

Ontwerp gewestelijk RUP Vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Appensvoorde

Advies Stad Gent naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het ontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde (voorlopig vastgesteld op 12 maart 2021).

Inhoud

1.	INLEIDING	2
2.	ALGEMENE OPMERKINGEN.....	4
2.1.	procedure	4
2.1.	Ambitie van het gewestelijk RUP	4
2.2.	Opbouw stedenbouwkundige voorschriften.....	5
2.3.	Stimulerende maatregelen.....	5
2.4.	Instandhoudingsdoelstellingen	5
2.5.	Wegenis	6
2.6.	Kaarten bestaande feitelijke en juridische toestand.....	6
2.7.	Plangrens en afbakening	6
2.8.	Mogelijkheden voor recreatie	7
3.	RELATIE MET GOEDGEKEURDE LOKALE EN BOVENLOKALE KADERS.....	7
3.1.	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, regio Veldgebied Brugge – Meetjesland (goedgekeurd door de Vlaamse regering op 29 juni 2007)	8
3.2.	Inrichtingsplan Vinderhoutse Bossen (goedgekeurd door de Vlaamse regering op 9 mei 2012).....	9
3.3.	Ruimtelijke Structuurvisie 2030 Gent.....	10
3.4.	Groenstructuurplan Gent	11
3.4.	Standpunt Stad Gent ten aanzien van bijkomende bebossing in de omgeving van de Vinderhoutse Bossen (goedgekeurd 17 juli 2014)	11
3.5.	Studie Kouter- en Leieland	11
3.6.	Visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Gent in 2030 en de vertaling ervan.....	12
4.	KASTEELPARKEN	12
4.1.	Vraag tot herbestemming naar kasteelpark.....	12
4.2.	Bescherming cultuurhistorische waarde.....	13
4.3.	Voorstel verordenende voorschriften kasteelparkgebied	13
5.	HOEVES.....	14
6.	VALLEIEN.....	16

6.1. Vallei van de Oude Kale	16
6.2. Vallei van de Meirebeek en de Kalebeek	17
7. SLINDONK	18
7.1. Afbakening van het bouwvrij agrarisch gebied ter hoogte van Slindonk.....	18
7.2. Zones met professionele landbouw	21
7.3. Stedenbouwkundige voorschriften van het bouwvrij agrarisch gebied ter hoogte van Slindonk	21
8. VINDERHOUTSE BOSSEN	22
9. LANDSCHAPSPARK GROENE VELDEN	22
10. SPECIFIEKE OPMERKINGEN PER VOORSCHRIFT	23
Artikel 2. Bouwvrij agrarisch gebied.....	23
Artikel 5. Bosgebied.....	23
Artikel 6. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde	23
Artikel 8. Gemengd openruimtegebied.....	25
Artikel 10. Erfgoedlandschap	25
Artikel 12. Dreven.....	26
Artikel 15. Aanduiding van gebied met cultuurhistorische waarde	27
Artikel X: “Groenpool Vinderhoutse Bossen”	27
BIJLAGE	29
Standpunt Stad Gent ten aanzien van bijkomende bebossing in de omgeving van de Vinderhoutse Bossen (goedgekeurd 17 juli 2014)	29

1. INLEIDING

Voorliggend advies is opgesteld naar aanleiding van de adviesvraag van het Departement Omgeving over de voorlopige vaststelling van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Vinderhoutse Bossen, vallei van de Oude Kale en Appensvoorde” op 12 maart 2021. Het advies bouwt verder op het gecoördineerd advies van de Stad Gent naar aanleiding van de plenaire vergadering van 28 april 2017 en integreert waar nodig de “Aanvulling op dit gecoördineerd advies met concrete wijzigingen” dat op 2 juni 2017 aan de planners van gewestelijk RUP werd bezorgd. Voor sommige onderwerpen werd het advies aangevuld.

Bij lezing van het ontwerp-GRUP blijkt dat er rekening werd gehouden met een aantal van de eerder gestelde opmerkingen. Maar een groot aantal opmerkingen en aandachtspunten van de Stad Gent

werden niet gevolgd. In die zin vormt het voorliggende advies voor grote delen een herhaling van het eerdere advies van april 2017.

Het gewestelijk RUP “vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Appensvoorde” beslaat delen van het grondgebied van Gent (deelgemeente Drogen), Lievegem (Lovendegem) en Deinze (Nevele). De Stad Gent formuleert in voorliggend advies enkel opmerkingen over de delen die op haar grondgebied gelegen zijn of relevant zijn voor haar grondgebied.

Voorliggend advies kan samengevat worden in volgende krachtlijnen:

Plangrens:

- De zones bestemd in het gemeentelijk RUP ‘Vinderhoutse bossen: Leeuwenhof en De Campagne’ schrappen uit de contour, zodat er geen verwarring is wat betreft de afbakening van het erfgoedlandschap.

Betere bescherming van het erfgoedlandschap:

- In de kasteelparken: het beschermen van het bebouwd én onbebouwd erfgoed, landschapswaarden en ecologie moet voorop staan.
- Slindonk: de afbakening bouwvrij agrarisch gebied kan nog optimaler en ook niet-vergunningsplichtige constructies moeten worden verboden.
- Functiewijzigingen bij gebouwen met cultuurhistorische waarde: De voorschriften houden nog onvoldoende rekening met de dynamiek en schaal van de toegelaten functiewijzigingen. De toegelaten functiewijzigingen moeten in relatie tot de groenpool staan.
- Toegelaten werken bij gebouwen met cultuurhistorische waarde zijn te ruim: minstens herbouw leidt tot het verdwijnen van erfgoed en kan bijgevolg niet aanvaard worden.
- De ankerplaats die nu omgezet wordt naar erfgoedlandschap wordt onvoldoende beschermd.

Groenpool Vinderhoutse Bossen

- De gefaseerde bosbestemming mag niet in het gedrang komen door op dit moment ingrepen toe te laten die het landschap en de bodem verder aantasten.
- Er zijn te grote oppervlaktes, initieel bestemd als bos, die nu geen bosbestemming meer krijgen.
- Vermijden van geprivatiseerde bossen.
- Beperken van mogelijkheden voor vertuining in de open ruimte cellen.
- Landschapsbeleving: “open te houden cellen bij landelijke bebouwing” volgens IP worden niet consequent vertaald in het gewestelijk RUP.

Beekvalleien

- Herbestemmen van Vallei van de Oude Kale naar natuurgebied. De ambitie voor het valleigebied moet hoger liggen, een herbestemming naar agrarisch gebied met ecologisch belang is onvoldoende.

- De herbestemming naar ‘agrarisch gebied met overdruk natuurverweving’ (Meirebeekvallei) is onvoldoende en moet gewijzigd worden naar een bestemming die gelijk gesteld kan worden met ruimtelijk kwetsbaar gebied, zoals ‘agrarisch gebied met ecologisch belang’.

Groen raamwerk in het agrarisch gebied

- Om storende bebouwing visueel te bufferen en een groen raamwerk te kunnen creëren, is vraagt de Stad om de overdruk ‘natuurverweving’ ook toe te passen langs de Gavergrachtstraat en Luchterenstraat.

Het voorliggende advies volgt volgende opbouw:

- algemene opmerkingen van toepassing op het gehele ontwerp gewestelijk RUP en de procedure
- een vergelijking van het ontwerp gewestelijk RUP met de goedgekeurde beleidskaders
- opmerkingen per thema:
 - kasteelparken
 - hoeves
 - valleien
 - Slindonk
 - Vinderhoutse Bossen
 - landschapspark Groene Velden
- specifieke opmerkingen per stedenbouwkundig voorschrift.

2. ALGEMENE OPMERKINGEN

2.1. procedure

Ten opzichte van het eerste RUP-voorstel en het voorontwerp-RUP werden een aantal cruciale wijzigingen doorgevoerd of werden gevraagde aanpassingen niet gedaan, waardoor de Stad van oordeel is dat een actorenoverleg wenselijk was. De Stad Gent betreurt dan ook dat er geen verder overleg is gebeurd n.a.v. de goedkeuring van het ontwerp-GRUP.

2.1. Ambitie van het gewestelijk RUP

De analyse van de knelpunten en potenties binnen de verschillende deelgebieden (hoofdstuk 5.3) zijn correct en volledig. De Stad vindt het positief dat er in de voorschriften rekening wordt gehouden met de verdrogingsproblematiek en de waterhuishouding. Toch houdt het ontwerp-GRUP nog onvoldoende rekening met andere knelpunten. Zowel in de herbestemming als in de stedenbouwkundige voorschriften ligt de ambitie niet hoog genoeg om de knelpunten te kunnen tegengaan en de potenties en kwaliteiten van het gebied te verhogen. De aanpassing van het gewestplan middels een gewestelijk RUP biedt echter mogelijkheden om bepaalde tendensen tegen te gaan (zoals het vervlakken van de verschillende landschapstypes, eutrofiëring van de valleien, verdwijnen van KLE's, omvorming van hoeves naar residentieel wonen en vertuining).

2.2. Opbouw stedenbouwkundige voorschriften

De Stad is van mening dat de verordenende voorschriften onvoldoende volledig zijn. Omwille van een heldere, duidelijke en volledige opbouw van de voorschriften wordt dan ook gevraagd om meer aspecten verordenend vast te leggen. Deze vraag wordt concreet gemaakt in wat volgt.

Aanvullend betreft de Stad bovendien dat er steeds gewerkt wordt met typevoorschriften en er onvoldoende voorschriften op maat van deze groenpool zijn uitgewerkt, zoals dit wel voor de drie andere groenpolen gebeurde en voor twee van de drie portalen binnen deze groenpool Vinderhoutse Bossen. Voor deze twee portalen werd namelijk een gemeentelijk RUP opgemaakt, vertrekkende vanuit een ruimtelijke visie en concepten voor deze portalen. Dit heeft geleid tot voorschriften die voor sommige percelen bijvoorbeeld portaalondersteunende functies toelaten en voor andere percelen net minder mogelijkheden bieden. De Stad mist deze gebiedsgerichte, op perceelsniveau gerichte, aanpak waarbij gestreefd naar een gewenst eindbeeld.

2.3. Stimulerende maatregelen

Doorheen de toelichtingsnota wordt verschillende malen verwezen naar stimulerende maatregelen om KLE's, graslanden, en ander ecologisch waardevolle elementen te behouden, te bevorderen en te versterken. Er wordt echter niet dieper ingegaan op het soort stimulerende maatregelen dit kunnen zijn en welke overheid hiertoe initiatief moet/zal nemen en/of budget moet voorzien. Het is onduidelijk hoe doeltreffend deze stimulerende maatregelen zijn en blijven en of deze stimulerende maatregelen voldoende zijn om de vooropgestelde doelstellingen te kunnen bereiken.

2.4. Instandhoudingsdoelstellingen

In het voorontwerp RUP werd een volledig hoofdstuk over het habitatrictlijngebied, samen met de ambities en inspanningen rond de IHD's, geschrappt. In het ontwerp-GRUP werd het hoofdstuk over het habitatrictlijngebied BE2300005 opnieuw opgenomen in de toelichtingsnota onder pt. 4.2.2.

De Stad heeft hierbij volgende aandachtspunten:

1. De toelichtingsnota stelt dat het ontwerp managementplan, in 2015 opgemaakt voor de betreffende SBZ 23000005 'Bossen en heiden van zandig Vlaanderen-oostelijk deel', nog niet werd goedgekeurd. > Het is onduidelijk waarom dit plan na 6 jaar nog niet is goedgekeurd. Bij het uitwerken van het beheerplan moet hiermee rekening worden gehouden.
2. De Stad vraagt om voor de volledige SBZ-zone een overdruk VEN-gebied toe te passen. Dit is momenteel niet voor de volledige zone het geval.
3. De Stad vraagt om voor de duidelijkheid de volledige SBZ-zone te herbestemmen naar een zone voor natuur. Nu wordt voorgesteld om een aantal percelen naar boszone te bestemmen. Het is duidelijker en logischer om de SBZ-zone eenzelfde bestemming te geven. Bovendien biedt een zone voor natuur nog meer bescherming. Tot slot hoort ook bos thuis in een natuurbestemming, dit is bijgevolg niet conflicterend.

2.5. Wegenis

In het gewestelijk RUP is een ‘gebied voor weginfrastructuur’ opgenomen (art. 9). De Stad vraagt om aan de verordenende voorschriften toe te voegen dat werken in deze zone geen negatieve impact mogen hebben op de SBZ-zone/de zone met overdruk ‘grote eenheid natuur’.

Voor de (her)aanleg van lokale wegen en fiets- en wandelpaden wordt verwezen naar artikel 4.4.7 van de VCRO (handelingen van algemeen belang). Dit biedt echter weinig rechtszekerheid. Ook indien de afwijkingmogelijkheden in functie van algemeen belang binnen de codex verstrengd worden, moet het mogelijk blijven om de wegenis herin te richten. Er wordt dan ook gevraagd om de (her)aanleg en herinrichting van lokale wegen, oversteekplaatsen en fiets- en wandelpaden op te sommen als toegelaten handelingen in het verordenend gedeelte bij de voorschriften. Hierbij moet het steeds toegelaten zijn om functionele fiets- en wandelpaden aan te leggen in een volledige verharding.

2.6. Kaarten bestaande feitelijke en juridische toestand

Een aantal gegevens ontbreken nog op de kaarten met de feitelijke en juridische toestand:

- Kaart 1 “bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen”: de luchtfoto als onderlegger is verschoven ten opzichte van de aanduidingen, waardoor geen correct beeld wordt gegeven.
- Kaart 2 “Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen”: de plangrens van het (ontwerp-)GRUP
- Kaart 3 “Bestaande juridische toestand: andere plannen” dient aangevuld te worden met:
 - de verkavelingen uit het plannenregister op Gents grondgebied
 - de bouwkundige elementen vastgesteld in de Inventaris bouwkundig erfgoed.

2.7. Plangrens en afbakening

De plangrens van het GRUP is niet op het grafisch plan van het ontwerp-GRUP opgenomen. Dit scheidt onduidelijkheid over de precieze afbakening van het GRUP, mede omdat sommige bebouwde kavels gelegen aan de rand van het plangebied, bijv. langs de Mariakerksesteenweg, Beekstraat en Bosstraat, geen gebiedsdekkende bestemming hebben gekregen, waardoor het onduidelijk is of ze binnen of buiten de contour van het GRUP gelegen zijn.

Ook ter hoogte van de twee deelgebieden uit het gemeentelijk RUP ‘Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof en De Campagne’ scheidt dit onduidelijkheid. De contour van dit gemeentelijk RUP is niet op alle kaarten aangeduid, net zoals de plangrens van het ontwerp-GRUP. Het voorliggend ontwerp-GRUP voorziet een overdruk ‘erfgoedlandschap’ voor de twee gebieden bestemd in het gemeentelijk RUP, maar de afbakening ervan is echter (beperkt) gewijzigd ten opzichte van het gemeentelijk RUP. Daar bovenop wordt de overdruk ‘erfgoedlandschap’ uit het gemeentelijk RUP niet opgeheven (zie hoofdstuk 10.3 van de toelichtingsnota), waardoor beide gelijkaardige overdrukken en bijhorende voorschriften naast elkaar blijven bestaan. Dit is verwarrend. Het is dus minstens van groot belang dat de plangrens van het ontwerp-GRUP op alle kaarten aangeduid staat.

Om bovenstaande reden is de Stad ook vragende partij om de twee zones die bestemd zijn volgens het gemeentelijk RUP uit de contour van voorliggend gewestelijk RUP te schrappen. Op die manier is er geen onduidelijkheid over de overlap betreffende het erfgoedlandschap.

De afbakening van het gewestelijk RUP moet een heldere planopbouw en logische ruimtelijke gehelen nastreven. Op basis van het eerdere advies van de Stad Gent werd de afbakening voor een groot deel aangepast, zodat voorkomen werd dat een versnipperd plangebied ontstaat. Dit wordt positief onthaald. Toch zijn nog steeds een aantal zonevreemde woonpercelen niet opgenomen in het gewestelijk RUP, terwijl andere zonevreemde woningen wel werden opgenomen. Het is onduidelijk waarom bepaalde woningen wel en andere niet zijn opgenomen. Bij voorkeur worden deze allemaal opgenomen binnen de contour van het gewestelijk RUP om te vermijden dat snippers ontstaan. Het gaat over volgende zonevreemde woningen (aantal betrokken kadastrale percelen of perceelsgedeelten tussen haakjes):

- Mariakerksesteenweg nrs. 160 (2) en 152 (3)
- Rodehoedstraat: de afbakening van het gewestelijk RUP komt bij voorkeur tot tegen het woongebied volgens het gewestplan, net ten zuiden van de Rodehoedstraat. Op die manier wordt vermeden dat er een "spie" agrarisch gebied niet wordt opgenomen.
- Rodehoedstraat nr 8 (3)
- Kruising Beekstraat – Bosstraat: Bosstraat nrs. 1 (2), 2 (1) en 4 (1) en Beekstraat nrs. 64 (2) en 66 (2) (in tegenstelling tot andere woningen verderop in de straat).

Daarnaast wordt opgemerkt dat een nog onbebouwd, en beeldbepalend perceel op de hoek van de Luchterenstraat en Merendreesesteeweg, niet opgenomen is in het GRUP. Dit is een gemiste kans. Het perceel ligt op dit moment in woongebied en kan dus nog bebouwd worden. Het is echter een nog zeldzame restant van het kleinschalige, landelijke karakter binnen een bebouwd lint in het landelijk gebied. De Stad vraagt dan ook om dit perceel mee op te nemen binnen de plangrens en hier een open ruimte bestemming aan te koppelen.

2.8. Mogelijkheden voor recreatie

In (bijna) alle open ruimte bestemmingen/groene bestemmingen is recreatie toegelaten als nevenfunctie. Alle handelingen die nuttig zijn voor deze functie is toegelaten (m.u.v. het oprichten van gebouwen). Het begrip 'recreatie' is volgens de Stad te ruim. Het moet verordenend vastgelegd worden dat het niet gaat om sportterreinen, hoogdynamische recreatie of verblijfsrecreatie. Het kan hoogstens gaan over recreatief medegebruik of laagdynamische recreatie.

Recreatie in de pure vorm hoort eerder thuis in de portalen, maar niet in de kern van de groenpool. Hier moet de nadruk op recreatief medegebruik binnen de bos- of natuurzones liggen.

3. RELATIE MET GOEDGEKEURDE LOKALE EN BOVENLOKALE KADERS

De Stad Gent is van mening dat het ontwerp gewestelijk RUP niet altijd in overeenstemming is met eerder opgemaakte en goedgekeurde beleidskaders. In het gewestelijk RUP worden onvoldoende keuzes gemaakt om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en is het slechts een bevestiging van de bestaande toestand. In wat volgt wordt, niet limitatief, opgesomd waar het grafisch plan en/of de voorschriften de goedgekeurde beleidskeuzes niet volgen.

3.1. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, regio Veldgebied Brugge – Meetjesland (goedgekeurd door de Vlaamse regering op 29 juni 2007)

In de gewenste ruimtelijke structuur – goedgekeurd door de Vlaamse regering op 29 juni 2007 – worden een aantal visie-elementen geformuleerd die van belang zijn bij de opmaak van het gewestelijk RUP. Het betreft de volgende elementen, die inhoudelijk in de volgende hoofdstukken worden besproken:

- Minder samenhangend landbouwgebied met ruimte voor een gedifferentieerde landbouwontwikkeling
 - *“Binnen deze gebieden moet aandacht gaan naar een goede landschappelijke integratie van aanwezige ‘storende’ bebouwing.”*

Deze doelstelling wordt op geen enkele manier vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften noch in het grafisch plan. Bijvoorbeeld de verkavelingslob J. Schinckdreef – Meirebeekstraat kan als storende bebouwing in het agrarisch gebied beschouwd worden. De Stad is dan ook vragende partij om deze bebouwde cluster af te werken met een groene, opgaande rand, in het bijzonder omdat deze zone in het ontwerp GRUP tot het agrarisch gebied en niet tot het bouwvrij agrarisch gebied behoort (zie ook hoofdstuk 7.2).
 - *“Het deelgebied “omgeving Merendree – Drongen” omvat het historisch en landschappelijk zeer waardevolle gebied “Slindonk”. Om de historische en landschappelijke waarden van dit gebied maximaal te behouden en versterken dient verdere ontwikkeling of nieuwvestiging van niet-grondgebonden landbouw vermeden worden.”*

De Stad stelt tot haar tevredenheid vast dat het ‘bouwvrij agrarisch gebied’ rond Slindonk is uitgebreid, op basis van haar advies tijdens de voorontwerpfase. Onder punt 8 van dit advies wordt concreter ingegaan op het gebied Slindonk omdat de Stad van oordeel is dat de bestemming ‘bouwvrij agrarisch gebied’ met bijhorende voorschriften nog onvoldoende tegemoet komt aan de doelstellingen voor dit gebied.

- Behoud en versterking van gevarieerde halfopen valleilandschappen met ruimte voor grondgebonden landbouw, grasland- en landschapontwikkeling
 - *“De identiteit van de landschappelijk gave beekvalleien van Oude Kale, Kalebeek en Merebeek en hiermee samenhangende ecologische waarden (meersen met hoofdzakelijk een graslandgebruik, omzoomd door sloten en perceelsrandbegroeiingen en bulken met perceelsrandbegroeiingen) worden behouden, waarbij gestreefd wordt naar het behoud, de ecologische opwaardering en het landschappelijke herstel van de aanwezige natuur- en landschapselementen.”*

De vallei van de Oude Kale is in het ontwerp-GRUP aangeduid als agrarisch gebied met ecologisch belang met een overdruk ‘natuurverwevingsgebied’. Deze bestemming biedt een betere bescherming van de ecologische en landschappelijke waarden dan de bestemming die in het voorontwerp-GRUP voorzien was, aangezien agrarisch gebied met ecologisch belang een ruimtelijk kwetsbare bestemming is, wat de Stad uiteraard positief onthaalt. Niettemin

blijft de Stad een bestemmingswijziging van de Oude Kalevallei naar natuurgebied vragen - zie verder onder punt 7. Valleien.

De Meirebeekvallei blijft in het ontwerp-GRUP aangeduid als agrarisch gebied met overdruk natuurverweving. Deze bestemming biedt onvoldoende garanties om de vooropgestelde ambitie inzake ecologie en landschapsontwikkeling waar te maken. De Stad blijft voor de Meirebeekvallei een bestemmingswijziging naar agrarisch gebied met ecologisch belang vragen, zodat ook deze beekvallei ruimtelijk kwetsbaar gebied wordt maar er daarnaast ook nog mogelijkheden behouden blijven voor de zittende landbouwers - zie verder onder punt 7. Valleien.

- Behoud en herstel van gave landschaps- en erfgoedwaarden met concentraties aan parken en kasteeldomeinen

“De identiteit van historisch waardevolle bos-, vallei- en landschapsstructuren wordt behouden en waar mogelijk versterkt door herstel, beheer of aanplant van kleine landschapselementen.”

“...versterking van het landschapsecologische raamwerk...”

“een verdere toename van storende lint- en verspreide bebouwing wordt vermeden.”

De Stad Gent stelt vast dat er 2 dreven een bijkomende bescherming krijgen, maar is van mening dat er algemeen genomen nog onvoldoende rekening werd gehouden met deze doelstelling. De voorschriften zijn te beperkt opgesteld om de landschappelijke en erfgoedwaarden te behouden.

De Stad blijft van mening dat onvoldoende gezocht werd naar een algemene vertaling van het landschapsecologische raamwerk naar het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit hangt samen met de “stimulerende maatregelen” waarvan in de toelichtingsnota sprake is, maar die geen duidelijke uitwerking krijgen.

Algemeen kan er bijgevolg gesteld worden dat het voorstel van gewestelijk RUP specifiek voor de zone buiten de groenpool, hoewel er enige aanpassingen gedaan werden ten opzichte van het voorontwerp-GRUP, nog steeds onvoldoende ambitieus is opgemaakt om de doelstellingen uit de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, goedgekeurd door de Vlaamse regering, waar te maken.

3.2. Inrichtingsplan Vinderhoutse Bossen (goedgekeurd door de Vlaamse regering op 9 mei 2012)

- *“Open te houden cellen bij landelijke bewoning”*

De “open te houden cellen bij landelijke bewoning” zoals ingetekend op het IP krijgen drie verschillende soorten bestemmingen: sommige van deze cellen kregen een agrarische bestemming (art 1), andere cellen kregen een bestemming als “gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde” (art 6), nog andere cellen kregen in het ontwerp-GRUP dan weer de bestemming “gemengd openruimtegebied” (art 8).

Het verdient aanbeveling om helder te motiveren op welke manier de open ruimte cellen uit het IP vertaald werden in het GRUP. Het uitgangspunt is immers dat deze erven visueel-

landschappelijk open blijven, het onbebouwde en onverharde karakter ervan behouden blijft en landschapseigen groenstructuren zoals hagen, knotbomenrijen en hoogstamboomgaarden versterkt worden (zie IP Vinderhoutse Bossen, p. 89 en 127).

Deze doelstelling is van toepassing voor alle erven die in het IP aangeduid werden als “open te houden cel bij landelijke bewoning”, los van de eventuele cultuurhistorische waarde van de gebouwen. Het is dan ook van belang dat deze doelstelling minstens doorvertaald wordt naar de bestemmingen die van toepassing zijn op deze cellen. Op die manier kan de landschappelijke ambitie (onbebouwd en onverhard karakter en groenstructuren) beter nagestreefd worden.

Daarnaast is het onduidelijk waarom de afbakening van de open te houden cellen werd gewijzigd ten opzichte van het IP. Voor sommige plekken is deze wijziging aanzienlijk, ten nadele van de bosbestemming. Zie ook verder bij hoofdstuk 6.

- *De Lieve*

De Lieve (plaatselijk de Gijzelbeek geheten) wordt in het IP aangeduid als ‘optimaliseren natuurlijk waterbeheer’. De waterloop heeft in het ontwerp-GRUP de overdruk art.13 ‘te behouden cultuurhistorisch waardevolle waterlopen’ gekregen. Dit wordt positief onthaald door de Stad.

3.3. Ruimtelijke Structuurvisie 2030 Gent

In 2018 werd met de goedkeuring van de ‘Ruimtelijke Structuurvisie 2030 Gent’ het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Gent vervangen. De toelichtingsnota moet bijgevolg niet meer ingaan op dit RSG, afdeling aan de Ruimtelijke Structuurvisie is dan ook voldoende.

In de paragraaf over de Structuurvisie in de toelichtingsnota, worden de ambities rond recreatief groen en het groeneruimte- en waternetwerk kort beschreven. De Stad vraagt om de gebiedsspecifieke vermeldingen en ambities rond de Vinderhoutse bossen, Oude Kale- en Meirebeekvallei uit de Structuurvisie bijkomend op te nemen in de toelichtingsnota.

De groenpool Vinderhoutse bossen wordt beschreven als een belangrijke ruimtelijke bouwsteen van het groeneruimtenetwerk, die via de groenklimaatas nr 7 ‘Vinderhoutse Bossen’ voor langzaam verkeer bereikbaar is vanuit de stad. De stad heeft de ambitie de interne samenhang binnen de groenpolen te versterken door op bestaande barrières te werken. In de groenpool Vinderhoutse Bossen betreft het de Bosstraat.

De Kale- en Meirebeekvallei zorgen voor groenblauwe dooradering van het groeneruimte- en waternetwerk. De stad heeft de ambitie de valleistruktuur van deze beken, met de typische percelingsvorm, microreliëf en bijhorende vegetatiecomponenten, opnieuw voelbaar te maken.

In de bindende bepalingen van de Ruimtelijke Structuurvisie worden delen van de valleien van oa. de Kale als te beschermen valleien met natuurwaarden vermeld.

> Deze ambities rond het opwaarderen van valleistrukturen en beschermen van valleien met natuurwaarden zijn onvoldoende doorvertaald in het GRUP.

3.4. Groenstructuurplan Gent

In de toelichtingsnota wordt melding gemaakt van het groenstructuurplan dat in februari 2012 door de Gentse gemeenteraad werd goedgekeurd, verder bouwt op en een verfijning vormt voor het Ruimtelijk Structuurplan Gent van 2003. In de paragraaf over het Groenstructuurplan zijn enkel algemene doelstellingen en de gebiedsgerichte actie m.b.t. de groenpool Vinderhoutse Bossen opgenomen. Nochtans worden in het Groenstructuurplan over het plangebied van het ontwerp-GRUP een aantal relevante uitspraken gedaan die zeker dienen te worden vermeld. Op de gewenste structuur worden de valleien van de Oude Kale en de Meirebeek aangeduid als riviervalleien/meersenslandschappen die zich doorheen het bulkengebied slingeren. De groenpool Vinderhoutse bossen wordt opgenomen als grote natuur- en boskern en de vallei van de Meirebeek wordt aangeduid als vallei waarin zich kleinere natuurkernen (verder) kunnen ontwikkelen (in het bijzonder in de omgeving van de kasteeldomeinen Ijzeren Hekken en Blauwhuis) en waar naar bijkomende bebossingsmogelijkheden wordt gezocht. Buiten de valleien – in het bulkengebied – zijn natuur, landbouw en bosbouw nevens geschikt aan elkaar en wordt natuurverweving vooropgesteld. De natuurdoelstelling is hier nauw verweven met de landschapsdoelstelling. Tenslotte wordt gestreefd naar het realiseren van natuur- en bosverbindingen langs de grote infrastructuren, op deze locatie de spoorweg Gent-Oostende.

> Deze ambities mbt de Meirebeekvallei, het bulkengebied en te creëren bosverbindingen langs de spoorweg zijn onvoldoende of niet doorvertaald in het GRUP.

3.4. Standpunt Stad Gent ten aanzien van bijkomende bebossing in de omgeving van de Vinderhoutse Bossen (goedgekeurd 17 juli 2014)

Het standpunt van de Stad Gent omtrent de Meirebeekvallei werd opgemaakt naar aanleiding van een workshop omtrent de zoektocht naar bijkomende bebossing in de Meirebeekvallei en het overleg met het RUP-team dat hierna volgde. Het resultaat van deze workshop zijn een aantal ruimtelijke concepten en een structuurschets, waarin de visie op bijkomende bebossing in de Meirebeekvallei zijn uitgewerkt. Het standpunt wordt nogmaals in bijlage toegevoegd en inhoudelijk nog verder besproken.

Op 5 maart 2021 ontving de Stad een brief van het kabinet van minister Demir, waarin de intentie wordt uitgesproken om voormalige stortplaatsen te bebossen en/of in te richten in functie van natuurontwikkeling. Deze intentie is in overeenstemming met de ambities van de Stad, maar krijgt geen doorvertaling in het GRUP. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7.

3.5. Studie Kouter- en Leieland

De voorstellen en visie uit de studie Kouter- en Leieland werken onvoldoende door in het voorstel gewestelijk RUP. Hierin zijn nochtans zeer waardevolle voorstellen uitgewerkt die het erfgoedlandschap en het landelijke karakter van het gebied ondersteunen, meer bepaald over de inpassing van geïsoleerde bebouwing, bebouwingslinten en bebouwingslobben in de open ruimte, waarbij telkens een onderscheid gemaakt wordt tussen kouters, bulken en meersens.

3.6. Visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Gent in 2030 en de vertaling ervan

Het is onduidelijk of er specifiek gezocht werd naar manieren om de omschakeling naar een meer klimaatneutrale en stadsgerichte landbouw in dit gebied en naar een verbrede bedrijfsvoering, afgestemd op oa. de groenpool, vorm te geven, zodat ook dit soort landbouw een plaats krijgt in het plangebied. Bijvoorbeeld :

- landbouwbedrijven die willen omschakelen naar een meer extensieve landbouw waarin landschapsbeheer een grotere rol speelt
- landbouwbedrijven die zachtrecreatieve vormen van recreatie willen integreren in hun bedrijfsvoering – bedoelen we hoevetoerisme ? hoevelogies ? hoevekamperen ?
- landbouwbedrijven die hun land- en tuinbouwproducten lokaal willen vermarkten via thuisverwerking en thuisverkoop;
- voedselbossen
- zelfplukformules
- enz.

Er zijn uiteraard wel mogelijkheden binnen de bestemming als agrarisch gebied, maar een toekomstgerichte visie zou meer naar voor mogen komen als een expliciete keuze.

4. KASTEELPARKEN

4.1. Vraag tot herbestemming naar kasteelpark

In de gewenste ruimtelijke structuur wordt aangegeven dat de hoofdfunctie van de historisch waardevolle parkgebieden 'park' is. De Stad Gent kan dan ook niet akkoord gaan met de herbestemming van de kasteelparken naar 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde'. De ecologische en landschappelijke waarde van deze domeinen worden hierdoor onvoldoende onderstreept. Bovendien wordt gemengd open ruimtegebied ook niet beschouwd als een ruimtelijk kwetsbaar gebied, wat het behoud van deze waardevolle gebieden – zo kenmerkend voor de Gentse stadsrand en bepalend voor haar recreatieve waarde – in het gedrang brengt.

Omwille van hun monumentale waarde, de typische parkaanleg en de aanwezige natuurwaarden is het wenselijk dat alle kasteeldomeinen een aparte bestemming als "kasteelpark" krijgen. Deze domeinen kunnen namelijk niet op eenzelfde manier beoordeeld worden als een (residentieel) erf bij een oude hoeve, terwijl ze in voorliggend gewestelijk RUP wel in eenzelfde bestemmingscategorie komen te liggen. Ook op het gewestplan zijn deze gebieden aangeduid als parkgebied. Bovendien is de aanwezigheid van kasteelparken in het plangebied kenmerkend en structuurbepalend voor de regio. Dit wordt bevestigd door de beschrijving bij "vallei van de Oude Kale, Vinderhoutse Bossen en Slindonk (ID 135387) op de inventaris van het landschappelijk erfgoed (bron: inventaris.onroenderfgoed.be):

Het gebied bezit een waardevolle landelijke bebouwing die verrijkt is met een aanzienlijk aantal landhuizen, buitenplaatsen en kasteeldomeinen, die door hun aanleg en structuren (o.a. door middel van dreven en vista's) opvallende entiteiten vormen.

Specifiek voor het plangebied krijgen volgende kasteelparken een speciale vermelding: Kasteel Blauwhuys, Dreefkasteel, Kasteel Ten Velde, Kasteel van Vinderhoute, Kasteel van Schouwbroek.

De vraag wordt dan ook herhaald om, net zoals dit ook gebeurde in het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent voor de deelgebieden Parkbos en Gentbrugse meersen-Damvallei, een aparte bestemming toe te kennen aan de kasteelparken.

Concreet stelt de Stad Gent voor om volgende sites:

- site Blauwhuys
- site Schouwbroek
- site IJzeren Hekken
- Heiebreestraat 22

aan te duiden met de bestemming “kasteelparkgebied”.

De toevoeging van de paragraaf i.v.m. het reconversierapport uit hogervermeld gewestelijk RUP aan de stedenbouwkundige voorschriften van het Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde wordt positief onthaald, maar kan ook in een bestemming ‘kasteelpark’ aangehouden worden – zie onder.

4.2. Bescherming cultuurhistorische waarde

De bezorgdheid van de Stad Gent betreffende het verdwijnen of vervlakken van het historisch parkontwerp, vijvers, monumentale bomen, ijskelders e.d. is gedeeltelijk opgevangen door de overdruk ‘gebied met cultuurhistorische waarde’ (artikel 15) toe te voegen aan delen van kasteelpark Blauwhuis en Schouwbroek. Toch wordt geoordeeld dat deze overdruk onvoldoende wordt toegepast. Ook de zone rechtstreeks grenzend aan de kasteelbebouwing is cultuurhistorisch waardevol, net zoals het park van kasteel IJzeren Hekken. De overdruk moet dus uitgebreid worden om te voorkomen dat elders de erfgoedwaarden verdwijnen.

4.3. Voorstel verordenende voorschriften kasteelparkgebied

In het aanvullend advies van de Stad Gent van 2 juni 2017 heeft de Stad reeds een voorstel tot aanpassing van stedenbouwkundige voorschriften gedaan. De Stad wil in dit advies hier opnieuw naar verwijzen. Het voorstel van wijziging was gebaseerd op de huidige voorschriften bij art. 5 en op de voorschriften uit het GRUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent, deelproject 6C Parkbos.

Volgende zaken zou de Stad minstens aangepast zien:

- Recreatie is geen nevensgeschikte functie. De landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde staat voorop. Recreatie is enkel toelaatbaar als het gaat over zacht recreatief medegebruik en voor zover dit de functie als kasteelpark niet schaadt.
- Er moeten bepalingen opgelegd worden die ervoor zorgen dat de waardevolle elementen van zowel het interieur als het exterieur behouden blijven.
- Het historisch parkontwerp, met zijn kenmerkende onderdelen, dient eveneens beschermd te worden.
- De toegelaten functies moeten een laagdynamisch karakter hebben en kantoor- of dienstenfunctie dient uitgesloten te worden. Deze laatste functie hoort eerder thuis in het

stedelijk gebied en niet in het buitengebied. De toegelaten functies moeten in teken staan van de groenpool.

- Minstens het herbouwen van de historisch waardevolle gebouwen mag niet toegelaten worden.

Indien de kasteelparken niet aangeduid worden met de aparte bestemming als “kasteelpark”, dan is de Stad Gent vragende partij om minstens herbouw te verbieden en beperkingen op vlak van functiewijzigingen, uitbreidingen en verhardingen verordenend vast te leggen.

5. HOEVES

Een aantal (voormalige) hoeves en directe bedrijfsweides zijn opgenomen in het agrarisch gebied, andere hoeves zijn aangeduid als gemengd openruimtegebied, al of niet met cultuurhistorische waarde. De exacte keuze is niet per plek duidelijk gemotiveerd in de toelichtingsnota. We leiden uit de toelichtingsnota af dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen hoeves met een erfgoedwaarde, een residentiële functie en hoeves met mogelijkheden voor een landbouwfunctie, ook op lange termijn. Door de gebrekkige motivatie is het dan ook niet voldoende duidelijk waarom sommige hoeves meer mogelijkheden krijgen op vlak van functiewijzigingen en uitbreidingen dan andere.

Het is ook niet duidelijk wat het toekomstperspectief is voor de hoeves die hun agrarische bestemming behouden. Het gaat niet altijd over hoeves die nog een agrarische functie hebben. Beschikken deze hoeves over voldoende gronden i.f.v. een duurzame landbouwbedrijfsvoering? Zijn er voor deze bedrijfszetels geen erfgoedwaarden/cultuurhistorische waarden die beschermd moeten worden? Dergelijk onderzoek per ‘open ruimte cel’, die de keuze voor herbestemming motiveert, ontbreekt maar is cruciaal.

De herbestemming naar agrarisch gebied noch naar GO-gebied of CH-gebied, beantwoordt aan de vooropgestelde doelstelling uit het landinrichtingsplan voor de Vinderhoutse Bossen, waarin gesteld wordt dat de ‘open te houden cellen bij landelijke bewoning’ visueel-landschappelijk open blijven, het onbebouwde en onverharde karakter ervan behouden blijft en landschapseigen groenstructuren zoals hagen, knotbomenrijen en hoogstamboomgaarden versterkt worden. Deze doelstellingen komen niet tot uiting in de stedenbouwkundige voorschriften bij de drie verschillende bestemmingen die voor deze plekken van toepassing zijn (zie ook hoofdstuk 10).

Er kan akkoord gegaan worden dat een aantal hoeves met een cultuurhistorische waarde een groenpoolondersteunende functie kunnen opnemen, zoals hoevetoerisme, hoevewinkel, horeca, socio-culturele voorzieningen enz, net zoals die voor de kasteeldomeinen het geval is. Een aantal van de toegelaten functiewijzigingen die mogelijk zijn onder de bestemming CH-gebied, staan echter volledig los van de ontwikkeling van het gebied als groenpool. Een herbestemming van een hoeve naar kantoor bijvoorbeeld, biedt geen enkele meerwaarde voor de groenpool. Er wordt dan ook gevraagd om minstens de toegelaten functiewijzigingen voor de hoeves te beperken tot functies met een meerwaarde voor de groenpool.

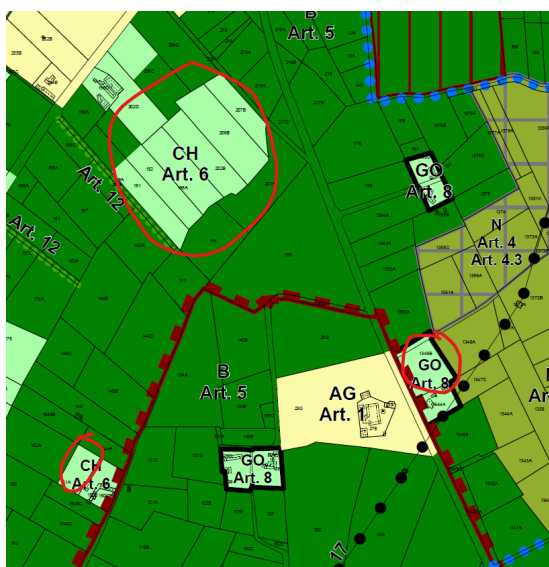
Er kan niet akkoord worden gegaan dat hoeves met een erfgoedwaarde (minstens opname in de inventaris bouwkundig erfgoed) herbouwd kunnen worden. Op die manier verdwijnen de waardevolle kenmerken van het historisch bebouwd landschap.

De inlassing in de stedenbouwkundige voorschriften van het gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde, van een paragraaf i.v.m. het toevoegen van een reconversierapport of inrichtingsplan aan de vergunningsaanvraag wordt positief onthaald. Deze kunnen op die manier correcter en vollediger worden beoordeeld en geadviseerd.

We stellen vast dat er een aantal wijzigingen zijn gebeurd aan het grafisch plan van het ontwerp-GRUP, waarvoor we sterke bedenkingen hebben:

- De contour van de CH-open ruimtecel aan Gavergrachtstraat 142 is aangepast op basis van het advies van de Stad over het voorontwerp-GRUP. Er zijn echter 5 percelen/perceelsdelen toegevoegd aan deze cel met een totale oppervlakte van 3,84 ha en dus uit de initiële bestemming als bosgebied gehaald. Dit is een aanzienlijke wijziging die niet gemotiveerd wordt. De Stad vraagt om geen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden op deze percelen te creëren en de voorziene herbestemming naar boszone te behouden (zie ook hoofdstuk 8).
- Aan kleine, centraal in de bosuitbreiding gelegen CH-open ruimtecel (ter hoogte van doodlopende deel Heiebreestraat) is een aanpalend perceeltje toegevoegd en dus uit de geplande bosbestemming gehaald. Dit wordt niet gemotiveerd en is onnodig, te meer daar dit perceel op vandaag al bebost is. De Stad vraagt dan ook om voor dit perceel de geplande bosbestemming te behouden.
- Er werd een kleine open ruimtecel langs Bosstraat omgezet van een geplande agrarische bestemming naar GO-gebied. Daarbovenop werd het noordelijk aanpalend langwerpige perceel toegevoegd aan deze nieuwe bestemming. Hier is echter een publiek pad voorzien dat vandaag al is opengesteld. Het is dan ook onduidelijk waarom voor dit perceel de bosbestemming niet behouden blijft.

Algemeen genomen vraagt de Stad om bij alle open ruimte cellen, of het nu voormalige hoesjes zijn of woningen en ongeacht of ze herbestemd worden naar GO-gebied of CH-gebied, om de onbebouwde percelen maximaal uit deze bestemmingen te halen en hier de bosbestemming te behouden. De voorschriften voor GO-gebied of CH-gebied zetten namelijk de deuren open voor verdere vertuining, verpaarding, privatisering van het landschap, enzovoort (zie ook hoofdstuk 10). Hieronder worden, d.m.v. een uitsnede uit het grafisch plan, een aantal voorbeelden gegeven.



6. VALLEIEN

6.1. Vallei van de Oude Kale

De vallei van de Oude Kale is vandaag op het gewestplan ingekleurd als valleigebied. Hier werd een landinrichtingsproject gerealiseerd door de VLM. In het groenstructuurplan wordt deze vallei aangeduid als (te vrijwaren) riviervallei/meersenlandschap. In de Ruimtelijke Structuurvisie 2030 wordt dit bevestigd; de Oude Kalevallei maakt deel uit van de groene hoofdstructuur, ambitie is de valleistructuur met de typische percelingsvorm, microreliëf en bijhorende vegetatiecomponenten weer voelbaar te maken. Het bindend gedeelte van de Ruimtelijke Structuurvisie vermeldt oa. de valleien van de Oude Kale en de Meirebeek als ‘te beschermen valleien met natuurwaarden’. Ook in de gewenste ruimtelijke structuur op Vlaams niveau zijn doelstellingen betreffende het behoud, de ecologische opwaardering en het landschappelijk herstel van de aanwezige natuur- en landschapselementen voorop gesteld (zie hoofdstuk 3).

Om deze visie te vertalen naar een gewestelijk RUP moet voor de beekvalleien – en minstens voor de Oude Kalevallei – een herbestemming naar natuurgebied gebeuren. Het ontwerp-GRUP voorziet een herbestemming van de Oude Kalevallei van ‘valleigebied’ volgens het gewestplan naar ‘agrarisches gebied met ecologisch belang’. Er wordt dus niet gestreefd naar het verder opwaarderen en herstellen van zowel de natuur- als landschapselementen. De herbestemming heeft met andere woorden geen hogere ambitie dan de huidige bestemming. De verdere uitbouw de typische perceelsrandbegroeiingen bijvoorbeeld, wordt op geen enkele manier nagestreefd. Het ecologisch opwaarderen van de valleien is onvoldoende tot niet mogelijk in agrarisch gebied.

Bovendien wil de Stad Gent verwijzen naar het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waarin de Vlaamse overheid aangeeft dat het de lokale besturen toekomt om de gebieden met natuurverweving af te bakenen. Vanuit deze invalshoek wil de Stad Gent dan ook aantonen dat het noodzakelijk is om met voorliggend advies van de lokale overheid rekening te houden.

Aanvullend willen we opmerken dat in de Vallei van de Oude Kale op Gents grondgebied een stortplaats gelegen is. Deze stortplaats is bij OVAM gekend onder het nummer 2215. Het grootste deel van deze stortplaats is in private eigendom, een ander deel is in eigendom van de Groep Gent. Op 5 maart 2021 ontving de Stad een brief van het kabinet van minister Demir, waarin de intentie wordt uitgesproken om voormalige stortplaatsen te bebossen en/of in te richten in functie van natuurontwikkeling. In deze brief werd voorgesteld dat OVAM alle kosten van oriënterende bodemonderzoeken voor percelen die in aanmerking komen voor bebossing of natuurontwikkeling zou dragen. Voor dit stort is in het verleden echter al een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd en zou het wenselijk zijn een concreet actieplan op te maken. De Stad is vragende partij voor het realiseren van bosuitbreiding op deze site, zoals in eerdere adviezen reeds meegegeven. Om dit doel te bereiken is het behoud van een groene bestemming en/of een herbestemming van dit gebied naar bosgebied (en dus geen herbestemming naar agrarisch gebied met ecologisch belang) echter een belangrijke vereiste. Bovendien wordt deze ambitie van minister Demir niet vertaald naar het grafisch plan, wat tegenstrijdig is.

6.2. Vallei van de Meirebeek en de Kalebeek

Ook binnen de Meirebeek- en Kalebeekvallei moet voldoende aandacht zijn voor het creëren van een groenblauw netwerk. Tegelijkertijd begrijpt de Stad dat de landbouwsector al sterk getroffen wordt door verschillende initiatieven in deze omgeving. De Stad vraagt dan ook om de vallei van de Meirebeek en de Kalebeek, die op dit moment een bestemming hebben als 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied' te herbestemmen naar 'agrarisch gebied met ecologisch belang'. Op die manier blijft landbouw hier de hoofdfunctie, maar worden wel meer kansen geboden om een groen raamwerk te creëren.

Dit hangt samen met de concepten en structuurschets om bijkomende bebossing in de Meirebeekvallei te ontwikkelen (zie ook hoofdstuk 3.4.). Deze zijn op dit moment niet vertaald in het grafisch plan noch in de voorschriften: er wordt geen boszone voorzien tussen de kasteelparken, er wordt geen bos voorzien op de hoek Luchterenstraat – spoorweg en er wordt geen beboste afwerking van de verkaveling Joannes Schinckdreef-Meirebeekstraat voorzien. Het stadsbestuur betreurt dit en wenst duidelijk te stellen dat de bebossingswens een vertaling moet krijgen in het gewestelijk RUP. Dit is mogelijk, op een niet dwingende wijze, binnen de bestemming 'agrarisch gebied met ecologisch belang'.

De Stad is in geen geval vragende partij voor het omzetten van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar 'gewoon' agrarisch gebied (westen van de Gavergrachtstraat en Luchterenstraat), zoals nu wordt voorgesteld. Dit is immers geen vertaling van de vooropgestelde gewestelijke visie, waarin wordt aangegeven dat *“een verdere toename van storende lint- en verspreide bebouwing wordt vermeden”* en *“de identiteit van historisch waardevolle bos-, vallei- en landschapsstructuren wordt behouden en waar mogelijk versterkt door herstel, beheer of aanplant van kleine landschapselementen.”* Er wordt niet gezocht naar een vertaling van het landschapsecologische raamwerk naar het grafisch plan/stedenbouwkundige voorschriften.

In de gewenste ruimtelijke structuur (juni 2007) wordt tenslotte het volgende vermeld: *“Binnen de minder samenhangende landbouwgebieden moet aandacht gaan naar een goede landschappelijke integratie van aanwezige ‘storende’ bebouwing.”* Deze doelstelling wordt op geen enkele manier vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften noch in het grafisch plan. In het bijzonder springt daarbij de verkavelingslob J. Schinckdreef – Meirebeekstraat in het oog, die als storende bebouwing in het agrarisch gebied kan beschouwd worden. De Stad is dan ook vragende partij om deze bebouwde cluster af te werken met een groene, opgaande rand.

Daarom wordt gevraagd om de volledige zone tussen Gavergrachtstraat – Luchterenstraat en de grens van het grondgebied Gent minstens aan te duiden met een overdruk natuurverweving waarbinnen natuurbehoud, bos en landbouw nevensgeschikte functies zijn, rekening houdend met de landschappelijke waarden, en waarbinnen een recht van voorkoop van toepassing is.

Bovendien wil de Stad Gent verwijzen naar het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, waarin de Vlaamse overheid aangeeft dat het de lokale besturen toekomt om de gebieden met natuurverweving af te bakenen. Vanuit deze invalshoek wil de Stad Gent dan ook aantonen dat het noodzakelijk is om met voorliggend advies van de lokale overheid rekening te houden.

7. SLINDONK

In de gewenste ruimtelijke structuur wordt aangegeven dat de historische en landschappelijke waarden van Slindonk maximaal behouden en versterkt worden (zie hoofdstuk 3.1.). De Stad is dan ook tevreden met de aanduiding van de dries als bouwvrij agrarisch gebied en de uitbreiding van het bouwvrij agrarisch gebied ten opzichte van het voorontwerp-GRUP. Wel heeft de Stad nog volgende bezorgdheden:

7.1. Afbakening van het bouwvrij agrarisch gebied ter hoogte van Slindonk

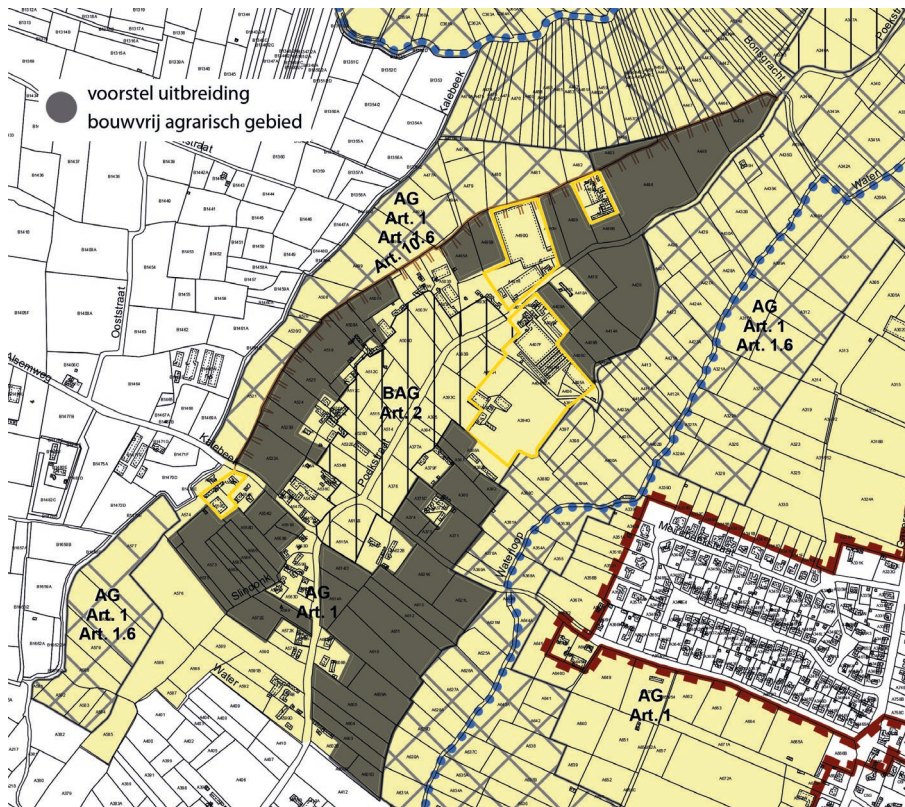
De Stad gaf in de voorontwerpfase in haar advies mee dat de afbakening van het bouwvrij agrarisch gebied ter hoogte van Slindonk te beperkt werd ingetekend. Niet enkel de centrale dries, maar ook het open karakter tussen de hoeves en tussen andere bebouwing door is van belang. Hierdoor wordt immers de relatie tussen de dries en het achterliggend openruimtegebied zichtbaar. Er werd dan ook gevraagd om het bouwvrij agrarisch gebied – kortweg BAG- aan te duiden tot tegen de beekvalleien (overdruk natuurverweving ter hoogte van de Kalebeek en de Meirebeek) en in de lengte langs de Poeksstraat) in beide richtingen. Met deze vraag grotendeels rekening gehouden, wat we uiteraard toejuichen. Maar, in functie van het beschermen van de typische kenmerken van de historische dries, zou het bouwvrij agrarisch gebied nog meer uitgebreid kunnen worden, conform het voorstel van de Stad dat in 2017 al meegegeven werd.

In de aanvulling bij het gecoördineerd advies van 2017 gaf de Stad een concreet voorstel van ruimere afbakening van het bouwvrij agrarisch gebied (BAG) mee, hieronder 'het stadsvoorstel' genoemd. Dit voorstel werd gebaseerd op gedetailleerd onderzoek naar de huidige functie en vergunningtoestand van de bestaande gebouwen en ondernemingen in Slindonk. Dit onderzoek had tot doel om aan te tonen waar nog professionele landbouw aanwezig is en waar de historische functies een residentiële functie hebben gekregen. De bedoeling moet immers zijn om de professionele landbouwsector zo min mogelijk te schaden. Uit het onderzoek bleek dat zeer veel hoeves in het verleden getransformeerd zijn tot een woonfunctie.

Dit onderzoek is samen te vatten in volgende analysekaart:

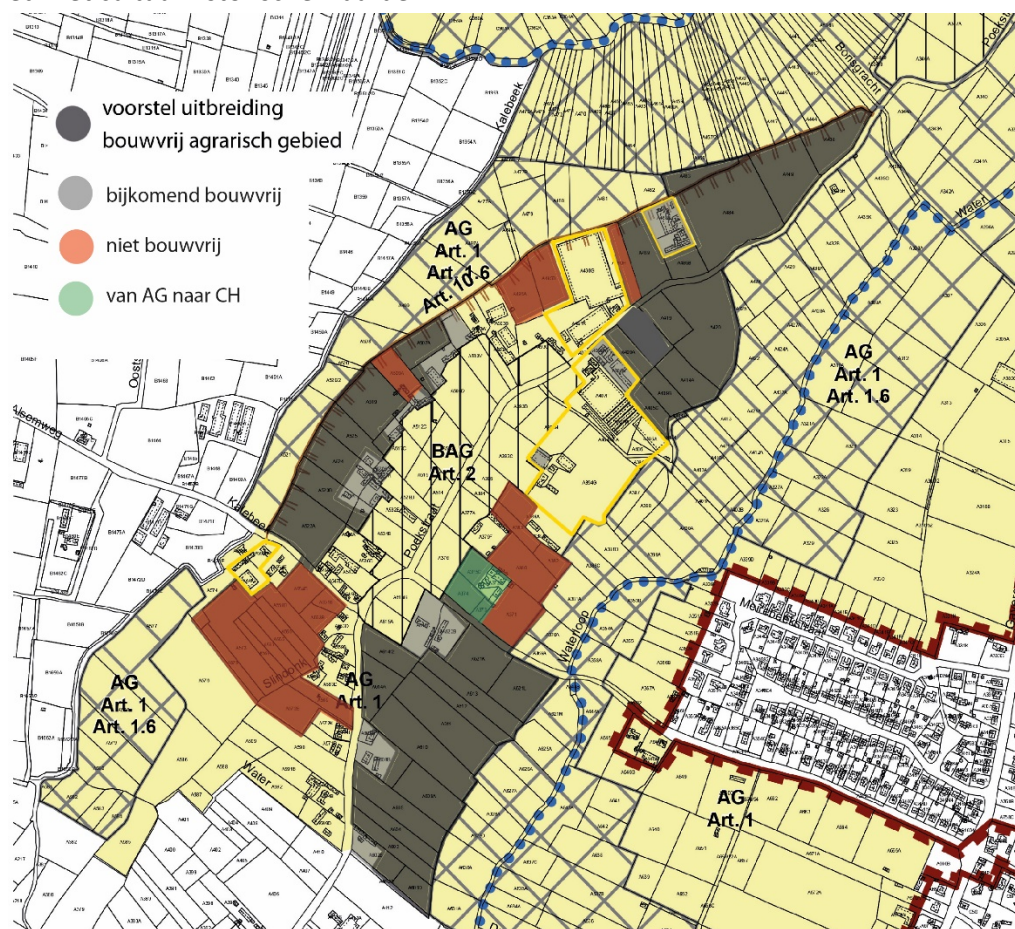


Hieruit volgde het stadsvoorstel voor uitbreiding van het bouwvrij agrarisch gebied (zie grijze overdruk op onderstaande figuur).



De stad apprecieert dat in het ontwerp-GRUP het stadsvoorstel in aanzienlijke mate is overgenomen op het grafisch plan, met name voor wat betreft de perceelsgroepen aan de randen van Slindonkdries, zowel in de dwarse richting -in aansluiting op de Oude Kale- en Meirebeekvallei- als in de lengterichting, langsheen de Poekstraat in noordoost- en zuidwestwaartse richting.

Tegelijkertijd wijkt het grafisch plan van het ontwerp-GRUP op een aantal plekken af van het stadsvoorstel. Op 8 plaatsen -in lichtgrijs aangeduid op onderstaande figuur- werd bijkomend BAG voorzien ten opzichte van het stadsvoorstel. Hiermee kan akkoord worden gegaan. Op 5 plaatsen -in bruin aangeduid op de figuur- werd het stadsvoorstel niet gevolgd, en werd er dus geen BAG voorzien. Op 1 plaats (Merendreesesteeweg 78) is een residentiële woning in een voormalig hoevegebouw met bijhorende niet-bebouwde percelen opgenomen in de bestemming 'Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde'.



Figuur: stadsvoorstel voor afbakening bouwvrij agrarisch gebied in Slindonk, met aanduiding van de verschillen met het ontwerp-GRUP

Het is niet duidelijk vanuit welke motivatie het stadsvoorstel, dat gedetailleerd onderbouwd was, maar deels gevolgd is.

Minstens vraagt de Stad om het stadsvoorstel te volgen op de 5 plaatsen waar in het ontwerp-GRUP geen bouwvrij agrarisch gebied voorzien is en op de onbebouwde percelen waar voor de bestemming 'Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' werd geselecteerd. Dit laatste omdat de bouw mogelijkheden in deze bestemming ruimer zijn dan in het bouwvrij agrarisch gebied.

7.2. Zones met professionele landbouw

In het stadsvoorstel uit 2017 werd voorgesteld om de zones waar op dit moment nog een professionele landbouwactiviteit gehuisvest, niet op te nemen binnen het bouwvrij agrarisch gebied. Dit met als doel om deze landbouwbedrijven nog ontwikkelingskansen te bieden. Tegelijkertijd kan de tendens die hierboven beschreven wordt, namelijk het langzaam omvormen van landbouwbedrijven tot louter residentiële functies, hiermee niet tegen gegaan worden. In tegendeel, vanuit ruimtelijk oogpunt is het jammer dat de gebieden waar nu nog landbouwontwikkeling toegestaan is, voor altijd uitgesloten zou zijn uit het bouwvrij agrarisch gebied. Stel dat er binnen afzienbare tijd geen leefbare, professionele landbouwbedrijven meer zijn in die zone, dan blijven die gebieden minder beschermd tegen ongewenste bebouwing, wat te betreuren is. Vandaar dat de Stad vraagt om ook op langere termijn, wanneer de landbouwfunctie zou verdwijnen, de betreffende percelen ook als bouwvrij agrarisch gebied te bestemmen. Op die manier zouden bedrijven die nu nog in landbouwgebruik zijn, hun bouwrechten verliezen op het ogenblik dat ze residentialiseren, in lijn met de rest van Slindonkdries. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door de betreffende percelen op te nemen in het bouwvrij agrarisch gebied en via de stedenbouwkundige voorschriften ontwikkelingsmogelijkheden voor professionele landbouwbedrijven te voorzien. Hierbij moet uiteraard wel gezorgd worden dat er geen mogelijkheden tot misbruik zijn, bijvoorbeeld door landbouw in bijberoep of hobbylandbouw. De Stad vraagt aan het RUP-team om deze bezorgdheid verder te onderzoeken.

7.3. Stedenbouwkundige voorschriften van het bouwvrij agrarisch gebied ter hoogte van Slindonk

De voorschriften van het bouwvrij agrarisch gebied zijn momenteel onvoldoende gedetailleerd om het visueel open karakter van de dries te beschermen. De voorschriften bieden onvoldoende bescherming van de landschappelijke waarde. Bouwvrij agrarisch gebied is namelijk geen ruimtelijk kwetsbaar gebied, waardoor het mogelijk blijft om zonder vergunning alsnog constructies te plaatsen (zoals schuilhokken) conform het Vrijstellingenbesluit. Dit besluit blijft immers geldig naast het verbod op constructies ingeschreven in het voorschrift voor bouwvrij agrarisch gebied. Hiermee gaat het gewestelijk RUP voorbij aan de ambitie om de openheid van de dries maximaal te bewaren. Minstens de oprichting van constructies die vrijgesteld zijn van vergunning zoals vermeld in het vrijstellingenbesluit, moet eveneens worden verboden. Dit heeft geen impact op de nog aanwezig professionele landbouwbedrijven doordat ze enerzijds uit het bouwvrij agrarisch gebied worden gehouden of (voorkeur van de Stad) er voor deze bedrijven specifieke bepalingen in de voorschriften van het bouwvrij agrarisch gebied kunnen worden opgemaakt. Voor zonevreemde woningen en niet-agrarische economische activiteiten of hobbylandbouw, is het wel degelijk belangrijk om vrijgestelde constructies zoals schuilhokken in de dries te verbieden.

Momenteel bevat het gewestelijk RUP enkel voorschriften met betrekking tot bebouwing, maar er moeten eveneens beperkingen opgelegd worden in functie van het behoud van de landschappelijke waarden. Het behoud van de huisweiden, boomgaarden enz. staat voorop in dit gebied. Het is dan ook aangewezen om andere al dan niet vergunningsplichtige ingrepen zoals reliëfwijzigingen, het aanleggen van verhardingen, opslag van materialen of het plaatsen van zichtwerende afsluitingen of andere zichtwerende beplantingen (zoals hagen) te verbieden.

Bovendien ontbreekt een visie op bestaande storende agrarische bebouwing die op termijn kan verdwijnen. Bij voorkeur wordt het behoud van deze bebouwing op termijn vermeden. Meer in het bijzonder betreft het een varkensstal ter hoogte van huisnr. 23 (met tevens storende populierenrijen midden in de dries), een aantal serres in het noorden van het gebied, evenals een manège.

8. VINDERHOUTSE BOSSEN

Met de uitbreiding van de oude boskern Vinderhoutse bossen tot een volwaardige groenpool wordt het in uitvoering zijnde landinrichtingsplan ook daadwerkelijk in passende ruimtelijke bestemmingen omgezet, hetgeen de Stad toejuicht. Over een aantal zaken volgt het gewestelijk RUP onvoldoende de doelstellingen en keuzes die gemaakt werden in het landinrichtingsproject. Deze zijn opgesomd onder hoofdstuk 3.2. Aanvullend zijn er nog bijkomende kanttekeningen:

- Er dient te worden op toegezien dat voorafgaand aan de realisatie van de bosbestemming geen handelingen kunnen gebeuren die de realisatie van de bosbestemming in het gedrang brengen of onmogelijk maken. Tevens is het van belang dat in het geval van private bebouwing storende, landschappelijk en ecologisch minder gewenste afsluitingen uit het gebied worden geweerd. De Stad Gent vraagt om dit ook in de voorschriften op te nemen.
- Er zal een natuurbegraafplaats en een monument ter ere van de coronaslachtoffers aangelegd worden binnen de boskern van de Vinderhoutse Bossen. De stedenbouwkundige voorschriften voor zone voor bos maken hier geen melding van. Het is belangrijk na te gaan dat de geplande ontwikkelingen en de stedenbouwkundige voorschriften niet in conflict zijn met elkaar en de natuurbegraafplaats ook effectief vergunbaar is. De begraafplaats moet een ondergeschikte functie blijven en aanhorigheden zoals parkeren horen niet thuis in bosgebied.
- Zoals ook in hoofdstuk 5 vermeld, merken we op dat er een aantal percelen, gelegen bij een hoeve of woning, niet meer als boszone worden aangeduid, maar als GO- of CH-gebied. Dit is niet wenselijk. In het bijzonder is centraal in het bosgebied, tussen de Gavergrachtstraat en de Bosstraat, een aanzienlijke oppervlakte die oorspronkelijk bedoeld was als 'boszone', niet meer als dusdanig bestemd. Deze wijziging wordt niet gemotiveerd. De Stad vraagt uitdrukkelijk om deze percelen alsnog te herbestemmen naar bos, zoals oorspronkelijk ook voorzien was. De herbestemming van deze percelen is van groot belang omwille van het specifieke karakter ervan. Het betreffen natte percelen met een typische grachtenstructuur. Ze zijn volgens de Vlaamse BWK aangeduid als 'complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen' en zijn op dit moment dus al belangrijk binnen de groenstructuur. De bestemming als CH-gebied biedt absoluut onvoldoende bescherming om het waardevolle karakter van deze percelen te beschermen. Ook open plekken horen thuis in een boszone.

9. LANDSCHAPSPARK GROENE VELDEN

Het volledige landschapspark krijgt de bestemming "parkgebied" toegekend. De Stad is van mening dat de natuurwaarden in de Groene Velden dermate hoog zijn, dat een bestemming als natuur- en bosgebied (conform het gerealiseerde inrichtingsplan) wenselijk is. De bestemming als parkgebied

biedt onvoldoende garanties voor het behoud en de verdere ontwikkeling van deze natuurwaarden, specifiek voor de percelen die in private eigendom zijn.

10. SPECIFIEKE OPMERKINGEN PER VOORSCHRIFT

Artikel 2. Bouwvrij agrarisch gebied

Zie ook de opmerkingen gemaakt onder hoofdstuk 7.3. Deze bestemming is van toepassing tot de bestemming als bosgebied ingaat (zie artikel 4). Omwille van deze reden, en dus ook om de omvorming naar bosgebied en de realisatie van de groenpool niet te bemoeilijken, wordt gevraagd om ook andere handelingen (zoals reliëfwijzigingen, het plaatsen van zichtbelemmerende afsluitingen, enz.) te verbieden. Deze handelingen zijn namelijk contraproductief voor de latere, gewenste inrichting. Ook buiten de groenpool zijn deze zaken, omwille van landschappelijke redenen, niet gewenst. Ook het oprichten van niet-vergunningsplichtige constructies moet verboden worden.

Artikel 5. Bosgebied

Voor een groot aantal percelen binnen de groenpool Vinderhoutse Bossen, gaat de realisatie van de bosbestemming pas in op het jaar dat in het IP daartoe voorzien is. De Stad vraagt om een paragraaf toe te voegen waarin wordt aangegeven dat de bestemming bos van toepassing is indien deze reeds vroeger dan de aangegeven datum gerealiseerd is.

De Stad Gent is van mening dat private bebossing zo veel als mogelijk vermeden moet worden indien dit leidt tot het afsluiten van de private domeinen. Dat staat immers in contrast met het concept van de groenpolen, die bij voorkeur maximaal toegankelijk zijn. Het is echter niet duidelijk op welke manier dit in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen kan worden. Wat wel opgenomen kan worden zijn een aantal inrichtingsprincipes waaraan de bebossing (en dus ook private bebossing) moet voldoen. Deze doen minstens een uitspraak over het beperken van afsluitingen. Indien er toch een afsluiting wordt geplaatst moet deze voldoen aan de huisstijl van de groenpool. Het is dan ook wenselijk dat verordenend wordt vastgelegd dat in het geval een private eigenaar wil bebossen, hij een omgevingsplan moet toevoegen aan zijn aanvraag. Dit omgevingsplan moet minstens uitspraken doen over afsluitingen, eventuele paden, relatie open-gesloten en soorten.

De Stad merkt op dat de fasering van de bebossing, met opsomming van perceelsnummers, gewijzigd is ten opzichte van het voorontwerp. We willen dan ook hierover onze bezorgdheid uiten en vragen om hierover in de toelichtingsnota meer duidelijkheid te geven en ervoor te waken dat de doelstellingen uit het inrichtingsplan behaald worden.

Artikel 6. Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde

Net zoals eerder reeds is aangehaald, kan niet akkoord worden gegaan met de manier waarop de bestemming “gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde” nu is aangeduid. Deze bestemming en bijhorende voorschriften komt niet overeen met de visie uit het IP Vinderhoutse Bossen en de visie op het behoud en versterken van het landschappelijk erfgoed. Er worden zowel kasteelparken, als (voormalige) hoeves aangeduid als CH-gebied.

Er wordt dan ook gevraagd naar een meer heldere herbestemming. Bij voorkeur krijgen alle kasteelparken een eigen bestemming als (kasteel)parkgebied (zie hoofdstuk 4).

We gaan akkoord dat percelen met cultuurhistorische bebouwing en gelegen nabij de groenpool Vinderhoutse Bossen meer mogelijkheden kunnen krijgen met betrekking tot de toegelaten functies. Het ontwerp-GRUP is echter op dat vlak onvoldoende op maat uitgewerkt. Alle CH-gebieden krijgen zeer veel mogelijkheden wat betreft functiewijzigingen en bovendien staan deze functiewijzigingen niet noodzakelijk in teken van de groenpool. Zoals de voorschriften nu zijn opgemaakt wordt er wel nog steeds onvoldoende rekening gehouden met de bestaande historische en landschappelijke waarden van deze gebieden en de relatie ervan met de groenpool. Bij voorkeur worden strengere beperkingen opgelegd betreffende uitbreidingsmogelijkheden, herbouw en de aanleg van verhardingen.

Met betrekking tot het beoordelen van de dynamiek van de toegelaten functies in deze bestemming werd ingegaan op het advies van de Stad om een verordenend voorschrift op te nemen dat een reconversierapport of omgevingsplan/inrichtingsplan verplicht. Dit wordt positief onthaald door de Stad.

We wensen ook nog op te merken dat er in de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheid wordt geboden om historische hoeses of zelfs kasteelgebouwen uit te breiden zonder verordenende beperkingen of zelfs te herbouwen. Er worden geen beperkingen opgelegd inzake verhardingen. In combinatie met de verschillende mogelijkheden naar functiewijzigingen, kan het historisch karakter en het uitzicht van de historische sites snel verdwijnen. Bovendien wordt hierbij ook onvoldoende rekening gehouden met het juridisch statuut als bouwkundig erfgoed. Een opname op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bekrachtigd de erfgoedwaarde en het gewenste behoud van dit erfgoed en zou a priori conflict geven met de mogelijkheid om te herbouwen terwijl de uitvoering van de erfgoedtoets deze mogelijkheid eerst moet aantonen.

In het aanvullend advies van de Stad Gent van 2 juni 2017 heeft de Stad reeds een voorstel tot aanpassing van stedenbouwkundige voorschriften gedaan. De Stad wil in dit advies hier opnieuw naar verwijzen. Volgende zaken zou de Stad minstens aangepast zien:

- Art. 6.1. De toegelaten handelingen moeten, naast de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden, enzomeer, ook rekening houden met de bouwhistorische waarden.
- Art. 6.2. Vermelden dat de toegelaten functies een laagdynamisch karakter moeten hebben en een meerwaarde moeten betekenen voor de groenpool.
- Het uitsluiten van kantoren en dienstenfunctie als toegelaten functie.
- Geen uitbreidingsmogelijkheden of mogelijkheden tot herbouw van de bestaande gebouwen. Nieuwbouw is niet toegelaten.

Kortom, de huidige stedenbouwkundige voorschriften bieden zeer veel mogelijkheden, zowel naar functiewijzigingen als naar volumewijzigingen. Door dit flexibele en soepele voorschrift dreigen de waardevolle elementen van de kastelen verloren te gaan. Zo kunnen de gebouwen uitgebreid worden, zonder hier beperkingen aan te koppelen. Ook de herbouw van de gebouwen is toegelaten. Hierdoor dreigen de aanwezige cultuurhistorische elementen volledig te verdwijnen. Bovendien

worden er geen beperkingen gesteld op vlak van toegelaten verhardingen. Een reconversierapport biedt niet altijd voldoende houvast om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Artikel 8. Gemengd openruimtegebied

Het is niet wenselijk om gebouwen in functie van het sociale of recreatieve karakter, zoals sanitaire gebouwen en schuilhokken met een oppervlakte van 100m² toe te laten in gemengd openruimtegebied, temeer de percelen binnen deze bestemming hoofdzakelijk private eigendom blijven. Dergelijke bebouwingsmogelijkheden zijn te grootschalig en te ingrijpend en moeten voorzien zijn in de portalen van de groenpool, niet in de kern van de groenpool zelf. Bovendien zet dergelijk voorschrift de deuren open voor verdere vertuining van het landschap.

Ook in functie van (hobby)landbouw is infrastructuur toegelaten. De Stad vraagt om expliciet nieuwe stallen te verbieden.

Het toelichtend gedeelte bij de voorschriften biedt uiteraard wel meer inzicht, en de voorbeelden die hier opgesomd worden aanvaardbaar, alleen wordt vastgesteld dat deze visie onvoldoende duidelijk vertaald werd naar de verordenende voorschriften.

Bovenstaande reden is het, zeker bij de percelen die in private eigendom blijven, aangewezen om de nog onbebouwde percelen niet op te nemen in het GO-gebied, maar wel in bosgebied, zoals ook opgemerkt in hoofdstuk 5.

Artikel 10. Erfgoedlandschap

De overdruk “erfgoedlandschap” neemt het erfgoedlandschap zoals afgebakend in het gemeentelijk RUP nr. 159 ‘Vinderhoutse Bossen: Leeuwenhof -De Campagne’ mee op in het GRUP. Volgens hoofdstuk 10.3 van de toelichtingsnota wordt de overdruk ‘erfgoedlandschap’ uit het gemeentelijk RUP niet opgeheven, waardoor beide overdrukken naast elkaar blijven bestaand. Het is onduidelijk waarom dit nodig is.

De contour van de overdruk ‘erfgoedlandschap’ in het ontwerp gewestelijk RUP stemt op een 6-tal plekken niet overeen met de contour van het erfgoedlandschap ter hoogte van het deelgebied ‘De Campagne’ in het gemeentelijk RUP. De Stad heeft bij de opmaak van dit RUP de meest wenselijke ligging van deze contour op perceelsniveau onderzocht en op een plaatsbezoek voorgelegd aan het Agentschap voor Onroerend Erfgoed. Deze contour draagt dus de goedkeuring van voormeld Agentschap. Het is voor de Stad niet duidelijk waarom er met dit ontwerp-GRUP wijzigingen aan aangebracht worden. Deze worden niet gemotiveerd. Zo zijn bijvoorbeeld voor twee onbebouwde percelen langs de Boskeetstraat (verkavelings)vergunningen afgeleverd of in opmaak. De aanduiding van deze percelen als erfgoedlandschap is dan ook niet correct. De Stad vraagt dan ook om de twee deelgebieden van het gemeentelijk RUP te schrappen uit het GRUP voor de Vinderhoutse Bossen. Op die manier is er geen conflict of onduidelijkheid.

De contour van de overdruk ‘erfgoedlandschap’ in het ontwerp gewestelijk RUP neemt bijkomend 2 bebouwde percelen aan het kruispunt Bosstraat/Beekstraat op. De Stad gaat akkoord met deze wijziging ten opzichte van het voorontwerp-GRUP. Aan het kruispunt van Gavergrachtstraat en

Boskeetstraat zijn echter een voormalige hoeve met erfgoedwaarde en waardevol onbebouwd perceel niet opgenomen in het erfgoedlandschap. Terwijl deze wel erfgoedwaarde hebben.

De (verordenende) voorschriften bij artikel 10 Erfgoedlandschap zijn zeer beperkt.

Eventueel kunnen de voorschriften aangevuld worden cfr. de voorschriften bij het erfgoedlandschap uit het gemeentelijk RUP Leeuwenhof, De Campagne:

“Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de zone. Alle handelingen zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingszone zijn toegelaten voor zover de waarden of de typische landschapskenmerken van het erfgoedlandschap niet in het gedrang komen. De zones met deze overdruk zijn een erfgoedlandschap in de zin van het landschapsdecreet.

Binnen het als erfgoedlandschap aangeduide gebied moet het specifieke karakter van deze ankerplaats behouden worden. Dit betekent concreet dat de typische landschapskenmerken van de ankerplaats moeten behouden worden.

Ingrepen die wijzigingen aan deze typische landschapskenmerken veroorzaken, zijn slechts toelaatbaar indien uitdrukkelijk gemotiveerd wordt waarom de wijziging te verantwoorden is binnen de globale context van het erfgoedlandschap of indien de wijziging noodzakelijk is voor de menselijke gezondheid, de openbare veiligheid of wezenlijke gunstige effecten voor het milieu heeft.”

Artikel 12. Dreven

De Stad constateert dat bijkomend ten opzichte van het voorontwerp-GRUP 2 dreven ter hoogte van kasteel IJzeren Hekken, aan de overzijde van de Gavergrachtstraat, de overdruk ‘te behouden cultuurhistorisch waardevol lijnelement: dreven’ hebben gekregen. De Stad juicht dit toe. De Drabbinckdreef en de beeldbepalende bomenrij tussen de Poekstraat en de beek, kregen deze overdruk echter niet. Nochtans waren deze dreven al aanwezig ten tijde van de opmaak van de Ferrariskaart – zie onderstaande figuur.



Figuur: aanduiding in rood van de Drabbinckdreef en de beeldbepalende bomenrij tussen de Poekstraat en de Meirebeek op de Ferrariskaart

Bovendien is één van de concepten uit het inrichtingsplan Vinderhoutse Bossen het “raamwerk van dreven, houtkanten en bomenrijen, geënt op de recreatieve structuur”. De visie van het IP bestaat eruit om de relictten van oude dreven, vaak in de buurt van kastelen, aan te grijpen om uit te breiden tot een raamwerk van een versterkte groenstructuur doorheen de groenpool. (zie pag. 92). De Stad vraagt dan ook om deze overdruk ook toe te voegen voor beide dreven.

Artikel 15. Aanduiding van gebied met cultuurhistorische waarde

Deze overdruk is een waardevolle toevoeging aan het gewestelijk RUP. De Stad herhaalt echter dat de aanduiding van slechts twee beperkte gebieden met cultuurhistorische waarde niet correct en onvoldoende is. Zo moet de overdruk minstens gelden voor het volledige kasteeldomein Schouwbroek en Blauwhuys. Maar ook andere kasteeldomeinen zoals IJzeren Hekken en Heiebreestraat 22 zijn voldoende waardevol om deze expliciet te beschermen. Behalve de kasteeldomeinen moet ook de historische dries van Slindonk aangeduid worden als gebied met cultuurhistorische waarde en moeten deze waardevolle elementen expliciet benoemd worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel X: “Groenpool Vinderhoutse Bossen”

De overdruk “Groenpool Vinderhoutse Bossen” en het bijhorende artikel 14 van de stedenbouwkundige voorschriften uit het voorontwerp-GRUP blijken geschrapt uit het ontwerp-GRUP. De Stad vermoedt dat het hier om een vergissing gaat en vraagt dit artikel terug op te nemen, rekening houdend met wat volgt.

Aangezien deze overdruk de volledige oppervlakte van de groenpool Vinderhoutse bossen inneemt, kunnen “algemene” stedenbouwkundige voorschriften -in die zin dat ze voor alle bestemmingen binnen de groenpool van toepassing zijn- hier perfect opgenomen worden. Het lijkt de Stad

aangewezen dit voorschrift dan ook vooraan in het bundel van de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen, in navolging van het art 1 'groenpool' in de stedenbouwkundige voorschriften van de 3 andere groenpolen, deelprojecten van het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent.

In het voorschrift uit het voorontwerp-GRUP werd het volgende vermeld: "nieuwe horeca-ontwikkelingen zijn niet toegelaten". Dit voorschrift is strijdig met de CH-gebieden waar een functiewijziging naar horeca wel toegelaten is. Dit dient te worden aangepast. Hieronder wordt een voorstel gedaan van wijziging aan de verordenende voorschriften zoals deze waren opgenomen in het voorontwerp-GRUP. De voorgestelde toevoegingen zijn in groen gemarkeerd.

...

Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande horeca is vergunbaar indien daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van het gebied als groenpool en de draagkracht van het gebouw en de omgeving daarbij niet wordt overschreden.

Nieuwe horeca-ontwikkelingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van die gebieden die bestemd zijn als gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde (artikel 5).

Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande bebouwing in functie van gemeenschapsvoorzieningen is vergunbaar indien daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van het gebied als groenpool en de draagkracht van het gebouw en de omgeving daarbij niet wordt overschreden.

Tevens kunnen aan dit artikel, in navolging van punt 2.5 van dit advies, in het verordenend gedeelte als toegelaten handelingen de (her)aanleg en herinrichting van lokale wegen, fiets- en wandelpaden toegevoegd worden, voorzover deze niet in de afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften per bestemming opgenomen worden.

BIJLAGE

Standpunt Stad Gent ten aanzien van bijkomende bebossing in de omgeving van de Vinderhoutse Bossen (goedgekeurd 17 juli 2014)

Gewestelijk RUP Vinderhoutse Bossen, Vallei van de Oude Kale en Appensvoorde

standpunt Stad Gent ten aanzien van bijkomende bebossing in de omgeving van de Vinderhoutse Bossen: bebossingsopgave in de Meirebeekvallei

juni 2014

INLEIDING: WAT VOORAFGING

Voorliggende nota vormt een aanvulling op de brief met het gecoördineerd advies van de Stad Gent, overgemaakt aan Ruimte Vlaanderen op 10 juli 2013. In dat advies werd o.m. de nadruk gelegd op de doelstelling van de Stad Gent om bijkomende bebossing te realiseren binnen het gewestelijk RUP Vinderhoutse Bossen, Vallei van de Oude Kale en Appensvoorde (verder GRUP ViBo genoemd). De oorsprong van deze vraag is o.m. te vinden in het Ruimtelijk Structuurplan Gent. Hierin werd namelijk als doelstelling opgenomen dat de oppervlakte aan bos moest stijgen. Om die reden werd in het Groenstructuurplan gezocht naar potentiële locaties voor bosuitbreiding. Naast de voorziene bosuitbreiding in de groenpool Vinderhoutse Bossen komt een gedeelte van het plangebied in de vallei van de Meirebeek in aanmerking voor het versterken van kleinere boskernen en waar mogelijk het realiseren van nieuwe boskernen. Aanvullend zegt het bestuursakkoord van de Stad voor de periode 2013-2018 hierover nog het volgende: *“De Stad Gent compenseert het tekort aan bos dat is vastgelegd via het RUP van de afbakening van het grootstedelijke gebied Gent via de opmaak van gemeentelijke uitvoeringsplannen. ... Er wordt aangedrongen bij de Vlaamse regering op de opmaak van een gewestelijk RUP voor de Vinderhoutse bossen met als doelstelling 250 ha extra bos te realiseren”*. Momenteel voorziet het inrichtingsplan (IP) voor de Vinderhoutse Bossen, opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), al 155 ha bosuitbreiding. Dit betekent dat de Stad Gent zoekt naar 95 ha extra bos, bij voorkeur binnen de stadsgrenzen en dit op een ruimtelijk kwalitatieve manier, met respect voor de aanwezige abiotische kenmerken, biologische waarden, landbouwwaarden en landschapshistoriek.¹

Het was dan ook wenselijk om, naar aanleiding van de opmaak van het gewestelijk RUP ViBo, voor het deelgebied vallei van de Meirebeek te onderzoeken op welke ruimtelijk kwalitatieve manier deze gewenste bosuitbreiding verwezenlijkt kan worden. De Stad Gent nam zelf het initiatief op om een workshop te organiseren waarin via ontwerpend onderzoek naar ruimtelijke concepten voor deze bijkomende bebossing gezocht werd, en dit op basis van de gewenste groenstructuur en de erfgoedwaarden van het gebied.

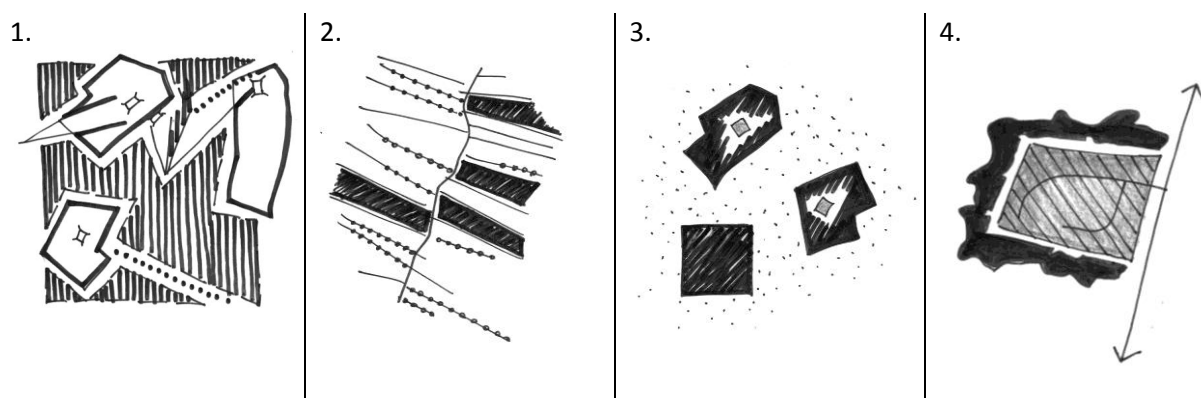
VOORTRAJECT: WORKSHOP

Op 4 november 2013 organiseerde dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning in samenwerking met de Groendienst de workshop, waarop de leden van het GRUP-team en een aantal externe deskundigen werden uitgenodigd. De workshop werd voorgezeten door Hans Leinfelder, afdelingshoofd bij Ruimte Vlaanderen. Het doel was om te komen tot een ruimtelijke visie aantal

¹ In de eerste fase van de uitvoering van het IP Vinderhoutse Bossen werd reeds 23 ha effectieve bosuitbreiding gerealiseerd. De Vlaamse overheid is dan ook van mening dat de gewenste bosuitbreiding van 95 ha met deze effectieve bosuitbreiding verminderd moet worden. Deze realisatie vond echter plaats binnen een reeds bestaande groene gewestplanbestemming, waardoor de Stad deze bosuitbreiding niet beschouwd als bijkomende bosuitbreiding. De Stad is immers op zoek naar bijkomende bebossing die planmatig wordt vastgelegd.

ruimtelijke concepten om zo een geïntegreerd en kwalitatief antwoord te bieden op de bebossingsvraag voor de omgeving van de groenpool, binnen het grondgebied Gent.

De deelnemers aan de workshop zijn het eens over 5 concepten voor bebossing binnen het deelgebied Meirebeekvallei, met name 'bebossing tussen de kasteelparken' (1), 'bosrepels' (2), 'bosstempel' (3), 'bossnippers' (4) en 'bebossing oud stort' (5). Deze concepten houden voor alle deelnemers voldoende rekening met de landschappelijke waarden, erfgoedkenmerken, biologische waarden en typische vegetaties en abiotische kenmerken van het onderzoeksgebied. De VLM gaf aan dat deze concepten nog getoetst moeten worden aan de impact op de landbouwsector en het draagvlak voor de realisatie van de groenpool Vinderhoutse Bossen niet onderuit gehaald mag worden. De Stad deelt uiteraard deze bezorgdheid. In functie hiervan wordt afgesproken om een overleg te organiseren tussen het GRUP-team en de Stad Gent in functie van de concrete vertaling van de resultaten van de workshop in het GRUP ViBo.



figuur 1: ruimtelijke concepten bebossing

VOORTRAJECT: OVERLEG GRUP-TEAM

Op 24 februari 2014 werd een overleg gehouden met het GRUP-team om de mogelijkheden voor de vertaling van de bebossingsconcepten naar het GRUP ViBo te bespreken. Voor het concept 'bosrepels' stelt het GRUP-team voor om te werken met een bestemming als agrarisch gebied met natuurverweving met een ondergrens aan bebossing (bepaald percentage). Het GRUP-team stelt voor om een voorstel van voorschrift uitwerken. Het concept 'bossnippers' kan volgens het GRUP-team niet opgenomen worden in een bosbestemming. De bosafwerking rond de verkaveling Joannes Schinckdreef zal wel verder onderzocht worden. Tot slot zijn alle partners akkoord met de bebossing van het oud stort, met uitzondering van Afdeling Onroerend Erfgoed. Op het overleg werd besloten dat de overige concepten een vertaling kunnen krijgen in het GRUP.

Ruimte Vlaanderen gaf tijdens dit overleg aan dat ook buiten het grondgebied van Gent zal gezocht worden naar bijkomende bebossing. Zo worden de bebossingsmogelijkheden rond bestaande ontginningsputten in Lovendegem verder onderzocht en wordt bekeken of het concept 'bosstempel' langs de spoorweg Brussel-Oostende in Nevele herhaald kan worden.

STANDPUNT VAN STAD GENT IN KADER VAN DE OPMAAK VAN HET GRUP ViBo

Naar aanleiding van het voorgaand beschreven voortraject, wil het stadsbestuur met voorliggende nota haar standpunt ten aanzien van de bebossingsopgave in de Meirebeekvallei benadrukken. Het stadsbestuur wil in geen geval de realisatie van de groenpool Vinderhoutse Bossen op het spel zetten

maar is van mening dat parallel hieraan bijkomende bebossing in de Meirebeekvallei planologisch mogelijk gemaakt moet kunnen worden.

De Stad blijft de resultaten van de workshop ondersteunen, waarbij voor alle partijen een aanvaardbaar evenwicht gevonden werd tussen landschap, erfgoed, ecologische waarden en de landbouwfunctie enerzijds en de bebossingsopgave anderzijds. Het stadsbestuur is dan ook vragende partij om deze concepten vertaald te zien in de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP ViBo. De bosbestemmingen worden bij voorkeur op perceelsniveau ingetekend en met een detailleringsgraad gelijkaardig aan het GRUP 'afbakening grootstedelijk gebied gent, deelplan 13 Parkbos', waarin bvb. uitspraken werden gedaan betreffende multifunctionaliteit, toegelaten vergunningsplichtige activiteiten, te behouden landschapskenmerken en bouwkundig erfgoed, zichtassen, enz.

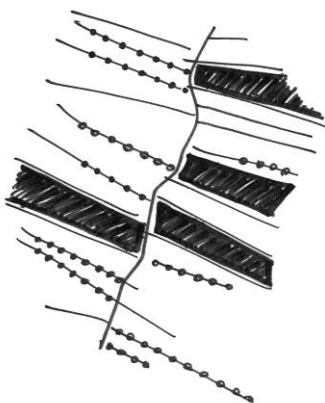
Het stadsbestuur benadrukt per deelconcept volgende elementen:

bebossing tussen de bestaande kasteelparken



Na overleg met het GRUP-team werd overeen gekomen dat dit concept vertaald kan worden in het GRUP ViBo. De Stad is vragende partij om de bestemming 'bos' voldoende gedetailleerd in te tekenen, zodat bestaande zichtassen, blikvangers of de parkranden beschermd blijven. Net zoals in het RUP Parkbos kunnen de vista's als overdruk worden ingetekend. De Stad ziet hier de mogelijkheid om minimum 5 ha te herbestemmen naar bosgebied.

bosrepels langs de Meirebeek



Dit concept houdt in dat de bebossing langs de Meirebeek geënt wordt op de oorspronkelijke repelpercelering, waarbij de kleinschaligheid van het landschap gerespecteerd blijft. In die zin is het niet wenselijk om grote bebossingsblokken te voorzien, maar eerder te kiezen voor willekeurige bosrepels. Er wordt akkoord gegaan om de historisch permanente graslanden te vrijwaren. De Stad pleit voor een planologische oplossing die op (middel)lange termijn effectieve bebossing voorziet binnen deze zone, rekening houdend met de landschaps- en ecologische waarden ervan. In die zin vraagt het stadsbestuur om de gewenste bebossing op perceelsniveau in te tekenen en hier een effectieve bosbestemming aan te koppelen, en niet te werken met een overdruk (arcering) en een percentage bebossing voor dit gebied. Deze laatste optie biedt namelijk onvoldoende rechtszekerheid en garantie dat de bebossing ook effectief gerealiseerd kan en zal worden. De stadsdiensten kunnen, indien

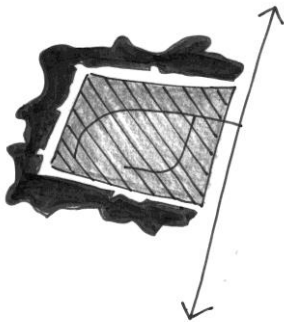
gewenst, helpen met het verder detailleren en uittekenen van dit concept. De Stad wil binnen dit deelgebied streven naar minimum 10 ha bosbestemming.

bosstempel



Tijdens het overleg kwam naar voor dat alle partijen akkoord zijn over een bosstempel ter hoogte van Halewijnbrug-Luchterenstraat, refererend naar de kasteelparken die als een landschappelijke 'stempel' beschouwd kunnen worden. De Stad is vragende partij om minimum 15 ha bosbestemming, effectief ingetekend op perceelsniveau, te voorzien. Het stadsbestuur is van mening dat dit concept ook buiten de stadsgrenzen toegepast zou moeten worden. Analoog aan de kasteelparkengordel van Vinderhoutte tot Mariakerke, kunnen langs de spoorweg verschillende bosstempels terugkomen.

bosnippers



Een aantal bebouwingslobben, zoals de verkaveling Joannes Schinckdreef, langs de Gavergrachtstraat worden bij voorkeur landschappelijk ingekleed met een bosrand. De stad begrijpt dat het niet overal evident is om hier een aparte planologische bestemming aan te koppelen maar vraagt om hier wel binnen de voorschriften voldoende rekening mee te houden. Specifiek voor de zonevremde tuinen in agrarisch gebied (in het noorden en westen van de verkavelingslob), is de stad wel vragende partij om hier een maximaal groene bestemming aan te koppelen.

oud stort

Het stadsbestuur is van mening dat het oud stort, dat zowel landschappelijk als landbouwkundig weinig waarde heeft, volledig als bosgebied zou herbestemd moeten worden. Dit kwam naar boven tijdens de workshop, maar ook het Landinrichtingsplan Oude Kale voorziet bebossing op deze locatie. Een bosbestemming hoeft een eventuele (latere) sanering niet in de weg te staan. De Stad ziet hier een mogelijkheid om ca. 10 ha als bos te bestemmen.



figuur 2: tentatief ontwerp bebossing Meirebeekvallei

Het GRUP ViBo moet tot doel hebben om een robuust plan te zijn, dat vele jaren moet meegaan. Het moet een lange termijnvisie vast leggen, vandaar dat de effectieve herbestemming naar bosgebied noodzakelijk is om deze bebossing op middellange tot lange termijn te kunnen realiseren. De Stad heeft niet de bedoeling om op korte termijn onteigeningen door te voeren, gezien dit het opgebouwde draagvlak met de landbouwers in en rond de groenpool Vinderhoutse Bossen op de helling kan brengen. Het is echter wel de bedoeling om, wanneer zich opportuniteiten aandienen, de bebossing stapsgewijs te realiseren. De Stad Gent is dan ook vragende partij om een recht van voorkoop i.f.v. de bosrealisatie in het GRUP ViBo te voorzien. De effectieve realisatie van de bebossingsopgave moet dan ook op middellange tot lange termijn gezien worden. Vandaar dat het heel belangrijk is dat het GRUP ViBo nu reeds de planologische mogelijkheden voorziet. Hierbij kan verwezen worden naar de bebossing binnen de groenpool, die eveneens verspreid wordt in 7 fasen over de korte, middellange en lange termijn.

Ook voor de bosgebieden zoals voorzien in het Inrichtingsplan Vinderhoutse Bossen, waar effectieve bebossing in 7 fasen gepland is, is de Stad Gent van mening dat het GRUP ViBo de gewenste eindsituatie moet vastleggen, met name bos-, natuur- en groengebied, en er beter niet wordt gewerkt met een nabestemming.

Het stadsbestuur is tevreden met de intenties van het GRUP-team om ook buiten de stadsgrenzen te onderzoeken waar bijkomende bebossing mogelijk is (zie overleg van 24 februari 2014 met GRUP-team) en ondersteunt dit.

VERVOLGSTAPPEN BIJ DE OPMAAK VAN HET GRUP ViBo

Graag hoort het stadsbestuur van het GRUP-team of de standpunten van de Stad, betreffende de bebossing van de Meirebeekvallei en de wijze waarop de bebossing wordt ingetekend, opgenomen kunnen worden in het GRUP ViBo. De Stad Gent wil dan ook graag horen welke stappen de Vlaamse Overheid zal ondernemen om op korte termijn de bebossingsopgave in de Meirebeekvallei op te nemen in het GRUP. De stadsdiensten horen graag op welke manier zij een (ondersteunende) rol kunnen spelen bij de opmaak van het GRUP. Vertrekkend van de lokale terreinkennis kunnen de stadsdiensten namelijk helpen bij de concrete intekening van de bebossingsopgave.

Tot slot wil het stadsbestuur nogmaals benadrukken dat zij graag voluit wil gaan voor bijkomende bebossing in de nabije omgeving van de groenpool Vinderhoutse Bossen, maar heeft zij geenszins de intentie om de realisatie van de groenpool op de helling te zetten.