



RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL GENT CENTRUM DEEL 2

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

www.stad.gent/rupgroen

Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

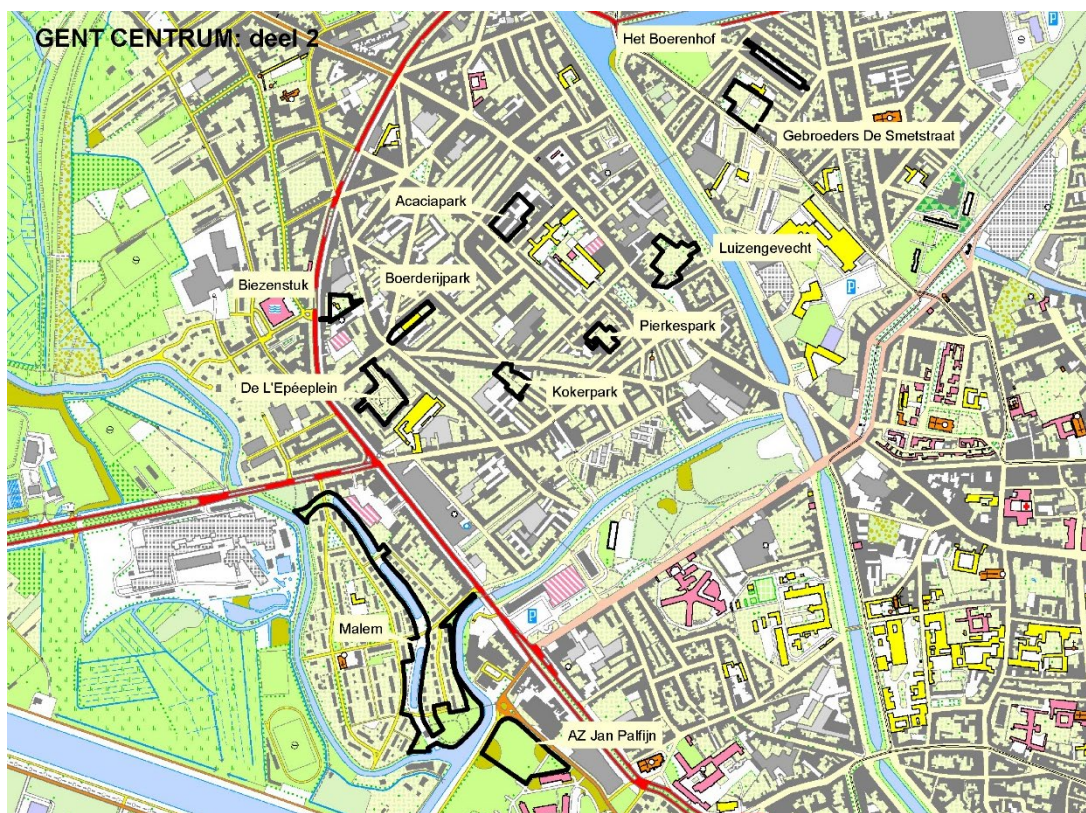
Tel. 09/266.79.50

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 120 – Gent centrum – Acaciapark	17
Toelichtingsnota	17
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	20
Deelgebied 121 – Gent centrum – AZ Jan Palfijn	21
Toelichtingsnota	21
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	25
Deelgebied 122 – Gent centrum – Biezenstuk	26
Toelichtingsnota	26
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	30
Deelgebied 123 – Gent centrum – Boerderijpark	31
Toelichtingsnota	31
Deelgebied 124 – Gent centrum – Charles de l’Epéeplein	34
Toelichtingsnota	34
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	37
Deelgebied 125 – Gent centrum – Gebroeders de Smetstraat	38
Toelichtingsnota	38
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	42
Deelgebied 126 – Gent centrum – Kokerpark	43

Toelichtingsnota	43
Deelgebied 127 – Gent centrum – Luizengevecht	46
Toelichtingsnota	46
Deelgebied 128 – Gent centrum – Malem	50
Toelichtingsnota	50
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	57
Deelgebied 129 – Gent centrum – Pierkespark	59
Toelichtingsnota	59
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	63
Deelgebied 191 – Gent centrum - Boerenhof	64
Toelichtingsnota	64
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	67
Legende feitelijke en juridische toestand	68

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 1m² 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)
Bestemming	<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>
Inrichting en beheer	<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)
Bestemming	<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>
Inrichting en beheer	<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)
Bestemming	<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>
Inrichting en beheer	<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)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	<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>
Inrichting en beheer	<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)
Bestemming	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.
Inrichting en beheer	<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 m². 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 120 – Gent centrum – Acaciapark

Toelichtingsnota

1. situering

Het Acaciapark is gelegen in de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort. Het park wordt afgebakend door de achtertuinen bij de woningen gelegen in de Hulstboomstraat en Acaciastraat, door de Kastanjestraat en door de recente meergezinswoning aan de kop van het park. Er wordt een afstand van 3m ten opzichte van dit bouwvolume gevrijwaard. De buurtparking tussen het park en de Acaciastraat behoort niet tot het deelgebied.

2. ruimtelijke context

Het Acaciapark is gelegen in de negentiende eeuwse stadsgordel Brugse Poort in het westen van de historische kern van Gent. Het park is gelegen in een sterk verdichte woonomgeving met aaneengesloten kleinschalige bebouwing. Het Acaciapark werd in 2012 aangelegd in het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort”. Op de plaats waar vroeger twee cités en een complex met garageboxen stonden, ligt nu het buurtpark dat meteen aan de Rode Loper, een fietsas doorheen de Brugse Poort, grenst. In en rond het park bouwde een maatschappij voor sociale huisvesting 40 sociale huurappartementen. De aanpalende percelen kregen de mogelijkheid om hun tuintjes uit te breiden.



Het park heeft op dit moment geen specifieke biologische waarde, het is op de biologische waarderingskaart (2014) aangeduid als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem), en als soortenarm gazon en verharde oppervlakte zonder groen.

Het betreft een publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,45 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 park is ingericht als een gazon met avontuurlijke speelplekken en een verhard sportveld. In het park lopen twee kasseistroken als referentie naar de twee eerdere straatjes die hier gelegen waren. Langs deze stroken zijn verschillende hoogstambomen aangeplant.

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 Acaciapark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

5. Planningscontext

In het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort” werd gekozen om in dicht bebouwde wijk verschillende kleinschalige parken te ontwikkelen om groen, licht en lucht in de wijk te brengen. Het Acaciapark is één van deze nieuwe parken. Voor de aanleg van dit park werden twee beluiken gesloopt.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹ is het park aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “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 nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Omwille van de specifieke context en de aanpalende gebouwen is het toegelaten om de bestaande brandweewegen in het park te behouden of opnieuw aan te leggen, mits de verharding beperkt blijft tot het strikt noodzakelijke. Dit wordt dan ook beschreven in de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn voor het deelgebied Acaciapark.

¹ 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 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

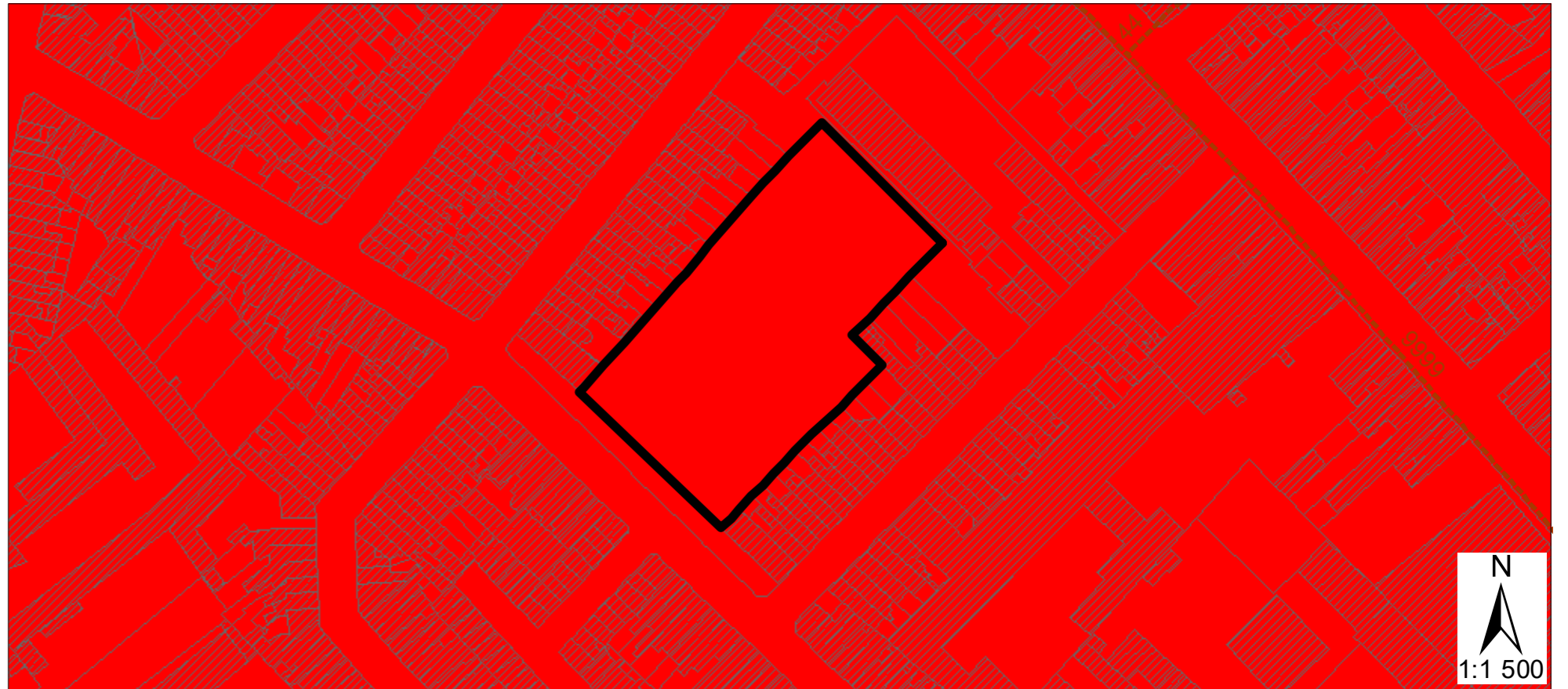
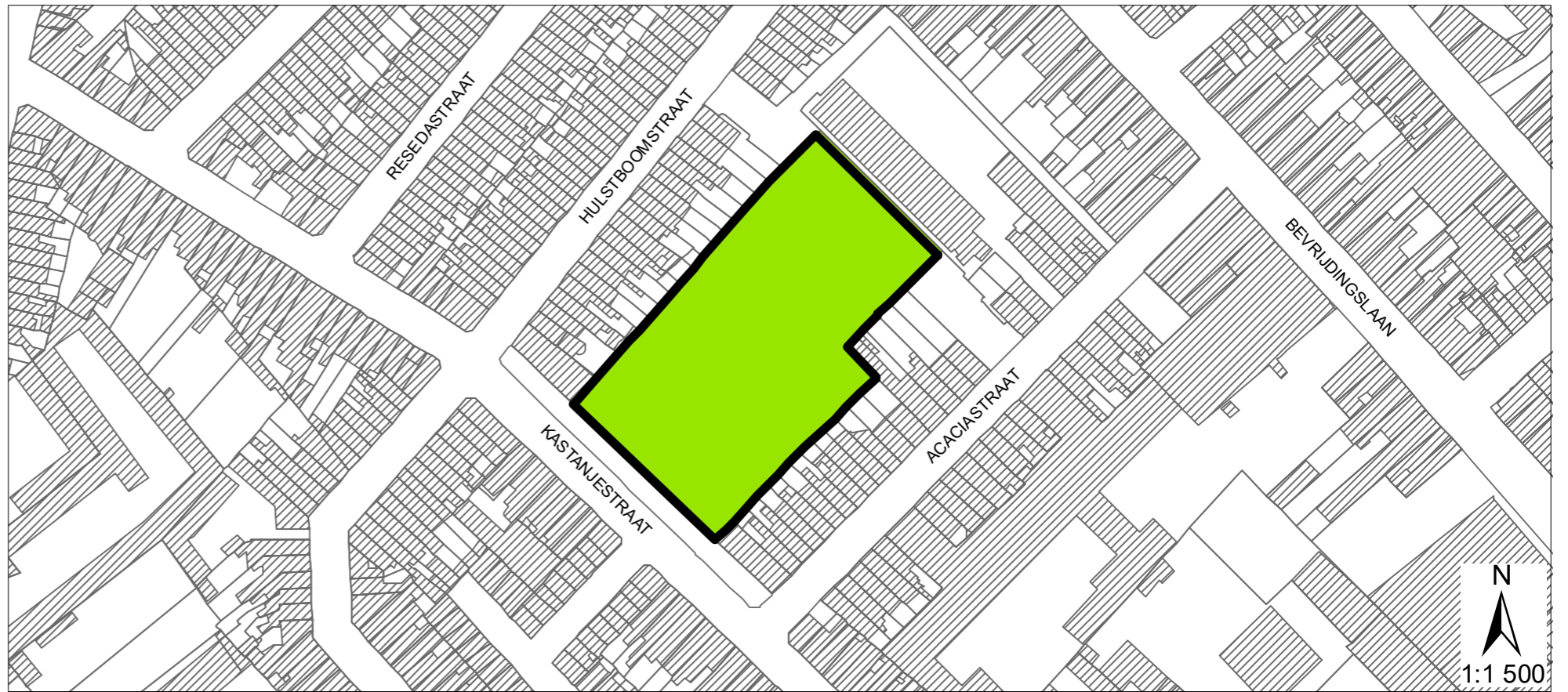
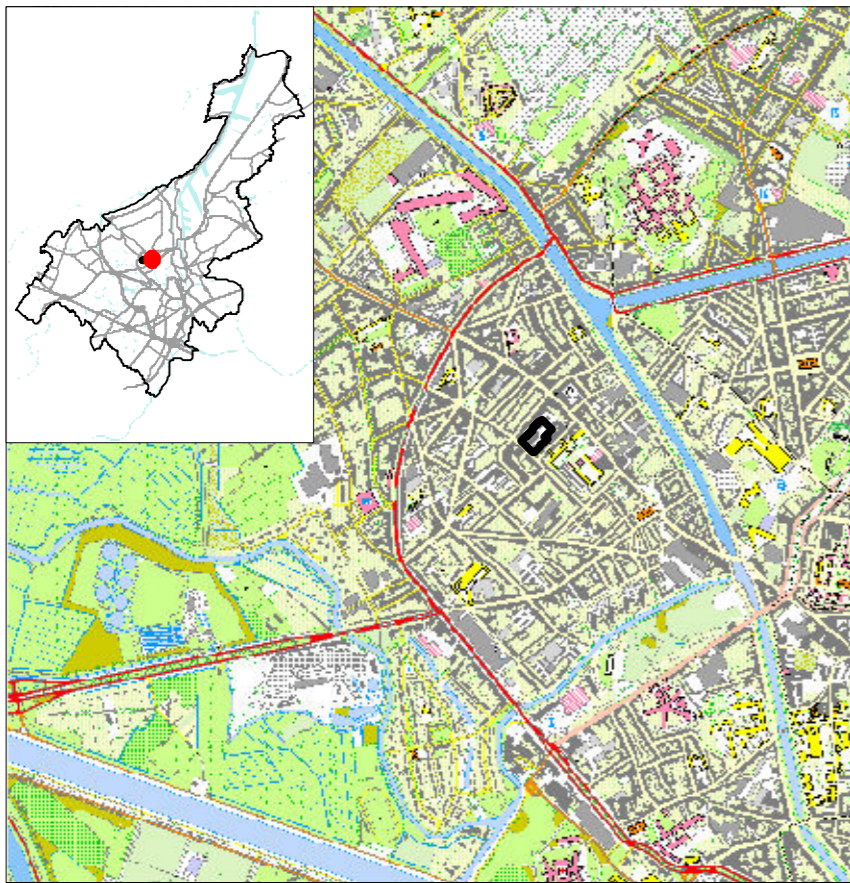
Volgend stedenbouwkundig voorschrift van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP wordt opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

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

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

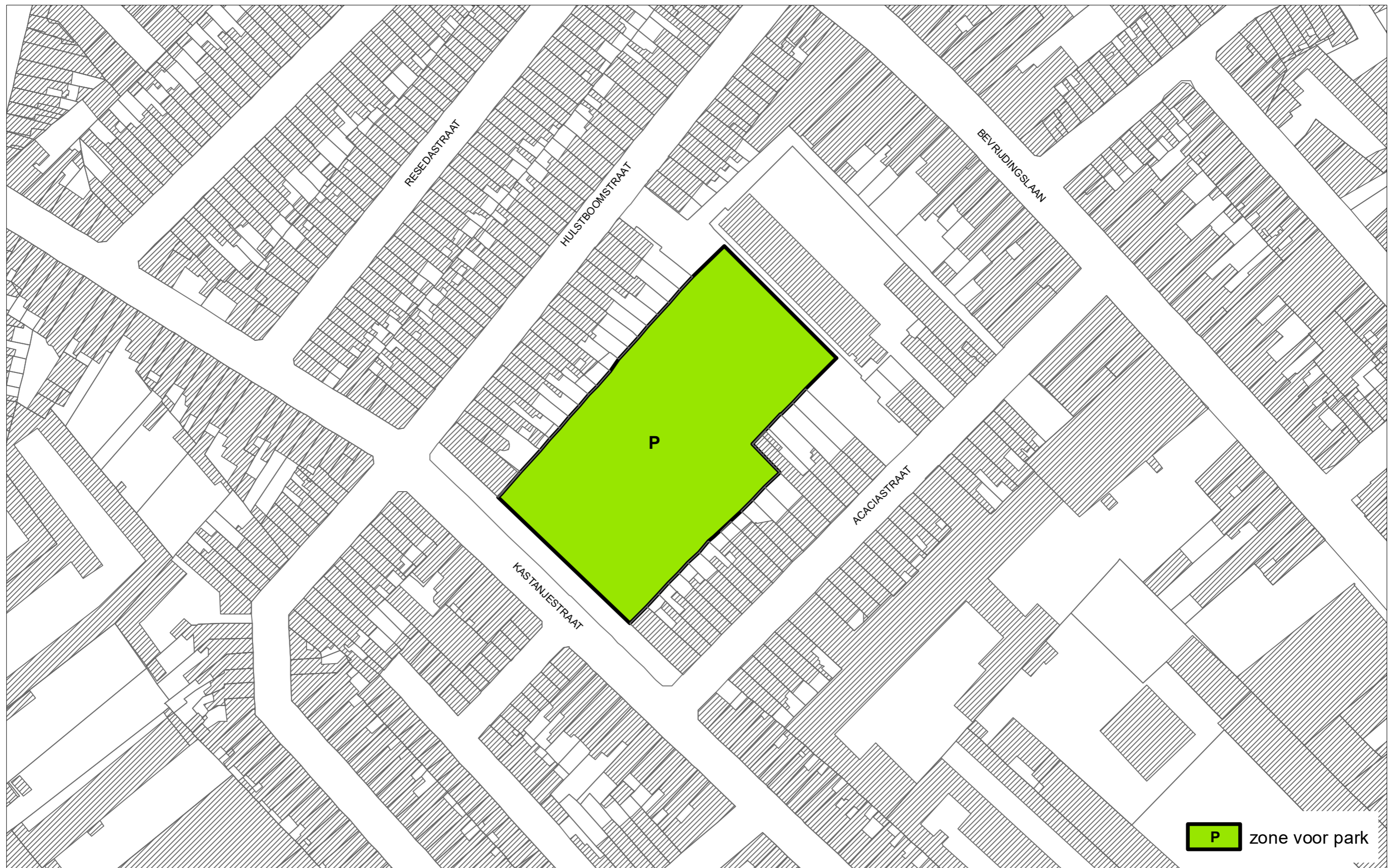
Deelgebied 120 – Gent centrum – Acaciapark		
Zone voor park (P) – Acaciapark		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "zone voor park" is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften zijn 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 inrichtingsvoorschriften.
Inrichting	Omwille van de stedelijke context en 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.	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.



120-Deelgebied Gent Centrum - Acaciapark

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



120-Deelgebied Gent Centrum - Acaciapark

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 000

Deelgebied 121 – Gent centrum – AZ Jan Palfijn

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen op de site van het Algemeen Ziekenhuis Jan Palfijn, gesitueerd tussen de Noorderlaan, de Constant Dosscheweg en Studentenleie en de Henri Dunantlaan.

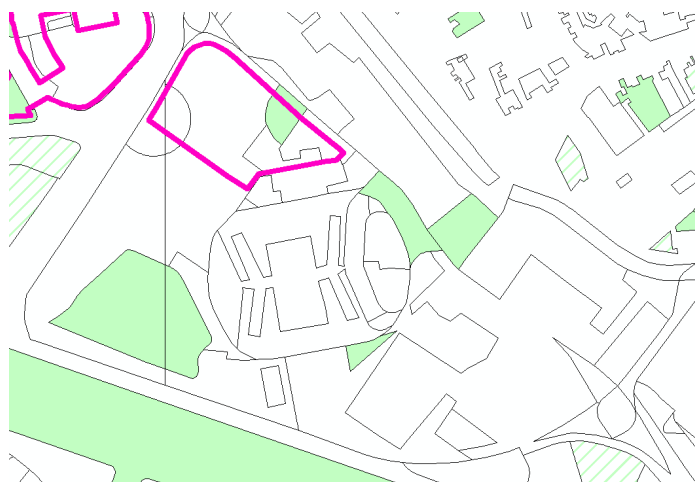
Het deelgebied bestaat uit een zone die gelegen is tegen het rondpunt ten noordwesten van de ziekenhuissite.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied is gelegen in de omgeving van de Watersportbaan aan de rand van de stad. Het noorden van het deelgebied wordt gekenmerkt door dichte bebouwing in een strook langs de stadsring. De ziekenhuissite wordt gekenmerkt door een grootschalig gebouwencomplex in een open ruimte.

Het deelgebied bestaat voornamelijk uit een braakliggend terrein dat recent werd bebost. Binnen de afbakening van de contour is een gebouw aanwezig. Dit zal op termijn verdwijnen.

De biologische waarderingskaart duidt hier vandaag op een kleine waardevolle loofhoutaanplant, kant Henri Dunantlaan; een deel van een (zeer) jonge loofhoutaanplant, kant Constant Dosscheweg. Daartussen, situeert zich een biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem).



Figuur 1: extract uit de Gentse biologische waarderingskaart

Het betreft een zeer recent aangeplant bos. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 1,2 ha en is eigendom van een semi-publieke instelling (AZ Jan Palfijn en het OCMW).

3. bestaande feitelijke toestand

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

In de huidige situatie bestaat het deelgebied uit een zeer jonge bosaanplant met twee oudere hoogstammige bomen en een houtkant langs de Constant Dosscheweg. Langs de centrale ontsluitingsweg tot de ziekenhuissite, aan de grens van het deelgebied, is een gebouw met kinderdagverblijf opgericht. Dit gebouw zal op termijn verdwijnen.

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 AZ Jan Palfijn is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” volgens het gewestplan.

5. Planningscontext

Het deelgebied maakt onderdeel uit van de ziekenhuissite AZ Jan Palfijn. Voor deze zone werd een masterplan opgemaakt waarin de renovatie van het ziekenhuis en haar omgeving werd uitgewerkt. In het kader van deze herstructurering werd een bestaand bos langs de Noorderlaan geroid (aangeduid in blauw op figuur 1). Het rooien van dit bos moest gecompenseerd worden. Er werd een nieuwe zone aangeduid waar de boscompensatie uitgevoerd ging worden (aangeduid in geel op figuur 1). De groene vlekken zijn de bestaande bosjes.



Figuur 2: Boscompensatie op site Jan Palfijn (Boeckx - Arch&Teco - Bontinck, 26 oktober 2016)

Het deelgebied dat wordt opgenomen in het thematisch RUP Groen komt overeen met de zone die is aangeduid als zone voor boscompensatie, aangevuld met de aansluitende bestaande bosjes. De boscompensatie is ondertussen uitgevoerd.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan² is dit gebied aangeduid als “bos” en als een onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Op de site werd het eerder wederrechtelijk gerooide bos gecompenseerd conform het masterplan. Om dit nieuwe bos in de toekomst planologisch te beschermen wordt het aangeduid als “zone voor bos”. Bovendien is dit bos ook aangeduid op de gewenste groenstructuur, waaruit blijkt dat het een structuurbepalend bosje is dat als dusdanig moet kunnen ontwikkelen en beschermd moet worden. Omwille van de ligging langs de Leie, vormt het bosje een groene stapsteen in de ruimere groenstructuur. De bestaande bebouwing kan niet verbouwd of herbouwd worden. Het volledige gebied is nodig voor de compensatie van het gekapte bos. De bestaande bebouwing moet op termijn gesloopt worden. De vrijgekomen ruimte moet dan worden aangelegd als bos zodat een robuust geheel ontstaat.



Figuur 3: luchtfoto ter situering op ruimere schaal

Er zijn bijzondere voorschriften inzake toegankelijkheid van toepassing.

² 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 bosje werd recent aangeplant. In die zin moet er vanuit de Stad Gent geen bijkomend initiatief genomen worden.

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

De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 9, sectie I, 6F2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 6B2.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

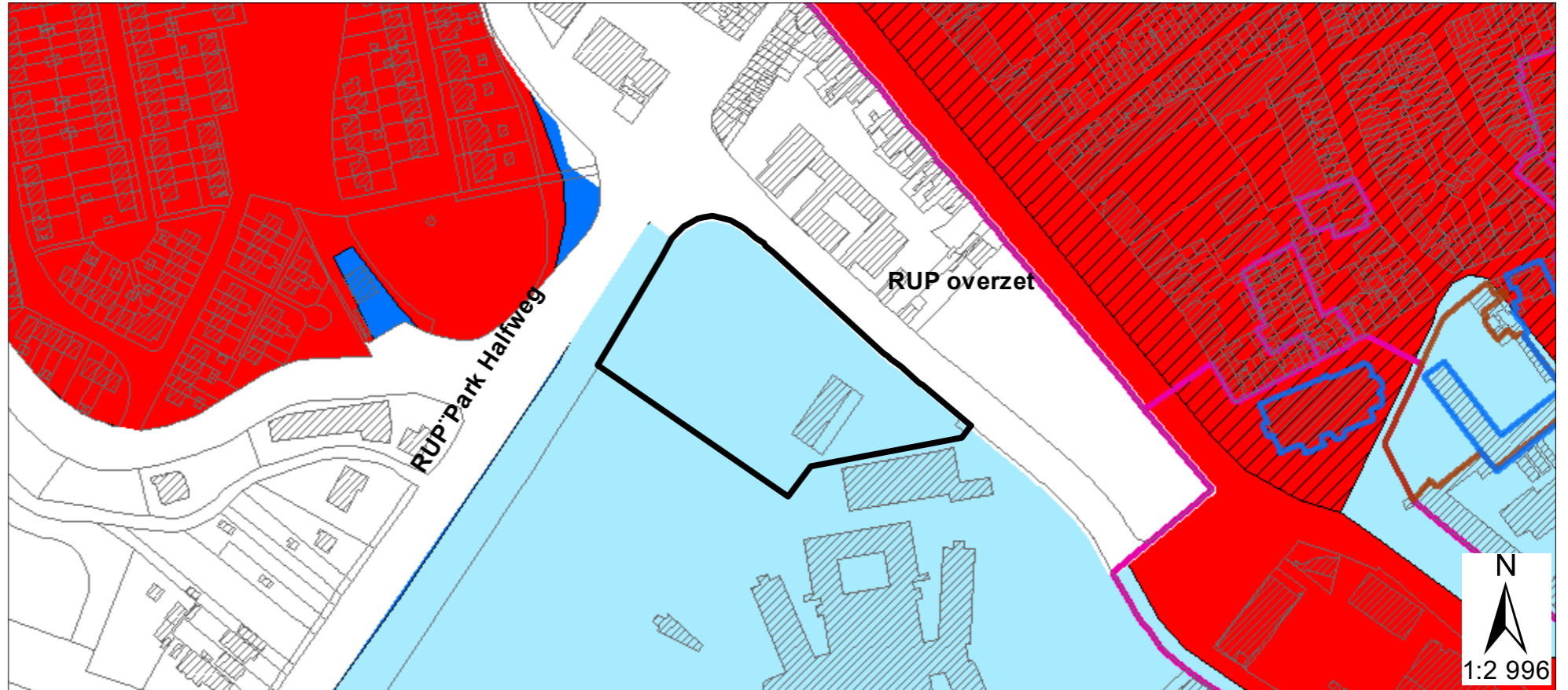
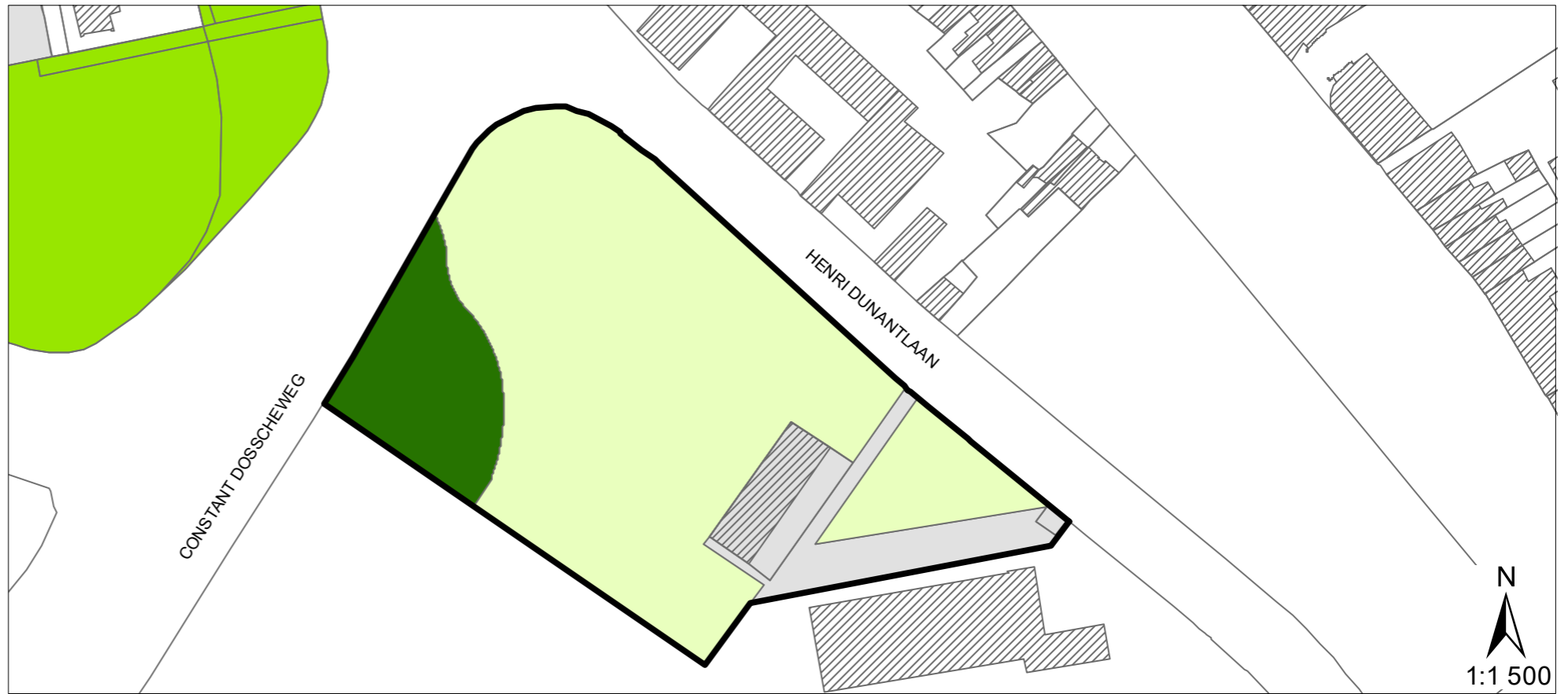
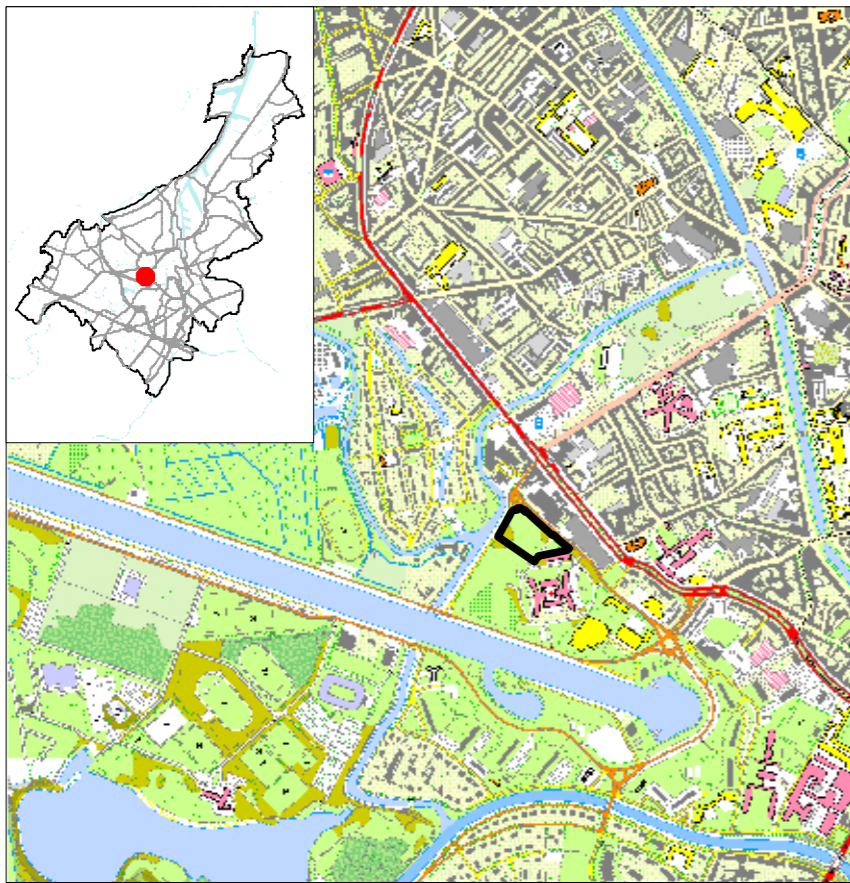
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

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

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 121 – Gent centrum – AZ Jan Palfijn		
Zone voor bos (B) – AZ Jan Palfijn		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	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 inrichtingsvoorschriften.
Inrichting	De noodzakelijke toegangen voor personeel van het AZ Jan Palfijn, brandweer en voor hulpdiensten moeten steeds mogelijk zijn. Alle brandweewegen moeten zo veel als mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwing op de ziekenhuissite, zodat de impact ervan op het bos zo minimaal mogelijk blijft. Kleinschalige constructies in functie van de ontsluiting van het gebied, zoals een poort, een slagboom, signalisatie, enzovoort, zijn toegelaten voor zover de beboste zone niet in het gedrang komt.	De noodzakelijke toegangen en kleinschalige constructies ifv deze toegangen, voor personeel, brandweer en hulpdiensten, zijn steeds mogelijk voor zover de bosfunctie niet in het gedrang komt.



121-Deelgebied Gent Centrum - Az Jan Palfijn

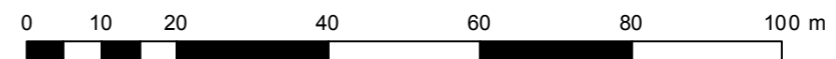
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



121-Deelgebied Gent Centrum - AZ Jan Palfijn

Kaart 2. Grafisch plan



1:1.000

Deelgebied 122 – Gent centrum – Biezenstuk

Toelichtingsnota

1. situering

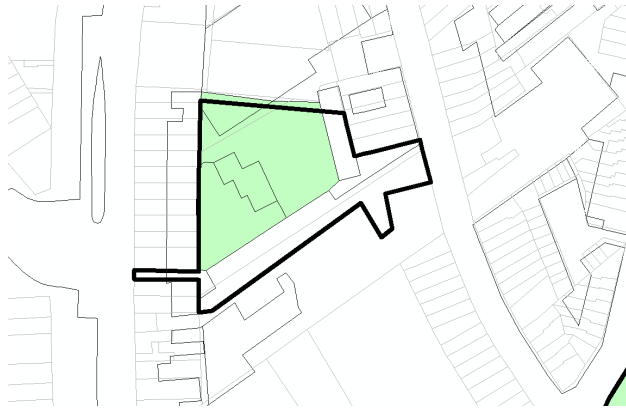
Het Biezenstuk is een parkje in een binnengebied gelegen in de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort. Het park wordt afgebakend door de achtertuinten bij de woningen gelegen langs de Rooigemlaan en Biezenstuk, een recent sociaal wooncomplex en een loods gelegen in het binnengebied tussen Biezenstuk en de Rooigemlaan. Er wordt een afstand van 3m ten opzichte van de sociale meergezinswoningen gevrijwaard. De toegangen vanaf de Rooigemlaan en het Biezenstuk worden mee opgenomen in de afbakening.

2. ruimtelijke context

Het buurtparkje Biezenstuk is gelegen in de negentiende eeuwse stadsgordel Brugse Poort in het westen van de historische kern van Gent. Het park is gelegen in een sterk verdichte woonomgeving nabij de stadsring met aaneengesloten kleinschalige bebouwing. Het Biezenstuk werd in 2013 aangelegd in het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort”. De aanpalende percelen kregen de mogelijkheid om hun tuintjes uit te breiden.



Het park is op de meest recente biologische waarderingskaart (2014) aangeduid als biologisch waardevol en staat gekarteerd als kp (park: openbaar of privaat).



Figuur 4: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,28 ha. Het parkje is eigendom van 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 is ontsloten via de Rooigemlaan en het Biezenstuk. Tussen beide toegangen is een structurerende wandelas aangelegd op de rand van het park. Het park bestaat voornamelijk uit een gazonvlak met volgroeide hoogstambomen.

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 Biezenstuk is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Op de zuidelijke rand van het deelgebied is een loods gelegen. In 2018 werd een vergunning afgeleverd voor de sloop van deze loods. In 2019 werd een omgevingsvergunning afgeleverd voor de bouw van een nieuw sociaal huisvestingsproject. Aan de voor- en zijkant van deze nieuwe sociale woningen, wordt nieuw openbaar parkgebied voorzien. Deze nog aan te leggen groenzone maakt deel uit van de contour van dit deelgebied. De contour ligt bijgevolg op 3m afstand van de nieuwe sociale woningen.

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

De nieuwe groene bestemming vrijwaart een strook van 3m afstand ten opzichte van de bestaande sociale woningblok. Op die manier blijven kleinschalige (verbouwings)werken in functie van toegankelijkheid, brandveiligheid of energiezuinige maatregelen mogelijk.

Omwille van de specifieke context wordt de mogelijkheid om brandweewegen in het park te voorzien, opgenomen in de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn voor het deelgebied Biezenstuk.

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. Ter hoogte van het nieuwe sociale woningbouwproject is de nieuwe groenzone eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij. De aanleg is vergund en zal worden uitgevoerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

8. register planbaten en planschade

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 16, sectie K, 785N2 (gedeeltelijk).

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

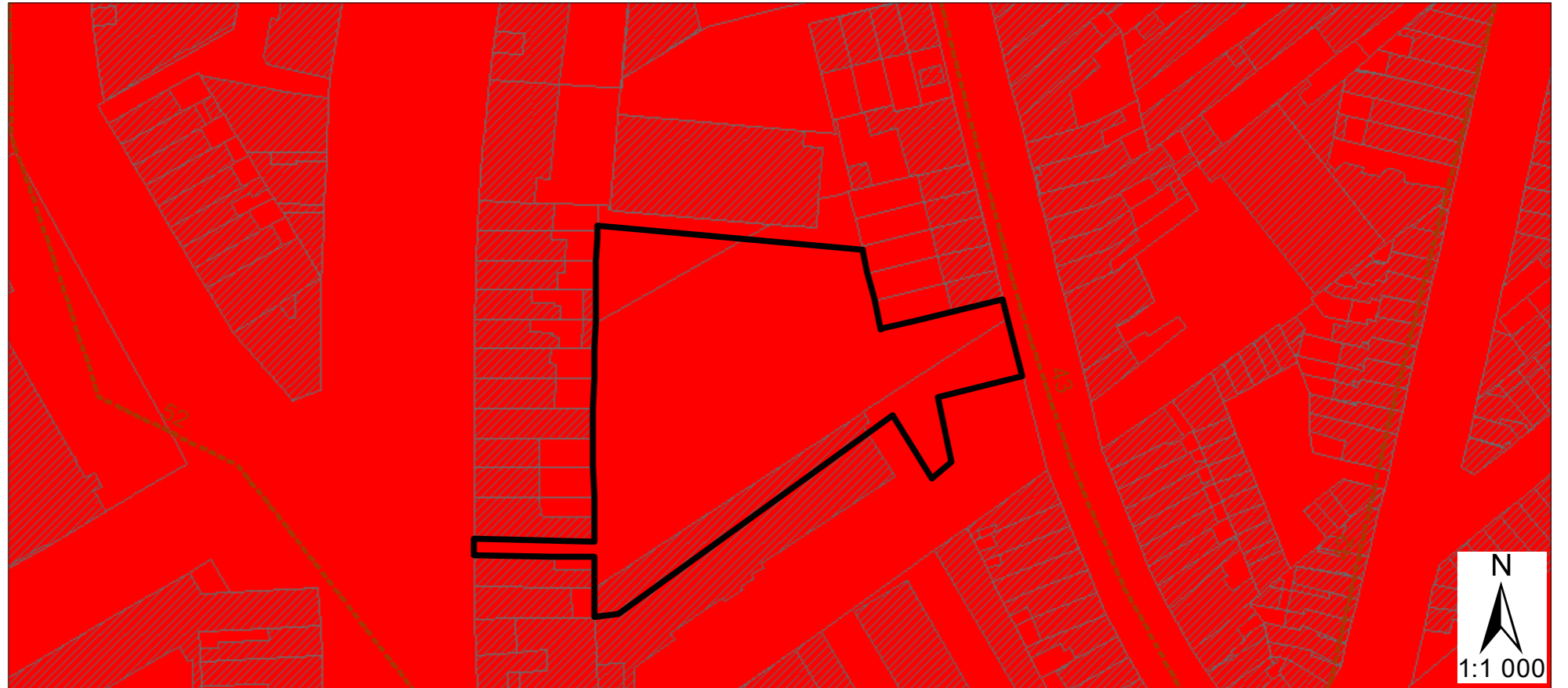
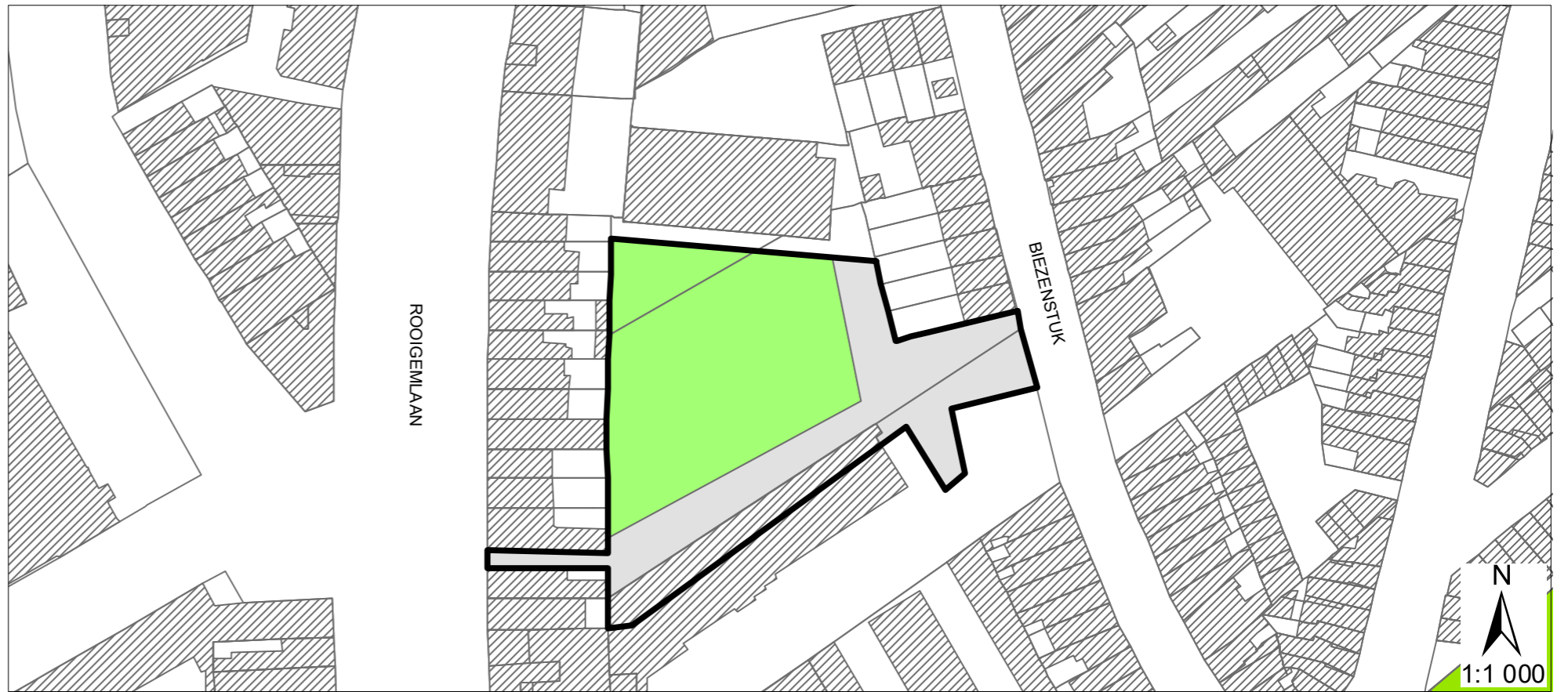
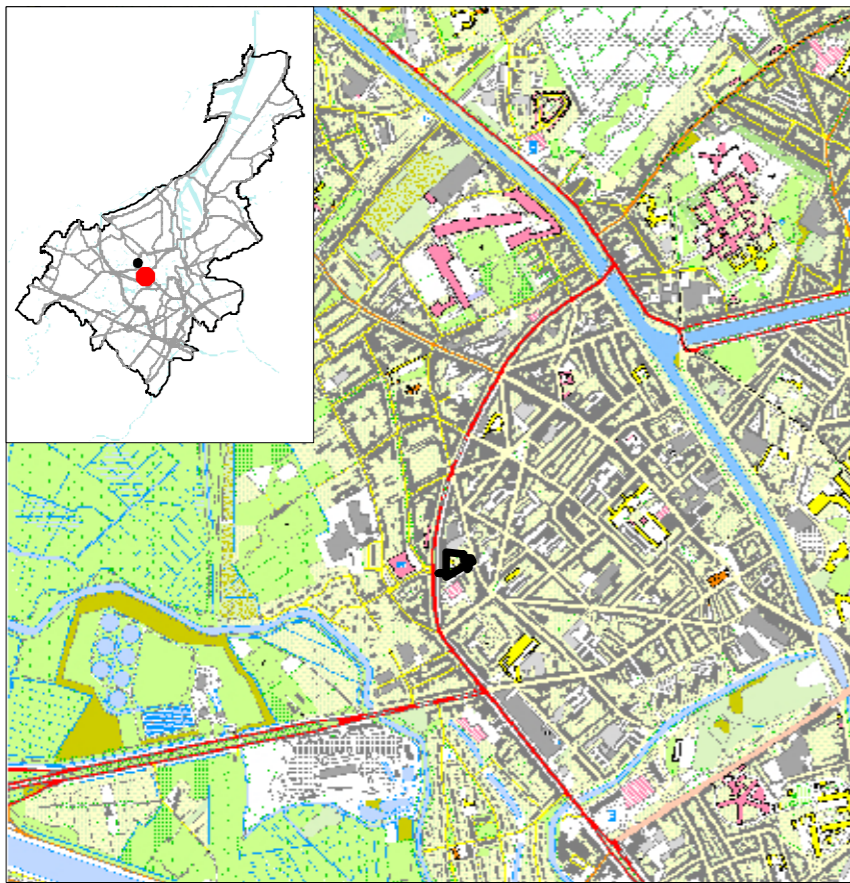
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

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

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

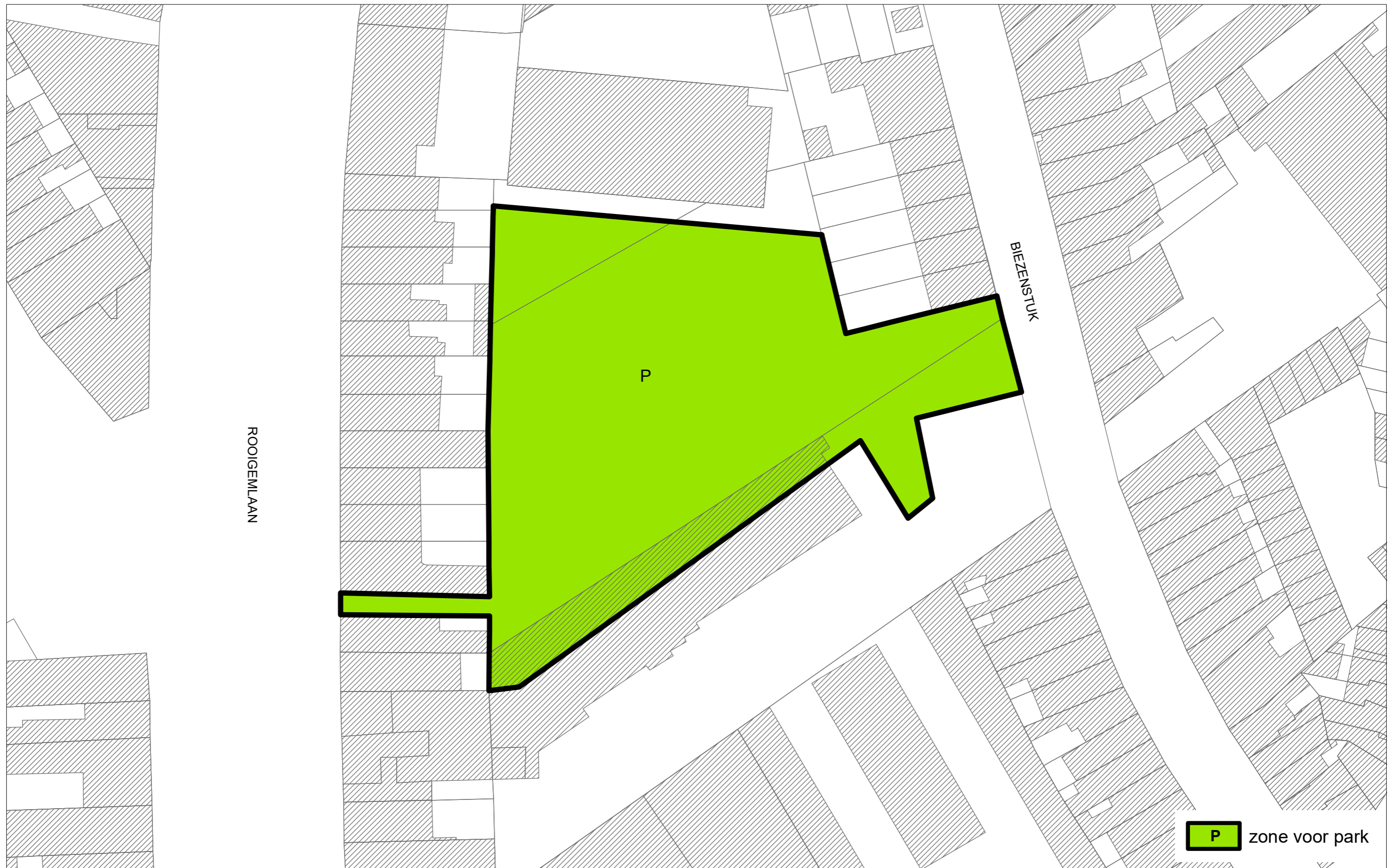
Deelgebied 122 – Gent centrum – Biezenstuk		
Zone voor park (P) – Biezenstuk		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "zone voor park" is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften zijn 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 inrichtingsvoorschriften.
Inrichting	Omwille van de stedelijke context en de bestaande omliggende bebouwing kunnen nieuwe brandweewegen worden aangelegd en de bestaande brandweewegen 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 brandweewegen staat in teken van de optimalisatie van het park.	De aanleg en het behoud van brandweewegen 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 brandweewegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden.



122-Deelgebied Gent Centrum - Biezenstuk

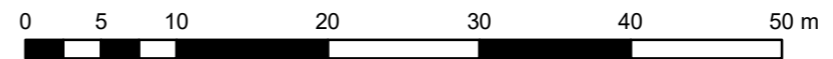
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



122-Deelgebied Gent Centrum - Biezenstuk

Kaart 2. Grafisch plan



1:500

Deelgebied 123 – Gent centrum – Boerderijpark

Toelichtingsnota

1. situering

Het Boerderijpark is gelegen in de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort. Het park is gelegen in een binnengebied tussen de Meibloemstraat, Madeliefjesstraat, Boerderijstraat, Geitstraat en Sparrestraat. Het park wordt begrensd door achtertuinen en garageboxen. Het betreft een langgerekt park dat enkel een toegang heeft op de hoek van de Boerderijstraat met de Geitstraat.

2. ruimtelijke context

Het boerderijpark is gelegen in de negentiende eeuwse stadsgordel Brugse Poort in het westen van de historische kern van Gent. Het park is gelegen in een sterk verdichte woonomgeving met aaneengesloten kleinschalige bebouwing. Het Boerderijpark werd aangelegd in het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort”. Hierin werd gekozen om in de dicht bebouwde wijk verschillende kleinschalige parken te ontwikkelen om groen, licht en lucht in de wijk te brengen. Het park bestaat voornamelijk uit een speelzone die middenin een huizenblok is gelegen. Enkele omwonenden konden hun tuin uitbreiden, anderen konden een poortje plaatsen om zo vanuit hun tuin rechtstreeks toegang te hebben tot het park.



Het park heeft op dit moment geen specifieke biologische waarde.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,26 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 park is ingericht als een gazon met stapstenen die verschillende zones afbakenen. Aan de straatzijde heeft het parkje een meer pleinkarakter. Verder is er een verhard sportterrein en een speelzone aanwezig. Aan de straatzijde zijn een aantal volgroeide hoogstammige bomen 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 Boerderijpark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

5. Planningscontext

In het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort” werd gekozen om in deze dicht bebouwde wijk verschillende kleinschalige parken te ontwikkelen om groen, licht en lucht in de wijk te brengen. Het Boerderijpark is een van deze parkjes.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁴ is het park aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “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 nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

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.

⁴ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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.

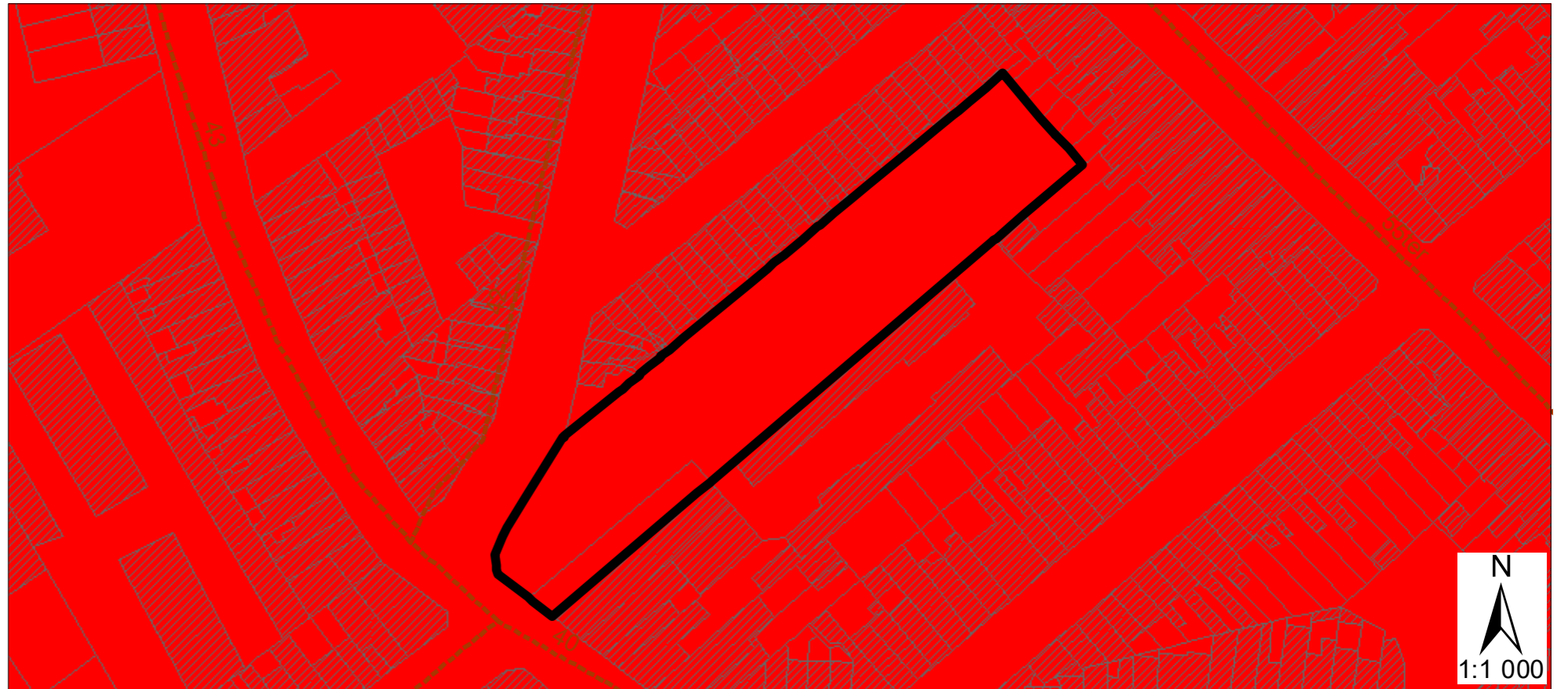
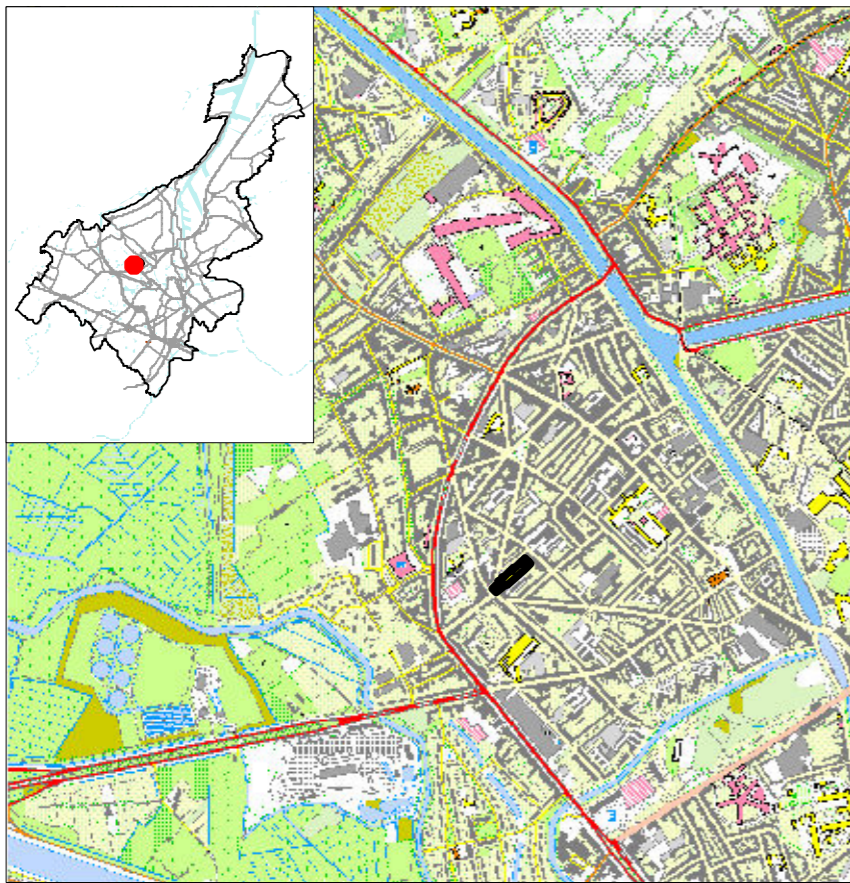
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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.

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



123-Deelgebied Gent Centrum - Boerderijpark

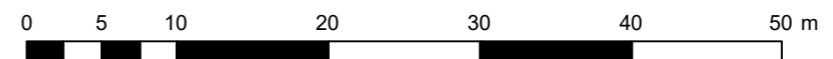
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



123-Deelgebied Gent Centrum - Boerderijpark

Kaart 2. Grafisch plan



Deelgebied 124 – Gent centrum – Charles de l'Épéeplein

Toelichtingsnota

1. situering

Het Charles De l'Épéeplein is gelegen in de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort. Dit vormt een groen plein met rondom wegenis en bebouwing, en takt via een ontsluitingsweg aan op de Appelstraat.

Het deelgebied wordt afgebakend door de private woningen rondom het plein. Aan de noordwestzijde van het plein is een meergezinsgebouw met sociale woningen gelegen. Het deelgebied uit het RUP Groen vrijwaart een afstand van 3 m ten opzichte van dit meergezinsgebouw.

2. ruimtelijke context

Het Charles De l'Épéeplein is gelegen in de negentiende eeuwse stadsgordel Brugse Poort in het westen van de historische kern van Gent. Het plein is gelegen in een sterk verdichte woonomgeving met aaneengesloten kleinschalige bebouwing.

Het plein bestaat uit een centrale groenzone doorsneden door verschillende paden met rondom wegenis en parkeerplaatsen. De aansluiting op de Appelstraat bestaat uit een brede wegenstructuur met centraal een groene berm.



Deze groenzone bestaat uit biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten en als tweede eenheid (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten en uit soortenarm gazon.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,65 ha. Het plein en de omliggende wegen 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.

Een groot aandeel van het deelgebied bestaat uit een verharde oppervlakte (voornamelijk asfalt) in functie van wegen en parkeerplaatsen. De groenzones bestaan uit gazon met een aantal hoogstammen en lage struikmassieven. Dwars over de groenzone bevinden zich verschillende grindpaden en een christusbeeld. Op de brede middenberm richting de Appelstraat is een hondentoilet 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 Charles de l’Épéeplein is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁵ is het plein aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

Op middellange termijn zal het plein inclusief de wegen worden heraangelegd.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaande open ruimte met een overwegend groen karakter dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de bestaande groengebieden in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

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

Specifiek voorliggend deelgebied is nog niet heraangelegd in het kader van het stadsvernieuwingsproject. Het betreft wel een bestaand park, maar het stadsbestuur heeft de intentie om deze publieke ruimte op middellange termijn opnieuw aan te leggen. Het gebied heeft

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

namelijk veel potentieel om het aandeel verharding te doen afnemen en het groene karakter verder uit te bouwen. Het plein zou ook functioneler kunnen worden ingericht. Omwille van deze reden is het deelgebied afgebakend tot tegen de private woningen. Zo kan er bij de toekomstige heraanleg van het plein een totaalconcept worden uitgedacht voor de ontsluiting tot de woningen, het groengebied en eventuele parkeerplaatsen, spelmogelijkheden, enz. Het deelgebied afbakenen op basis van het bestaande centrale groengebied zou in die zin een gemiste kans zijn.

Omwille van deze reden zijn de bijzondere voorschriften voor dit deelgebied soepeler op vlak van toegelaten verharding en parkeerplaatsen. Bij een heraanleg is het van belang dat de oppervlakte aan onverharde groene ruimte minimaal behouden blijft maar bij voorkeur uitbreidt. Dit betekent concreet dat bij heraanleg de huidige oppervlakte aan verharding (3000 m²) niet mag toenemen.

De nieuwe groene bestemming vrijwaart een strook van 3 m afstand ten opzichte van de bestaande sociale woningbouw. Op die manier blijven kleinschalige (verbouwings)werken in functie van toegankelijkheid, brandveiligheid of energiezuinige maatregelen mogelijk.

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 in het kader van het RUP Groen. Het park zal wel worden heraangelegd.

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

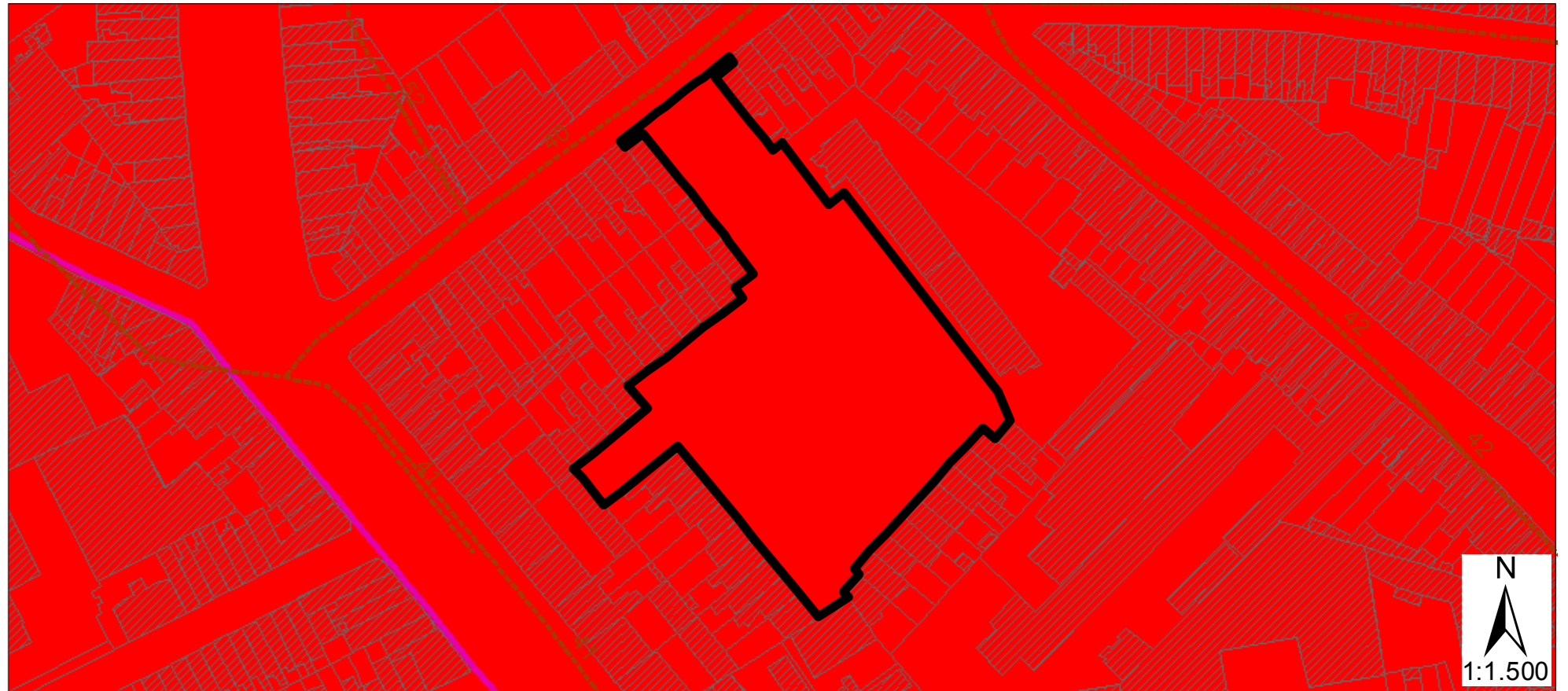
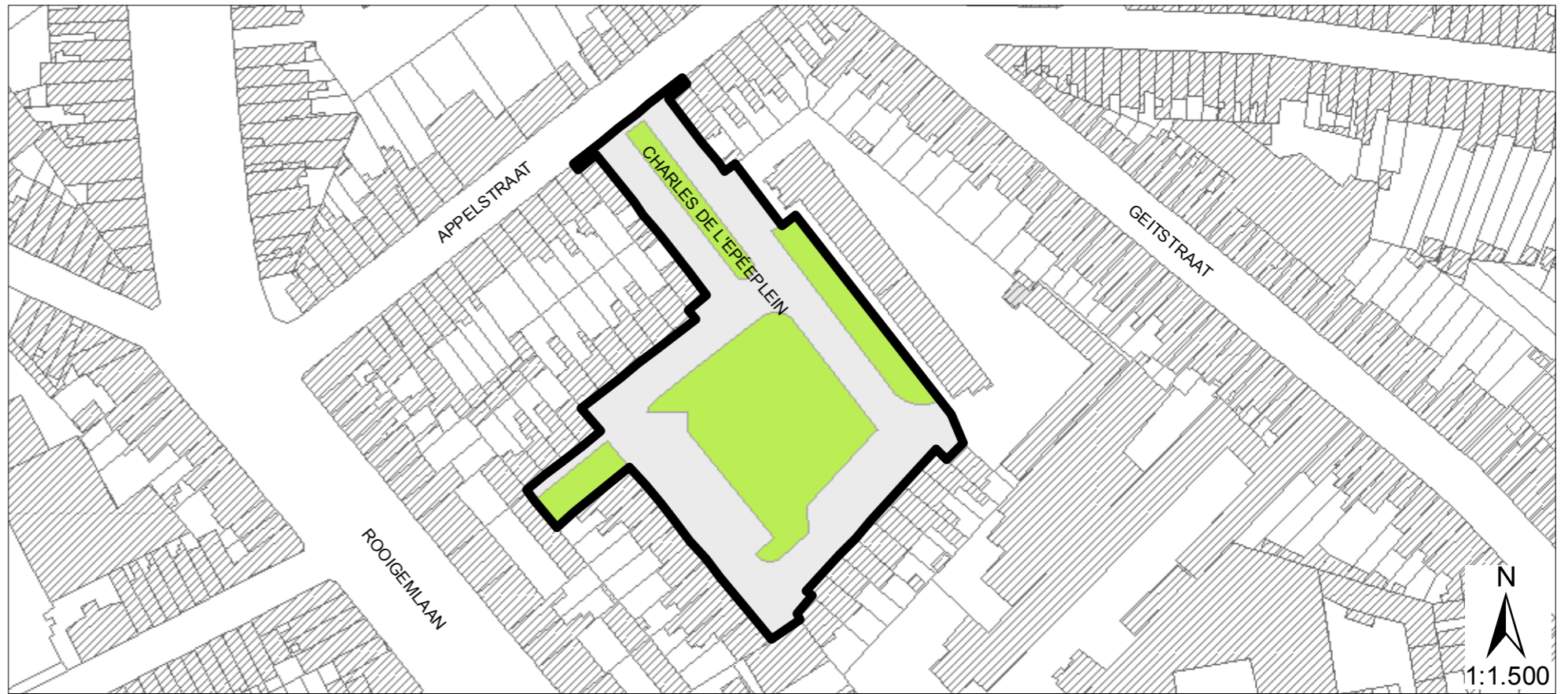
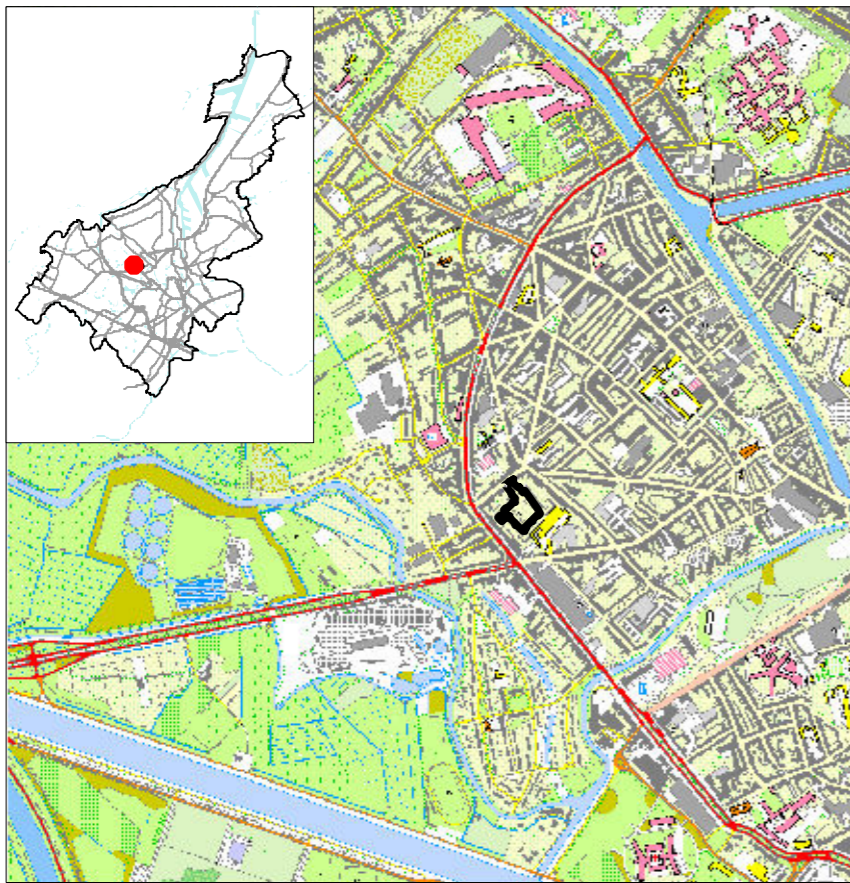
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

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

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

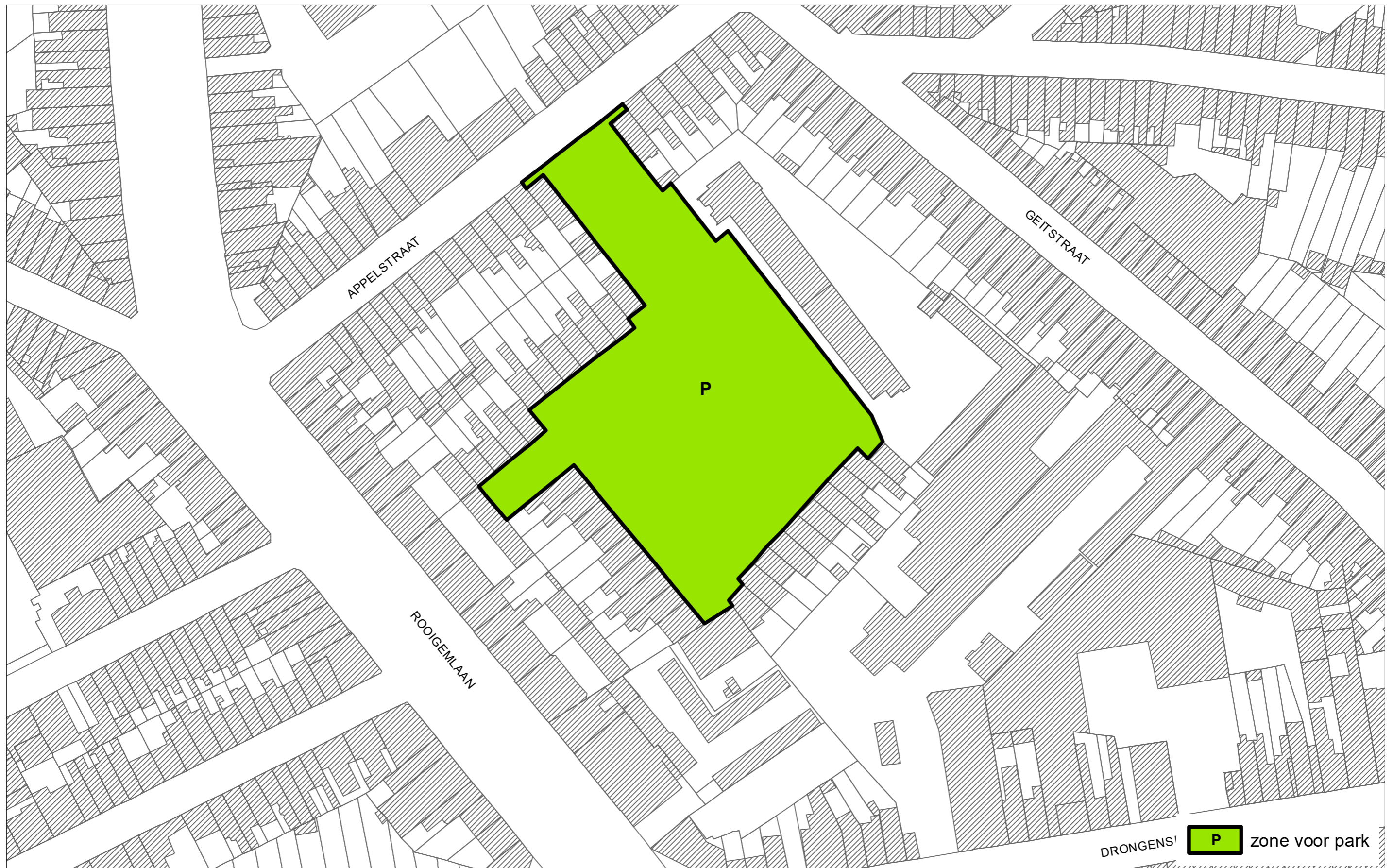
Deelgebied 124 – Gent centrum – Charles de L’Épéeplein		
Zone voor park (P) – Charles de L’Épéeplein		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige 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 inrichtingsvoorschriften.
Inrichting	Het volledige deelgebied mag heraangelegd worden. Daarbij is het toegelaten om verharding in functie van gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen aan te leggen. Het aandeel verharding mag ten opzichte van de huidige oppervlakte niet toenemen. In de huidige situatie is er een oppervlakte van 3000 m ² verhard. De heraanleg van de wegen staat in teken van de optimalisatie van het park. Waar mogelijk moet onthard worden. Waterdoorlatende verharding wordt hierbij eveneens als verharding beschouwd.	Verharding in functie van gemotoriseerd verkeer en parkeerplaatsen is toegelaten op voorwaarde dat de verhardingsgraad ten opzichte van de bestaande toestand niet toeneemt.



124-Deelgebied Gent Centrum - Charles De L'Epéeplein

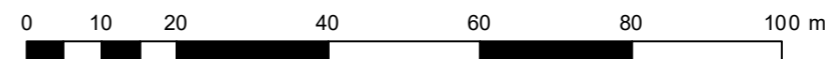
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



124-Deelgebied Gent Centrum - Charles De L'Epéeplein

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 000

Deelgebied 125 – Gent centrum – Gebroeders de Smetstraat

Toelichtingsnota

1. situering

Het park langs de Gebroeders De Smetstraat, ook wel park Zonnestraat genoemd, is gelegen in de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in het Rabot. Het gebied wordt afgebakend door achtertuinen bij de private woningen in de Schaliestraat en de Victor Frisstraat. Het voormalige tractiestation aan de achterzijde van het park wordt niet opgenomen in het thematisch RUP Groen. Langs de Gebroeders De Smetstraat werd recent een nieuwbouw opgericht waarin vzw Jong actief is. Dit gebouw staat in het park, maar ligt buiten de contour van het RUP Groen.

2. ruimtelijke context

Het park is gelegen in een dens bebouwde woonwijk en bestaat voornamelijk uit speel- en sportaccommodatie. In de ruime omtrek is dit het enige openbare groengebied, met spelmogelijkheid. Er heerst dan ook een grote druk op het speelterrein.

In het tractiestation aan de achterzijde van het park, een bakstenen gebouw uit 1934, waren tot voor kort elektriciteitscabines van Eandis gevestigd. Dit gebouw wordt momenteel omgevormd tot een moskee.

Het park zelf bestaat uit gazon met verschillende speeltoestellen en een verhard sportveld. Verspreid staan waardevolle hoogstambomen.



Het grootste deel van het park is aangeduid als biologisch minder waardevol soortenarm gazon met als tweede eenheid loofhoutaanplant. Daarnaast is er heel wat verharde oppervlakte (zonder groen) aanwezig.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,57 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 park bestaat uit gazon, een verhard sportterrein, verschillende speeltoestellen, zitbanken en andere inrichtingen eigen aan een park. Verspreid in het park staan een aantal monumentale hoogstammige bomen. Het park wordt aan de straatzijde afgeschermd door 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 Gebroeders De Smetstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Het park grenst aan het beschermd monument ‘Onderstation Gebroeders de Smetstraat’. Dit elektrisch onderstation werd in 1934 gebouwd naar een ontwerp van architect De Bondt. Het gebouw is voor wagens toegankelijk vanaf de Kwakkelstraat, maar laat zich het best bewonderen vanop het speelplein in de Gebroeders De Smetstraat.

5. Planningscontext

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent stelt specifiek voor de 19^{de} eeuwse gordel onder meer volgend aandachtspunt voor met betrekking tot openbaar groen:

- het groen moet een maximale zichtbaarheid en gebruikswaarde krijgen.

Het belang van voldoende publieke en groene ruimte in de kernstad wordt ook in de Structuursvisie 2030 onderschreven.

Het park en de invulling van het tractiestation is onderdeel van het stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot, dat de bedoeling heeft om meer open ruimte te brengen tussen de huizen, slechte huisvesting aan te pakken, de omgeving groener te maken en nieuwe openbare plaatsen aan te leggen.

In het kader van dit stadsvernieuwingsproject werden in 2010 stedenbouwkundige randvoorwaarden opgemaakt voor een nieuwe invulling van het tractiestation en de relatie met het park (goedgekeurd door het college op 5 mei 2010). De structuurschets die hierbij hoort voorziet een aantal doorsteken, het behoud van de grote waardevolle bomen, het verbod van bijkomende gebouwen en parkeervoorzieningen, en een nieuw bouwvolume langs de Gebroeders De Smetstraat (linkerzijde van het park). De kinder- en tienerwerking van vzw Jong wordt verplaatst naar dit nieuwe bouwvolume. De verouderde gebouwtjes El Paso en de bouwvolumes rechts naast het tractiestation werden intussen verwijderd.

De structuurschets voorziet eveneens een nieuwe toegang ter hoogte van de kop van het beluik “Victor Frisstraat”.



Figuur 6: extract uit "ontwikkeling Park Zonnestraal - Tractiestation, stedenbouwkundige randvoorwaarden"

In het Groenstructuurplan⁶ is dit deelgebied aangeduid 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 wordt één van de weinige openbare parken in het Rabot, dat onderdeel uitmaakt van het stadsvernieuwingsproject Bruggen naar Rabot, planologisch beschermd. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Omwille van de aanwezigheid van het voormalige tractiestation aan de achterzijde van het park, is het toegelaten om een brandweerontsluiting in het park te voorzien, mits de verharding beperkt blijft tot het strikt noodzakelijke. Dit wordt dan ook beschreven in de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn voor het deelgebied Gebroeders De Smetstraat.

⁶ 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

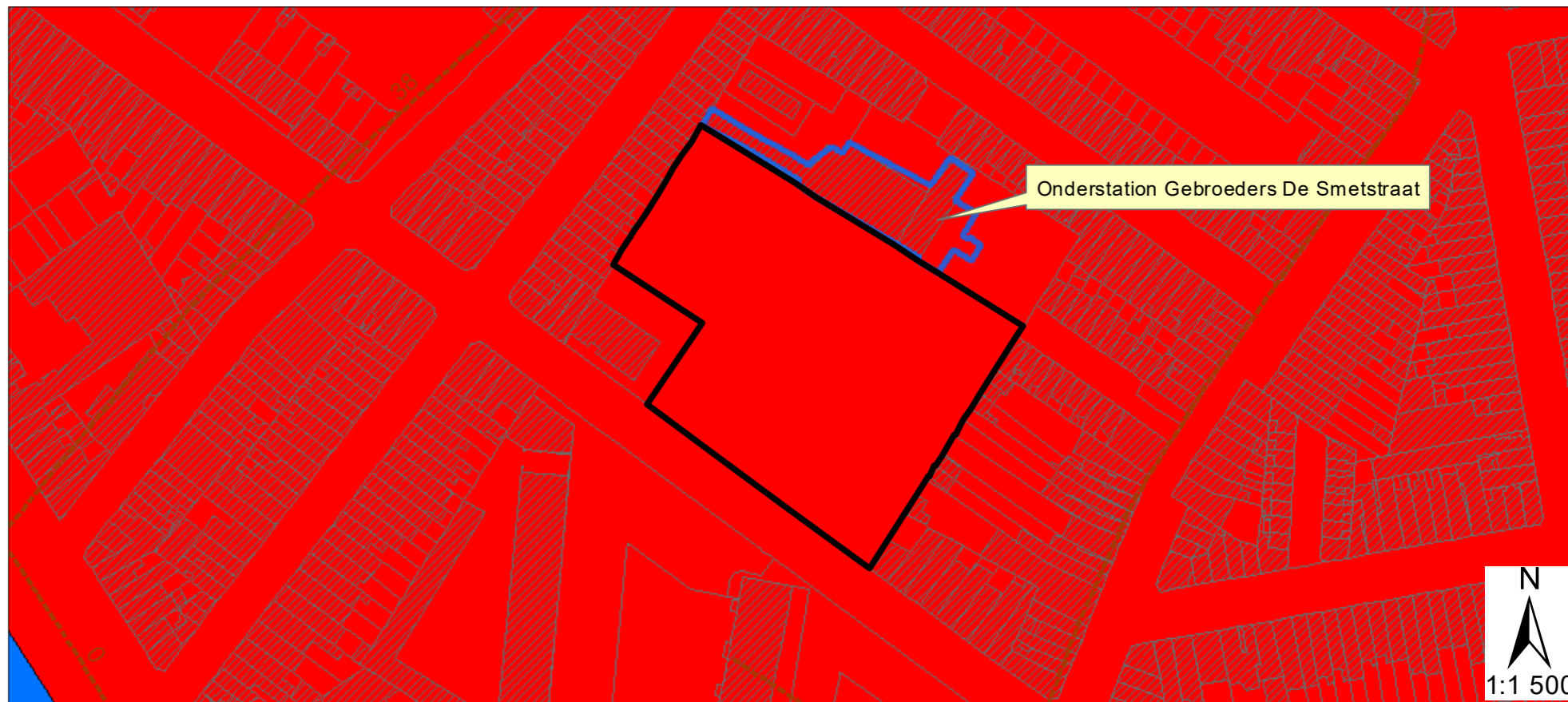
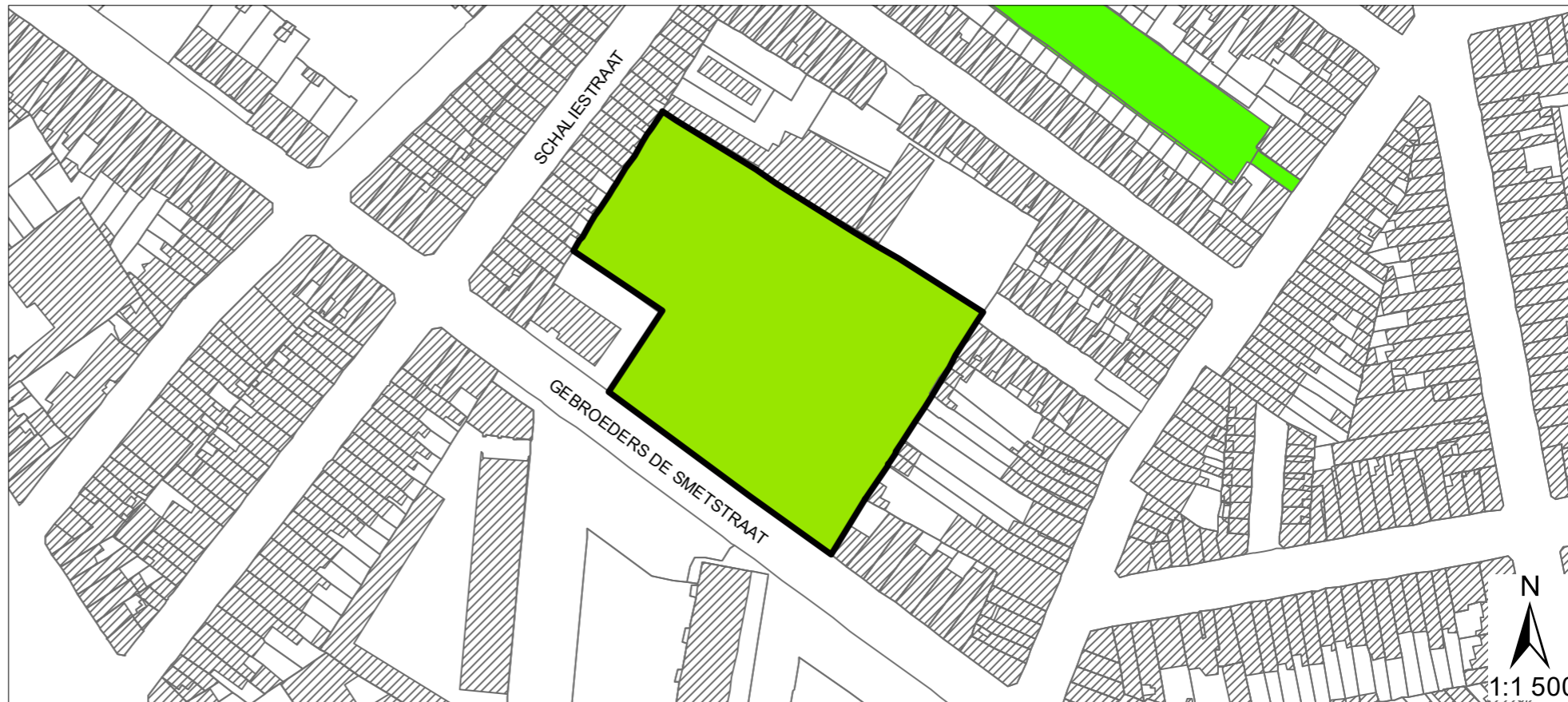
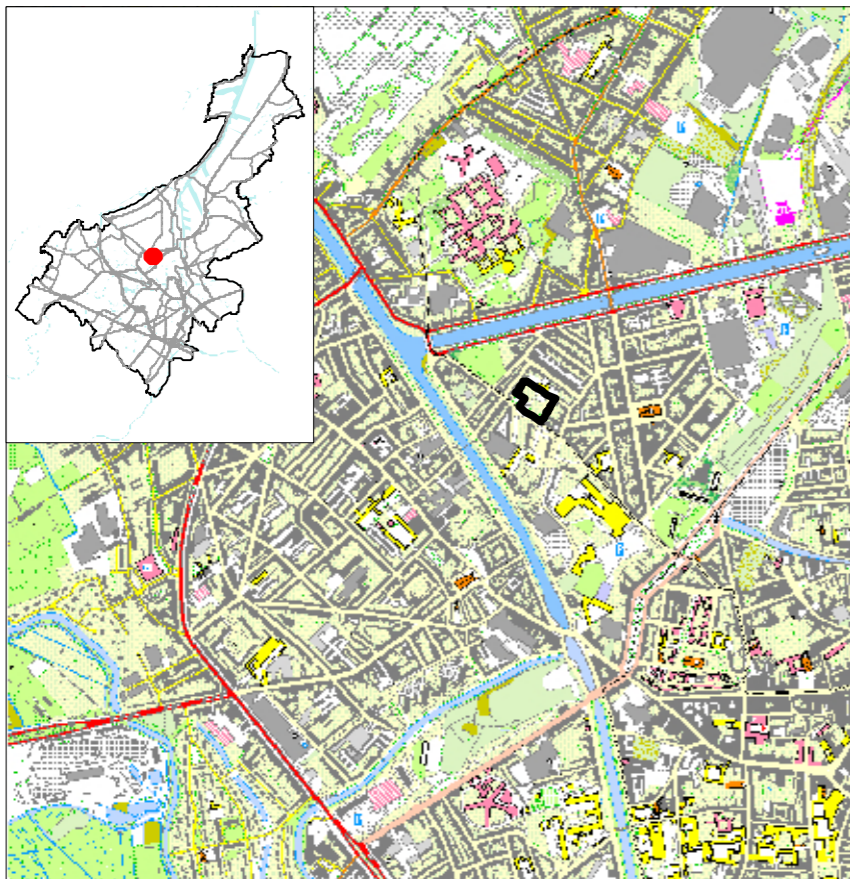
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

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

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

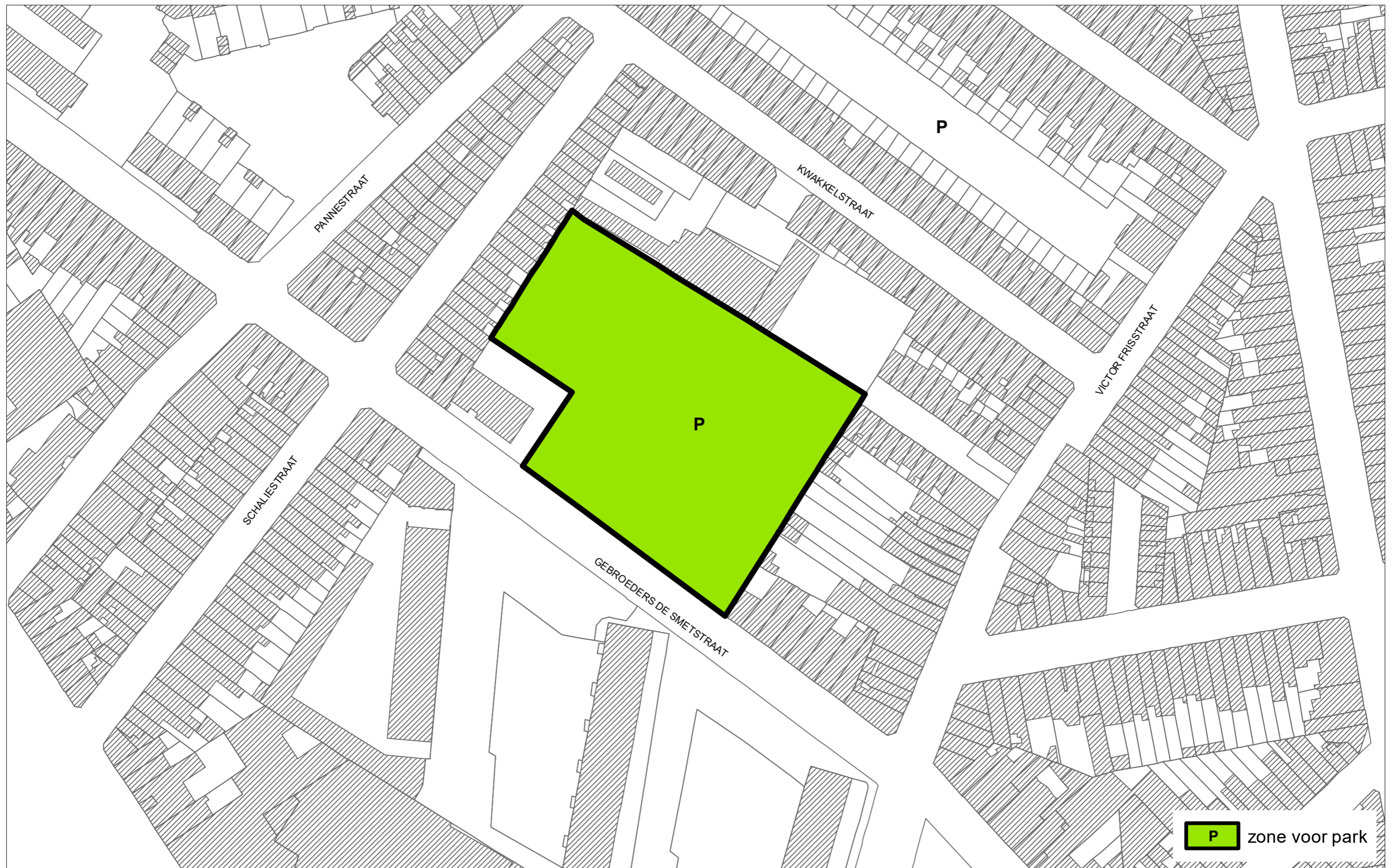
Deelgebied 125 – Gent centrum – Gebroeders de Smetstraat		
Zone voor park (P) – Gebroeders de Smetstraat		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "zone voor park" is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige 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 inrichtingsvoorschriften.
Inrichting	De aanleg van nieuwe brandweerwegen in functie van de ontsluiting van het voormalige tractiestation is toegelaten. De verhardingsgraad 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.	Nieuwe brandweerwegen die het voormalige tractiestation ontsluiten zijn 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.



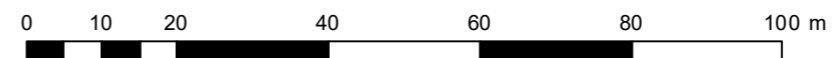
**125-Deelgebied Gent Centrum
Gebroeders De Smetstraat**

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



125-Deelgebied Gent Centrum
Gebroeders De Smetstraat
Kaart 2. Grafisch plan



1:1 000

Deelgebied 126 – Gent centrum – Kokerpark

Toelichtingsnota

1. situering

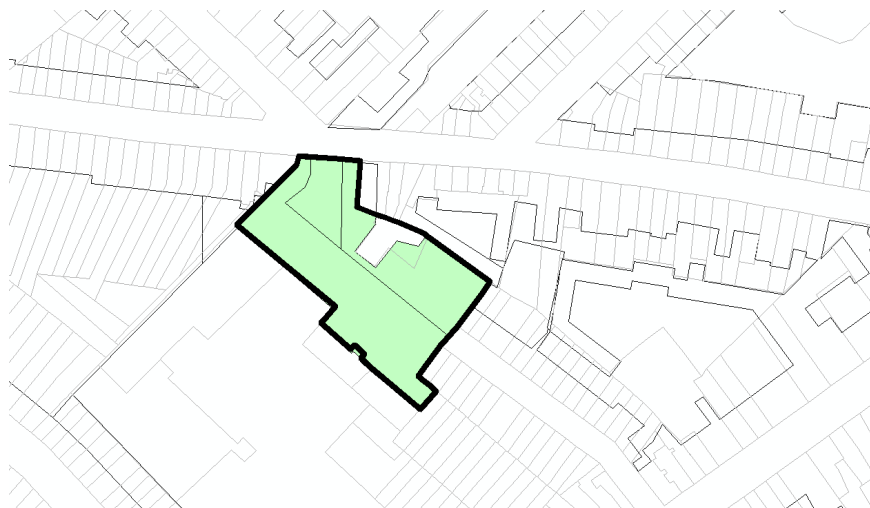
Het Kokerpark is gelegen in de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort. Het park wordt afgebakend door garageboxen, de Ooievaarstraat en de kop van de Kokerstraat. Het park is ontsloten via de Kokerstraat, een doodlopende straat en de Ooievaarstraat.

2. ruimtelijke context

Het Kokerpark is gelegen in de negentiende eeuwse stadsgordel Brugse Poort in het westen van de historische kern van Gent. Het park is gelegen in een sterk verdichte woonomgeving met aaneengesloten kleinschalige bebouwing. Het Kokerpark was een reeds bestaand park toen het stadsvernieuwingsproject werd opgestart.



Het park is aangeduid als biologisch waardevol. Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,27 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.



Figuur 7: extract uit de biologische waarderingskaart

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 park bestaat uit een verharde pleinzone ter hoogte van de Kokerstraat, verschillende speelplekken met heuvels en (zit)trappen. Verspreid over het park staan verschillende volgroeide hoogstammige bomen. Centraal in het park is een buurtcentrum gelegen.

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 Kokerpark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

5. Planningscontext

In het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort” werd gekozen om in dicht bebouwde wijk verschillende kleinschalige parken te ontwikkelen om groen, licht en lucht in de wijk te brengen. Het Kokerpark was een bestaand park dat onderdeel uitmaakt van de verschillende plekken die zuurstof in de wijk moeten brengen.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁷ is het park aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

⁷ 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 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 parken in de Brugse Poort een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Het buurtcentrum is mee opgenomen binnen de contour van het thematisch RUP Groen. Indien deze bestaande functie kan verhuizen, is het de bedoeling dat het gebouw gesloopt wordt en de vrijgekomen ruimte geïntegreerd wordt in het park. Het bestaande gebouw wordt bijgevolg opgenomen in de parkbestemming en zonevreemd.

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.

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.

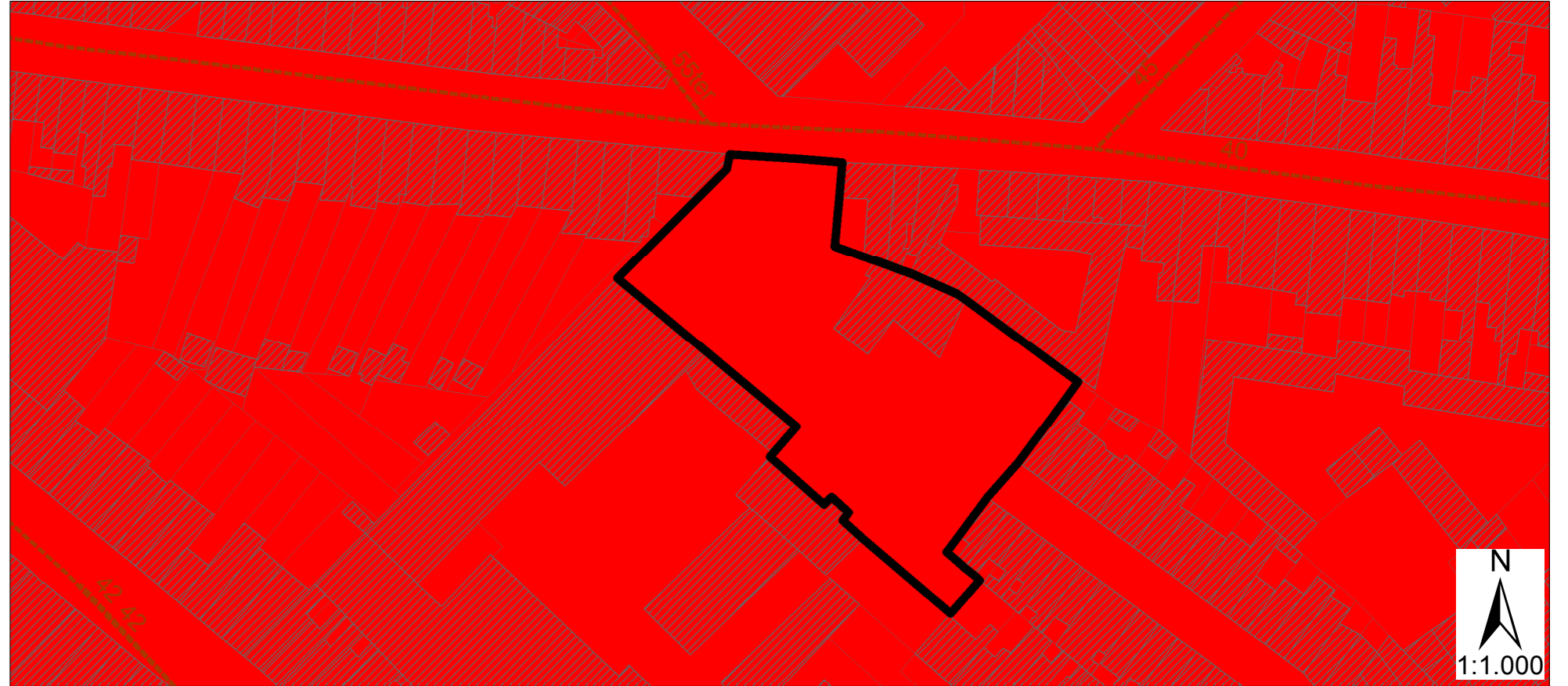
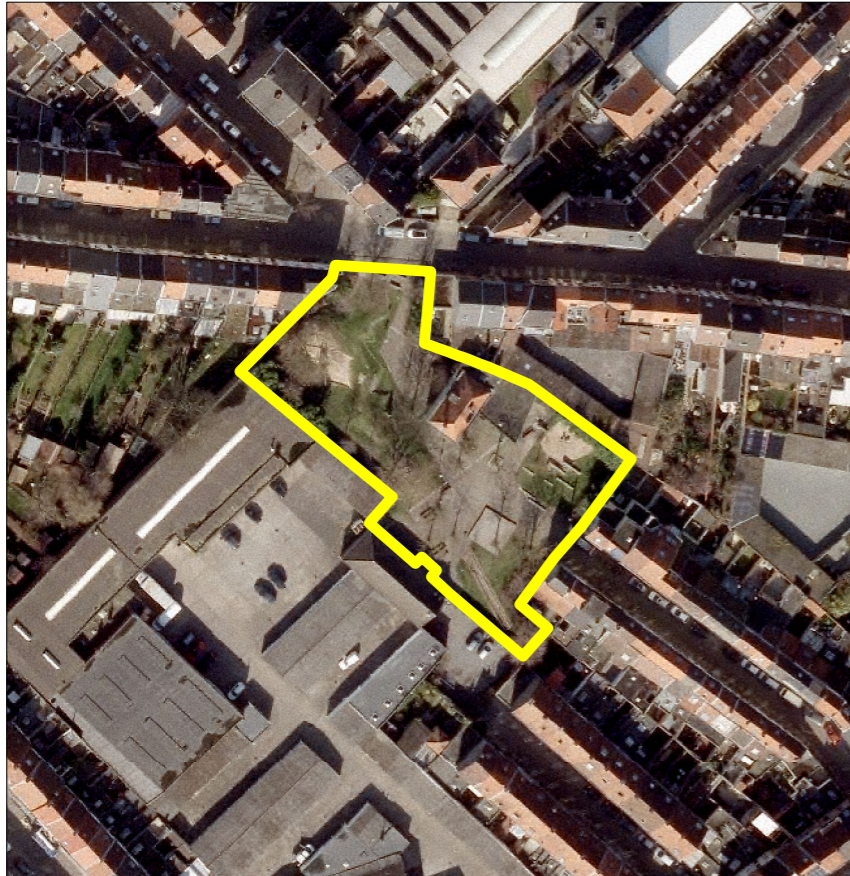
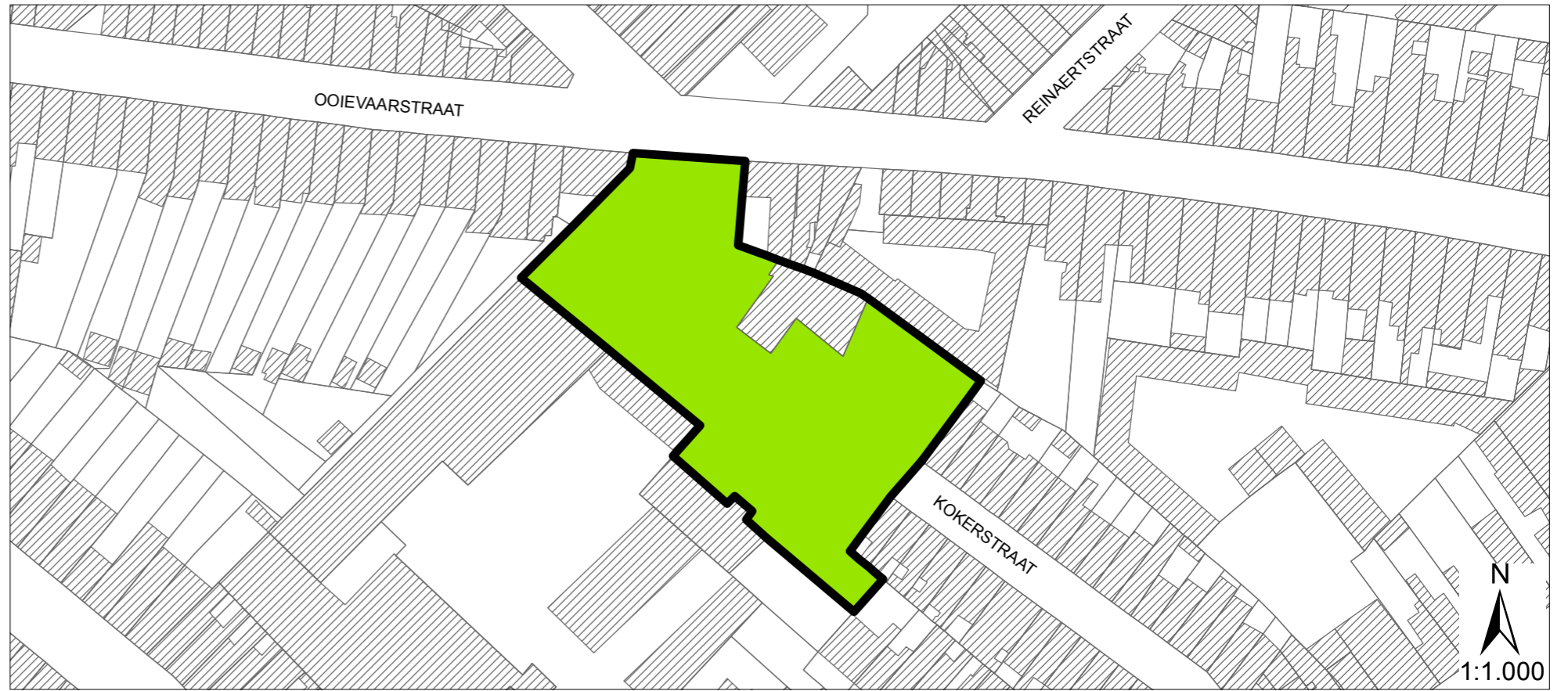
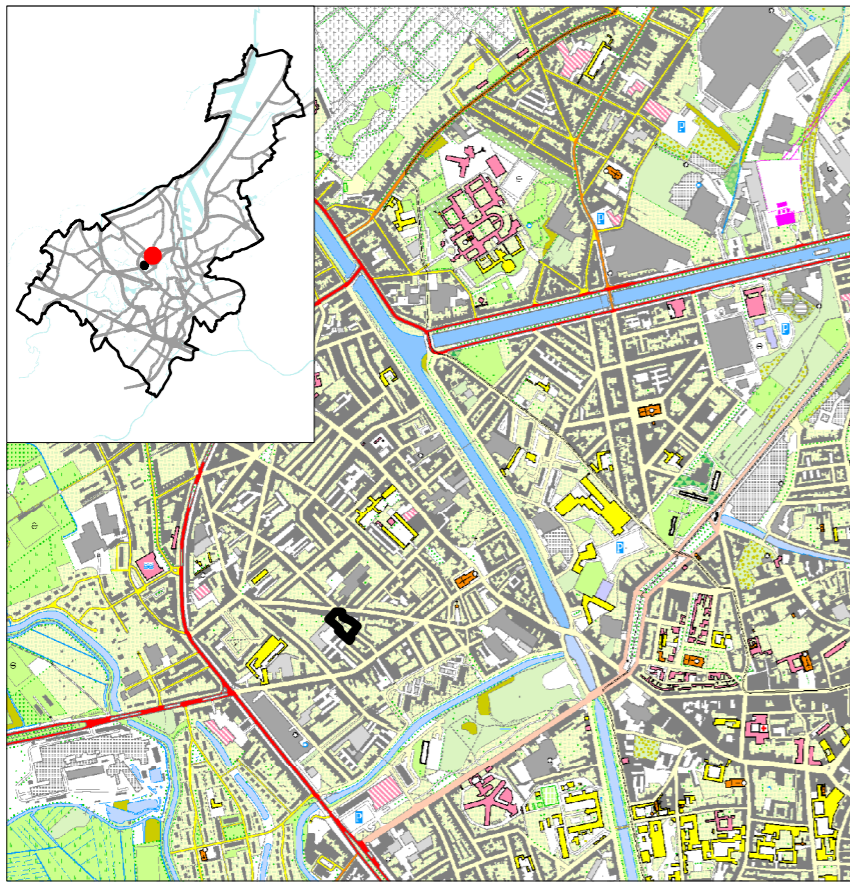
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

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.

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



126-Deelgebied Gent Centrum - Kokerpark

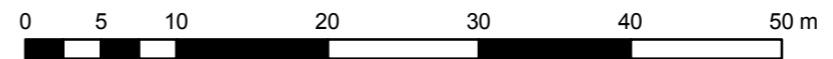
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



126-Deelgebied Gent Centrum - Kokerpark

Kaart 2. Grafisch plan



Deelgebied 127 – Gent centrum – Luizengevecht

Toelichtingsnota

1. situering

Het Luizengevecht is gelegen in de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort.

Het park wordt afgebakend door het nieuwe sociale huisvestingsproject ten noordwesten, de toegang langs de Groendreef en woningen aan de Groendreef, de woningen langs de Batterijstraat en Bevrijdingslaan, en de toegang ter hoogte van het Emilius Seghersplein. De private percelen en de zone waar op termijn, in aansluiting met het sociale huisvestingsproject, een nieuwe buurtparking wordt voorzien, zijn niet opgenomen binnen de afbakening.

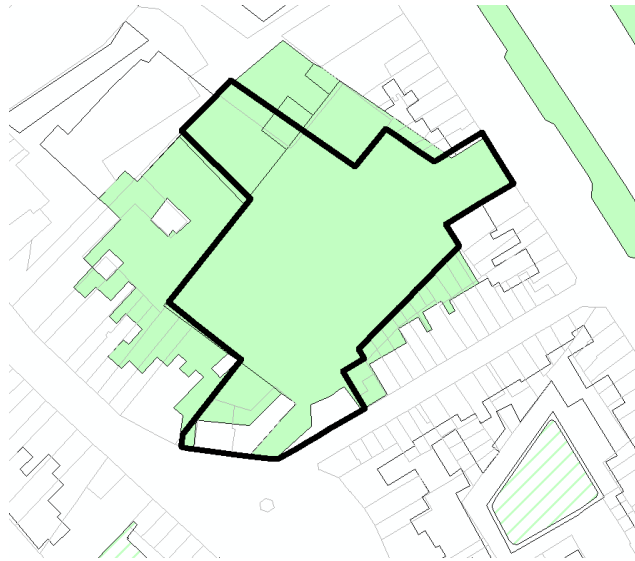
2. ruimtelijke context

Het Luizengevecht is een park gelegen in de negentiende eeuwse stadsgordel Brugse Poort in het westen van de historische kern van Gent. Het park is gelegen in een sterk verdichte woonomgeving met aaneengesloten kleinschalige bebouwing. Het park werd aangelegd in het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort”.

Om extra ruimte te creëren, verdwenen drie woningen aan de Bevrijdingslaan en ging de videotheek aan het Seghersplein onder de sloophamer. Het wijkgezondheidscentrum verhuisde naar een nieuw gebouw aan de rand van het Seghersplein, waardoor het oude gebouw kon worden gesloopt. Zo kreeg het park een nieuwe en ruime toegang, en groeide tegelijk de sociale controle. De aanpalende percelen kregen de mogelijkheid om hun tuintjes uit te breiden.



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



Figuur 8: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,58 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 park heeft een aantal speelzones en zitbanken.

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 Luizengevecht is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Doorheen het deelgebied liep de voormalige buurtweg nr. 55. Het betreft echter een afgeschafte buurtweg. Sinds 1 september 2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van ‘Buurtweg’ is hierbij vervallen.

5. Planningscontext

In het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort” werd gekozen om in dicht bebouwde wijk verschillende kleinschalige parken te ontwikkelen om groen, licht en lucht in

de wijk te brengen. Het Luizengevecht is geen nieuw park maar een bestaand park dat werd opgewaardeerd. In de toekomst wordt aan de rand van dit park nog een nieuwe buurtparking aangelegd.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁸ is het park aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “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 nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingproject, 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.

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.

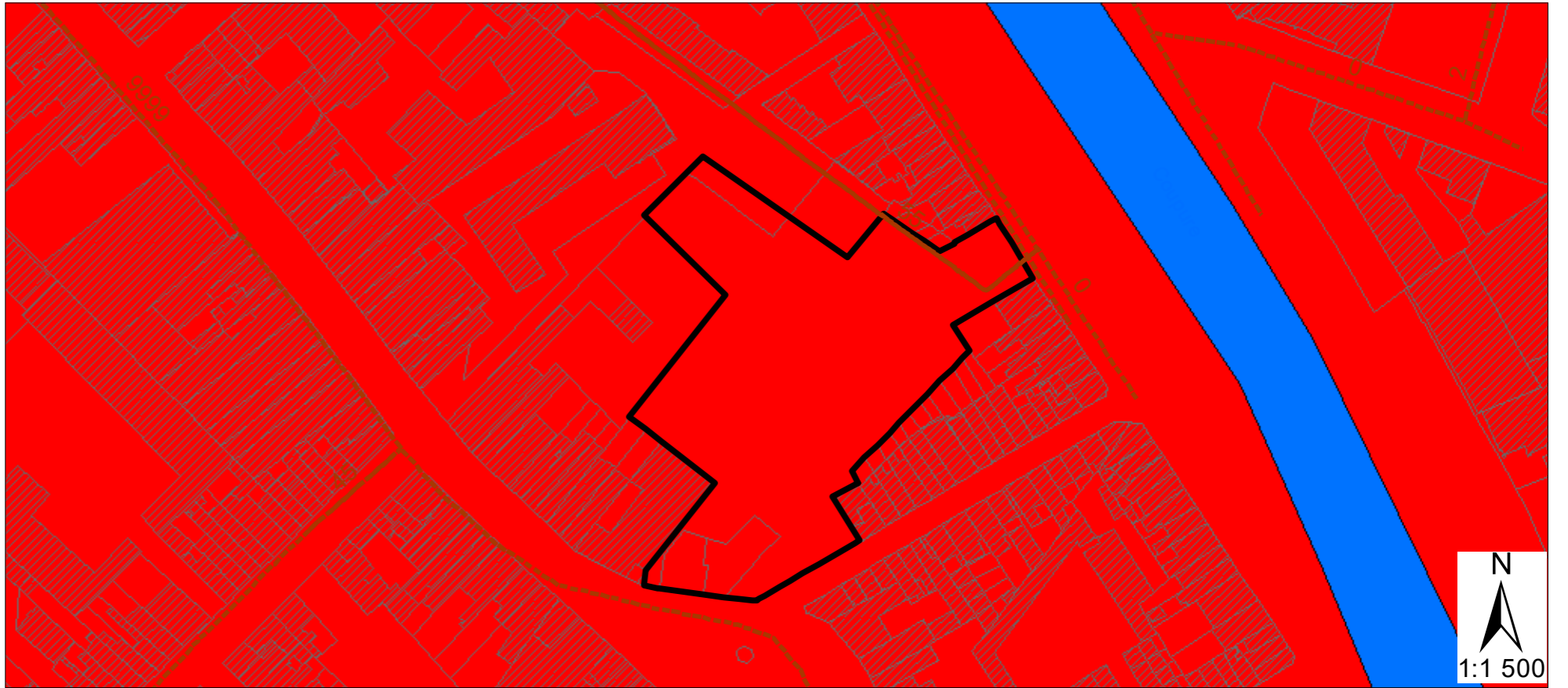
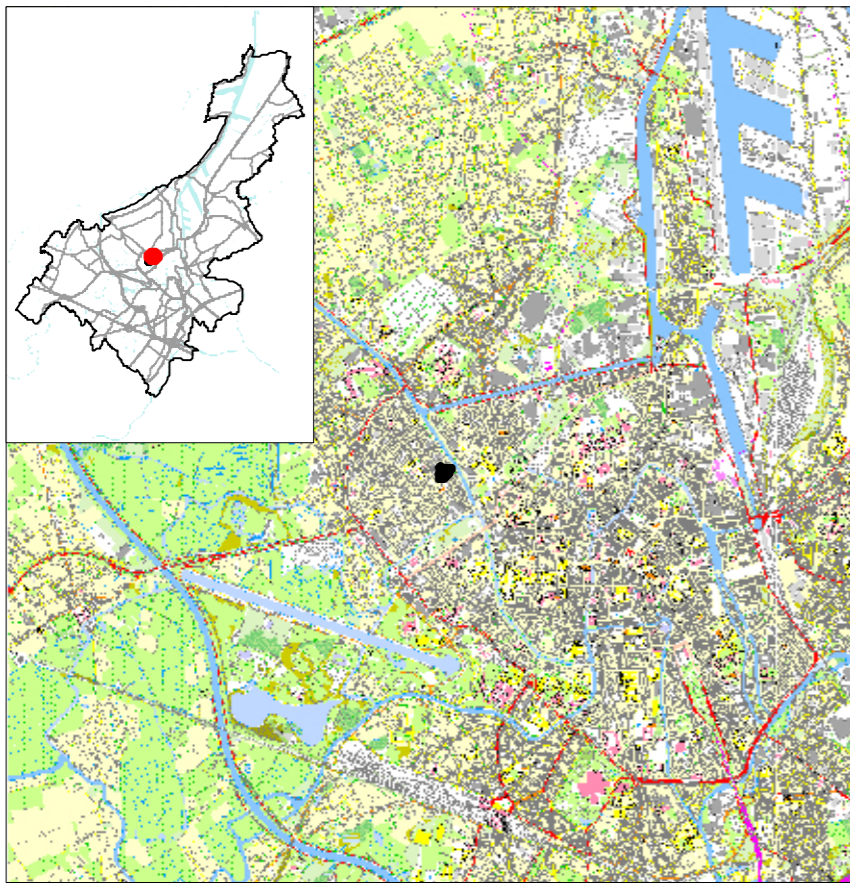
⁸ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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.

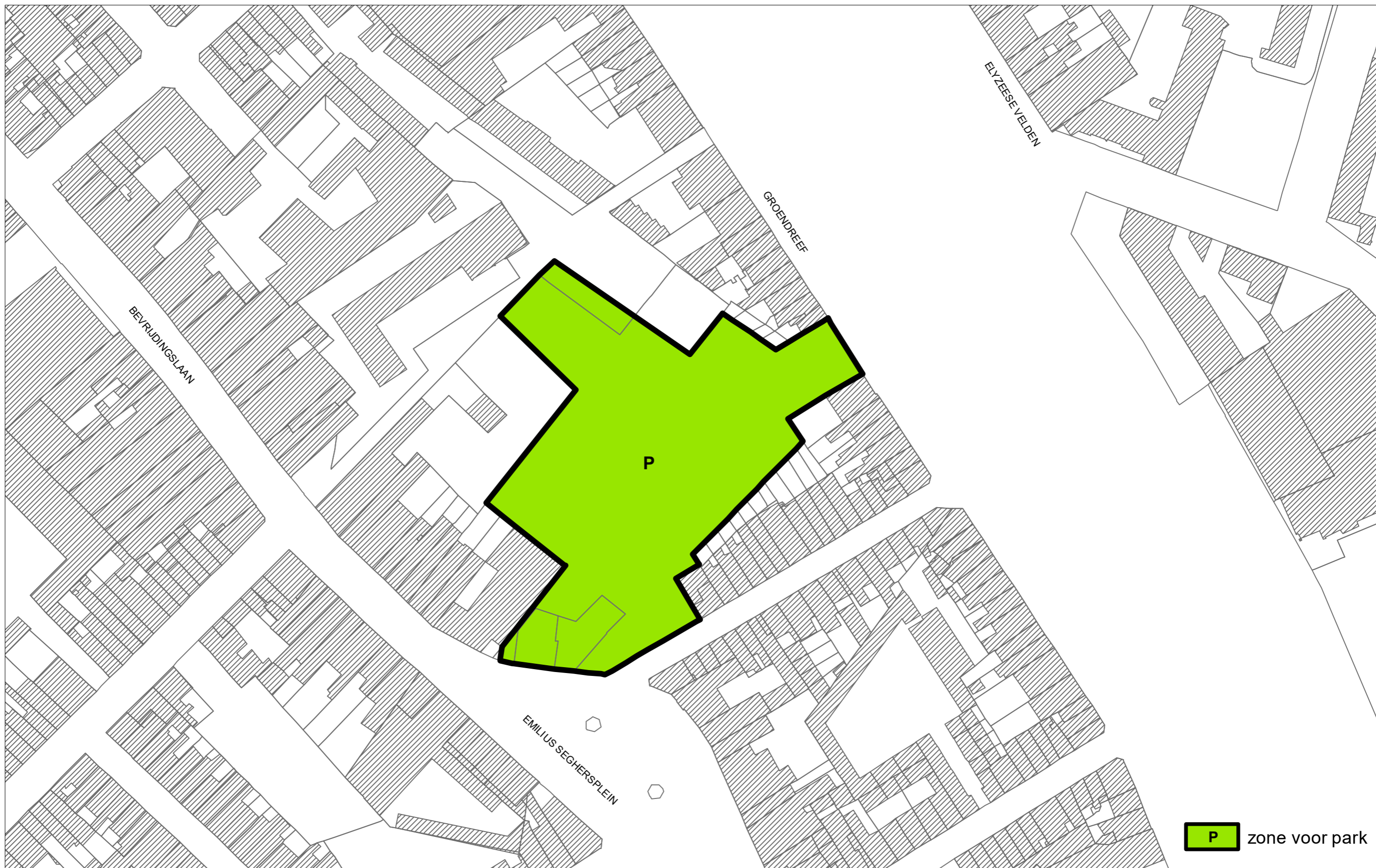
Voor de realisatie van dit RUP moeten geen verkavelingen worden opgeheven.



127-Deelgebied Gent Centrum - Luizengevecht

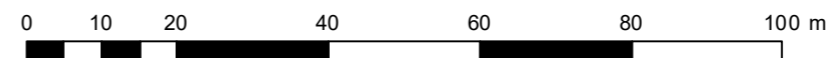
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



127-Deelgebied Gent Centrum - Luizengevecht

Kaart 2. Grafisch plan



Deelgebied 128 – Gent centrum – Malem

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Malem is gesitueerd ter hoogte van de tuinwijk Malem, gelegen tussen de Drongensesteenweg en de Watersportbaan.

Het deelgebied grenst aan de westzijde aan de Noordelijke Leie en omvat een oude Leiearm.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied omvat enerzijds een oude Leiearm, die niet meer in verbinding staat met de Leie. Deze Leiearm vormt wel nog een structurerend element in de tuinwijk Malem. Deze groenzone bestaat uit een aantal stilstaande wateren met een groene oever. Deze zones worden van elkaar gescheiden door een aantal wegen.

Het zuidelijk gedeelte van deze Leiearm is momenteel bebouwd met een depot van de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze is visueel ingebufferd door opgaand groen aan de straatzijde.



Figuur 9: zicht op het depot vanaf de Normandiëlaan

Verder bestaat het deelgebied uit een bestaand parkje in het zuiden van de wijk, waar twee Leiearmen samenkomen. Hier bevindt zich een belangrijke fietsverbinding tussen de tuinwijk en de Henri Dunantlaan/Overzet, aan de andere zijde van de Leie. Ook de oever, een brede grasstrook, langs de Noordelijke Leie, tot aan de R40 is opgenomen in dit deelgebied.

Tot het deelgebied behoort eveneens het Landingsplein, op de hoek van de Normandiëlaan en de Politieke-Gevangenenlaan, die als parkeerzone gebruikt wordt.



De groenzone is aangeduid als biologisch minder waardevol soortenarm gazon met als tweede eenheid loofhoutaanplant.

Het water en de oevers, aan oostelijke zijde van het eiland, zijn aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat) met als tweede eenheid stilstaand water, eutrofe plas of gazon met algemene soorten.

In het meest zuidelijke deel van dit deelgebied omvat het deelgebied een deel van een talud met soortenarm permanent cultuurgrasland en natte ruigte met moersasspirea.

Het meest noordelijke deel van de oevers en de oevers aan het water parallel aan de Politiek-Gevangenenlaan en de Herdenkingslaan bestaan uit minder waardevol gazon met meer algemene soorten.



Figuur 10: biologische waarderingskaart

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

Malemmeersen zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van onder meer de specifieke soorten ijsvogel en bittervoorn. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een hoge natuurwaarde. Het heeft een oppervlakte van 2,92 ha en is deels eigendom van de Stad Gent en deels staatsdomein. Het gebied wordt wel volledig beheerd door de Stad Gent. De oude Leiearm is eigendom van de Vlaamse Overheid maar wordt ook 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.

De groenzone die als park is ingericht (zuidelijk deel) omvat een speeltuin met glijbanen, klimrekken en een kiosk. Kinderen kunnen er ook voetballen, er staan vaste voetbalgoals op een groot, open grasveld. Daarnaast behoren ook (delen van) een oude Leiearm en groene oevers tot het deelgebied. De groenzone wordt op een aantal plaatsen doorkruist door openbare wegenis.

Langs de Normandiëlaan is een depot van Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, met bijhorende infrastructuur, gelegen.

De oude Leiearm bestaat uit stilstaand water met een brede groene oever.

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.

Malem is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Een kleiner hoekje van het park, ter hoogte van de fietsbrug richting Overzet, bevindt zich binnen het RUP 54 ‘Overzet’. De bestemming van dit hoekje is ‘zone voor waterloop en voor ecologische infrastructuur’.

5. Planningscontext

Groenstructuurplan

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁹ is het park aangeduid als een onderdeel van een “groene recreatieve as” en het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

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

Malem is een van de kleinere natuurgebieden. Deze bevinden zich voornamelijk in de stedelijke of randstedelijke omgeving. Het zijn natuurelementen (perceeltjes) waar natuur de inrichting dient te bepalen. Een aantal is gericht op de bescherming van bestaande zeer waardevolle elementen; een aantal andere worden voorgesteld om te ontwikkelen. Daarnaast kunnen deze elementen nog andere groenfuncties hebben. Malem is geselecteerd als één van de belangrijkste kleinere natuurgebieden.

Ruimtelijke visie en ontwerp

In het kader van voorliggend RUP werd een ruimtelijke visie voor dit deelgebied opgesteld, waarbij gezocht werd naar een herstel van de oude Leiearmen, het beter structureren van het publiek domein, het beter doorwaadbaar maken voor traag verkeer en het blijvend voorzien van een bouwzone in functie van een ontmoetings- en jeugdruimte voor Malem.

Dit onderzoek resulteerde in het openleggen van de Oude Leiearm ter hoogte van de huidige depot, op het moment dat het depot verplaatst wordt. Hiernaast wordt de nieuwe bouwzone voorzien. De verharde parkeervlakte op het Landingsplein wordt op zijn beurt mee geïntegreerd in het park.



Figuur 11: schets ruimtelijk onderzoek

Vervolgens werd een ontwerp voor de herinrichting van het park opgemaakt. De speeltuin wordt geherstructureerd en de onderbenutte parkeerzone wordt verwijderd en ingericht als onderdeel van de parkzone. Er wordt een nieuwe fiets- en wandelverbinding voorzien langs de Noordelijke Leie, zodat het parkje verbonden wordt met de Herdenkingslaan, via de achterzijde van de woningen in de Politieke Gevangenenlaan.



Figuur 12: Inrichtingsplan heraanleg park

Daarnaast loopt binnen de Stad Gent een studie rond de herlocalisatie en centralisatie van de depots van de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Indien een nieuwe locatie gevonden wordt voor het depot aan Malem, kan dit verdwijnen en kan de Oude Leiearm hier opnieuw opengelegd worden.

Tot slot wordt een reserve bouwzone voorzien langs de open te leggen oude Leiearm aan de rand van het park. Deze bouwzone bouwt verder op de aanwezige bouwvolumes en structuur in de wijk. Deze strook wordt dan ook niet opgenomen in het RUP Groen.

Naast het openleggen van de Oude Leiearm ter hoogte van het bestaande depot Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen is het ook een ambitie om de Leiearm in het noorden van het deelgebied terug open te leggen.

Water in de Stad

In oktober 2018 keurde het College van Burgemeester en Schepenen de beleidsvisie Water in de Stad goed. Volgens de aanmeerkaart, één van de onderdelen uit deze beleidsnota, geldt er een aanmeerverbod voor langdurig aanmeren van schepen. Volgens de visienota 'Water in de Stad Gent' en het bijhorende Aanmeerplan (2019) zijn dan ook geen private steigers meer mogelijk, uitgezonderd op 2 locaties buiten het RUP Groen. Concreet betekent dit dat er langs de oevers van deelgebied Malem, geen private steigers opgericht mogen worden, ook niet voor buurtfuncties (jeugdbewegingen e.d.). Op weloverwogen en bestaande open plekken langs het water kan het water wel bereikt worden via de oever zelf.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

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

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

Meer specifiek kan de parkzone sterk opgewaardeerd worden. Op basis van het ruimtelijk concept kan, op het moment dat het depot van de Stad Gent geherlokaliseerd is, de oude Leiearm hersteld worden. Het park kan deels uitbreiden richting de verharde parkeerzone en er kan een nieuwe fiets- en wandelverbinding worden aangelegd. Het deel van de Leiearm in het noorden van het deelgebied kan optioneel reeds vroeger worden opengelegd.

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

De bestaande openbare wegenis kan behouden blijven volgens de algemene stedenbouwkundige voorschriften.

Aangezien er geen private steigers toegelaten zijn, ook niet voor jeugdbewegingen, zijn op dat vlak geen bijzondere voorschriften van toepassing.

In afwachting van het nieuwbouwproject in de daarvoor voorziene bouwzone (buiten de contour van het RUP Groen), kan tijdelijk gebruik gemaakt worden van de bestaande verhardingen bij de depot in functie van het oprichten van een aantal constructies voor bijvoorbeeld de jeugd- en buurtorganisaties die nu reeds een grote ruimtenood hebben. Het gaat over constructies die expliciet beperkt zijn in de tijd, ook indien de nieuwbouw vertraging zou oplopen of om bepaalde redenen niet gerealiseerd zou worden. Dit om de doelstellingen tot het openleggen van de oude Leiearm niet te hypothekeren. Bepalingen hieromtrent zijn opgenomen in de bijzondere voorschriften bij deelgebied Malem.

7. uitvoering van het RUP

Het park en de groene oevers zijn in eigendom van de Stad Gent en andere overheden. De nieuwe planologische bestemmingen als “zone voor park” en “zone voor natuur” zijn reeds gerealiseerd. Er worden in het kader van het RUP 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 bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 16, sectie K, 685/2

- Gent, AFD 16, sectie K, 685/3
- Gent, AFD 16, sectie K, 685/4
- Gent, AFD 16, sectie K, 685/6
- Gent, AFD 16, sectie K, 685F7
- Gent, AFD 16, sectie K, 685E8
- Gent, AFD 16, sectie K, 685/7
- Gent, AFD 16, sectie K, 929/2.

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.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 54 'Overzet' strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor waterloop en voor ecologische infrastructuur.

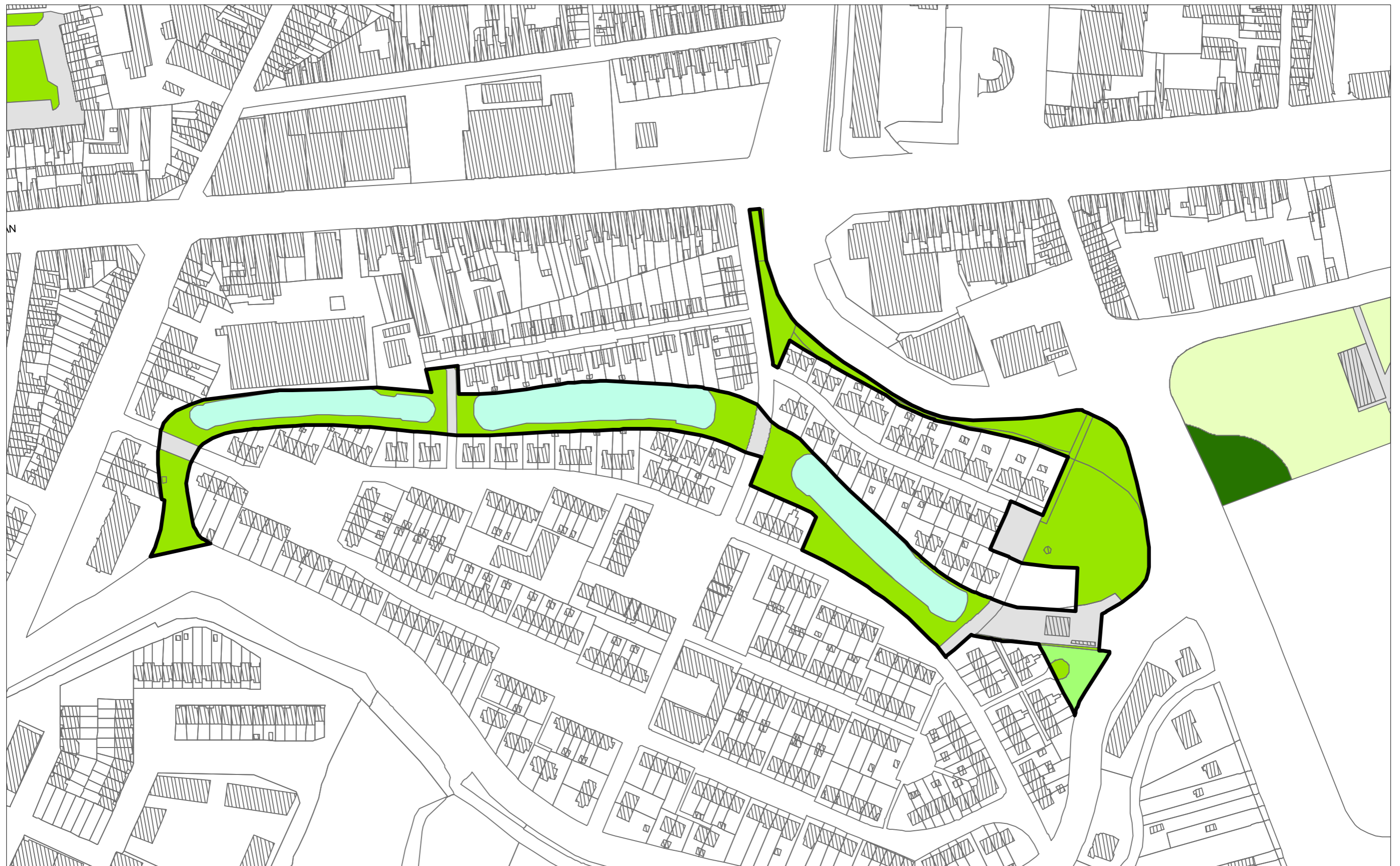
Voor de realisatie van dit RUP moeten geen verkavelingen worden opgeheven.

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 128 – Gent centrum – Malem		
Zone voor park (P) – Malem		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	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 inrichtingsvoorschriften.
Inrichting	<p>Het depot van de Stad Gent (opslag van materialen in functie van het beheer van de publieke ruimte en dan vnl. de waterwegen) kan behouden blijven en de noodzakelijke werken voor het verder functioneren ervan zijn toegelaten.</p> <p>Bij sloop van het depot, moet de oude Leiearm opnieuw opengelegd worden, voor zover dit geen verslechtering van de waterkwaliteit met zich meebrengt.</p> <p>Omwille van de grote ruimtebehoefte van jeugd- en buurtorganisaties, is het mogelijk om in afwachting van de nieuwbouw in de daarvoor voorziene bouwzone én in afwachting van de herlocalisatie van het depot van de Stad Gent, tijdelijke constructies op te richten. Deze tijdelijke constructies moeten zich volledig op de bestaande verhardingen bij het depot bevinden. Het is bijgevolg niet mogelijk om bestaande groenzones aan te snijden in functie van tijdelijke constructies. Deze constructies zijn tijdelijk en moeten verwijderd worden, ook in het geval de nieuwbouw (nog) niet gerealiseerd zou blijken.</p>	<p>De bestaande functie van depot, met inbegrip van de slipway en kades, kan behouden blijven en verbouwd worden. Herbouw op een nieuwe locatie is niet toegelaten.</p> <p>Bij sloop van het depot, moet de oude Leiearm opnieuw opengemaakt worden.</p> <p>Tijdelijke constructies zijn toegelaten. Deze constructies kunnen enkel op de bestaande verhardingen bij het depot opgericht worden. De constructies inclusief alle aanhorigheden moeten volledig verwijderd zijn op 31 december 2026 of vroeger in het geval de nieuwbouw sneller dan 31 december 2026 gerealiseerd is.</p>

Deelgebied 128 – Gent centrum – Malem		
Zone voor natuur (N) – Malem		

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "zone voor natuur" 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 natuur is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke inrichtingsvoorschriften.
Inrichting	<p>Het openleggen van de Oude Leiearm is toegelaten, voor zover dit geen verslechtering van de waterkwaliteit met zich meebrengt.</p> <p>Bij heraanleg van openbare wegenis staat onharding in de zone voor natuur voorop. De verharde oppervlakte mag daarom niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie..</p>	<p>Het is steeds toegelaten om delen van de Oude Leiearm opnieuw open te leggen.</p> <p>Bij de heraanleg van openbare wegenis, mag het aandeel verharde oppervlakte binnen de zone voor natuur niet toenemen ten opzichte van de huidige toestand.</p>



128-Deelgebied Gent Centrum - Malem

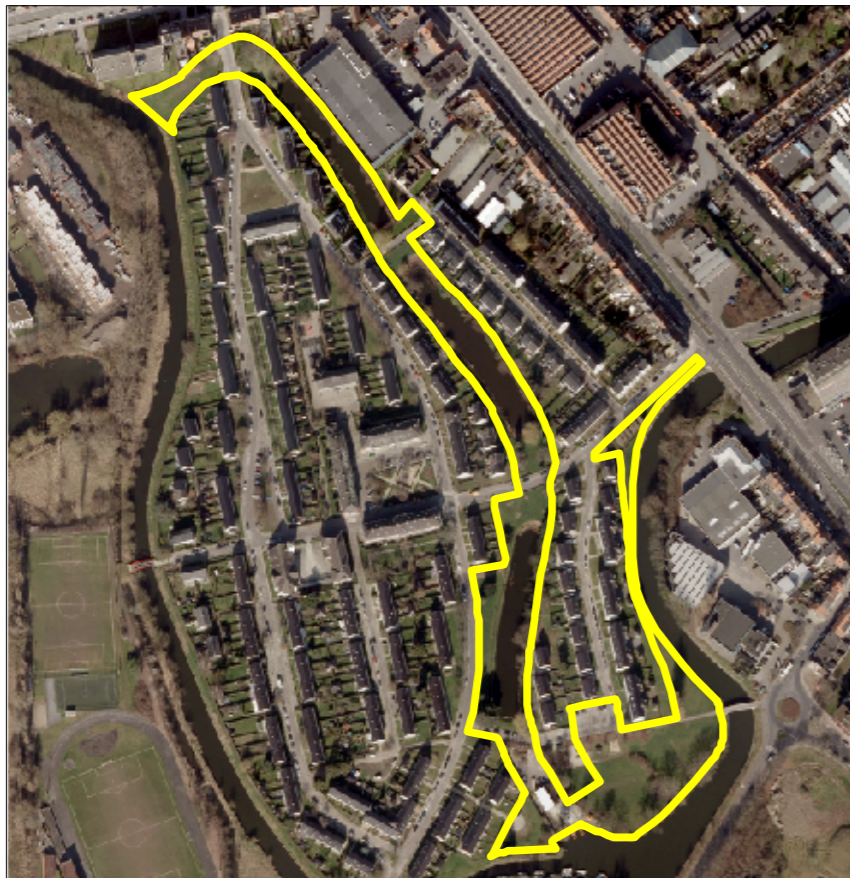
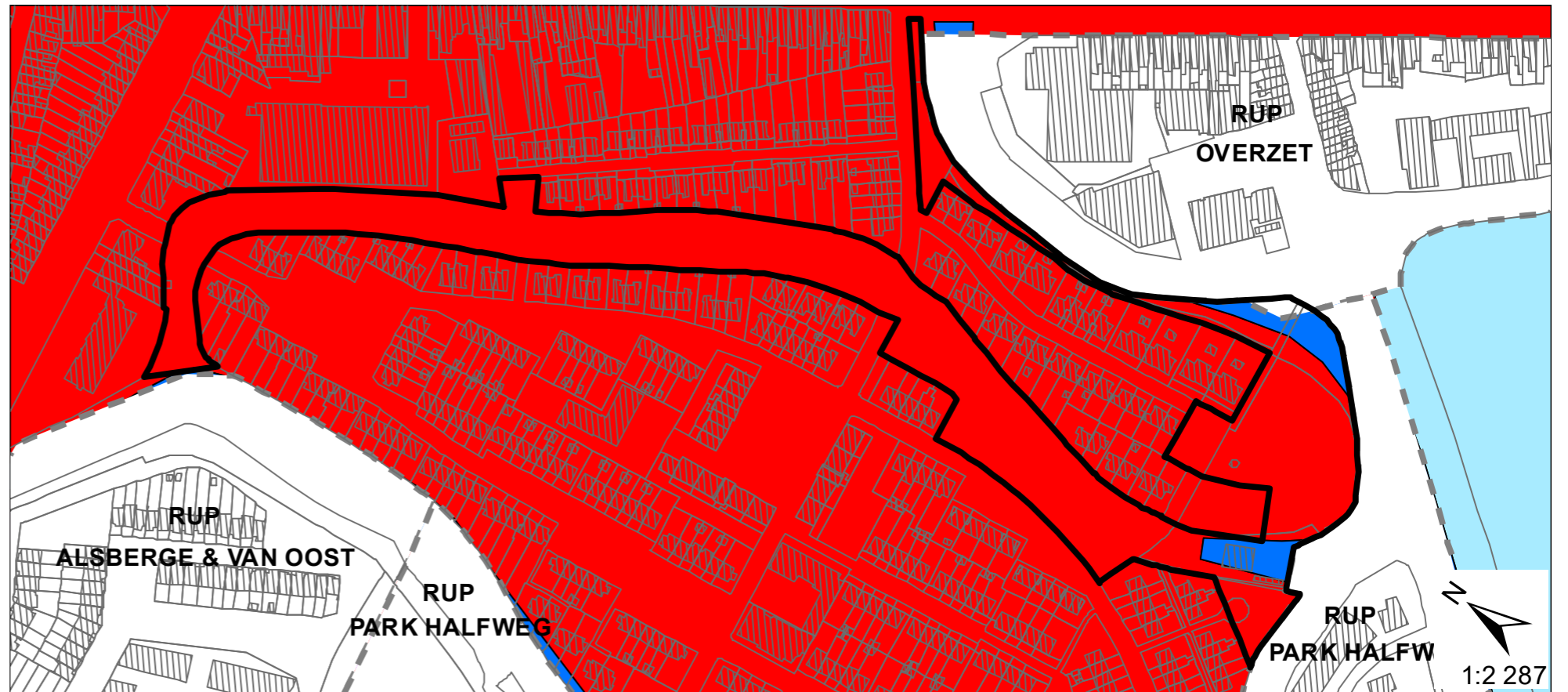
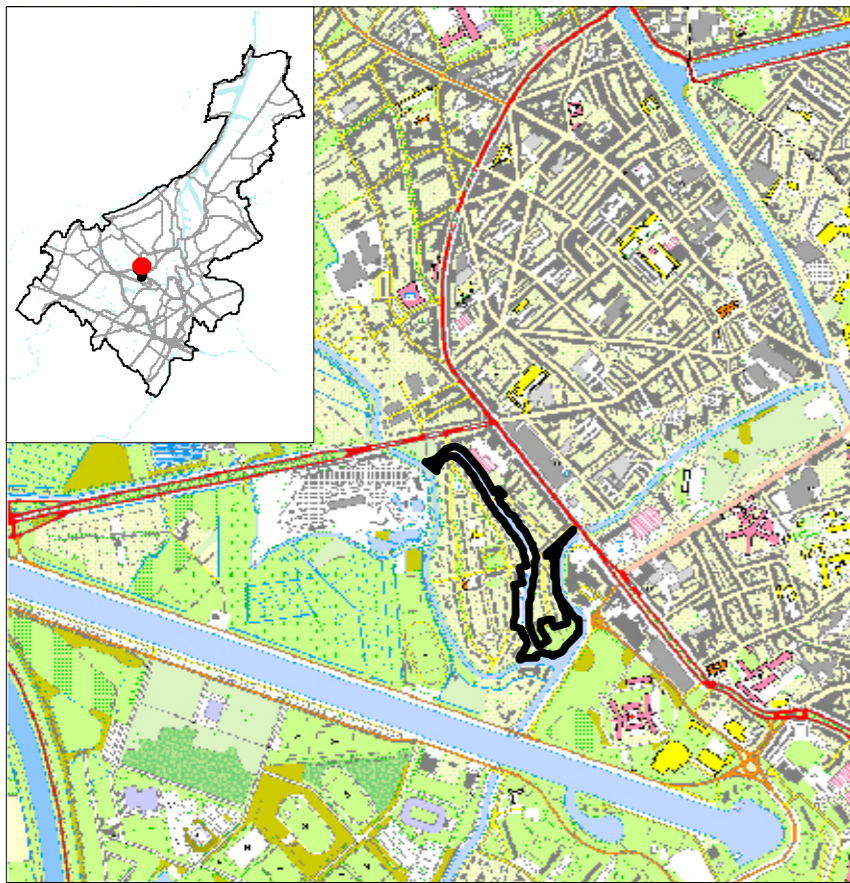
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand



128-Deelgebied Gent Centrum - Malem
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Juridische toestand Gewestplan
Luchtfoto	Waterlopen



128-Deelgebied Gent Centrum - Malem

Kaart 2. Grafisch plan



Deelgebied 129 – Gent centrum – Pierkespark

Toelichtingsnota

1. situering

Het Pierkespark is gelegen in de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in de Brugse Poort. Het park is gelegen langs de Haspelstraat en wordt afgebakend door een aantal voorzieningen op wijkniveau: de kringloopwinkel, de theaterzaal “De Vieze Gasten”, een buurtrestaurant en een koffiehuis met buurtzaal.

2. ruimtelijke context

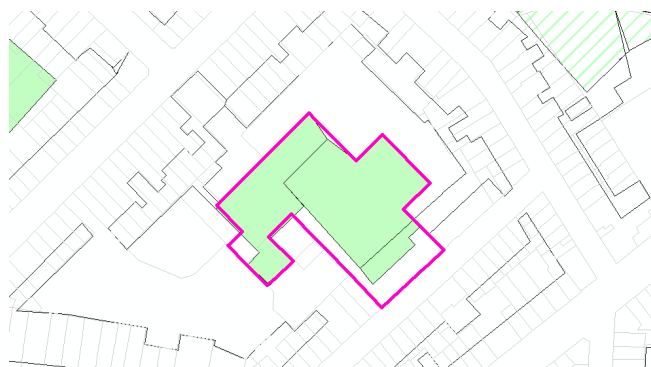
In het Pierkespark klopt het hart van de Brugse Poort. Een openluchtpodium, een grote druivelaarpergola, een ecologische plantenvijver, een petanquebaan, een filmprojectie muur... Allemaal bezorgen ze de plek een unieke, vaak zuiderse sfeer.

Honderden buurtbewoners en vrijwilligers hebben letterlijk hun steentje bijgedragen aan het park. Ze dachten mee na over het ontwerp en bouwden onder begeleiding van kunstenares Schéhérazade Bourahli mee aan paden en zitmeubels in mozaïek. Dit maakt van het Pierkespark een kleurrijke ontmoetingsplek.

Het Pierkespark is zo ecologisch mogelijk aangelegd. Zo probeert de Stad Gent de principes van duurzaam bouwen en renoveren uit te dragen naar de hele wijk. De aanwezigheid van een Kringloopwinkel, een koffie- en theehuis met een buurtzaal, een theaterzaal, een restaurant en een bedrijf zorgt dan weer voor heel wat leven en gezelligheid in het park. Het restaurant bevindt zich in het Sint-Jan-Baptistinstituut, een voormalig schoolgebouw dat beeldbepalend is. Het park wordt via dit gebouw ook ontsloten naar de Reinaertstraat.



Het park is aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat).



Figuur 43: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,24 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.

Het park bestaat ter hoogte van de twee horecazaken uit een verhard plein dat als een publiek terras functioneert met pergola’s. De mozaïek vormt een rode draad doorheen het park. Dwars doorheen het park loopt de “rode loper” een structurerende fietsas in de Brugse Poort.

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 aanpalende Sint-Jan-Baptistinstituut is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (ID80502).

Het Pierkespark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

5. Planningscontext

In het kader van het stadsvernieuwingsproject “Zuurstof voor de Brugse Poort” werd gekozen om in de dicht bebouwde wijk verschillende kleinschalige parken te ontwikkelen om groen, licht en lucht in de wijk te brengen. Het Pierkespark is één van deze nieuwe parken. Voor de aanleg van dit park werd de kringloopwinkel geherstructureerd. De omliggende functies kregen ook een voorkant naar het nieuwe park.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹⁰ is het park aangeduid als “woongroen” en als een onderdeel van het “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 nieuwe parken in de Brugse Poort, die werden ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingsproject, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig. Voor het deelgebied is ook een bijzonder voorschrift van toepassing om de aangrenzende horecazaken toe te laten beperkte inrichtingen te voorzien in het park (vb. terrassen). Ook ten behoeve van de toegankelijkheid voor de brandweer is een bijzonder voorschrift 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:

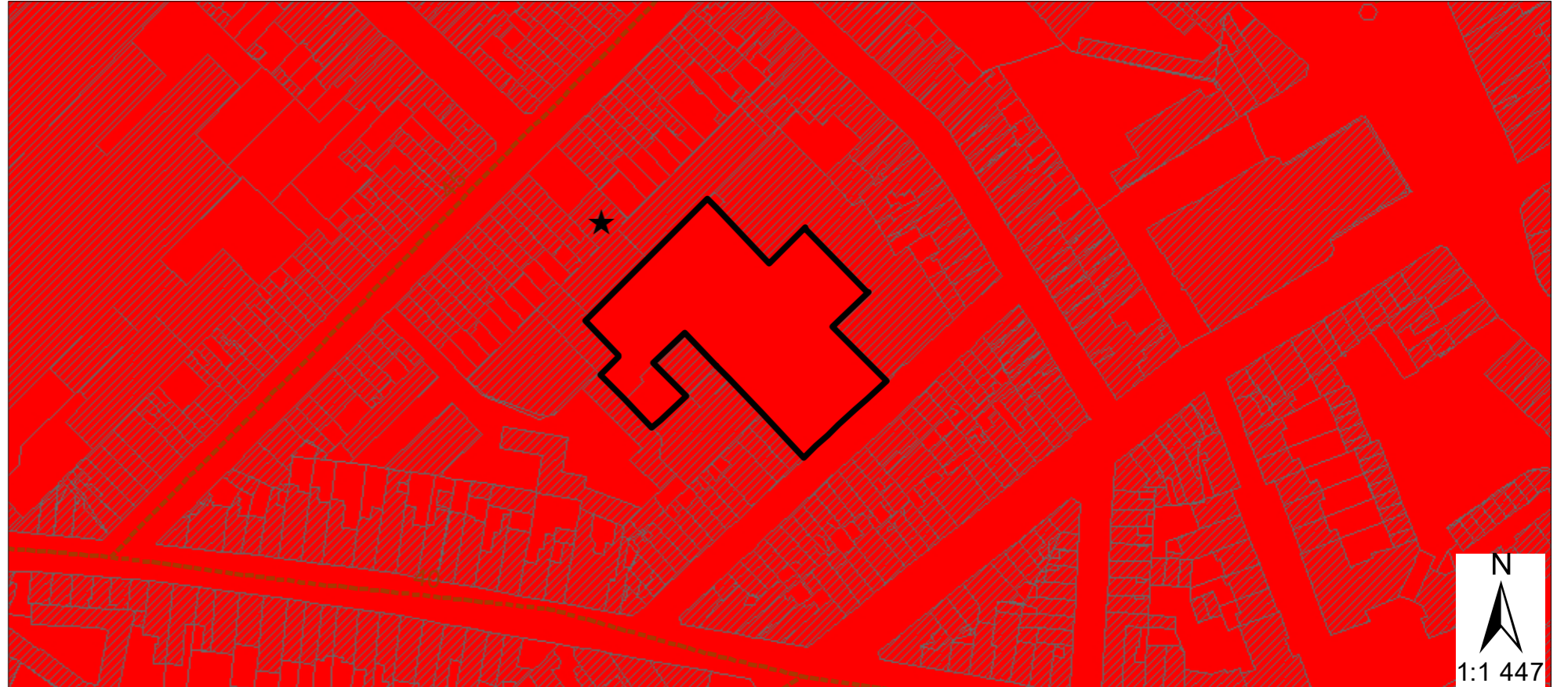
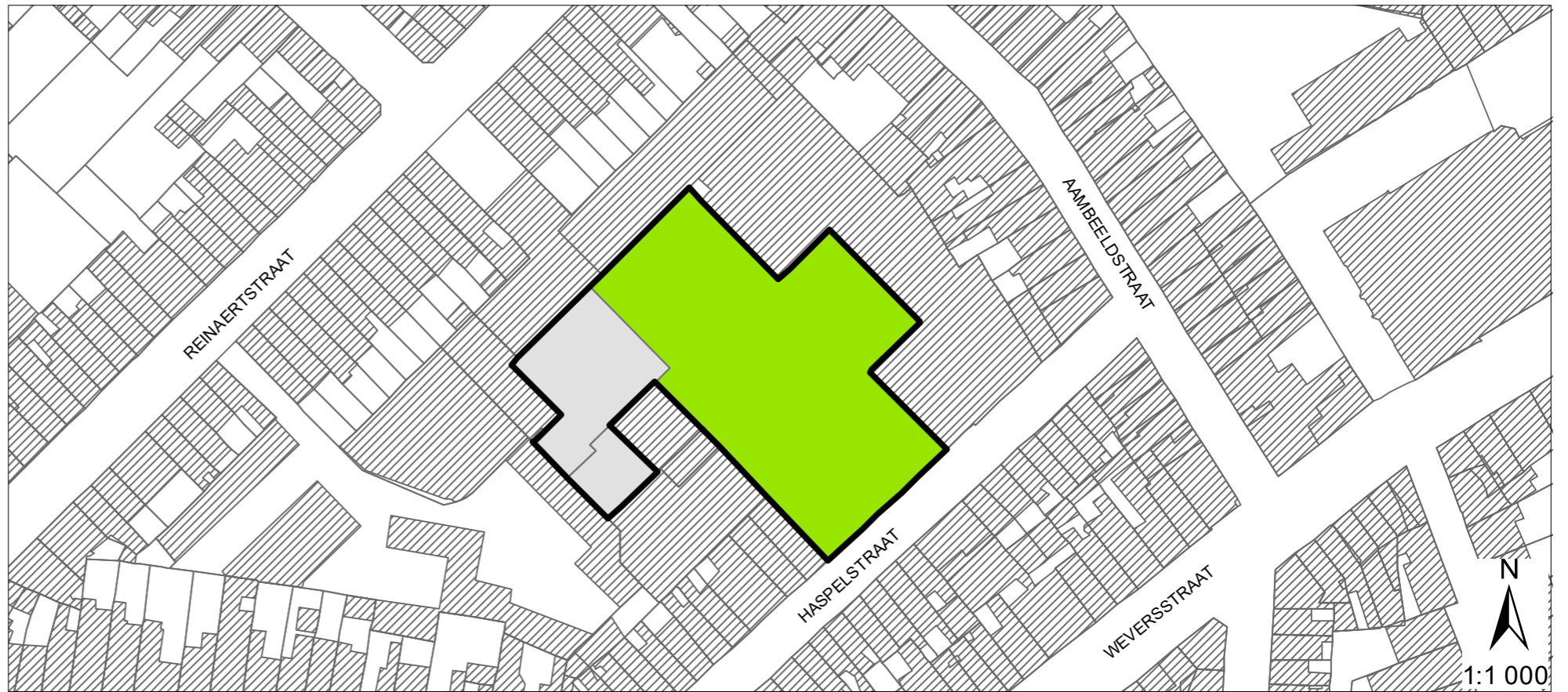
¹⁰ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

- woongebied.

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

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

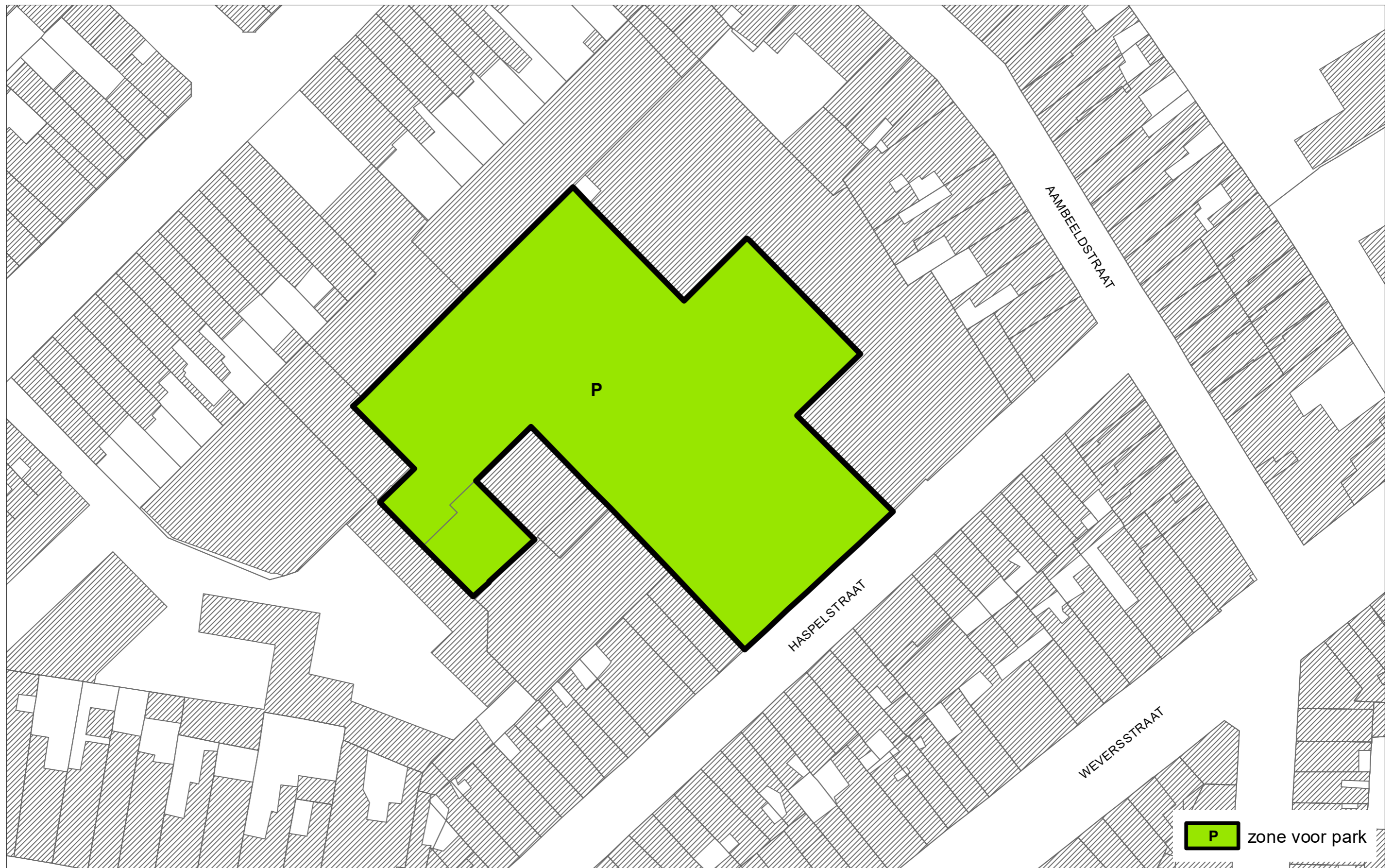
Deelgebied 129 – Gent centrum – Pierkespark		
Zone voor park (P) – Pierkespark		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "zone voor park" is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften 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 inrichtingsvoorschriften.
Inrichting	<p>Aan het park grenst een bestaande horecazaak. Inrichtingen in functie van reca, zoals een terras, zijn toegelaten, voor zover deze ondergeschikt blijven aan de parkfunctie.</p> <p>Omwille van de stedelijke context en 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>Aanvullend is de recafunctie toegelaten als ondergeschikte functie. In functie hiervan zijn inrichtingen, zoals een terras, in het park mogelijk. Bijkomende bebouwing is niet toegelaten.</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>



129-Deelgebied Gent Centrum - Pierkespark

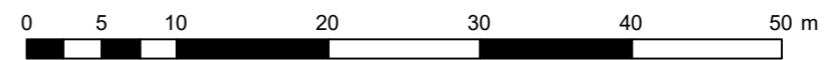
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



129-Deelgebied Gent Centrum - Pierkespark

Kaart 2. Grafisch plan



1:500

Deelgebied 191 – Gent centrum - Boerenhof

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen in de Rabotwijk, een onderdeel van de 19^{de} eeuwse gordel van Gent, net ten noorden van het stadscentrum. Het deelgebied is een onderdeel van het binnengebied omsloten door de Schommelstraat, Victor Frisstraat, Kwakkelstraat en Pannestraat.

2. ruimtelijke context

Het betreft een voormalig garageboxencomplex, dat het volledige binnengebied in beslag nam. In dit binnengebied zijn een aantal jaren geleden de bestaande bergingen en garages gesloopt. Een ingang situeert zich aan de Pannestraat, een andere ingang is gelegen aan de Victor Frisstraat.

Het terrein is een aantal jaren geleden aangekocht door de Stad Gent. Twee stroken, palend aan de tuinen, zijn voorzien voor tuinuitbreiding. Deze zijn verkaveld en voor het overgrote gedeelte verkocht aan de aanpalende eigenaars. Deze hebben allemaal een tuinpoortje dat uitgeeft op de centrale groenzone.

Het centrale gedeelte is momenteel een publiek toegankelijk groengebied, wat door de buurtbewoners is ingericht met moestuinen, een speeltuin, enz.



Dit deelgebied heeft momenteel geen biologische waarde.

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 betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het heeft een oppervlakte van 2335 m² en is in eigendom van de Stad Gent.

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 Boerenhof is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Het deelgebied is gelegen binnen een verkaveling met nummer 2012 GE 131/00. Het deelgebied Boerenhof is binnen deze verkaveling aangeduid als zone voor buurtparking (1858m²) en een kleinere parkzone (477m²).

5. planningscontext

In het Groenstructuurplan¹¹ is het westelijk gedeelte van de Rabotwijk aangeduid als opportuniteitszone voor een wijkpark. Het deelgebied Boerenhof is gelegen in het ‘gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk’.

De inrichting van het binnengebied kadert in de plannen van het stadsvernieuwingsproject “Bruggen naar Rabot” waarin een algemene heropwaardering van de buurt voorop staat. In de buurt was er een groot groentekort.

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.

De twee toegangen, waarvan één onderdoorgang, dienen behouden te blijven. Bij de parkinrichting moet voldoende doorwaadbaarheid nagestreefd te worden. Er is een bijzonder voorschrift met betrekking tot de voetgangers- en fietsersverbinding van toepassing.

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.

¹¹ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

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

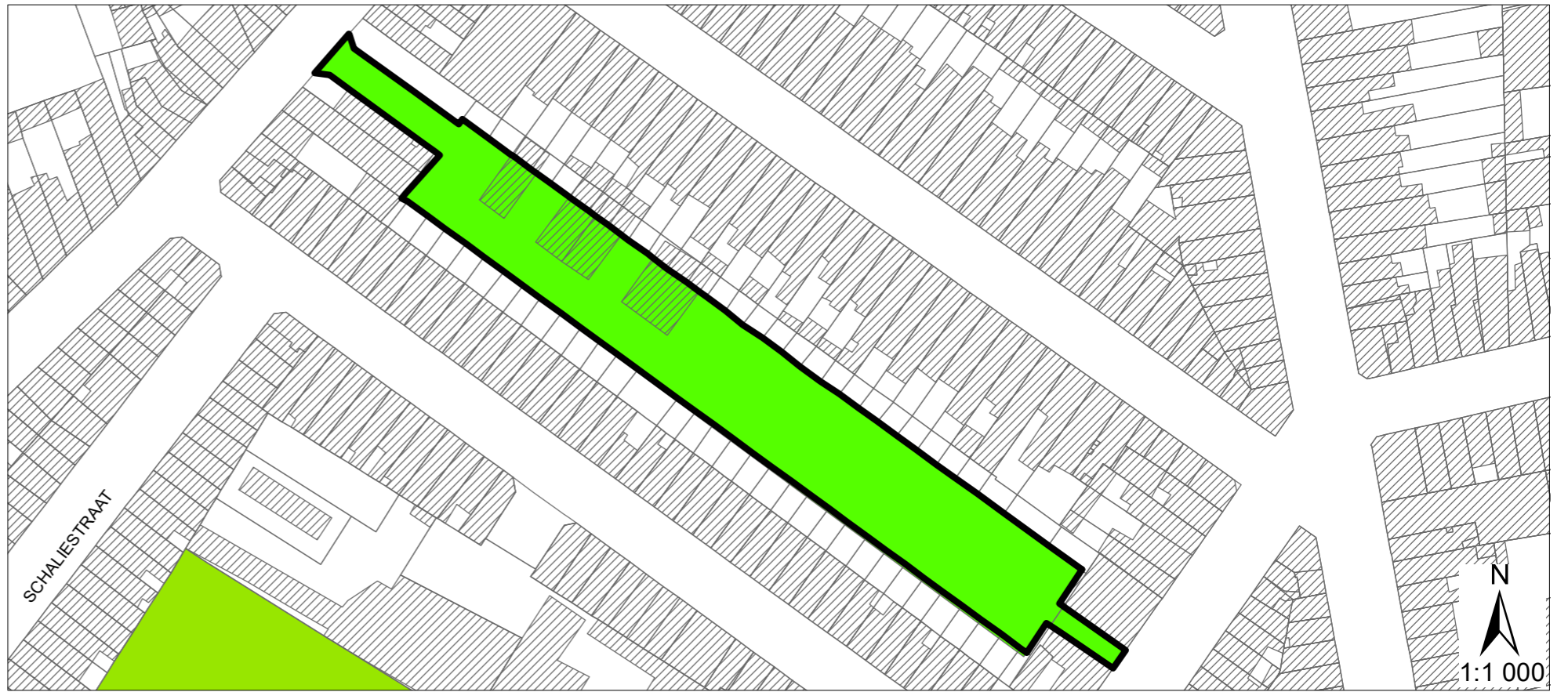
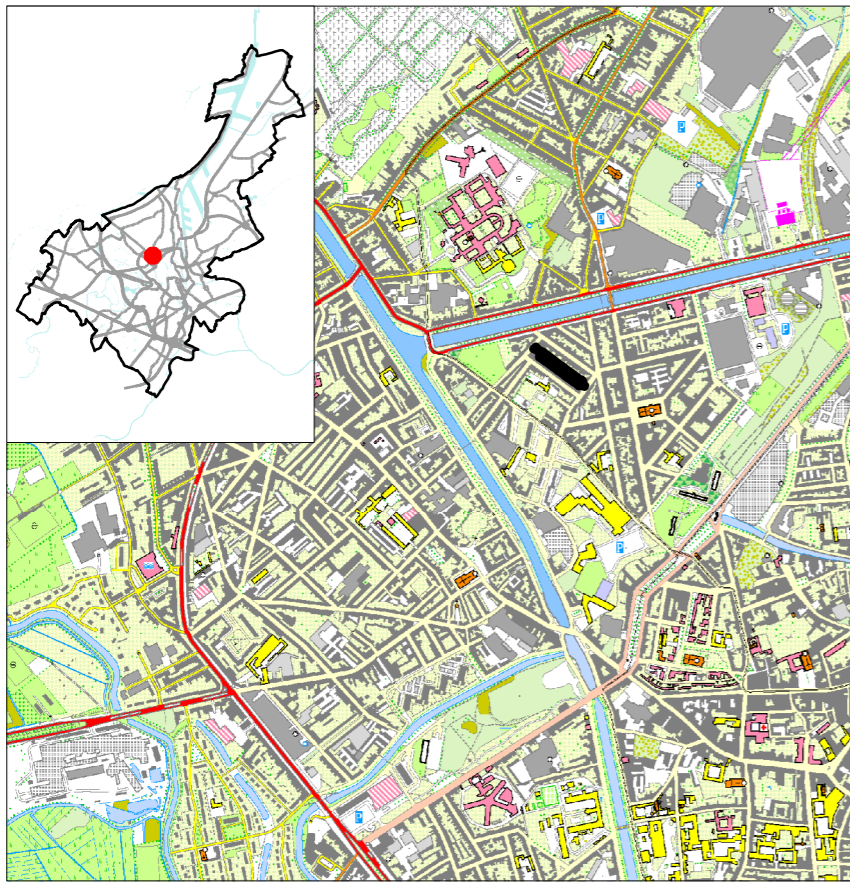
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

Voor de realisatie van dit RUP wordt, voor de delen gelegen binnen het plangebied, volgende verkaveling opgeheven: 2012 GE 131/00.

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

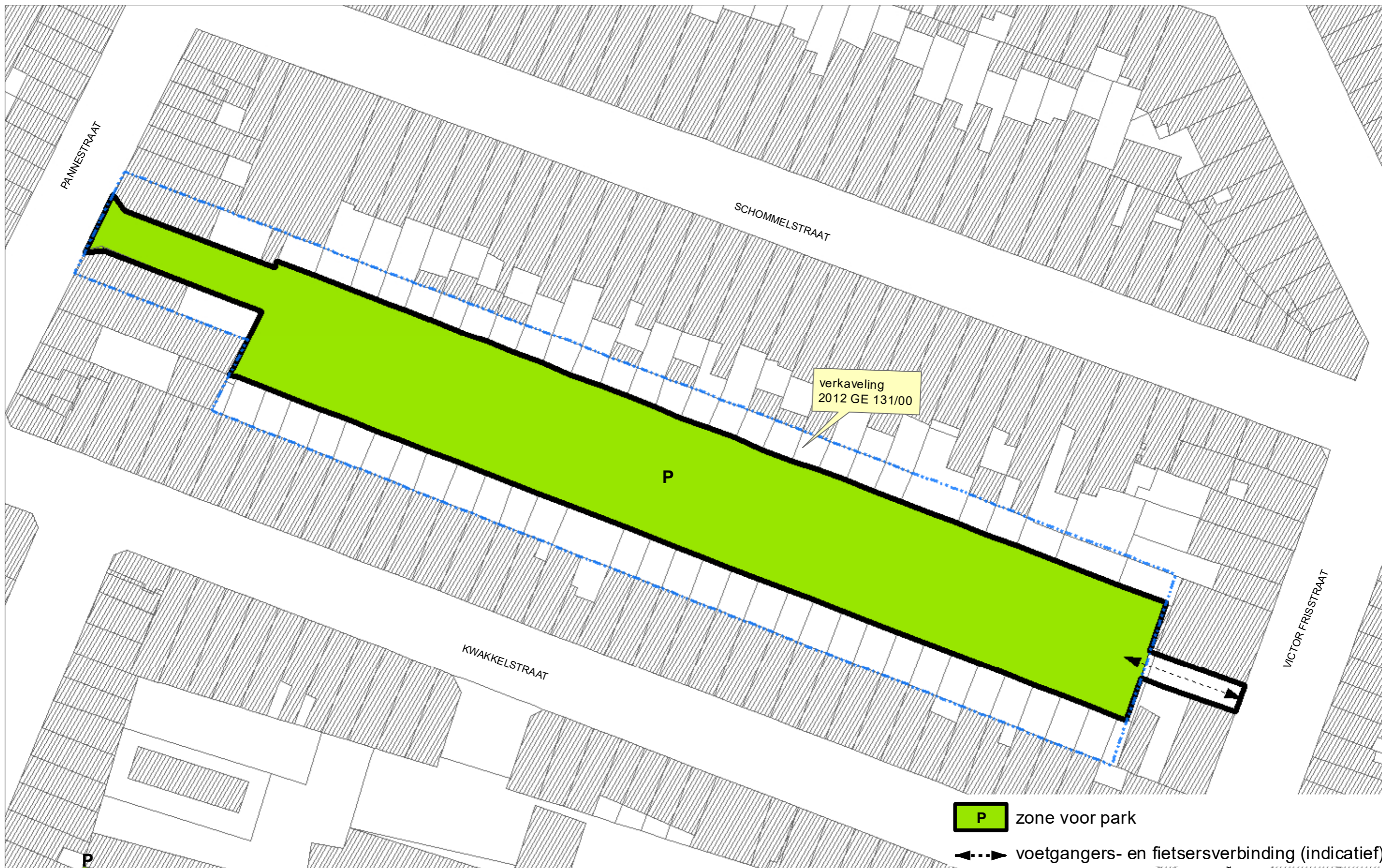
Deelgebied 191 – Gent centrum – Boerenhof		
indicatieve overdruk voetgangers- en fietsersverbinding – Boerenhof		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	<p>De overdruk heeft de bedoeling om een vlotte toegankelijkheid van het parkgebied in het 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 gewestplan blijft gelden voor die delen waar voorliggend RUP geen nieuwe bestemming aan toekent.</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>
Inrichting	<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>



191-Deelgebied Gent Centrum -Het Boerenhof

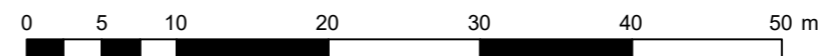
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



191-Deelgebied Gent Centrum - Het Boerenhof

Kaart 2. Grafisch plan



1:500

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