



# RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL GENT CENTRUM DEEL 3

---

Definitieve vaststelling

# Colofon

## **Stad Gent**

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

## **Publicatiedatum**

8 juli 2021

## **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 schepenen (flankerend landbouwbeleid)**

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

## **Ruimtelijk planner**

Liesbeth De Smet

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

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

## **Postadres**

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

## **Bezoekadres**

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09/266.79.50

# Inhoud

Overzicht	5
Algemene Stedenbouwkundige voorschriften	6
Gehanteerde begrippen	6
Algemene stedenbouwkundige voorschriften	7
Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone	9
Zone voor park (P)	9
Zone voor begraafpark (BP)	11
Zone voor bos (B)	12
Zone voor natuur (N)	14
Zone voor parkachtige tuin (PT)	16
Deelgebied 140 – Gent centrum – Akkerstraat	17
Toelichtingsnota	17
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	22
Deelgebied 141 – Gent centrum – Annonciadenstraat	23
Toelichtingsnota	23
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	27
Deelgebied 143 – Gent centrum – Coyendanspark	28
Toelichtingsnota	28
Deelgebied 144 – Gent centrum – Désiré Fiévéstraat	32
Toelichtingsnota	32
Deelgebied 145 – Gent centrum – Emile Braunplein	35
Toelichtingsnota	35
Deelgebied 146 – Gent centrum – Ham	38
Toelichtingsnota	38
Deelgebied 147 – Gent centrum – Krommewal	41
Toelichtingsnota	41
Deelgebied 148 – Gent centrum – Lindenleipark	45

Toelichtingsnota	45
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	49
<b>Deelgebied 149 – Gent centrum – Sint-Antoniushoek</b>	<b>50</b>
Toelichtingsnota	50
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	55
<b>Deelgebied 150 – Gent centrum – Willem de Beersteeg</b>	<b>57</b>
Toelichtingsnota	57
<b>Legende feitelijke en juridische toestand</b>	<b>61</b>

# Overzicht



# Algemene Stedenbouwkundige voorschriften

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

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

## Gehanteerde begrippen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Algemene stedenbouwkundige voorschriften

### 1. Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

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

### 2. Waterbeheersingswerken

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

Onderhoudsmaatregelen in functie van een waterloop en technische infrastructuur in functie van het beheer van een waterloop zijn toegelaten wanneer ze voldoen aan de technieken van natuurtechnische milieubouw. Deze werken mogen enkel uitgevoerd worden door de waterbeheerder.

### 3. Nutsleidingen

Voor ingrepen die verband houden met nutsvoorzieningen, moet eerst aangetoond worden dat er geen alternatieven mogelijk zijn buiten de contour van het thematisch RUP Groen.

### 4. Hoogspanningsleidingen

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

De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de In grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is

van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

# Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone

## Zone voor park (P)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als een parkruimte fungeren. Parken zijn in hoofdzaak rustige, groene ruimtes.</p> <p>Een beperkte invulling met zachte recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van dit gebied. Het gaat bijvoorbeeld over wandelen, picknicken, spelen, sporten buiten clubverband, enz. De recreatiefunctie dient steeds ondergeschikt te zijn aan de parkfunctie. De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke recreatieve mogelijkheden er zijn.</p> <p>Voorbeelden van recreatie die niet meer als ondergeschikt aan de parkfunctie beschouwd kan worden zijn tennisvelden, kunstgrasvelden, grootschalig skatepark, enz.</p> <p>Reca is niet toegelaten tenzij als tijdelijke bestemming en voor zover de impact (hinder) op het park beperkt blijft. De toegelaten duur en ruimte-inname moeten beperkt blijven en in verhouding staan tot de draagkracht van het park (bijvoorbeeld de groene en ecologische waarde, publieke functie, bodemkwaliteit, enz.). De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke mogelijkheden er zijn betreffende het toelaten van tijdelijke reca. Indien geoordeeld wordt dat de impact te groot is, kan een tijdelijke recafunctie geweigerd worden.</p> <p>De tijdelijkheid van aanvaardbare reca is afhankelijk van de schaal van het park en draagkracht van de omgeving en moet bijgevolg plek per plek beoordeeld worden. Het kan zowel gaan over meerdere korte periodes gespreid over een jaar (bijvoorbeeld 1 dag per week) als over een langere periode in een jaar (bijvoorbeeld in de zomermaanden).</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van parken. Deze parken hebben een ontmoetingsfunctie.</p> <p>Alle vormen van recreatief medegebruik zijn toegelaten voor zover ze de parkfunctie niet in het gedrang brengen.</p> <p>Reca is niet toegelaten, tenzij tijdelijk en voor zover ze de parkfunctie ondersteunt en niet in het gedrang brengt. Permanente horeca is in geen geval toegelaten.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van de parken staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie, enz. Bij de heraanleg van een park zijn o.a. werken (afgravingen of verhardingen) in functie van</p>	<p>Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het groene karakter van de parken of recreatief medegebruik, zijn toegelaten voor zover er rekening gehouden wordt met de natuurwaarden, de landschapswaarden en de</p>

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

## Zone voor begraafpark (BP)

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

## Zone voor bos (B)

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

	toegelaten. Enkel fietspaden die kaderen binnen een ruimer en logisch netwerk kunnen verhard worden.	
--	--	--

## Zone voor natuur (N)

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

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

## Zone voor parkachtige tuin (PT)

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

# Deelgebied 140 – Gent centrum – Akkerstraat

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen in de Akkerstraat, een zijstraat van Coupure Rechts in de binnenstad. De contour van het deelgebied komt overeen met een kadastraal perceel waarop een bestaand bosje is gelegen. Het perceel grenst aan de noordzijde aan de Akkerstraat en wordt aan de andere zijden begrensd door bijgebouwen in het binnengebied tussen Coupure Rechts, Rasphuisstraat en Akkerstraat.

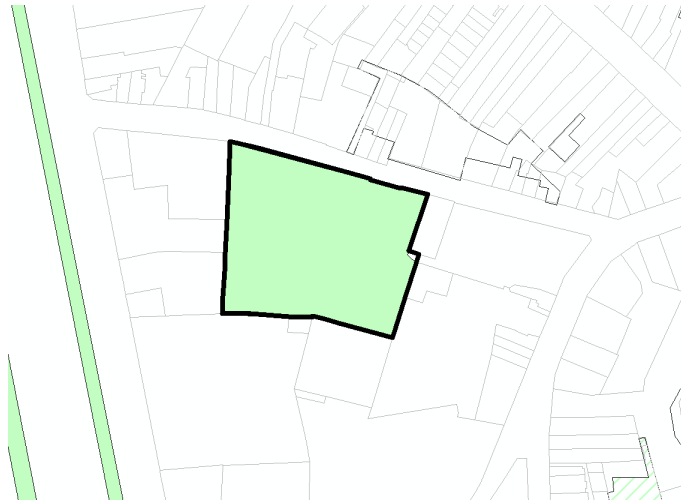
### 2. ruimtelijke context

Het bosje is gelegen in de binnenstad in een sterk verdichte omgeving. De nabije buurt wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen. Het aanpalende braakliggende perceel maakt geen deel uit van het RUP Groen en kan nog verder aangesneden worden in functie van woningen.



Figuur 1: zicht op braakliggend perceel met achterliggend bosje (foto Google Maps augustus 2014)

Het volledige perceel is biologisch waardevol.



Figuur 2: extract uit de biologische waarderingskaart

Op de biologische waarderingskaart van 2014 was het perceel aangeduid als 'kp' of park. Deze aanduiding gebeurde op basis van luchtfoto's. In 2017 werd op basis van terreinbezoek de kartering aangepast naar 'sz' (struweel, opslag van allerlei aard). Dit struweel evolueert al ca. naar een volgroeid bos. Op basis van terreinbezoek in 2021 door het INBO, in kader van de actualisatie van de biologische waarderingskaart, is het perceel gekarteerd als 'n' of loofhoutaanplant. Deze drie karteringen zijn telkens biologisch waardevol.

Het bosje is één van de weinige nog onverharde en onbebouwde zones in deze stedelijke omgeving.

Het deelgebied heeft een oppervlakte van 0,36 ha en is in private eigendom.

### 3. bestaande feitelijke toestand

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

Het bos is spontaan ontstaan en is in volle ontwikkeling. Het betreft een bosvegetatie met kruidlaag, struiklaag en boomlaag met bijhorende fauna (insecten en vogels). Het bestaat uit een dichte beplanting en is volledig omgeven door een muur en hekwerk aan de straatzijde. Het private groengebied is dan ook niet toegankelijk.

Dergelijke kleine bosjes in dens stedelijk gebied zijn zeer waardevol. Recent onderzoek van de Universiteit Gent<sup>1</sup> toonde aan dat in verhouding tot grote bossen, kleine bosjes proportioneel meer ecosystemendiensten per oppervlakte leveren.

### 4. bestaande juridische toestand

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

<sup>1</sup> <https://www.durfdenken.be/nl/onderzoek-en-maatschappij/het-grote-belang-van-kleine-bossen>

Het bosje in de Akkerstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Sint-Michiels. Voor het deelgebied zijn drie verschillende bestemmingen van toepassing:

- zone B voor woningen en tuinen
- zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen
- zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Aan de overzijde van de Akkerstraat zijn een aantal panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Er werd recent een verkavelingsaanvraag ingediend. De procedure is lopende.

## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>2</sup> is het bosje aangeduid in een opportuniteitszone voor een wijkpark en maakt het deel uit van het 'gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk'. Dit bosje maakt dus deel uit van de gewenste kleinschalige groenstructuur binnen de bebouwde kernstad. "Omdat de binnenstad en de kernstad het sterkst bebouwd zijn en de meest versteende indruk nalaten is het nodig om naast de grotere wijkparken een fijnmazig netwerk van groen te implementeren dat landschappelijk structurerend werkt (Groenstructuurplan, pag. 125).

In het Groenstructuurplan is als doelstelling voor de bosstructuur naar voor geschoven dat het huidig waardevol bosareaal maximaal behouden moet blijven (pag. 109) en dat bosuitbreiding (streefdoel bosindex van 8%) slechts dan zinvol is. Ook voor struweel wordt, gelet op de specifieke natuurwaarde ervan, minstens een standstill ten opzichte van de situatie in 2009 vooropgesteld. Ook in kader van klimaat wordt een klimaatrobuuste groenstructuur voorop gesteld (pag. 111).

Het bosje in de Akkerstraat kan beschouwd worden als een 'bosnipper' volgens de gewenste bosstructuur uit het Groenstructuurplan. Vooral in het stedelijk gebied zijn deze van groot belang aangezien dit de groene longen binnen de bebouwing zijn (pag. 120).

De algemene visie op de groenstructuur uit de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent is opgenomen in de algemene toelichtingsnota van het RUP Groen. Een aantal elementen uit de Structuurvisie, en meer bepaald de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling (pag. 46 e.v.), onderbouwen de herbestemming van voorliggend deelgebied. Zo staat het beschermen van dit bosje o.m. in teken van de leefkwaliteitsuitdaging om de stad als leefbare omgeving voor jong en oud met voldoende en goed gespreide groene ruimte te ontwikkelen. Groen verbetert namelijk de leefkwaliteit en de groenstructuur is cruciaal voor de biodiversiteit en het functioneren van de natuurlijke en bos-ecosystemen. Ook het milderen van het stedelijke hitte-eilandeffect en de impact van hittegolven, verbetering van de luchtkwaliteit, waterbeheersing enzovoort zijn essentieel voor de leefbaarheid in de stad.

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

Daarnaast zetten we in op open ruimte, groen en water. Groen en water maken de stad aantrekkelijk, leefbaar en klimaatrobuust. Hierin spelen ook de kleinste groenvormen een cruciale rol.

Als bindende taakstelling is opgenomen dat we de effectieve oppervlakte aan natuur minstens op peil van 1999 willen houden (standstill) door o.m. de bescherming van groengebieden.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

In het huidig BPA is het bestaande bosje voor een deel aangeduid als een te behouden open ruimte. De herbesteding naar “zone voor bos” in voorliggend RUP Groen heeft echter de bedoeling om specifiek deze kleine boskern te beschermen en te behouden. De aanduiding in het BPA als te behouden open ruimte is immers niet in overeenstemming met de huidige situatie, waar het volledige bosje een belangrijke waarde heeft op biologisch en ecologisch vlak (zie biologische waarderingskaart). Daarnaast heeft dit bosje, in een dichte woonomgeving in de stad en in dergelijke smalle straat, ook veel kwaliteiten inzake zuurstof, wateropvang, klimaatbeheersing en welzijn. Het bosje verhoogt de leefbaarheid van het dicht bebouwd stedelijk woongebied sterk. Het zicht op groen heeft een aanzienlijk positieve impact op het welzijn en de gezondheid van mensen<sup>3</sup>. Een kleinschalig bos in stedelijke omgeving levert bovendien verschillende ecosysteemdiensten zoals het verbeteren van luchtkwaliteit, het verminderen van geluidshinder, ruimte voor waterinfiltratie en klimaatregulatie (koolstofopname en verkoelend effect). Aangezien er nog zeer weinig dergelijke stadsbosjes aanwezig zijn, is het uitermate belangrijk om de nog resterende stadsbosjes te beschermen. Recent onderzoek van de Universiteit Gent<sup>4</sup> toonde aan dat in verhouding tot grote bossen, kleine bosjes proportioneel meer ecosysteemdiensten per oppervlakte leveren. Dergelijke kleine bosjes hebben dus een groot maatschappelijk belang. In die zin kan niet verantwoord worden dat deze hoogstammige bomen geroid zouden worden en het groengebied zou verdwijnen. De herbesteding naar ‘zone voor bos’ heeft dan ook tot doel om deze kleine boskern te beschermen en te behouden.

Er is voor dit deelgebied een bijzonder stedenbouwkundig voorschrift ‘recht van voorkoop’ opgenomen in de bijzondere voorschriften.

## 7. uitvoering van het RUP

Gezien het een bestaand biologisch waardevol bosje betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

Het bosje is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit bosje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

<sup>3</sup> Zie bijvoorbeeld <https://www.milieu-en-gezondheid.be/nl/resultaten-onderzoeksthemas-2020>

<sup>4</sup> [https://www.ugent.be/nl/actueel/bos-klein-belang-koolstof-wild-teken.htm?fbclid=IwAR10SMZpJos\\_AXx3js\\_C7WoS6tT2vC8BtLDXBH8ss6Q3nRYUFhGeTFPT5ic](https://www.ugent.be/nl/actueel/bos-klein-belang-koolstof-wild-teken.htm?fbclid=IwAR10SMZpJos_AXx3js_C7WoS6tT2vC8BtLDXBH8ss6Q3nRYUFhGeTFPT5ic)

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 15, sectie F, 2437C.

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

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Binnenstad, deel Sint-Michiels strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone B voor woningen en tuinen
- zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen
- zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

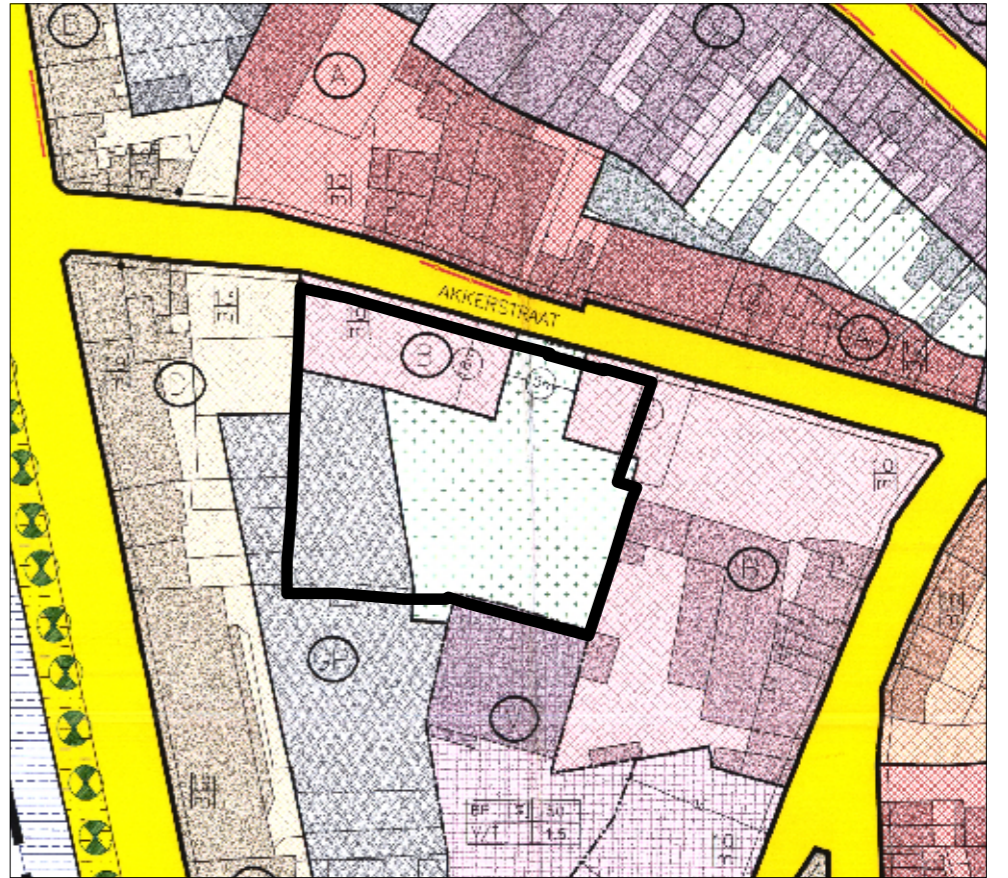
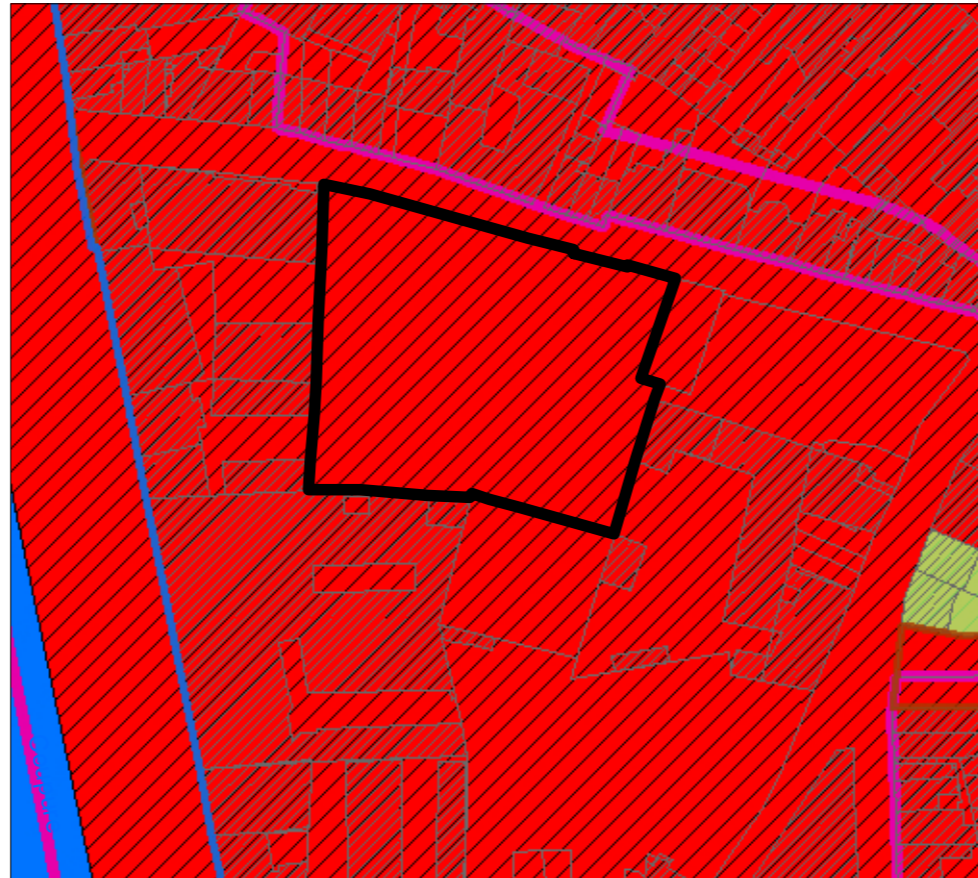
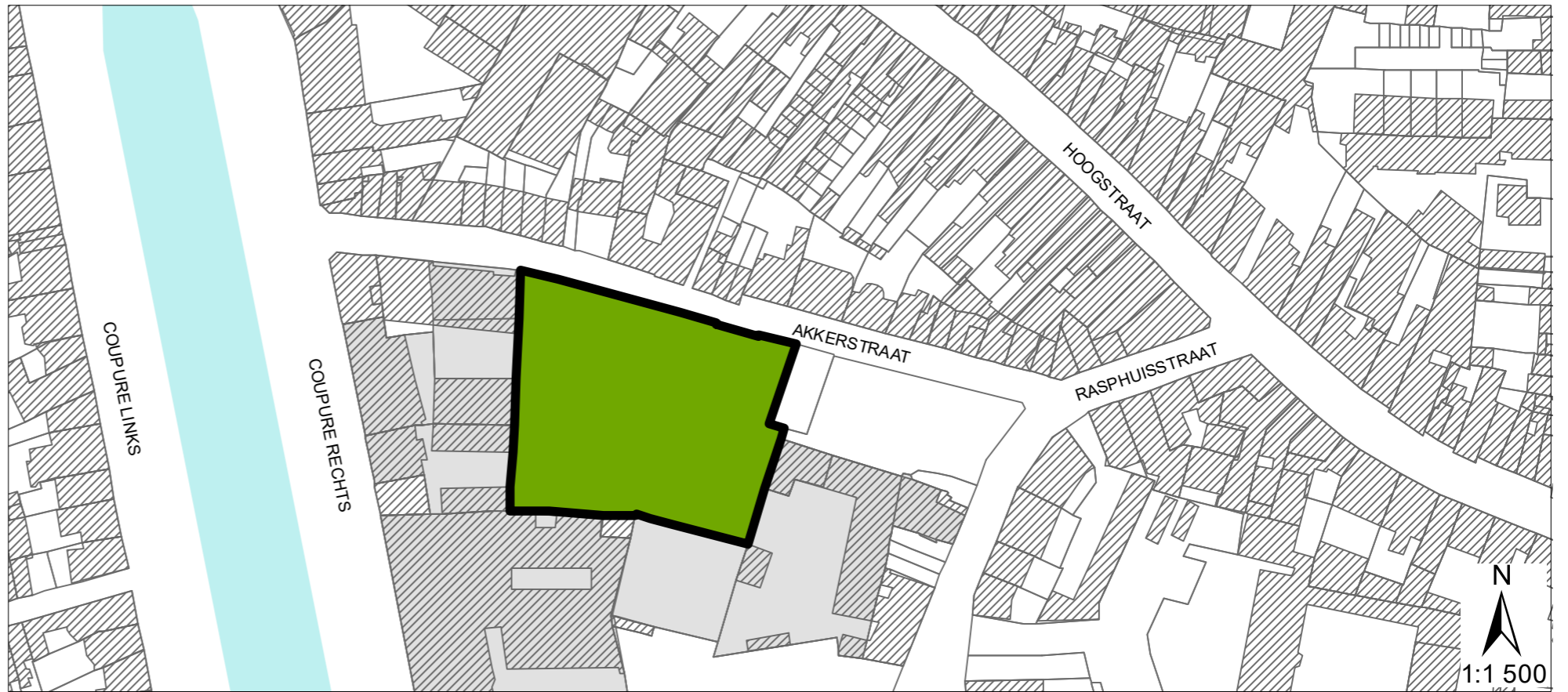
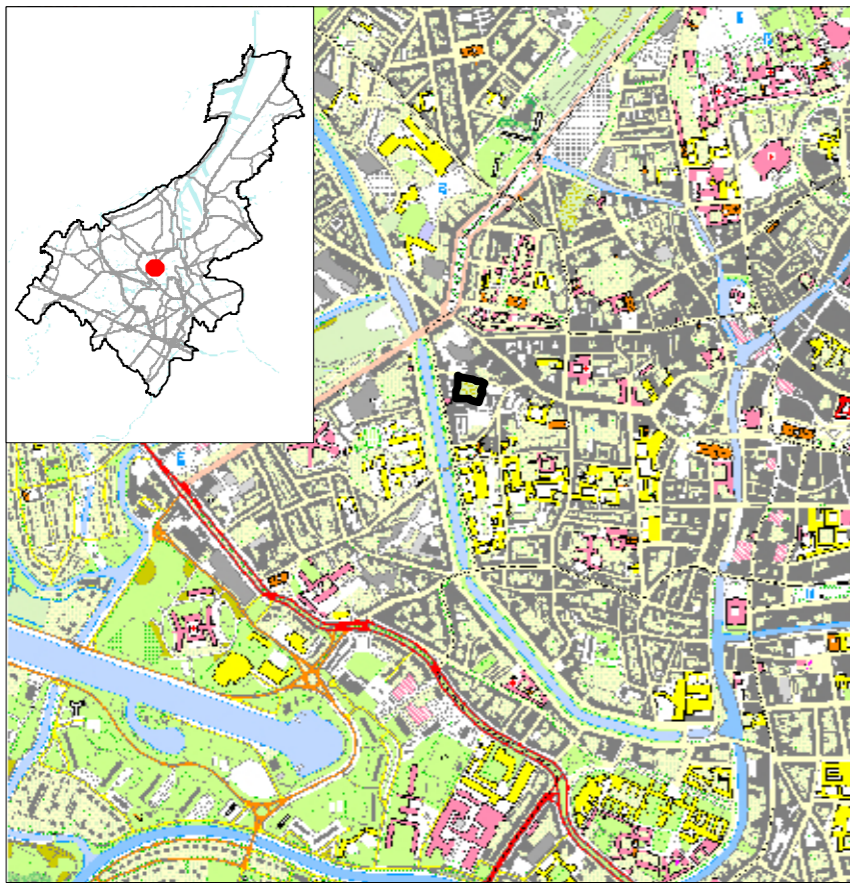
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

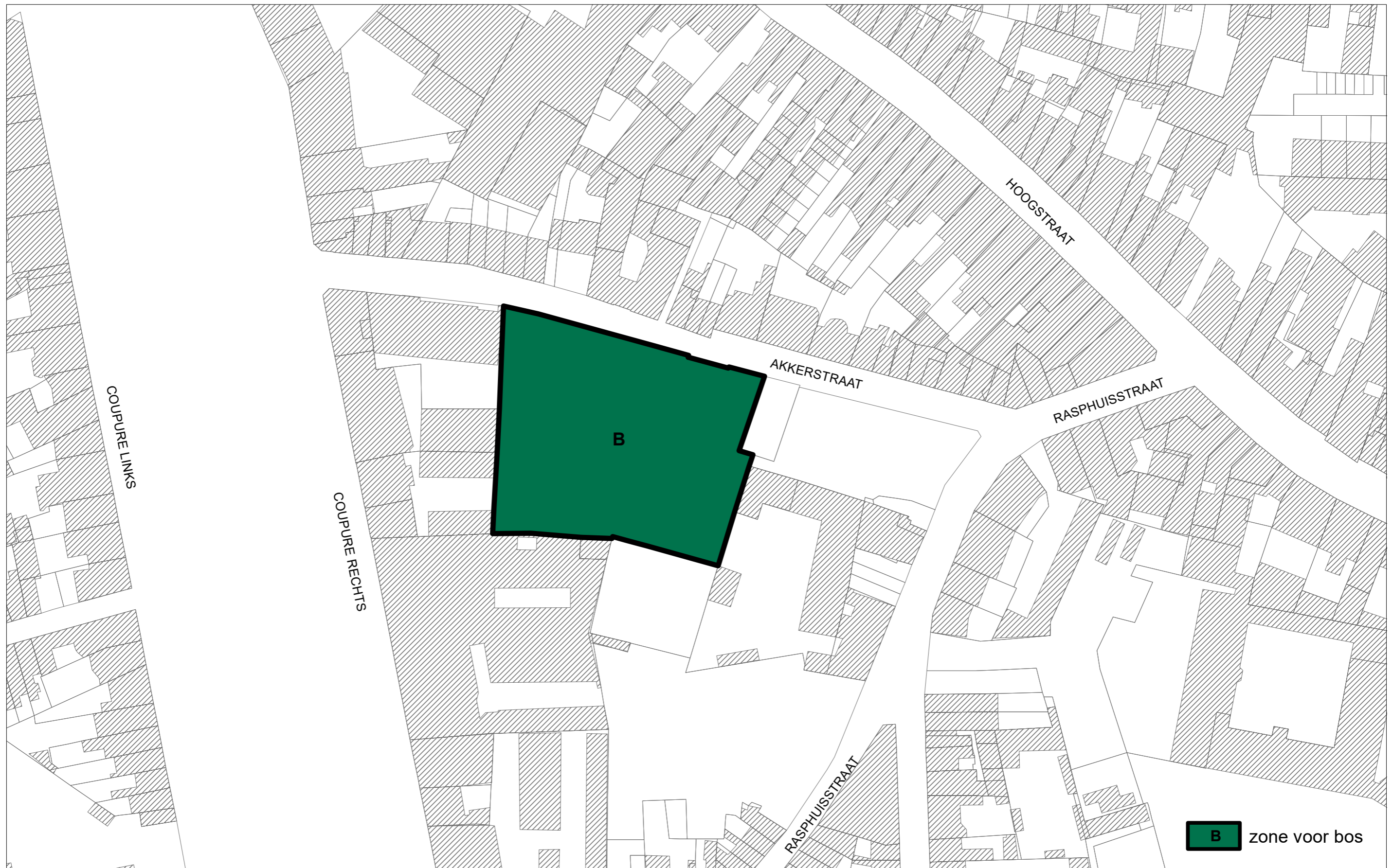
<b>Deelgebied 140 – Gent centrum – Akkerstraat</b>		
<b>Zone voor bos (B) – Akkerstraat</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bestemming</b>	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "zone voor bos" is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften zijn aanvullend. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'zone voor bos' is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke voorschriften.
<b>Recht van voorkoop</b>	Het perceel is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit perceel, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 15, sectie F, 2437C</li> </ul> Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.



**140-Deelgebied Gent Centrum - Akkerstraat**

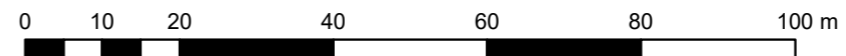
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan RUP BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS



**140-Deelgebied Gent Centrum - Akkerstraat**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:983

# Deelgebied 141 – Gent centrum – Annonciadenstraat

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen op de hoek Annonciadenstraat, Papegaaistraat en Twaalfkameren. Op de kop van de woningen in de Papegaaistraat is een groenzone aangelegd.

Het deelgebied betreft een apart kadastraal perceel en wordt begrensd door een aanpalende woning in de Papegaaistraat en omliggende wegenis.

### 2. ruimtelijke context

De nabije omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen met kleine of geen tuinen. Het omliggende openbaar domein werd recent heraangelegd, het deelgebied wordt afgebakend door het trottoir, een fietsenparking en autoparkeerplaatsen.

Het aanpalende pand heeft een blinde gevel die paalt aan het groengebied. Hierop is een historische muurschildering aanwezig.



Figuur 3: zicht op het deelgebied vanuit Twaalfkameren (Google Maps augustus 2014)

Het perceel is aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.



Figuur 4: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 62m<sup>2</sup>. Het perceel is in private eigendom. Het parkje werd aangelegd op privaat initiatief.

### 3. bestaande feitelijke toestand

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

Het parkje bestaat uit halfverharding omringd door een pergolastructuur.

### 4. bestaande juridische toestand

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

Het groengebied is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Coupure. Voor het deelgebied is volgende bestemming van toepassing:

- multifunctionele zone klasse 1.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De aanpalende zijgevel van de woning gelegen in Papegaaistraat 1 is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (ID 217076) als “zijgevel met reclamemuurschilderingen voor La Renova en Teinture l’Alsacienne”.

### 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>5</sup> is het groengebied aangeduid als een onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

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

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

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

Het parkje is aangelegd door de private eigenaar. Ook de aanleg van het omliggende openbaar domein is erop gericht het parkje als open ruimte te behouden. Bovendien blijft hierdoor het zicht op de historische gevelschildering van het aanpalende pand behouden. In 1912 werd de bebouwing op het perceel afgebroken om meer ruimte te creëren voor straten en groen. In 1993 werd de zone aangekocht door de vzw de “De Papegay” met het oog op het behoud van deze kleine groenzone.

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

Door de opname van dit deelgebied in het thematisch RUP Groen wordt de bestemming als openbare groenzone planologisch verankerd. Op die manier heeft de huidige eigenaar de garantie (ook op langere termijn) dat dit openbaar groen blijft.

Er is voor dit deelgebied een bijzonder stedenbouwkundig voorschrift ‘recht van voorkoop’ van toepassing.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is reeds aangelegd, de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is dus gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

Het perceel is in private handen. Indien de eigenaar/de vzw afstand zou willen doen van dit parkje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

De eigenaar/vzw wil dat het perceel (openbaar) groengebied blijft. Met de opname van dit deelgebied in het RUP Groen, wordt deze voorwaarde kracht bij gezet. Een opwaardering van het parkje en/of taakverdeling tussen vzw en Stad Gent is bespreekbaar en indien nodig vast te leggen in een gebruiksovereenkomst.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 15, sectie F, 1928B.

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

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

- multifunctionele zone, klasse 1.

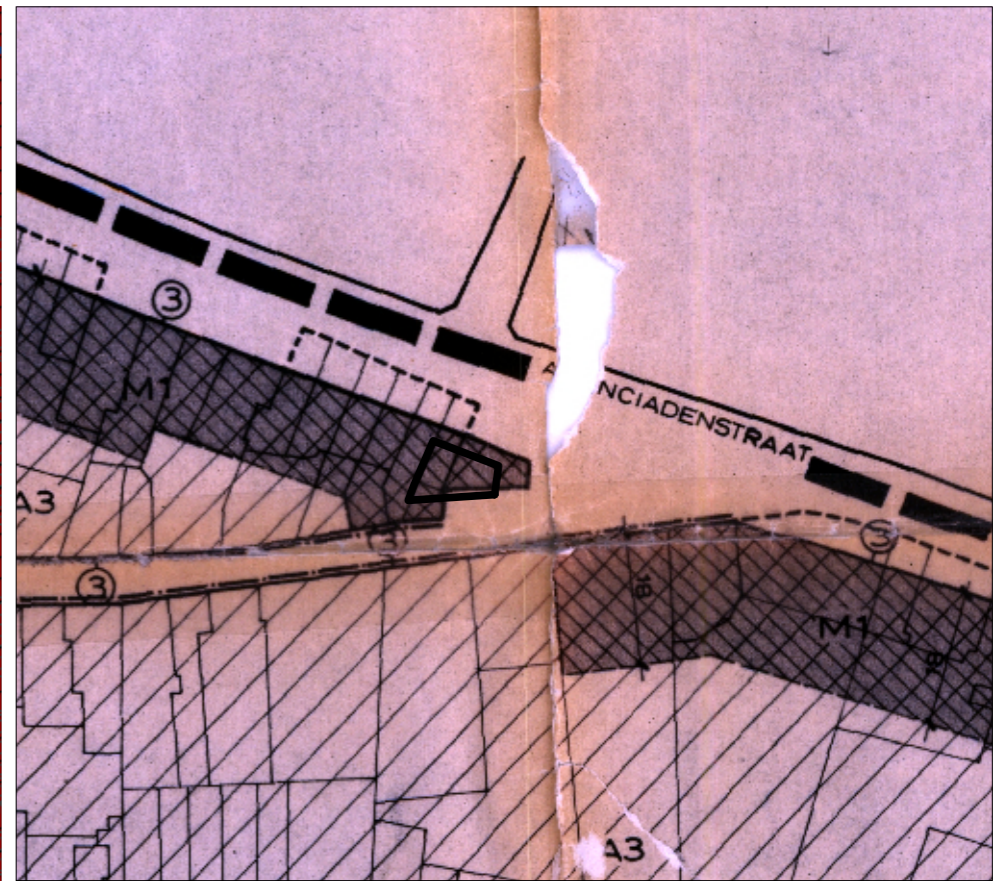
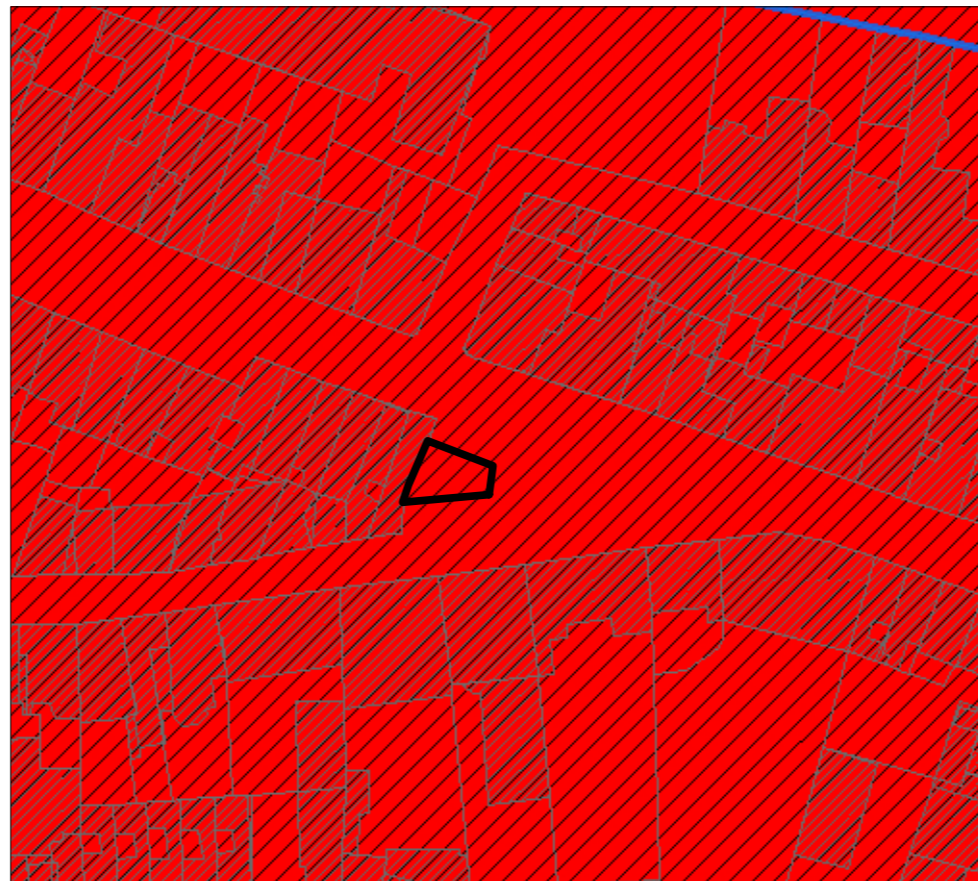
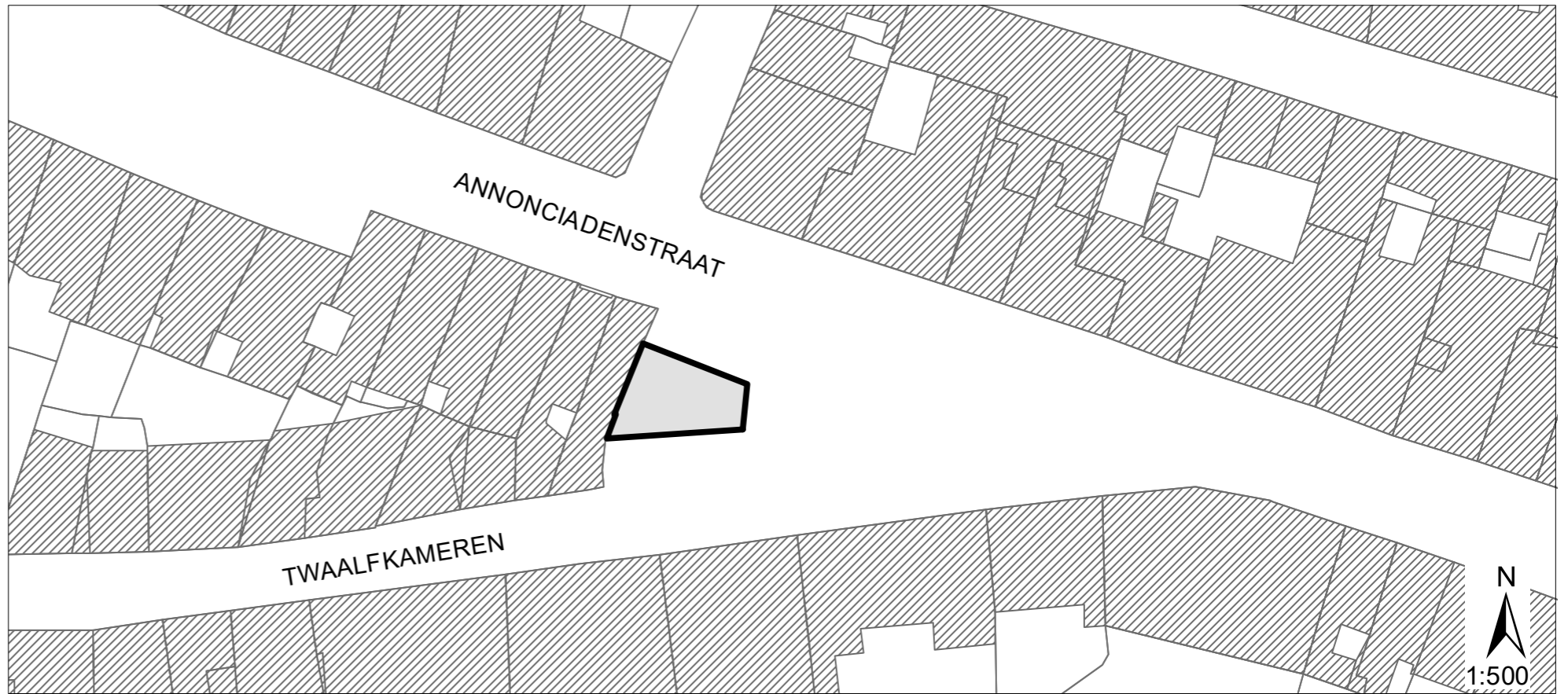
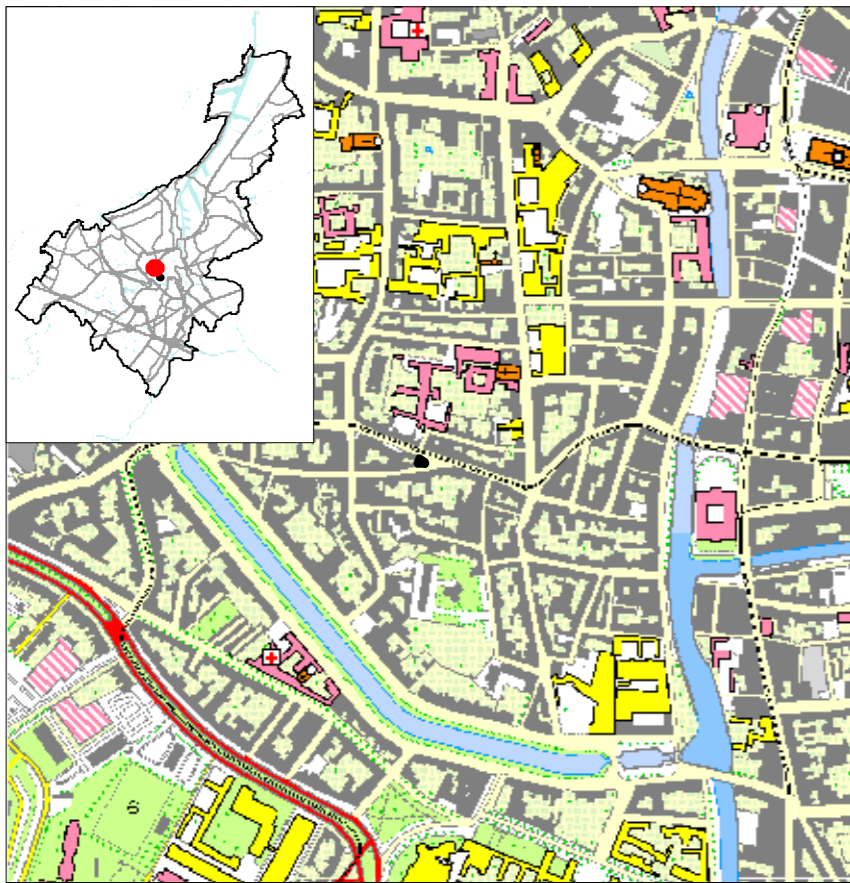
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 141 – Gent centrum – Annonciadenstraat</b>		
<b>Zone voor park (P) – Annonciadenstraat</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bestemming</b>	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "zone voor park" is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften zijn aanvullend. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'zone voor park' is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke voorschriften.
<b>Recht van voorkoop</b>	Het perceel is in private handen. Indien de eigenaar/de vzw afstand zou willen doen van dit parkje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop gevestigd voor de Stad Gent op volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> <li>— Gent, AFD 15, sectie F1928B.</li> </ul> Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.



**141-Deelgebied Gent Centrum - Annonciadenstraat**

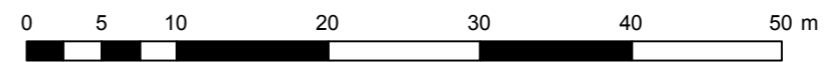
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA BINNENSTAD - DEEL COUPURE



**141-Deelgebied Gent Centrum -Annonciadenstraat**

**Kaart 2. Grafisch plan**



# Deelgebied 143 – Gent centrum – Coyendanspark

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het Coyendanspark sluit aan bij de Sint-Baafsabdij in het centrum van Gent, en ligt tussen de Ferdinand Lousbergskaai en het woningbouwcomplex Sint Baafsdorp.

Het deelgebied wordt afgebakend door een perceelsgrens die dwars door het bestaande park loopt. Enkel een strook aansluitend op de private woningenrij langs de Ferdinand Lousbergskaai wordt opgenomen in het thematisch RUP Groen.

### 2. ruimtelijke context

Het Coyendanspark is gelegen op een historische plek voor Gent. Op deze plek bevond zich oorspronkelijk de Sint-Baafsabdij, waarvan slechts een klein gedeelte behouden is gebleven. Op de plek van het huidige park stond de vroegere abdijkerk die in de 16<sup>e</sup> eeuw door Keizer Karel werd verwoest. Hij richtte hier het "Spaans kasteel" op. Het fort was omgeven door brede verdedigingsgrachten en werd tot in de 17<sup>e</sup> eeuw door Spanjaarden bewaakt. In de 19<sup>e</sup> eeuw werd het Spanjaardenkasteel gesloopt.



Figuur 5: Ferrariskaart (1771 - 1778)

Het park is aangelegd als herdenking aan de Sint-Baafsabdij. Het grondplan van de kerk in haagbeuk is de hoofdrolspeler in dit park. Het is een herinnering aan de vroegere abdijkerk van de Sint-Baafsabdij.

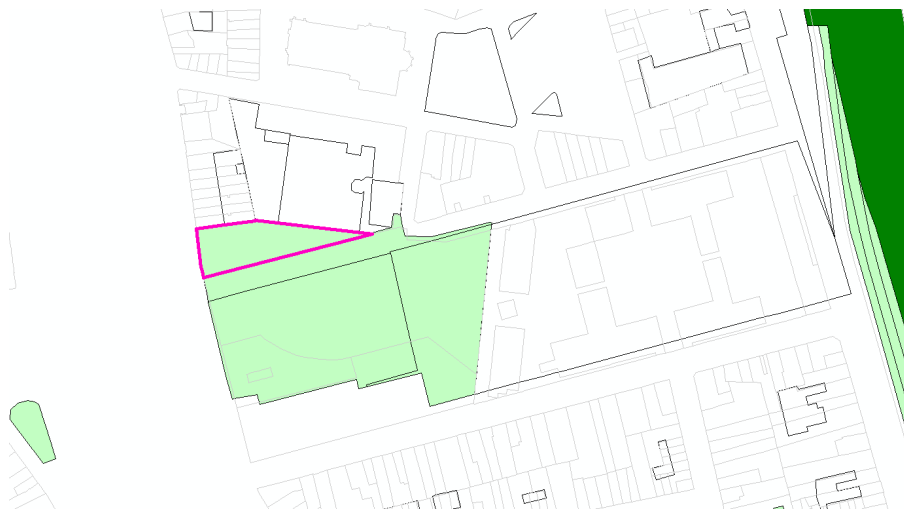
Naast de kerk is er een grasveld met ruimte om te spelen of een buurtfeest te houden. Het park is lichtjes hellend aangelegd. Het water af naar een moeraszone, die regenwater opvangt en in de

bodem laat infiltreren. Door het witte poortgebouw van het vroegere slachthuis loopt een belangrijke fiets- en wandelas richting de Dampoort.



Figuur 6: zicht op het Coyendanspark vanaf de Ferdinand Lousbergkaai (beeld Google Maps)

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



Figuur 7: extract uit de biologische waarderingskaart

De (muren van de) ruïnes van de Sint-Baafskathedraal, palend aan het Coyendanspark zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten zoals gierzwaluw, varens en vlermuizen. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,12 ha. Het volledige park heeft een oppervlakte van ca. 1 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

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

Het gedeelte binnen het thematisch RUP Groen bestaat uit een strakke haagstructuur en snoeivormen die verwijzen naar de vroegere kerk. Ter hoogte van de straat bevindt zich een pleintje in kasseien.

De groenzone is ter hoogte van het deelgebied afgescheiden van de straat door middel van een open hekwerk.

### 4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Coyendanspark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De bestemming van het deelgebied is vastgelegd in het BPA 125 Binnenstad - Sint-Macharius: “zone voor gemeenschapsuitrusting , klasse 2 tuinstrook en binnenkern”.

De onderliggende gewestplanbestemming is “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Het overige gedeelte van het Coyendanspark is bestemd als “zone voor open ruimten en tuinen, klasse 4” volgens het BPA. Het park is met andere woorden gelegen in een groene bestemming, met uitzondering van de spie die in voorliggend RUP wordt herbestemd.

De achterzijde van het deelgebied is onderdeel van het beschermd monument “voormalig Sint-Baafsabdij” (goedgekeurd 28/12/1936).

### 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>6</sup> is het park aangeduid als “wijkpark”.

### 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied maakt onlosmakelijk deel uit van het park. De reconstructie van de historische kerk door middel van haagstructuren en snoeivormen, strekt zich ook uit op het deelgebied van het RUP Groen. Omwille van de historiek van deze plek (onderdeel van de historische kerk bij de Sint-Baafsabdij) is het ook niet te verantwoorden om dit gebied op lange termijn aan te snijden. Het deelgebied is onlosmakelijk verbonden met de rest van het park en de historische site.

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

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

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

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

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

Buiten de RUP-procedure om wordt onderzocht of het mogelijk is het deelgebied op te nemen in het openbaar domein. Op die manier kan de huidige blinde gevel die grenst aan het deelgebied een volwaardige afwerking krijgen.

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

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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

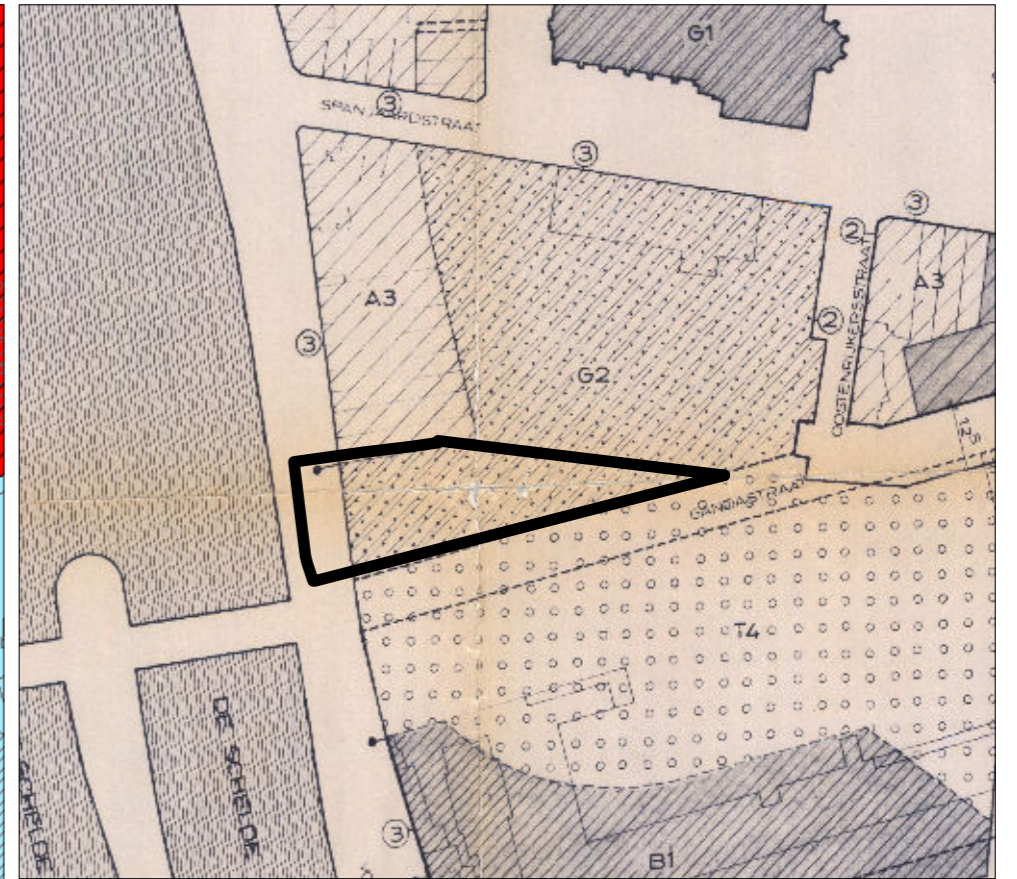
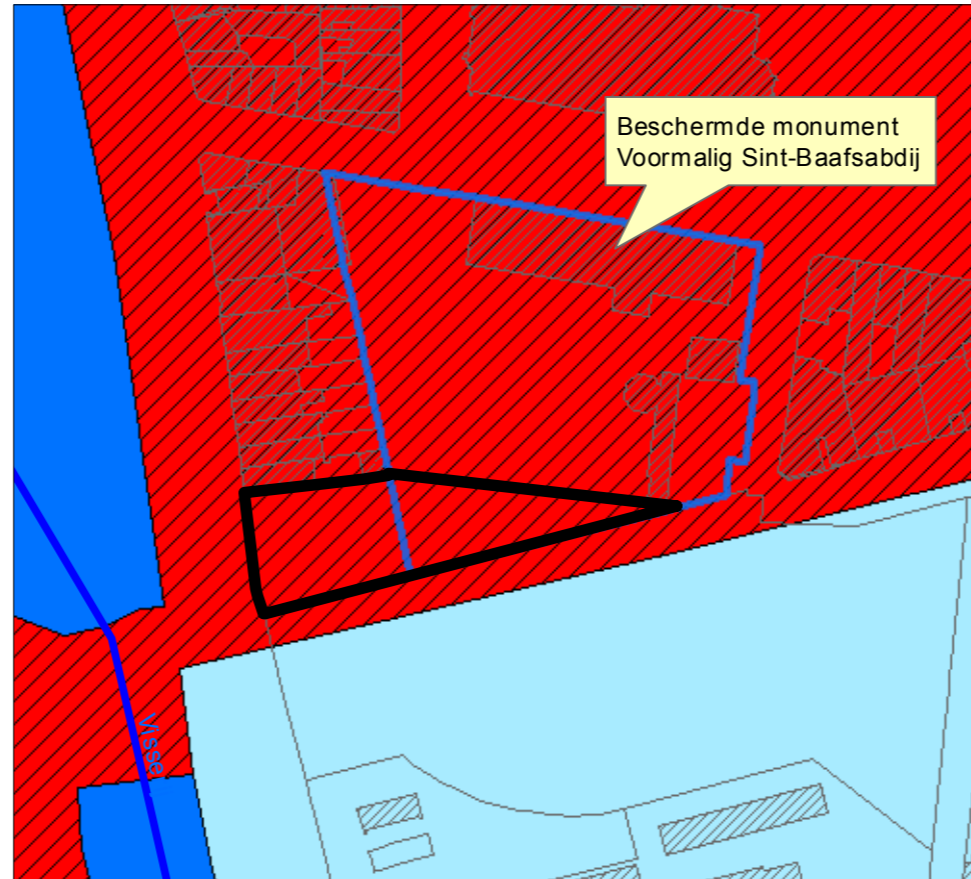
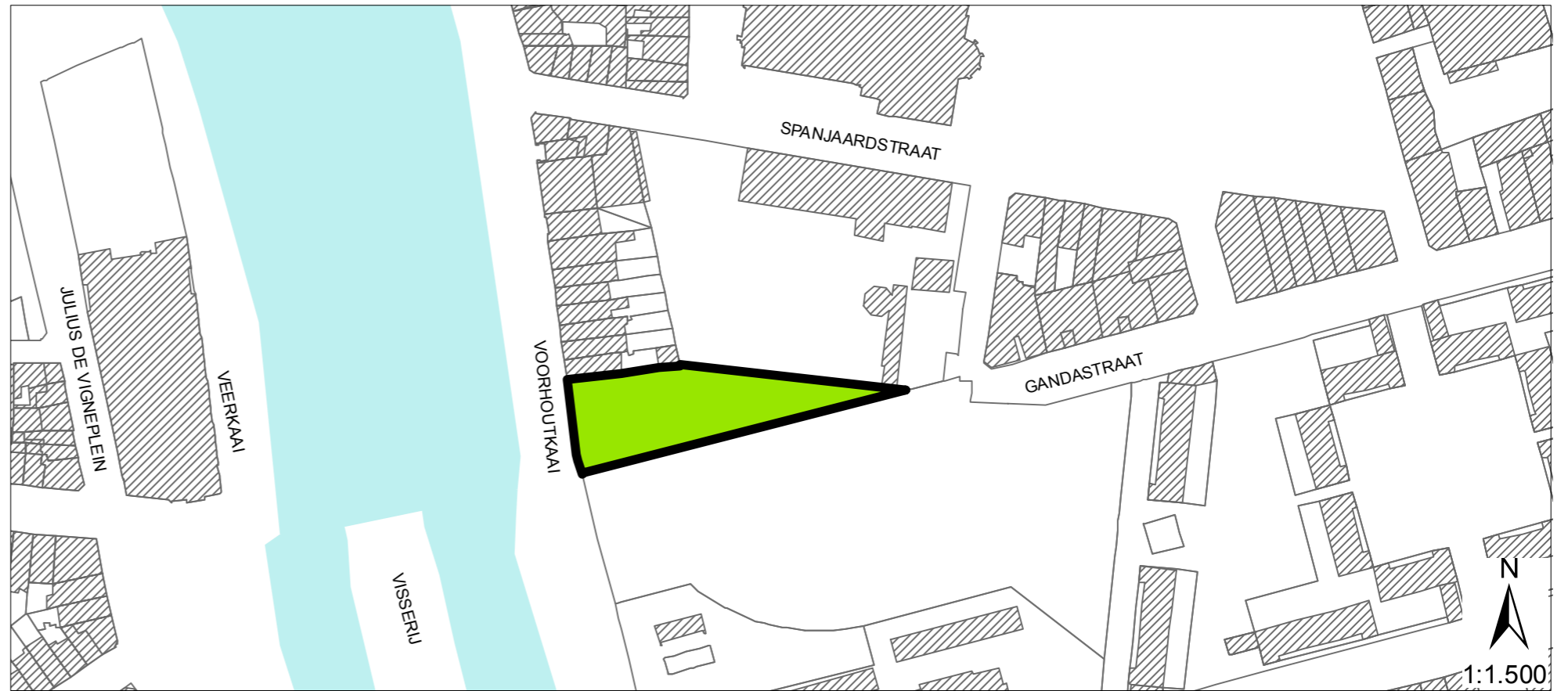
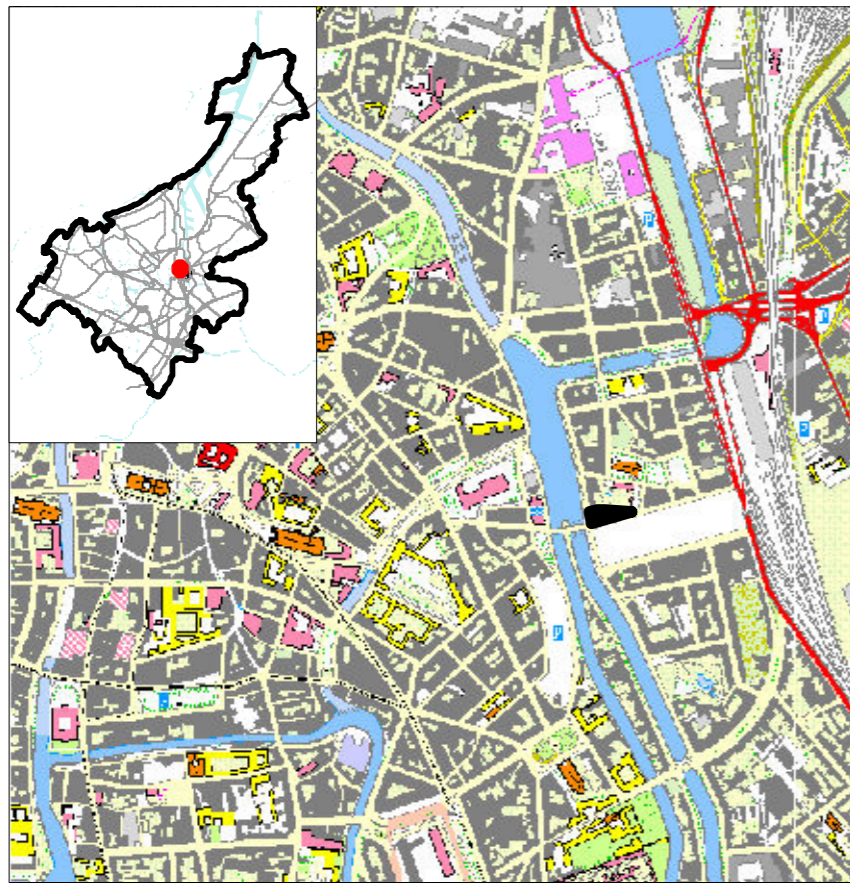
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 125 Binnenstad – Sint-Macharius strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor gemeenschapsuitrusting
- klasse 2 tuinstrook en binnenkern.

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

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

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



**143-Deelgebied Gent Centrum - Coyendanspark**

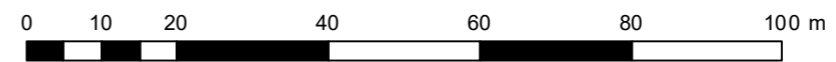
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS



**143-Deelgebied Gent Centrum - Coyendanspark**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# Deelgebied 144 – Gent centrum – Désiré Fiévéstraat

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied D. Fiévéstraat is gelegen nabij het Stapelplein, bij Dok noord, en ligt meer specifiek in het binnengebied tussen de Ham, Bomastraat, Nieuwland en de Désiré Fiévéstraat.

Het betreft een klein parkje palend aan een sociaal huisvestingsproject en de terreinen van Eandis.

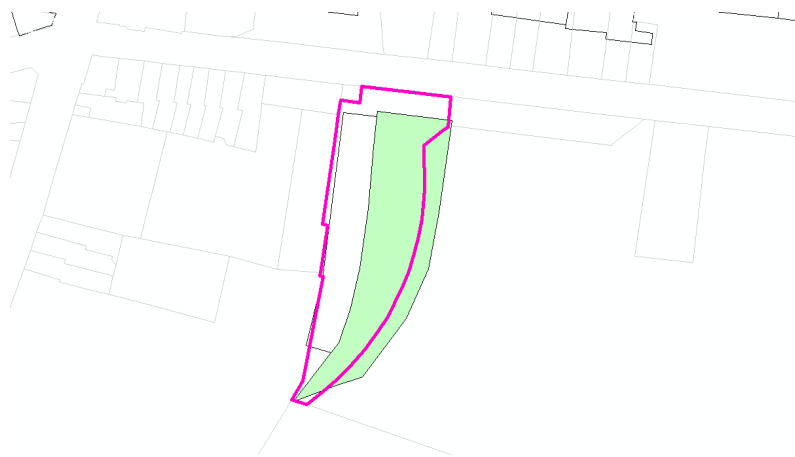
### 2. ruimtelijke context

Het betreft een kleinschalig stukje woongroen rechtstreeks gekoppeld aan de sociale woningen in de D. Fiévéstraat. Het parkje heeft een speeltoestel en een volgroeide bomenrij ten opzichte van de terreinen van Eandis.



Figuur 8: beeld vanaf de Désiré Fiévéstraat (Google maps)

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



**Figuur 9: extract uit de biologische waarderingskaart**

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,17 ha. Het parkje is eigendom van de Stad Gent.

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

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

### **4. bestaande juridische toestand**

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

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

### **5. Planningscontext**

In het Groenstructuurplan<sup>7</sup> is het park opgenomen als onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

Als op termijn de aanpalende terreinen van Eandis geherstructureerd zouden worden, zijn er mogelijkheden om het parkje uit te breiden.

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

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

<sup>7</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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

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

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

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

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

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

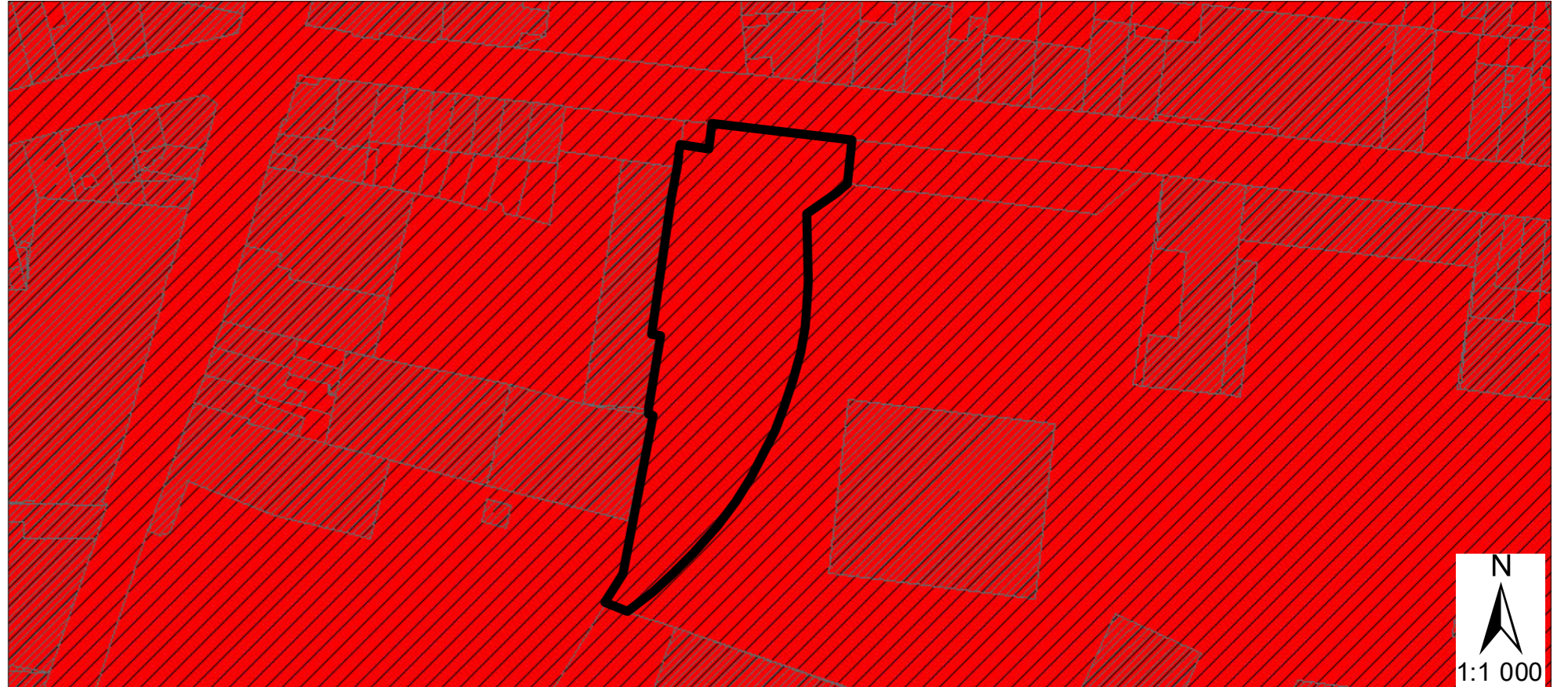
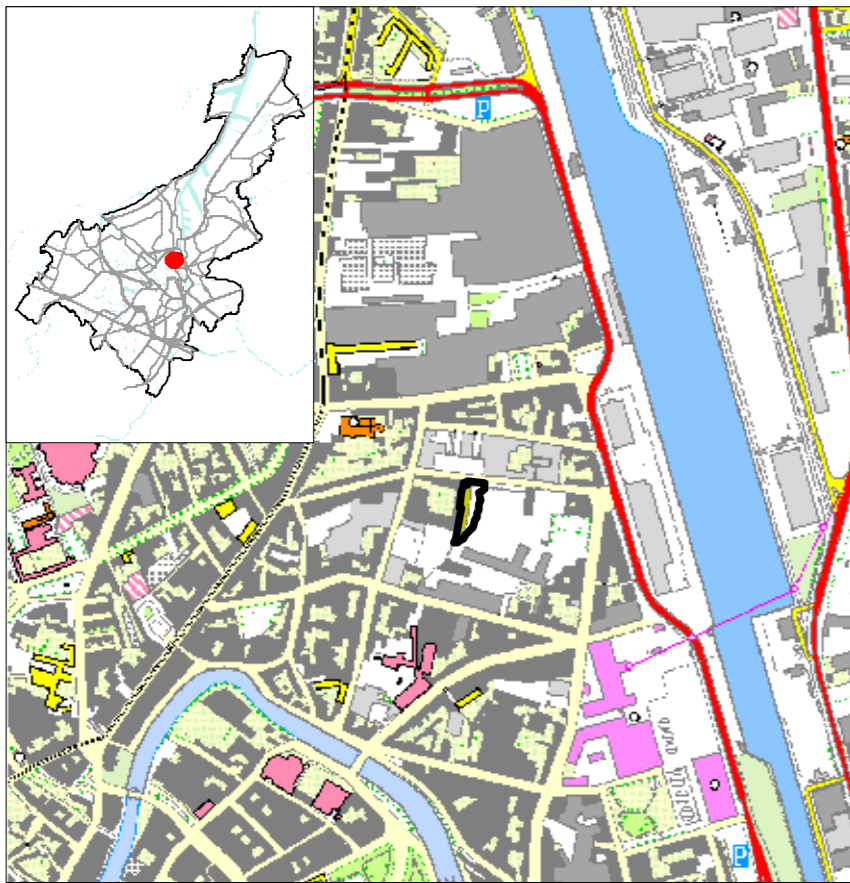
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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

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

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

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



**144-Deelgebied Gent Centrum - Désiré Fiévéstraat**

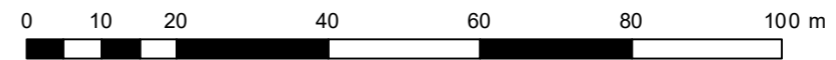
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**144-Deelgebied Gent Centrum - Désiré Fiévéstraat**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# Deelgebied 145 – Gent centrum – Emile Braunplein

## Toelichtingsnota

### 1. situering

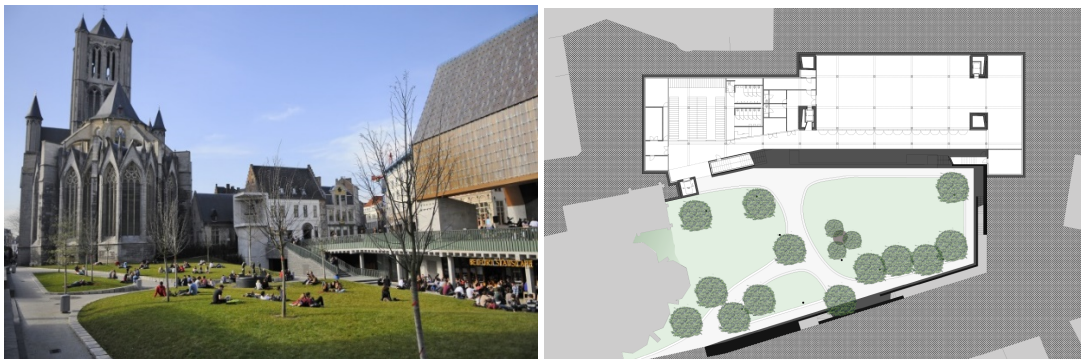
Het Emile Braunplein is gelegen in het hart van Gent, tussen de Sint-Niklaaskerk, de Stadshal, het Belfort en de Cataloniëstraat (een belangrijke verkeersader voor het openbaar vervoer). Het deelgebied wordt afgebakend door het specifieke parkontwerp, waarbij een strakke overgang wordt gemaakt tussen de verblijfsruimte (Emile Braunplein) en de verkeersruimte. De afbakening is gesitueerd op een afstand van 3m ten opzichte van de achterzijde van de Sint-Niklaaskerk.

### 2. ruimtelijke context

Het Emile Braunplein is gelegen op een historische site in Gent, nabij de drie beeldbepalende torens van het centrum. Het plein in het hart van de stad werd genoemd naar Emile Braun, burgemeester van Gent aan het begin van de 20ste eeuw. Het werd volledig heraangelegd, in het kader van stadsvernieuwingsproject KoBra. Het plein werd aangelegd als een groene verblijfsruimte. Het staat dan ook in contrast met de pleintjes in de nabije omgeving (Goudenleeuwplein, Poeljemarkt) die als versteende multifunctionele pleinen zijn ontworpen.

Het plein vormt een voortuin voor het stadscafé dat zich onder de Stadshal bevindt. Het bestaat uit een aantal gazonvlaktes met een lichte glooiing. Verspreid staan een aantal hoogstammige bomen. De gazonvlaktes worden afgebakend door zitmuurtjes. Ook de overgang tot de niet-verblijfsruimte (Cataloniëstraat en Belfortstraat) wordt gemaakt door een hoogteverschil en zitmuurtjes. In het park zijn twee kunstwerken/monumenten ondergebracht, namelijk “Klokke Roeland” en “De Fontein der Geknielden”.

Onder de stadshal is een fietsenparking gelegen. Deze is toegankelijk via het Emile Braunplein. Het park en bijhorende padenstructuur is bijgevolg fietstoegankelijk.



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

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,19 ha. Het deelgebied is in eigendom van de Stad Gent.

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

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

Het plein bestaat uit gazonvlakken met een aantal hoogstammige bomen, brede verharde paden, zitmuren en een klokkentoren. Deze toren is opgevat als een strakke betonnen constructie waarin “Klokke Roeland” hangt. centraal in het park staat ‘De Fontein der Geknielden’ van de Gentse beeldhouwer Georges Minne.

### **4. bestaande juridische toestand**

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

Het deelgebied Emile Braunplein is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De bestemming van het deelgebied is vastgelegd in het gewestplan: “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Het deelgebied wordt omgeven door verschillende monumenten, met als belangrijkste: “Sint Niklaaskerk” (28/12/1936) en “Belfort - Lakenhalle en Mammelokker” (28/12/1936).

### **5. Planningscontext**

Het plein is onderdeel van het KoBra-project (Korenmarkt-Emile Braunplein), waarbij de publieke ruimte rondom de Sint-Niklaaskerk en het Belfort werd heraangelegd.

In het Groenstructuurplan<sup>8</sup> is het plein onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad”.

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

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

<sup>8</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

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

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

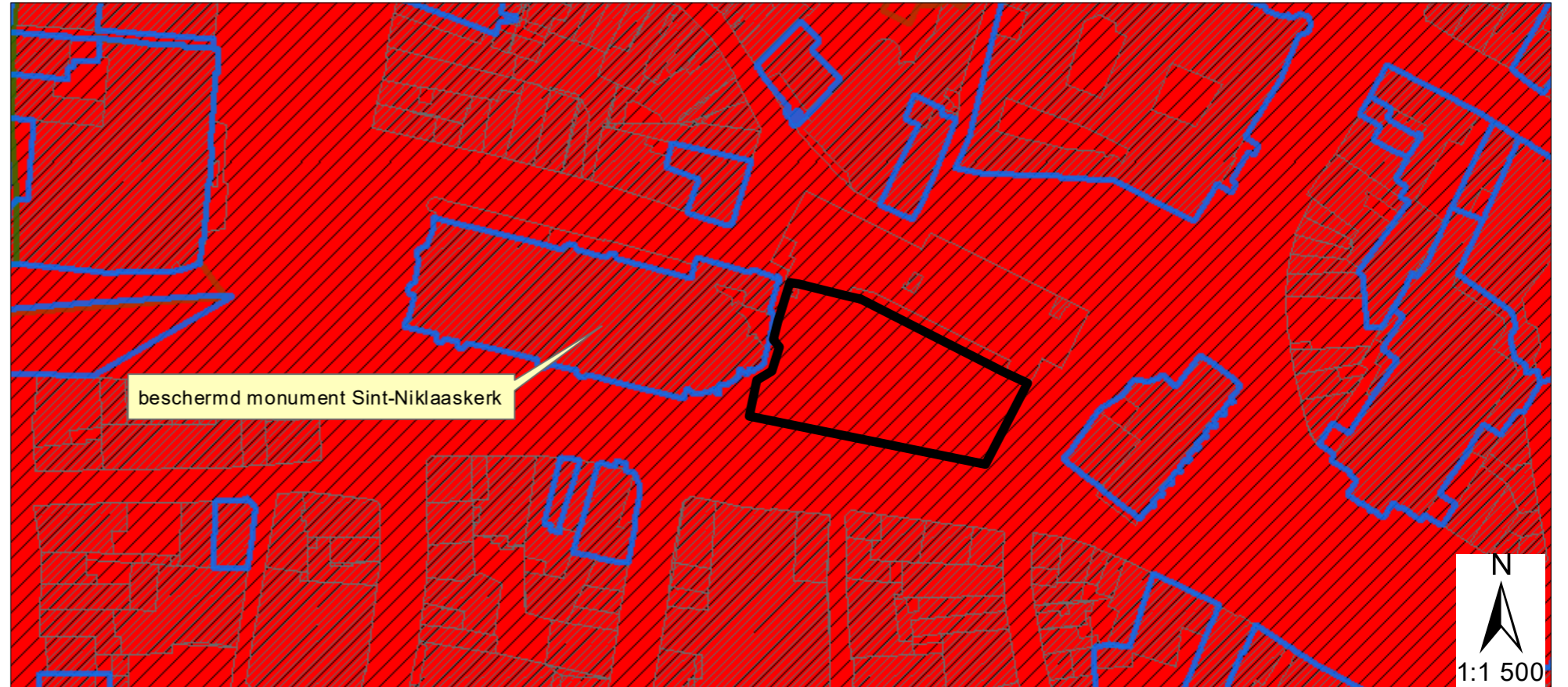
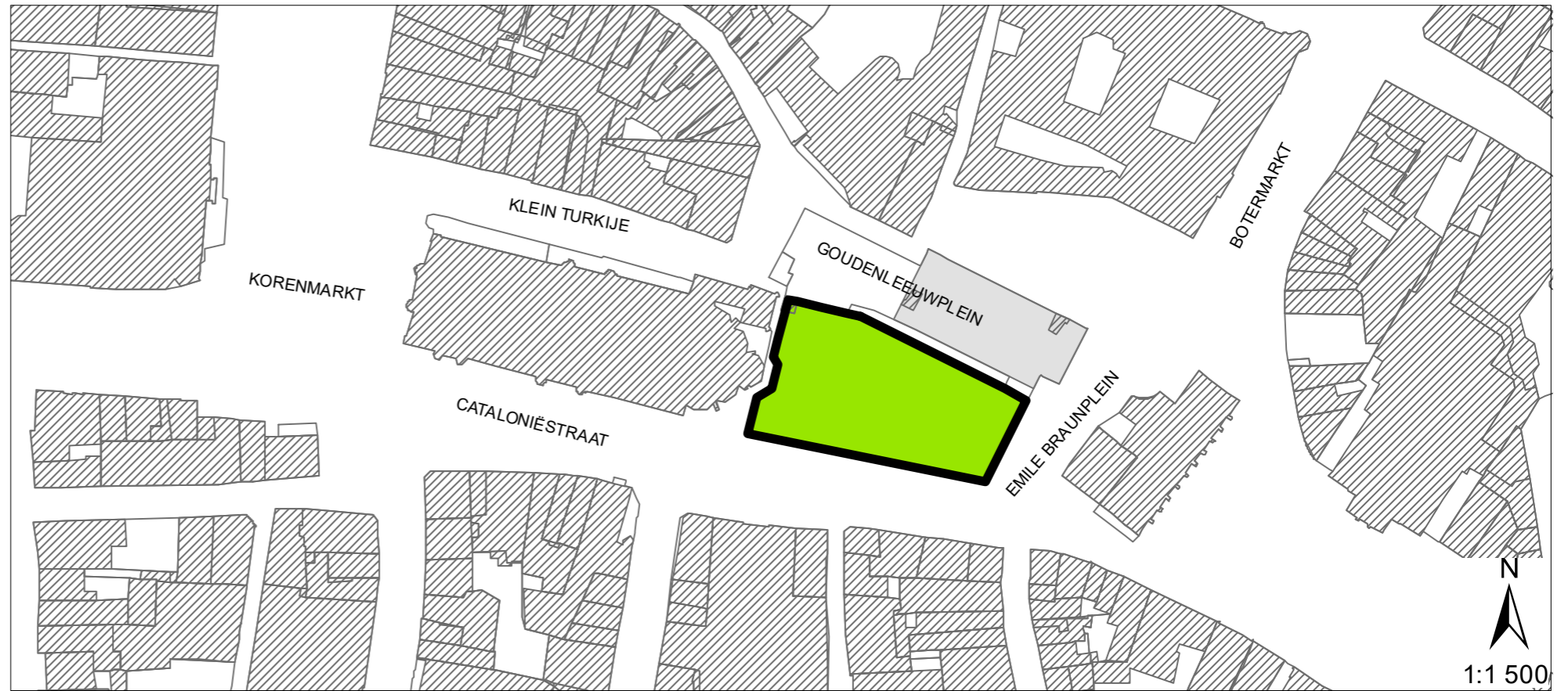
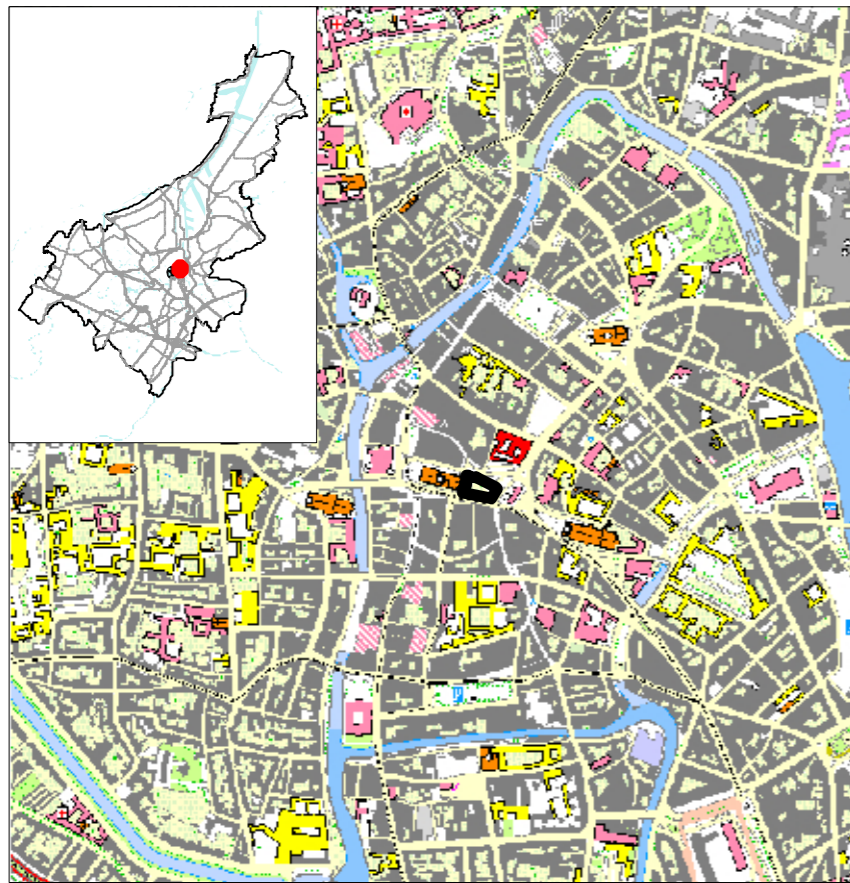
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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

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

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

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



**145-Deelgebied Gent Centrum - Emile Braunplein**

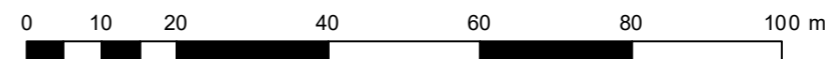
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**145-Deelgebied Gent Centrum - Emile Braunplein - the green**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# Deelgebied 146 – Gent centrum – Ham

## Toelichtingsnota

### 1. situering

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

### 2. ruimtelijke context

De buurttuin ligt in de omgeving van het cultureel centrum De Centrale. Het is een park dat is opgevat als een gemeenschappelijke tuin. De achtertuinen van de woningen in de Kongostraat hebben allemaal een poortje richting het park. Op het terrein zijn eveneens garageboxen aanwezig, waardoor het parkje ondanks zijn ingeslotenheid toch een veilig gevoel kent. Aan de straatzijde bevindt zich een multifunctioneel plein onder een luifel. In het gebouw grenzend aan dit plein werd eind 2016 een restaurant geopend, met zicht op het park. De luifel, het restaurant, de garageboxen en bijhorende ontsluitingsweg worden niet opgenomen in het RUP Groen.



Het perceel is aangeduid als biologisch waardevol park.



Figuur 30: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,13 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

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

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

De buurttuin Ham is opgevat als een rustige, groene, openbare tuin waarin de buurtbewoners kunnen genieten. Fruitbomen, bessenstruiken en picknicktafels zorgen voor een ‘tuinsfeer’. Onder de open luifel aan de ingang is er volop ruimte om te ravotten. Aan de ingang nodigt een spel van lage zitmuurtjes uit om even te pauzeren.

### **4. bestaande juridische toestand**

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

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

### **5. Planningscontext**

In het Groenstructuurplan<sup>9</sup> is het park opgenomen als “woongroen” en als onderdeel van “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

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

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

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

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig.

<sup>9</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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

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

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

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

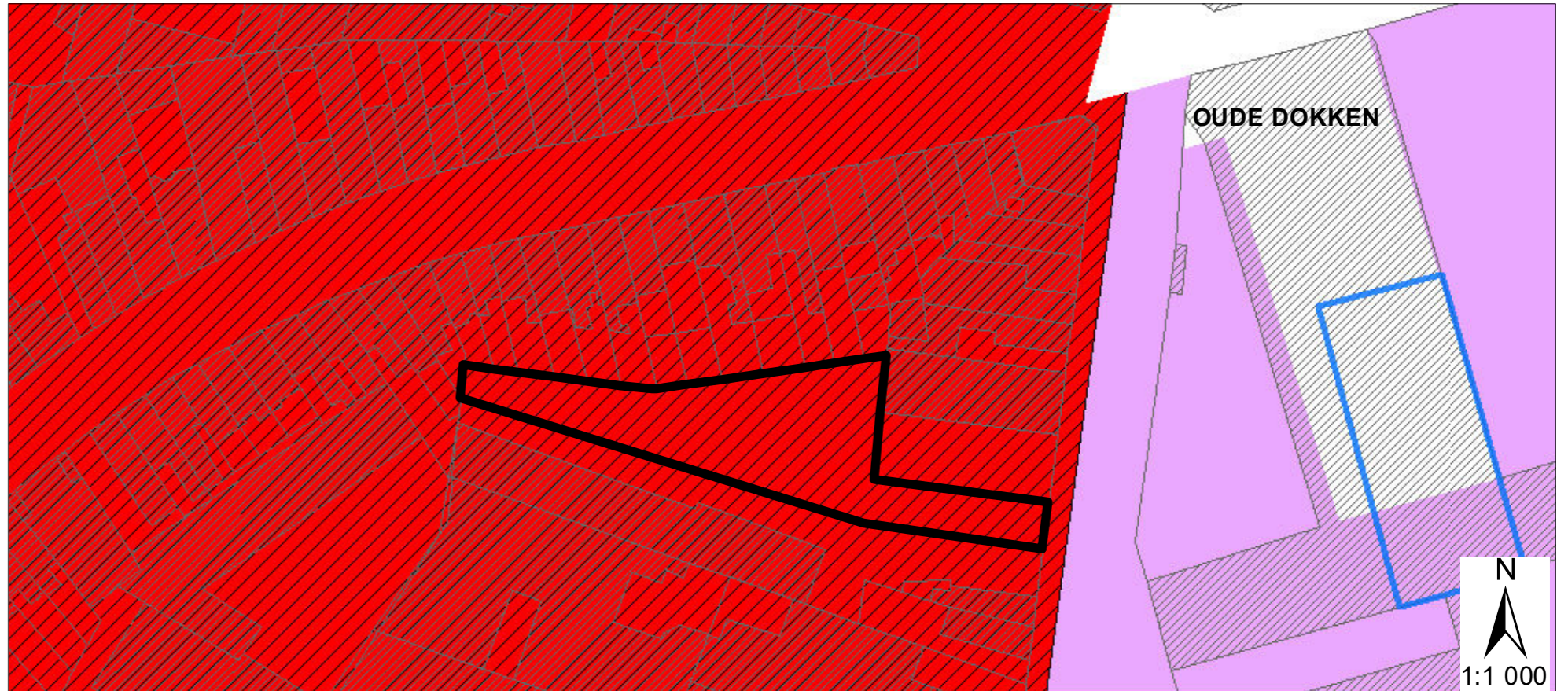
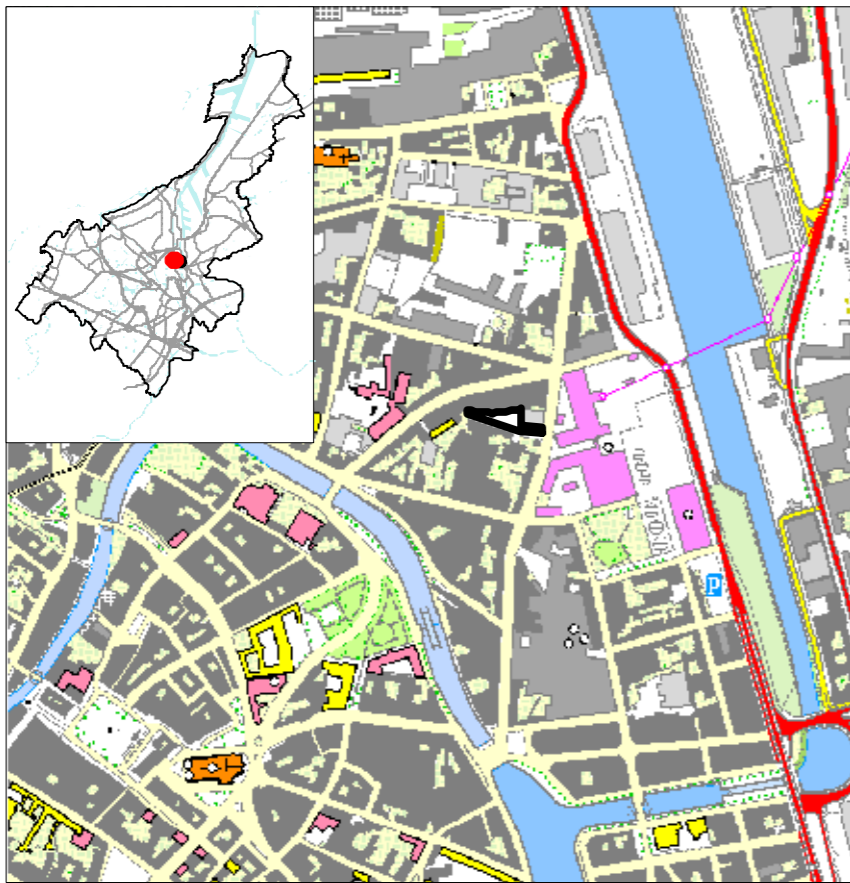
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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

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

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

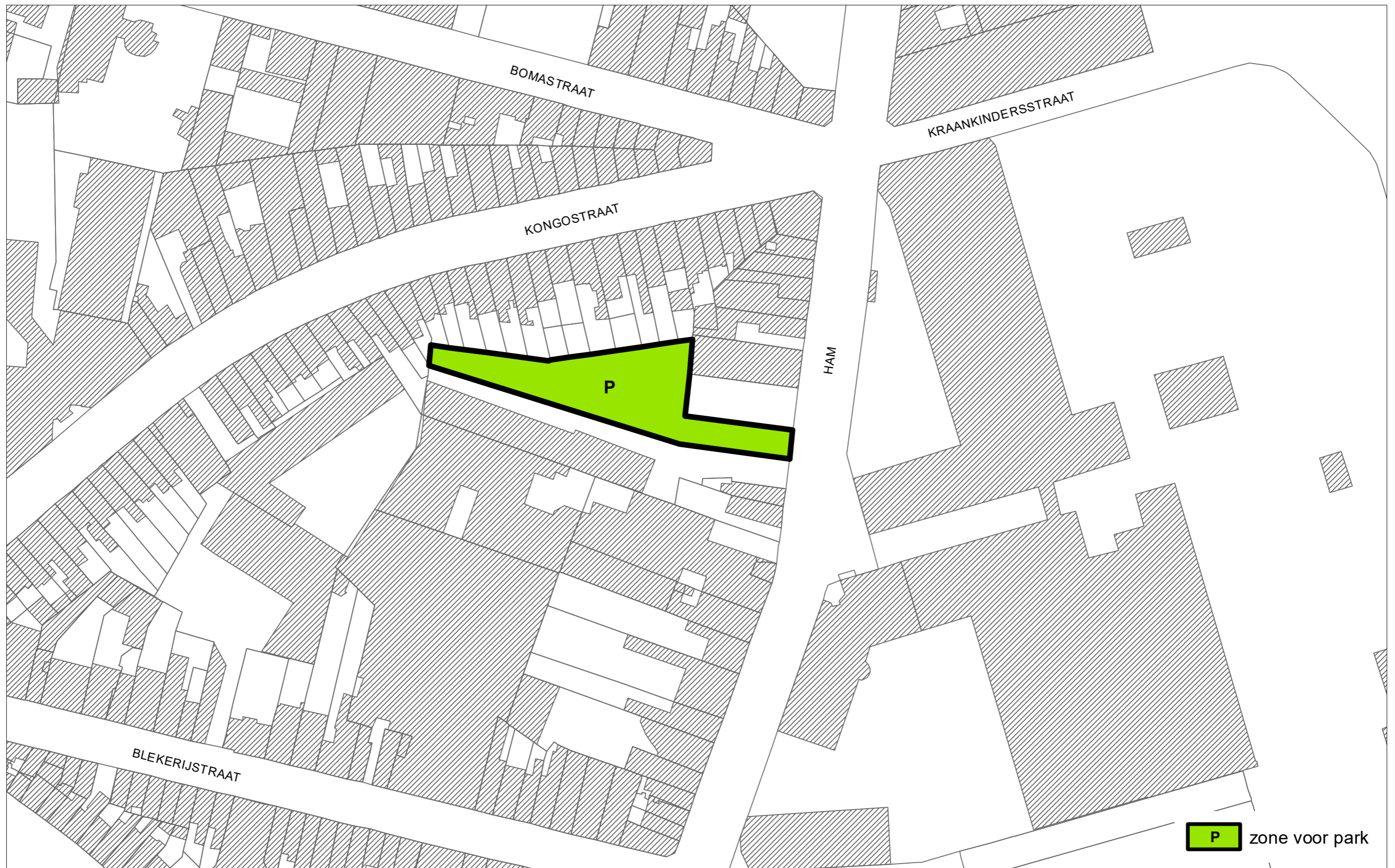
Voor de realisatie van dit RUP moeten geen verkavelingen worden opgeheven.



**146-Deelgebied Gent Centrum - Ham**

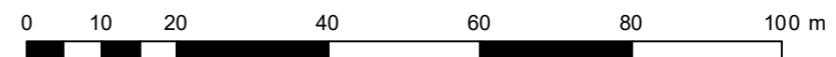
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**146-Deelgebied Gent Centrum - Ham**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# Deelgebied 147 – Gent centrum – Krommewal

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied Krommewal is gelegen in het centrum van Gent, langs de oever van de Leie tussen Krommewal (brug over de Leie ter hoogte van het Sluizeken) en de Raffinaderijstraat, een doodlopende straat die uitkomt op het Edward Anseeleplein.

Het deelgebied wordt begrensd door de Leie aan de ene zijde en de bestaande bebouwing aan de andere zijde.

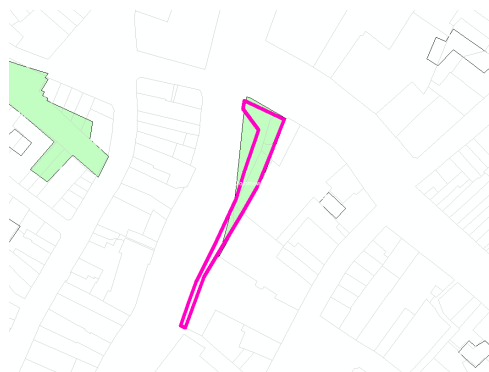
### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied bestaat uit drie types groengebieden. Ter hoogte van Krommewal werd een rustplek aan het water ingericht. Dit pleintje bestaat uit zittrappen die het trottoirniveau verbinden met het water. Tussen de bebouwing en dit pleintje is een gedeelte ingericht als private tuin. Hierachter situeert zich een groenzone met variabele breedte waarlangs een pad loopt. Dit pad verbindt de Ottogracht/Krommewal met de Raffinaderijstraat en het Edward Anseeleplein.



Figuur 41: zicht vanaf Sluizeken (Google maps)

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



Figuur 15: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een in hoofdzaak bestaand publiek toegankelijk groengebied, en heeft een oppervlakte van 642 m<sup>2</sup>. Het groengebied is grotendeels eigendom van de Stad Gent. Een kleinere zone is eigendom van de Vlaamse Overheid. Een gedeelte van het gebied wordt verhuurd als private tuin.

### 3. bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat gedeeltelijk uit een verhard plein aan de zijde van de Ottogracht/Krommewal. Dit plein bestaat uit trappen en zitmuurtjes die het hoogteverschil tussen het trottoir en het water overbruggen.

Een tweede deel bestaat uit een zone in gebruik als een private omhaagde tuin.

Het derde gedeelte van dit deelgebied bestaat uit een langgerekte oeverzone met een onverhard wandelpad. Op de bredere gedeeltes van deze oever staan hoogstammige bomen.

### 4. bestaande juridische toestand

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

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

Het deelgebied grenst aan de Leie, opgenomen in de hydrografische atlas als bevaarbare waterloop. De Vlaamse Waterweg staat in voor het beheer ervan.

Het deelgebied grenst aan en maakt gedeeltelijk deel uit van het beschermde stads- en dorpsgezicht “Patershol en omgeving” (3/09/1981, ID 8632).

## 5. Planningscontext

In het Groenstructuurplan<sup>10</sup> is het park opgenomen als onderdeel van “fijnmazig groennetwerk en verweven groenstructuur in gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad” en is gelegen langs “gemengde stedelijke waterruimte”.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

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

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

De percelen ingericht en verhuurd als private tuin worden eveneens herbestemd naar “zone voor park”. Deze herbestemming heeft tot doel om een aaneengesloten groenstructuur te creëren. Bovendien is het de ambitie om het publiek toegankelijke park uit te breiden tot een volwaardig en aantrekkelijke groenzone langs het water, dat goed zichtbaar is vanaf de straat. Aanvullend heeft de Stad als ambitie om het wandelpad langs de Leieoever beter herkenbaar en toegankelijk te maken.

Door op termijn de bewuste percelen mee op te nemen in het openbaar domein kan de toegang tot het wandelpad meer zichtbaar gemaakt worden. De groenzone heeft dan meer potentieel om een aantrekkelijk plekje te worden, door de ligging in de historische binnenstad, aan de Leie, langs recreatieve- en natuurverbindingen, het verlengde van de groenklimaatas Beneden Schelde. Door toevoeging van de tuin aan het parkje, is er ook ruimte om het pad toegankelijk te maken voor alle (ook andersvalide) gebruikers, kindervagens, enz. Door het ‘opentrekken’ van het parkje en de toegang tot het pad naar de Krommewal worden de bruikbaarheid, de zichtbaarheid en de veiligheid verbeterd.

Deze denkwijze is ook ingegeven door een visie op het ruimere gebied.

Op termijn kan ook een verbinding gevormd worden, een wandelpad, tussen deelgebied Krommewal en het parkje in de Willem de Beersteeg. De groenklimaatas loopt door via Minnemeers naar Visserij en verder.

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is voor het grootste deel in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is grotendeels gerealiseerd. Het huurcontract met de aanpalende bewoner zal op het moment van inrichting opgezegd worden.

<sup>10</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

Een gedeelte is in eigendom van de Vlaamse Overheid, ook hier is de bestemming “zone voor park” reeds gerealiseerd. Voor dit gedeelte wordt overleg opgestart, in functie van afspraken rond beheer van het jaagpad en de eigendommen van de Vlaamse Overheid.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 2, sectie B, 337Z
- Gent, AFD 2, sectie B, 342A
- Gent, AFD 2, sectie B, 349

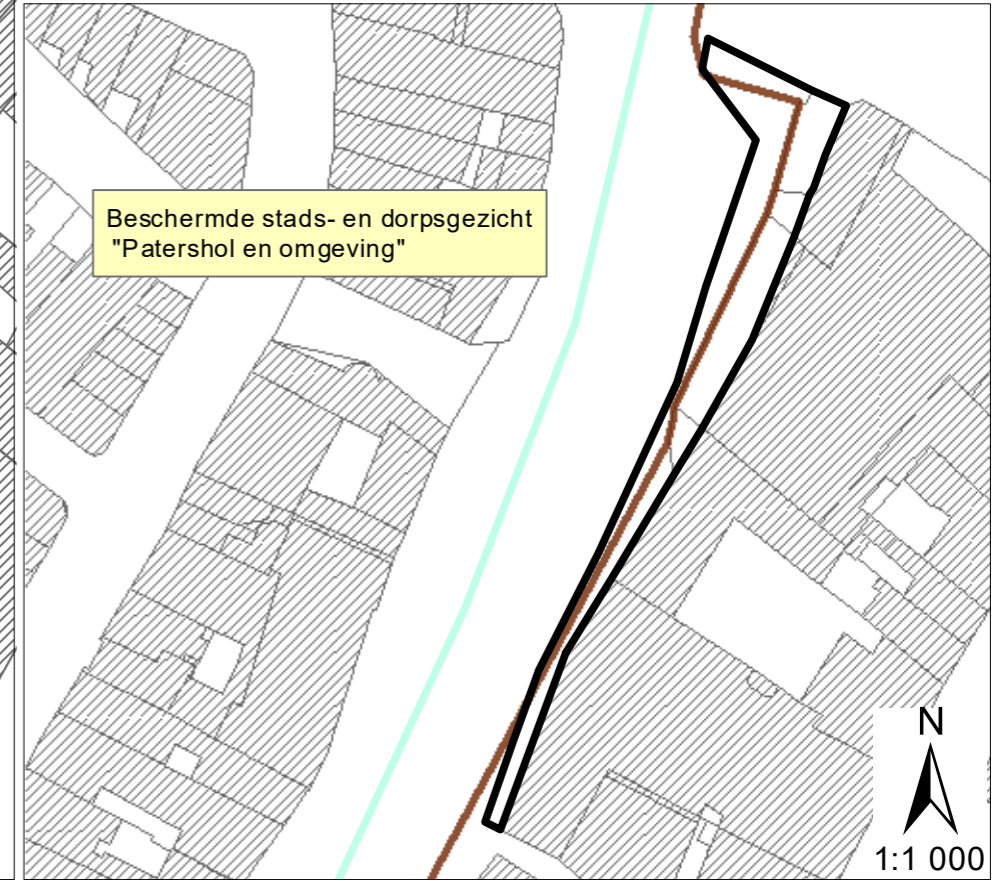
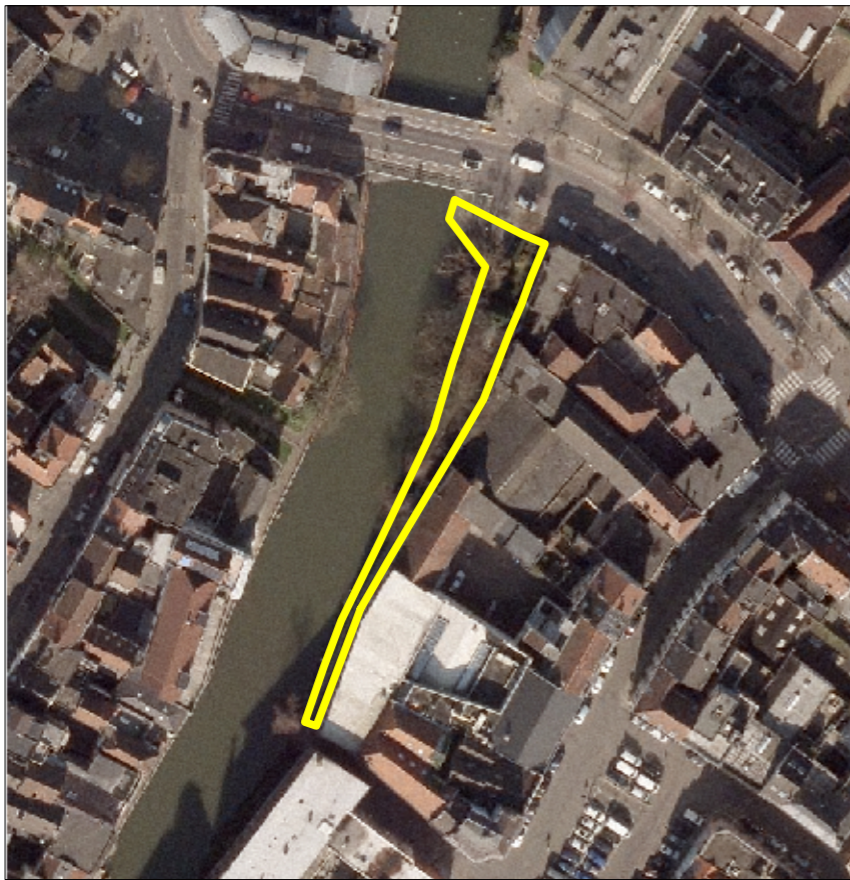
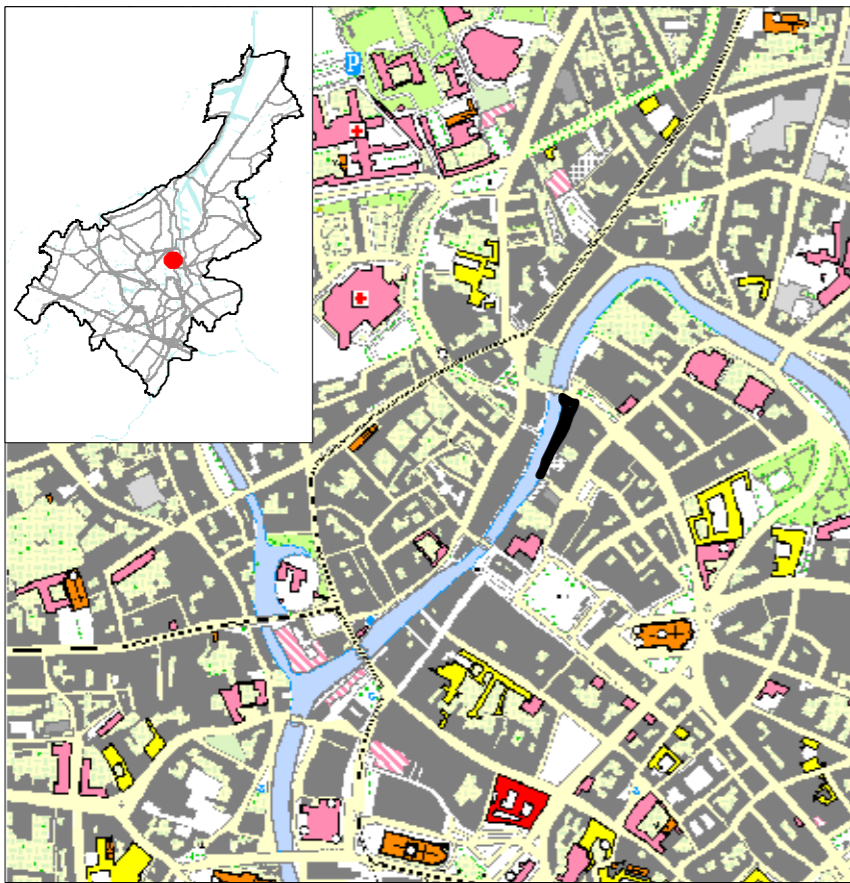
De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

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

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

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

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



**147-Deelgebied Gent Centrum - Krommewal**

**Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Juridische toestand  
Gewestplan

Luchtfoto

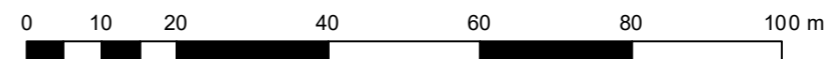
Feitelijke toestand

Beschermingen  
Waterlopen



**147-Deelgebied Gent Centrum - Krommewal**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# Deelgebied 148 – Gent centrum – Lindenleipark

## Toelichtingsnota

### 1. situering

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

### 2. ruimtelijke context

Het parkje is gesitueerd aan de Leie. In dit kleinschalige groengebied bevindt zich, verscholen onder boomkruinen, een monument opgericht door de Joodse Gemeenschap van Gent.

*Op 8 mei 1998 schonk de joodse gemeenschap dit gedenkteken aan de stad Gent (mits minimale bijdrage in de kosten). Het bevindt zich in het parkje naast de Leie. Men herdenkt er de joodse rabbijn Michael Lustig en de Gentse slachtoffers van de holocaust.<sup>11</sup>*

Op de oever is een aanlegsteiger voor kleine plezierboten (een passantenhaven) aanwezig en is spontaan een groene vooroever ontstaan. Ter hoogte van het kruispunt Lindenlei – Coupure is een voormalig brugwachtershuisje gelegen.



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

<sup>11</sup> [www.inventaris.onroerenderfgoed.be](http://www.inventaris.onroerenderfgoed.be)



**Figuur 63: extract uit de biologische waarderingskaart**

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebieden met een oppervlakte van 0,18 ha. Het park is eigendom van de Vlaamse Overheid maar wordt beheerd door de Stad Gent.

### 3. bestaande feitelijke toestand

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

Het parkje bestaat uit een langgerekte grasvlakte met een grote hoeveelheid hoogstammige bomen. Aan de rand van dit park, op de oever van de Leie bevindt zich een aanlegsteiger voor passanten. Verder is er een publiek mannentoilet aanwezig en een kleinschalig dienstgebouwtje (voormalig brugwachtershuisje) op het punt waar de Coupure en de Leie samenkomen. De bediening van de bruggen Sint-Agnetabrug en Hospitaalbrug (buiten de contour van het RUP Groen) gebeurt vanuit dit dienstgebouw. Er is eveneens een beperkte kantoorfunctie voor de havenmeester aanwezig in dit gebouw.

Tot slot is er een oorlogsmonument ter herdenking van de Rabbijn Michael Lustig en de Gentse slachtoffers van de holocaust aanwezig.

### 4. bestaande juridische toestand

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

Het Lindenleipark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA 116 Binnenstad, deel Coupure. Voor het deelgebied zijn verschillende bestemmingen van toepassing:

- zone voor wegen
- zone met hoge stadslandschappelijke waarde.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het Lindenleipark, inclusief het dienstgebouw, is samen met de Coupure en een deel van de Leie, en de bijhorende bomenrijen, beschermd als monument “Coupure en Leie” (ID 10418, 5 november 2013).



**Figuur 14: aanduiding van het beschermd monument "Coupure en Leie"**

Het monument "Michael Lustig" is opgenomen als bouwkundig relict in de inventaris bouwkundig erfgoed (ID 212445).

De zuidzijde van het parkje is onderdeel van het beschermd stads- en dorpsgezicht "Coupure links, Coupure rechts, Krommenellenboog, Lieven de Winnestraat en Bijlokevest" (30/07/1981).

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

## 5. Planningscontext

In het Groenstructuurplan<sup>12</sup> is het park opgenomen als "woongroen" en als onderdeel van "gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk".

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

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

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

Bovendien heeft dit groengebied ook een belangrijke landschappelijke en erfgoedwaarde. De aanwezigheid van het oorlogsmonument, de oude bomen en het oude brugwachtershuisje maken dit parkje tot een betekenisvolle plek.

<sup>12</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

Omwille van de specifieke context van de aanwezige passantenhaven, zijn bijzondere voorschriften van toepassing voor dit deelgebied.

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

Het park is in eigendom van de Vlaamse Overheid, er zal dus overleg opgestart worden met deze instantie. Gezien de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” reeds gerealiseerd is, worden er geen verdere acties ondernomen.

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

De bestemmingswijziging geeft in principe geen aanleiding tot een planschadevergoeding, gezien de oorspronkelijke bestemming geen bebouwing toelaat. Voor de vordering van de planschade moet voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register planbaten en planschade.

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

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 116 Binnenstad, deel Coupure strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor wegen
- zone met hoge stadslandschappelijke waarde.

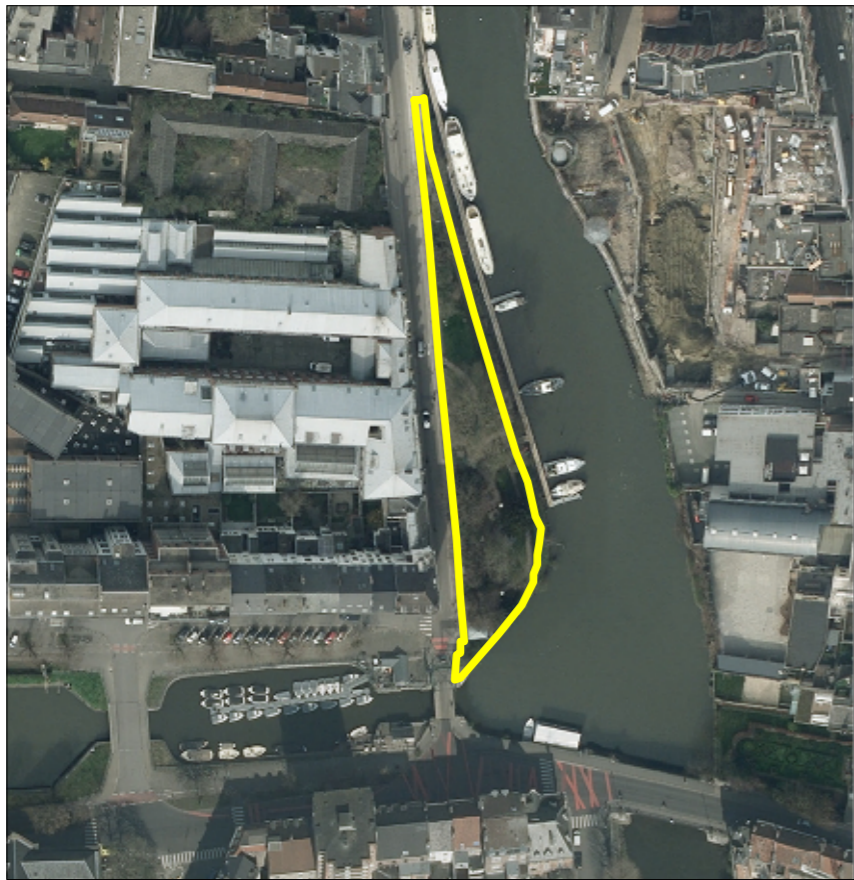
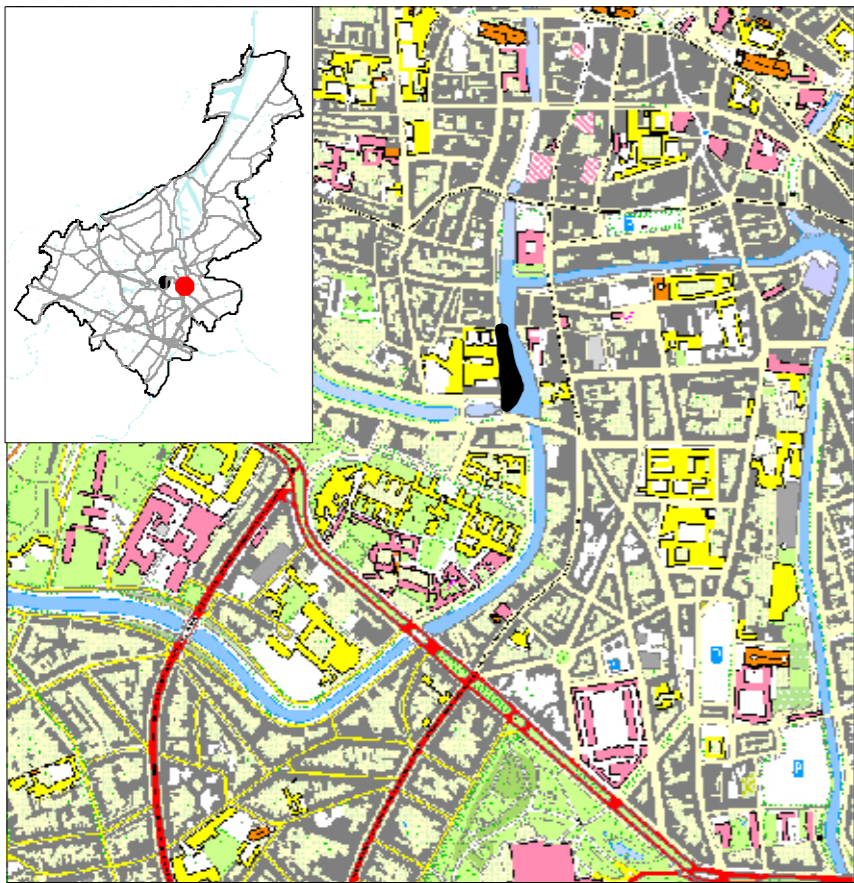
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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

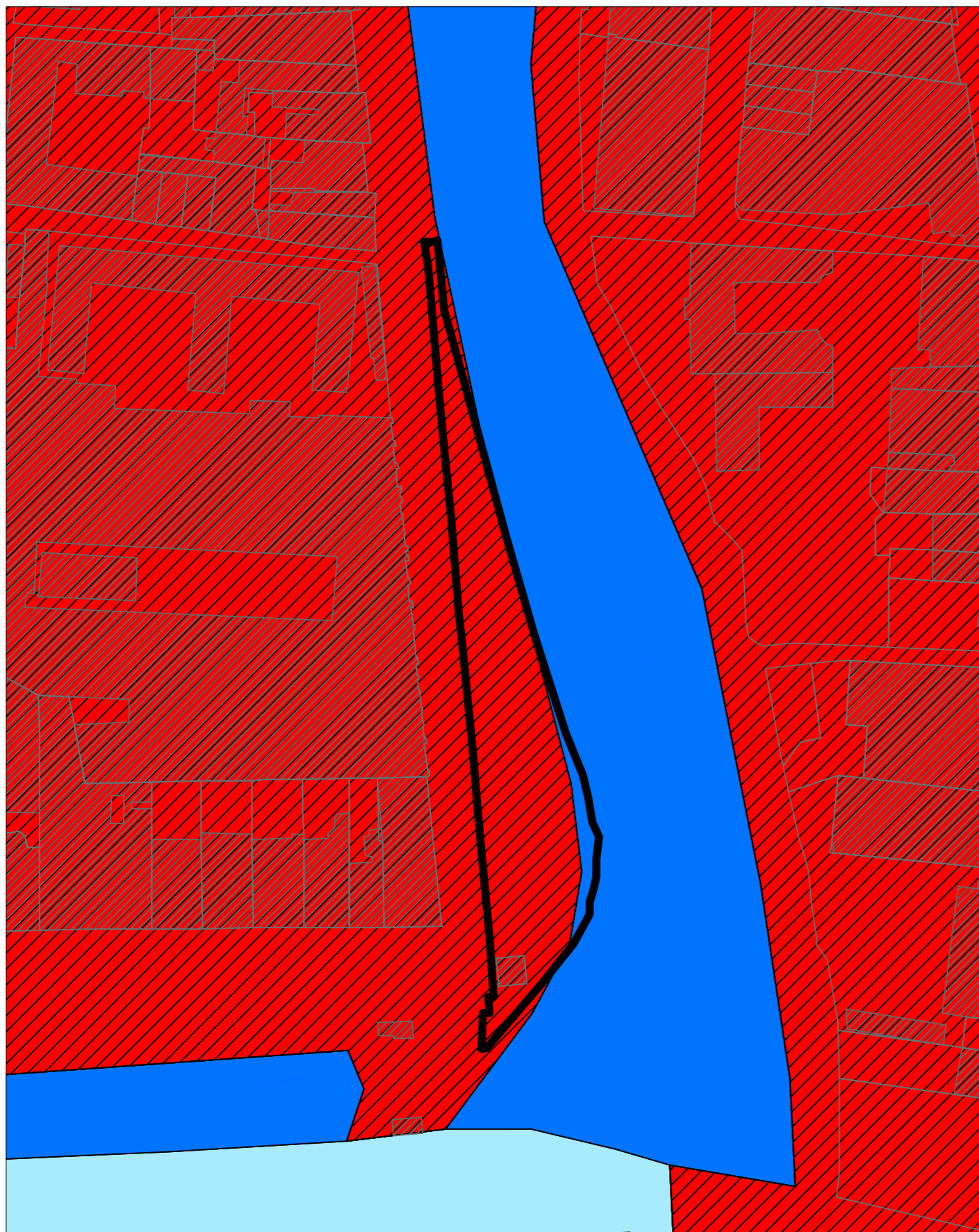
## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 148 – Gent centrum – Lindenleipark</b>		
<b>Zone voor park (P) – Lindenleipark</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bestemming</b>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften zijn aanvullend. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>Om noodzakelijke aanpassingswerken te kunnen doorvoeren in functie van de aanwezige passantenhaven, is aanvullend deze bestaande recreatieve functie toegelaten in deze zone.</p> <p>In de parkzone bevindt zich een dienstgebouw van waaruit de aanpalende bruggen worden bediend. Dit gebouw is eveneens het kantoor van de havenmeester. Deze functie heeft geen impact op het park en kan behouden blijven.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift ‘zone voor park’ is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke voorschriften.</p> <p>Een recreatieve functie, onder de vorm van een passantenhaven als ondergeschikte functie is toegelaten.</p> <p>Bediening van de bruggen Sint-Agnetabrug en Hospitaalbrug en de hieraan verbonden kantoorfunctie voor de waterbeheerder is toegelaten in het aanwezige dienstgebouw.</p>
<b>Inrichting en beheer</b>	<p>Binnen het parkgebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. Daarom worden nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek park en/of passantenhaven.</p> <p>De waterbeheerder kan gebruik maken van het dienstgebouw. Het betreft echter een kleinschalig gebouw dat als onderdeel van het park beschouwd moet worden. De omgevingsaanleg van het gebouw staat in teken van de publieke parkfunctie.</p>	<p>De algemene stedenbouwkundige voorschriften “zone voor park” zijn van toepassing. Kleinschalige constructies in functie van de aanwezige passantenhaven zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Het bestaande dienstgebouw kan verbouwd worden met respect voor de erfgoedwaarde. Uitbreidingen zijn niet toegelaten. Bijkomende verhardingen i.k.v. de kantoorfunctie in het dienstgebouw zijn niet toegelaten.</p>



**148-Deelgebied Gent Centrum -Lindenleipark**  
**Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand**

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016)	Beschermingen Waterlopen
Luchtfoto	Feitelijke toestand	



**148-Deelgebied Gent Centrum -Lindenleipark**  
**Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand**

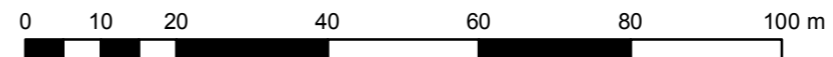
Juridische toestand: gewestplan

BPA binnenstad deel  
 Coupure



**148-Deelgebied Gent Centrum - Lindenleipark**

**Kaart 2. Grafisch plan**



# Deelgebied 149 – Gent centrum – Sint-Antoniushof

## Toelichtingsnota

### 1. situering

Het deelgebied is gelegen langs de Lieve, in het Prinsenhof, tussen het Gravensteen en het Rabot.

Het deelgebied Sint-Antoniushof bestaat uit twee parken aan beide zijden van de Lieve. Het Sint-Antoniushof bestaat uit een grote binnentuin waarrond een kapel, serviceflats en private woningen.

Het park Bachtenwalle situeert zich langs de Lodewijk van Malestraat, een autovrije straat. In het pand bevindt zich een voormalige textielfabriek.

### 2. ruimtelijke context

#### Sint-Antoniushof

Halfweg de 16de eeuw verhuisde de 'Sint-Antoniushof van de haakbuschutters' naar de Antoniushof. Later kregen de gebouwen vele andere functies, maar de naam van het park verwijst nog steeds naar het 'Schuttershof van Sint-Antoniushof'. Toen daar serviceflats voor senioren werden ingericht, kreeg ook het park zijn huidige vorm.

Het park bestaat uit een stukje oude kloostertuin, een boomgaard, kruidenborders, een wilde bloementuin en grasperken. De waterlijn en de boogvormige taxushaag stellen een pijl en boog voor. Ze zijn een knipoog naar de vroegere schutters. Ook Sint-Antoniushof, de heilige met het varken, heeft nog steeds een plekje in het park. Het Sint-Antoniushof is ongeveer 0,9 ha groot.



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

Het westelijk gedeelte van de parkzone bestaat is voornamelijk ingericht in functie van parkeren. Centraal loopt een brede verharde weg, de parkeerzones zijn afgebakend door lage grastaluds. Een aantal toegangen tot de parkzone gebeuren via onderdoorgangen, onder al dan niet private woningen. Ter hoogte van de Meelstraat is er een toegang via een privaat beluik met openbaar karakter.

### Bachtenwalle

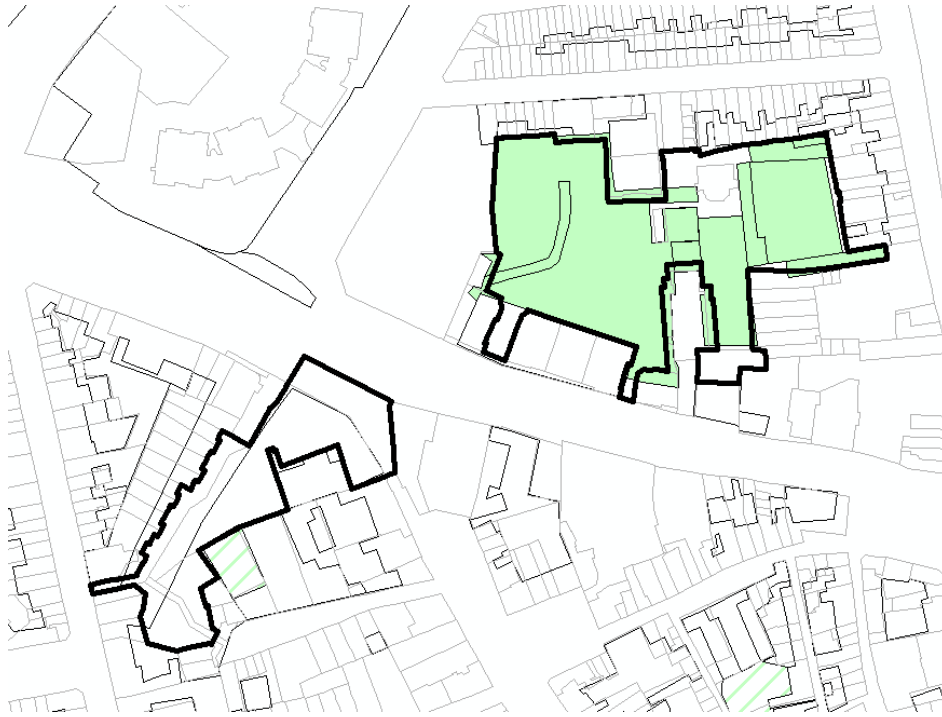
De naam herinnert aan het gebied, gelegen achter de zogenaamde 'Ser Sanderswalle' of het latere Prinsenhof. De straat Bachtenwalle werd rond 1860 aangelegd langs de Lieve, van het Prinsenhof naar de Begijnhoflaan.

In het parkje is een klein speeltuintje met zandbak voor de allerkleinsten aanwezig.

Op de grens van het parkje staat de voormalige textiel fabriek Van Acker-Vanden Broecke. Dit gebouw is niet opgenomen in het RUP Groen. Het standbeeld 'De Stroppendrager' van kunstenaar Chris Demangel kijkt naar de poort van het Prinsenhof. Daar werd Keizer Karel geboren, die de stropendrager letterlijk en figuurlijk een strop om deed. Het gedeelte Bachtenwalle dat opgenomen wordt in het RUP Groen heeft een oppervlakte van ongeveer 0,4 ha.



Dit parkje is als minder biologisch waardevol gekarteerd.



Figuur 15: extract uit de biologische waarderingskaart met aanduiding van het Sint-Antoniushof (boven) en Bachtenwalle (onder)

Het betreft beide bestaande publiek toegankelijke groengebieden in eigendom van de Stad Gent. Een aantal toegangszones of onderdoorgangen bevinden zich op private percelen.

### 3. bestaande feitelijke toestand

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

### 4. bestaande juridische toestand

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

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

Voor het deelgebied zijn twee BPA’s van toepassing. Het deel Sint-Antoniushof is gelegen in het BPA Binnenstad, deel Tolhuis. Volgende bestemmingen zijn hier van toepassing: “zone A voor woningen, klasse 2” en “zone voor niet-hinderlijke bedrijven, klasse 1”.

Het deel Bachtenwalle is gelegen binnen het BPA Binnenstad, deel Begijnhof – Prinsenhof. Het BPA is echter voor het plangebied van RUP Groen echter niet meer geldig, met uitzondering van een zeer smalle strook aan de achterzijde van de Rabotstraat 68 en 72-74. Hier komt de kadastrale perceelsgrens en feitelijke toestand niet overeen met het uitgesloten gedeelte uit het BPA. Het uitgesloten gedeelte volgt hier namelijk een rechte lijn, terwijl de kadastrale grens en de feitelijke grens tussen tuinen en openbaar park hier schuin loopt. Concreet betekent dit dat het deel

Bachtenwalle gelegen is binnen de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan is gelegen. Voor een kleine zone achter de tuinen langs de Rabostraat geldt de bestemming “zone A voor woningen, klasse 3” volgens het BPA Binnenstad, deel Begijnhof – Prinsenhof.

Een deel van het noordelijke deelgebied (deel Sint-Antoniushof) is beschermd als monument: “Sint-Antoniushof” (2/09/1943, ID 7408). Deze bescherming omvat het hoofdgebouw (het voormalige gildehuis), een deel van de binnentuin, de kapel gewijd aan Sint-Vincentius van Padua en de pastorie.

Daarnaast is een deel van het zuidelijke deelgebied (deel Bachtenwalle) gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht “donkere poort, sastehuis, de voormalige brouwerij gebroeders van de Berghe en voormalige katoenspinnerij Van de Broeck Gernier met omgeving” (2/02/1981, ID 8924).

## 5. Planningscontext

In het Groenstructuurplan<sup>13</sup> zijn beide parken aangeduid als onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk” en zijn ze gelegen langs “gemengde stedelijke waterruimte”.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft twee bestaande parken die behoren tot de publiek toegankelijke groengebieden binnen het verstedelijkt gebied. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

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

De bestaande parking in het Antoniushof wordt mee herbestemd. In functie van een optimalisatie van het park en in functie van maximalisatie van een aaneengesloten groenzone, kan de parking heringericht of geherlocaliseerd worden.

## 7. uitvoering van het RUP

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

## 8. register planbaten en planschade

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

<sup>13</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

#### **Register planbaten en planschade:**

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 1, sectie A, 79T3.

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

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

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

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

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Binnenstad, deel Tolhuis strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen én waarvoor een nieuwe gebiedsdekkende bestemming wordt vastgelegd:

- zone A voor woningen, klasse 2
- zone voor niet-hinderlijke bedrijven, klasse 1.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Binnenstad, deel Begijnhof - Prinsenhof strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

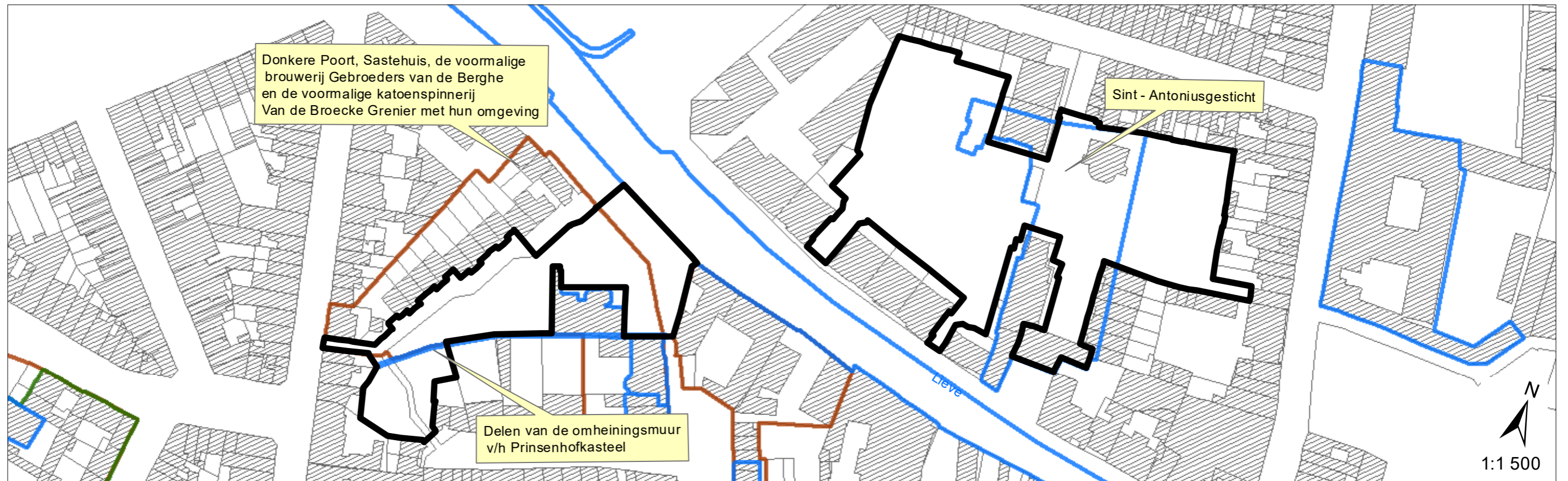
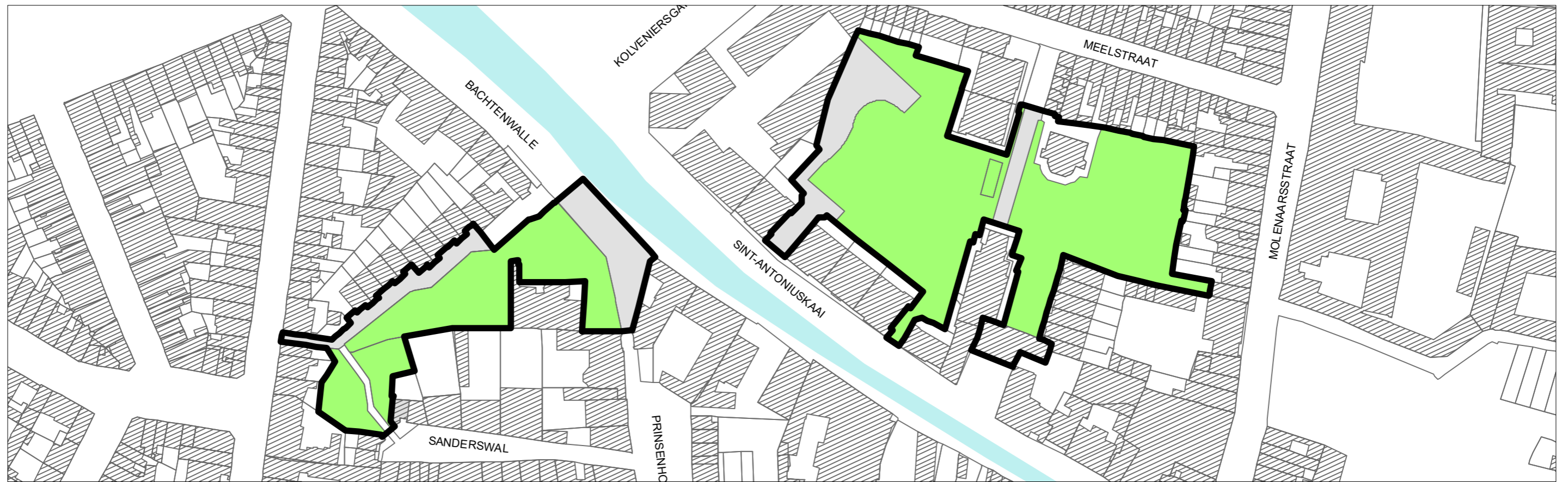
- zone A voor woningen, klasse 3.

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

## Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

<b>Deelgebied 149 – Gent centrum – Sint-Antoniushof</b>		
<b>Zone voor park (P) – Sint-Antoniushof</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bestemming</b>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften zijn aanvullend. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>De bestaande cafetaria kan behouden blijven en verbouwd worden.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke voorschriften.</p> <p>De bestaande reca-functie kan in het park behouden blijven.</p>
<b>Inrichting</b>	<p>Het is toegelaten om de bestaande parking in het Sint-Antoniushof op een andere locatie in te richten in functie van de optimalisatie van het publiek park. Het aandeel verharde oppervlakte mag hierbij niet toenemen ten opzichte van de bestaande situatie. Bij verplaatsing van de parking, moet de huidige parking aangelegd worden als groenzone.</p> <p>Omwille van de bestaande omliggende bebouwing kunnen de bestaande brandweerwegen behouden blijven. De verharding in de parkzone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van de brandweerwegen staat in teken van de optimalisatie van het park.</p> <p>Het is toegelaten om de bestaande cafetaria in het Sint-Antoniushof in een andere configuratie te herbouwen in functie van een optimalisatie van het publieke park: een robuuste aaneengesloten en goed ontsloten groene publieke ruimte. De verharde en bebouwde oppervlakte mag hierbij niet toenemen.</p>	<p>De bestaande parking binnen zone voor park mag verplaatst worden in functie van de optimalisatie van het park, waarbij het aandeel verharding vermindert of gelijk blijft en de huidige parking wordt aangelegd als groenzone.</p> <p>Het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Om de algemene padeninfrastructuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden.</p> <p>De bestaande cafetaria kan behouden en verbouwd worden, voor zover het aandeel bebouwde en verharde oppervlakte samen, niet toeneemt.</p>

<b>Deelgebied 149 – Gent centrum – Sint-Antoniushoek</b>		
<b>indicatieve overdruk voetgangers- en fietsersverbinding – Sint-Antoniushoek</b>		
	<b>Ruimtelijke opties (niet verordenend)</b>	<b>Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)</b>
<b>Bestemming</b>	<p>De overdruk heeft de bedoeling om een vlotte toegankelijkheid van het parkgebied in het binnenbouwblok te garanderen. Een doorsteek voor fietsers en voetganger is noodzakelijk ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan. Deze bestaande toegangen dienen behouden te blijven.</p> <p>De onderliggende bestemming uit het BPA blijft gelden.</p>	<p>De overdruk is bestemd om ingericht te worden als voetgangers- en fietspad en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p>
<b>Inrichting</b>	<p>De toegangen naar de parkzone dienen kwaliteitsvol en uitnodigend ingericht te worden.</p>	<p>Het pad wordt zo ingericht dat langzaam verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. Het pad wordt ingericht met respect voor de onderliggende bestemming.</p>



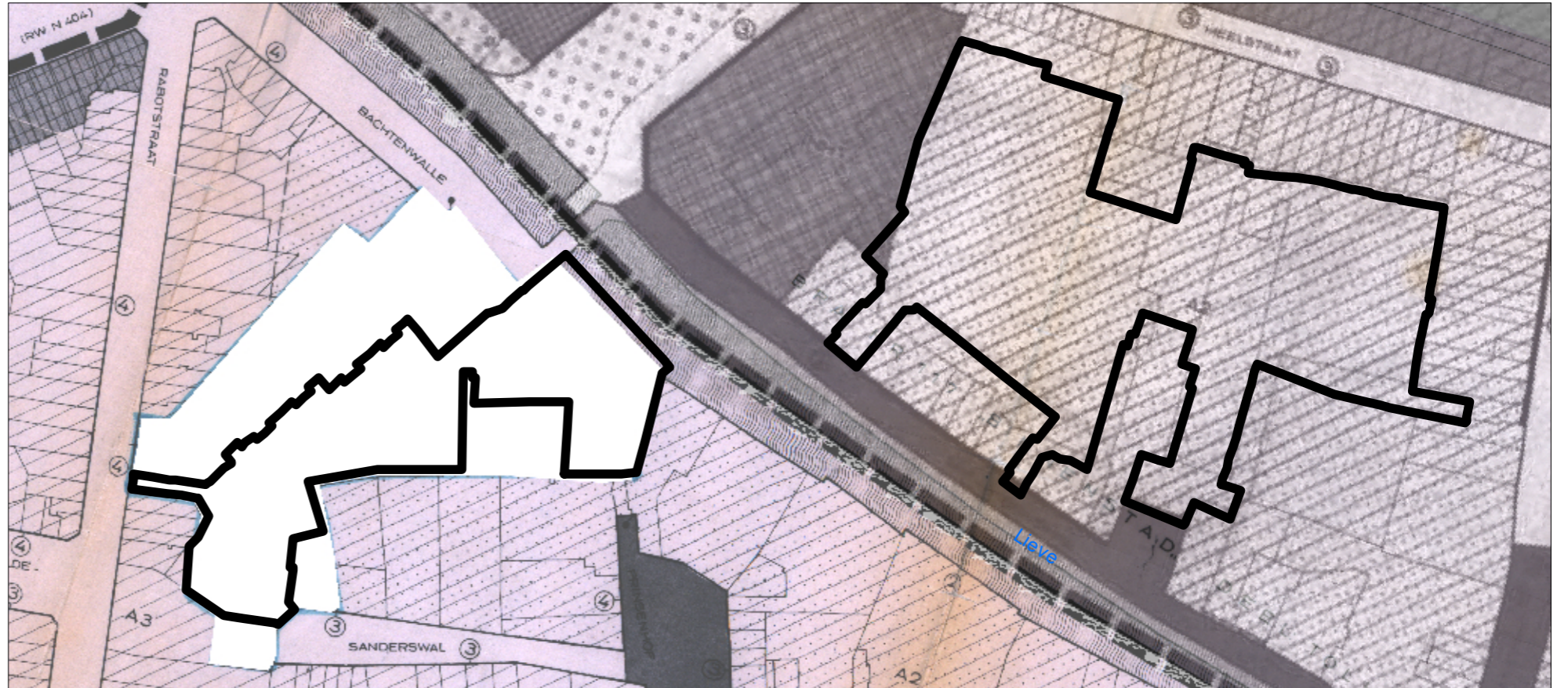
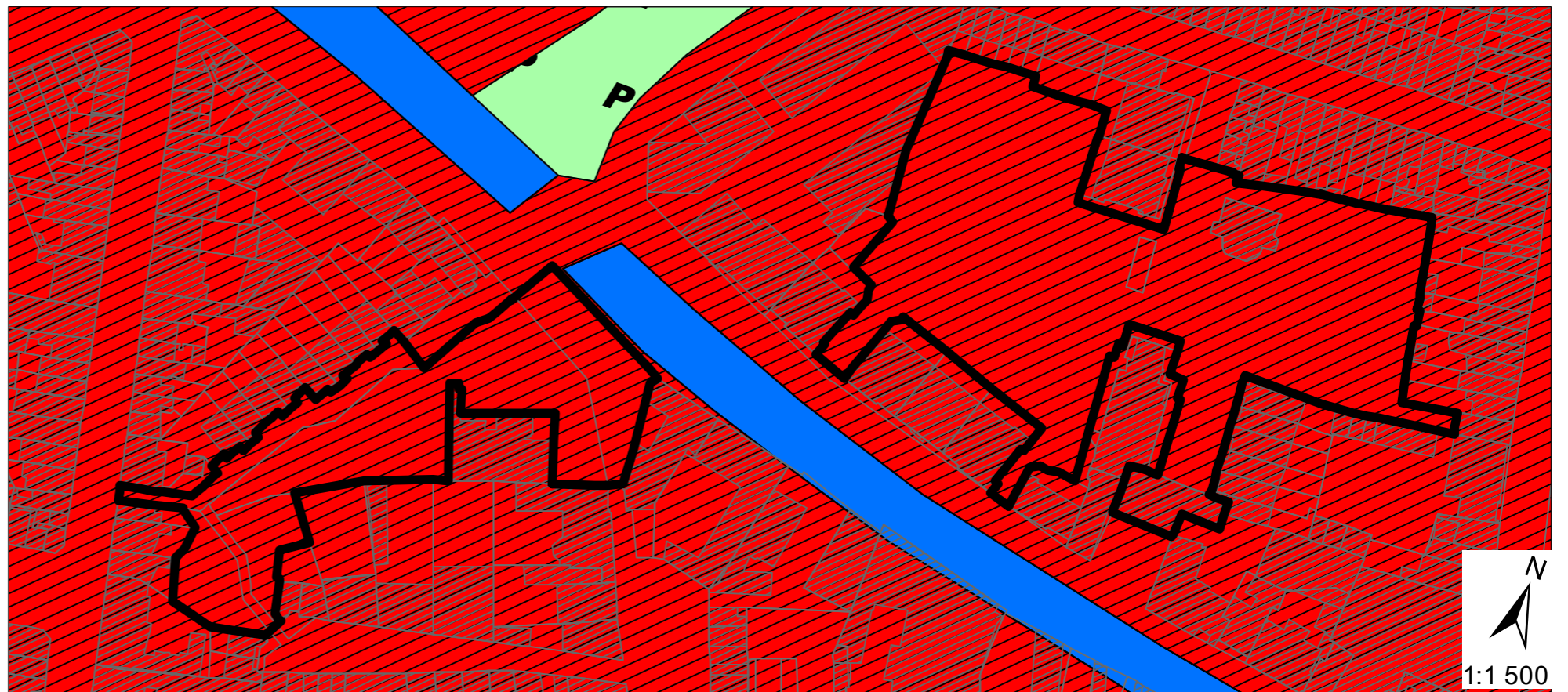
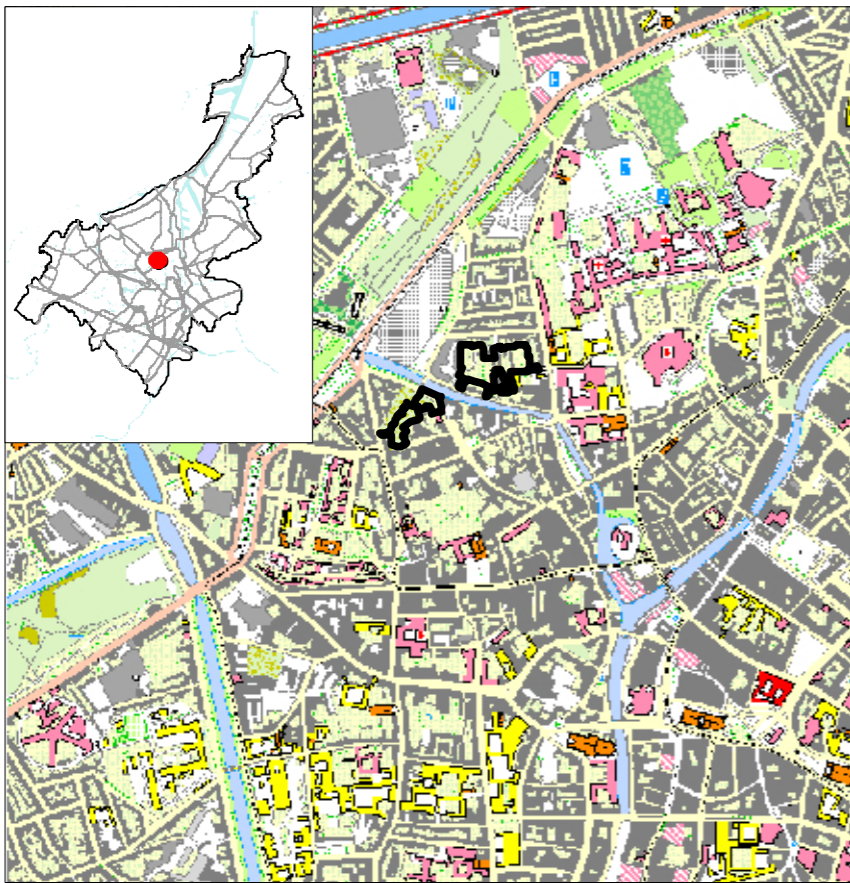
**149-Deelgebied Gent Centrum - Sint-Antoniuskai**

**Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand**

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand

Juridische toestand:  
beschermingen



**149-Deelgebied Gent Centrum - Sint-Antoniushoek**

**Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand**

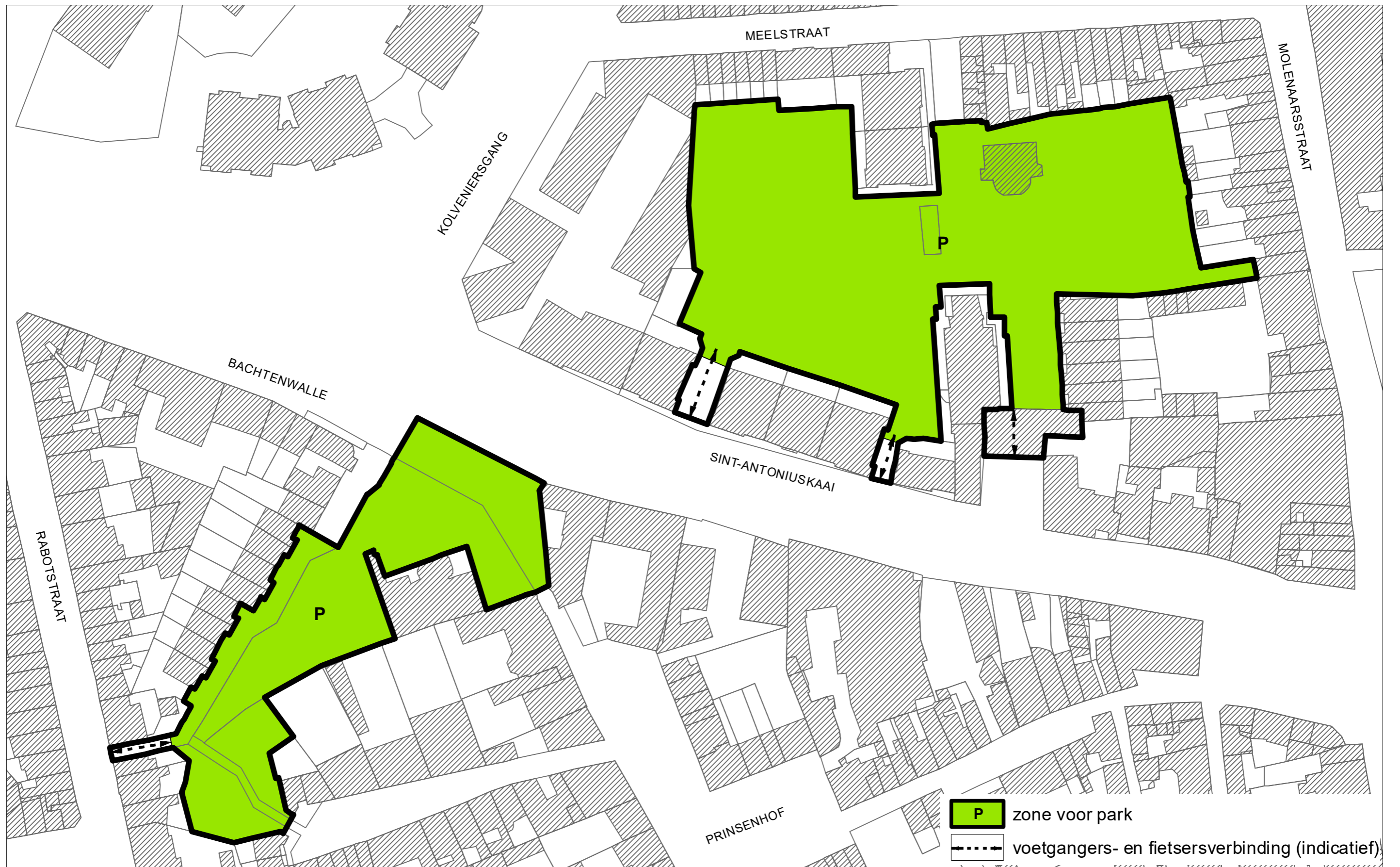
Situeringplan

Juridische toestand

Gewestplan

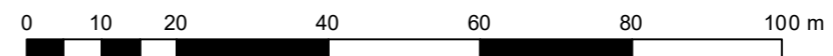
Luchtfoto

BPA Binnenstad deel Tolhuis en deel Begijnhof - Prinsenhof



**149-Deelgebied Gent Centrum - Sint-Antoniusskaai**

**Kaart 2. Grafisch plan**



# Deelgebied 150 – Gent centrum – Willem de Beersteeg

## Toelichtingsnota

### 1. situering

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

Voor de situering en afbakening zie ook de kaart 'feitelijke en juridische toestand'.

### 2. ruimtelijke context

Een verborgen tuin in het midden van de stad, met speelse bank, petanqueveld en kunstwerk van Roberta Gigante.

Het parkje in de Willem de Beersteeg is opgevat als een verborgen plekje in de buurt dat zich langzaam laat ontdekken. Het park is enkel te bereiken vanuit de Willem de Beersteeg. Het kreeg in 2014 een opknapbeurt.

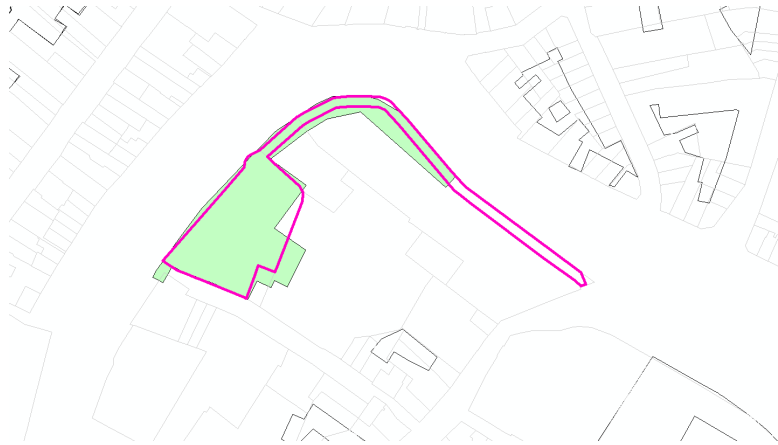
Het centrale plein is aangelegd in dolomiet. Dat maakt dat het ook als petanqueveld kan dienen. Een opvallende golvende bank boordt het plein af. Het is zowel een zitelement als spelprinkel.

De bomen in het park bleven behouden. De beplanting werd aangevuld met enkele extra bomen, veel bloeiende struiken en kruidachtige planten, deze moeten het park zoveel mogelijk kleur geven.

Om het contact met het water te vergroten, kwam er een inkeping in de oever en een oeverbeplanting van gele dotterbloem, gele lis en harig wilgenroosje. Het water wordt zo letterlijk en figuurlijk in het park gebracht.



Het parkje evenals (een deel van) de doorsteek langs het water naar Minnemeers is op de biologisch waarderingskaart aan geduid al een biologisch waardevol park (openbaar of privaat).



**Figuur 76: extract uit de biologische waarderingskaart**

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,23 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

De groene oever werd heraangelegd met een wandelpad in kader van een stedenbouwkundige vergunning (met kenmerk 2014/00196). Deze strook moet worden overgedragen naar de Stad Gent.

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

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

### **4. bestaande juridische toestand**

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

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

Het deelgebied gedeeltelijk gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht “onmiddellijke omgeving van de basisschool Sint Lievens” (12/04/1995).

Het jaagpad tussen Minnemeers en het park, werd recent aangelegd in kader van een last gekoppeld aan de stedenbouwkundige vergunning voor het perceel Minnemeers 2-4 (met kenmerk 2014/00196). Dit jaagpad en groene oever worden overgedragen aan de Stad Gent.

## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan<sup>14</sup> is het deelgebied aangeduid als woongroen, als onderdeel van “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad” en gelegen langs “gemengde stedelijke waterruimte”.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaand en gerealiseerd park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden van Gent. Dergelijke groengebieden spelen een belangrijke rol in het stedelijk weefsel op vlak van verkoeling, water, biodiversiteit en recreatie. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing, de algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig.

## 7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent. De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen. Het jaagpad moet nog overgedragen worden aan de Stad Gent.

## 8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP Groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

### Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 2, sectie B, 4K2/2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 2, sectie B, 4D/52 (gedeeltelijk).

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

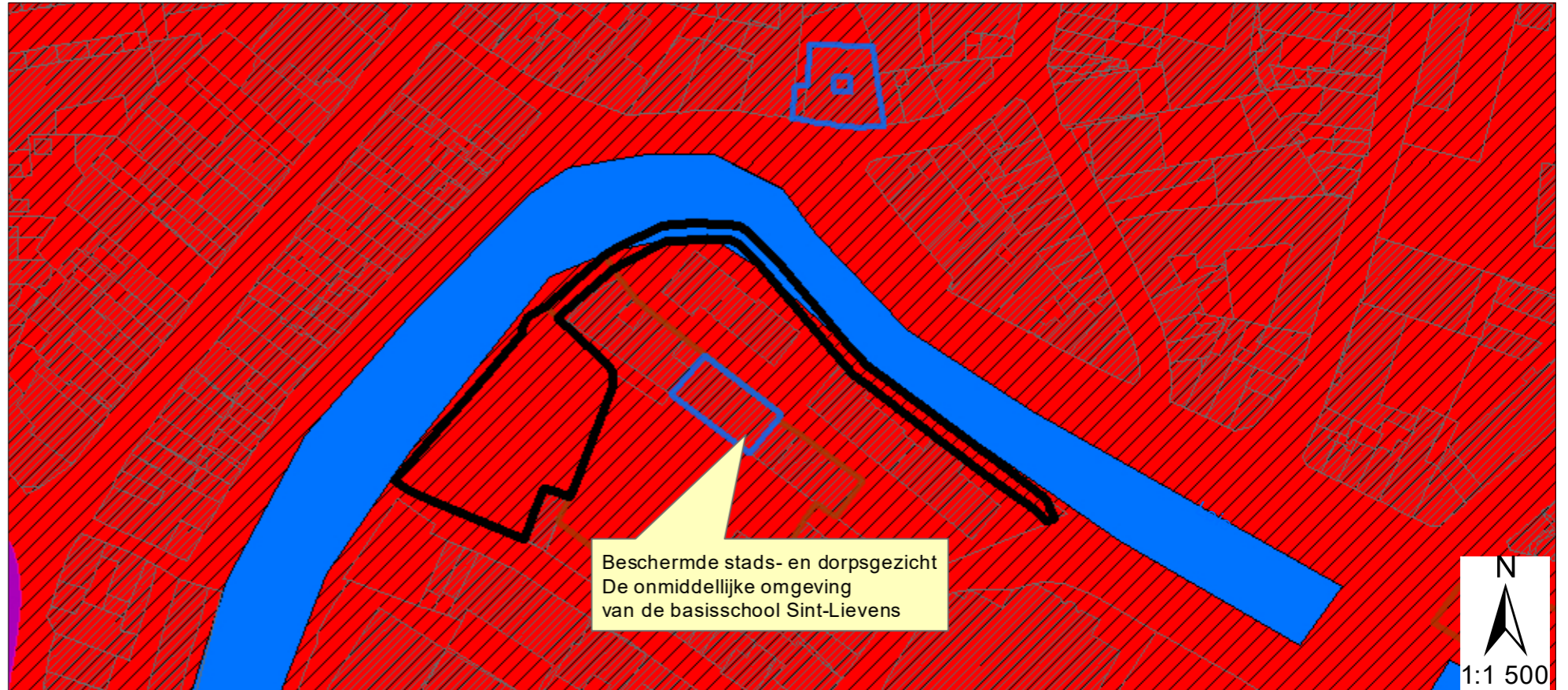
<sup>14</sup> In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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

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

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

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



**150-Deelgebied Gent Centrum - Willem de Beersteeg**

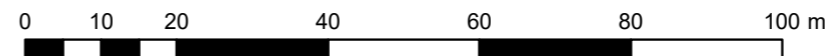
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**150-Deelgebied Gent Centrum - Willem de Beersteeg**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1 000

# Legende feitelijke en juridische toestand

## Legende feitelijke toestand

	akker
	grasland
	tuinbouw
	tuin
	park
	struweel
	bos
	begraafplaats
	recreatie
	verharding
	water
	gebouwen

## Legende juridische toestand

	Inventaris Onroerend Erfgoed
	Atlas der Buurtwegen
	Geklasseerd waterloop
	Gemeentelijke BPA
	Gemeentelijke RUP
	Beschermde monumenten
	Beschermde landschappen
	Beschermde stads- en dorpsgezichten
	verkaveling