos. Het betreft een areaal dat tijdens de grote middeleeuwse ontginningsperiode niet tot landbouwland kon worden omgezet, maar daarentegen in hoofdzaak voor begrazing werd gebruikt.

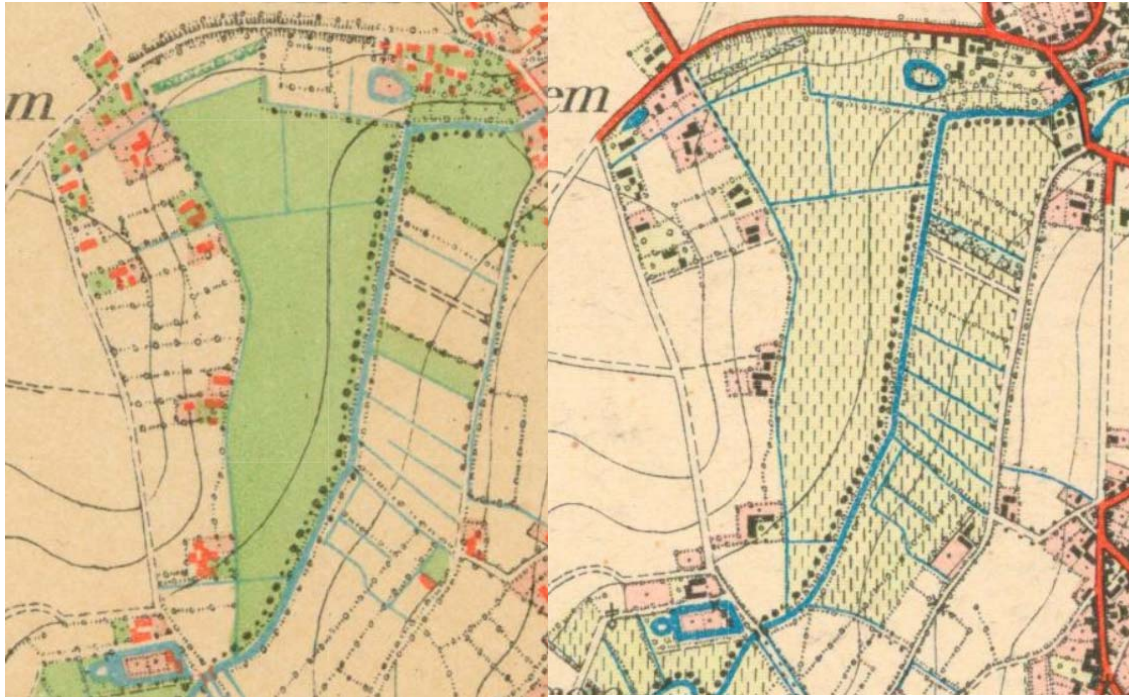
Dit historisch hoger gelegen woud maakt geen deel uit van het projectgebied, dat zich op grondgebied van Sint-Denijs-Westrem beperkt tot de **meersen van de Rosdambeek** en een aantal **bulken** langsheen de Lauwstraat. Langs beide zijden van de Rosdambeek zijn ten tijde van Ferraris bomenrijen aanwezig, evenals langs een groot deel van de dwarsgrachten en langs de “droge” zijde van beide langsrachten. De Neststraat bestaat op dat moment niet, al lijkt de aanwezigheid van een gedeeltelijke dreefstructuur wel te impliceren dat er toch een soort pad moet hebben gelegen, als toegang tot een grote akker tussen de westelijke langsracht en de Loofblommestraat. Ter hoogte van de splitsing Lauwstraat-Neststraat is één hoeve gelegen.

Omwille van zijn veenbodem was de **depressie van de Rosdambeek**, die begrensd werd door twee brede langsrachten, ongeschikt voor bebouwing; ook een gebruik als akker was uitgesloten. Door de eeuwen heen werd het gebied dan ook grotendeels gebruikt als hooiland; de rest van het gebied bleef onontgonnen. In de winter fungeerde het gebied als winterbedding voor de beek. Op de Ferrariskaart kent de beekdepressie een zeer bijzondere structuur: de Rosdambeek splitst op een

Denijs-Westrem (2c) is de eigendomsstructuur meer versnipperd, met een 12-tal verschillende eigenaars, zowel particulieren als landbouwers en herbergiers uit Gent, Sint-Denijs-Westrem of Afsnee. Dit uit zich in een veel meer uitgesproken patroon van dwarsgrachten, die dienen als eigendomsgrenzen maar ook ter ontwatering van deze percelen, waardoor delen ervan schijnbaar ook als akkerland worden gebruikt.

▼ Kaart 9. NGI, 1863, detail zones 1 en 2

▼ Kaart 10. NGI, 1893, detail zones 1 en 2



In deze periode doen zich de grootste wijzigingen in het projectgebied voor in en rond de twee kasteeldomeinen Borluut en Mariasteen (zone 3). Deze walsites worden net als tientallen andere vergelijkbare sites in de omgeving van de Gentse stadsagglomeratie omgevormd naar zogeheten “maisons de plaisance” of “maisons de campagne”, kastelen en buitenplaatsen die dienst doen als lusthuis, buitenverblijf voor de Gentse patriciërsfamilies, landadel, bisschoppen of abdijen.

Kasteeldomein Borluut of Wit Kasteel

Het **“Wit Kasteel”** wordt voor het eerst vermeld in 1411 in het leenboek van Sint-Pieters als zetel van de heerlijkheid van de Gentse patriciërsfamilie Borluut. Het was van Jakob Borluut en bleef in handen van de familie Borluut tot 1744. Tot het domein behoort eveneens het neerhof, tegenover het kasteel gelegen, links van de dreef. Het omgebouwde landhuis heeft een 17de-eeuwse kern. De grote boerderij ‘Het Borluutse’ (Lauwstraat nr. 57) wordt gedateerd in 1766 maar kent eveneens een oudere kern.

Het kasteel wordt op 8 mei 1822 door Gentenaar Pierre Charles De Loose verkocht aan Gentenaar Jean Jacques Lacombe, die er tot halverwege de 19^e eeuw eigenaar van blijft (zoals ook te zien op de Vandermaelenkaart (1846-1854)). Hij overlijdt te Gent op 1 augustus 1856 en zijn erfgenamen verkopen het domein, dat op dat moment ongeveer 5 ha beslaat, op 18 juni 1856 aan graaf Balthazar Borluut d'Hoogstraete. Hij laat er het intussen vervallen Wit Kasteel slopen, laat op diezelfde plaats een nieuw neoclassicistisch kasteel bouwen, naar ontwerp van tuinarchitect Joseph Van Damme-Sellier, en neemt het kasteel in gebruik als zomerverblijf. De gebouwenconfiguratie zoals we deze op vandaag kennen is reeds duidelijk te zien op de POPP-kaart (kaart 11). Op dat moment ziet het bijhorende park er nog heel anders uit dan we het op vandaag kennen: de

oorspronkelijke walgracht is in het noorden omgevormd en uitgebreid tot een grote siervijver die bijna tot aan het kasteel reikt. Centraal in de siervijver is een eilandje gelegen. De walgracht/vijver is van de beek gescheiden door een brede dreef. Het huidige meest oostelijk deel van het park is op dat moment nog in eigendom van 2 landbouwersfamilies: de familie Cnudde uit Afsnee gebruikt hier een perceel hooiland, bos en 2 percelen (akker)land, de familie Vande Walle uit Nazareth is dan weer eigenaar van twee huizen met tuin en een perceel land. Het noordwestelijk deel van het park, op grondgebied van de gemeente Afsnee aan de andere zijde van de Rosdambek, is wel reeds in eigendom van Balthazar Borluut d'Hoogstraete, maar bestaat uit verschillende kleinere perceeltjes waarop zich, op de hoek van het "Molenstraetje"⁴ en de "Neerstraat"⁵, een huis met tuin en boomgaard, bevindt, en daarnaast nog een akker en hooiland.

▼ Kaart 11. Ferraris, detail kasteel Borluut



▼ Kaart 12. POPP, detail kasteel Borluut



▼ Kaart 13. NGI, 1863



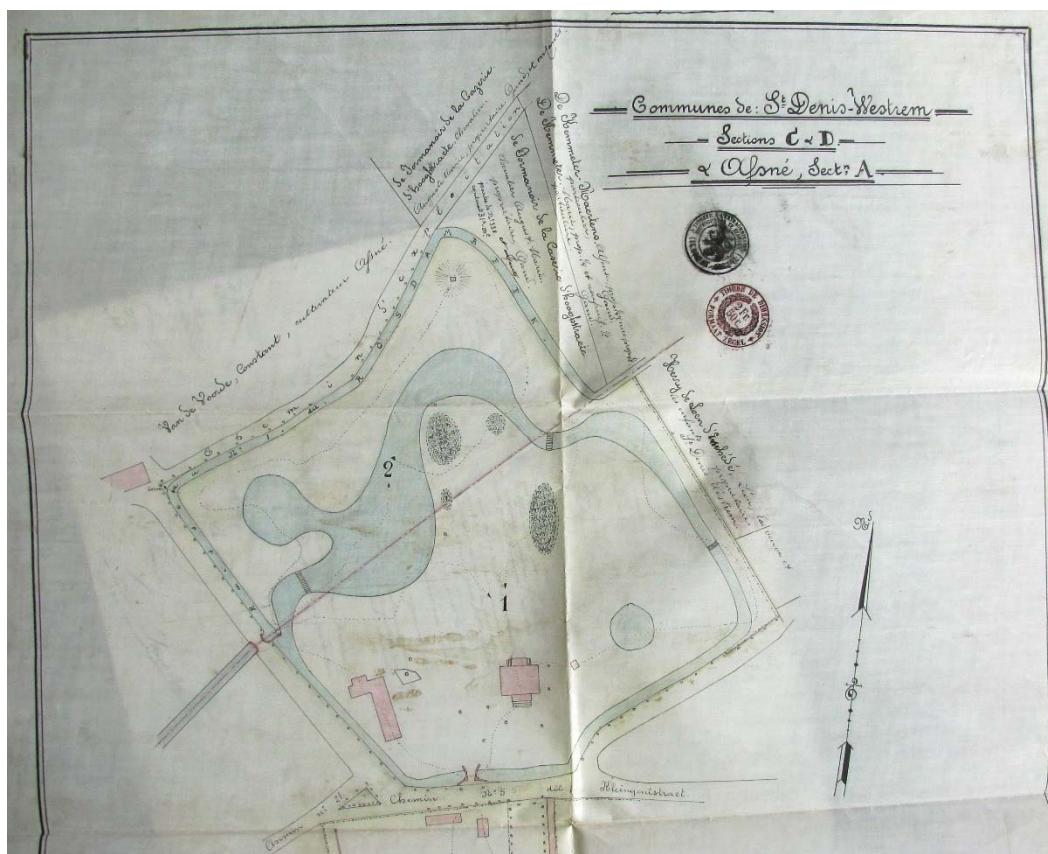
⁴ Dit betreft de huidige straat Rijsbrugge, vanaf de hoek met de Leieriggestraat.

⁵ Het huidige Lepelpad, een onverhard pad langs de Rosdambek, dat deel uitmaakt van het openbaar domein. Dit straatje was op het einde van de 19^e eeuw (kaart 20) verbonden met de dreef die ten noorden van het Mariasteen liep. Op de hoek van het straatje met deze dreef is op de kaart van 1893 een kapel aanwezig (kaart 17).

Op 20 juli 1892 wordt het vruchtgebruik van domein Borluut via akte overgedragen naar Gentenaar Auguste de Formanoir de la Cazerie, echtgenoot van Louise Borluut d'Hoogstraete, de jongste dochter van Balthazar. Het domein bevat op dat moment een paviljoen, dreef, bos, vijver, stallingen, washuis, lusttuin en serres. Gelet op het feit dat de familie in Sint-Andries bij Brugge woont, wordt het goed verder als buitenverblijf gebruikt.

In 1886 wordt het **park, in opdracht van deze eigenaars, ingrijpend gewijzigd. Het wordt zowel naar het noordoosten als naar het noordwesten uitgebreid en verdubbelt daardoor bijna in oppervlakte; hierdoor komt het domein gedeeltelijk op het grondgebied van Afsnee te liggen.** Voor het realiseren van deze uitbreiding wordt de Rosdambeek (die op dat moment de namen Grote Beek en Muylebroeckbeek draagt) verlegd en geïntegreerd in de walgracht. **Het oorspronkelijk tracé van de beek wordt grotendeels gedempt en ook de vijver wordt verlegd, geherprofileerd en verbonden met het oostelijk uiteinde van de gracht en de waterloop in het westen.** Het deel van het kasteelpark dat achter de vijver gelegen is, is daardoor enkel nog bereikbaar langs 3 (boog)bruggen. Door het aanleggen van kunstmatige heuvels in deze zone worden vanuit het kasteel een aantal zichtassen gecreëerd; op het hoogste punt, rechtover het kasteel, wordt een sokkel met belvédère (standbeeld) geplaatst. Tenslotte wordt ten oosten van het kasteel een kleinere, cirkelvormige siervijver aangelegd. Het park evolueert zo van een eenvormig gesloten parkgebied met centraal gelegen vijver naar een parkdomein met verschillende terreintypes: in het noorden en het westen een gesloten bosgedeelte, een open vijver die langs weerszijden in contact staat met de walgracht en tenslotte, tussen vijver en kasteel, een open grasland, met een aantal bomengroepen. Bij de beplanting van het park wordt gekozen voor een aantal exoten, waaronder moerascipressen; daarnaast worden vermoedelijk ook een aantal bomen uit eerdere periodes behouden, zoals de bomengroep met rode beuken.

- ▼ **Afbeelding 1. Plan van het uitgebreide kasteeldomein Borluut, horend bij de verkoopsakte van 30/12/1910, met aanduiding van gebouwen, grachten, vijvers, bomengroepen en sokkels (foto: Johan Van Twembeke, bron: Rijksarchief Gent, NOT628, nr. 67).**



Op 30 december 1910, ongeveer 8 jaar na het overlijden van Louise Borluut d'Hoogstraete, verkopen vader en kinderen de Formanoir de la Cazerie het domein aan de Gentenaar Lucien Morel de Boucle-Saint-Denis, telg van de familie Morel die voornamelijk bekend werd door hun prominente rol in de Gentse textielindustrie, meer bepaald als directeurs van de bekende vlasfabriek Société Linière La Lys aan de Brugse Poort (waar zich nu het Groene Valleipark bevindt). In 1914 wordt in zijn opdracht het kasteel nog verbouwd, en worden de rechtersoren en erker toegevoegd aan het gebouw. Voor 1937 wordt op het domein, in de oostelijke hoek, nog 1 tennisterrein aangelegd. Vermoedelijk verdwijnt hierdoor de cirkelvormige siervijver.

De laatste particuliere eigenaars, jonkheer Mertens de Wilmars en zijn echtgenote Suzanne Morel de Boucle-Saint-Denis (1920-2013), blijven er wonen tot in 1978. In 1977 worden nog twee bijkomende tennisvelden aangelegd, zoals blijkt uit de luchtfoto van dat jaar. Tennisclub Borluut vestigt zich hier. Nadien verkopen de eigenaars het kasteel met park en Lindendreef (richting Kortrijksesteenweg) aan de stad Gent en wordt het gerestaureerd. Het geheel krijgt een publieke functie als receptieve ruimte en als locatie voor initiatieven van het Festival van Vlaanderen.

▼ **Afbeelding 2: Luchtfoto NGI, genomen op 31/03/1977 (www.cartesius.be)**



Het nog deels omwalde kasteel ligt op vandaag in een prachtig park, dat door een brede 325 m lange lindendreef, aangelegd in de as van het kasteel, wordt verbonden met de Kortrijksesteenweg. Tussen de bomenrijen is een grasplein als zichtas aangelegd. Het omringende park met talrijke exotische bomen is toegankelijk via een arduinen brug, geflankeerd door vierkante hekpijlers met siervazen. In het park is de walgracht deels bewaard. Het gaat om een relict van de laatmiddeleeuwse site met walgracht en aangepast in de 19de eeuw en begin 20ste eeuw met serpentinevijvers, heuveltjes met vroegere belvédères of standbeelden en slingerpaden in kenmerkende landschapstijl. Het park omvat talrijke exotische bomen, waaronder een Libanonceder. Achteraan in het park ligt een gerestaureerd tuinpaviljoen in rococostijl op een vierkante plattegrond. Links van het kasteel bevinden zich de voormalige koetshuizen en een arduinen pomp.

Kasteeldomein Mariasteen of goed te Meeremsteenkin

Het Mariasteen, vanouds bekend als het domein of goed te 'Meeremsteenkin' en later ook 'Meeresteenkin', is net als het kasteel Borluut gelegen op de grens met Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, maar ervan gescheiden door de Rosdambeek. De naam is afgeleid van 'Meeren Steenkine', een benaming met Germaanse oorsprong die betekent: "stenen woning gelegen aan een waterplas". De oudste vermeldingen klimmen op tot de 14de en 15de eeuw. Zo behoort het goed in 1417 toe aan een zekere Jan van der Linden, en in de loop van dezelfde eeuw aan Jan Meere, die het omtrent 1488 verkoopt aan Karel Feron. Rond het midden van de 17^e eeuw is het eigendom van Balthazar van der Beke en rond 1668 wordt het door zijn erfgenamen overgelaten aan een verwante, met name Isabelle de Maere. In de tweede helft van de 18^e eeuw behoort het "goed te Meeresteyn" toe aan Alfons-Lodewijk Borluut, heer van 't Borluutsche, in Sint-Denijs-Westrem, die het bij akte van 1 februari 1772 verkoopt aan Lieven Janssens te Ouwegem. Op dat moment bestaat het uit een 'huis van plaisance' met pachthof, en is het 467 roeden groot. Het maakt deel uit van de heerlijkheid van Borluut ("het Borluutsche").

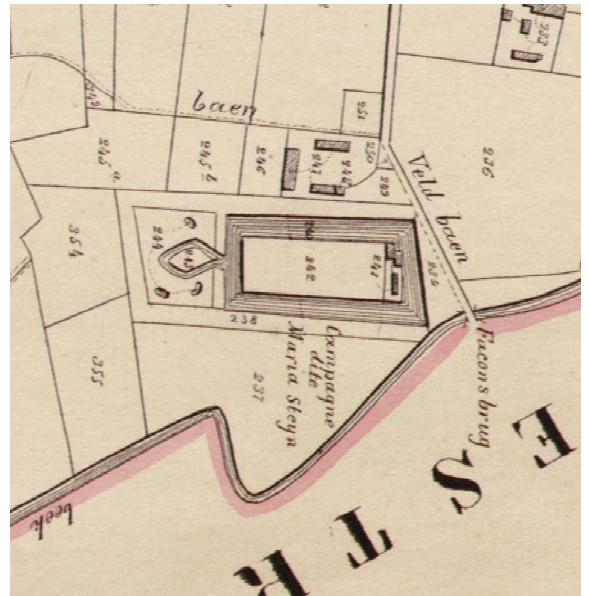
In het midden van de 19^e eeuw hoort het Mariasteen, zoals te zien op de Vandermaelenkaart (1846-1854) en de in de POPP-legger van Afsnee (1842-1879), toe aan een zekere Joannes (Jean)-Baptiste Facon, een Gentse notaris. In de deling van 8 mei 1860 bij notaris Van Acker wordt het goed omschreven als "*une maison de campagne consistant en habitation de maitre, maison de jardinier, jardins anglais, plaines, drèves, promenades, étangs et autres dépendances ...*" In vergelijking met de Ferrariskaart (1770-1777) blijkt het pachthof (de kasteelhoeve) ten tijde van de opmaak van de POPP-kaart te zijn verplaatst buiten de omwalling, ten noorden ervan. Naast deze site is een boomgaard aangeplant. Binnen de brede, rechthoekige walgracht ("*vijver van wilde*"), die nog grotendeels dezelfde vorm heeft als op de Ferrariskaart (1770-1777), maakt de POPP-kaart enkel nog melding van een kasteel met tuin. In het westen sluit een lusvormige gracht, gelegen op het aanlopend perceel aan op de walgracht. Op hetzelfde perceel zijn nog drie kleinere waterpartijen gelegen in een lusttuin. De quasi symmetrische en axiale gracht wijst op een barokke aanleg van de tuin. Het goed wordt volledig omgeven door een "dreef van wilde". Deze dreef takt op haar beurt in het oosten aan op de "veld baen", die de brug over de Rosdambeek, de "Faconsbrug", verbindt met de D'Huddegemstraat en zo het gehucht D'Huddegem⁶ (en bij uitbreiding ook Afsneedorp) ontsluit richting de Kortrijksesteenweg. Tussen de walgracht en de veldbaan bevindt zich een bos; langs de zuidkant wordt de walgracht dan weer gescheiden van de beek door een nat hooiland. Op de kaart van het NGI van 1893 verschijnt voor het eerst de toegangsbrug tot het kasteel: deze overbrugt de noordelijke walgracht en komt uit op de dreef die gelegen is tussen de hoeve en de kasteelsite.

⁶ een woonkern van Afsnee die zich nu langs beide zijden van de E40 bevindt, op de kruising van de Duddegemstraat en de Broekantstraat

▼ Kaart 14. Ferraris, detail kasteel Mariasteen



▼ Kaart 15. POPP, detail kasteel Mariasteen



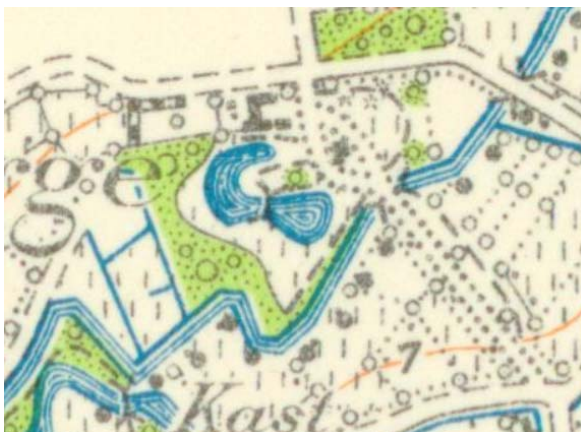
▼ Kaart 16. NGI, 1863



▼ Kaart 17. NGI, 1893



▼ Kaart 18. NGI, 1937



- ▼ Afbeelding 3. Zicht op de voormalige toegangspoort tot het Mariasteen, 1904 (bron: <http://blog.seniorennet.be/afsnee/>)



- ▼ Afbeelding 4. Het Mariasteen of het Chateau de Hemptinne (bron: <http://blog.seniorennet.be/afsnee/>)



Door erfopvolging gaat het goed in 1898 naar de kinderen Afchain, kleinkinderen van notaris Facon. Een deling van 1 juni 1899 spreekt van een “kasteel” en in een verkoop op 16 november 1907 (notaris Vander Donckt) aan Charles Ferdinand de Hemptinne⁷ wordt het eigendom beschreven als “een buitengoed met afhankelijkheden, remisen, hoveniershuis, lust- en groenselhof, vijver, bosch, weiden en dreef, ...”.

In 1910 verandert het kasteeldomein onder de impuls van Charles de Hemptinne grondig van vorm: de rechthoekige omwalling wordt volledig gedempt en ook de dreven die het goed omzomen verdwijnen. De “veld baen”, die tot dusver fungeerde als doorsteek van Afsnee naar de Kortrijksesteenweg, wordt op grondgebied Afsnee geïntegreerd in het park en het gedeelte op grondgebied van Sint-Denijs-Westrem wordt omgevormd naar toegangsdreef tot het kasteelpark vanuit de Lauwstraat. Om de doorgang van Afsnee naar Sint-Denijs-Westrem mogelijk te houden wordt er meer naar het noordoosten, dwars door de beekvallei, **een nieuwe straat aangelegd, de huidige Kleine Duddegemstraat.** Het park wordt uitgebreid tot aan de Rosdambeek, en centraal in het park wordt er een grote vijver aangelegd⁸. De zuidelijke en westelijke zijden van het nieuwe park worden bebost, en in het oosten worden de beboste delen van de beekvallei eveneens geïntegreerd in het park.

Of het goed nadien in eigendom blijft van de familie de Hemptinne, en voor hoelang, is niet bekend. Gelet op het feit dat de zoon van Charles de Hemptinne, Jacques, later burgemeester wordt van Afsnee, en zowel vader als zoon hier ook worden begraven, wordt verondersteld van wel. Op dit moment is het kasteel nog steeds in privaat eigendom.

Wijziging van de tragewegenstructuur in deelzone 3

De twee kasteelparken met waterpartijen en oude bomen zijn vandaag nog steeds beeldbepalend in de vallei van de Rosdambeek. De park- en dreefstructuren en vista's (zichten) zijn goed zichtbaar in het landschap en geven het mee structuur. De grote veranderingen die zich op het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw voordoen aan de kasteelsites Borluut en Mariasteen brengen evenwel verschillende wijzigingen in de wegenstructuur met zich mee in deelzone 3 van het projectgebied. In eerste instantie wordt door de grote veranderingen aan en rond kasteeldomein Mariasteen in 1910 de bestaande Veldbaan omgelegd naar het noordoosten, dwars door de beekvallei. Het deel van deze buurtweg op grondgebied van Sint-Denijs-Westrem wordt ingelijfd in het kasteeldomein en fungeert vanaf dat moment als private toegangsdreef tot het kasteel.

Daarnaast wordt ook de dreef die de Leieriggestraat verbindt met deze Veldbaan ten noorden van Mariasteen afgesloten. Hierdoor geraakt het deel dat toebehoort aan het openbaar domein en op de Atlas van de Buurtwegen is opgenomen als **buurtweg N° 19**, in onbruik. Ondanks het feit dat dit openbaar domein betreft wordt het laatste deel van de dreef in de twintigste eeuw ingelijfd door de gebruikers van de naastgelegen percelen. Hierdoor verdwijnen alle toegangen tot de percelen 354 en 355. Dit betekent eveneens dat een **kapel**, (vermoedelijk) opgericht op het einde van de 19^e eeuw en voor het eerst zichtbaar aangeduid op de kaart van het NGI in 1893, vermoedelijk in opdracht van de familie Borluut (die eigenaar was van deze gronden), niet langer publiek toegankelijk is. Helaas wordt deze kapel in de twintigste eeuw afgebroken; enkel de grondvesten zijn nog zichtbaar op terrein, evenals een deel van de oorspronkelijke dreef die vanaf deze kapel naar het Mariasteen leidde.

⁷ “nijveraar”, gehuwd met Jeanne Surmont de Volsberghe en woonachtig te Afsnee, kleinzoon van Joseph de Hemptinne, die medestichter was van de Sint-Lucasscholen. Zijn zoon, Jacques de Hemptinne, wordt later burgemeester van Afsnee. Het familiegraf is terug te vinden aan de kerk van Afsnee.

⁸ Bij de werken aan de vijver worden resten van een moerasdorp teruggevonden, opklimmend tot de jonge steentijd, brons- en ijzertijd.

▼ Kaart 19. Ferraris (1771-1777), detail zone 3



▼ Kaart 20. POPP, detail zone 3



▼ Kaart 21. Atlas van de buurtwegen, detail zone 3



▼ Kaart 22. NGI 1863, detail zone 3



▼ Kaart 23. NGI 1893, detail zone 3



▼ Kaart 24. NGI 1910, detail zone 3



▼ Kaart 26. NGI 1937, detail zone 3



3.2.2.4. Twintigste eeuw: de verstedelijking treedt in

Verkeersaders doorsnijden het landschap

Tot halverwege de twintigste eeuw blijft het uitzicht van het projectgebied nagenoeg ongewijzigd; dit terwijl de omgeving, vooral langs de zijde van Sint-Denijs-Westrem, grondig verandert door de aanleg van een aantal belangrijke verkeersaders, waardoor het landschap aangetast wordt en de gemeente geheel verbrokkelt. Een eerste verandering in Sint-Denijs-Westrem had zich reeds voorgedaan in de 18^e eeuw, door de aanleg van de nieuwe baan Gent-Kortrijk (1716-1720) in noordoostelijke en zuidwestelijke richting, dwars door het laatste restant van het Scheldeveld. Bij de verschillende afspanningen langs deze steenweg (onder meer de "Drie Sleutels" of de "Drie Koningen") ontstonden op dat moment nieuwe wijken (confer huidige straatnamen). Een tweede belangrijke ingreep was het verplaatsen van de spoorweg Gent-Kortrijk in 1911, ten gevolge van de bouw van het nieuwe station Gent-Sint-Pieters: de nieuwe spoorlijn strekte zich uit vanaf dan van de uiterste zuidelijke hoek van de gemeente (het voormalige station aan de Hemelrijkstraat), dwars doorheen de gemeente, tot aan de Leie in het noorden.

De grootste wijziging in het projectgebied zelf doet zich voor in 1950: **de aanleg van de autosnelweg E5 Brussel-Oostende (de latere E40)**, en later ook zijn parallelwegen Autoweg-Zuid en Autoweg-Noord, dwarst zowel Afsnee als Sint-Denijs-Westrem in zuidoostelijke en noordwestelijke richting. Hierdoor wordt de beekvallei in twee gesplitst. De loop van de beek en zijn bedding blijven evenwel behouden: de E40 wordt vanaf het gehucht Duddegem tot aan het op- en afrittencomplex van de E40 aan de Kortrijksesteenweg aangelegd **in opbouw** (tot ca. 5m bovenop het oorspronkelijke reliëf) en heeft op die manier in de beekvallei het uitzicht van een dijk.

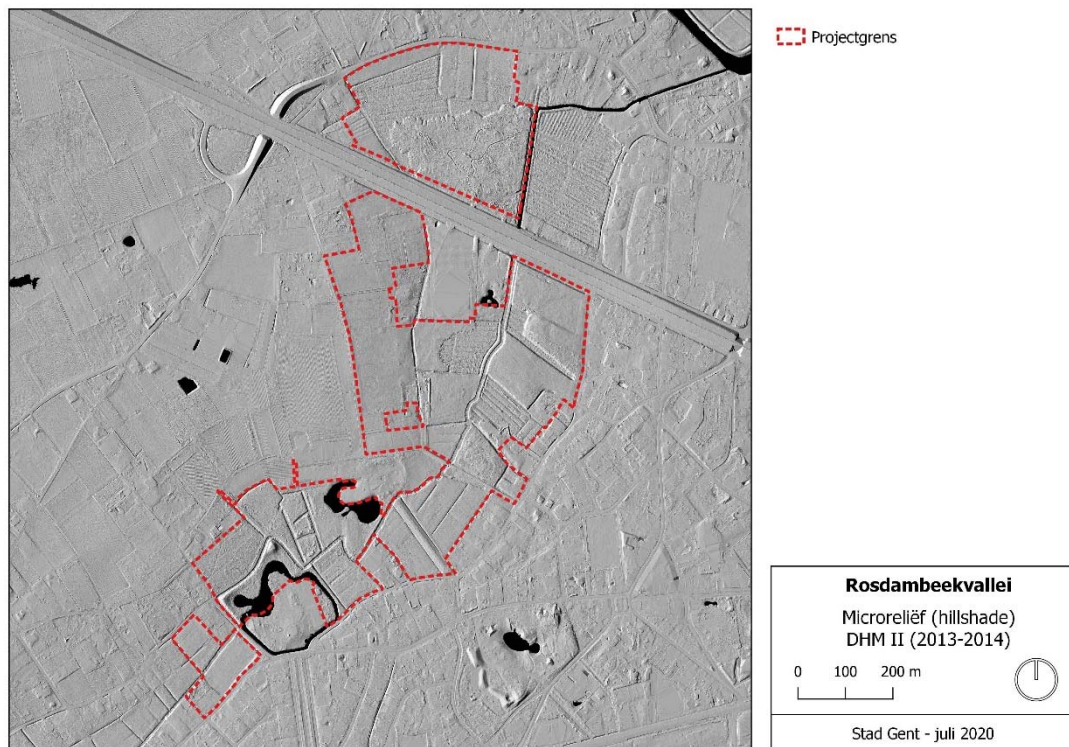
Tenslotte zorgt de aanleg van de **Ringvaart** in de jaren '50 en '60 voor een laatste doorsnijding van Sint-Denijs-Westrem, in het uiterste noorden. Deze ingreep heeft geen directe impact op het projectgebied, maar heeft uiteraard een groot effect op de **hydrologie** van het gebied, met name de waterstanden van de Rosdambeek en de omliggende grondwaterlagen.

Ophogingen in de beekvallei

Tot begin de jaren '60 behoudt het projectgebied een nagenoeg ongerepte bodem. Vanaf 1961 doen zich evenwel een aantal ingrijpende wijzigingen voor. Zo wordt in dat jaar een exploitatievergunning verleend om één van de centrale gelegen hooilanden in de vallei te gebruiken als **vuilnisbelt** voor de gemeente Afsnee. Ook de waardevolle percelen net ten noorden en ten zuiden van de nieuw aangelegde E40 worden opgehoogd en een tijdlang gebruikt als opslagplaats allerhande. De luchtfoto van 1971 schetst een beeld van deze activiteiten. Het betreft een groot deel van zone 1a, langs de kant van de Rosdambeek, evenals het meest noordelijk deel van zone 2c, aan de Neststraat.

De goedkeuring van de gewestplannen op het einde van de jaren '70 herbestemt het grootste deel van het projectgebied naar parkgebied; een klein deel ervan wordt bestemd als agrarisch gebied. De parkbestemming kan evenwel niet verhinderen dat een groot deel van de beekvallei (langs beide zijden van de beek) stapsgewijs verder, al dan niet vergund, wordt **opgehoogd**. Slechts een beperkt aantal perceeldelen in de vallei blijft van ophoging gespaard, zoals te zien op onderstaande hoogtekaart. De laatste niet-vergunde ophogingen vinden plaats in 2011. Ondanks een herstellvordering wijzigt de toestand nadien niet meer. Hierdoor verdwijnt één van de laatste op Gents grondgebied gekende blauwgraslandrelicten, een zeer waardevol natuurtype, letterlijk onder de grond.

▼ **Kaart 27. Hillshade Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen I (bron: www.geopunt.be)**



Bebossing van de beekvallei

Op de weinige niet-opgehoogde percelen wordt in de jaren 1960 stelselmatig populierenbos aangeplant. Ook een deel van de opgehoogde percelen verbost op het einde van de 20^e eeuw spontaan, zoals het perceel ten noorden van de E40. Het gebied is hierdoor ten opzichte van de 18^e eeuw duidelijk meer bebost. Dit bos is nagenoeg allemaal in privaat eigendom. Het bos ten noorden van de E40 doet dienst als landschappelijke en geluidsbuffer van de E40 voor de dorpskern van Afsnee. Ten zuiden van de E40 is dat minder het geval. Daar fungeerde het bos enige tijd als groenscherm voor Syntra, tot een deel ervan – net ten zuiden van Syntra – in 2011 (niet-vergund) werd gekapt.

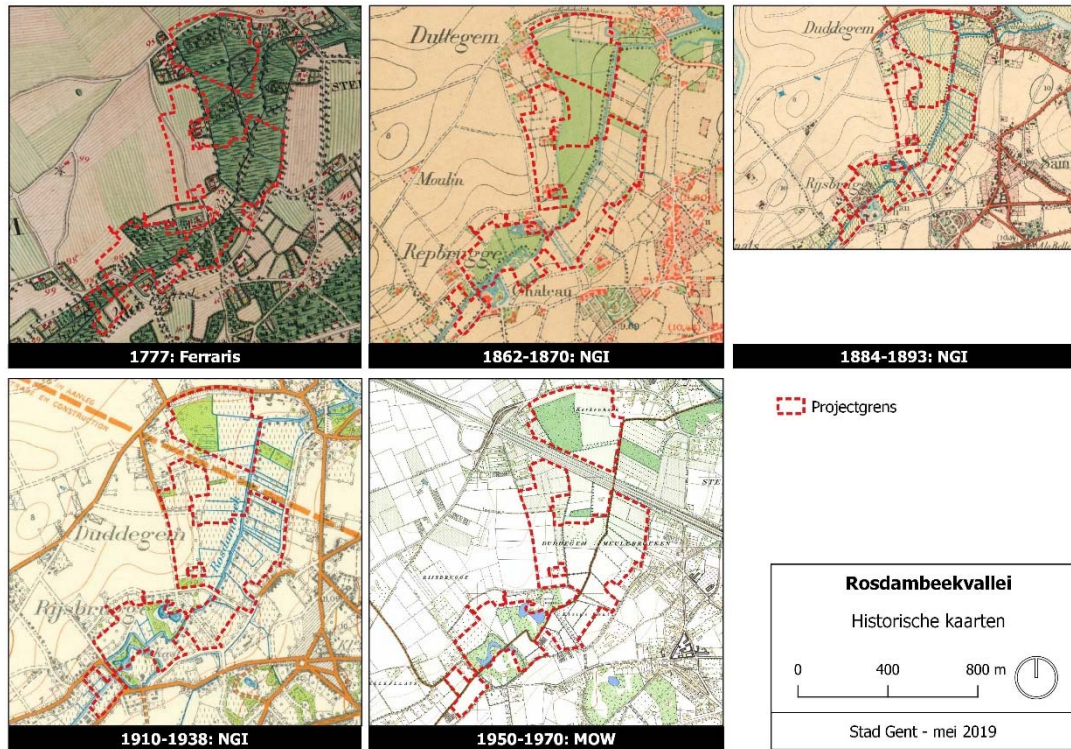
Verstedelijking in het projectgebied

Terwijl Afsnee zijn landelijk karakter grotendeels blijft behouden en tot op vandaag een van de minst bevolkte randgemeenten van Gent blijft, bezwijkt Sint-Denijs-Westrem aan de druk van de verstedelijking: vele gronden worden verkaveld tot villawijken voor forenzen naar Gent, zelfs waardevolle kasteeldomeinen (onder meer Soenenspark, Leiepark, Pleispark). Hierdoor verdwijnt nagenoeg alle open ruimte in deze gemeente, met uitzondering van de vallei van de Rosdambeek en delen van het Parkbos ten zuiden van de Kortrijksesteenweg.

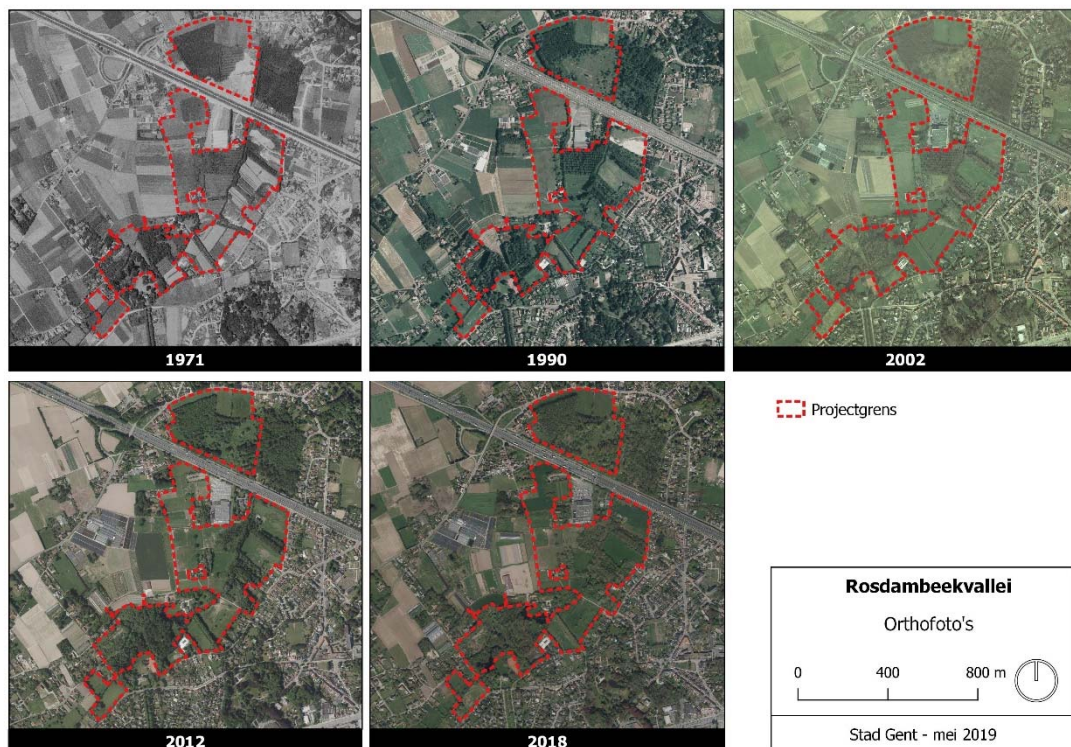
Voorals zijn typische veenbodem, die bijzonder ongeschikt is voor bebouwing, vrijwaart de Rosdambeekvallei van intense verstedelijking. Toch kan dit gegeven niet verhinderen dat de beekvallei net ten zuiden van de E40, ook in de jaren 1960, wordt opgeofferd voor de bouw van een groot opleidingscentrum voor Syntra (het voormalige Instituut voor Middenstandopleiding en -vorming, IMOV), inclusief uitgebreide parking. Op het einde van de twintigste eeuw verdwijnt tenslotte nog een deel van de beekvallei ten gevolge van de verkavelingsdruk. Na de goedkeuring van het BPA SW-4 Afsnee-Zuid bij Besluit van de Gemeenschapsminister op 2 februari 1989 wordt de verkaveling van verschillende percelen langs de Lauwstraat mogelijk gemaakt voor de bouw van een aantal alleenstaande villa's: 8 ten noorden van de Kleine Duddegemstraat, en 8 ten zuiden

ervan. Twee van deze percelen, op de hoek van de Lauwstraat en de Kleine Duddegemstraat, worden niet bebouwd en verbossen spontaan; de overige drie percelen die niet bebouwd worden, worden ingericht als tuin.

▼ **Kaart 28. Historische kaartenreeks 1777 - 1970**



▼ **Kaart 29. Reeks van orthofoto's 1971-2018**



3.2.2.5. Bibliografie

Inventaris onroerend erfgoed:

- Kasteeldomein Scheldevelde, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/135226>
- Kasteeldomein Borluut, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26871>
- Kasteeldomeinen Grand Noble en Borluut en omgeving, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/135240>
- Landhuis Mariasteen, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26213>
- Gent – fusiegemeenten, <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/14753>

Geschiedenis van de gemeenten der provincie Oost-Vlaanderen, eerste reeks – Arrondissement Gent, eerste deel (Afsnee – St-Denijs-Westrem). Frans De Potter en Jan Broeckaert, Drukkerij C. Annoot – Braeckman, Gent, 1864-1870.

De historische ‘buitenplaatsen’ of huizen (hoven) van ‘plaisantie’ in het werkgebied van de Heemkring Scheldeveld: historisch-geografisch bekeken. Walter Vlassenbroeck en Johan Van Twembeke, In Heemkring Scheldeveld, Jaarboek 2017, p. 177-279

Van Andriesschool tot Zondernaamstraat. Gids door 150 jaar liberaal leven te Gent. Bart D’hondt, Uitgeverij Snoeck, Gent-Kortrijk/Liberaal Archief vzw, Gent, 2014

Geïntegreerd beheerplan Kasteeldomein Borluut. ArchTeco & Antea Group i.o.v. Stad Gent, 2020

Inventarisatie van de landschappelijke, bouwhistorische en archeologische relicten van Afsnee. Een basis voor een geïntegreerd erfgoedbeheer. Nele Vanholme, Artesis Hogeschool Antwerpen, 2006.

Landinrichtingsproject Leie en Schelde. Groenpool Vinderhoutse Bossen - Eindvoorstel inrichtingsplan. Vlaamse Landmaatschappij, september 2011.

3.2.3. Beschermd monumenten en landschappen

Het beschermd monument (BVR nr. 3173 van 15.03.1997) ‘**Kasteeldomein Borluut: park, hek, koetshuizen en tuinpaviljoen**’ bevindt zich gedeeltelijk in het projectgebied (zuidelijk deel).

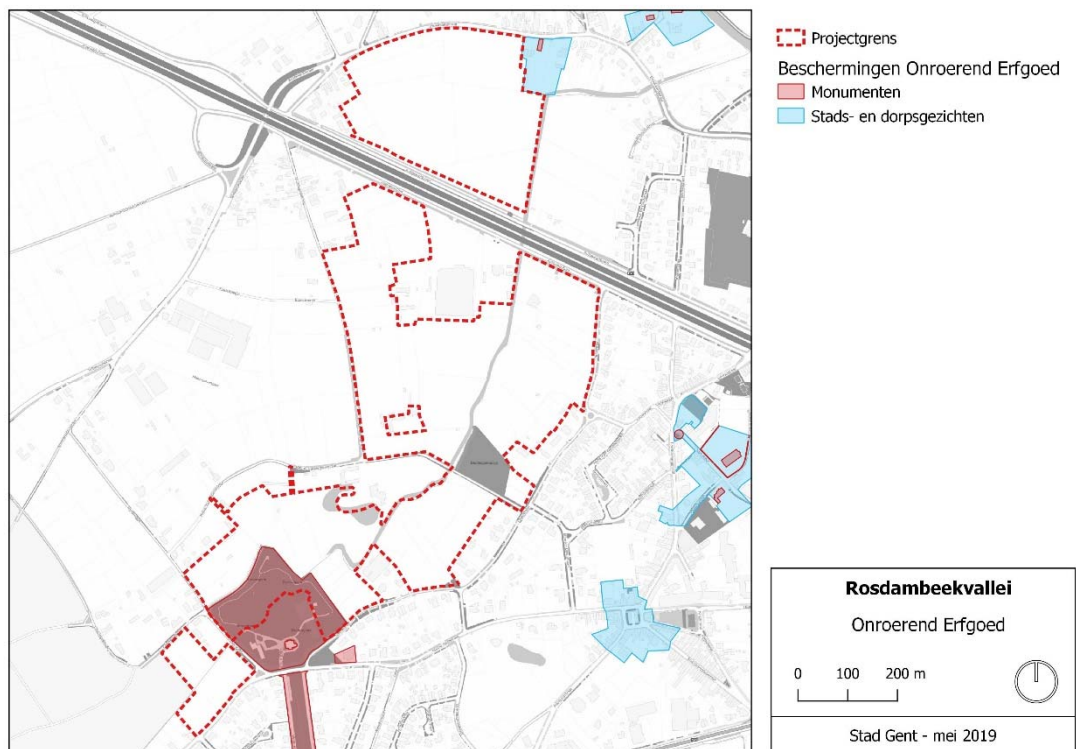
Het park met omgrachting en vijvers, toegangshek, koetshuizen en paviljoen van het Kasteel Borluut is **beschermd als monument** omwille van het algemene belang gevormd door de historische waarde. De voormalige site met walgracht van de oude heerlijkheid van Borluut, teruggaand tot de late middeleeuwen, sinds de 18de eeuw gekend als buitenplaats, zogenaamd het "Wit Kasteel", is een typisch voorbeeld van een 19de-eeuwse kasteeldomein. De bijhorende koetshuizen, tuinpaviljoen, toegangsbrug en -hek en kenmerken de parkaanleg. De gracht is behouden doch herhaaldelijk aangepast en uitgebreid, onder meer met karakteristieke serpentinevijver met boogbrug. Verder bevinden zich in het park kunstmatige heuvels voor een belvédère of standbeeld, slingerende wandelpaden en een assortiment exotische bomen waaronder een Libanonceder, eigen aan de landschapsparken. Kasteeldomein Borluut is door een brede lindendreef verbonden met de Kortrijksesteenweg. Het neoclassicistisch kasteel is gebouwd rond ca. 1858.

Voor het kasteel Borluut en omliggend domein is momenteel een **(erfgoed)beheersplan** in opmaak, in opdracht van de Stad Gent. Met betrekking tot het gedeelte van het kasteelpark dat opgenomen is in het RUP Groen is de hoofddoelstelling van dit beheersplan de bestendiging van het bosgedeelte in het park. De soortenrijkdom en variatie in leeftijden zijn een waarborg voor de blijvende aanwezigheid van bos. Nieuwe aanplantingen moeten uitgaan van de gekende groeivoorwaarden

van de boomsoorten en de ervaring ermee op de betreffende standplaats. Het bosgedeelte vormt een aaneengesloten band rondom de vijver. De randen langs de waterpartijen blijven gesloten, hierbij gebruik makend van vochtminnende boomsoorten en een aangepast beheer. De overige bestanden vertegenwoordigen een hooghoutvorm waarbij doorkijk doorheen de bestanden mogelijk blijft. Eik, beuk, linde, es en kastanje vormen de hoofdboomsoorten van deze bestanden. Exoten die door de jaren heen werden aangeplant blijven deel uitmaken van het boomsoortensortiment. Ook bij verjonging worden zij, bij voorkeur in kleine groepjes (3 à 4 exemplaren) aangeplant.

Het noorden van het plangebied grenst aan het beschermd stads- of dorpsgezicht ‘**Omgeving van Hof ten Broecke**’, waarin het Hof ten Broecke aangeduid is als monument.

▼ **Kaart 30. Beschermd onroerend erfgoed in het projectgebied en zijn onmiddellijke omgeving**



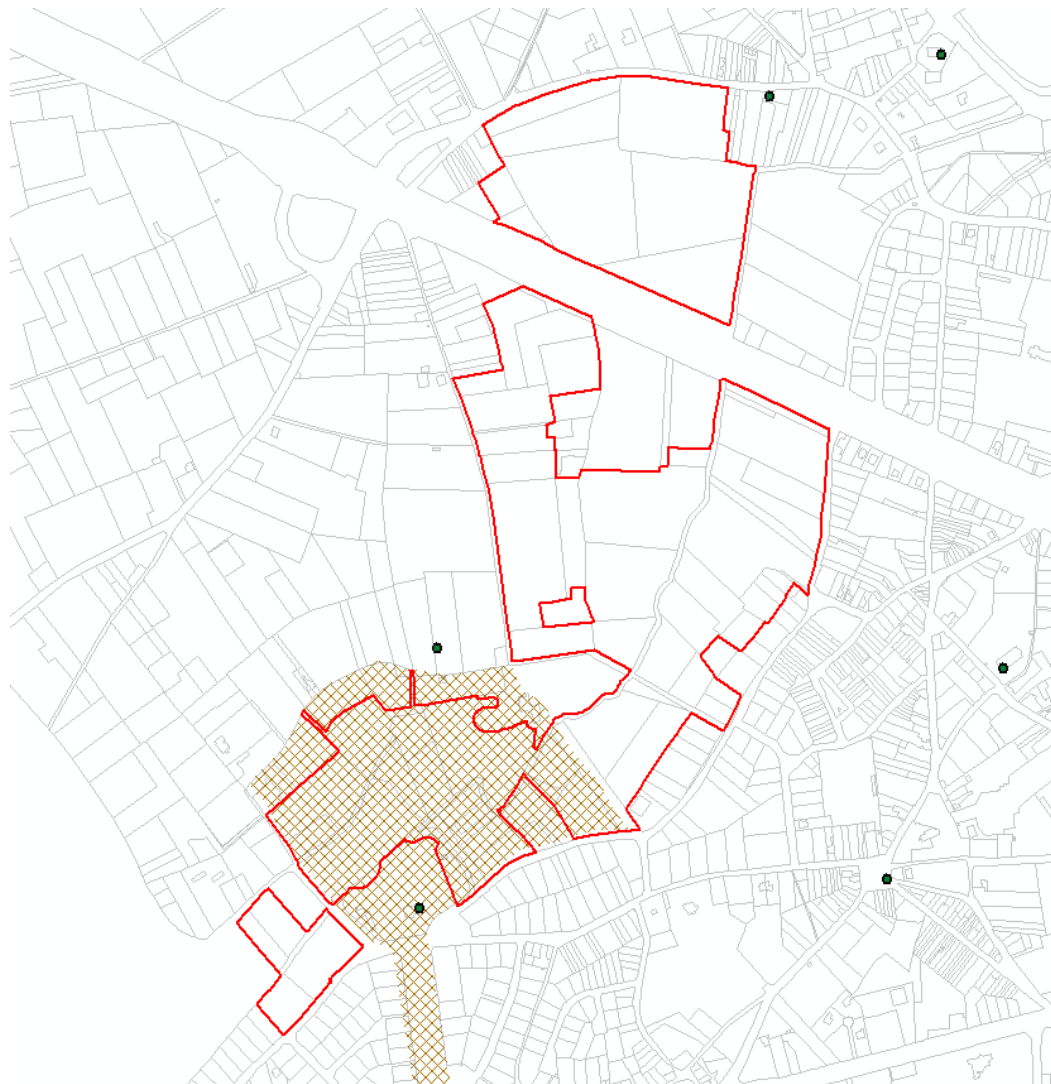
3.2.4. Historische relictten

In het gebied zijn nog een aantal historische elementen aanwezig/bewaard gebleven. Deze werden reeds 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

Gelet op zijn ligging maakt het gebied Rosdambekvallei deel uit van het traditioneel landschap “Zandig Schelde-Leie interfluvium” (Zandstreek binnen de Vlaamse vallei). Het grootste deel van het gebied is niet gelegen in een relictzone of ankerplaats, met uitzondering van het kasteelpark Borluut. Het kasteel Borluut en het kasteel Mariasteen zijn bovendien aangeduid als puntrelictten.

▼ Kaart 31. Landschapsatlas



3.2.4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het projectgebied zijn geen relictten van bouwkundig erfgoed aanwezig. Net buiten de contour van het projectgebied zijn het landhuis Mariasteen (R 26213 - Duddegemstraat 34), de hoeve horende bij Mariasteen (R 26212 - Duddegemstraat 32) en kasteel Borluut (R 26871 - Kleine Gentstraat 46) opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed.

Langs de Leieriggestraat, helemaal tegen de zuidgrens van het projectgebied, bevinden zich nog 3 boerenwoningen die tot het vastgesteld bouwkundig erfgoed behoren.

Ten noorden van de E40 bevindt zich tenslotte net buiten het projectgebied, in de hoek van de Broekkantstraat en de Autoweg-noord (nr. 3), vastgesteld erfgoed in de vorm van een hoeve met losse bestanddelen, opklimmend tot de 18de eeuw.

3.2.5. Archeologie

Sinds 1 januari 2016 dient rekening te worden gehouden met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Het projectgebied Rosdambeekvallei is niet gelegen in

“gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt”, ligt niet binnen een “beschermde archeologische site” en ligt niet binnen een “afgebakende archeologische zone” (vb. historische stadskern van Gent). Hiervoor geldt dat bij een 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 bedraagt.

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.

Volgende elementen in het projectgebied vormen aandachtspunten vanuit archeologisch oogpunt:

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.

- CAI333650; Monumentaal relict, laatmiddeleeuwse bewoning, pachthoeve, goed ten Broecke (zie ook 4. Erfgoedwaarde en bescherming)
- CAI333649; Muurwerk en fundering in Doornikse kalksteen; het gaat om bovengronds bewaarde resten van de omheiningmuur op het opperhof van de omwalde site 'Hof ten Broecke'. De muurresten zijn echter geen origineel middeleeuws gegeven. Het gaat om een recentere constructie opgebouwd met gerecupereerde materialen. Vermoedelijk zijn de muur en de fundering de restanten van het langwerpige bijgebouw dat afgebeeld staat op een kaart uit 1763.⁹
- AI333625; Bij veldprospectie in 1988 werd hier lithisch materiaal aangetroffen dat in het mesolithicum kan geplaatst worden. Het betreft een zestal pijlspitsen.¹⁰
- CAI333607; Losse steentijdvondst bij veldprospectie, een silexschrabber.¹¹
- CAI333616; silexen pijlpunt en schrabber, gevonden bij veldprospectie en te plaatsen in het Neolithicum.¹²
- CAI333651; Site wordt in de 15de eeuw beschreven als een huis staande op een wal. Later bekend als huis van plaisance en pachthoeve. op 18de-eeuwse bronnen weergegeven als omwalde site met poortgebouw, hoofdgebouw en twee bijgebouwen. Omwalling gedempt, maar het huidige gebouw bevat nog 18de-eeuwse, mogelijk zelfs 17de-eeuwse kern. Bij het

⁹ Raeymaekers, E. & Steurbaut, P., 2007

¹⁰ JOOS, P. & JOOS, S., 1988.

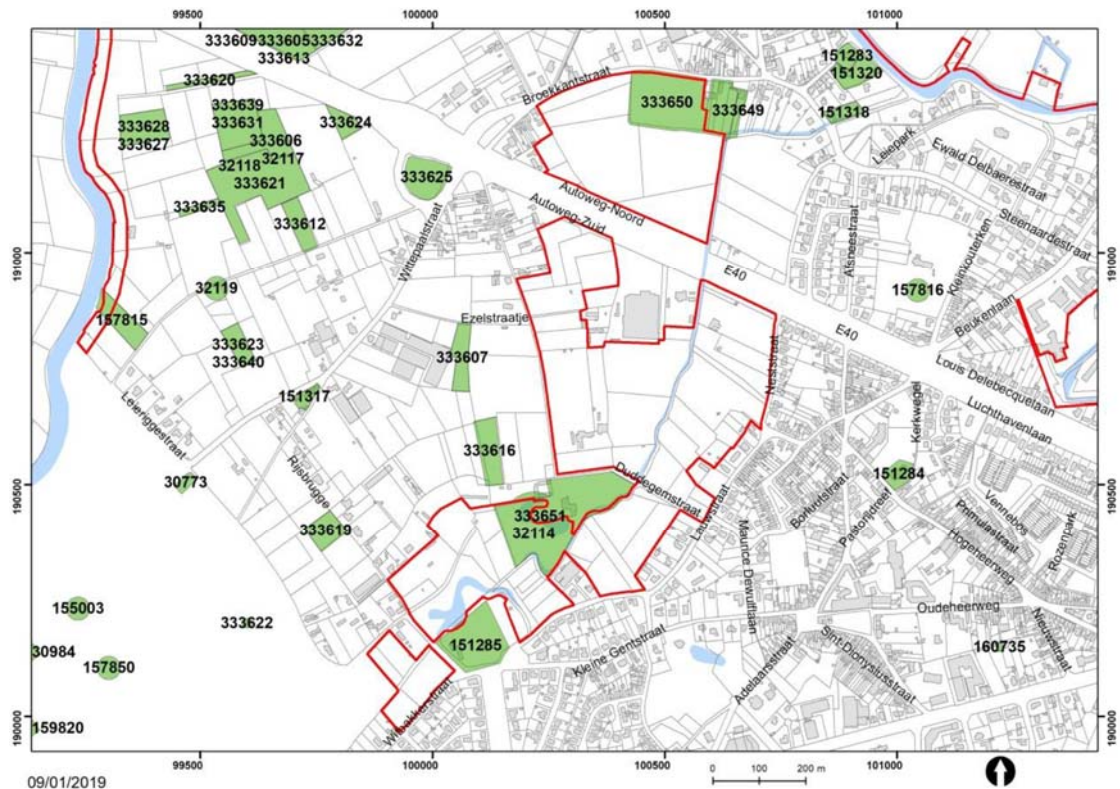
¹¹ VANMOERKERKE, J., 1982.

¹² JOOS, P. & JOOS, S., 1984

uitgraven van de vijver (1910) op het domein van het Mariasteen werden er ook vondsten gedaan die men toeschrijft aan de metaaltijden en Romeinse tijd.¹³

- CAI32114; Losse vondsten gaande van de steentijd over de metaaltijden en Romeinse periode tot de middeleeuwen.¹⁴
- CAI151285; Site met walgracht, rechthoekige omgrachting met aan de zuidzijde bij de gracht een poort aangegeven op de kaart van Horenbault (1619). Identificatie met het kasteel van Borluut onzeker.¹⁵

▼ **Kaart 32. Schets invulling projectzone op de orthofoto van 2017 (Eurosense Belfotop & Stad Gent, Groendienst)**



3.2.5.2. Verstoringshistoriek

Binnen de projectzone vormen de kastelen met hun parken en vooral hun grachten en vijvers historische grondverstorings die middeleeuws of postmiddeleeuws zijn en zelf al een historische waarde vormen. Van recente datum is natuurlijk de realisatie van de E40, die als een breed lint van zuidoost naar noordwest door het projectgebied raast.

Een andere recente versterking waarvan de impact op het archeologisch bodempatrimonium echter niet gekend is, is het Syntra-gebouw met parking.

¹³ DE LOË, A., 1910 en CLAERHOUT, J., 1911.

¹⁴ O.a. in VERMEULEN, F., 1992.

¹⁵ CHARLES, L. e.a., 2008.

Sommige laaggelegen gronden zijn opgehoogd, wat een beperkte invloed op het onderliggende patrimonium kan hebben (samendrukking). Het akkergebruik van de gronden langs de Duddegemstraat zal ook voor erosie gezorgd hebben.

Algemeen kan besloten worden dat op de E40 en het Syntra-areal na de bodem waarschijnlijk relatief goed bewaard is gebleven binnen het projectgebied.

3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting

Op basis van de bureaustudie kan gesteld worden dat ten opzichte van de toestand eind 18de eeuw (Ferrariskaart) het gebied vrij ongeschonden is gebleven, op de E40 en het Syntra-gebouw na.

Prospectievondsten op de hogere drogere zandige gronden van de westelijke Rosdambeekvalleiflank wijzen op menselijke passage vanaf de steentijd. De impact van eeuwen landbouw en dus ook erosie op de bewaring van archeologische sporen is echter niet gekend.

Over eventueel archeologisch bodempatrimonium in de veenbodem van de vallei is niets geweten. Stroomopwaarts naar het zuiden (kasteeldomein Mariasteen) werd begin vorige eeuw (1910) bij het uitgraven van de vijvers en grachten wel archeologica gevonden (met name resten van een moerasdorp, opklimmend tot de jonge steentijd, brons- en ijzertijd).

Stadsarcheologie Gent adviseert dan ook om zo weinig mogelijk ingrepen in de (ongeschonden) bodem uit te voeren.

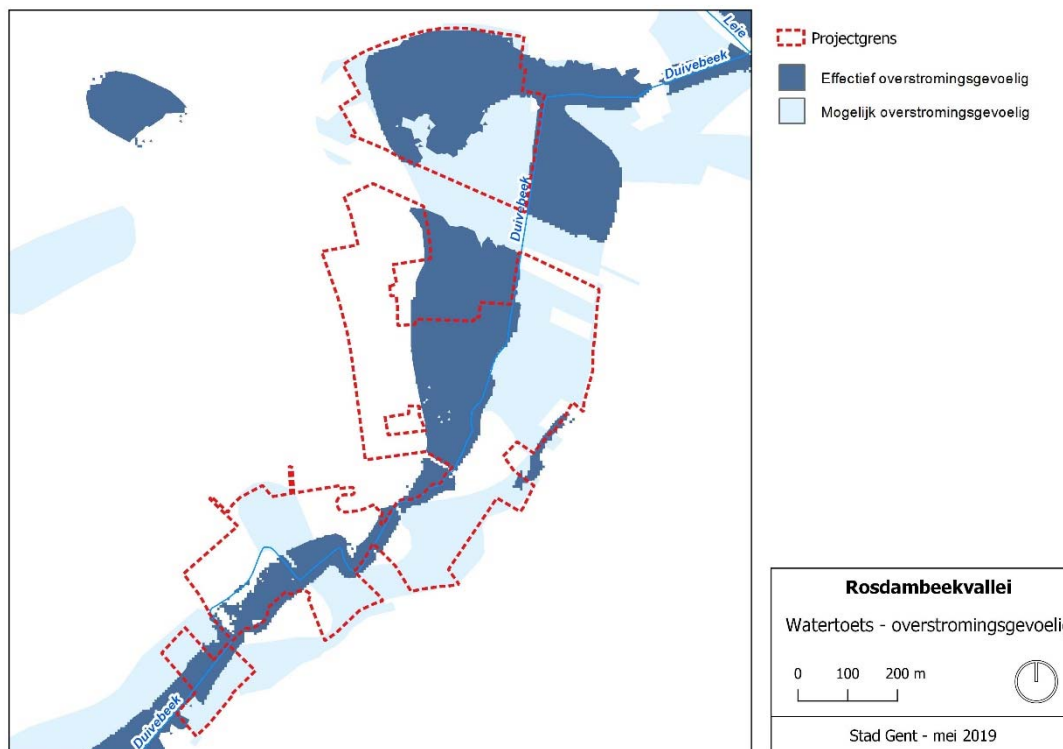
3.3. Abiotiek

3.3.1. Hydrologie

De Rosdambeekvallei is gelegen in het stroomgebied van de Leie en maakt dus deel uit van het **Leiebekken**. De afwatering van het gebied verloopt via de Duivebeek-Rosdambeek, een onbevaarbare waterloop van tweede categorie die onder de E40 doorloopt en in Afsnee uitmondt in de Leie.

Het gebied rondom de waterloop is aangeduid als effectief en potentieel overstromingsgevoelig gebied. Het gebied is tevens aangeduid als van nature overstroombaar en is ook grotendeels aangeduid als een risicozone voor overstromingen. De laaggelegen beekvallei kent inderdaad een historiek van overstromingen. Wanneer het waterpeil in de Leie in het verleden te hoog stond, kon de Rosdambeek niet meer afwateren. Er was zelfs opstuwing in de omgekeerde richting, van de Leie in de Rosdambeek. Dat veroorzaakte overstromingen in Sint-Denijs-Westrem en Sint-Martens-Latem. Een hoog waterpeil op de Leie was tot in Hooglatem, 4 km van de monding van de Rosdambeek, voelbaar. In eerste instantie werd dit probleem opgelost door het verdiepen van het beekprofiel van Sint-Martens-Latem tot zijn monding in de Leie. In 2016 werd bijkomend een afsluitconstructie aan de monding van de Rosdambeek gebouwd. Zo kan het Leiewater de Rosdambeek niet meer binnendringen. Wanneer de constructie gesloten is, voert een pompgemaal het water van de Rosdambeek naar de Leie.

▼ Kaart 33. Waterlopenstelsel en overstromingsgevoeligheid in het projectgebied



Hydrologisch gezien staat het project gebied rechtstreeks in verbinding met de beek. Zo komt de vijver van kasteelpark Borluut rechtstreeks uit in de beek. Daarnaast takken een aantal dwarsgrachten aan op de beek, enerzijds ter hoogte van kasteel Mariasteen, anderzijds op een 2-tal locaties tussen de Kleine Duddegemstraat en Syntra. De dwarsgrachten in kwestie zijn relictten van de oude dwarsgrachten die in het verleden zijn aangelegd in functie van een snellere ontwatering van dit natte gebied met veenbodem. Heel wat van deze dwarsgrachten gingen verloren door ophoging. De resterende dwarsgrachten werden verbreed en uitgediept in functie van een verdere ontwatering. Tenslotte bleven een aantal relictten van dwarsgrachten bewaard in het landschap die geen ontwaterende functie meer kennen doordat ze niet meer aantakken op de beek.

3.3.2. Waterkwaliteit

Ter hoogte van het projectgebied zijn er volgens het geoloket Waterkwaliteit (VMM, <http://geoloket.vmm.be/Geoviews/>) vier meetpunten gelegen. Het geoloket Stroomgebiedbeheerplannen geeft aan dat de fysisch-chemische kwaliteit van de Rosdambeek slecht is. Hydromorfologisch gezien scoort de beek matig (niet goed, maar ook niet slecht).

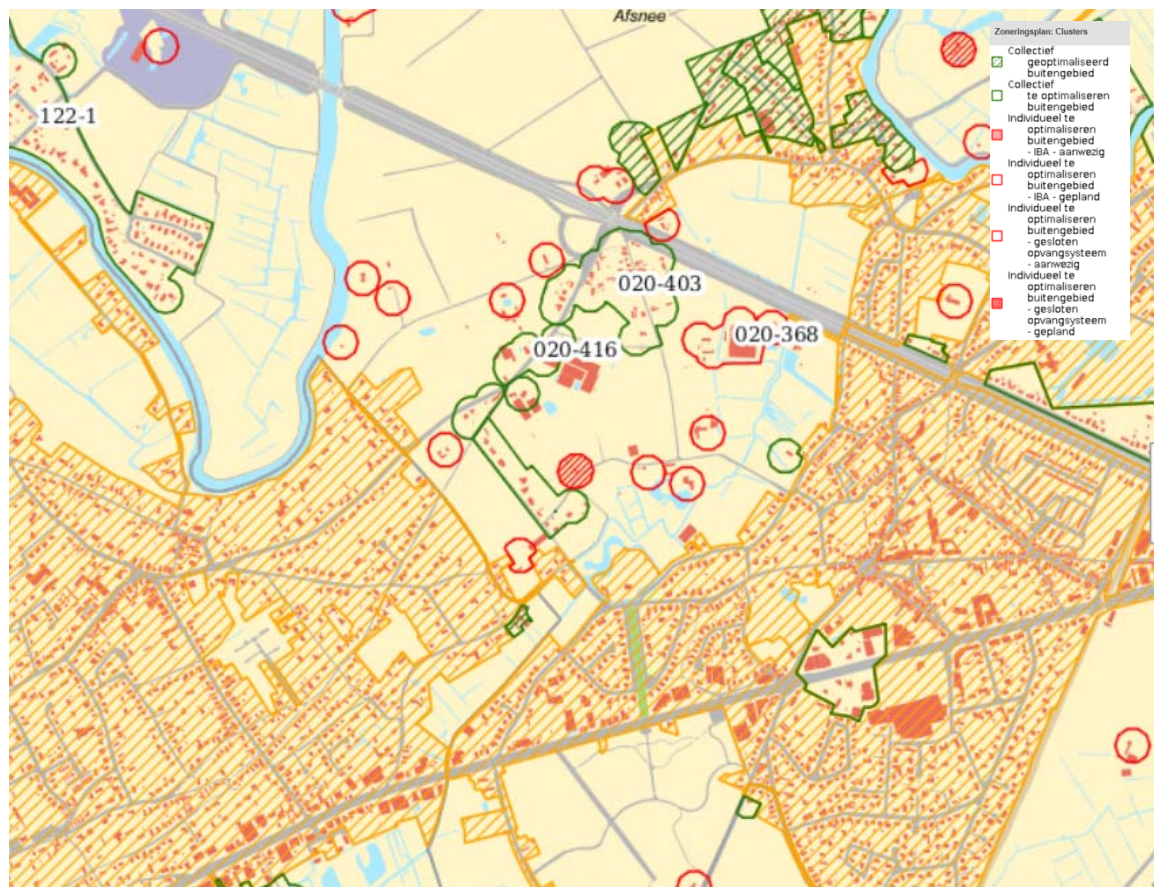
Op vandaag kent de beekvallei inderdaad nog een niet-opgeloste problematiek van huishoudelijk afvalwater. Ook het risico op uitloging van (potentieel) verontreinigde bodems in het gebied is nefast voor het bereiken van een goede waterkwaliteit in de Rosdambeek. In hoofdstuk 3.4 Bodem wordt verder ingegaan op de problematiek van bodemverontreiniging.

Met betrekking tot huishoudelijk afvalwater dient verder werk gemaakt te worden van het saneren van de aanwezige lozingen. De deadline voor deze sanering is 2027. Volgens het Geoloket zonering- en uitvoeringsplannen (VMM, <https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan>) zijn er in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied nog een aantal (clusters van) gebouwen gelegen die

hun afvalwater niet zuiveren. Het gaat zowel om gebouwen gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied (groen omcirkeld) waar riolering dient te worden voorzien en individueel te optimaliseren buitengebied (rood omcirkeld), waar IBA's (individuele behandelingsinstallaties voor afvalwater) dienen te worden geplaatst. Het individueel te optimaliseren buitengebied betreft de clusternummers 020-403 (Wittepaalstraat-Duddegemstraat), 020-416 (Wittepaalstraat), 020-412 (Wittepaalstraat), 020-396 (Rijsbrugge-Afsneemolenstraat), 020-6128 (Wittepaalstraat-Afsneemolenstraat) en 020-335 (Lauwstraat).

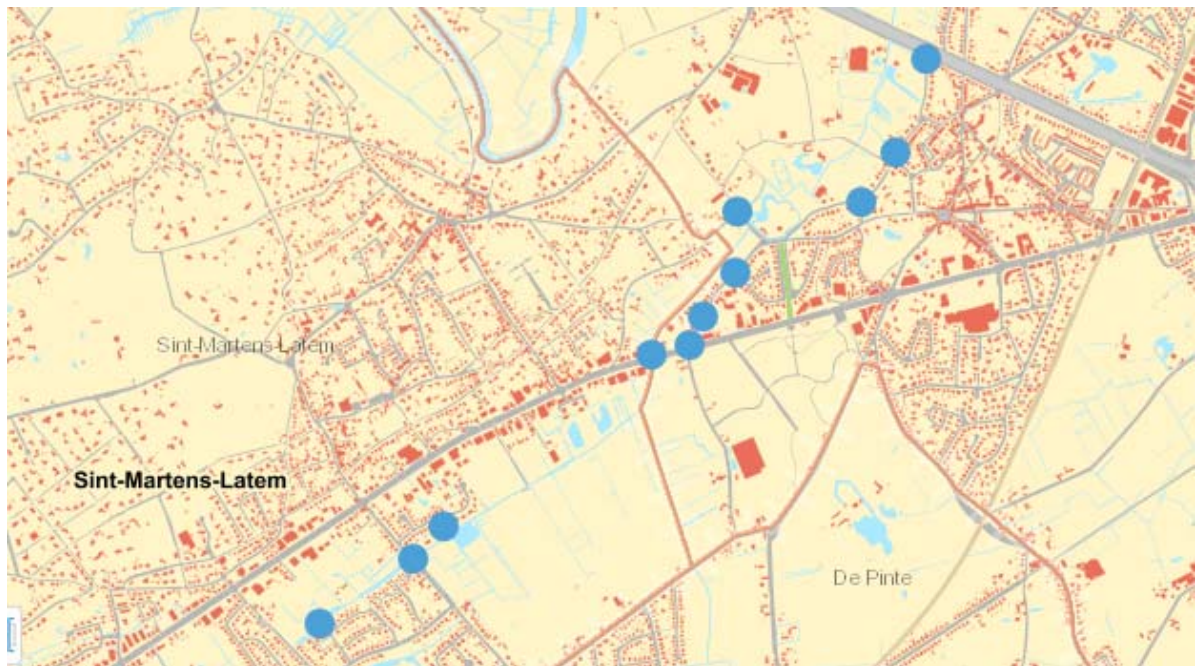
De clusters waar nog een IBA dient te worden geplaatst zijn 020-368 (Autoweg-Zuid), 020-362 (Duddegemstraat), 020-374 (Kleine Duddegemstraat), 020-386 (Kleine Duddegemstraat), 020-413 (Rijsbrugge) en 020-436 (Afsneemolenstraat).

▼ **Kaart 34. Zoneringsplan (VMM, <https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>)**



Tenslotte dient te worden opgemerkt dat de aanwezige riolering (centraal gebied, op kaart 34 geel gearceerd) in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied nog grotendeels gemengd is. Bij hevige regenbuien loost dit afvalwater nog rechtstreeks in de Rosdambeek via een aantal (gemeentelijke en bovengemeentelijke) overstortconstructies, op de locaties zoals op kaart 35 aangeduid.

▼ Kaart 35. Overstortconstructies op de Rosdambeek



3.3.3. Bodem

Geologisch gezien maakt de Rosdambeekvallei deel uit van de **Vlaamse Laagvlakte**, een zandstreek gelegen tussen de polders, de Schelde en de Leie, die hier en daar heuvelachtig is. Het betreft de zuidelijke 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 uitgesuurde valleigebieden werden gedurende de interglacialen opgevuld met zandige tot lemige afzettingen. Nadien werden tijdens het Boreaal (8700-7800 jaar geleden) de valleien opgevuld met riviersedimenten tot het huidig niveau.

Volgens de bodemkaart, opgemaakt in de jaren '60, bestaan de bodems in het plangebied uit **vochtig (Pdp) tot nat (Pep) zandleem, droog (Sbc) tot vochtig (Scp en Sdc) zand, antropogene bodems (OT) en veen (V)**. Deze valleibodems hebben geen ontwikkeld bodemprofiel (profielontwikkeling 'p') en zijn bijgevolg niet gevoelig voor profielversterking.

De veenbodems in het plangebied zijn tevens aangeduid als **bodemkundig erfgoed**. Deze veenbodems werden – samen met deze van de Vinderhoutse bossen, gelegen te Drongen – aangeduid als bodemkundig erfgoed in het project ‘Waardevolle bodems in Vlaanderen’. Het gebied kreeg de code O021. De aanduiding als bodemkundig erfgoed is gebaseerd op het doctoraatsonderzoek van Cyriel Verbruggen uit 1971, met name “Postglaciale landschapsgeschiedenis van zandig Vlaanderen. Botanische, ecologische en morfologische aspecten op basis van palynologisch onderzoek (2 volumes)” (RUG, huidig UGent).

- ▼ **Kaart 37. Extract uit de kaart ‘bodemkundig erfgoed’ (bron: dov.vlaanderen.be) ter hoogte van het projectgebied**



De aanduiding van deze bodems als bodemkundig erfgoed is gebaseerd op de bodemkaart zoals die in de jaren 1960 werd opgemaakt. Sinds de jaren '60 werden evenwel in verschillende deelzones van het gebied diverse ophogingen uitgevoerd. Op basis van een aantal stedenbouwkundige vergunningen, stedenbouwkundige uittreksels en de ons bekende PV's die op verschillende locaties in het projectgebied door verschillende instanties werden opgemaakt, werden deze ophogingen in kaart gebracht. Op basis van dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor een aantal percelen bijkomend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. De betreffende percelen worden weergegeven op kaart 38.

Samengevat

Zowel de aanwezigheid van potentieel verontreinigde bodems als van de zeer waardevolle onderliggende oorspronkelijke veenbodembodem impliceren dat elke ingreep in de bodem bijzonder goed dient te worden overwogen en gemotiveerd. Vanuit deze optiek lijkt het ook minder wenselijk om het profiel van de beek en zijn langsrachten ingrijpend te wijzigen.

- ▼ **Kaart 38. Kadastrale percelen waarvoor bijkomend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd (gearceerd)**



3.4. Natuur

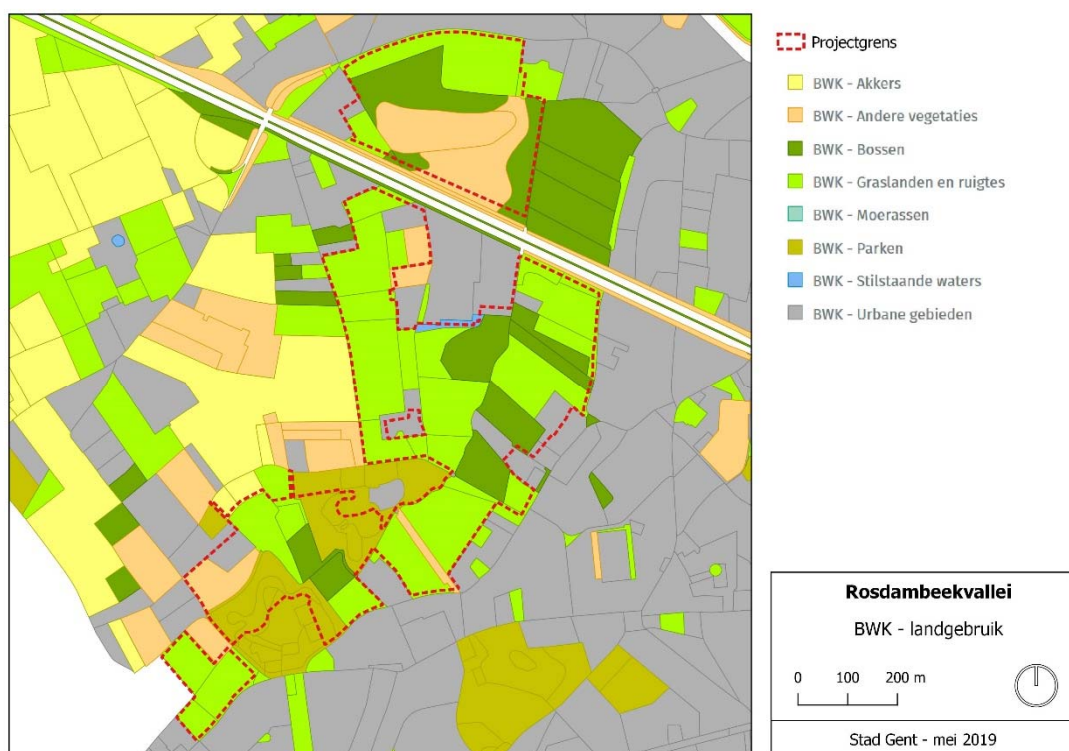
Voor het onderzoek inzake biotiek werd in eerste instantie de Gentse Biologische Waarderingskaart geraadpleegd. Daarnaast werden tussen 2017 en 2020 verschillende terreinbezoeken uitgevoerd en werd ook de website www.waarnemingen.be geraadpleegd voor bijkomende informatie.

3.4.1. Flora

3.4.1.1. Landgebruik

Zoals blijkt uit kaart 39, bestaat het grootste gedeelte van het projectgebied vandaag uit grasland en bos. In het zuiden zijn de twee kasteelparken zichtbaar aanwezig.

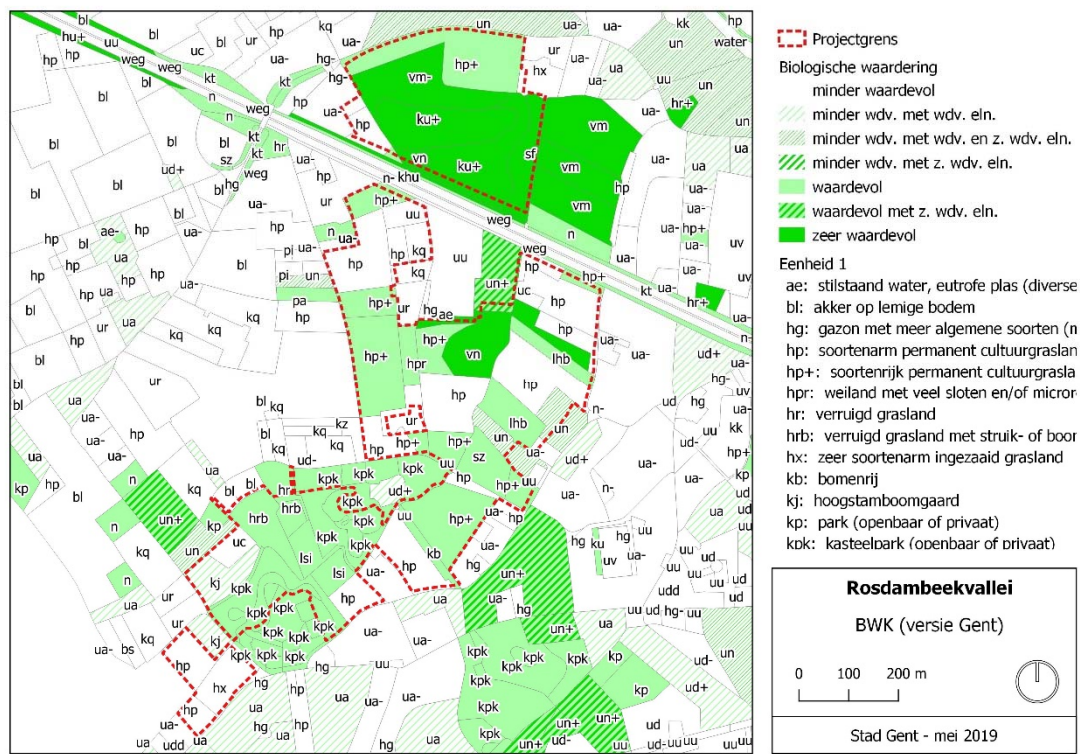
▼ Kaart 39. Biologische waarderingskaart Gent – landgebruik (2014)



3.4.1.2. Biologische waarderingskaart

Op de Gentse Biologische Waarderingskaart, voor een eerste maal opgemaakt in 1999 en geactualiseerd in 2009 en 2014, wordt een groot deel van het deelgebied Rosdambeekvallei aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. Uitzondering hierop vormen een aantal (paarden)weiden, waarvan het merendeel in het verleden werd opgehoogd.

▼ **Kaart 40. Biologische waarderingskaart Gent – waardering (2014)**



Zone 1 – zone ten noorden van de E40

Deze zone is grotendeels bebost. In het noorden ligt een grasland. De vegetaties zijn biologisch waardevol tot zeer waardevol. Het gaat concreet om de volgende vegetatietypes:

Perceel	Code	Omschrijving
51-52-53G	vm	Een biologisch zeer waardevol nitrofiel elzenbroekbos
156B-181F-181C-215X	sf ku+ vn sz vm-	biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem biologisch zeer waardevolle pioniersvegetatie en ruderaal ruigte nitrofiel alluviaal elzenbos struweel, opslag van allerlei aard biologisch zeer waardevol, minder ontwikkeld mesotroof elzenbos met zeggen en met (2de eenheid) loofhoutaanplant (n)
155B – 157P	hp+	een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland langs de Broekkantstraat, met relictten van halfnatuurlijke graslanden
198-201	hp	Een biologisch minder waardevol soortenarm permanent grasland
204F	ua-	Een open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 - 60 %). Dit betreft een deel van een (diepe) tuin.

Zone 2 – zone ten zuiden van de E40.

Ten westen van de Rosdambeek, in zone 2a, bevinden zich achtereenvolgens van noord naar zuid de volgende vegetaties:

Perceel	Code	Omschrijving
217D (deel)	hp+	een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden (hp+)
217D (deel)- 218A- 214D(deel)- 220A- 216A(deel)	hp	een biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland (hp);
214D(deel)	uu/n-	Een biologisch minder waardevolle verharde oppervlakte (parking, etc) zonder groen en als 2e eenheid een zeer jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten, namelijk een parking van Syntra met een klein aandeel bomen in het noorden
216A(deel)	kq	een boomkwekerij (kq), namelijk de wijngaard van Syntra
223C(deel)- 228F (deel) -221D-227	hp+	2 biologisch waardevolle soortenrijke permanent cultuurgraslanden met relictten van halfnatuurlijke graslanden (hp+);
228H(deel)	hpr	een biologisch waardevol weiland met veel sloten en/of microreliëf
228F(deel)- 236B(deel)- 228H(deel)	hp	een soortenarm permanent cultuurgrasland (hp);
236B(deel)	hp+	een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden (hp+);

In zone 2b worden van noord naar zuid de volgende vegetaties waargenomen:

Perceel	Code	Omschrijving
215P(deel)	ae	een zeer waardevol stilstaand water (eutrofe plas met diverse plantengemeenschappen) (ae)

215P(deel)	vn/lh	zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos (vn) met populieraanplant op vochtige bodem (lh)
215P(deel)	hp+	een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden
230-234A	hp	twee soortenarme permanente cultuurgraslanden

In zone 2c, ten oosten van de beek, bestaat de vegetatie uit een afwisseling van

Perceel	Code	Omschrijving
49C	hp+	een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden
	hp	een biologisch minder waardevol soortenarm permanente cultuurgrasland
	uc	een biologisch minder waardevol kampeerterrein/caravanterrein, waar zich in de feiten stallingen en bergingen bevinden
50W	hp/khp+	een (biologisch minder waardevol) soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) met een soortenrijke perceelsrand en talud (khp+)
48	hp	een biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland
47B	sf/vn	biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem (sf) met nitrofiel alluviaal elzenbos (vn) als 2 ^e eenheid
47A	lhb	een biologisch waardevolle populieraanplant op vochtige bodem met elzen- en/of wilgenondergroei
46C	hp	een biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland
39	lhb	een populieraanplant op vochtige bodem met elzen- en/of wilgenondergroei
34A	lhb	een populieraanplant op vochtige bodem met elzen- en/of wilgenondergroei
	un	een tuin tot aan de Rosdambeek aangeduid als (biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen) residentiële woonwijk met zeer veel opgaand groen (verkaveld bos, > 80%)

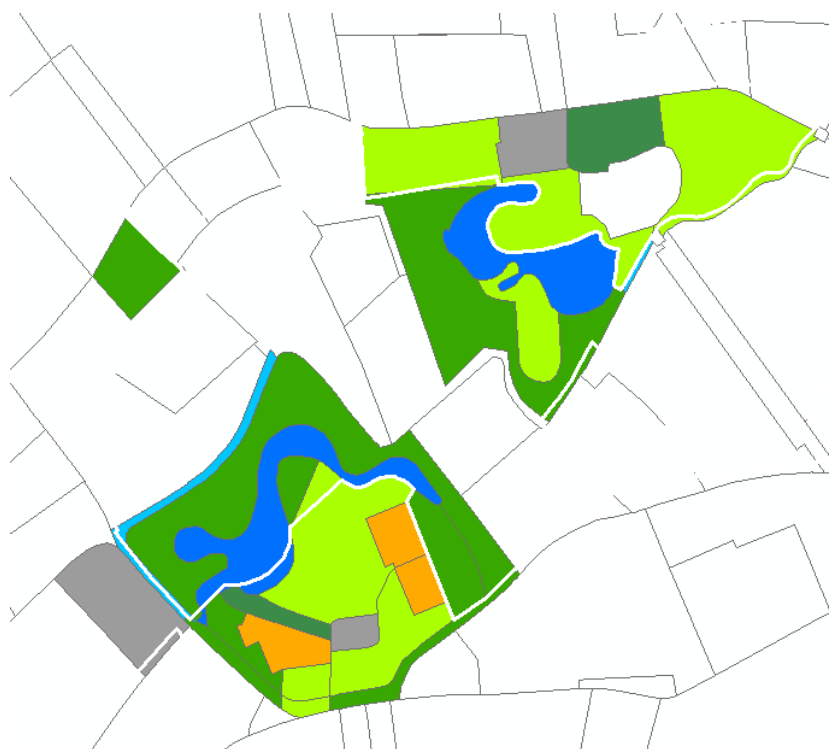
33A- 33A/2	biologisch waardevolle opslag van allerlei aard (sn) met (als 2de en 3de eenheid) vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem (sf) en loofhoutaanplant (n)
31B-32B hp+	een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden (hp+) dat intussen (spontaan) verbost is en niet langer herkenbaar als grasland.

Zone 3 – zone kasteeldomeinen

Zowel het kasteeldomein Borluut als het Mariasteen worden gekarteerd als biologisch waardevolle kasteelparken. In beide kasteeldomeinen betreft het specifiek:

- een goed ontwikkelde oude loofhoutaanplant (n+);
- een loofhoutaanplant (n);
- gazon met meer algemene soorten (hg); en
- stilstaand water, eutrofe plas (met diverse plantengemeenschappen) (ae)

▼ **Kaart 41. Biologische waarderingskaart Gent, 2014. Bijkomende eenheden kasteelparken.**



- ae-: stilstaand water zonder waterplanten (hypertroof, algenbloei)
- ae: stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen)
- hg: gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardebloem)
- n+: goed ontwikkelde, oude loofhoutaanplant (vb. in parken)
- n: loofhoutaanplant
- ua: open bebouwing (40 - 70% groen) met opgaand groen
- uu: verharde oppervlakte (parking, etc.) zonder groen

Tussen beide kasteeldomeinen en de Kleine Duddegemstraat bevinden zich een aantal percelen biologisch waardevolle populierenaanplant op droge grond met ruderaal ondergroei (Isi), verruigd grasland met struik- of boomlaag (hrb), verruigd grasland (hr) en een akker op lemige bodem.

Ten noorden van domein Borluut, grenzend aan Rijsbrugge, bevindt zich tenslotte eveneens hoogstamboomgaard (kj) met verruigd grasland (hr). Een deel van deze boomgaard (aan straatzijde) verboste volledig. Achteraan dit perceel werd een gedeelte in 2014 ingetekend als (niet biologisch waardevol) caravanterrein; dit betreft in realiteit een grote moestuin met plastiektunnel. Hier bevinden zich eveneens een aantal bijenkasten. De boomgaard werd de voorbije jaren ook uitgebreid op deze locatie.

Zone 4 – weilanden tussen Rijsbrugge en gemeentegrens met Sint-Martens-Latem

De twee kadastrale percelen 311A en 312F ten noorden van de Rosdambeek zijn gekarteerd als biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) met soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds (khp+). Het lager gelegen gedeelte daarvan, nabij, is altijd in gebruik geweest als hooiland.

De percelen 21C en 21D langs de Witbakkerstraat (ten zuiden van de Rosdambeek) worden tenslotte op de biologische waarderingskaart aangeduid als soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) en zeer soortenarm ingezaaid grasland (hx).

3.4.1.3. Terreinbezoek 28/04/2020

In het voorjaar van 2020 werd de waardering op de biologische waarderingskaart in het projectgebied op zijn correctheid gecontroleerd en geactualiseerd. In het hiernavolgend overzicht wordt voor een aantal percelen de biologische waardering aangevuld/bijgewerkt aan de hand van de ter plekke vastgestelde soortenrijkdom:

Percelen 21D/311A/312F – biologisch waardevol soortenrijk permanente cultuurgraslanden met relict van halfnatuurlijke graslanden (hp+)

Dit perceel werd de voorbije jaren extensiever beheerd en evolueerde van soortenarm naar soortenrijk grasland.

Perceel 228F-228H – biologisch minder waardevolle soortenarme cultuurgraslanden (hp)

Deze percelen worden intensief begraasd, kennen hierdoor een beperkte soortenrijkdom en gingen achteruit in biologische waarde.

3.4.1.4. Exoten

Op een aantal locaties in het projectgebied werd in het verleden bamboe aangeplant. Ook paplaurier komt op diverse plaatsen voor, vaak gelinkt aan de aanwezige bebouwing.

Invasieve exoten zoals Amerikaanse vogelkers en Japanse duizendknoop werden niet waargenomen in het projectgebied.

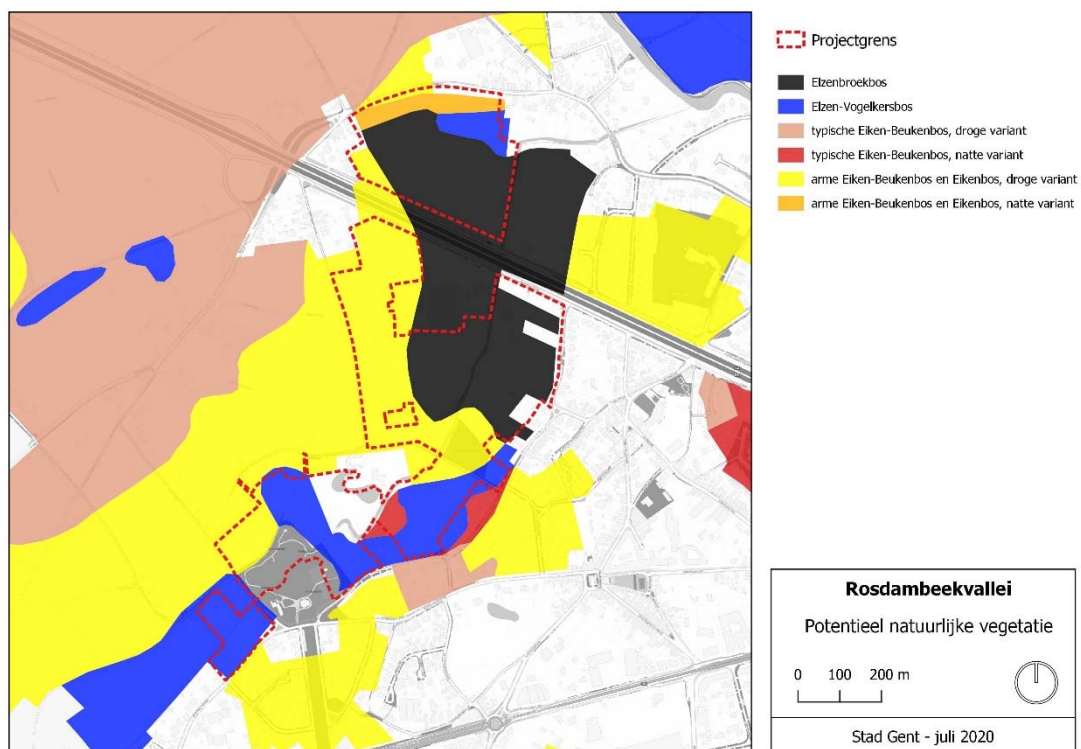
3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie

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 zone 2a en het zuidelijk deel van 2b en 2c is de PNV een arm eiken-beukenbos of een eikenbos, droge variant. Voor de niet opgehoogde zones in 2b en 2c is Elzenbroekbos het doeltype.

De potentieel natuurlijke vegetatie in zone 3 wordt aangeduid als elzen-vogelkersbos op de natste plekken, de natte variant van het typische eiken-beukenbos en de droge variant van het arme eiken-beukenbos.

▼ Kaart 42. Potentieel natuurlijke vegetatie



3.4.2. Fauna

De website www.waarnemingen.be bevat een beperkt aantal meldingen van een aantal vogelsoorten die ter plaatse werden waargenomen. Concreet betreft het de volgende soorten: ooievaar (overvliegend), torenvalk (jagend), blauwe reiger (ter plaatse), zanglijster (ter plaatse), en ijsvogel (foeragerend). Ook de rode eekhoorn en de steenmarter komen voor in het projectgebied.

3.4.3. Kwetsbare soorten

De Groendienst heeft in uitvoering van het groenstructuurplan een soortenmatrix/kaart uit gewerkt 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

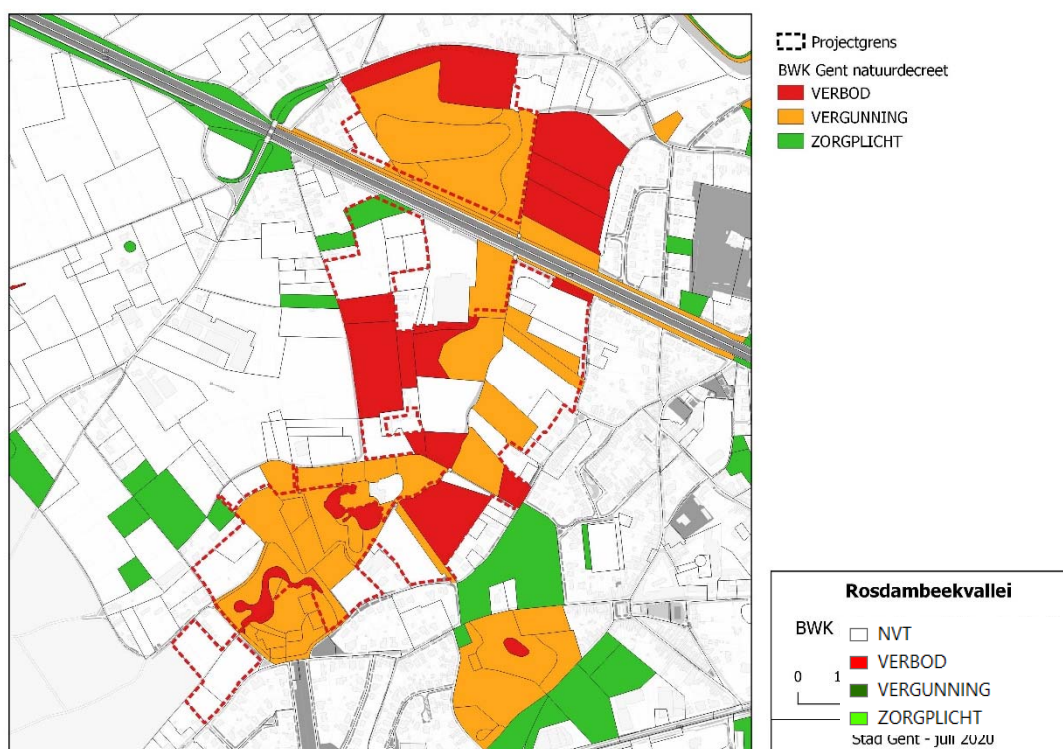
afhankelijke soorten, zowel fauna als flora (de rode lijstsoorten, de habitatsoorten, de lijst prioritaire soorten van Oost-Vlaanderen en belang van deze populaties voor Gent).

De Rosdambeekvallei is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal van deze soorten. Wat flora betreft gaat het daarbij onder meer over grote boterbloem, graslathyrus, goudveil, blauwe zegge, blauwe knoop, egelboterbloem en gele zegge. Wat fauna betreft gaat het over ijsvogel, bunzing en diverse vleermuissoorten. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties

Alle percelen die op de biologische waarderingskaart (4.4.1) zijn aangeduid als biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden en de stilstaande waters eutrofe plassen (ook in 2de eenheid) zijn volgens het natuurdecreet verboden te wijzigen vegetaties.

- ▼ **Kaart 43. Aanduiding van verboden te wijzigen vegetaties (rood) en vegetaties waarvoor een natuurvergunning vereist is.**



3.4.5. Huidig beheer

Door de sterk versnipperde eigendomsstructuur kent het projectgebied een sterk versnipperd beheer. Dit beheer is bovendien hoofdzakelijk gericht op de wensen van de particuliere eigenaars en levert in die zin niet altijd de vereiste bijdrage voor het realiseren van zeer waardevolle natuur. De belangrijkste knelpunten om deze natuurdoelstellingen te bereiken zijn (niet limitatief):

- De overbegrazing van een aantal graslanden, voornamelijk door het overschrijden van het wenselijk aantal dieren per ha. Hierdoor gaan de natuurwaarden in het gebied achteruit.

- Het begrazen met paarden van een van de bosjes in het gebied, waardoor de bosvegetatie vernietigd wordt.
- Het uitvoeren van niet toegelaten werken, zoals ontbossingen, ophogingen, op verschillende locaties in het projectgebied.
- De aanwezigheid van afsluitingen allerhande, die een migratiebarrière vormen voor de aanwezige fauna.
- De aanwezigheid van (niet vergunde) stallingen, bergingen, serres, (tijdelijke) zwembaden, “hutten” (om te feesten of tijdelijk te kamperen) en andere verhardingen waardoor de potentiële oppervlakte voor bos en natuur afneemt.
- De vertuining van een deel van het projectgebied, in het bijzonder in de omgeving van de aanwezige woningen. Deze “overbeheersing” van het gebied vormt een rem op de biodiversiteit. Bijkomend werden hiermee in het verleden ook een aantal exoten geïntroduceerd die niet gewenst zijn en bij voorkeur terug worden verwijderd.
- De bereikbaarheid van de beboste percelen is niet optimaal – er is niet overal een uitweg bij beheerwerkzaamheden.
- Sluikstorten: het bosje langs de Neststraat wordt door de buurt reeds jarenlang gebruikt om tuinafval te storten. Deze berg tuinafval heeft intussen bijna het straatniveau bereikt, ondanks het feit dat de bosbodem een drietal meter onder het straatniveau gelegen is.
- Beheer grachten: beheer naar eigen goeddunken – in het verleden werden dan ook verscheidene grachten gedempt.
- Storten van materiaal: kasseien en andere materialen zijn op diverse plaatsen in het gebied gedumpt.
- Het niet vergund rooien van een aantal bomen uit de boomgaard en slechts gedeeltelijk vervangen van de bomen.
- Het vernietigen van graslanden door de uitgevoerde ophogingen.

3.5. Landbouwgebruik

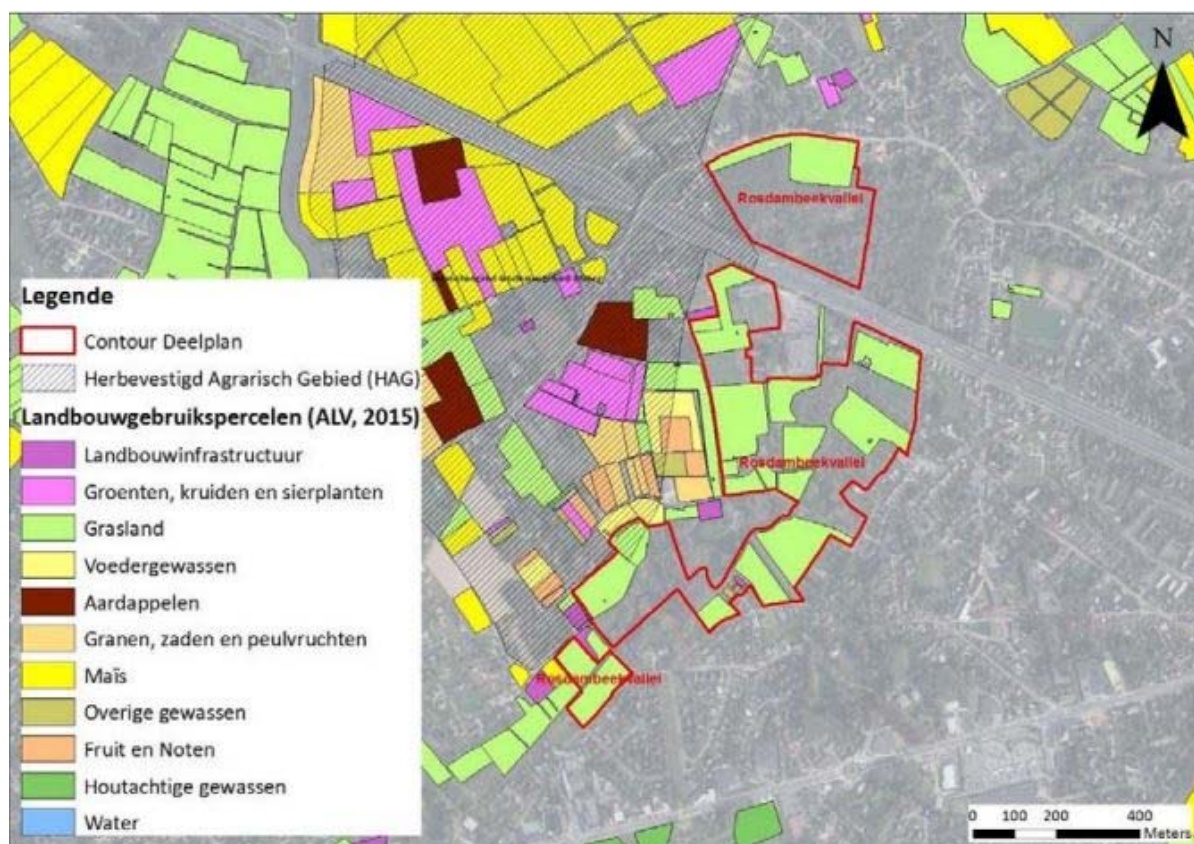
In 2018 werd naar aanleiding van de opmaak van het RUP Groen een landbouweffectenrapport (LER) opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, voor alle deelgebieden met een potentiële impact op landbouw. Ook de Rosdambeekvallei werd in dit kader onderzocht. Uit het LER en het daaruit volgende bijkomend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

- ongeveer 45% van het projectgebied in landbouwgebruik is, nl. 18,1 ha
- 7 landbouwers actief zijn in het gebied, waarvan
 - o 3 hobbylandbouwers
 - o 1 landbouwer in bijberoep
 - o 2 (bio)landbouwers in hoofdberoep
 - o 1 onbekend
- het hoofdzakelijk graslanden betreft, in gebruik als paardenweiden; uitzondering hierop vormen twee percelen in gebruik als boomgaard en akker.
- een deel van de graslanden gecategoriseerd worden als huiskavel.
- voor die landbouwers waarover gegevens beschikbaar zijn, in het merendeel van de gevallen minder dan 10% van het areaal binnen het projectgebied gelegen is; in 1 geval betreft het een inname van tussen 10 en 20% en voor een laatste landbouwer gaat het om een areaal van 60 à 80% van het totale areaal dat gelegen is binnen het projectgebied.

In de conclusies van het LER wordt gesteld dat voor het deelgebied Rosdambeekvallei, voor die landbouwers waarvan we over gegevens beschikken, nagenoeg alle landbouwers behoren tot categorie 1, met name de ‘niet beroepsmatige landbouwbedrijven’. Uitzondering daarop vormen de

2 landbouwers in hoofdberoep. Zij behoren tot categorie 2, namelijk de beroepsmatige landbouwbedrijven die een beperkt effect ondervinden van het plan.

▼ **Kaart 44. Landbouwgebruikspcelen 2014** (Bron: www.geopunt.be / MER RUP Groen)



3.6. Omgevingscontext

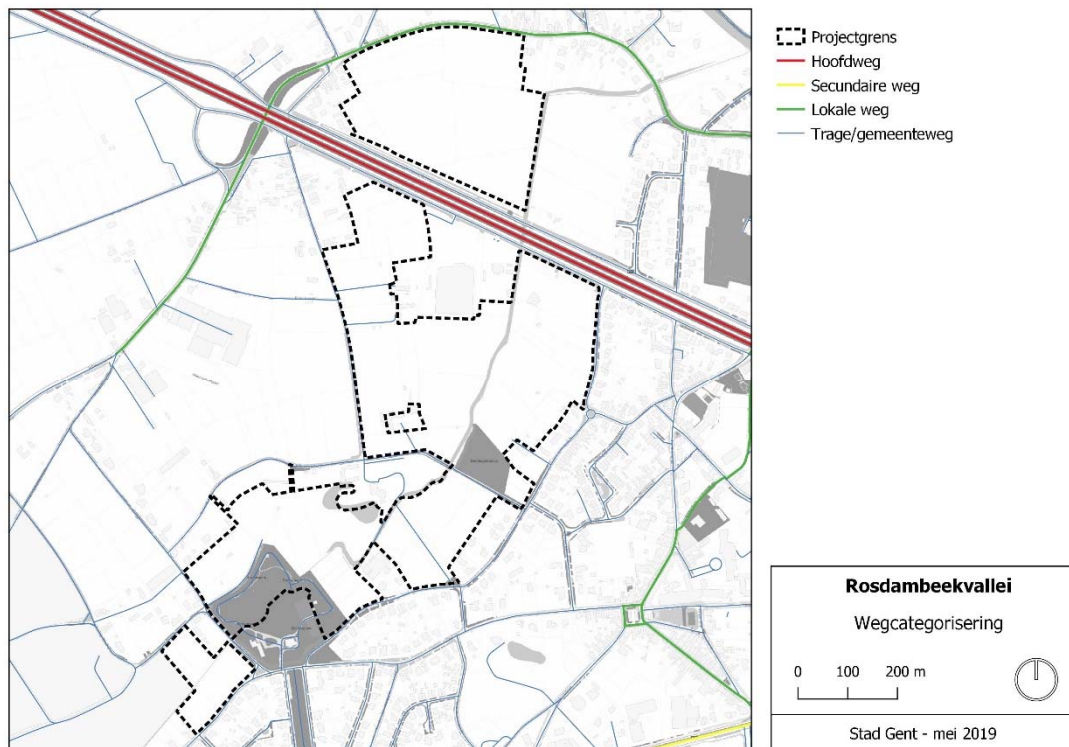
3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid

Dwars door het projectgebied loopt de E40, hetgeen impliceert dat het noordelijk en zuidelijk deel van het projectgebied functioneel van elkaar gescheiden zijn.

Het projectgebied is op vandaag **nagenoeg volledig ontoegankelijk voor gemotoriseerd verkeer** (met uitzondering van bestemmingsverkeer voor landbouw) en fietsverkeer, met uitzondering van de Kleine Duddegemstraat die het zuidelijk deel van het projectgebied doorsnijdt van oost naar west. Voor voetgangers zijn slechts delen van het projectgebied toegankelijk, meer bepaald het Borluutpark (via de ingang aan de Kleine Gentstraat) en het Duddegembosje, via de Kleine Duddegemstraat. Het overige gedeelte van het projectgebied is niet publiek toegankelijk.

De private toegangen tot het noordelijk deel van het projectgebied bevinden zich langs de Broekkantstraten Autoweg-Noord. De toegangen tot het zuidelijk deel van het projectgebied zijn gelegen langs de Autoweg-Zuid, Duddegemstraat, Kleine Duddegemstraat, Neststraat, Lauwstraat, Kleine Gentstraat, Leieriggestraat, Witbakkerstraat en Rijsbrugge.

▼ Kaart 45. Gemotoriseerd verkeer



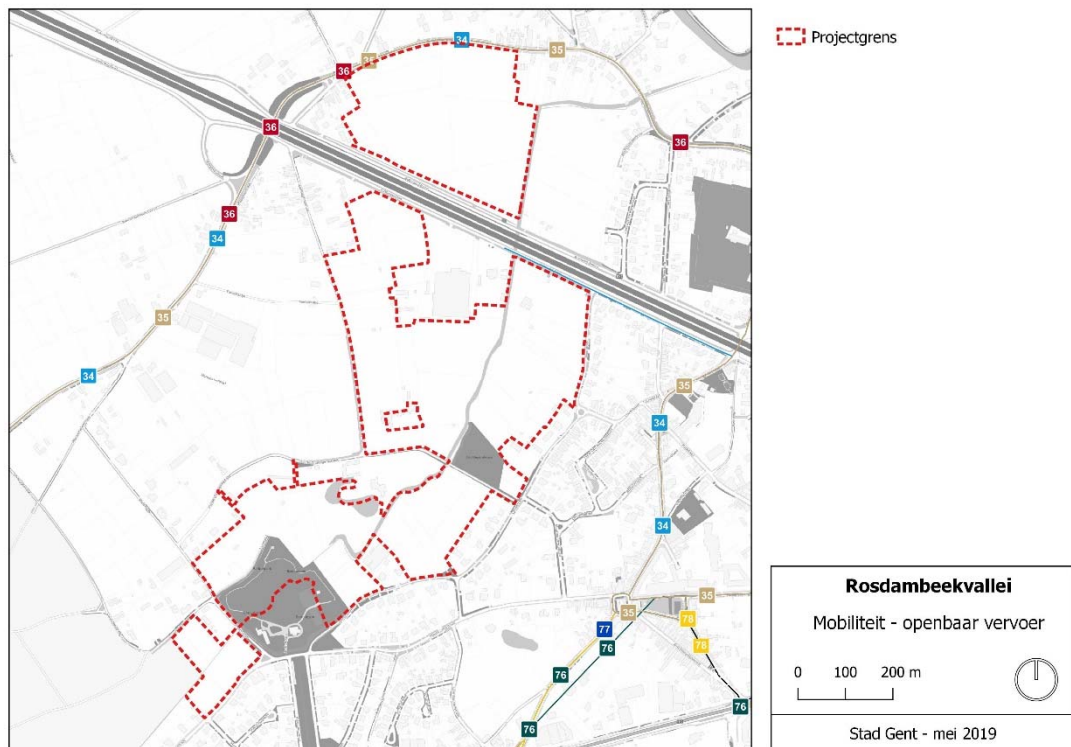
De ontsluiting van de Rosdambeekvallei met het **openbaar vervoer** gebeurt onder de vorm van busverkeer; er is geen tramverbinding in de nabijheid. Het projectgebied is bereikbaar vanuit Gent-centrum met verschillende buslijnen die het centrum van Sint-Denijs-Westrem en/of Afsnee bedienen, enerzijds via de Beukenlaan, anderzijds via de Kortrijksesteenweg:

- Lijn 34: Wetteren - Gent - Latem - De Pinte/St-Martens-Leerne
- Lijn 35: Lokeren- Beervelde- Gent- Latem - De Pinte/St-Martens-Leerne
- Lijn 36: Zele - Gent - Latem - De Pinte/St-Martens-Leerne
- Lijn 76: Wachtebeke - Lochristi - Gent - De Pinte
- Lijn 78: Zevergem – De Pinte – Gent- Lochristi – Lokeren

De reistijd met de bus bedraagt ongeveer 15 minuten. Om het projectgebied te bereiken is het nadien nog 5 à 10 minuten stappen. De dichtstbijzijnde haltes zijn de Loofblommestraat, Parking Syntra Gent en Afsnee Dorp.

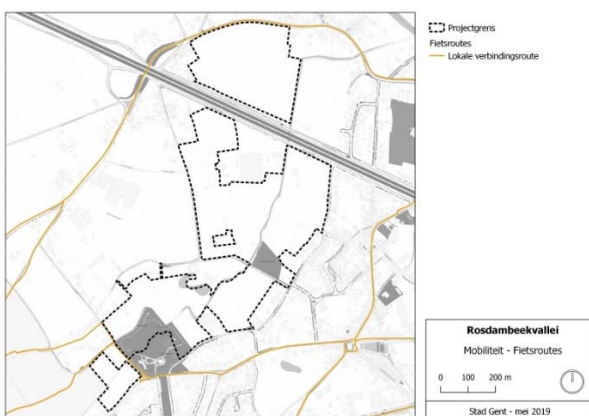
In de toekomst wordt de vertraming van buslijn 7 langs de Kortrijksesteenweg gepland. Er is nog geen zicht op de timing van uitvoering van deze vertraming.

▼ **Kaart 46. Openbaar vervoer**

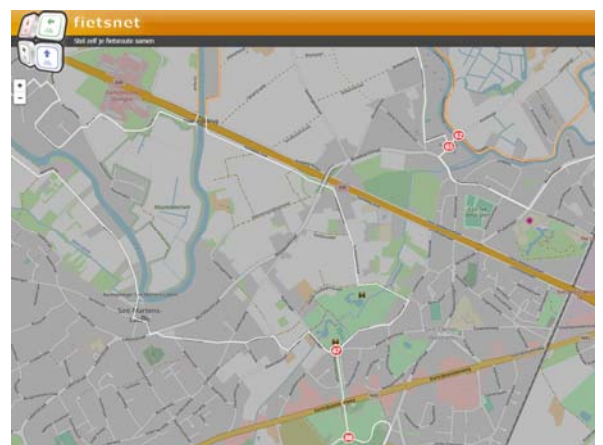


Nabij het projectgebied maken de Broekkantstraat-Wittepaalstraat in het noordwesten en de Kleine Gentstraat-Rijsbrugge in het zuiden onderdeel uit van het **bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk**. Dit bovenlokaal fietsroutenetwerk maakt via de Beukenlaan en de Kortrijksesteenweg de aansluiting met de lange afstandsfietsroute (LAF) “Vlaanderen Fietsroute” (Lf5) langs de Ringvaart in Gent. Het **Fietsknooppuntenetwerk** doorkruist het projectgebied via de Kleine Duddegemstraat tussen knooppunten 63 (Afsnee Dorp) en 67 (kasteelpark Borluut).

▼ **Kaart 47. Bovenlokaal fietsroutenetwerk**



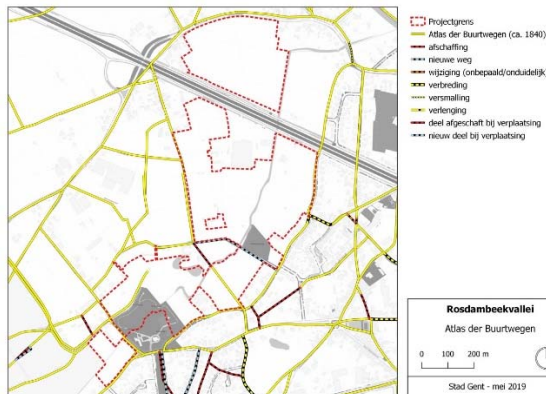
▼ **Kaart 48. Fietsknooppuntenetwerk Oost-Vlaanderen**



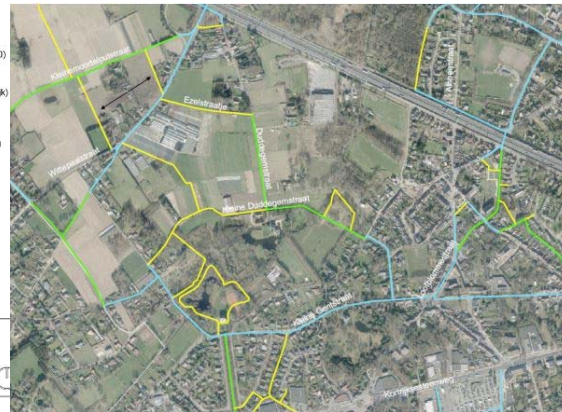
In het **tragewegenplan voor Sint-Denijs-Westrem/Afsnee**, opgemaakt door de Stad Gent i.s.m. bewoners en verenigingen en in 2016 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen en de Gemeenteraad, worden een aantal wandel- en fietsverbindingen opgenomen die gelegen zijn

binnen het deelgebied Rosdambekvallei. Deze trage wegen komen overeen met de bestaande paden. In het gewenste netwerk wordt het doodlopende wandelpad op de rand van het kasteeldomein Borluut verbonden met de Kleine Duddegemstraat. Dit netwerk voorziet als dusdanig in wandel- en fietsverbindingen tussen de groenpool Parkbos en de Leievallei.

▼ **Kaart 49. Aanwezige (gele) en gewijzigde (zwartgele) buurtwegen in (de omgeving van) het gebied.**



▼ **Kaart 50. Extract uit het tragewegenplan voor Sint-Denijs-Westrem/Afsnee (geel: wandelverbinding, groen: wandel- en fietsverbinding, blauw: niet-trage weg)**

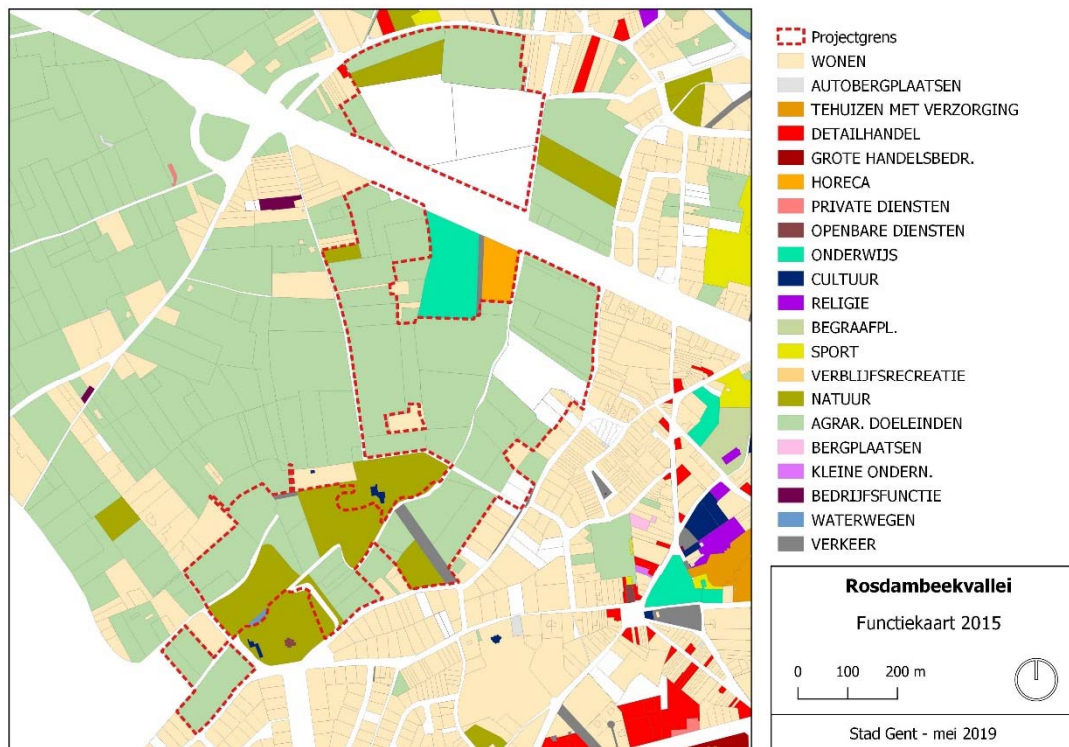


3.6.2. Functies in de omgeving

De Rosdambekvallei is gelegen in Afsnee en Sint-Denijs-Westrem. Het Gemeenteplein van Sint-Denijs-Westrem bevindt zich in vogelvlucht op ca. 300 m van het gebied en is bereikbaar langs de Maurice Dewulflaan - Kleine Gentstraat of de Lauwstraat - Loofblommestraat. De kerk van Afsnee (Afsneedorp) ligt op een afstand van ca. 200 m in vogelvlucht van het projectgebied.

In de zeer nabije omgeving van het projectgebied (binnen de 400m) is de Gentse campus van Syntra Midden-Vlaanderen gelegen. Een gedeelte van deze campus maakt bovendien deel uit van het projectgebied.

▼ Kaart 51. Functies in de omgeving



3.7. Samenvatting

Het deelgebied Rosdambeekvallei is een belangrijke schakel binnen de groenstructuur op Gents niveau. Het vormt de **verbinding tussen de groenpool Parkbos en de Leievallei**, zowel op ecologisch als recreatief niveau. Het gebied heeft op dit moment al een grote biologische waarde: het herbergt een aantal biologisch waardevolle graslanden en bosjes, en is daarnaast ook aangeduid als Gentse hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zoals de ijsvogel, de bunzing en diverse vleermuissoorten. Ook diverse zeldzame plantensoorten zijn in het gebied terug te vinden. Deze waarden dienen maximaal te worden beschermd. Het deelgebied Rosdambeekvallei is bovendien een gebied dat omwille van zijn fysische kenmerken heel veel potenties biedt voor bijkomende natuurontwikkeling.

Knelpunten van het gebied

Om de bestaande natuurwaarden maximaal te kunnen beschermen en de potenties te kunnen realiseren dienen een aantal knelpunten te worden weggewerkt.

1. Gebrekkige inrichting en degradatie parkgebied (gewestplan- en BPA-bestemming)

Het grootste deel van het projectgebied is volgens de gewestplanbestemming gelegen in **parkgebied**. Conform artikel 14.4.4 uit de omzendbrief¹⁶ van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 moeten zij in hun staat worden bewaard of zijn ze bestemd om te

¹⁶ https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/omzendbrief1997_gewestplan_b.pdf

worden ingericht zodat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen. Deze bestemming werd herbevestigd in het BPA SW-4 Afsnee-Zuid van 2 februari 1989. Ondanks deze bepalingen werd het gebied gedurende de voorbije decennia niet in zijn oorspronkelijke staat bewaard, noch ingericht als park en publiek toegankelijk gemaakt, zodat het zijn sociale functie kon vervullen.

Door de herbestemming naar natuurgebied wenst de Stad Gent de waarde van dit gebied op het vlak van natuurpotenties te erkennen. Bovendien wenst zij door het gedeeltelijk toegankelijk maken ervan dit gebied zijn sociale functie te laten vervullen. Voor het realiseren van deze doelstellingen is een loutere herbestemming onvoldoende.

2. Gebrekkige ecologische verbinding tussen het Parkbos en de Leievallei

De Rosdambeek fungeert als belangrijke ecologische verbinding tussen de groenpool Parkbos, die zich uitstrekt ten zuiden van de Kortrijksesteenweg, en de Leievallei. Door de wijzigingen in bodemreliëf en in het landgebruik van de voorbije decennia is een deel van deze functie verloren gegaan. Het (al dan niet vergund) dempen van een deel van de grachten en de ophogingen wijzigden het oorspronkelijk bodemreliëf ingrijpend. Dit leidde tot minder ruimte voor water en een achteruitgang van de natuurwaarden. De ontbossing van een deel van het gebied versterkte dat effect.

Op dit moment fungeren de Rosdambeek en de nog aanwezige grachten in het projectgebied als waterlopen met als hoofdfunctie afvoer van water. De beekvallei is niet meer (of slechts in beperkte mate) met de waterloop verbonden; er wordt geen water vastgehouden noch gebufferd, regenwater krijgt ook slechts beperkte kansen om te infiltreren in de ondergrond. Er is geen of weinig ruimte beschikbaar voor watergebonden natuur. In die zin vormt het projectgebied geen ecologische verbinding tussen de Leievallei en het Parkbos.

3. Gebrekkige buffering van de aanwezige autosnelweg E40 en bebouwing

In het projectgebied ten zuiden van de autosnelweg E40 is er geen groenbuffer, onder de vorm van bos, noch een geluidsscherm, aanwezig om het gehucht Duddegem en de hoeses uit de Duddegemstraat te bufferen. Ook vanaf de Neststraat is de aanwezigheid van de E40, ondanks het feit dat hier wel degelijk een aantal geluidsschermen werden ingeplant, sterk voelbaar door het ontbreken van een dense groenbuffer. Beide woongebieden worden daardoor nagenoeg niet beschermd tegen de negatieve invloeden (geluid, visuele impact, fijn stof en andere emissies) van de autosnelweg. De graslanden en akkers in private eigendom kunnen de gewenste en meer dan noodzakelijke bufferfunctie niet vervullen. Door het niet-vergund ontbossen van een deel van perceel 215P in 2011 is bovendien een deel van de bestaande groenbuffer tussen de open ruimte en het opleidingsgebouw van Syntra Midden-Vlaanderen verloren gegaan, waardoor ook dit gebouw een visueel storende impact heeft op zijn omgeving.

4. Behoefte aan groene zone met fijnmazig wandelnetwerk ifv zachte recreatie

Het gebied vormt een missing link in het tragewegennetwerk tussen de groenpool Parkbos (met kasteelpark Borluut) en de Leievallei.

5. Achteruitgang natuurwaarden door versnippering in eigendom en beheer

In de twintigste eeuw wijzigde het uitzicht van de vallei drastisch door allerlei ingrepen, waardoor de aanwezige natuurwaarden afnamen en verdwenen. Een groot deel van het waardevolle veengebied werd opgehoogd, op andere plaatsen heeft het gebied te lijden onder overbegrazing waardoor de ecologische potenties van het gebied onvoldoende tot uiting komen. Ook het niet-vergund rooien van de oude fruitbomen en het dempen van de historische grachten heeft een impact gehad op de ecologische waarden.

Potenties van het gebied

Door in te zetten op **bosherstel en -uitbreiding** met verschillende bostypologieën in de Rosdambeekvallei vergroten we het bosbestand in Gent, verhogen we de kwaliteit van het bos en zetten we in op verbindingen. Bovendien realiseren we hiermee eveneens een groenbuffer langs de drukke E40. Op basis van het onderzoek inzake de ecologische waarden en potenties van het gebied kan gesteld worden dat het wenselijk is om te streven naar **elzenbroekbossen op de vochtige bodems en eiken-beukenbos op de hoger gelegen gronden, met in de randen gemengd struweel**. Het verbinden van deze versnipperde bosjes door bosuitbreiding, door het wegwerken van barrières en door het nemen van een aantal gerichte beheermaatregelen, zoals het omvormen van het populierenbestand naar elzenbroekbos, zullen ertoe bijdragen dat dit bos haar ecologische waarde maximaal kan invullen. Dit zal ook de aanwezigheid van de daaraan verbonden fauna en flora ten goede komen.

Door in te zetten op **natuurontwikkeling en -herstel in de Rosdambeekvallei**, willen we bijkomende oppervlakte natuur ontwikkelen en de kwaliteit van de natuur verhogen. Hierdoor willen we minstens de standstill voor natuur in Gent handhaven. Bijkomend wensen we de ecologische verbinding tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos, die zich uitstrekt ten zuiden van de Kortrijksesteenweg, op te waarderen. De lager gelegen gronden in het gebied bieden potentieel voor de realisatie van **dotterbloemgraslanden (hc) met relictten van blauwgraslanden (hm, vochtig schraalgrasland)**, maar hebben te lijden onder **verdroging** en werden in het verleden **deels opgehoogd**. Om dit graslandtype te kunnen realiseren dienen maatregelen in functie van het langer vasthouden van water ter plekke te worden genomen. Op plaatsen waar het bodemreliëf niet meer oorspronkelijk is, wordt bij voorkeur afgegraven tot aan het oorspronkelijk profiel. Op de hoger gelegen gronden wordt gestreefd naar **bloemrijke extensief beheerde (heischrale) graslanden**.

Door in te zetten op **meer publiek toegankelijke bos- en natuurkernen** op diverse locaties in de Rosdambeekvallei, onder andere aansluitend op kasteelpark Borluut, willen we aan de inwoners van Afsnee en Sint-Denijs-Westrem en omgeving, en de gebruikers van de faciliteiten in kasteel(park) Borluut, de mogelijkheid bieden om in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen. Recreanten zullen langs de trage wegen in het gebied op een aangename manier kunnen wandelen van het Parkbos naar de Leievallei, en omgekeerd.

Met de herinrichting van de Rosdambeekvallei creëren we robuustere bosbestanden en natuurgebieden en bieden we ruimte aan het watersysteem 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

4.1. Doelstellingen van het projectgebied

In het RUP Groen wordt de Rosdambeekvallei herbestemd van parkgebied en zone voor land- en tuinbouw naar natuurgebied en zone voor parkachtige tuinen. De hoofddoelstelling voor dit gebied is het **ecologisch, landschappelijk en recreatief opwaarderen** ervan als **stapsteen tussen de groenpool Parkbos en de Leievallei**. Vertaald in concrete doelstellingen betekent dit het volgende:

- Herstel en ontwikkeling van de aanwezige **natuurwaarden** door
 - het behoud en herstel van het waardevolle bodemprofiel op de percelen met veenbodems
 - het realiseren van een stabiele grondwaterstand
 - het herstel van het historische grachtenstelsel en profiel van de grachten
 - meer ruimte te geven aan de beek, rekening houdend met de waardevolle bodem
 - het instellen van een gepast natuurgericht beheer in het gebied, met als streefdoel elzenbroekbos en eiken-beukenbos, en (dotterbloem)graslanden met biologisch waardevolle grachten
- **Bosbehoud en bosuitbreiding** op de valleirand, aansluitend op bestaande bosjes, in functie van het realiseren van een robuust bos, en als buffer voor storende infrastructuur
- Het creëren van een laagdynamische recreatieve stapsteen tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos door het uitbouwen van een **tragewegennetwerk** en doordachte **publieke openstelling** van het bijkomend bos
- Behoud en versterken van het **cultuurhistorisch landschap**
 - Afwisseling open en gesloten landschap
 - Behoud en versterking kasteelparken
 - Behoud zichtassen op kasteelparken
 - Behoud en versterking van de aanwezige boomgaard
- Inspelen op **klimaatadaptatie**, door
 - Inzetten op sponswerking van bodem en op infiltratie/tegengaan van verdroging en overstromingen
 - ontwikkeling van natuurlijke robuuste ecosystemen, onder meer door ruimte te geven aan de beek/aan water, natuurlijke waterberging, herstel stabiele grondwaterstand
 - Behoud van bos en bosuitbreiding als CO₂ sink en ifv verkoeling/voorkomen van hittestress
 - Herstel van veenbodems als CO₂ sink
 - Het versterken van biodiversiteit in het gebied

De Rosdambeekvallei is een belangrijke schakel binnen de groenstructuur op Gents niveau. Het vormt de verbinding tussen de groenpool Parkbos en de Leievallei, zowel op ecologisch als recreatief niveau.

Het gebied heeft op dit moment al een grote biologische waarde, er wordt echter geoordeeld dat de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. Door voor de Rosdambeekvallei te kiezen voor integraal waterbeheer, met natuurlijke waterberging en voldoende ruimte voor water, kan het natuurpotentieel hier verder geoptimaliseerd worden. Daarbij wordt rekening gehouden met de afwatering van het aangrenzend landbouwgebied. In die zin is het waardevol om de bestaande bestemming als zone voor park om te vormen tot zone voor natuur.

De herbestemming gebeurt eveneens in functie van de intentie om op deze locatie bosuitbreiding mogelijk te maken, zowel in functie van het creëren van een meer robuust, aaneengesloten bosbestand als voor het visueel bufferen van de E40. In het groenstructuurplan is de Rosdambeekvallei om die reden ook aangeduid als zoekzone voor bosuitbreiding.

4.2. Projectplan

Op basis van de uitgewerkte concepten, zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP, werd een projectplan opgemaakt. Dit projectplan, dat gevoegd is in bijlage bij deze nota, voorziet in een opwaardering van de graslanden in het gebied. Door het afgraven en verwijderen van de ophogingen in de centraal gelegen valleizone (2b) en langsheen de Rosdambeek (zones 2c en 3) wordt het oorspronkelijk bodemprofiel gedeeltelijk hersteld. Door het instellen van een extensief graslandbeheer worden de natuurwaarden van deze graslanden verder verhoogd.

Ook de van oudsher aanwezige grachten worden in ere hersteld, in samenhang met de Rosdambeek, die de drager van het gebied vormt. De aanwezige houtkanten en bomenrijen worden behouden en versterkt.

De aanwezige bospercelen worden behouden en met elkaar verbonden zodat in zone 2c en het noordelijk deel van zone 2a een aaneengesloten boszone gecreëerd wordt van de types elzenbroekbos en eiken-beukenbos. In zone 2b wordt een groenbuffer voorzien ter hoogte van Syntra, onder de vorm van een elzenbroekbos, en in zone 3 worden de bossen tussen en op de kasteeldomeinen met elkaar verbonden. Barrières zoals hoge afsluitingen en andere constructies zullen worden verwijderd en het bos zal enerzijds door spontane bosontwikkeling, anderzijds door het omvormen of aanleggen van brede bosranden met open plekken evolueren naar een natuurlijk uitziend bos. De aanwezige boomgaard wordt behouden en uitgebreid.

Het gebied wordt doorwaadbaar gemaakt door de aanleg van een tragewegennetwerk in de vorm van een visgraatstructuur: langsheen de Rosdambeek wordt doorheen het gebied een centrale as voorzien, die op welbepaalde punten aantakt op de omliggende straten. Een deel van het gebied wordt toegankelijk gemaakt voor de buurt, voor wandelaars en voor spelende kinderen, met aandacht voor de aanwezige waardevolle fauna en flora.

Op die manier zal de Stad Gent een stilteplek creëren in de zuidwestelijke Gentse stadsrand waar het aangenaam verpozen wordt, zowel voor mens als dier.

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

In voorliggend hoofdstuk wordt de opgemaakte inrichtingsschets 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 en gevoegd in bijlage bij deze projectnota. 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, waaronder de provincie Oost-Vlaanderen, bevoegd voor het beheer van de Rosdambeek, een waterloop van tweede categorie.

5.1. Herstel van het bodemreliëf en de waterhuishouding

Alle maatregelen vermeld in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de kadastrale percelen waar een herstel van de oorspronkelijke bodem en/of van het grachtenstelsel beoogd wordt, en die derhalve – al dan niet rechtstreeks – in verbinding staan met de Rosdambeek. Concreet betreft het de kadastrale percelen met nummers 15-16-17-18-19-22B-23C-24-27-28A-33B-49C-50W-215P-230-234A.

5.1.1. Opmaak ecohydrologische studie

De Rosdambeek is de drager van het gebied, maar heeft terzelfdertijd een drainerend en verdrogend effect op het projectgebied. Om de natuurlijke waterhuishouding in het projectgebied te herstellen, is het aangewezen de optimale waterstanden voor het gewenste grasland- en bostype vast te stellen en de daaruit voortvloeiende maatregelen voor herstel van een natuurlijke waterhuishouding te nemen. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat er maximaal positief resultaat voor dit gebied optreedt en geen negatieve effecten zijn voor de landbouwgronden en de verkavelingen in de omgeving.

In deze studie dienen eveneens vlakdekkend een aantal bodemboringen te worden uitgevoerd. Voor die percelen die mogelijkverwijst verontreinigd zijn (zie ook hoofdstuk 3.3.3), dient bijkomend bodemonderzoek te worden uitgevoerd¹⁷. Zo zal er een gedetailleerd beeld worden verkregen van de bodemopbouw en -samenstelling, hetgeen zal gebruikt worden om de exacte locatie en de diepte van de afgravingen te bepalen.

¹⁷ voor zover dit nog niet zou gebeurd zijn voorafgaand aan de opmaak van de studie

De studie dient minstens de volgende elementen te omvatten:

- een inventarisatie: algemeen (hydrologisch en hydrografisch), opmeting van de cruciale hoogtepunten, bodemboringen i.f.v. profielopbouw, MHO, stikstof en fosfaat, metingen van de grondwaterstand met peilbuizen en opvolging over een periode van minstens 1 jaar;
- het uitwerken van een aantal scenario's met bijhorende SWOT-analyse in functie van de afgravingen, de te nemen milieutechnische maatregelen, de padenstructuur, ...; en
- een opsomming van de maatregelen en een ruwe raming van het gekozen scenario.

5.1.2. Afgraven van de opgehoogde zones, inclusief opkuis van het terrein

Op basis van de ecohydrologische studie wordt een detailplan opgemaakt van de oppervlakte en het volume af te graven bodem.

Deze maatregel omvat :

1) Voorbereiding van de afgravingen

- Een inventarisatie met topografische opmeting;
- De opmaak van een uitvoeringsdossier met minstens een grondverzetsplan volgens de code van goede praktijk van OVAM met bijhorende bestekteksten volgens het standaardbestek 250; en met bijzonder aandacht voor:
 - Selectief afgraven, met voorafgaandelijk afschrappen van de graszoden
 - Beschermende maatregelen ter voorkoming van de bodemverdichting
 - Maatregelen ter voorkomen van verspreiding ongewenste soorten
- Opmaak technisch verslag MHO & sloopinventarisatie
- Opmaak en indienen omgevingsvergunning

2) Uitvoering van de werken op terrein

De werken zullen worden uitgevoerd conform het uitvoeringsdossier en volgens de voorwaarden opgelegd in het bestek.

5.1.3. Herstel van de waterhuishouding en van het grachtenstelsel

Uit de ecohydrologische studie zal eveneens moeten blijken op welke wijze de waterhuishouding in het gebied opnieuw kan hersteld worden. De Stad wenst de versnelde afvoer van regen- en grondwater in het gebied actief tegen te gaan en zal daarom op gestelde locaties, in overleg met de provincie, een aantal stuwen plaatsen. Hierdoor kan water in het gebied langer worden vastgehouden en verhogen de ecologische potenties van het gebied. Het type en de hoogte van deze stuwen dient te worden bepaald op basis van de resultaten van de ecohydrologische studie.

De van oudsher aanwezige grachten in het gebied worden in ere hersteld. Het gewenste bodemprofiel en de diepte van deze grachten zullen worden bepaald aan de hand van de ecohydrologische studie. Bij voorkeur wordt gestreefd naar een diepte, gelegen onder de laagste gemeten grondwatertafel, zodat de grachten ook in de zomer waterhoudend zijn.

5.2. 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.

5.2.1. Behoud of omvorming bestaand bos

Voor (delen van) percelen waar het doeltypen elzenbroekbos of eiken-beukenbos reeds gerealiseerd is, vraagt deze maatregel geen actieve ingrepen.

De aanwezige afsluitingen op percelen 31B-32B-47A-47B-339D-340B worden verwijderd. De aanwezige hopen van kasseien en ander materiaal op percelen 338A en 353A worden verwijderd, evenals het stort van groenafval op perceel 47A.

In functie van het verhogen van de ecologische waarde worden de eventueel aanwezige invasieve exoten stelselmatig uit het bos verwijderd, hetzij door (pleksgewijze) kapping, hetzij door ringen. De jonge scheuten worden jaarlijks uitgetrokken.

De populierenbossen op percelen 17-18-19-47A-215P zullen door selectief ringen stelselmatig worden omgevormd naar volwaardige elzenbroekbossen. Op percelen 17-18-19 wordt de begrazing met paarden stopgezet.

De evolutie van de verbossing op recent verboste percelen 31B-32B-338A-353A wordt verder opgevolgd. Waar noodzakelijk wordt verder pleksgewijs aangeplant.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 17-18-19-31B-32B-47A-47B-215P-339D-340B-338A-355-354-238D-353A.

5.2.2. Afbraak aanwezige gebouwen, constructies en ophogingen

Ter voorbereiding van de bosuitbreiding dienen een aantal gebouwen (stallen en bergingen) en constructies te worden afgebroken op de percelen 46C-48-49C-50W-218A-220A-228F-228H-230-234A-340B.

De parking op perceel 214D en de wijnranken op perceel 216A zullen worden verwijderd.

Ook de aanwezige ophogingen, afsluitingen en eventueel voorkomende niet-inheemse hagen moeten overal worden verwijderd.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 15-16-46C-48-49C-50W-214/2-214D-216A-217D-218A-220A-228F-228H-215P-230-340B.

5.2.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen, type eiken-beukenbos

Op de hoger gelegen en dus drogere (delen van) percelen is de uitgangssituatie grasland en wordt er een gesloten eiken-beukenbos beoogd. Hier dient de bosuitbreiding grotendeels te worden gerealiseerd door aanplant van een menging van struiken en bomen. 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. De breedte van de bosranden varieert van plek tot plek, maar heeft een minimum breedte van 5m.

De **soortensamenstelling voor de aanplant** wordt bepaald op basis van de bodemsamenstelling en het gewenste bostype. Op deze locatie wordt voor de boskern een groepsgewijze menging van zomereik (*Quercus robur*, 15%), ratelpopulier (*Populus tremula*, 10%), wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*, 10%), sporkehout (*Rhamnus frangula*, 10%), hazelaar (*Corylus avellana*, 10%), eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*, 10%), sleedoorn (*Prunus spinosa*, 10%), beuk (*Fagus sylvatica*, 5%), ruwe berk (*Betula pendula*, 5%), zoete kers (*Prunus avium*, 5%), hulst (*Ilex aquifolium*, 5%) en brem (*Cytisus scoparius*, 5%) verkozen. De bosmantel wordt aangeplant als een gemengd struweel, met brem (*Cytisus scoparius*, 15%), eenstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*, 15%), sleedoorn (*Prunus spinosa*, 15%), wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*, 10%), sporkehout (*Rhamnus frangula*, 10%), hazelaar (*Corylus avellana*, 10%), hulst (*Ilex aquifolium*, 10%), egelantier (*Rosa rubiginosa*, 10%) en bosroos (*Rosa arvensis*, 5%), aangevuld met enkele exemplaren hondsroos (*Rosa canina*).

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

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 34A-46C-48-49C-50W-214/2-214D-216A -217D-218A-220A-228F-228H-340B.

5.2.4. Bosuitbreiding door spontane verbossing voor de ontwikkeling van elzenbroekbos en wastine

Op de lager gelegen percelen, en in het bijzonder in de af te graven delen van percelen 49C, 50W en 215P, is het gewenste bostype **elzenbroekbos**.

Daarnaast wordt er op delen van de percelen 15-16-46C-228H-230-215P gestreefd naar de ontwikkeling van een **wastine**, een halfopen landschap waar hooiland en gemengd struweel in elkaar overlopen.

Op deze (delen van) percelen wordt spontane bosontwikkeling verkozen. Hierbij wordt ervoor geopteerd om geen aanplantingen te doen en de verbossing spontaan te laten evolueren. Dankzij 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.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 15-16-46C-49C-50W-215P-228H-230.

5.3. Realiseren van natuurrijke graslanden

Zowel op een deel van de hoger gelegen graslanden als op een deel van de af te graven percelen zal een extensief graslandbeheer worden ingesteld. Op die manier wordt gestreefd naar de realisatie van een bloemrijk hooiland met hogere bloeiende grassen en kruiden. Het doeltypen op de lager gelegen percelen is een dotterbloemgrasland met relicten van blauwgrasland. Op de hoger gelegen percelen wordt naar bloemrijke (heischrale) graslanden gestreefd.

Dit graslandbeheer betreft een beperking in het beheer. Er worden geen grasmengsels ingezaaid. Bemesten en het gebruik van bestrijdingsmiddelen is niet toegelaten. De intensieve begrazing wordt stopgezet.

Op de af te graven (delen van) percelen zal het grasland zich spontaan ontwikkelen uit de aanwezige zaadbank. De eerste jaren wordt een overgangsbeheer ingesteld en wordt er driemaal per jaar gemaaid: eind mei – juli/begin augustus – begin oktober. Na het bereiken van de gewenste doelstelling zal het eindbeheer worden ingesteld en wordt nog slechts tweemaal per jaar gemaaid: eind juni/juli – eind september/oktober.

Op de percelen die niet worden afgegraven wordt onmiddellijk het eindbeheer toegepast. Dit is ook het geval voor het grasland onder de dreef op perceel 26A.

Er wordt gemaaid met afvoer van het maaisel en de maaihoogte zal 10 cm (niet lager) bedragen. Het maaien zal gefaseerd gebeuren en wordt uitgevoerd met een bosmaaier, een zeis, een zitklepmaaier of een motormaaibalk.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 22B-23C-24-26A-27-28A-33B-215P-228F-228H-230-234A.

5.4. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen

5.4.1. Ontwikkeling van wandelpaden

Doorheen het gebied wordt een wandelnetwerk aangelegd, dat op diverse plaatsen aantakt op de omliggende straten en het tragewegennetwerk van Afsnee en Sint-Denijs-Westrem.

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.

In de lagergelegen zones kunnen de paden (plaatselijk) als vlonderpad worden aangelegd. Op diverse plaatsen worden duikers of brugjes over de grachten en de Rosdambeek 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 15-16-18-19-338A-353A-354-238D-245F-349-350A-235C-24-26A-27-33B-234A-230-215P-228H-228F-46C-47A-47B-48—214/2-214D-216A-218A-220A.

5.4.2. Publieke openstelling

Bepaalde delen van het projectgebied worden publiek toegankelijk gemaakt. Het betreft enerzijds de omgeving rondom kasteelpark Borluut. Anderzijds wordt ook het hoger gelegen bufferbos langs de E40 opengesteld voor publiek. In de centrale valleizone wordt de publiek toegankelijke zone vastgelegd op basis van de ecohydrologische studie en de uit te voeren afgravingen.

Deze maatregel vergt geen specifieke inrichting. Hier dient wel de nodige zorg te worden besteed aan veiligheid en onderhoud. De kwetsbare zones worden gevrijwaard van betreding. Waar noodzakelijk dienen landschappelijk inpasbare afsluitingen te worden geplaatst.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 15-16-17-18-19-338A-353A-355-354-238D-350A-245F-349-31B-32B-234A-230-215P-46C-47A-47B-48-49C-50W-220A-218A-216A-214D-214/2-217D.

5.4.3. Recreatieve infrastructuur

Op een aantal locaties langsheen de wandelpaden zullen zitbanken en picknickbanken worden geplaatst. Ter hoogte van de Kleine Duddegemstraat en de Neststraat worden onthaalbakens of infoborden voorzien. Daarnaast worden in het publiek toegankelijk bos een aantal spelprikkel voorzien. De exacte locaties worden in een latere fase van het project bepaald.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 15-16-17-18-19-24-26A-27-33B-338A-353A-355-354-238D-350A-245F-349-31B-32B-234A-230-215P-228H-228F-46C-47A-47B-48-49C-50W-220A-218A-216A-214D-214/2-217D.

5.5. Behoud en versterken van het cultuurhistorisch landschap

Ter versterking van het kleinschalig landschap worden op diverse plaatsen kleinschalige landschapselementen voorzien.

5.5.1. Aanplanten en versterken van bomenrijen

Langsheen de Lauwstraat/Neststraat en langs de Rosdambeek worden bomenrijen voorzien. De aanwezige (kaprijpe) populieren langs de beek worden stelselmatig vervangen door en aangevuld met vrij uitgroeiende wilgen of elzen, waarbij tussen de bomen een relatief grote plantafstand (ca. 10m) wordt vooropgesteld. Op de drogere bodems worden eiken aangeplant.

De waardevolle dreef op perceel 26A wordt behouden en waar noodzakelijk versterkt.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 15-22B-26A-33B-31B-32B-46C-47A-47B-48-49C-234A-230-235C.

5.5.2. Behoud en versterken boomgaard

De bestaande boomgaard ten noordwesten van kasteelpark Borluut wordt behouden en uitgebreid. Deze boomgaard functioneert als landschappelijke overgang van het gehucht Rijsbrugge naar het bos, maar biedt eveneens potenties als foerageergebied voor bosgebonden soorten, zowel vogels als zoogdieren en insecten.

De **soortenkeuze** dient in een later stadium te worden beslist, bij voorkeur wordt gewerkt met inheemse rassen. De boomgaard dient te worden aangeplant als hoogstamboomgaard. De plantafstand zal worden bepaald op basis van de plantafstand tussen de reeds aanwezige fruitbomen. De aanplant van de boomgaard evenals het overgangs- en eindbeheer dient te gebeuren door een aannemer die hier ervaring mee heeft.

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

Volgende beheermodaliteiten zijn van toepassing na de aanplant:

- overgangsbeheer (de eerste jaren, jaarlijks in de winter):
 - begeleidingssnoei
 - vervangen zieke bomen (owv bacterievuur; kanker)
 - veteranensnoei bij verwaarloosde bomen
- eindbeheer (jaarlijks in de winter):
 - snoeien (ifv opbrengst)

- vervangen zieke bomen (owv bacterievuur; kanker)
- veteranensnoei bij verwaarloosde bomen

Tussen de bomen wordt het grasland behouden en beheerd als **extensief grasland** onder de vorm van een hooiland (2 maal per jaar maaien) of een hooiweide (1 maal maaien in het voorjaar met nabegrazing met schapen tot eind november). Indien het grasland begraaasd wordt dienen de bomen te worden beschermd tegen vraatschade.

Deze maatregel is van toepassing op perceel 340B.

5.6. Behoud en versterken van de natuurwaarden door het instellen van een samenhangend, gecoördineerd beheer

5.6.1. Opmaak natuurbeheerplan

In functie van het goed beheer van het natuur- en bosgebied zal een natuurbeheerplan worden opgemaakt conform de voorschriften van het natuurdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Dit 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 de Rosdambeekvallei zal een beheer in functie van het bos-graslandencomplex worden ingesteld. Voor de natte graslanden wordt het doeltype dotterbloemgraslanden met relicten van blauwgraslanden vooropgesteld, voor de droge graslanden wordt gestreefd naar bloemrijk (heischraal) grasland. De te realiseren bostypes zijn elzenbroekbossen op de nattere gronden en eiken-beukenbos op de drogere gronden. In de bosranden worden gemengde struwelen voorzien en in de wastine worden een menging van grasland- en bostypes nagestreefd.

Bij het uitwerken van de beheermaatregelen zal er in het bijzonder aandacht worden besteed aan de aanwezigheid van de in het gebied voorkomende kwetsbare soorten. 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.

5.6.2. 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.

5.7. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel

Inname	Perceel	Uit te voeren maatregelen
1	15	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
2	16	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
3	17	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
4	18	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
5	19	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
6	22B	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
7	23C	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.6.1 - 5.6.2
8	24	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
9	26A	5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
10	27	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
11	28A	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.6.1 - 5.6.2
12	33B	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
13	32B	5.2.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
14	31B	5.2.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
15	34A (deel)	5.2.3 - 5.6.1 - 5.6.2
16	46C	5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
17	47A	5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
18	47B	5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
19	48	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
20	49C	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2

21	50W	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
22	214/2	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
23	217D	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
24	218A	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
25	220A	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
26	214D	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
27	216A (deel)	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
28	215P	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
29	228H (deel)	5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
30	228F (deel)	5.2.2 - 5.2.3 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
31	230	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
32	234A	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
33	235C (deel)	5.4.1 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
34	355	5.2.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
35	338A	5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
36	354	5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
37	238D	5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
38	245F (deel)	5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
39	349 (deel)	5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
40	350A (deel)	5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
41	353A	5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
42	340B	5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.3 - 5.5.2 - 5.6.1 - 5.6.2
43	339D	5.2.1 - 5.6.1 - 5.6.2

6. Realisatietermijnen

De realisatietermijnen voor de inrichting zijn afhankelijk van het verloop van de onteigeningsprocedure, de opmaak van de ecohydrologische studie en het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Volgende termijnen worden hierbij in grote lijnen vooropgesteld:

- Ecohydrologische studie: opstarten na het verwerven van alle de kadastrale percelen waar een herstel van de oorspronkelijke bodem en/of van het grachtenstelsel beoogd wordt (zie maatregel 5.1). Het opmaken van deze studie duurt minimum 14 maanden.
- Indienen omgevingsvergunning: de technische plannen die nodig zijn voor de omgevingsvergunningsaanvraag worden opgemaakt o.b.v. de resultaten van de ecohydrologische studie. De voorziene termijn voor het opmaken van deze plannen bedraagt ongeveer 4 maanden. Een omgevingsvergunning kan worden bekomen 6 maanden na het indienen.
- Afgravingen en werken: na het verkrijgen van de vergunning, ten vroegste 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 of na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker.
- 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.
- Openstellen trage wegen: op de hoger gelegen percelen na aankoop van de percelen in kwestie, op de laaggelegen percelen na het afronden van de werken.

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 en knuppelpaden met brugjes,
- het herstel van het grachten- en poelenstelsel,
- 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 603. Rosdambeekvallei

ROSDAMBEEKVALLEI - Projectplan (augustus 2020)
aaneengesloten bos en natuurkern

- bosuitbreiding
- behoud of omvorming bestaand bos
- halfopen landschap
- Boomgaard
- extensief grasland
- ontwikkeling en/of omvorming bosrand
- behoud & ontwikkeling open water
- verwijderen / afgraven ophogingen en storten
- afgraven ivf landschaps- en bodemherstel
- behoud bomenrij
- ontwikkeling bomenrij
- behoud / ontwikkeling houtkanten
- behoud / ontwikkeling grachten
- watervoerende grachten/ beek
- behoud / ontwikkeling wandelpaden
- onderzoeksvraag toevoeging wandelpad
- oprit
- drempel of stuw in gracht
- duiker / perceelsovergang grachten
- onthaalbaken / infobord
- voorstel publiek toegankelijk domein

