



RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL SINT-DENIJS-WESTREM - AFSNEE

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 schepen (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

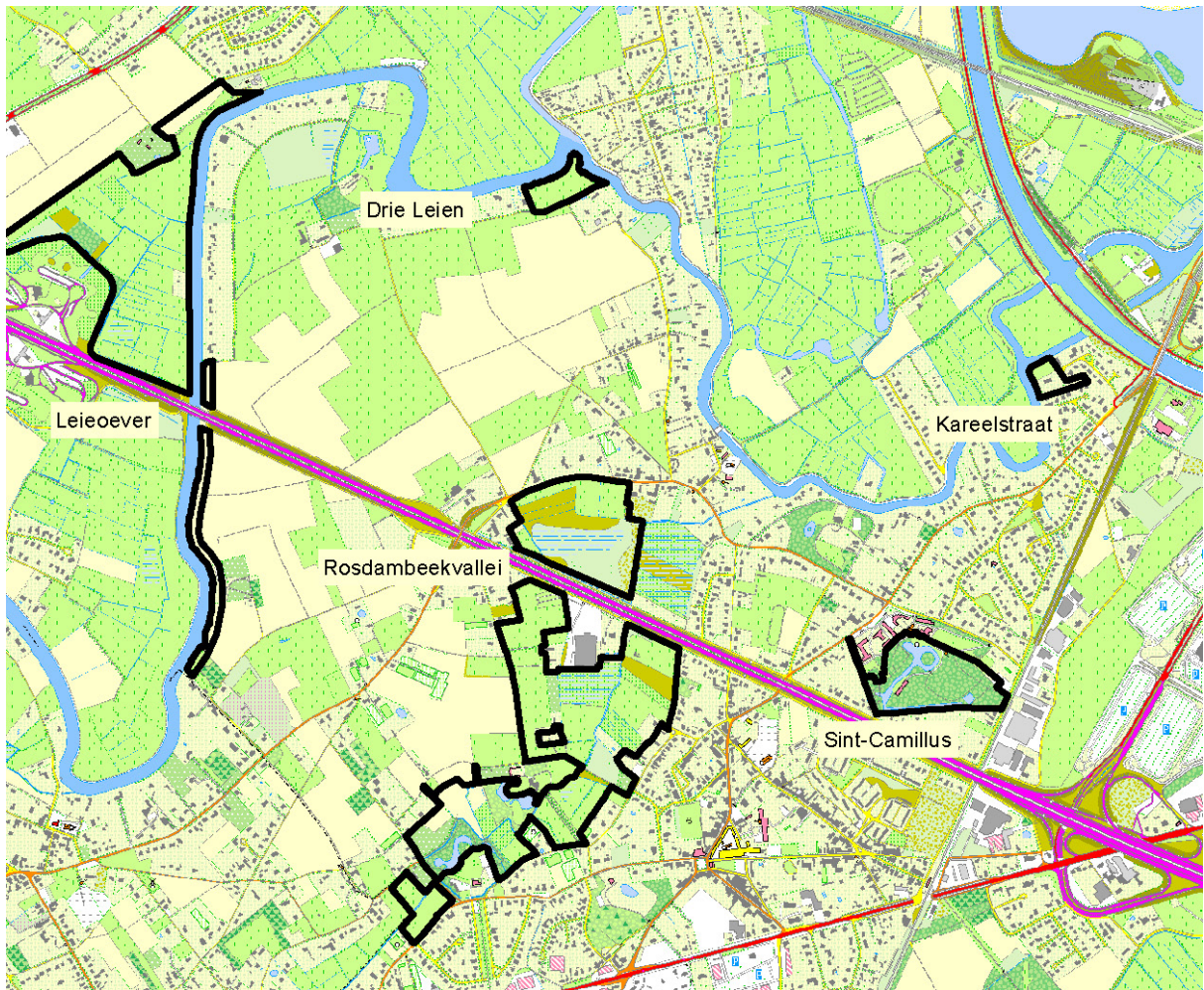
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09/266.79.50

Inhoud

Overzicht	4
Algemene Stedenbouwkundige voorschriften	5
Gehanteerde begrippen	5
Algemene stedenbouwkundige voorschriften	6
Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone	8
Zone voor park (P)	8
Zone voor begraafpark (BP)	10
Zone voor bos (B)	11
Zone voor natuur (N)	13
Zone voor parkachtige tuin (PT)	15
Deelgebied 601 – Afsnee – Drie Leien	16
Toelichtingsnota	16
Deelgebied 602 – Afsnee – Leieoever	23
Toelichtingsnota	23
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	38
Deelgebied 603 – Afsnee – Rosdambeekvallei	40
Toelichtingsnota	40
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	71
Deelgebied 604 – Sint-Denijs-Westrem – Kareelstraat	73
Toelichtingsnota	73
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	83
Deelgebied 605 – Sint-Denijs-Westrem – Sint-Camillus	84
Toelichtingsnota	84
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	88
Legende feitelijke en juridische toestand	89

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. Ondubbelde 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 601 – Afsnee – Drie Leien

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen in de Leievallei in Afsnee. Het gebied is gelegen tussen drie Leiearmen en de Afsneekouter. Het betreft het enige nog onbebouwde perceel op deze zijde van de Leieoever.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied is gelegen langs de Veurestraat, parallel met de Leie. Deze straat is ter hoogte van het perceel geknipt en niet toegankelijk voor doorgaand verkeer. Het is een halfverharde weg die druk gebruikt wordt voor recreatief fietsverkeer.

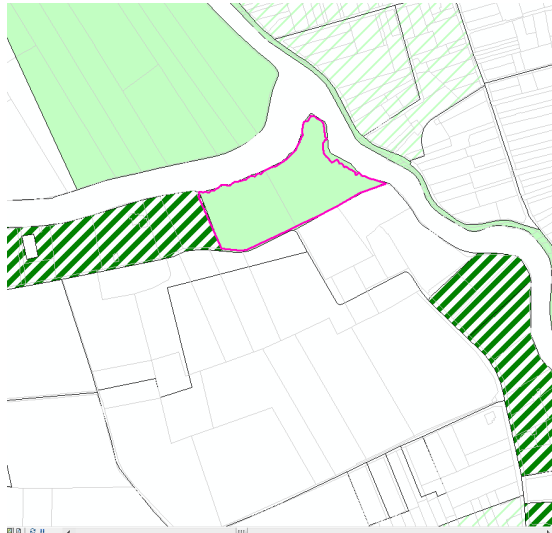
Het deelgebied is gelegen op de Leieoever, op het punt dat de “drie Leien” wordt genoemd omdat hier drie Leiearmen samen komen, namelijk de Leie en de Oude Leie. Het deelgebied wordt gebruikt als hooiland en is historisch gezien onderdeel van het meersengebied langs de Leie. Direct achter dit perceel ligt de hoger gelegen kouter.



Figuur 1: extract Ferrariskaart

Het is het enige perceel op de rechteroever over een lange afstand waar geen woningen staan en waar het zicht op de Leie nog open is.

Het perceel is vandaag een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijk grasland.



Figuur 2: extract biologische waarderingskaart

De Leiemeersen waarvan de Drie Leien deel uit maken zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal specifieke soorten zoals bunzing en grutto. Uiteraard komen er veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Het betreft bestaande waardevolle natuur. Het deelgebied Drie Leien heeft een oppervlakte van 1,84 ha en is in eigendom van het OCMW.

3. bestaande feitelijke toestand

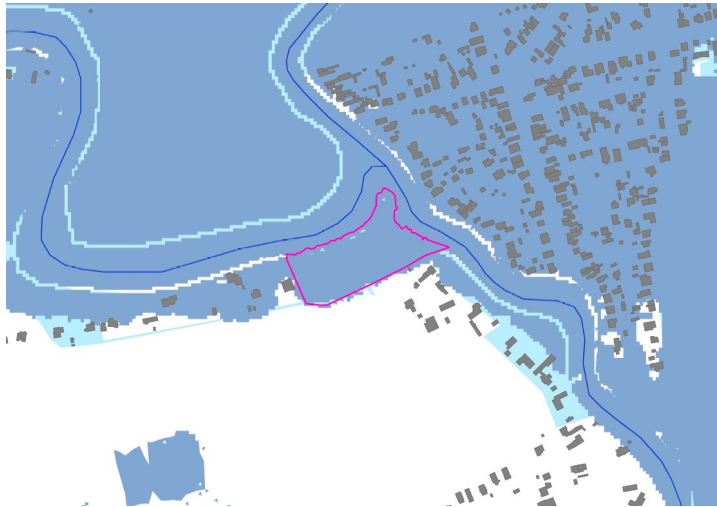
De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Dit deelgebied is volledig opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik als “grasland” (gegevens uit 2017).



Figuur 3: extract uit de landbouwgebruikskaat (2017)

Het perceel ligt langs de Leie en is effectief overstromingsgevoelig.



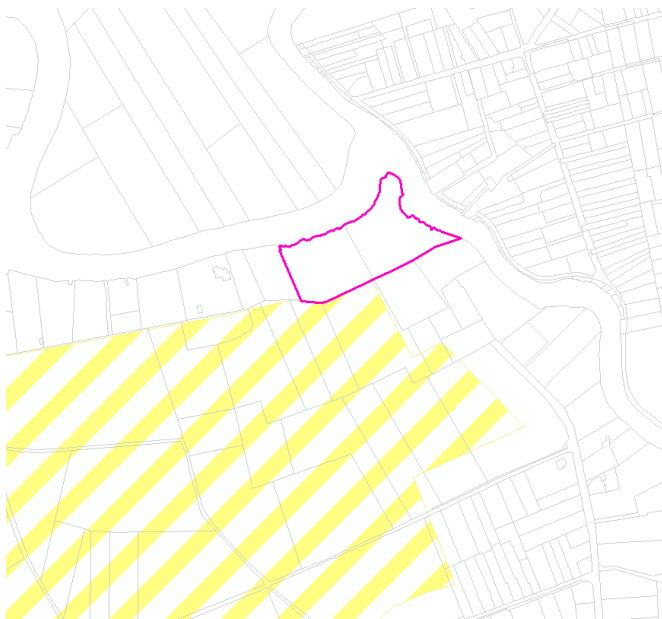
Figuur 4: extract uit de overstromingsgevoeligheidskaart

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 Drie Leien is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied is bijgevolg onderdeel van het buitengebied.

Deelgebied Drie Leien is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, maar grenst er aan (Afsneekouter).



Figuur 5: aanduiding van het herbevestigd agrarisch gebied (gele arcering)

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied” volgens het BPA SW-4 Afsnee Zuid. De onderliggende gewestplanbestemming is landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het deelgebied grenst aan een bevaarbare waterloop, namelijk de Leie (ook Grensleie genoemd). De meer noordelijke Leiearm wordt ook de Arm van Drogenen of de Oude Leie genoemd.

5. planningscontext

Het deelgebied Drie Leien is op de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan¹ aangeduid als onderdeel van de riviervallei en gelegen in meersenlandschap. Het gebied is gelegen langs een groene recreatieve as.

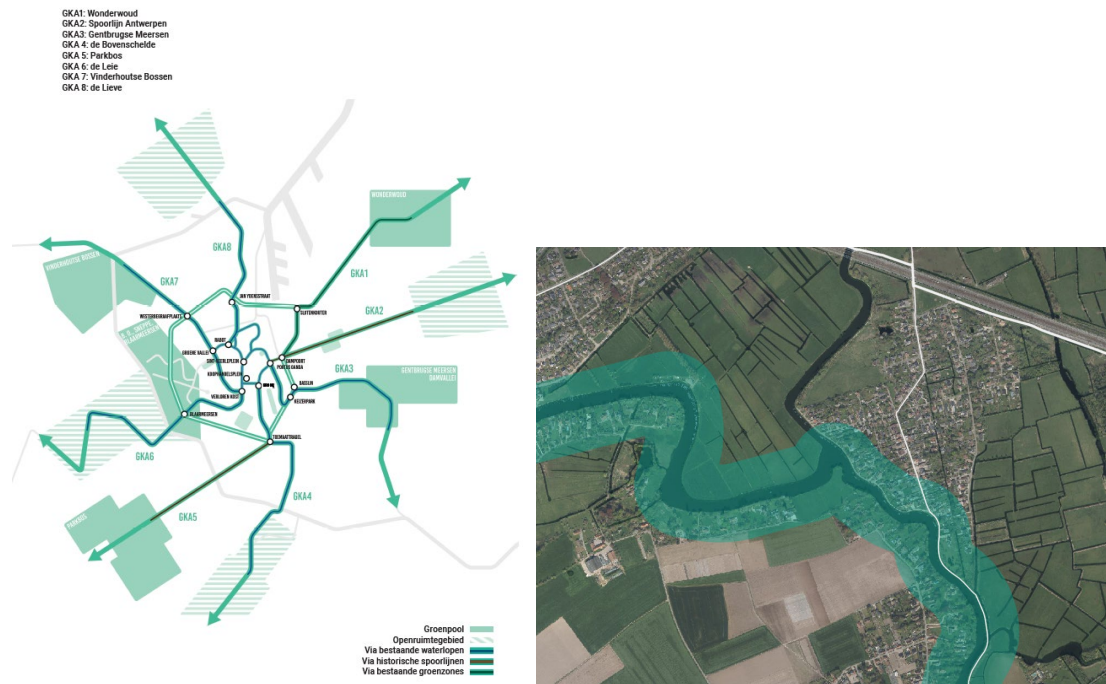
Het deelgebied Drie Leien is gelegen langs de groenklimaatas 6, gelegen langs de Leievallei. Groenklimaataassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaataassen te versterken. Groenklimaataassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaataassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.

De aaneen te schakelen natuurgebieden binnen groenklimaatas 6 zijn onder meer:

- het natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen met kleinschalige recreatievoorzieningen in oostelijke rand;
- Leievallei met natuurlijke, agrarische en extensief-recreatieve component zoals ontwikkeld in landinrichtingsproject (VLM).

De visienota groenklimaataassen (inclusief onderstaand tracé) en het plan van aanpak werden op 23 december 2020 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

¹ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).



Figuur 6: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaat 6 t.h.v. deelgebied Drie Leien

Het deelgebied Drie Leien is een effectief overstromingsgevoelig gebied in een beek- of riviervallei met een zachte bestemming. Voor dergelijke gebieden bepaalt de Structuurvisie 2030 expliciet dat zij een natuurbestemming krijgen (pag. 160).

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het grasland is een onderdeel van de Leievallei en heeft een hoge biologische waarde. Deze oeverstrook is niet gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied. Het gebied is volgens de gewenste groenstructuur van het groenstructuurplan onderdeel van het meersenlandschap. Bovendien is dit het enige onbebouwde perceel over een grote lengte van de rechteroever van de Leie. Het deelgebied is gelegen op een strategische plaats, namelijk waar drie Leiearmen samenkomen. Het openhouden van dit perceel heeft dan ook een belangrijke landschappelijke waarde. Tot slot is dit perceel effectief overstromingsgevoelig.

Ook cultuurhistorisch is het gebied Drie Leien steeds onderdeel geweest van het meersenlandschap. Het agrarisch gebruik startte op de achtergelegen en hogere kouter.

Omwille van deze redenen is het van belang dat de natuur- en landschapswaarde ervan planologisch beschermd wordt met de passende bestemming als “zone voor natuur”.

Door de herbestemming wordt de gewenste groen- en natuurstructuur langs de Leie verder uitgebouwd, waardoor deze nog meer als een dragende as van de natuurlijke structuur en als ecologische verbinding kan functioneren. Op die manier wordt uitvoering gegeven aan het concept groenklimaatassen.

Het verder uitbouwen en inrichten van het deelgebied als natuur, zorgt ervoor dat het een buffer vormt tussen het hoger gelegen landbouwgebied en de Leie, voor instroom van nutriënten.

Er zijn geen bijzondere voorwaarden van toepassing voor dit deelgebied. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor natuur” zijn geldig.

7. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is eigendom van het OCMW en is biologisch waardevol, maar heeft veel potentieel om verder te ontwikkelen tot een volwaardige natuurkern.

De Drie Leien maken deel uit van de Leievallei tussen Gent, Drongen en Afsnee en verder richting Sint-Martens-Latem en Deinze. Grote delen van de Leievallei op Gents grondgebied zijn in eigendom van en/of worden beheerd door een erkende natuurvereniging. Dit kadert binnen het ambitieuze natuurproject “Levende Leie”. Een deel hiervan is erkend als natuurreservaat “Gentse Leievallei”. Het is dan ook zinvol om de percelen die herbestemd worden in voorliggend RUP binnen datzelfde natuurbeheer in te passen. Een schaalvergroting verhoogt de effectiviteit van de natuurbescherming. Het beheer van grotere aaneengesloten gebieden is ook veel kostenefficiënter. Bovendien kan voor het beheer van deze gronden samengewerkt worden met buurtbewoners en lokale landbouwers, wat bijdraagt tot een grotere betrokkenheid en interactie.

In die zin is de Stad Gent geen voorstander om deze natuurpercelen langs de Leie in eigen beheer te hebben. Dit zou zorgen voor een versnipperde situatie en levert alleen maar nadelen op. De Stad Gent heeft dan ook niet de intentie om deze percelen te verwerven. De mogelijkheid bestaat wel om subsidies te verlenen aan een erkende natuurvereniging bij de verwerving van percelen in functie van de verdere uitbouw van het project Levende Leie en de uitbreiding van het erkend natuurreservaat Gentse Leievallei.

8. register planbaten en planschade

Binnen de huidige bestemming volgens het BPA SW-4 Afsnee Zuid wordt geen enkele constructie of verharding toegelaten binnen deze zone. De wijziging van de huidige bestemming heeft dan ook geen bijkomende gevolgen wat betreft bouwrechten tot gevolg.

Er is dan ook geen planschade van toepassing.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Het deelgebied is grotendeels gelegen in geregistreerd landbouwgebruik én in een agrarische bestemming. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM. Het OCMW is eigenaar van dit deelgebied.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA SW-4 Afsnee Zuid strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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:

- landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

10. landbouwimpact

Het gebied is in gebruik door een jonge professionele landbouwer uit de nabije omgeving.

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

Het LER werd opgeleverd in mei 2018 en is opgemaakt op basis van de contour uit de scopingsnota. Sindsdien, o.m. op basis van de resultaten van het LER, is de contour nog gewijzigd. Dit heeft bijgevolg ook een gewijzigde impact tot gevolg.

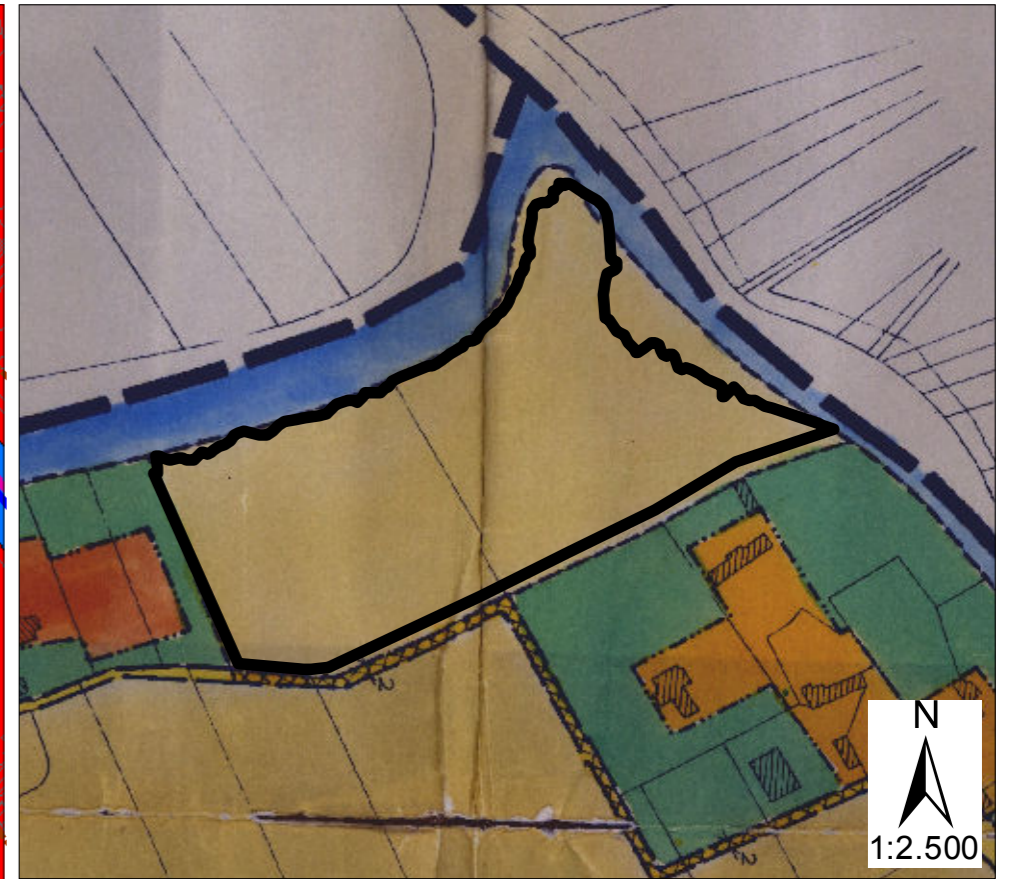
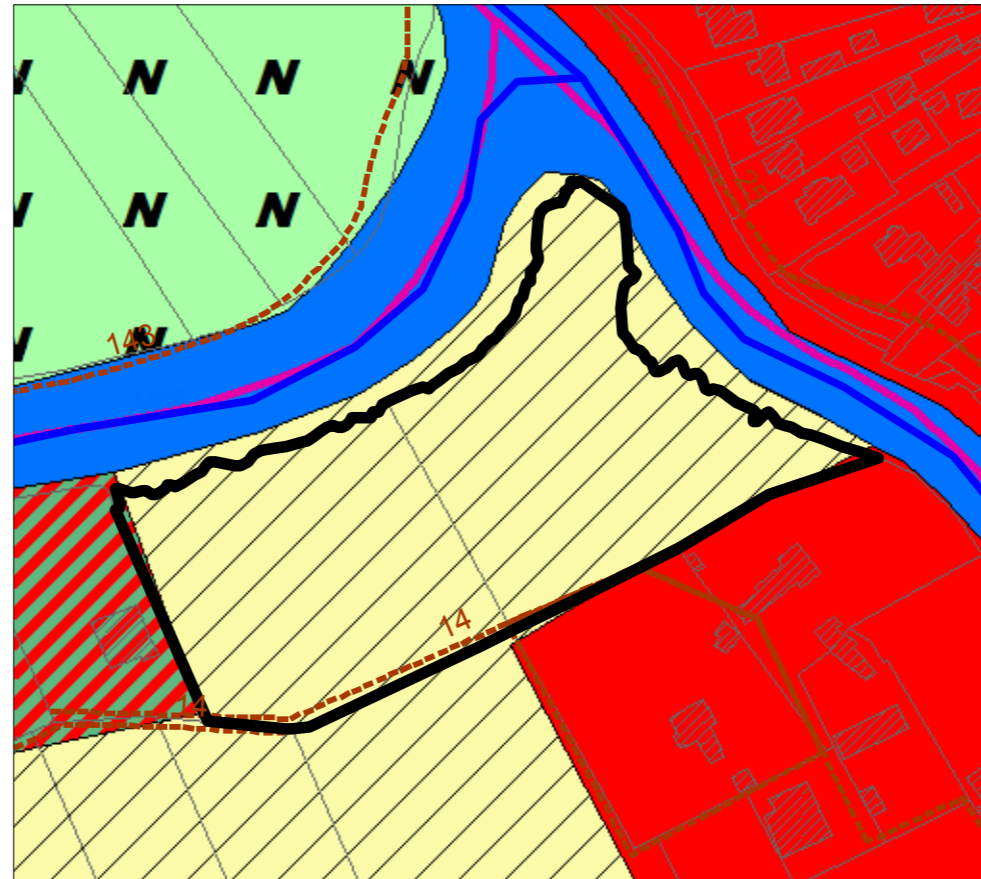
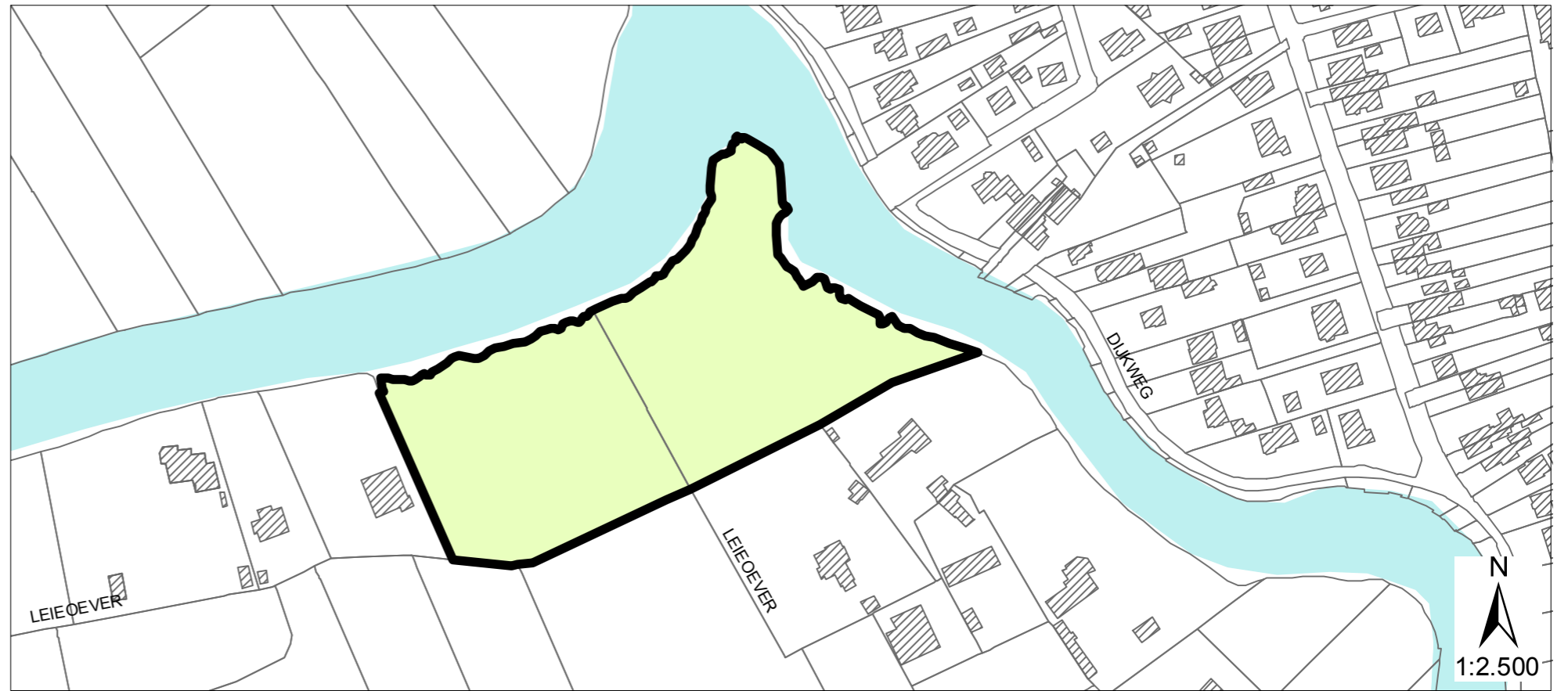
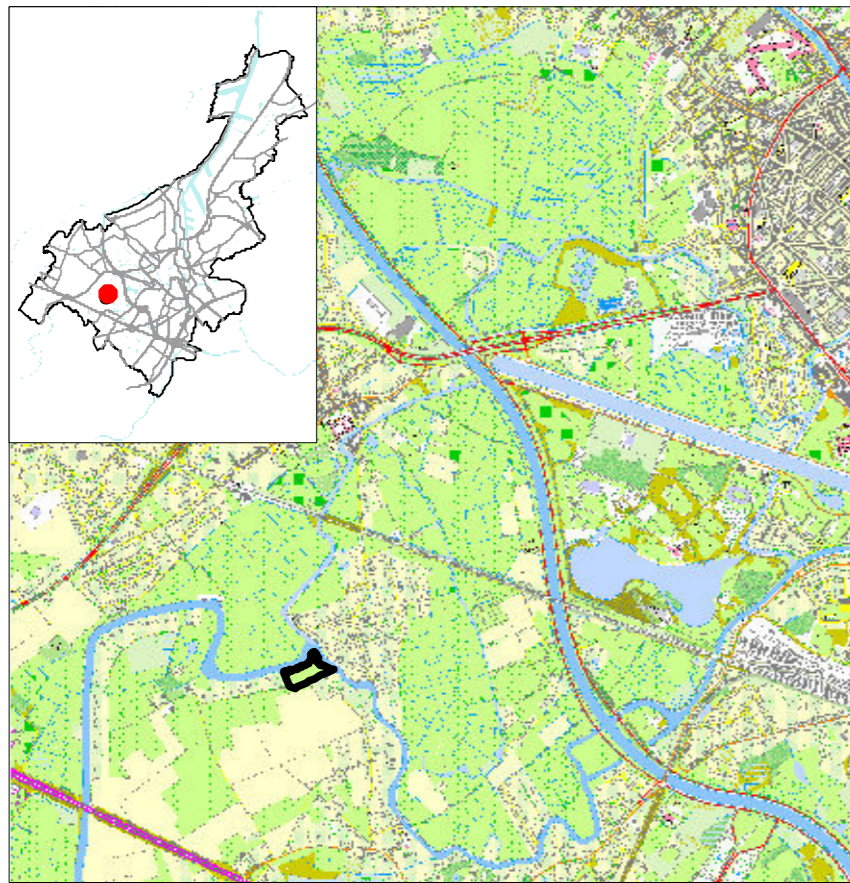
Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Drie Leien:

• totale oppervlakte (in ha):	1,8
• oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha):	1,6
• aantal gebruikspcelen:	1
• % in landbouwgebruik:	91
• aantal gebruikers:	1

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Drie Leien zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

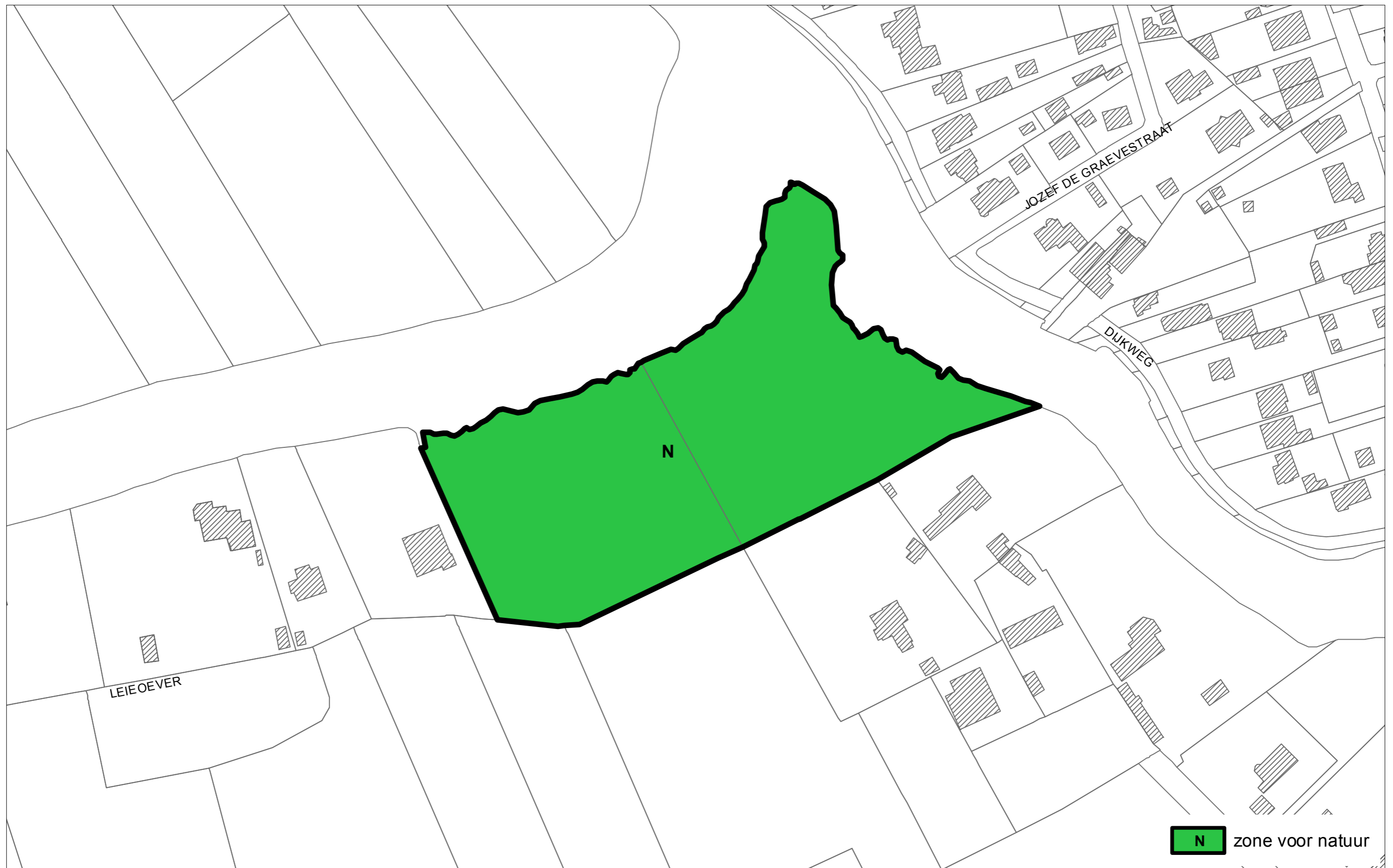
Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. Rekening houdend met de conclusies uit het LER is voor dit deelgebied nood aan flankerende maatregelen voor de getroffen landbouwers. De opties die de Stad Gent hiervoor verder heeft uitgewerkt zijn opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid. Garanties omtrent de flankerende landbouwmaatregelen worden geboden in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en de erkende natuurvereniging die als bijlage is opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.



601-Deelgebied Afsnee - Drie Leien

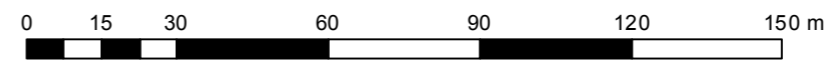
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016)
	Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand
	Gewestplan BPA SDW04 AFSNEE ZUID



601 - Deelgebied Afsnee - Drie Leien

Kaart 2. Grafisch plan



1:1.500

Deelgebied 602 – Afsnee – Leieoever

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Leieoever is gelegen tussen de Leie en de Afsneekouter in Afsnee.

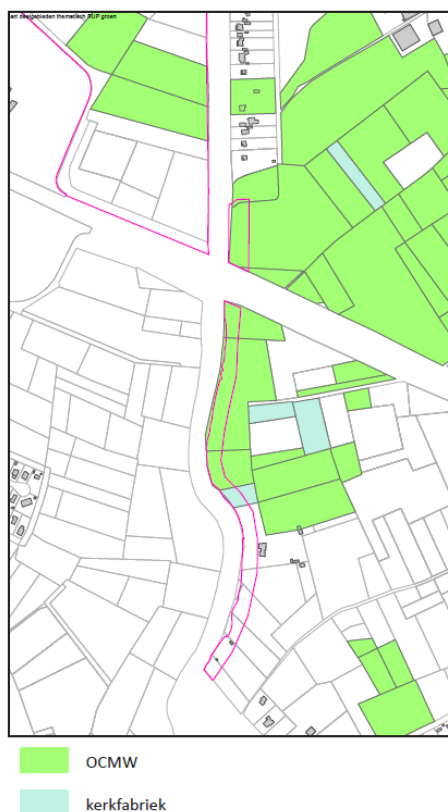
2. ruimtelijke context

De strook heeft een breedte van 30 m en is onderdeel van een aantal percelen in landbouwgebruik. In het zuiden is deze strook onderdeel van een villatuin.

Het betreft een nieuw te ontwikkelen groengebied met ruimte voor natuurontwikkeling. Dit gebied is geselecteerd omwille van de ligging in de Leievallei en rechtstreeks grenzend aan de Leie.

Eigendom

Het gebied is voor een groot deel in eigendom van het OCMW.



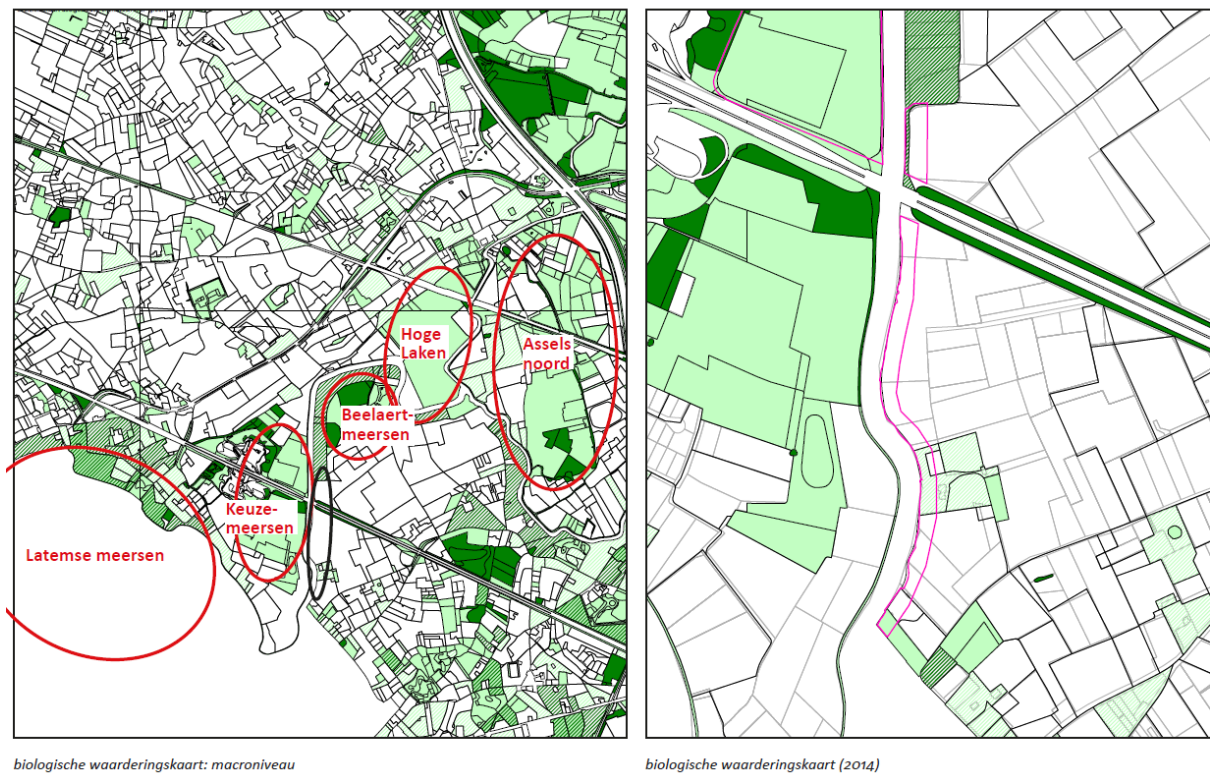
Figuur 7: kaart eigendommen

Biologische waarderingskaart

Deze zone langs de Leie is in hoofdzaak aangeduid als biologisch minder waardevolle akker op lemige bodem.

Ten noorden van de autosnelweg is een nog smallere strook langs de Leie gekarteerd als residentiële woonwijk met deel opgaand groen (> 80%).

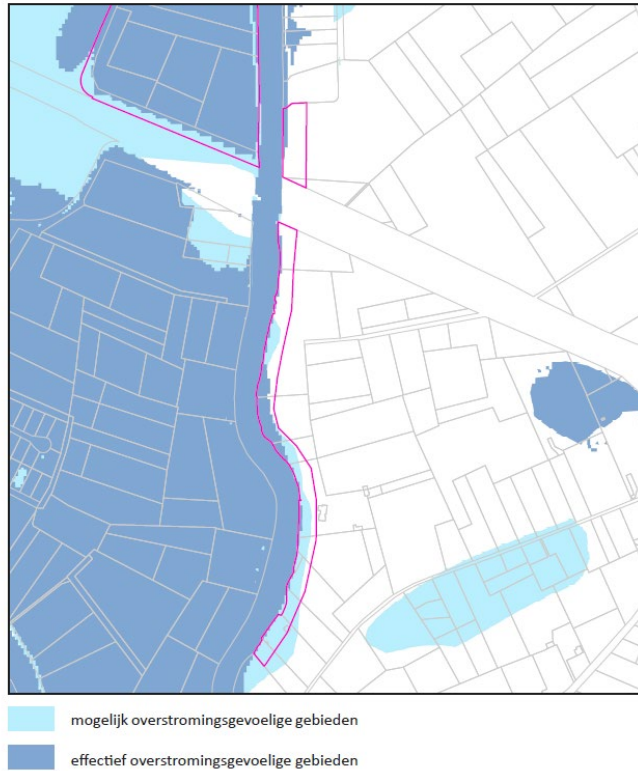
Ten zuiden van de snelweg zijn ook kleinere percelen gekarteerd als biologisch minder waardevol met waardevolle elementen open bebouwing (40 – 70 %) met veel opgaand groen en in de uiterste zuidelijke tip een recreatiezone met (als tweede en derde eenheid) verruigd grasland en houtkant of oude heg en ten slotte een biologisch waardevol weiland met veel sloten en/of microreliëf en (als tweede eenheid) bomenrij(en).



Figuur 8: extract biologische waarderingskaart

Hydrologie

De oeverstrook van de Leie is mogelijk overstromingsgevoelig (gegevens van 2011). De overstroombaarheid van deze zijde van de Leie is eerder beperkt gezien de hogere ligging (Afsneekouter). De gronden aan de overzijde van de Leie (Keuzemeersen) zijn lager gelegen en dus ook nattere gronden.

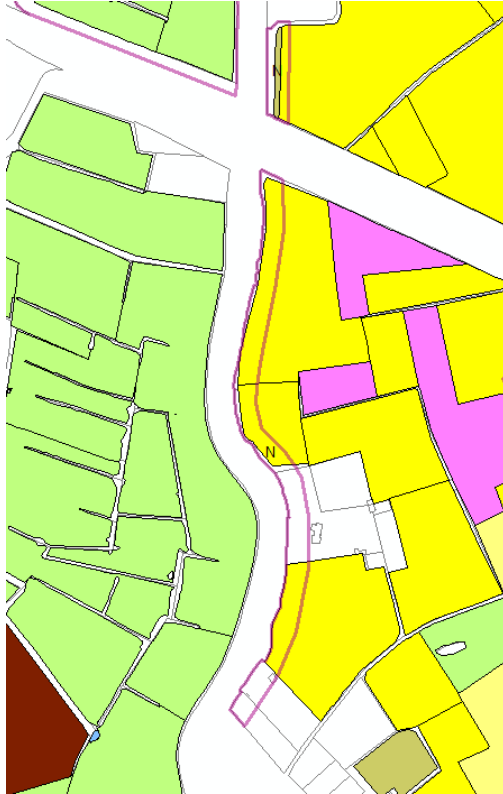


Figuur 9: extract overstromingsgevoeligheidskaart

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 deel van dit deelgebied is opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik. Het gaat in hoofdzaak over “maïs” (geel). Ten noorden van de snelweg is een smalle strook geregistreerd als “overige gewassen – braakliggend land met minimale activiteit met EAG” (kaki groen).



Figuur 10: extract uit de landbouwgebruikspcelenkaart (2017)

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 Leieoever ligt niet binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent en is bijgevolg gelegen in het buitengebied.

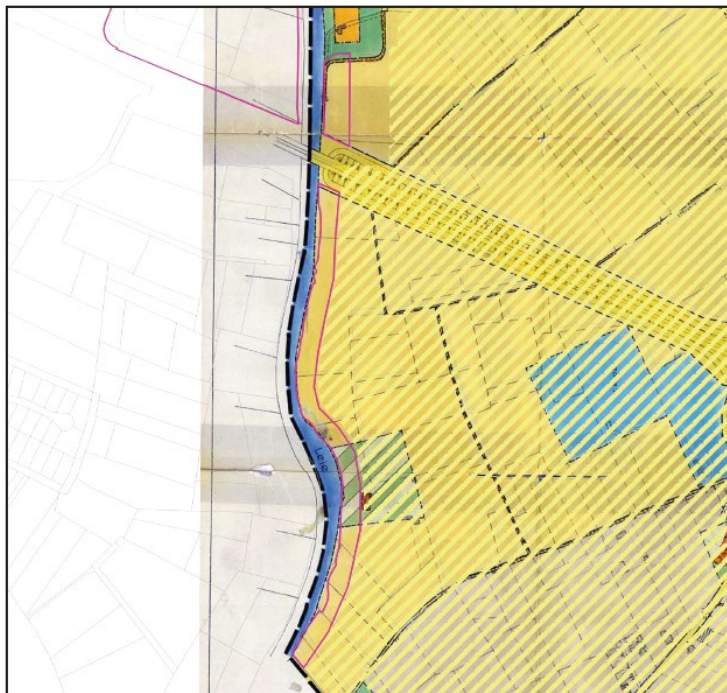
De Leieoever is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, maar grenst in het oosten aan de Afsneekouter, die wel als agrarisch gebied werd herbevestigd.

De gewestplanbestemming voor het deelgebied ten zuiden van de snelweg is “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”. De bestemming volgens het gewestplan voor het gedeelte ten noorden van de snelweg is “woonpark”.

Het deelgebied Leieoever bevindt zich in het BPA ‘SW4 Afsnee-zuid’. De bestemming binnen dit BPA is “zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied” en “zone voor privaat park”. Op het plan “juridische toestand” wordt een digitale weergave gegeven van het ingescande BPA². Hierdoor wordt een vertekend beeld van de plangrens gevormd. De collage hieronder geeft een correcter

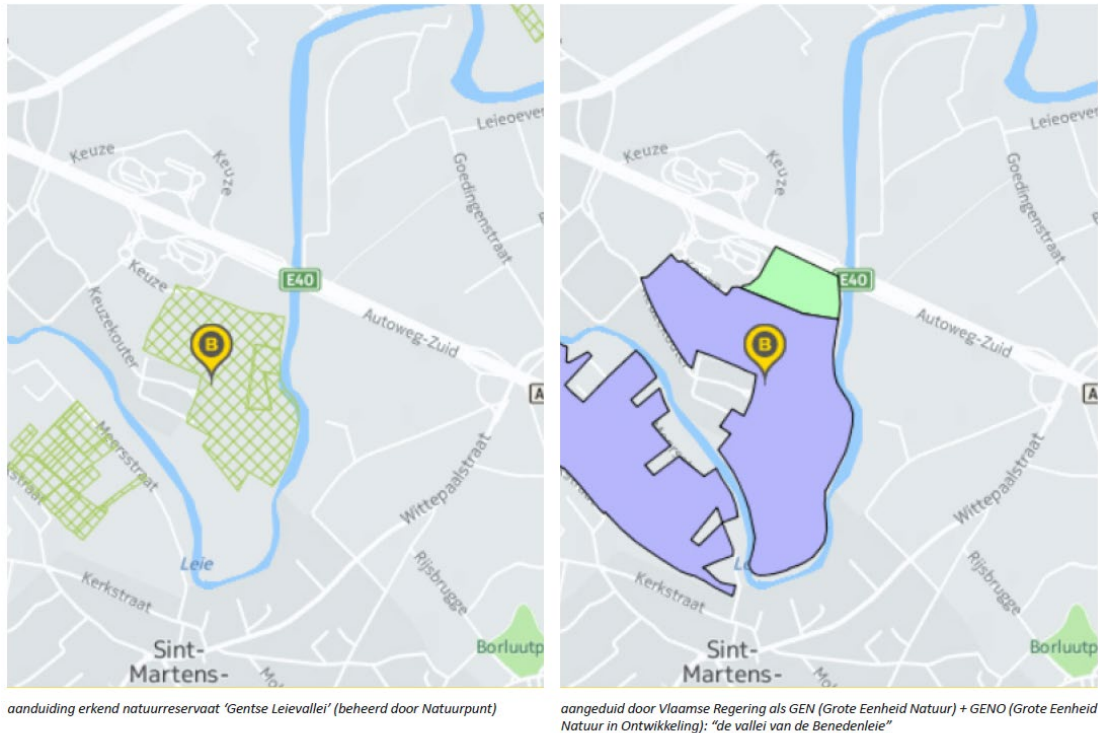
² Belangrijke opmerking: Het betreft een weergave van het ‘digitaal’ BPA en werd verkregen door het inscannen van het analoge BPA. Deze kleurvlakken werden op de gegeoreferende digitale kadasterplannen geprojecteerd. De ondergrond waarop het originele BPA getekend werd, bestaat echter uit oude analoge kaarten. Dit betekent dat de oorspronkelijke ondergrond van dit BPA en de ondergrond waarop deze nu geprojecteerd wordt, van elkaar kan verschillen. De weergave van het BPA op het plan feitelijke en juridische toestand moet dus steeds met omzichtigheid bekeken worden en uiteindelijk ook via het analoge BPA geverifieerd worden.

beeld weer van de combinatie kadastrale percelen en het ingescande BPA. Met andere woorden: de plangrens sluit aan op de Leie en omvat geen woningen.



Figuur 11: collage van het geldend BPA en de aanduiding van het herbevestigd agrarisch gebied (dit is een collage en geen verordenende kaart)

Aan de overzijde van de Leie, ten zuiden van de snelweg, is het GEN-gebied "De Vallei van de Benedenleie" gelegen. Hier is ook een deel van het erkend natuurreservaat "Gentse Leievallei" gelegen. Tegen de snelweg is dit een GENO-gebied.



Figuur 12: aanduiding erkend natuureservaat en VEN-gebied

Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen van toepassing binnen de afbakening van het deelgebied.

5. planningscontext

Ruimtelijk structuurplan Gent en de structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent

Het fysisch systeem van de Leievallei is structuurbepalend voor Gent. Essentieel zijn de valleien en de samenvloeiing van de Leie en Schelde. Vrijwaren en natuurlijk uitbouwen zijn hier het ordeningsprincipe. Het fysisch systeem van rivieren is een belangrijk onderdeel van de gewenste groenstructuur voor Gent. De valleigebieden vormen dragers van openruimtefuncties en groene linten in het landschap.

Het deelgebied Leieoever is gelegen langs de groenklimaatas 6, gelegen langs de Leievallei. Groenklimaatassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaatassen te versterken. Groenklimaatassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.

De aaneen te schakelen natuurgebieden binnen groenklimaatas 6 zijn onder meer:

- het natuureservaat Bourgoyen-Ossemeersen met kleinschalige recreatievoorzieningen in oostelijke rand;

- Leievallei met natuurlijke, agrarische en extensief-recreatieve component zoals ontwikkeld in landinrichtingsproject (VLM).

De visienota groenklimaatassen (inclusief onderstaand tracé) en het plan van aanpak werden op 23 december 2020 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.



Figuur 13: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaat 6 t.h.v. deelgebied Leieoever

Groenstructuurplan³

Het deelgebied Leieoever maakt onderdeel uit van de Leievallei. Deze vallei is in zijn geheel opgenomen als natuurkern⁴. De Leievallei is een brede vlakte waarin de rivier vrij meandert, omgeven door meersen of relicten van meersen. Verder wordt de vallei gekenmerkt door de aanwezigheid van microreliëf met donken en oeverwallen.

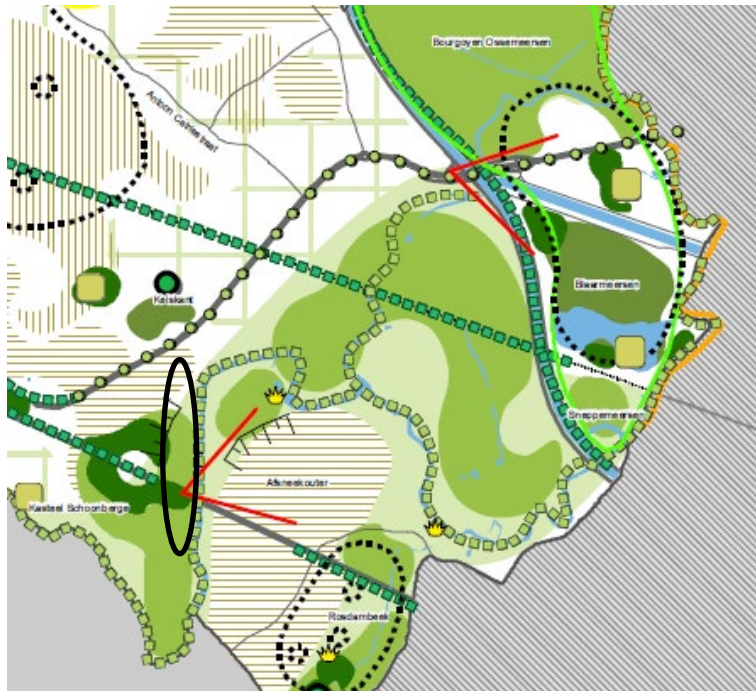
De Leievallei in Gent is gedeeltelijk versnipperd door infrastructuur. Het groen langs de R4, E40 (en dienstzone) en de spoorlijn Gent-Oostende vervult een belangrijke rol als verbindend element voor natuur en bos en zorgt eveneens voor visuele buffering.

Afsneekouter is een goed bewaarde kouter grenzend aan de vallei. Het grootschalige open landbouwgebied is als dusdanig te bewaren.

³ In uitvoering van het RSG 2003, de opties uit het Groenstructuurplan werden nadien bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent (2018).

⁴ Natuurkernen worden omschreven als grote kernen (>50 ha) van aaneengesloten vegetatiecomplexen, met alle biologisch waardevolle en zeer waardevolle, vooral natuurlijke en halfnatuurlijke, ecotopen met een hoge soortenrijkdom of natuurbehoudswaarde.

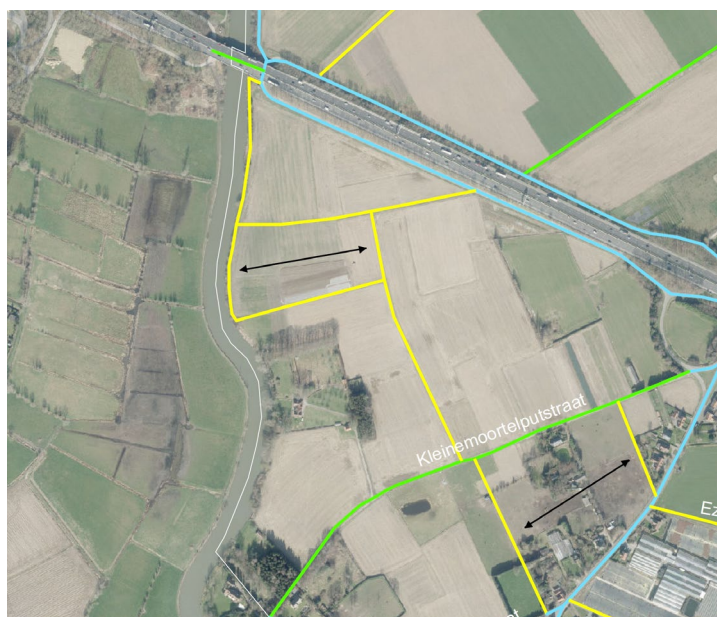
Een groene recreatieve as verbindt de natuurkern Leie met de stadskern.



Figuur 14: extract gewenste groenstructuur Kouter- en Leiland

Tragewegenplan Afsnee

Het tragewegenplan voor Afsnee, goedgekeurd op 21 maart 2016 door de Gemeenteraad in 2016, duidt een nieuw wandelpad aan op de oever van de Leie, binnen voorliggend deelgebied. Dit wandelpad vormt een verbinding tussen een bestaande, maar doodlopende trage weg en de onderdoorgang onder de E40 en boven de Leie.



Figuur 15: extract uit het tragewegenplan voor Afsnee

AGNAS

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het deelgebied maakt deel uit van de regio Leiestreek, deelruimte 2 Noordelijke Leievallei. De concepten op Vlaams niveau zijn niet op dergelijk gedetailleerd niveau opgemaakt dat hier een duidelijke visie op de oevers van de Leie uit afgeleid kan worden.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Als uitzondering op de selectiecriteria van deelgebieden, zoals beschreven in de algemene toelichtingsnota, wordt binnen het plangebied van voorliggend deelgebied een deel van een tuin opgenomen. Het is immers de bedoeling dat er langs de Leie een aaneengesloten waardevolle oever behouden blijft en versterkt kan worden. Het is niet wenselijk om deze groene oever te onderbreken. Het woonperceel is voldoende groot, waardoor de mogelijkheden voor de woning en tuin amper beperkt worden.

De oever langs de Leie is niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. De herbestemming van een strook van 30m tussen de kouter en de Leie zorgt voor een doorlopende groenstructuur langs de Leie, waardoor deze nog meer als een dragende as van de natuurlijke structuur en als ecologische verbinding kan functioneren. Bovendien is deze oever een zeer waardevol landschapselement. Hier is de reliëfovergang tussen de Leie en de hoger gelegen kouter nog zeer duidelijk zichtbaar. Het voorzien van een groenstrook langs de Leie zorgt bovendien voor een buffering van de hoger gelegen landbouwgronden ten opzichte van de Leie.

In principe wordt dus de landbouwbestemming met 30m opgeschoven, in functie van een natuurstrook langs de Leie.

De gewenste ontwikkeling van het openruimtegebied werd onderzocht via een aantal ruimtelijke concepten. De exacte afbakening van het deelgebied zoals wordt opgenomen in het RUP Groen is gebaseerd op deze ruimtelijke concepten.

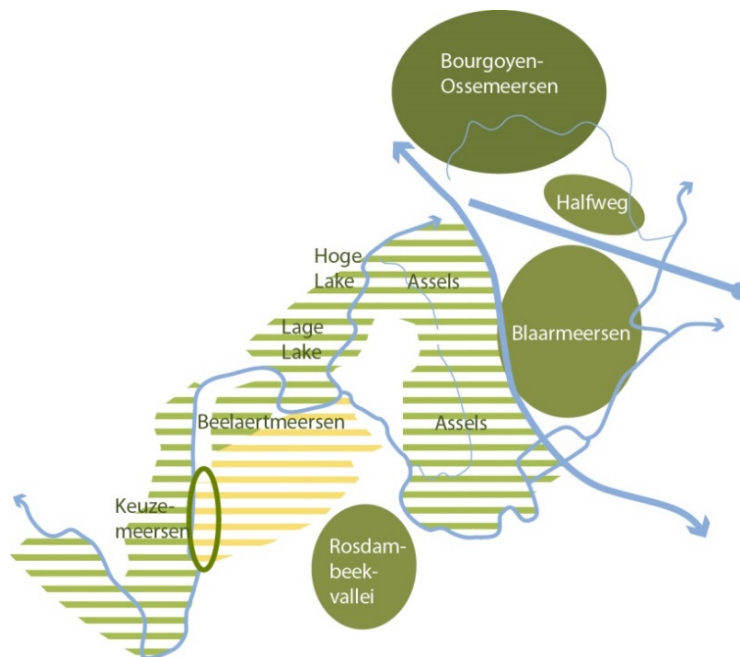
7. concepten

De gewenste ontwikkeling van het openruimtegebied werd onderzocht via een aantal ruimtelijke concepten.

Concept groen netwerk (macro)

De goed bewaarde Afsneekouter blijft als een grootschalig open landbouwgebied behouden. De kouter moet gevrijwaard worden voor grondgebonden landbouw en de openheid blijft als identiteitsbepalend element behouden. Dit betekent dat hier geen bebouwing of constructies

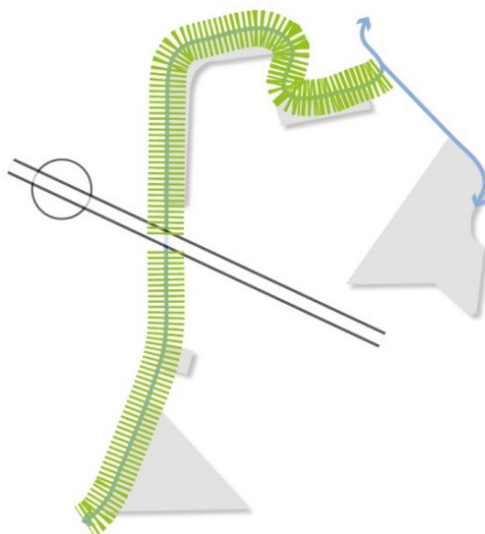
gewenst zijn. De Leieoever vormt de overgang tussen deze hoger gelegen percelen en de lager gelegen Leie.



Figuur 16: concept groen netwerk (macro)

Concept: Leie als ecologische groene ader

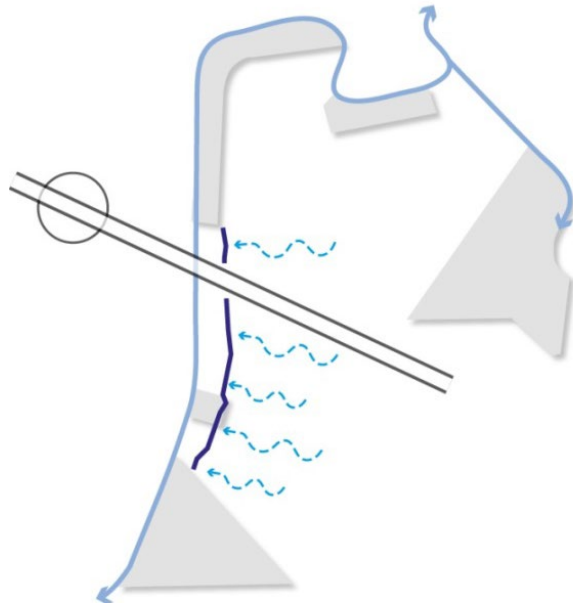
Een groene en ecologische inrichting van de Leieoever zorgt ervoor dat de Leie als een continue en aaneengesloten groene as kan functioneren. De Leie wordt op die manier een structurerende en verbindende ecologische drager tussen verschillende grotere natuurgebieden.



Figuur 17: concept Leie als ecologische groene ader

Concept: buffer tussen het agrarisch gebied en de Leie

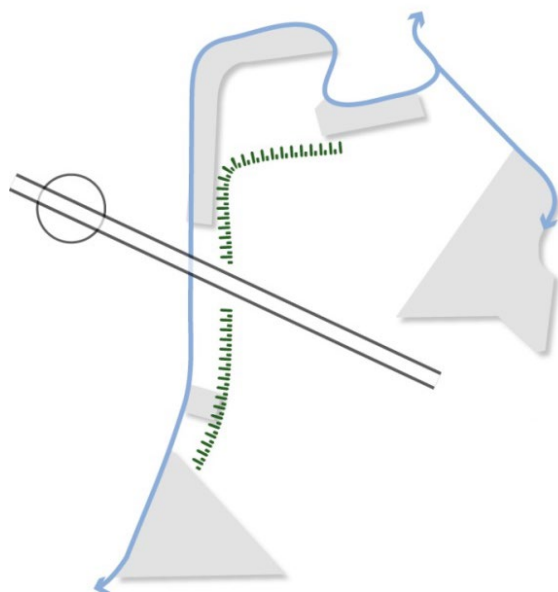
Een groene oever functioneert als buffer om inspoeling van nutriënten afkomstig van de landbouw op de Afsneekouter naar de lager gelegen Leie te vermijden.



Figuur 18: concept buffer tussen het agrarisch gebied en de Leie

Concept: accentueren steilrand

De steilrand, die de overgang tussen de hoger gelegen kouter en de langer gelegen alluviale gronden markeert, wordt beschermd. Deze reliëfovergang wordt visueel herkenbaar als structurerend element in het landschap. De openheid tussen de lager gelegen Leie en de hoger gelegen open Afsneekouter wordt behouden.

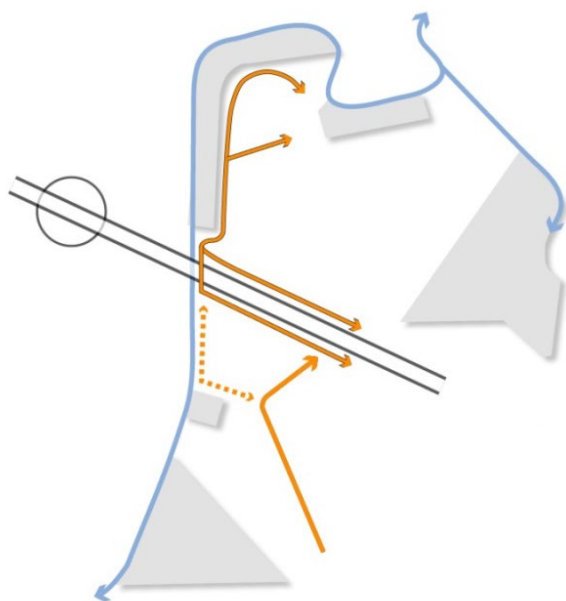


Figuur 19: concept accentueren steilrand

Concept: creëren van trage verbinding

In uitvoering van het tragewegenplan voor Afsnee (goedgekeurd op 21 maart 2016 door de gemeenteraad) wordt een wandelpad langs de Leie aangelegd. Dit wandelpad is een belangrijke schakel in het fijnmazig tragewegennetwerk op de Afsneekouter en is één van de weinige plaatsen waar ook effectief langs de Leie gewandeld kan worden. In het noorden van deze strook is de volledige Leieoever immers bebouwd en geprivatiseerd. Om de impact op het natuurlijk milieu te beperken en het landschap niet te verstoren is dit een onverhard pad.

Dit pad wordt op het grafisch plan aangeduid als een indicatieve overdruk.



Figuur 20: concept creëren van trage verbinding

8. uitvoering van het RUP

Het gebied is voor een groot deel in eigendom van het OCMW. Er zal dan ook overleg worden opgestart in functie van een overdracht van deze gronden naar de Stad Gent. Afspraken met de beheerende landbouwer zijn nodig. De strook zou bijvoorbeeld gedeeltelijk ingericht kunnen worden als bloemrijke strook tussen de aanpalende akker en de Leie en beheerd kunnen worden door dezelfde landbouwer.

De meer zuidelijk gelegen gronden zijn in private eigendom en maken soms deel uit van een tuinzone. Deze percelen kunnen in private eigendom behouden blijven omdat het gewenste wandelpad niet tot hier reikt. Om de natuurdoelstellingen te behalen is het noodzakelijk beheersafspraken te maken met de eigenaars.

Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt deze zuidelijke zone aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

Bij de herinrichting van het gebied zal uiteraard ook voldoende aandacht gaan naar de zone onder de brug van de E40, niet opgenomen in het RUP Groen. Dit is namelijk een knooppunt in het

recreatief netwerk. Bovendien moet bij de inrichting van de groenstrook ook voldoende aandacht gaan naar de Goedingenstraat. In de zone voor natuur kan bestaande wegenis behouden blijven, maar ook heraangelegd worden. Dit creëert kansen om een groene oever te realiseren. Bij herinrichting van de straat zal rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de woningen, het beperken van sluijperverkeer en het beperken van verhardingen.

9. 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 slechts in onder strikte voorwaarden mogelijk is. De percelen opgenomen in het thematisch RUP Groen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen. In het gebied kan op basis van de BPA-bestemming enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf. De percelen gelegen in de huidige bestemming “zone voor privaat park” zijn op dit moment niet bebouwbaar.

De bestemmingswijziging kan voor een aantal percelen 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.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 26, sectie A, 60 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 61C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 103B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 102A
- Gent, AFD 26, sectie A, 103D (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 103C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 105C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 106B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 106D (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 105A (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 105B.

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

Het deelgebied is gedeeltelijk gelegen in geregistreerd landbouwgebruik én in een agrarische bestemming. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM.

10. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA SW4 Afsnee-zuid strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven
- zone voor privaat park.

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 landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- woonpark.

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

11. landbouwimpact

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

Het LER werd opgeleverd in mei 2018 en is opgemaakt op basis van de contour uit de scopingnota. Sindsdien, o.m. op basis van de resultaten van het LER, is de contour nog gewijzigd. Dit heeft bijgevolg ook een gewijzigde impact tot gevolg.

Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Leieoever:

- | | |
|---|-----|
| • totale oppervlakte (in ha): | 2,7 |
| • oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha): | 1,7 |
| • aantal gebruikspcelen: | 5 |
| • % in landbouwgebruik: | 63 |
| • aantal gebruikers: | 3 |

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Leieoever zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;

— mestbalans.

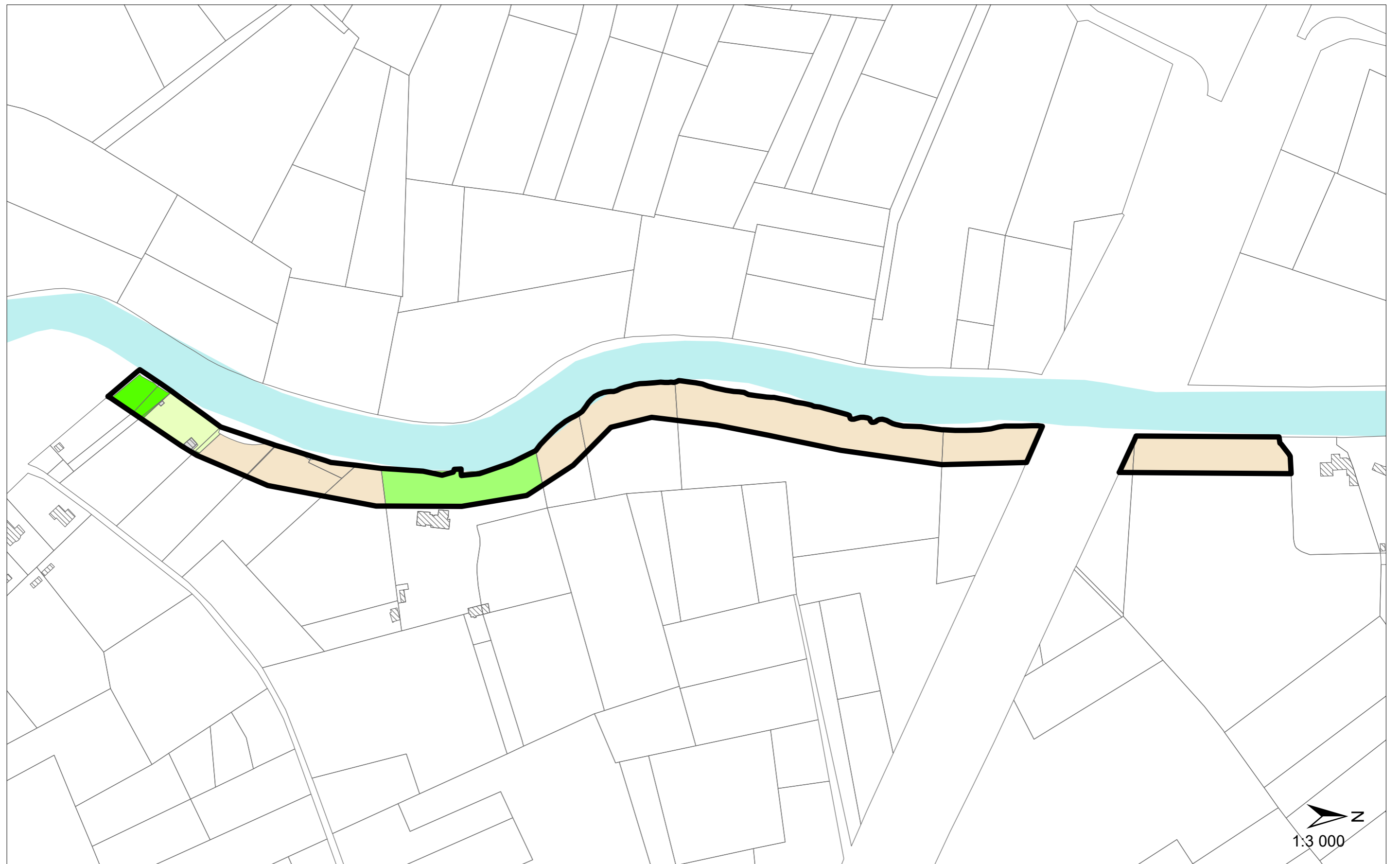
Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. Rekening houdend met de conclusies uit het LER is voor dit deelgebied nood aan flankerende maatregelen voor de getroffen landbouwers. De opties die de Stad Gent hiervoor verder heeft uitgewerkt zijn opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 602 – Afsnee – Leieoever		
Zone voor natuur (N) – Leieoever		
	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 voorschriften.
Recht van voorkoop	Het gebied is grotendeels in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van zijn per-ceel, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> — Gent, AFD 26, sectie A, 61C (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 103B (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 102A — Gent, AFD 26, sectie A, 103D (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 103C (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 105C (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 105A — Gent, AFD 26, sectie A, 106B (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 106D (gedeeltelijk). <p>Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

Deelgebied 602 – Afsnee – Leieoever		
Indicatieve overdruk voetgangers- en fietsersverbinding – Leieoever		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)

Bestemming	De overdruk heeft de bedoeling om een aangename, publieke trage verbinding langs de Leie te creëren.	De overdruk is bestemd om ingericht te worden als openbaar wandelpad en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, groenaanleg en straatmeubilair.
Inrichting en beheer	<p>Het pad wordt zo ingericht dat de natuurwaarden en overstromingsgevoeligheid van het gebied niet in het gedrang komen. Het pad wordt bijgevolg ingericht met respect voor de onderliggende bestemming.</p> <p>Omwille van de watergevoeligheid, de ligging in visiegebied voor een erkend natuurreervaat en het beperken van verstoring, is het niet toegelaten om het pad aan te leggen in verharding of halfverharding.</p>	<p>Gemotoriseerd verkeer is op dit pad niet toegelaten, tenzij beheervoertuigen. Het pad wordt ingericht met respect voor de onderliggende bestemming.</p> <p>Verharding is niet toegelaten.</p>



602-Deelgebied Afsnee - Leieoever

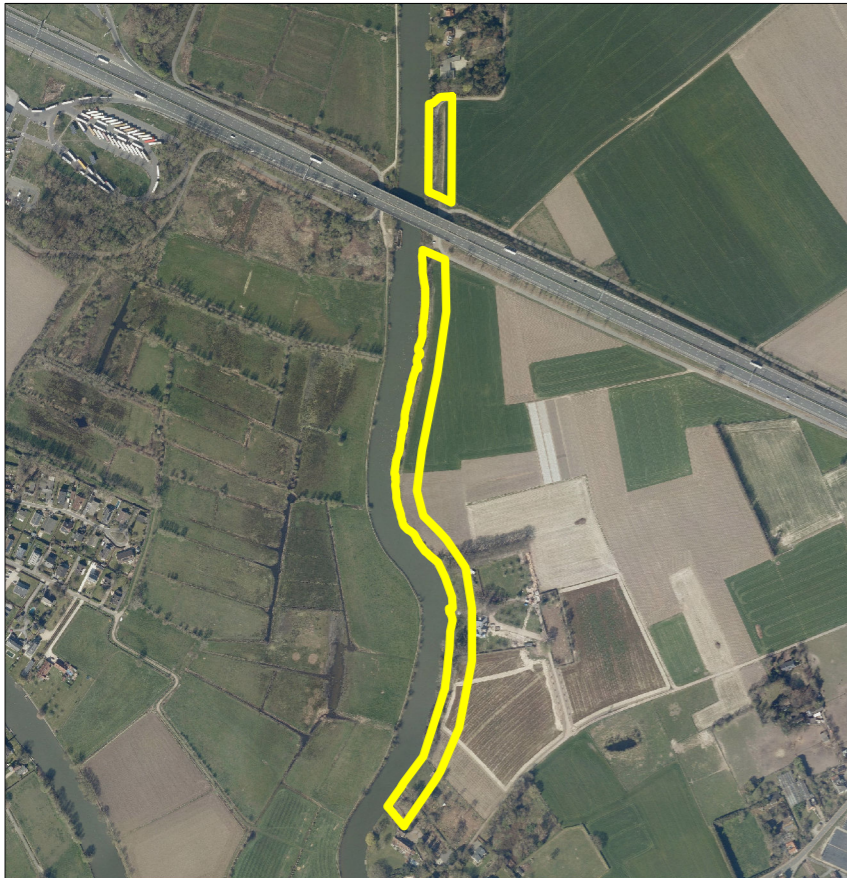
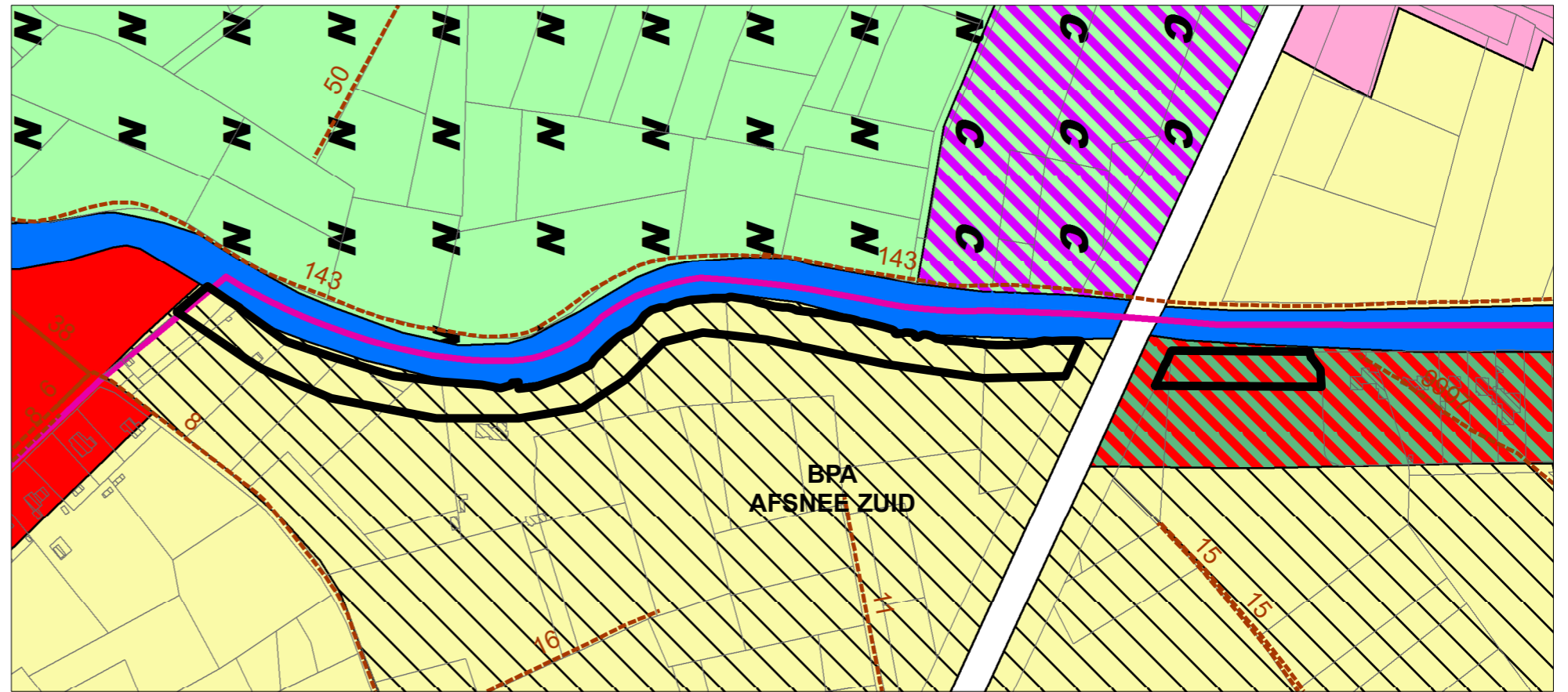
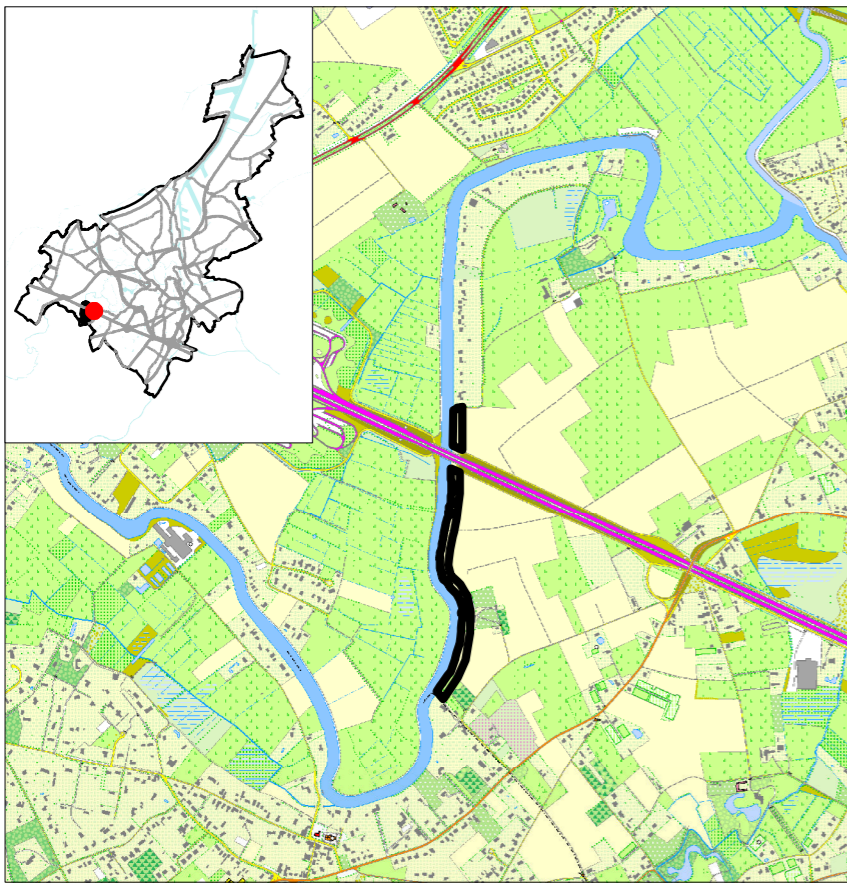
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2021)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



602-Deelgebied Afsnee - Leieoever

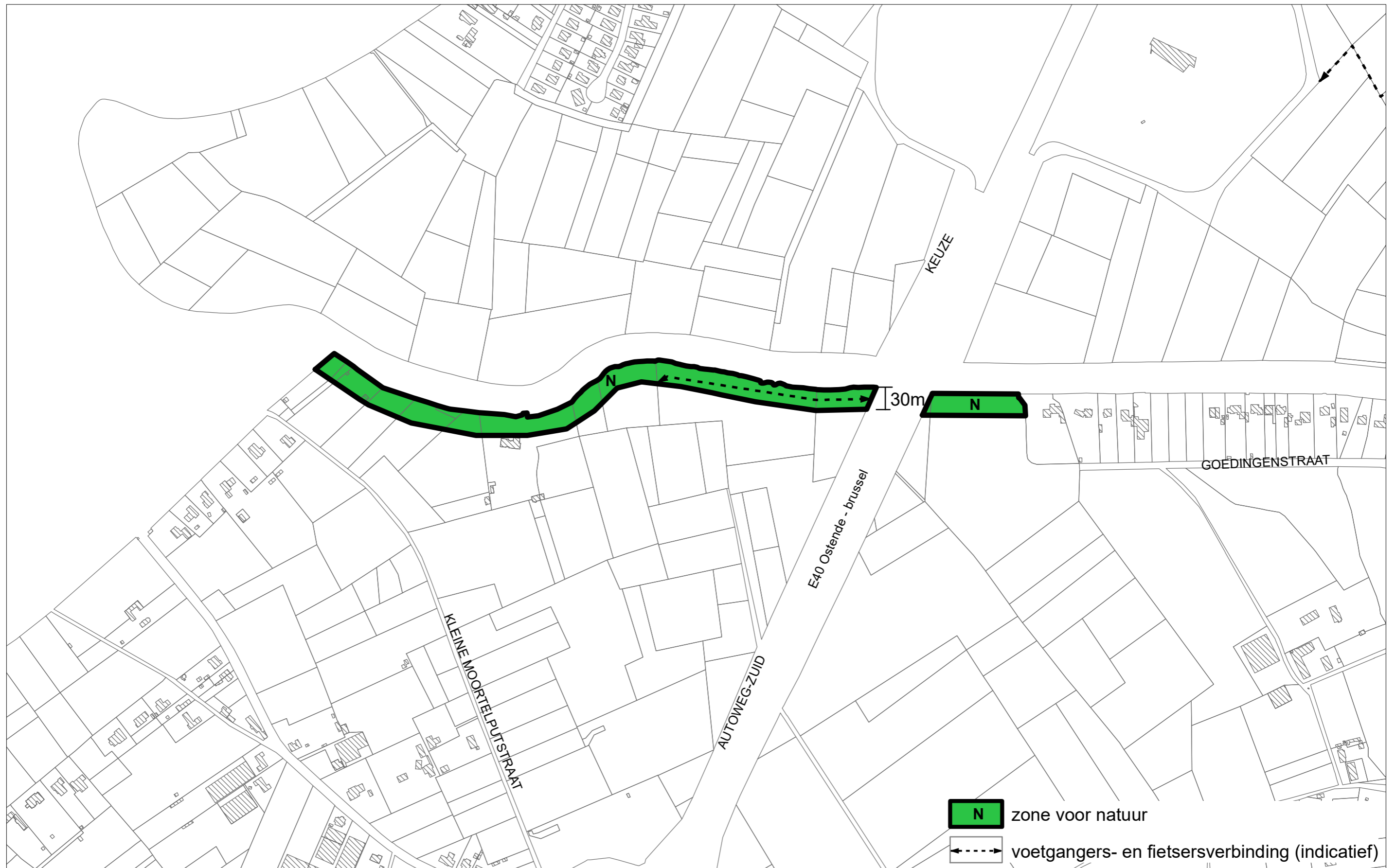
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Juridische toestand

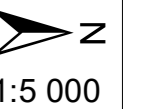
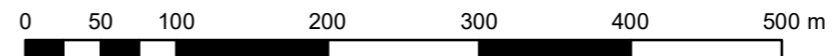
Luchtfoto

Gewestplan - BPA SDW04 AFSNEE ZUID



602-Deelgebied Afsnee - Leieoever

Kaart 2. Grafisch plan



Deelgebied 603 – Afsnee – Rosdambeekvallei

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Rosdambeekvallei situeert zich op de grens van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, langs beide zijden van de Rosdambeek. Het gebied wordt ruwweg begrensd door (in wijzerzin) de Broekkantstraat - Rosdambeek - Neststraat - Lauwstraat - Kleine Gentstraat - Rijsbrugge - Leieriggestraat - Kleine Duddegemstraat - Duddegemstraat. Bestaande woningen, hoeves en hun tuinen maken geen deel uit van het projectgebied, met uitzondering van enkele (delen van) tuinen die vandaag reeds een groene bestemming als parkgebied hebben. Ook de kasteelparken Borluut en Mariasteen zijn slechts gedeeltelijk opgenomen binnen de contour van het gebied. De autosnelweg E40 loopt dwars door het deelgebied, maar maakt er geen onderdeel van uit, evenmin als de parallel gelegen wegen Luchthavenlaan, Autoweg-Zuid en Autoweg-Noord.

Ten noorden van de snelweg bevindt zich een bos op veenbodem. Enkel het westelijk gedeelte van dit bos maakt deel uit van het plangebied. Het oostelijke deel van het bos bevindt zich in een “zone voor natuur” volgens het RUP Kleinkouterken.

In het zuidelijk gedeelte bevinden zich twee kasteeldomeinen: het Mariasteen en kasteel Borluut. Hoewel in principe geen private tuinen of private (kasteel)parken worden meegenomen worden in sommige gevallen deze tuinen beschouwd als onderdeel van bestaande natuur- en bosgebieden.

De tuin van het kasteelpark Mariasteen heeft namelijk een hoge biologische waarde, is onlosmakelijk onderdeel van de Rosdambeekvallei en er is tegelijkertijd geen conflict met de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de woning. Omwille van de waarde binnen de bestaande groenstructuur wordt het deel van deze kasteeltuinen aansluitend op de Rosdambeek als deelgebied binnen het thematisch RUP Groen opgenomen.

Het kasteel Borluut is eigendom van de Stad Gent. De achterste zone van het kasteeldomein bestaat uit een bosachtige zone met een vijver. Hier wordt een natuurgericht beheer nagestreefd. De zone achter de 50m-lijn ten opzichte van de openbare weg alsook de noordoostelijke boszone, worden dan ook opgenomen in het plangebied. De bestaande beboste zones tussen beide kasteeldomeinen maken deel uit van het plangebied.

De private woningen langs de Lauwstraat maken geen deel uit van het plangebied, net zoals de (zonevreemde) woningen langs de Luchthavenlaan en de Duddegemstraat. De bebouwde percelen worden dan ook telkens buiten de afbakening van het deelgebied gehouden.

Het gebied ten westen van de Duddegemstraat is gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied en wordt niet opgenomen in het RUP Groen.

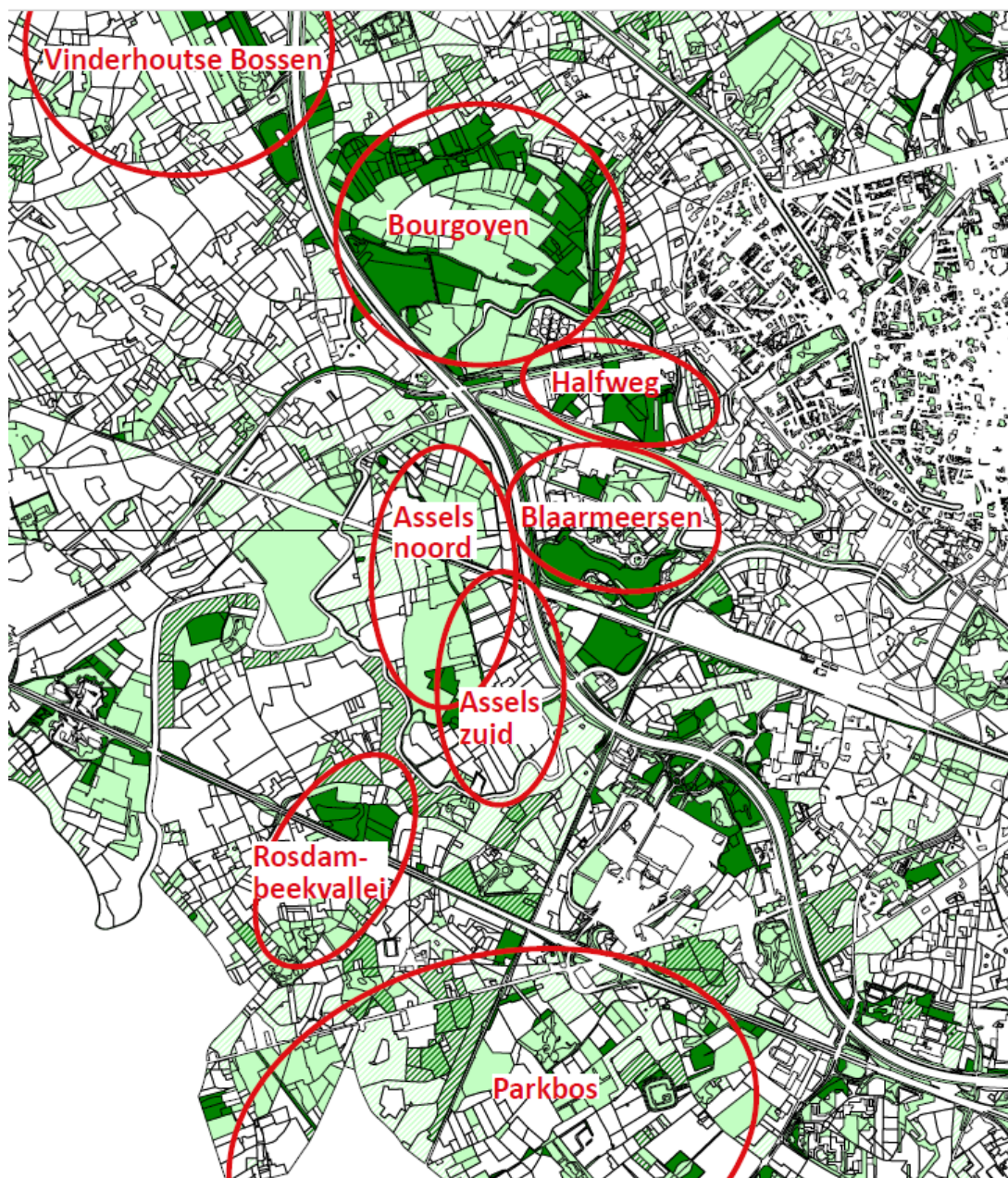
2. ruimtelijke context

Historiek

De vallei van de Rosdambeek bestond steeds uit (natte) graslanden en kleinschalige bosjes. Het was geen landbouwgebied.



Figuur 21: extract uit de Ferrariskart (1771-1778)



Figuur 2210: extract biologische waarderingskaart (macro)

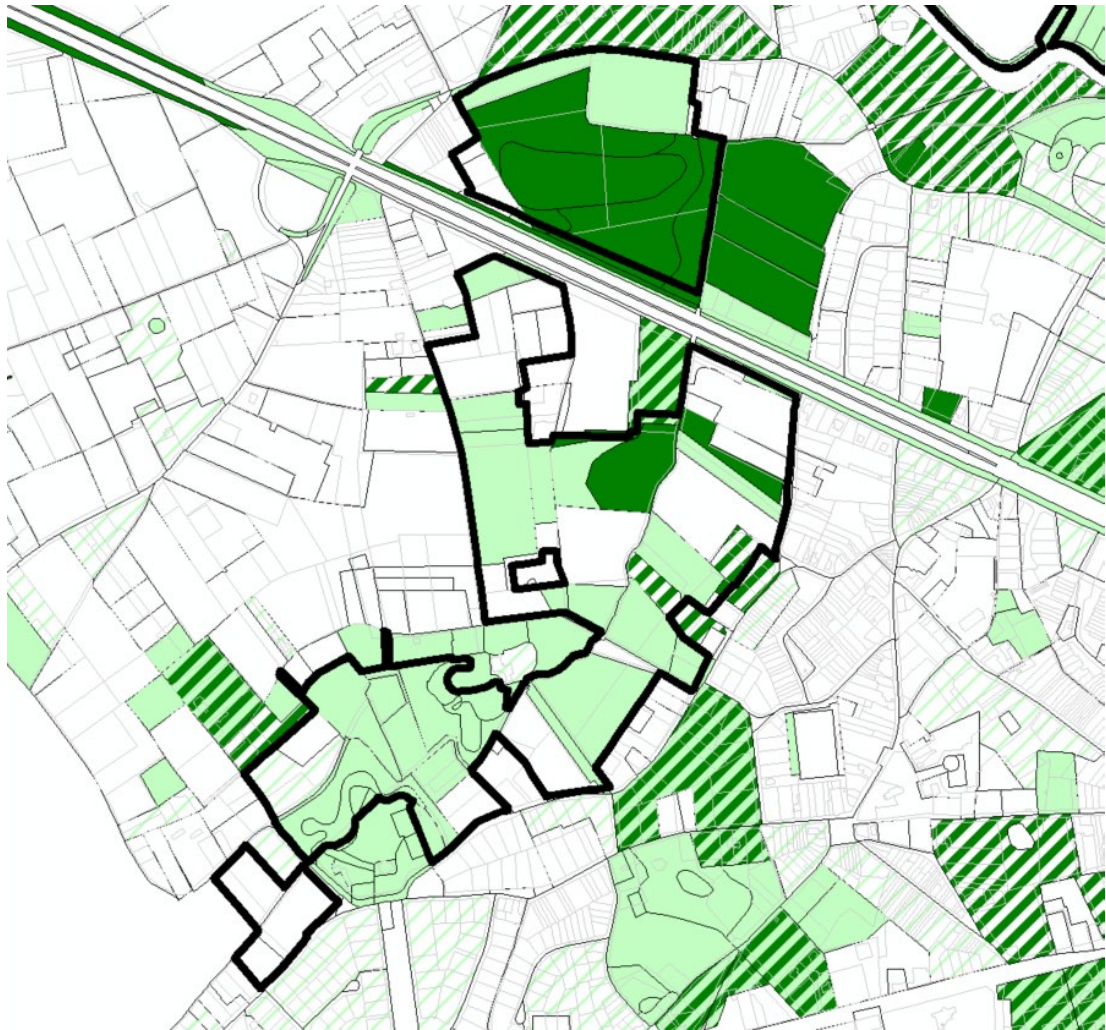
Ten noorden van de E40

De zone ten westen van de Rosdambeek en ten noorden van de E40 is grotendeels bebost. Langs de Rosdambeek vinden we een strook biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Aansluitend daarop zijn grote delen aangeduid als biologisch zeer waardevolle pioniervegetatie allerlei en soortenrijke ruigte (op opgehoogde terreinen, ...) met als tweede eenheid nitrofiel alluviaal elzenbos en opslag van allerlei aard. Noordelijk gaat deze over in een biologisch zeer waardevol minder ontwikkeld mesotroof elzenbos met zeggen en met (2de eenheid) loofhoutaanplant. Westelijk is er een perceeltje gekarteerd als zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos en een als waardevol populieraanplant op vochtige bodem met elzen- en/of wilgen ondergroei en als tweede eenheid nitrofiel alluviaal elzenbos.

Aan de Broekkantstraat heeft zich een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden ontwikkeld.

Ten slotte vinden we in de zuidwestelijke hoek, aansluitend op de bebouwing, nog de volgende karteringseenheden (minder waardevol): soortenarm permanent grasland en open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 - 60 %). Dit laatste betreft een deel van (diepe) tuin.

Het biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden thv de Broekstraat is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.



Figuur 23: extract biologische waarderingskaart

Ten zuiden van de E40

Ten oosten van de beek, beschreven van noord naar zuid. De vegetatie bestaat hier uit een afwisseling van (minder waardevol) soortenarm permanent cultuurgrasland (soms met een tweede eenheid: soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds, soortenrijke sloot of bomenrij met dominantie van els) en bos(achtige) vegetaties, zoals: biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem met (2de eenheid) nitrofiel alluviaal elzenbos, verschillende waardevolle populieraanplanten op vochtige bodem met elzen- en/of wilgen ondergroei, biologisch waardevolle opslag van allerlei aard met (2de en 3de eenheid) vochtig wilgenstruweel op

voedselrijke bodem en loofhoutaanplant en een waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei. Verspreid hiertussen, en relatief klein in oppervlakte komen nog volgende karteringseenheden voor: waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke graslanden, een minder waardevol kampeerterrein/caravanterrein, delen van zeer diepe tuinen aangeduid als (biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen) residentiële woonwijk met zeer veel opgaand groen (verkaveld bos, > 80%), een waardevolle bomenrij in gazon met meer algemene soorten, een deel van het Borluutpark aangeduid als biologisch waardevol kasteelpark met goed ontwikkelde loofhoutaanplant en stilstaand water of eutrofe plas en stilstaand water zonder waterplanten

Ten slotte zijn er helemaal in het zuiden, aan de Witbakkerstraat, percelen op de biologische waarderingskaart aangeduid als soortenarm permanent cultuurgrasland en zeer soortenarm ingezaaid grasland.

Ten westen van de beek. Van noord naar zuid worden de volgende vegetaties, eveneens een afwisseling van open en gesloten, waargenomen. Ter hoogte van Syntra een biologisch minder waardevol perceel met zeer waardevolle elementen residentiële woonwijk met opgaand groen (> 80%); zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos met populieraanplant op vochtige bodem en een zeer waardevol stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Vervolgens een afwisseling van biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke graslanden en soortenarm permanent cultuurgrasland. Delen van kasteelpark Mariasteen worden gekarteerd als biologisch waardevol kasteelpark met als tweede eenheden goed ontwikkelde oude loofhoutaanplant, gazon met meer algemene soorten en stilstaand water eutrofe plas (met diverse soortengemeenschappen).

Verder zuidwaarts, ter hoogte van het Borluutpark: biologisch waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei, verruigd grasland met struik- of boomlaag, verruigd grasland; biologisch minder waardevol met waardevolle elementen hoogstamboomgaarden in verruigd grasland en als tuin (open bebouwing met (40 – 70%) opgaand groen); minder waardevol kampeerterrein, caravanterrein met (2de eenheid) opslag van allerlei aard. Het meest zuidelijke perceel, ten slotte, is gekarteerd als soortenarm permanent cultuurgrasland met soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds.

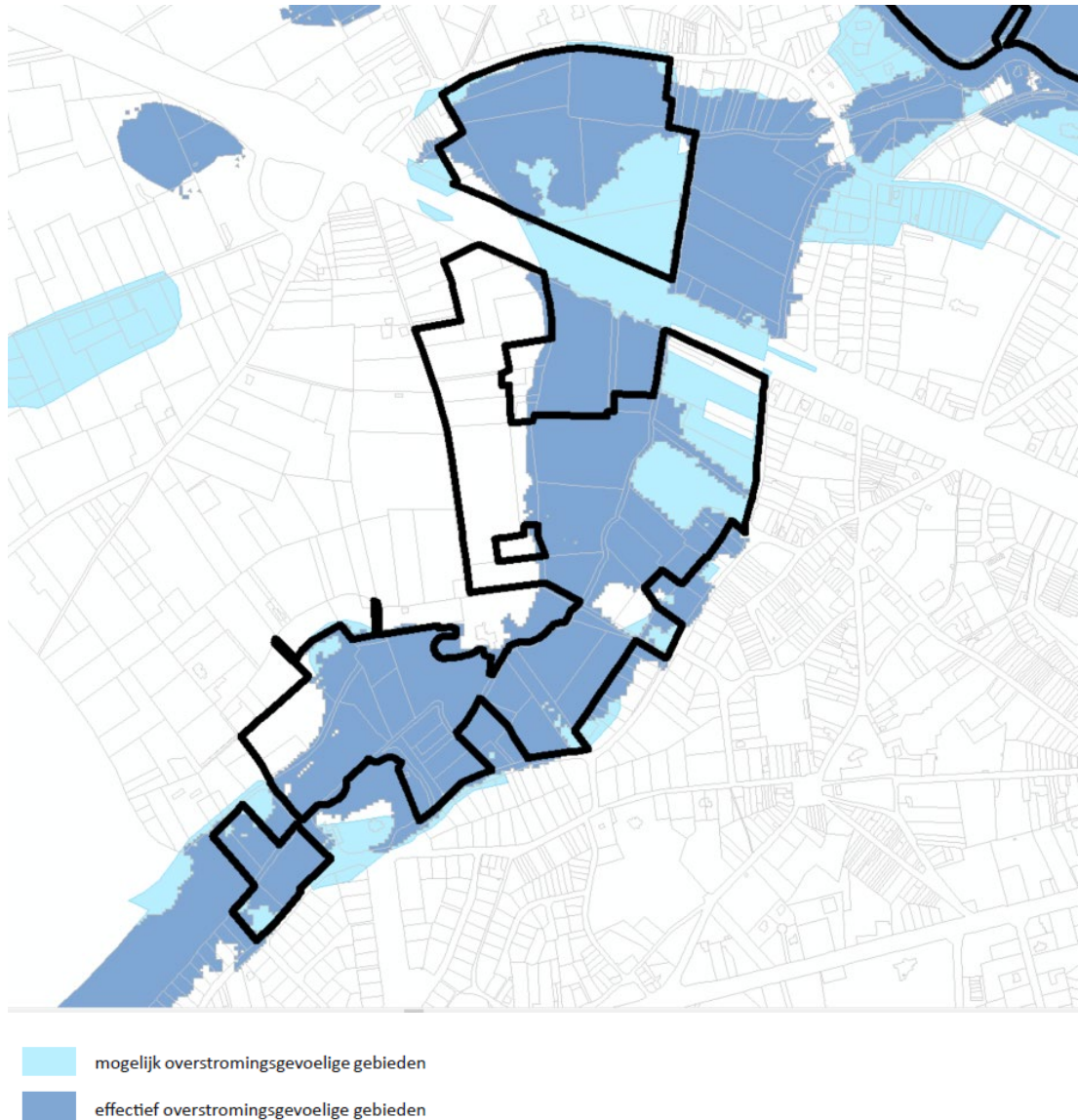
Alle percelen aangeduid als biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke graslanden en de stilstaande waters eutrofe plassen (ook in 2de eenheid) zijn verboden te wijzigen vegetaties volgens het natuurdecreet.

Soortenplan

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

Hydrografie

Het deelgebied is grotendeels effectief en deels mogelijk overstromingsgevoelig, respectievelijk donker- en lichtblauw.



Figuur 24: extract overstromingsgevoeligheidskaart (2011)

Algemeen

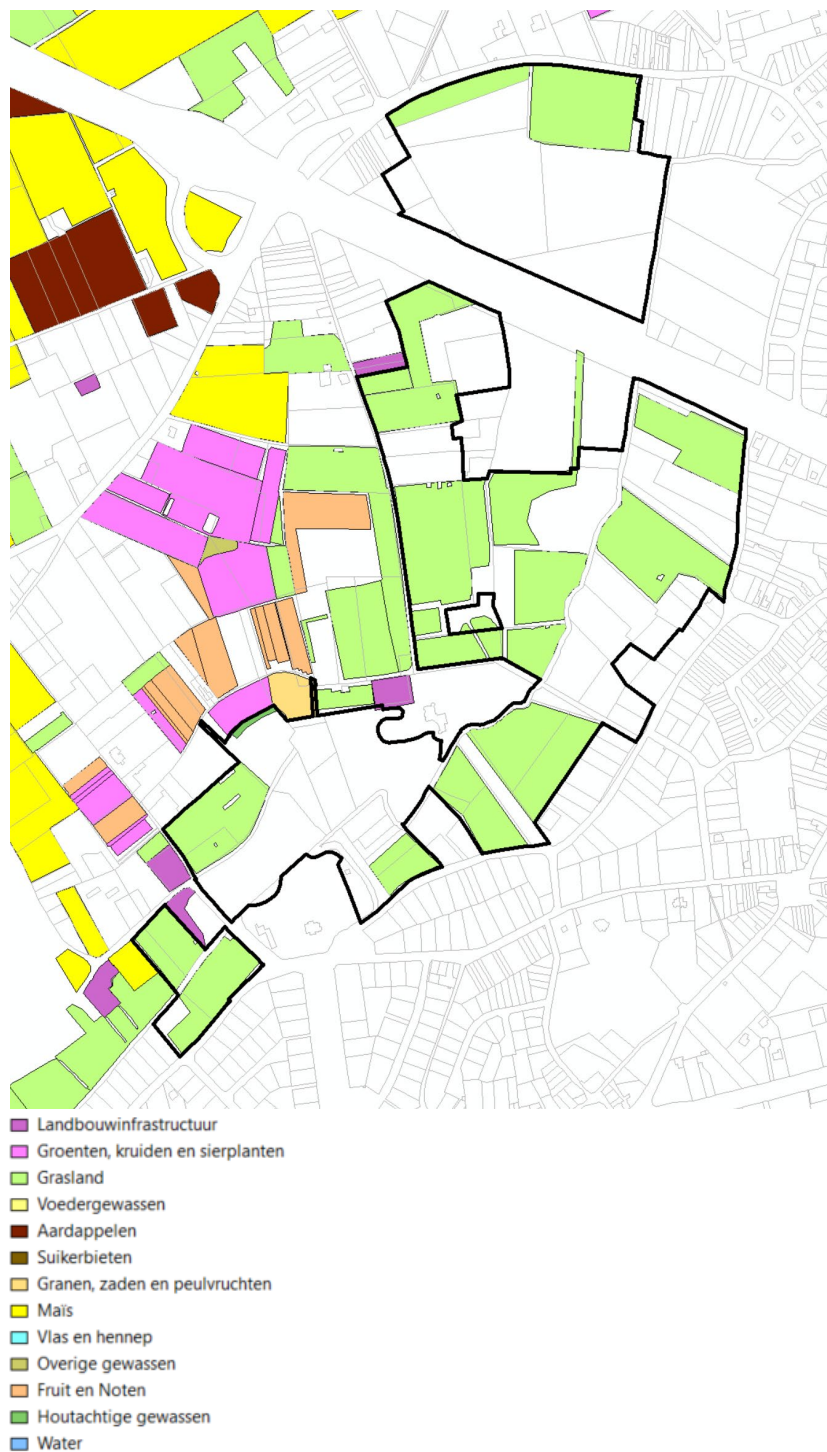
Het betreft een gebied met bestaande waardevolle natuur en bos maar is eveneens geselecteerd in functie van bijkomende bosuitbreiding en natuurontwikkeling. Het gebied heeft een oppervlakte van 42 ha.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Binnen het deelgebied zijn een verschillende percelen opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2019) als “grasland” (lichtgroen). Een smalle strook, tussen de twee kasteeldomeinen op de rand van het deelgebied langs de Kleine Duddegemstraat, is geregistreerd als “houtachtige gewassen – houkanten en houtwallen <= 10m breed” (felgroen). De meest

oostelijke strook van 6m (net ten westen van kasteeldomein Mariasteen) is geregistreerd als “granen, zaden en peulvruchten – winterrogge”.



Figuur 25: extract uit de landbouwgebruikspercelenkaart (2019)

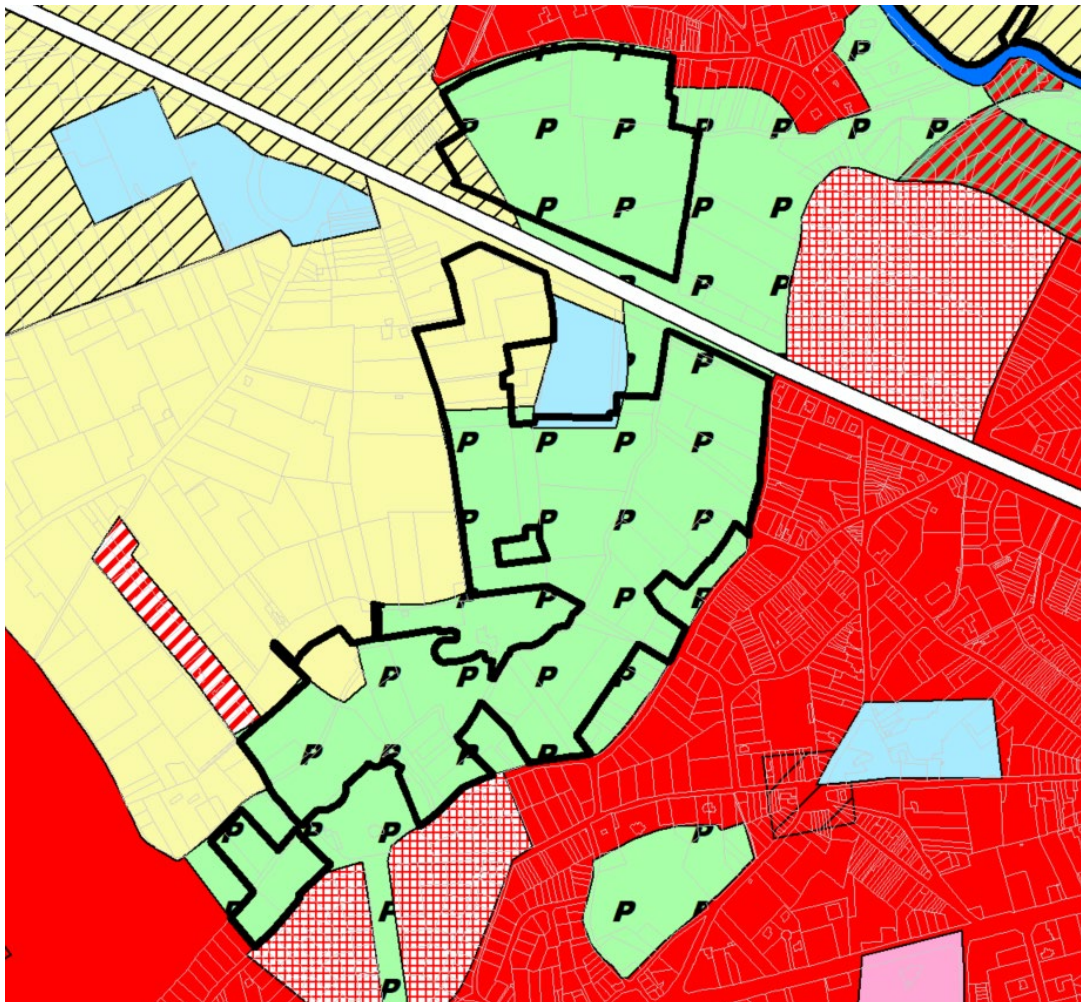
4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Rosdambeekvallei ligt niet binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent en is bijgevolg gelegen in het buitengebied. De afbakeningslijn tussen het stedelijk gebied en het buitengebied bevindt zich op de grens van het deelgebied Rosdambeekvallei in het oosten en zuiden.

Bestemming

De gewestplanbestemming van het gedeelte te noorden van de snelweg is “parkgebied” en “landschappelijk waardevol agrarisch gebied”. De gewestplanbestemming voor het gedeelte ten zuiden van de snelweg is “parkgebied” en “agrarisches gebied”. Deze bestemmingen werden verfijnd in het BPA ‘SW4 Afsnee-zuid’, goedgekeurd op 2 februari 1989.



Figuur 26: extract uit het gewestplan

Het grootste gedeelte van het deelgebied is binnen het BPA gelegen in de bestemming “zone voor parkgebied”. Volgende andere bestemmingen zijn ook van toepassing: “zone voor landbouw en

land- en tuinbouwbedrijven”, “zone voor wandelwegen” en “zone voor waterlopen”. Langs de Lauwstraat is er nog een strook bestemd als “zone voor open bebouwing” en “zone voor koeren en tuinen”. Deze bestemming is niet uitgevoerd.

De rooilijn van de Duddegemstraat en de Kleine Duddegemstraat is eveneens vastgelegd in dit BPA.

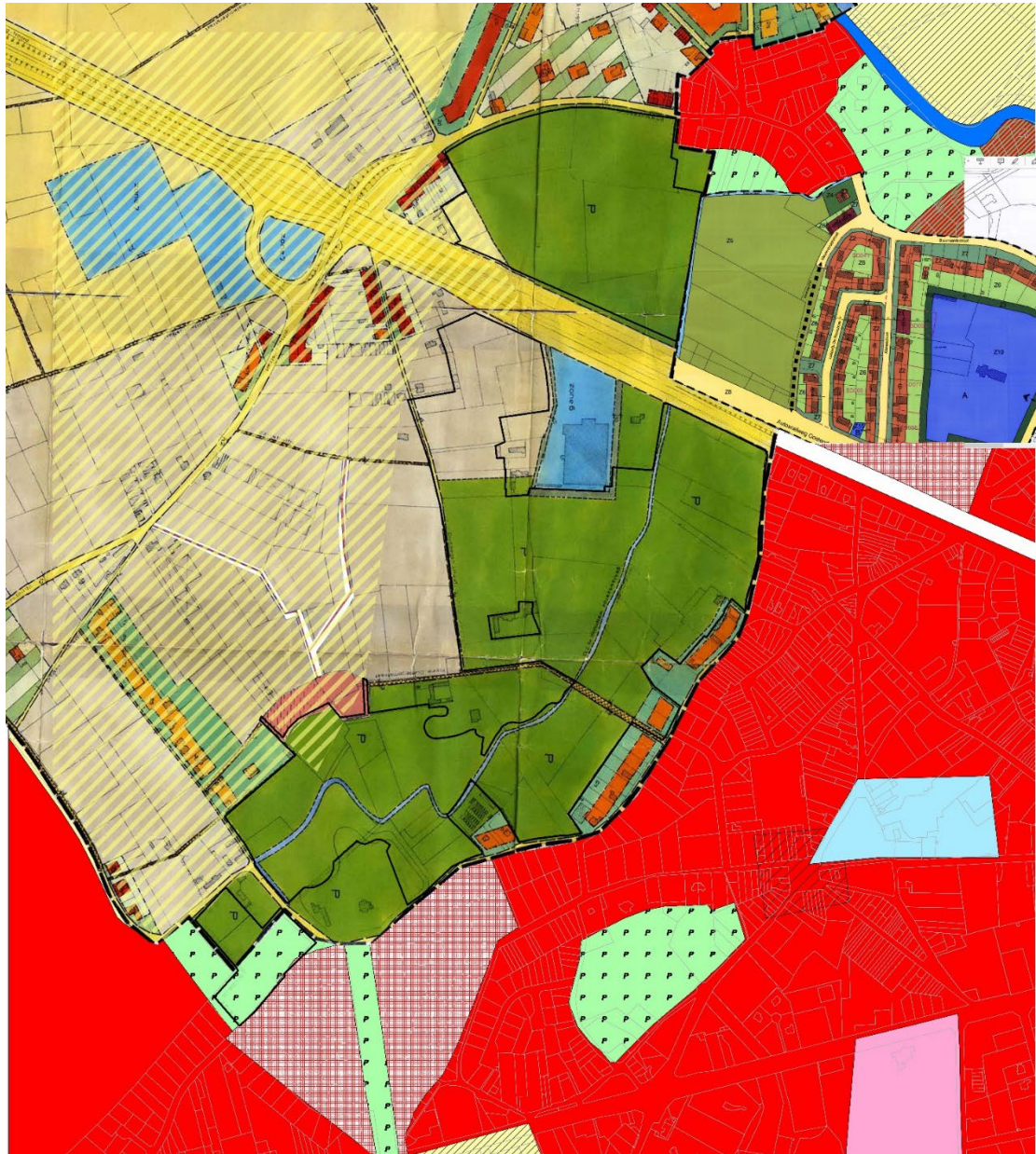
De twee langgerekte stroken langs de Kleine Duddegemstraat, binnen het plangebied Rosdambeekvallei, zijn gelegen binnen het BPA ‘Landelijk Gebied I Zuid’, goedgekeurd op 2 oktober 1968. Het grootste deel van het plangebied van dit BPA werd vervangen door het eerder genoemde BPA ‘SW4 Afsnee-zuid’. De bestemming volgens het geldend BPA is hier “strook voor land- en tuinbouw, alsmede bloementeelt”.



Figuur 27: extract uit het BPA 'Landelijk Gebied I Zuid'

Het oostelijke deel van het bos in het noorden van de snelweg E40 bevindt zich in een “zone voor natuurgebied” volgens RUP SDW1 ‘Kleinkouterken’. Dit gedeelte bevindt zich dan ook niet in het plangebied van de Rosdambeekvallei.

Het uiterste zuiden van het deelgebied is niet gelegen binnen een BPA. Hier is de gewestplanbestemming “parkgebied” zonder meer van toepassing. Onderstaand plan geeft een overzicht van de geldende BPA-en RUP-bestemmingen. Het mag niet gelezen worden als het plan “juridische toestand”.



Figuur 28: collage van de geldende bestemmingsplannen en de aanduiding van het herbevestigd agrarisch gebied (gele arcering) - dit is een collage en geen verordenend plan

Herbevestigd agrarisch gebied

Een klein gedeelte van Rosdambeekvallei noord, voor de percelen grenzend aan de woningen in de Broekkantstraat, is gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Het gaat over een oppervlakte van 0,49 ha zonder geregistreerd landbouwgebruik.

In het gedeelte ten zuiden van de snelweg, is een bebost perceel en één van de uitlopers van het plangebied i.f.v. een trage verbinding, eveneens gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Het gaat hier over een oppervlakte van 0,5 ha, waarvan 0,07 ha gelegen is in geregistreerd landbouwgebruik (geregistreerd als 'houtachtige gewassen'). In de praktijk betreft het echter een sterk verruigd tot bebost perceel.

De overige delen van de Rosdambeekvallei zijn niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, maar grenzen in het westen aan een uitloper van de Afsneekouter, die wel als agrarisch gebied werd herbevestigd.

Hoewel een gedeelte van het deelgebied Rosdambeekvallei gelegen is in Herbevestigd Agrarisch Gebied, kan het conform de omzendbrief die hierop van toepassing is⁵ omgezet worden naar groengebied. Het betreft namelijk een beperkt planningsinitiatief in uitvoering van een goedgekeurd gemeentelijk structuurplan (in dit geval in uitvoering van het Groenstructuurplan zoals bevestigd in de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent). Het betreft hier een groenzone van lokaal belang.

De omzetting van dit Herbevestigd Agrarisch Gebied wordt binnen voorliggend RUP planologisch gecompenseerd (zie hoofdstuk 12.2 van de algemene toelichtingsnota).

Verkavelingen

Er is een goedgekeurde verkaveling van toepassing binnen de afbakening van het deelgebied met kenmerk 1962 SDW 139/00. Deze verkaveling is gelegen in de Lauwstraat. De twee loten gelegen binnen de afbakening van het deelgebied Rosdambeekvallei zijn niet uitgevoerd.

Waterlopen

De Rosdambeek is een geklasseerde waterloop van tweede categorie. De beek wordt ook de Duivebeek (O73) genoemd. De Provincie Oost-Vlaanderen is waterbeheerder.

Atlas der Buurtwegen

Doorheen het deelgebied lopen een aantal trage wegen volgens de Atlas der Buurtwegen:

- chemin 19: een doodlopend wandelpad op de rand van het kasteeldomein Borluut
- chemin particulier 9997: de private toegangsweg naar kasteel Mariasteen.
- een nieuwe weg, zonder nummer, toegevoegd in 1909. Deze weg komt overeen met de Kleine Duddegemstraat.

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.

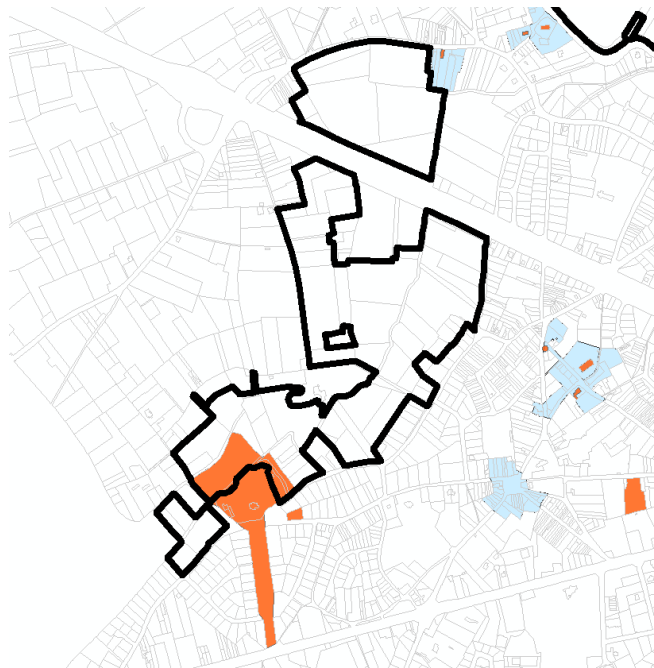
Beschermingen

Het beschermd monument (BVR nr. 3173 van 15.03.1997) 'Kasteeldomein Borluut: park, hek, koetshuizen en tuinpaviljoen' (ID: 10073) bevindt zich gedeeltelijk in het projectgebied (zuidelijk deel).

⁵ Omzendbrief RO/2010/01 betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

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

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



Figuur 29: situering beschermde monumenten (rood) en beschermde stads- of dorpsgezichten (blauw)

5. planningscontext

Ruimtelijk Structuurplan Gent en structuurvisie ruimte voor Gent 2030

In het Ruimtelijk Structuurplan Gent is de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur uitgetekend. Deze bestaat uit verschillende onderdelen, waaronder de "kleinere gewenste natuurgebieden op gemeentelijk niveau". Deze bestaan onder andere uit kleinere natuurgebieden (KNG), en integrale waterbeheerprojecten (IWB). Het deelgebied Rosdambekvallei is een onderdeel van deze kleinere gewenste natuurgebieden op gemeentelijk niveau.

Het deelgebied is geselecteerd als één van de belangrijkste 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. Het broekbos en de omgeving van de Rosdambeek zijn geselecteerd als één van de belangrijkste kleinere natuurgebieden.

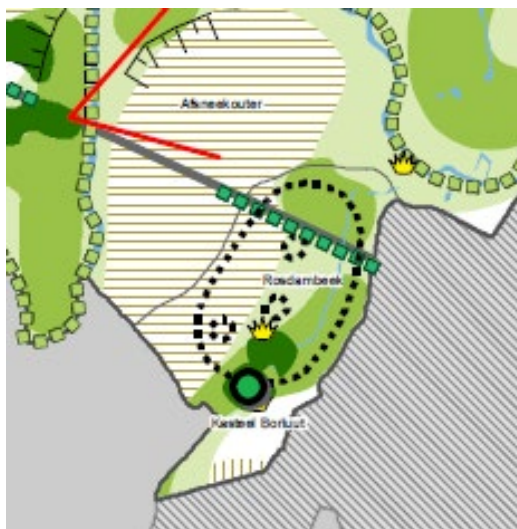
De Rosdambeek is eveneens geselecteerd als een integraal waterbeheerproject. De doelstelling voor deze gebieden is het geven van ruimte voor het herstel van de ecologische verbindingfunctie van waterlopen. Voornamelijk kleinere beekvalleien komen in aanmerking, alsook enkele rivieren en beken in stedelijke omgeving. Voor sommige waterlopen is een totaalproject noodzakelijk; op sommige plaatsen wordt een individuele, natuurgerichte aanpak voorgesteld.

In de Structuurvisie is de Rosdambeek opgenomen als structurerende en te beschermen vallei met natuurwaarden, als te behouden open ruimte en als zoekzone voor bijkomend bos (cluster van kleinere boskernen).

Het deelgebied Rosdambeekvallei is grotendeels een effectief overstromingsgevoelig gebied in een beek- of riviervallei met een zachte bestemming. Voor dergelijke gebieden bepaalt de Structuurvisie 2030 expliciet dat zij een natuurbestemming krijgen (pag. 160).

Groenstructuurplan⁶

De Rosdambeekvallei is op de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan aangeduid als een zeer gevarieerd gebied. De zone langs de beek en de boszone ten noorden van de E40 is geselecteerd als natuurkern. De beekvallei zelf is aangeduid als riviervallei / meersenlandschap. Langs de E40 zelf wordt, specifiek op deze plek infrastructuurgroen voorzien. Even verderop, waar de E40 de Afsneekouter doorkruist, wordt echter gekozen om de openheid te behouden. In het onderzoeksgebied zijn de twee kasteelparken (Borluut en Mariasteen) aangeduid als te beschermen. Kasteelpark Borluut functioneert ook als wijkpark. De Rosdambeekvallei sluit in het westen aan op de Afsneekouter (openruimtegebied). Tot slot wordt een grote zone geselecteerd als cluster van boskernen of potentievolle zones voor bosuitbreiding. Deze situeren zich vooral in de omgeving van bestaande kleinere boskernen waar plaatselijk al een ecologische verweving van agrarisch gebied met een raamwerk van kleine landschapselementen of kleinschalige boselementen aanwezig is.



Figuur 30: extract uit de gewenste groenstructuur (groenstructuurplan)

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

Tragewegenplan Sint-Denijs-Westrem

In het tragewegenplan voor Sint-Denijs-Westrem, op 21 maart 2016 goedgekeurd door de Gemeenteraad, worden een aantal wandel- en fietsverbindingen opgenomen die gelegen zijn binnen het deelgebied Rosdambekvallei. Deze trage wegen komen overeen met de bestaande paden. In het gewenste netwerk wordt het doodlopende wandelpad op de rand van het kasteeldomein Borluut verbonden met de Kleine Duddegemstraat.



Figuur 31: extract uit het tragewegenplan voor Sint-Denijs-Westrem (geel: wandelverbinding, groen: wandel- en fietsverbinding, blauw: niet-trage weg)

AGNAS

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het deelgebied maakt deel uit van de regio Leiestreek, deelruimte 2 Noordelijke Leievallei. Voor het gebied werd volgende visie op Vlaams niveau vooropgesteld: “behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging” en “behoud en versterken van parken en kasteeldomeinen”.

Voorliggende herbestemming kan dan ook gekaderd worden binnen de Vlaamse visie die het behoud en de versterking van de natuurwaarden, ruimte voor waterberging en (kasteel)parken nastreeft.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Afbakening van het plangebied

De algemene principes voor de afbakening van het plangebied is uitgebreid beschreven in de algemene toelichtingsnota van het thematisch RUP Groen. Het plangebied van deelgebied Rosdambeekvallei wordt gevormd door de percelen langs de Rosdambeek. Het plangebied bestaat uit een deel ten noorden en een deel ten zuiden van de E40.

Rosdambeekvallei noord

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

Rosdambeekvallei centraal

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

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

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

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

Naar analogie met kasteelpark Borluut, wordt ook het centrale gedeelte van kasteelpark Mariasteen uit de contour van het plangebied gehouden. De kasteelgebouwen, hoeve en het strakkere

aangelegde park hebben reeds de juiste parkbestemming volgens het huidige BPA. De kasteelvijver en het achtergelegen beboste gedeelte maken wel deel uit van het plangebied.

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

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

Rosdambeekvallei zuid

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

Wijziging bestemming

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

Het gebied heeft op dit moment al een grote biologische waarde, er wordt echter geoordeeld dat er nog heel veel mogelijkheden zijn voor natuurherstel en de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. Door voor de Rosdambeekvallei te kiezen voor integraal waterbeheer, met natuurlijke waterberging en voldoende ruimte voor water, kan het natuurpotentieel hier verder geoptimaliseerd worden. In die zin is het waardevol om de bestaande bestemming als zone voor park om te vormen tot 'zone voor natuur'. De herbestemming gebeurt eveneens in functie van de intentie om op deze locatie bosuitbreiding mogelijk te maken. Hoewel er binnen de huidige bestemming al gronden zijn met een belangrijke biologische waarde, zijn er doorheen de tijd ook veel biotische en abiotische waardevolle elementen verloren gegaan. Bovendien kunnen door een gepaste inrichting en beheer nog veel grotere natuurwaarden gerealiseerd worden. De ambities voor deze plek liggen bijgevolg hoger dan de huidige parkbestemming, die hoofdzakelijk een sociale functie heeft. Het nulalternatief, namelijk het behoud van de huidige bestemmingen, beantwoordt onvoldoende aan de doelstellingen van de Stad zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2030 en het Groenstructuurplan.

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

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

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

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

De herbestemming van het gebied kadert binnen de beoogde bosuitbreiding en natuurontwikkeling en – herstel en dit omwille van de specifieke hydrologische, bodemkundige en ecologische eigenschappen en zijn ligging tussen het Parkbos en de Leievallei. Omwille van de potenties van het gebied en de specifieke ligging langs de beekvallei is de gewenste hoofdfunctie van dit gebied natuur. Bovenstaande zaken tonen aan dat het nulalternatief, namelijk het behoud van de huidige bestemming ontoereikend is in kader van de realisatie van de ambities uit de Structuurvisie 2030 en het Groenstructuurplan.

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

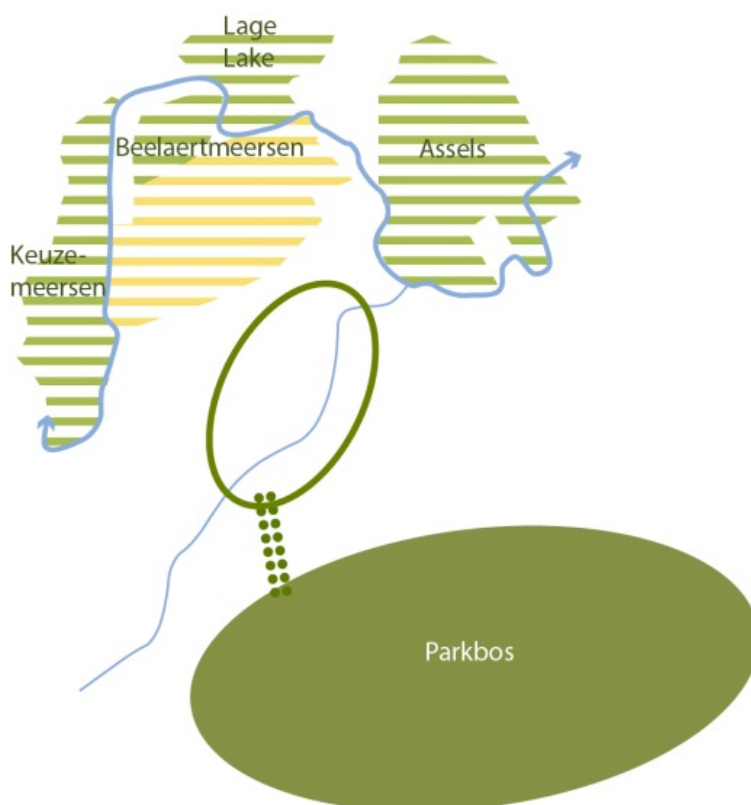
7. Concepten en inrichting

CONCEPTEN

De gewenste ontwikkeling van het openruimtegebied werd onderzocht via een aantal ruimtelijke concepten. De exacte afbakening van het deelgebied zoals wordt opgenomen in het RUP Groen is gebaseerd op deze ruimtelijke concepten.

Concept groen netwerk (macro)

De Rosdambeekvallei vormt een ecologische stapsteen tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos. Hierbij is zowel sprake van een 'natte' als van een 'droge' verbinding. Dit deel van de vallei staat immers via de Rosdambeek zelf (gelegen op grondgebied van Sint-Martens-Latem) in verbinding met het deel van de Rosdambeek dat zich door het Parkbos slingert en in het noorden met de Leie. Anderzijds maakt ook kasteelpark Borluut, met zijn waardevol oud bomenbestand, via zijn lindendreef de verbinding met domein Grand Noble, het recent aangelegde portaalgebied van het Parkbos.



Figuur 32: concept groen netwerk (macro)

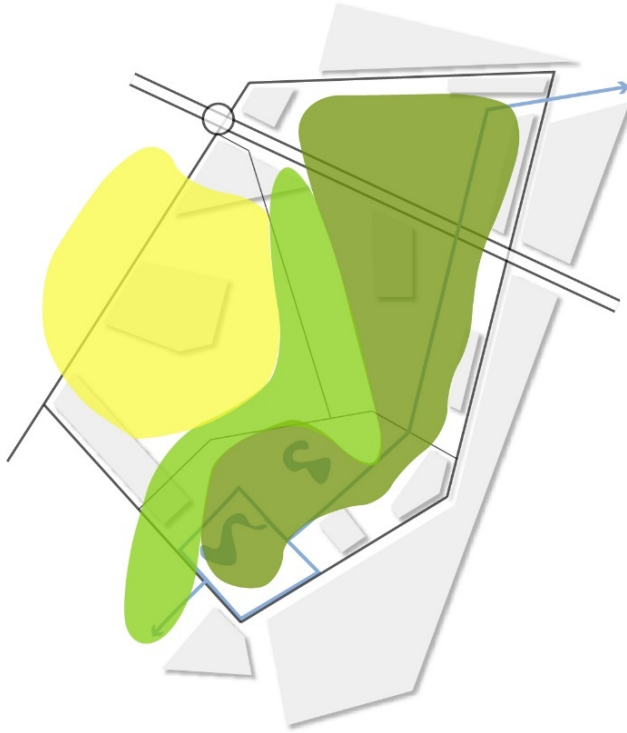
Concept: natuurontwikkeling door het creëren van gradiënten

De Rosdambeekvallei is een zeer gevarieerd gebied: het omvat zowel laaggelegen natte als hoger gelegen, opgehoogde, drogere bodems. De natte laaggelegen bodems bestaan voor een deel uit veen, andere bodems zijn dan weer eerder zandlemig van aard; de drogere opgehoogde bodems zijn antropogeen. Ook het landschap is heel divers en bestaat op sommige plaatsen uit open ruimte met graslanden, al dan niet omsloten door houtkanten of knotbomenrijen, op andere plaatsen dan weer uit gesloten bos.

Er wordt bewust voor gekozen om de bestaande gradiënten te versterken. Dit gebeurt in eerste instantie door de juiste abiotische omstandigheden te creëren: het versterken van de waardevolle bodem (concept 3) enerzijds en het creëren van meer ruimte voor water (concept 4) anderzijds. Daarnaast zal een deel van het gebied op welbepaalde plaatsen **bebost** worden. In combinatie met een **gepast beheer** wordt op die manier gestreefd naar het realiseren van een **gevarieerd bos-graslandcomplex**, dat zal bestaan uit elzenbroekbossen of valleibossen en dotterbloemgraslanden met relictten van blauwgraslanden op de nattere (veen)gronden, en eiken-beukenbossen en

bloemrijke graslanden op de drogere gronden, aangevuld met gemengde struwelen. Ten noorden van kasteeldomein Borluut wordt er tenslotte gestreefd naar behoud en uitbreiding van de bestaande boomgaard; deze biedt immers de perfecte foerageerplek voor de aan het bos gebonden fauna.

Hierdoor zal op een relatief klein areaal toch een zeer gedifferentieerd bos-graslandcomplex ontwikkeld worden.



Figuur 33: concept creëren van gradiënten

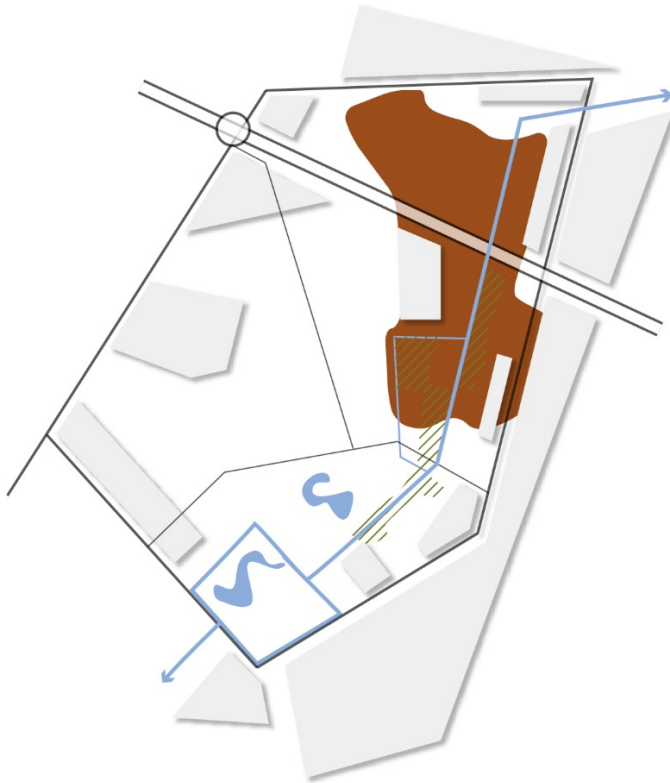
Concept behoud en herstel van de waardevolle bodem

Het gebied herbergt een **waardevolle veenbodem**, die op Vlaams niveau als bodemkundig erfgoed werd aangeduid en een groot archeologisch potentieel heeft. Een groot deel van deze bodem werd in het verleden verstoord, hetzij door afgravingen in functie van bebouwing, hetzij door (al dan niet vergunde) ophogingen. Tenslotte had ook de wijziging in het hydrologisch regime – voornamelijk door het verdiepen van het profiel van de Rosdambeek - een impact op het veen.

Op basis van voorafgaand onderzoek werd een zone geselecteerd waarin het behoud en herstel van deze waardevolle veenbodem vooropstaat. In deze centraal gelegen zone wordt de bodem terug afgegraven tot op zijn oorspronkelijk niveau en zal een extensief graslandbeheer worden ingesteld, onder de vorm van hooiland en/of hooiweide (maaïen met nabegrazing). Ook langs de waterloop wordt op een aantal plaatsen het oorspronkelijk bodemprofiel hersteld.

In de overige zones worden ingrepen in de bodem tot een minimum beperkt. Enkel wijzigingen in de niet-oorspronkelijke bodem zijn mogelijk, tenzij het pleksgewijs niet anders kan. Zo zullen bij

voorbeeld voor het aanleggen van het knuppelpad palen in de bodem geheid moeten worden. Bij het uitvoeren van de werken zal (extra) bodemcompactie vermeden worden.



Figuur 34: concept behoud en herstel van de waardevolle bodem

Concept waternetwerk

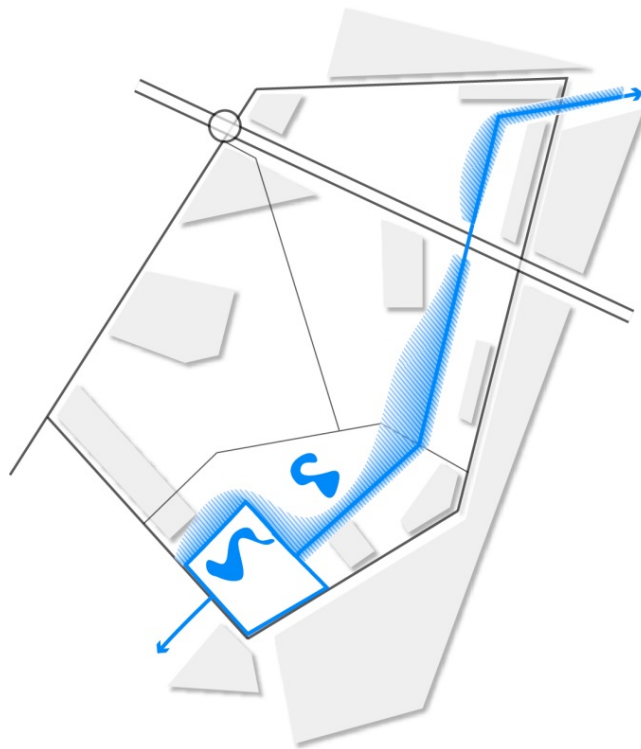
De **Rosdambeek is een structurerende drager** van het gebied. Van oudsher werd de beek binnen de contour van het projectgebied geflankeerd door twee brede langsgrachten die met elkaar in verbinding stonden door talloze dwarsgrachten. Dit hydrologisch systeem is deels vervaagd en minder zichtbaar geworden. Bij de herinrichting wordt de historische structuur als uitgangspunt gebruikt.

De bestaande watergangen, grachten en (kasteel-)vijvers blijven behouden. In de zone tussen de Rosdambeek en de westelijke langsgracht worden bij het herstel van het bodemprofiel ook de **historisch aanwezige dwarsgrachten opnieuw zichtbaar gemaakt** en wordt **meer ruimte voor water gecreëerd**. Ook op de weilanden gelegen vóór het Mariasteen worden de historische grachten hersteld. Langs de Rosdambeek worden een aantal zones terug afgegraven tot op hun oorspronkelijk niveau en worden flauwe taluds gecreëerd, zodat er meer ruimte vrijkomt voor water. Op die manier wordt een deel van het gebied als plas-draszone terug ingeschakeld in het hydrologisch systeem, wat kansen biedt voor watergebonden fauna en flora.

Waar wordt gekozen voor bosuitbreiding zal er niet worden bebost tot tegen de oever, enerzijds om de 5m-erfdienstbaarheid te respecteren, anderzijds om binnen het projectgebied een variatie te

creëren in licht en schaduw, evenals een gradiënt van nat naar droog bos. Dit moet leiden tot een structuurrijk gebied, wat de biodiversiteit in en nabij de beek ten goede zal komen.

Bij het herstel van het hydrologisch systeem wordt ook getracht water langer vast te houden in de vallei, zonder daarbij de waterafvoerende functie van de Rosdambeek bij hoge waterstanden te hypothekeren. Het herstel en behoud van een stabiele grondwaterstand wordt vooropgesteld. Om hiervoor inrichtingsmaatregelen op terrein uit te werken wordt een ecohydrologische studie uitgevoerd in overleg met de waterbeheerder.



Figuur 35: concept waternetwerk

Concept doordachte bosuitbreiding

Er wordt gekozen voor bosuitbreiding, op een doordachte manier. Bij de locatiekeuze voor nieuw bos wordt ernaar gestreefd om bestaande bosjes en opgaand groen met elkaar in verbinding te brengen en zo **grotere, robuustere bossen te creëren**. Er wordt zowel bebost in de nattere deelzones als op de valleiflank. Door de grote variatie in bodemsamenstelling en hydrologische omstandigheden zal dit resulteren in een samenhangend bos met een grote variatie in soortensamenstelling en biodiversiteit.

In het zuiden worden de waardevolle boscomplexen van de twee **kasteelparken** Borluut en Mariasteen met elkaar verbonden. Hier worden een aantal zones en zichtassen bewust open gehouden, terwijl andere delen dan weer verder kunnen verbossen.

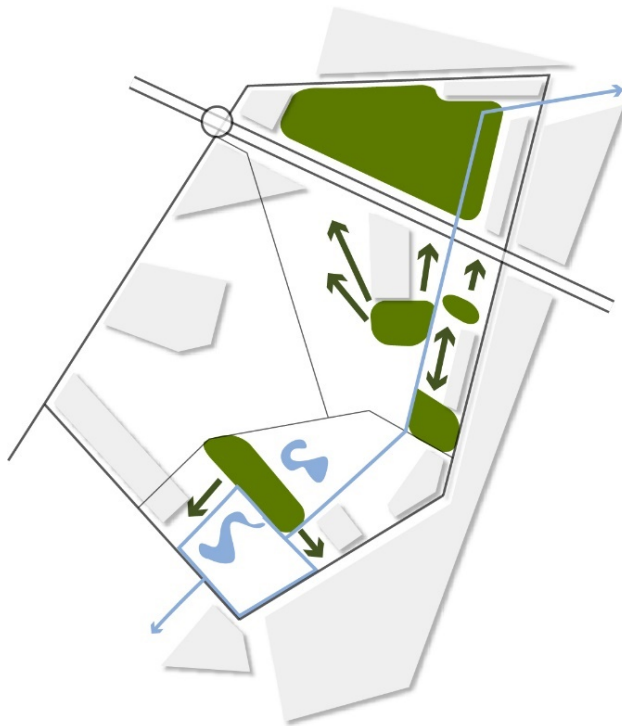
In het westen, op de **overgang naar Afsneekouter**, wordt een bosverbinding gecreëerd tussen het bestaande bos in de beekvallei en de beboste tuinen van het gehucht Duddegem. Het grootste deel

van deze overgangszone wordt opgehouden onder de vorm van extensief grasland rondom de historische hoeves. Op die manier wordt hier een overgang gevormd van een halfopen kleinschalig naar een open, grootschalig landschap. Tegelijkertijd vormt deze zone ook de overgang tussen de lager gelegen vallei van de Rosdambeek en de hoger gelegen kouter.

Ten noorden van de E40 wordt een eveneens een deel langs de E40 ingericht als bos.

Op plekken met interessante zichten op de kasteelparken, en op de meest waardevolle (veen)bodems, centraal in het gebied, langsheen de Broekkantstraat en langs beide zijden van de dreef van het Mariasteen, wordt tenslotte **niet bebost**. Ook in de overgangszone, rondom de hoeves, wordt het open/halfopen landschap behouden. De aanwezige boomgaarden rondom de hoeves worden behouden en waar mogelijk en opportuun uitgebreid, en verdwenen bomenrijen worden opnieuw aangeplant.

De locatiekeuze voor open plekken, die van groot belang zijn voor de biodiversiteit in een bos, wordt afgestemd op deze plekken. Dit zal gehandhaafd worden door het instellen van een bosrandenbeheer op maat. Op andere plaatsen zorgt de aanwezigheid van het padennetwerk dan weer voor het behoud van de zichten op de kasteelparken.

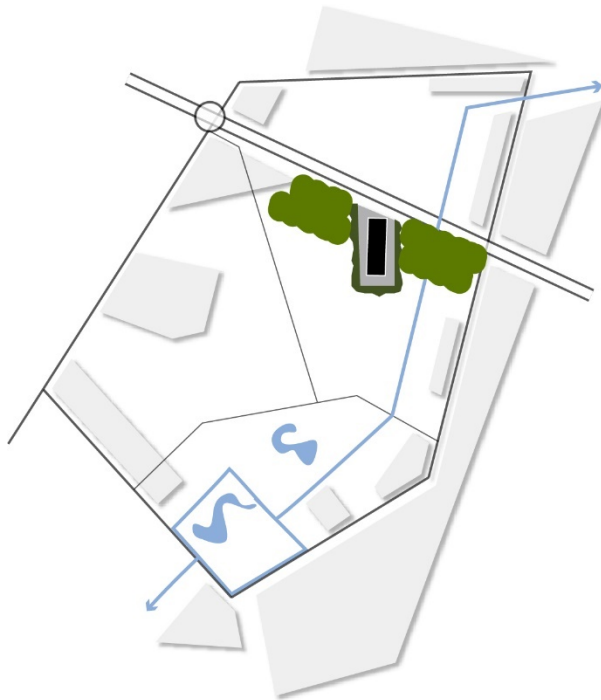


Figuur 36: doordachte bosuitbreiding

Concept storende infrastructuur bufferen

Er wordt extra bebost om **storende infrastructuur te bufferen**. De **E40 en de grootschalige bebouwing (opleidingscentrum)** langs de snelweg vormen een barrière in het gebied. Deze barrière wordt zo veel als mogelijk verzacht door het voorzien van een **bosbuffer langs beide zijden van de Rosdambeek**. Een beboste rand vormt enerzijds een visuele buffer vanaf het openruimtegebied ten opzichte van de grootschalige bebouwing, parking en infrastructuur. Bovendien kan bos ook functioneren als een geluidsbuffer ten opzichte van de E40.

In het oosten wordt het **Duddegembosje** verbonden met de kleinere boskernen ten zuiden van de E40 en het nieuw aan te planten bufferbos.



Figuur 37: concept storende infrastructuur bufferen

Concept: recreatief netwerk

Het gebied is nu reeds een aantrekkelijke omgeving voor wandelaars en fietsers. De Rosdambeekvallei wordt doorkruist door een aantal trage wegen. Dit netwerk wordt behouden, hersteld en verder uitgebouwd. Het tragewegenplan voor Afsnee en Sint-Denijs-Westrem en de werkelijke situatie op terrein vormen de basis bij de uitbouw van dit tragewegennetwerk.

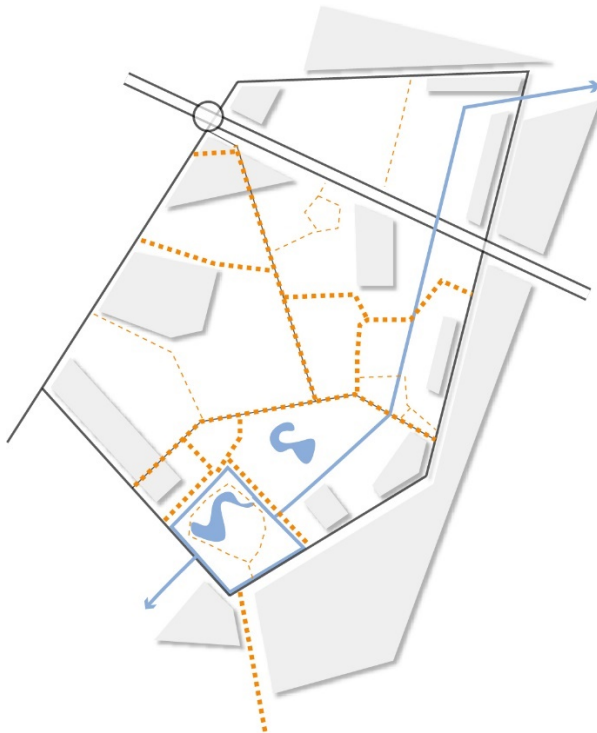
De Duddegemstraat en Kleine Duddegemstraat zijn ook volgens het BPA Afsnee zuid aangeduid als trage weg (zone voor wandelwegen). Deze wegen blijven dus gereserveerd voor traag verkeer in eerste instantie. Dit wordt dan ook zo opgenomen in de bijzondere voorschriften.

Ook op recreatief vlak vormt de Rosdambeek een belangrijke schakel tussen het Parkbos en de Leievallei. Vanaf het kasteel Borluut worden in twee richtingen wandelpaden voorzien die aantakken op de Kleine Duddegemstraat. Ook dwars door het open ruimte gebied, parallel aan de Rosdambeek, wordt een nieuw wandelpad gecreëerd dat de verbinding maakt tussen de Kleine Duddegemstraat en enerzijds de Duddegemstraat, anderzijds de Neststraat, dwars over de beek. In het Borluutpark en het Duddegembosje is reeds een zeer fijnmazige padenstructuur aanwezig. Eenzelfde fijnmazig netwerk zal gerealiseerd worden in de bufferende boszone ten westen van Syntra.

Op die manier wordt het gebied doorwaadbaar via bestaande en nieuwe wandelpaden. Het nieuwe bos langs deze paden wordt toegankelijk gemaakt voor publiek, op plaatsen waar dit de natuurwaarden niet hypothekeert. In de natte natuur- en boszones blijft het gebied ontoegankelijk, behalve op bepaalde daartoe voorziene knuppelpaden, waar wandelaars zijn toegelaten. Op die

manier wordt het gebied op doordachte wijze toegankelijk gemaakt voor publiek met respect voor de privacy van de bewoners.

Langsheen de wandelpaden wordt kleinschalige recreatieve infrastructuur voorzien, zoals (picknick)banken, infoborden, en eventueel een vogelkijkhut. In de publiek toegankelijke boszones worden spelprikkels voorzien en plaatsen waar jeugdbewegingen en scholen vrij kunnen spelen in het groen. De specifieke invulling van de publiek toegankelijke boszones zal verder worden uitgewerkt in een participatietraject.



Figuur 38: concept uitbouwen tragewegennetwerk

Concept behoud en versterken van cultuurhistorisch landschap

De omgeving van de Rosdambeek wordt gekenmerkt door een aantal cultuurhistorische elementen, zijnde de kasteeldomeinen en hun beeldbepalende dreven, en de historische hoeses in de Duddegemstraat, met verspreid aanwezige boomgaarden. Deze moeten behouden en beschermd worden en herkenbaar blijven in het landschap.

De kasteelparken zijn een identiteitsbepalend element van het deelgebied, net zoals de kenmerkende waterstructuur van de beek met langs- en dwarsgrachten in het centrum van het projectgebied. De markante overgang van de beekvallei naar het hoger gelegen openruimtegebied wordt zichtbaar gehouden, net als de waardevolle structuren die zo kenmerkend zijn voor de kasteelparken Borluut en Mariasteen, zoals de oude ommuring, de nog aanwezige walgrachten en de kasteelvijvers.

Ook de dreven moeten als dusdanig behouden blijven. Er wordt voldoende openheid langs en onder de dreefbomen behouden en het graslandbeheer onder de dreefbomen wordt uitgevoerd met

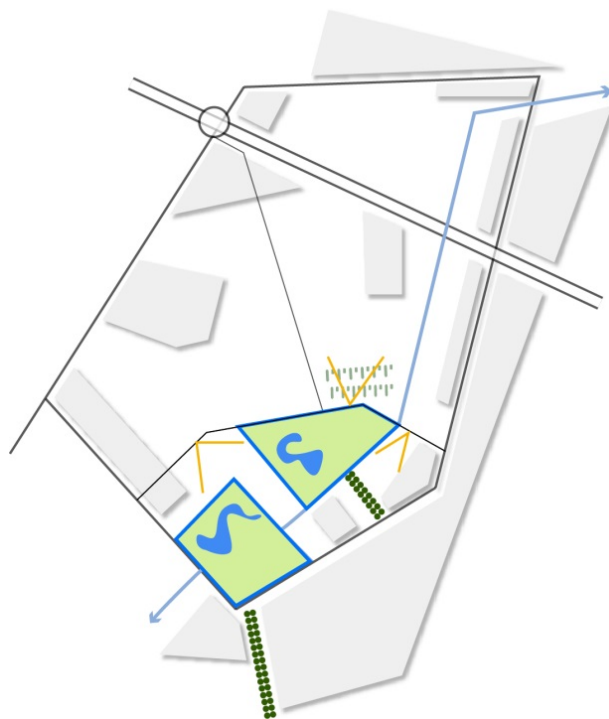
respect voor de bomen, zodat deze alle kansen krijgen om verder door te groeien tot waardevolle, oude bomen.

Verdwenen bomenrijen langs grachten en perceelsranden worden opnieuw aangeplant.

De boomgaard ten noorden van kasteelpark Borluut wordt hersteld en uitgebreid.

Bij het uitstippelen van het gewenste beheer wordt rekening gehouden met het historische beheer van dit type landschap.

Op die manier wordt de identiteit van het gebied, als een gevarieerd en kleinschalig halfopen-gesloten landschap, versterkt, waardoor de belevingswaarde en biodiversiteit toeneemt.



Figuur 39: concept behoud en versterken van cultuurhistorisch landschap

PROJECTPLAN

De ruimtelijke concepten zijn vertaald in een projectplan. Deze kaart geeft de concrete gewenste inrichting voor het gebied weer. Alle details per perceel worden beschreven in de projectnota bij het onteigeningsplan dat gekoppeld wordt aan het RUP Groen.

ROSDAMBEEKVALLEI - Projectplan (juli 2021)
aaneengesloten bos en natuurken



Figuur 40: projectplan Rosdambekvallei

8. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is voor een groot deel private eigendom en is gedeeltelijk waardevol, maar heeft veel potentieel om verder te ontwikkelen tot een volwaardige natuurkern.

Rosdambeekvallei noord (ten noorden van E40)

Dit gebied is een waardevolle natuurkern nabij de Leievallei. Het gebied is volledig in private eigendom.

De percelen direct palend aan het deelgebied Rosdambeekvallei, volgens de huidige situatie reeds gelegen in een natuurbestemming, worden momenteel beheerd door een erkende natuurvereniging. Het is dan ook zinvol om het broekbos dat herbestemd wordt in voorliggend RUP binnen datzelfde natuurbeheer in te passen. Een schaalvergroting verhoogt de effectiviteit van de natuurbescherming. Het beheer van grotere aaneengesloten gebieden is ook veel kostenefficiënter. Mogelijk kan voor het beheer van deze gronden samengewerkt worden met buurtbewoners en lokale landbouwers, wat bijdraagt tot een grotere betrokkenheid en interactie.

In die zin is de Stad Gent geen voorstander om het natuurgebied ten noorden van de E40 in eigen beheer te hebben. Dit zou zorgen voor een versnipperde situatie. De Stad Gent heeft dan ook niet de intentie om deze percelen te verwerven, maar zal subsidies verlenen aan een erkende natuurvereniging bij de verwerving van percelen.

percelen ten zuiden van E40

Het deelgebied is zo goed als volledig in private eigendom. Hoewel het deelgebied al een biologische waarde heeft, is de bestemming als “zone voor natuur”, de doelstelling om hier aan bosuitbreiding en natuurherstel te doen nog onvoldoende gerealiseerd.

In functie van het actief uitvoeren van het RUP en hier aan een gerichte bosuitbreiding en natuurherstel te kunnen doen, heeft de Stad Gent de bedoeling om de essentiële percelen te verwerven. Op die manier kan hier een gepast natuurbeheer worden gevoerd, kan er tegelijkertijd ook op weloverwogen plekken effectief bos aangeplant worden en kan het gebied publiek toegankelijk gemaakt worden. Verwerving is ook noodzakelijk om eerder opgehoogde percelen langs de beek opnieuw te herstellen in functie van ruimte voor water. Daarom worden de percelen die noodzakelijk zijn in functie van een samenhangend en toegankelijk groengebied opgenomen in het onteigeningsplan dat bij voorliggend RUP wordt gevoegd. Zonder onteigening kunnen de bestemming en de doelstellingen voor het gebied moeilijk of niet gerealiseerd worden. Het algemeen nut, de noodzaak van de onteigening en de concrete inrichtingsmaatregelen worden in detail toegelicht in de project- en motiveringsnota bij het onteigeningsplan.

De (delen van) percelen waar de beoogde doelstellingen reeds gerealiseerd zijn en waar een publiek karakter niet noodzakelijk is, worden niet opgenomen in het onteigeningsplan. Zo kunnen de huiskavels bij de drie (voormalige) hoevecomplexen langs de Duddegemstraat, inclusief de toegangswegen ernaar toe, in private eigendom blijven. Hier is het beoogde landschapsbeeld gerealiseerd en publieke toegankelijkheid niet essentieel. Het perceel aan de achterzijde van het woonperceel langs Autoweg-zuid 4, maakt onlosmakelijk deel uit van de tuinzone. Zo is er op de perceelsgrens een vijver inclusief brugje gelegen, waardoor dit kadastrale perceel onmogelijk publiek toegankelijk gesteld kan worden. Dit perceel wordt bijgevolg ook niet opgenomen in het onteigeningsplan. Vervolgens maken de tuinen horend bij de woningen langs de Lauwstraat, waar

de beoogde bestemming 'zone voor parkachtige tuin' reeds is gerealiseerd eveneens geen deel uit van het onteigeningsplan. Ook de zones tussen deze tuinen en de Rosdambeekvallei, waar de beoogde inrichtingsdoelstellingen reeds gerealiseerd zijn, maken geen deel uit van het onteigeningsplan. Hier is immers geoordeeld dat publieke toegankelijkheid van deze percelen niet wenselijk noch mogelijk is omwille van het natte en 'wilde' karakter. Inrichtingen in functie van toegankelijkheid zouden hier het natuurlijk milieu te sterk verstoren. De zones tussen de private tuinen en de Rosdambeekvallei, waar de inrichtingsdoelstellingen nog niet gerealiseerd zijn, maken echter wel deel uit van het onteigeningsplan.

Het kasteelpark Mariasteen maakt geen deel uit van het onteigeningsplan aangezien de beoogde inrichtingsdoelstellingen hier gerealiseerd zijn. Ook het behoud van voldoende privacy op het kasteeldomein en het behoud van de cultuurhistorische eenheid als kasteelpark zijn redenen om het kasteelpark Mariasteen niet op te nemen in het onteigeningsplan. Om dezelfde redenen maakt ook de toegangsreef tot het kasteeldomein, geen deel uit van de te onteigenen zone.

Ook het langgerekte perceel langsheen Autoweg-Zuid, in eigendom van Aquafin, wordt niet opgenomen in het onteigeningsplan aangezien hier een brede afwateringsgracht ligt. Het is dus niet wenselijk dit perceel te wijzigen. De waterbufferende werking (i.f.v. riolering) van dit perceel blijft ongewijzigd behouden.

Indien de eigenaars van percelen die niet opgenomen zijn in het onteigeningsplan, toch afstand wensen te doen van deze percelen, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. Daarom wordt aan de betreffende percelen een recht van voorkoop gekoppeld.

Tot slot maken de percelen die reeds in eigendom zijn van de Stad Gent uiteraard ook geen deel uit van het onteigeningsplan. Hier kunnen de beoogde doelstellingen zonder meer gerealiseerd worden. Percelen die in de loop van het planningsproces van voorliggend thematisch RUP Groen reeds minnelijk werden aangekocht, maken geen deel (meer) uit van het onteigeningsplan.

Percelen ten zuiden van Rijsbrugge

Voor deze percelen staat een open graslandkarakter voorop. De bestemming is hier reeds gerealiseerd. Er hoeven bijgevolg geen specifieke acties ondernomen te worden.

9. 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. De meeste percelen binnen het deelgebied Rosdambeekvallei hebben reeds een groene bestemming, waardoor het op dit moment ook niet mogelijk of toegelaten is om deze percelen te bebouwen. Dit betekent dan ook dat er voor desbetreffende percelen geen planschade van toepassing is. Deze percelen worden dan ook niet opgenomen in het register planbaten en planschade.

Bovendien is voor een groot gedeelte van het deelgebied Rosdambeekvallei een onteigeningsplan van toepassing. Alle mogelijke schadevergoedingen waarop een eigenaar recht heeft, worden in dat geval meegerekend in de onteigeningsvergoeding of in de vergoeding die voorzien wordt bij minnelijke aankoop. Dit betekent dat voor de percelen gelegen binnen het onteigeningsplan de eventuele planschade vervalt in de mate dat er minnelijk aangekocht wordt of er overgegaan wordt tot onteigening. Deze percelen worden dan ook niet opgenomen in het register planbaten en planschade.

Voor de percelen die niet opgenomen zijn in het onteigeningsplan en geen groene bestemming hebben, kan de bestemmingswijziging 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.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 26, sectie A, 201
- Gent, AFD 26, sectie A, 198H
- Gent, AFD 26, sectie A, 204F
- Gent, AFD 26, sectie A, 223C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 221D (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 26, sectie A, 227 (gedeeltelijk).

Het deelgebied is voor een groot gedeelte gelegen in geregistreerd landbouwgebruik. Het betreft voor een groot deel zonevreemd landbouwgebruik, zodat de eigenaars geen kapitaalschade kunnen vragen. De percelen tussen de E40, de bedrijfsgebouwen van Syntra en de Duddegemstraat bevinden zich wel binnen een agrarische bestemming. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaar(s) die meer dan 0,5 ha bezit, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM.

10. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA SW4 Afsnee zuid, strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor parkgebied
- zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven
- zone voor wandelwegen
- zone voor waterlopen
- zone voor open bebouwing
- zone voor koeren en tuinen
- rooilijn.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Landelijk Gebied I Zuid, strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- strook voor land- en tuinbouw, alsmede bloementeelt.

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:

- parkgebied
- agrarisch gebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Voor de realisatie van dit RUP wordt verkaveling 1962 SDW 139/00 opgeheven voor wat betreft lot 36 en lot 37.

11. landbouwimpact

Het betreft voornamelijk zonevreemde landbouw.

Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Ten noorden van de E40 is oppervlakte van 0,49 ha aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Hier is echter geen geregistreerd landbouwgebruik aanwezig. Ten zuiden van de E40 gaat het over een oppervlakte van 0,5 ha, waarvan slechts 0,07 ha bestaat uit geregistreerd landbouwgebruik. Deze oppervlakte is geregistreerd als 'houtachtige gewassen'

De herbestemming van de oppervlakte aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied, wordt volledig gecompenseerd door een planologische ruil. Deze planologische ruil gebeurt binnen voorliggend RUP.

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

Het LER werd opgeleverd in mei 2018 en is opgemaakt op basis van de contour uit de scopingnota. Sindsdien, o.m. op basis van de resultaten van het LER, is de contour nog gewijzigd. Dit heeft bijgevolg ook een gewijzigde impact tot gevolg.

Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Rosdambeekvallei⁷:

- | | |
|---|------|
| • totale oppervlakte (in ha): | 42 |
| • oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha): | 18,1 |
| • aantal gebruikspcelen: | 27 |
| • % in landbouwgebruik: | 45 |
| • aantal gebruikers: | 8 |

⁷ Gegevens LER (2018)

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Rosdambeekvallei zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. De contour en de uitvoeringsstrategie werden daarom beperkt aangepast, niet alle percelen worden opgenomen in het onteigeningsplan.

Rekening houdend met de conclusies uit het LER is voor dit deelgebied nood aan flankerende maatregelen voor de getroffen landbouwers. De opties die de Stad Gent hiervoor verder heeft uitgewerkt zijn opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.

Garanties omtrent de flankerende landbouwmaatregelen voor het gedeelte ten noorden van de E40, worden geboden in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en de erkende natuurvereniging die als bijlage is opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.

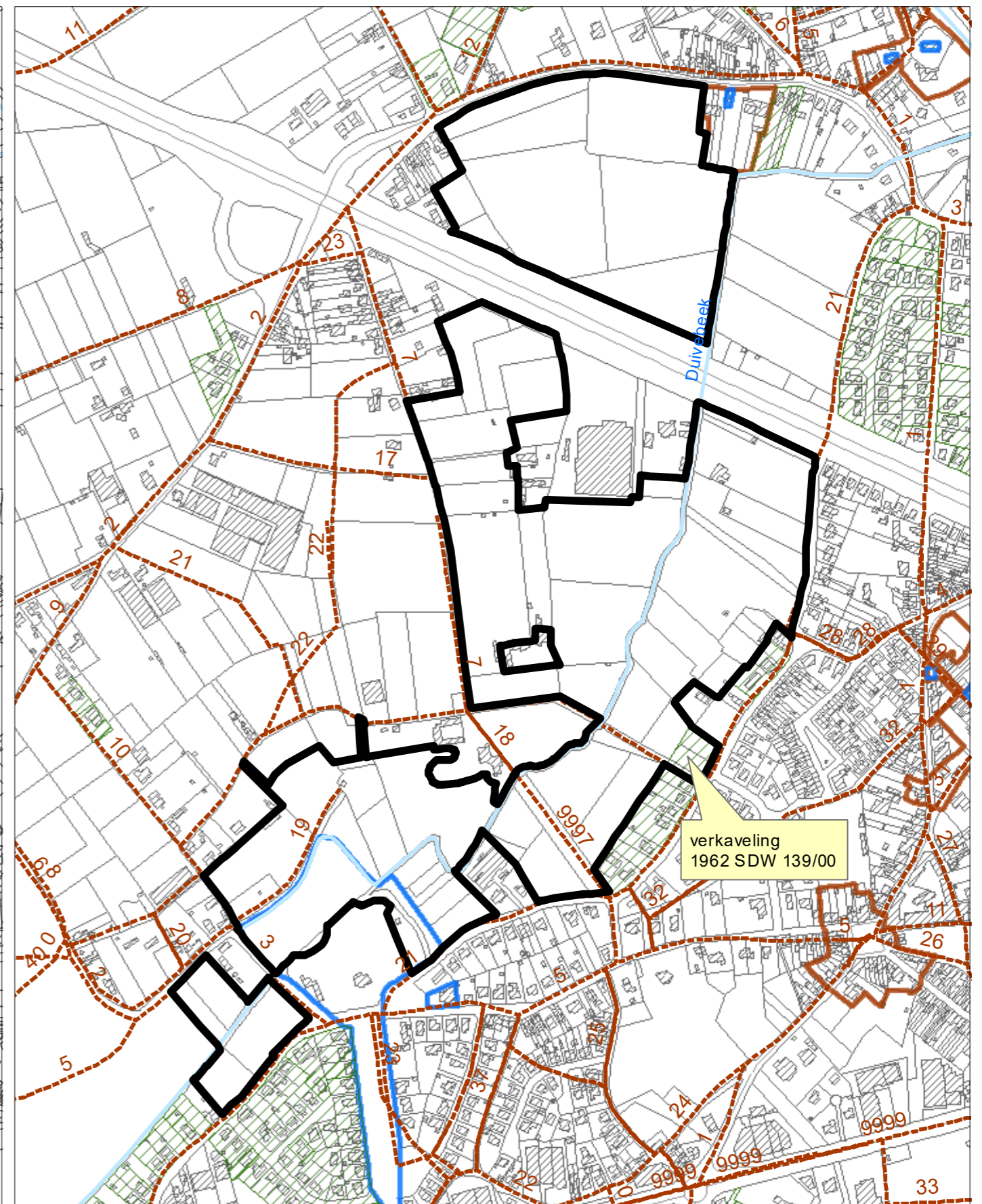
Palend aan het deelgebied is de landbouwbedrijfszetel een biolandbouwer gelegen. Deze landbouwer zet in op korteketenomloop en heeft een hoefwinkel. De gronden binnen het deelgebied kunnen binnen de bedrijfsvoering mogelijk ingezet worden onder een vorm van voedselbos. In die zin kunnen hier ook de vooropgestelde natuurdoelstellingen gehaald worden. Dit is verder uitgewerkt in de projectnota die deel uitmaakt van het onteigeningsplan dat aan het voorliggende RUP Groen wordt gekoppeld.

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 603 – Afsnee – Rosdambeekvallei		
Zone voor natuur (N) – Rosdambeekvallei		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting en beheer	<p>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.</p> <p>De verharding in natuurgebied moet beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift ‘zone voor park’ is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke voorschriften.</p> <p>Er is slechts één private ontsluitingsweg naar een woonperceel toegelaten. Deze ontsluitingsweg heeft een maximale breedte van 3m en moet uitgevoerd worden in waterdoorlatende verharding.</p>
Recht van voorkoop	<p>De betreffende percelen zijn in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van zijn perceel, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.</p>	<p>Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Gent, AFD 26, sectie A, 221D (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 223C (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 227 — Gent, AFD 26, sectie A, 228F (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 228H (gedeeltelijk) — Gent, AFD 26, sectie A, 236B — Gent, AFD 26, sectie A, 312F — Gent, AFD 26, sectie A, 311A — Gent, AFD 25, sectie C, 21D — Gent, AFD 25, sectie C, 21C — Gent, AFD 25, sectie D, 34A (gedeeltelijk) — Gent, AFD 25, sectie D, 39 (gedeeltelijk). <p>Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.</p>

Deelgebied 603 – Afsnee – Rosdambeekvallei

Indicatieve overdruk wandelpad – Rosdambekvallei		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	De overdruk heeft de bedoeling om een aaneengesloten wandelnetwerk te creëren.	De overdruk is bestemd om ingericht te worden als openbaar wandelpad en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, groenaanleg en straatmeubilair.
Inrichting en beheer	Het pad wordt zo ingericht dat de natuurwaarden van het gebied niet in het gedrang komen. Het pad wordt bijgevolg ingericht met respect voor de onderliggende bestemming.	Gemotoriseerd verkeer is op dit pad niet toegelaten, tenzij door beheervoertuigen. Verharding is niet toegelaten.



603-Deelgebied Afsnee - Rosdambeekvallei

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

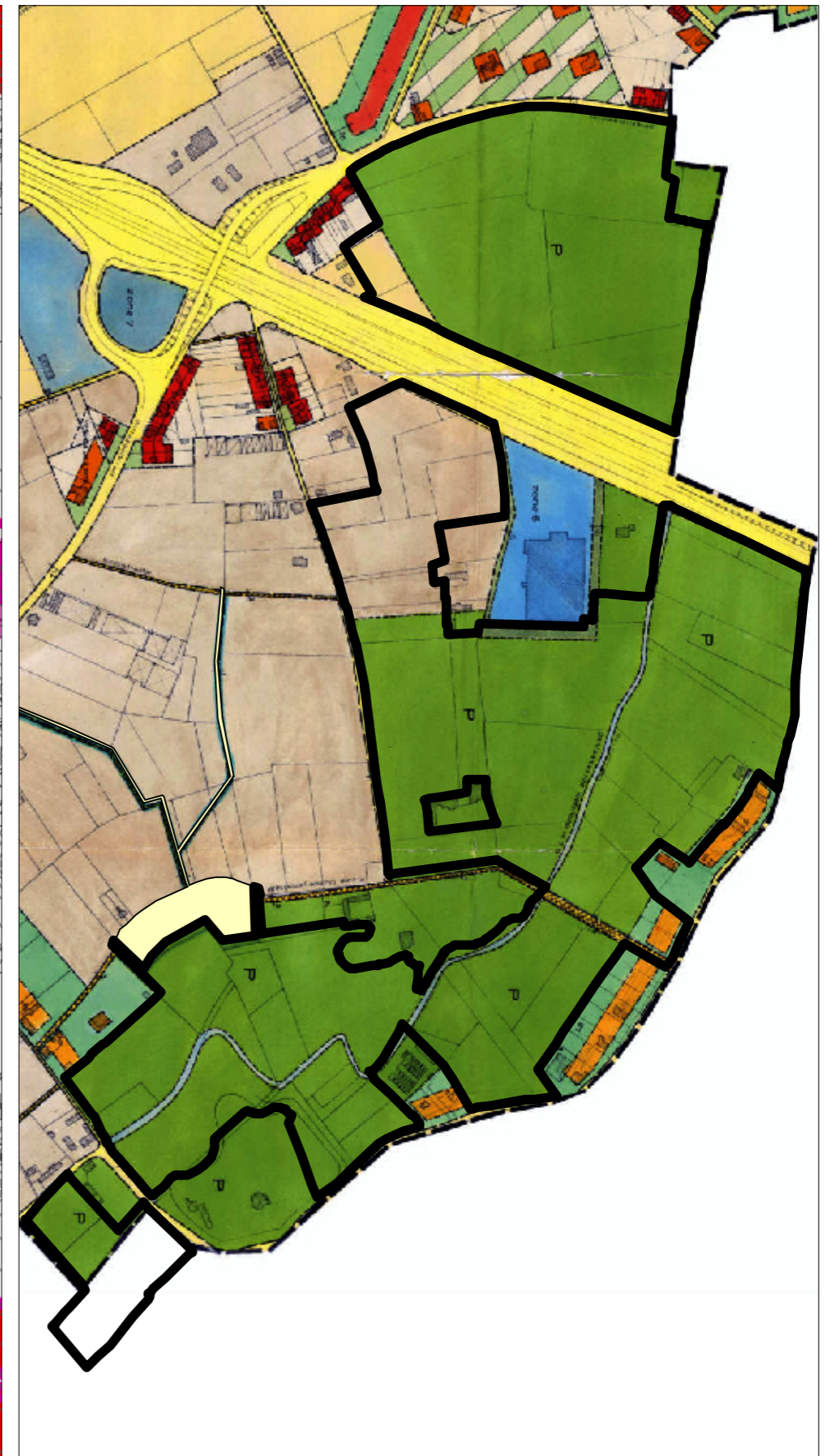
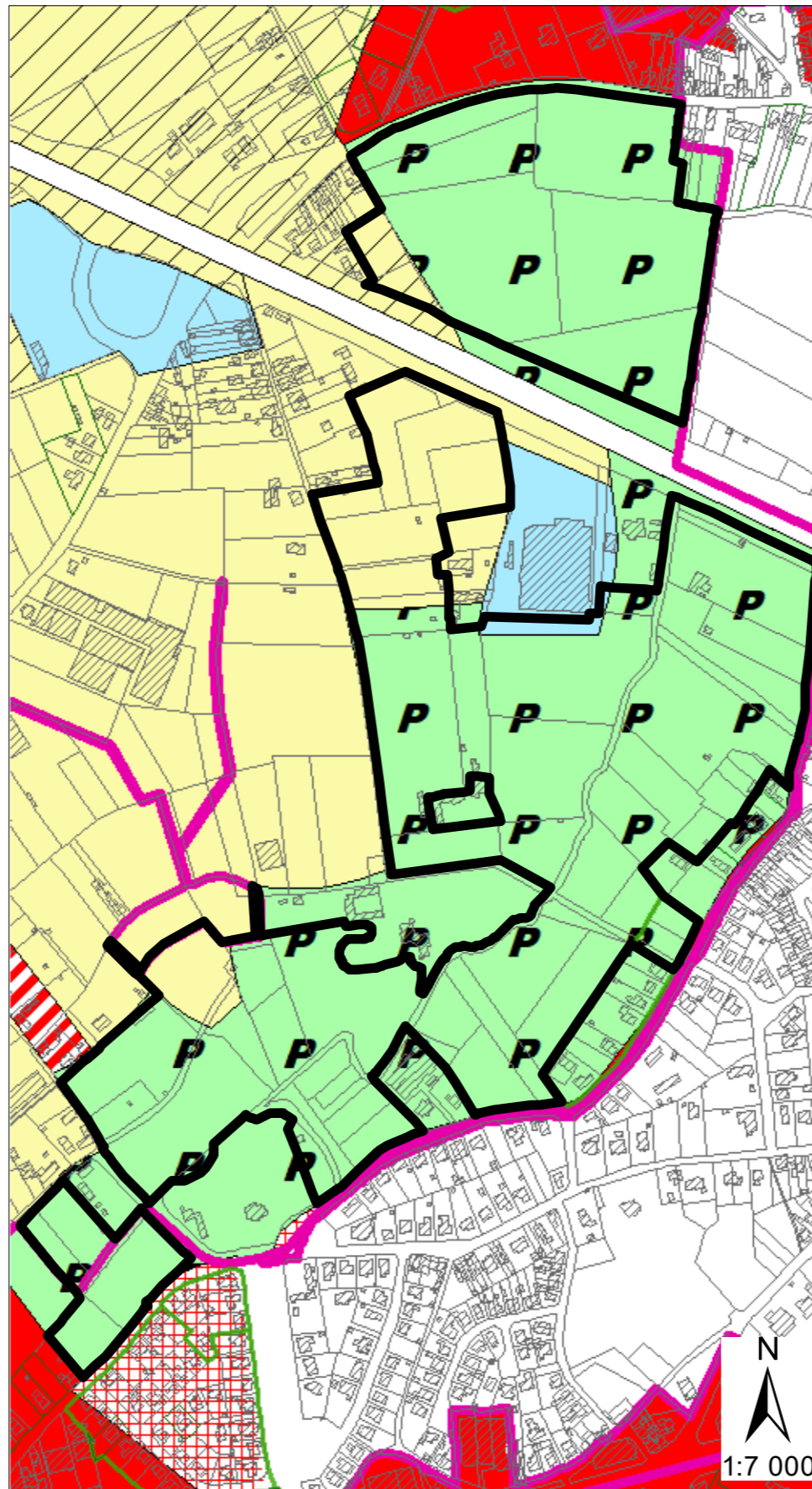
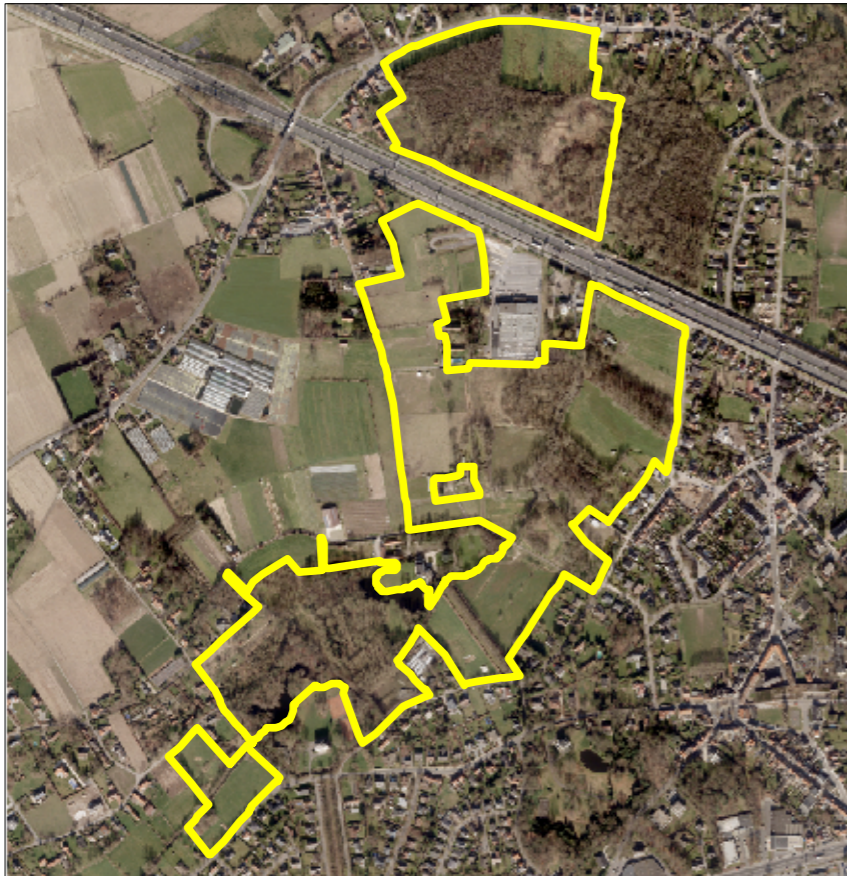
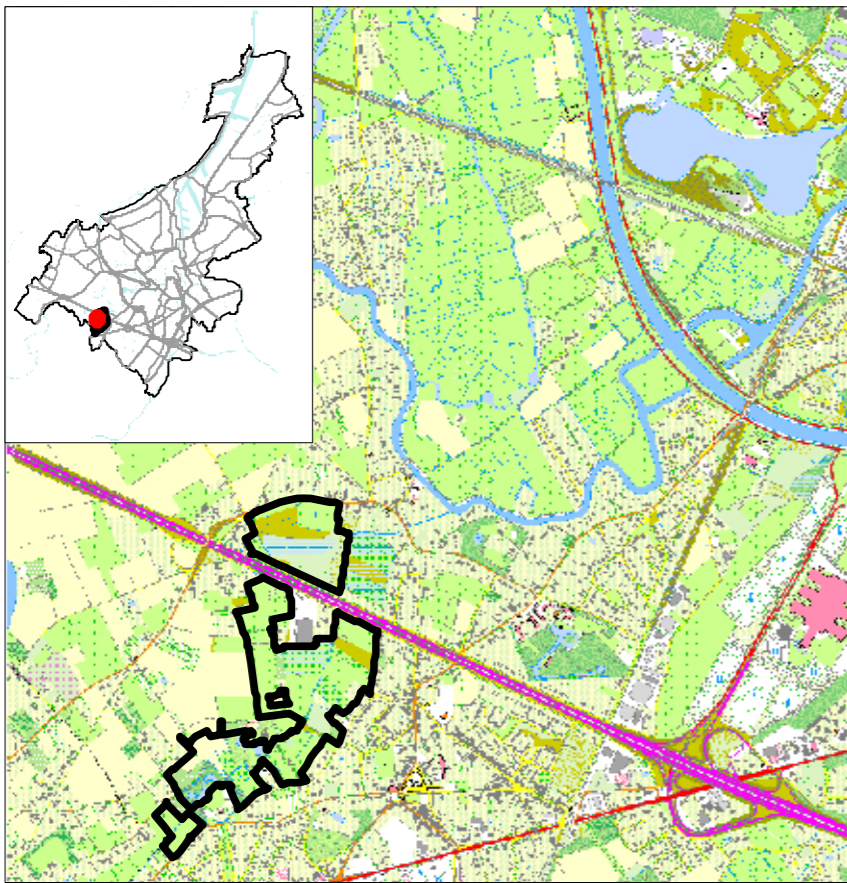
Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Juridische toestand:
beschermingen
verkavelingen
waterlopen
atlas der buurtwegen

Luchtfoto

Feitelijke toestand



603-Deelgebied Afsnee - Rosdambeekvallei

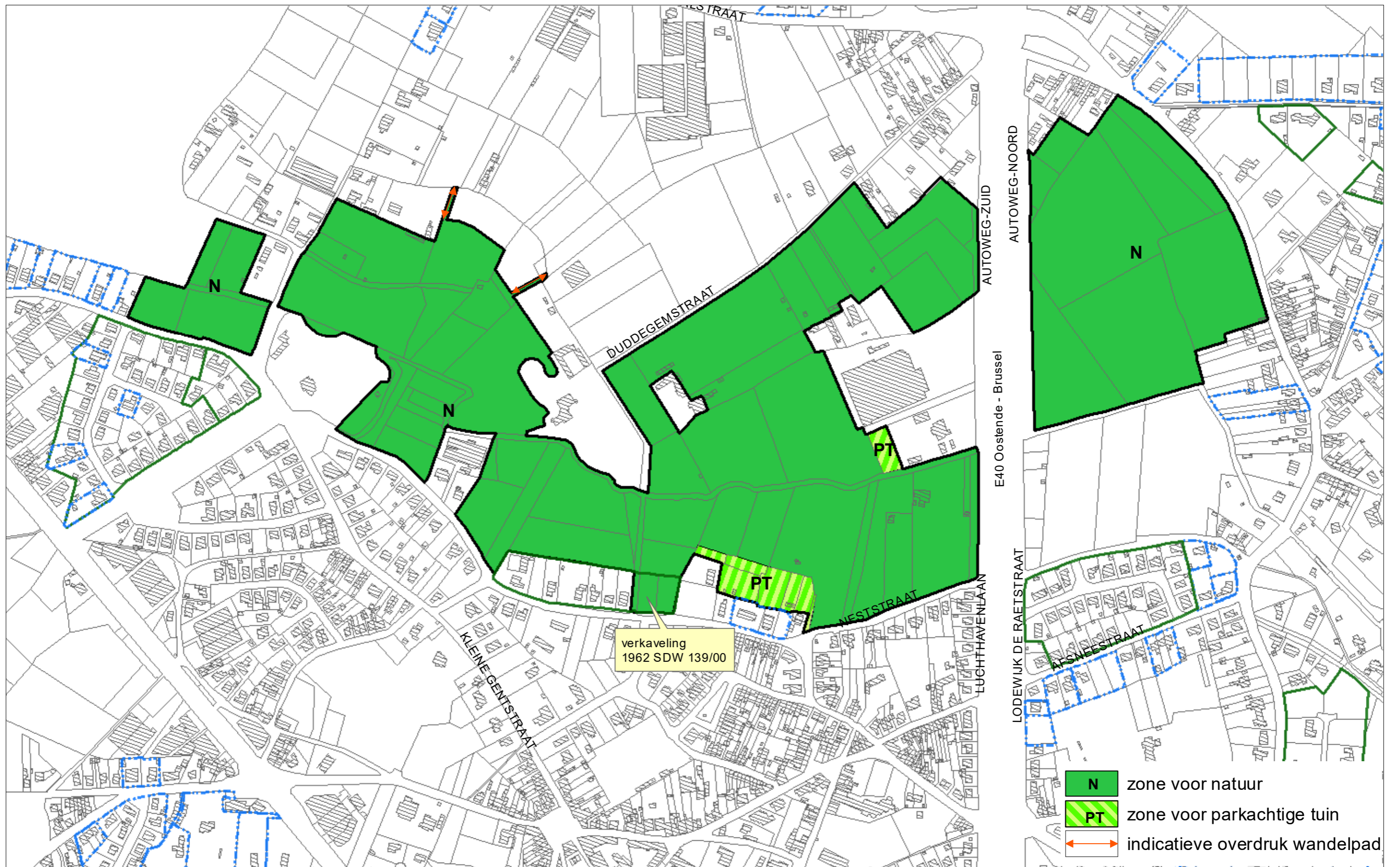
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Juridische toestand

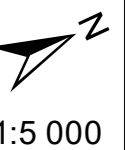
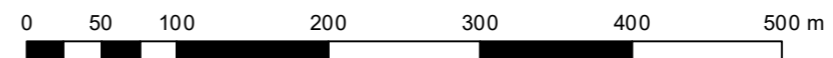
Luchtfoto

Gewestplan - BPA SDW4 Afsnee Zuid -
BPA SDW04 Landelijk gebied I Zuid



603 - Deelgebied Afsnee - Rosdambeekvallei

Kaart 2. Grafisch plan



Deelgebied 604 – Sint-Denijs-Westrem – Kareelstraat

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Kareelstraat grenst in het noorden en westen aan de Leie. Het ligt op het einde van de doodlopende Kareelstraat in Sint-Denijs-Westrem, in de nabijheid van de R4.

Het deelgebied wordt gevormd door twee kadastrale percelen op het einde van de Kareelstraat.

2. ruimtelijke context

Het perceel vormt een open gebied in een verkaveling tussen de Beukenlaan en de Leie. Het is gesitueerd in een bocht van de Leie, de oever werd hier versterkt. Het noordelijke perceel bestaat uit een gazon, waarop een gebouw (berging/magazijn) is gelegen.

Het zuidelijke perceel is een verruigde natte zone met opgaand groen. Dit perceel heeft een natuurlijke oever.

Het deelgebied Kareelstraat is gekarteerd als biologisch zeer waardevol permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden, het zuidelijke perceel betreft een biologisch minder waardevol (deel van een) perceel met waardevolle elementen open bebouwing (40 – 70 %) met opgaand groen.



Figuur 41: extract uit de biologische waarderingskaart

Naar aanleiding van de opmerkingen die gegeven werden in kader van het openbaar onderzoek en in kader van de actualisatie van de biologische waarderingskaart vond in 2012 een nieuwe

terreininventarisatie plaats. Hieruit bleek dat de opname in de biologische waarderingskaart tot dusver een onderschatting van de waarde van de terreinen betekende. Bij een nieuwe inventarisatie wordt het meest noordelijke gedeelte gekarteerd als soortenrijk permanent cultuurgrasland (hp+). Het centrale gedeelte wordt gekarteerd als soortenarm permanent cultuurgrasland (hp). Het gedeelte van het zuidelijke langgerekte perceel dat grenst aan de Leie wordt gekarteerd als verruigd grasland (hr). Het westelijke deel van dit perceel wordt aangeduid als loofhoutaanplant (n). Met uitzondering van het centrale gedeelte is bijgevolg het volledige deelgebied te beschouwen als biologisch waardevol.

Het betreft een gebied met waardevolle natuur en heeft veel kansen om verder aan natuurontwikkeling te doen. Daarnaast is het gebied door de Vlaamse Overheid geselecteerd als signaalgebied en is herbestemming verplicht (zie hoofdstuk 4). Het deelgebied heeft een oppervlakte van 1,03 ha en is volledig in private eigendom.

3. bestaande feitelijke toestand

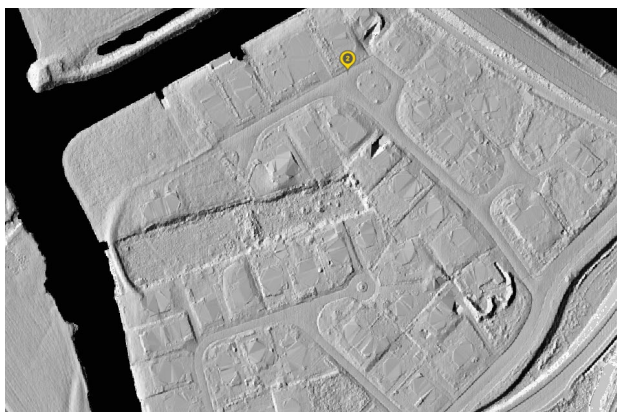
De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

Het noordelijke perceel bestaat voornamelijk uit gazon. Hierop is een gebouw (magazijn/berging) gelegen. Het zuidelijke perceel is een verruigde zone met veel opgaand groen.

Overstromingsgevoeligheid en reliëf

Het betreft natte, lager gelegen gronden met een hoog waterbergend vermogen.

In 2005 werd een dijk aangelegd langs de Leie. Deze dijk heeft echter niet veel gewijzigd aan het waterbergend vermogen van het betreffende perceel. Op het digitaal hoogtemodel is deze dijk duidelijk waarneembaar. Daarnaast is op het hoogtemodel ook duidelijk zichtbaar dat het langwerpige perceel in het zuidelijk gedeelte van het deelgebied Kareelstraat veel lager is gelegen dan de omgeving. Door de lage ligging is dit perceel zeer gevoelig voor wateroverlast. Uit kaartmateriaal blijkt ook dat de dijk niet belet dat het gebied sterk overstromingsgevoelig is. Via de zuidzijde van de dijk bereikt namelijk nog steeds Leiewater het perceel.



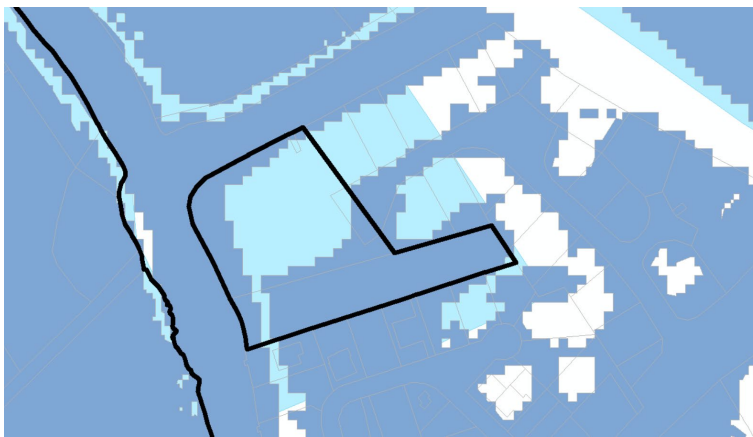
Figuur 42: digitaal hoogtemodel (bron Geopunt)

Het terrein kent een relatief sterk geaccidenteerd terrein. Een zuidelijk deel, het zuidelijke perceel, is het laagst gelegen (6 - 6,5 mTAW) en vormt een lokale depressie. Het omliggend terrein, samen met het terrein grenzend aan de Leie is iets hoger gelegen tussen 6,5 en 7 mTAW. Het centrale deel van het noordelijk gelegen perceel is het hoogst gelegen, tussen de 7,5 en 8 mTAW, op eenzelfde niveau als de woningen in de Kareelstraat.

Het normaal peil van de Ringvaart (5,60 mTAW) kan als normaal peil van de Leie ter hoogte van het signaalgebied beschouwd worden. Het maximum peil van de Ringvaart en de Leie zou in het verleden al meer dan 7,20 mTAW hebben bedragen. (bron: <https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/SG-R3-GKA-04.pdf>)

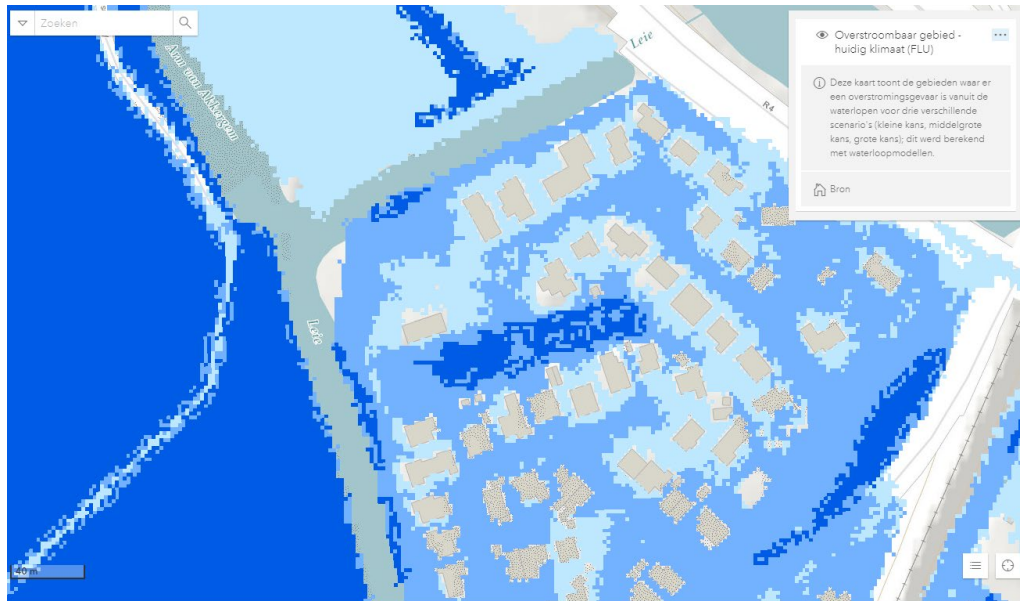
Volgens de watertoetskaart is het signaalgebied grotendeels mogelijk overstromingsgevoelig. Enkel het meest oostelijk deeltje is effectief overstromingsgevoelig

Het zuidelijke perceel en de oeverzone is, volgens de overstromingsgevoeligheidskaart van 2011 effectief overstromingsgevoelig. Het overige gedeelte van het noordelijk perceel is mogelijk overstromingsgevoelig. Op dezelfde kaarten van 2014 en 2017 is het gebied aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig (bron: <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus>). Deze kaarten worden regelmatig geüpdatet en wijzigingen hebben te maken met de manier van modellering.



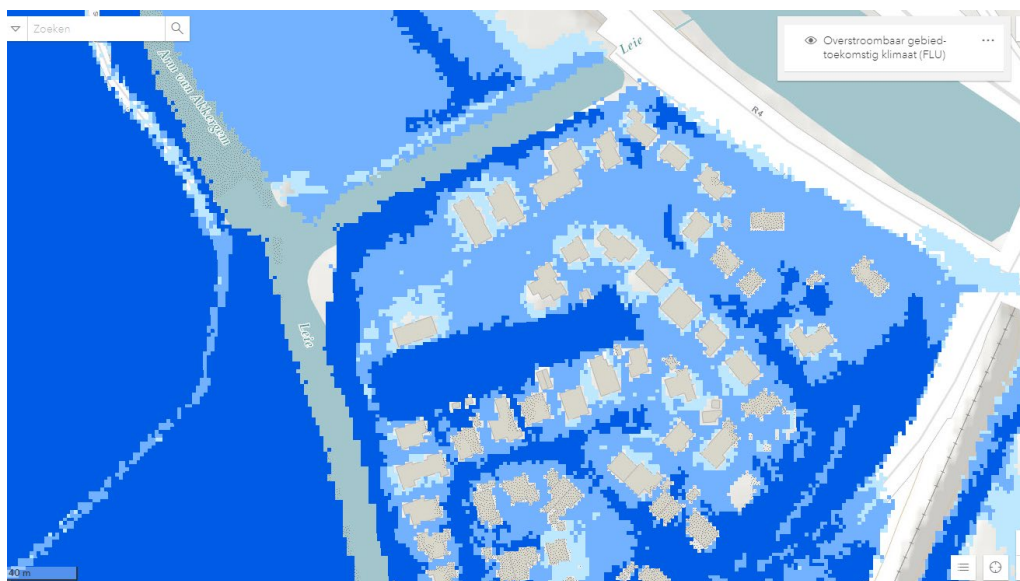
Figuur 43: extract uit de kaart watertoets: overstromingsgevoeligheid (2011)

De kaart 'overstroombaar gebied' (bron: <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus>) toont de gebieden waar er een overstromingsgevaar is vanuit de waterlopen voor drie verschillende scenario's (kleine kans, middelgrote tot grote kans). Hieruit is duidelijk dat het meest zuidelijke perceel, volgens het huidige klimaat, bijna voor de volledige oppervlakte een grote kans heeft tot overstromen. De rest van het deelgebied heeft een middelgrote en beperkt een kleine kans tot overstromen.



Figuur 44: Figuur: overstroombaar gebied (huidig klimaat), bron: <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus>

Wanneer het toekomstig klimaat mee in rekening wordt gebracht, is het overstromingsgevaar veel groter (zie hieronder). Hieruit blijkt ook dat de aanwezige dijk slechts een zeer beperkt effect heeft.



Figuur 45: Figuur: overstroombaar gebied (toekomstig klimaat), bron: <https://www.waterinfo.be/kaartencatalogus>

Het deelgebied vervult met andere woorden een belangrijke waterbergende functie die in de toekomst alleen maar zal toenemen. Het gebied is dan ook aangeduid als signaalgebied door de Vlaamse Overheid (zie verder).

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.

De site is gelegen in het stedelijk gebied volgens het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

Het deelgebied is aangeduid als “woongebied” volgens het gewestplan.

Het deelgebied grenst aan een bevaarbare waterloop, namelijk de Leie, hier ook Grensleie genoemd.

Signaalgebied

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied,...) met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Het zijn gebieden die een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

Het deelgebied Kareelstraat is door de Vlaamse Overheid aangeduid als signaalgebied (ID: SG-R3-GKA-04) (goedgekeurd door CIW op 22/06/2016). Dit signaalgebied kreeg de naam “Sint-Camilluswijk”.

Als na grondige analyse van een signaalgebied bleek dat het risico op wateroverlast bij ontwikkelen van het gebied volgens de bestemming groter wordt, dan besliste de Vlaamse Regering tot een vervolgentraject voor dat gebied. In het vervolgentraject legde de Vlaamse Regering een ontwikkelingsperspectief voor het gebied vast en bepaalde ze via welk instrument het ontwikkelingsperspectief moet gerealiseerd worden. Er zijn hierbij twee mogelijkheden: een verscherpte watertoets of een bouwrijpe opgave. Voor een groot aantal signaalgebieden werd geoordeeld dat minstens delen van het signaalgebied bouwrijvrij moeten blijven om wateroverlast te voorkomen. Als het signaalgebied een andere bestemming moet krijgen, duidt de Vlaamse Regering ook het bestuur aan dat het initiatief moet nemen om de herbesteding te realiseren.

Voor het signaalgebied Sint-Camilluswijk wordt dan ook volgende beleidsoptie voorgesteld: *Voor het signaalgebied kan bijgevolg voor een scenario C geopteerd worden waarbij de waterbergende functie van het signaalgebied behouden blijft bij de herbesteding van het signaalgebied naar een natuurfunctie.*

Dit werd bekrachtigd door het Besluit van de Vlaamse Regering (BVR 31/03/2017), waarbij de Vlaamse Regering heeft beslist dat de Stad Gent een RUP opstelt voor de bestemmingswijziging naar natuur. Er werd beslist dat het gebied bouwrijvrij moet blijven.



Figuur 46: bron: geoloket.vmm.be

Het signaalgebied is op het plan juridische toestand aangeduid met een lichtblauwe arcering.

WORG

Met de wijziging van 8 december 2017 aan de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) is een nieuwe procedure voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden vastgelegd. Het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018 houdende nadere regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden maakt de procedure operationeel. De Vlaamse Regering kan bij besluit gebieden aanduiden als watergevoelig openruimtegebied.

Naast de opmaak van een RUP in functie van het bouwvrij houden van signaalgebieden is de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied een alternatieve piste. Een aanduiding als worg heeft als gevolg dat de bij decreet vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften (nieuw artikel 5.6.8§3) van toepassing worden en de voordien geldende bestemming wordt opgeheven. Op deze manier wordt in gebieden die belangrijk zijn voor het watersysteem het waterbergende vermogen gevrijwaard. Die bouwvrije opgave is of wordt in een beperkt aantal gevallen (ook) gerealiseerd via een RUP. Het signaalgebied Sint-Camilluswijk (deelgebied Kareelstraat uit het voorliggend RUP groen) wordt opgenomen in de lijst met watergevoelige openruimtegebieden die de Vlaamse Regering zal goedkeuren. De aanduiding als worg zal echter niet gebeuren aangezien de Stad bijkomende ambities heeft inzake biologische waarde. Om die reden werd geoordeeld dat de Stad een RUP opmaakt waarbij de bouwvrije opgave vastgelegd wordt.

In april 2018 werd de voorlopige aanduiding van worg en de lijst met de betreffende gebieden door de Vlaamse Regering voorlopig aangeduid. In 2018 werd de plan-MER hiervoor opgestart met de bedoeling om de mogelijke effecten van het plan op mens en milieu in kaart te brengen. In de zomer van 2018 werd het openbaar onderzoek over de kennisgevingsnota gehouden.

5. planningscontext

In de gewenste groenstructuur volgens het Groenstructuurplan⁸ is het deelgebied aangeduid als **onderdeel van de riviervallei en in een meersenlandschap**.

Het deelgebied Kareelstraat is gelegen langs de **groenklimaatas 6**, gelegen langs de Leievallei. Groenklimaatassen zijn belangrijke dragers van het groeneruimtenetwerk op Gents grondgebied. In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent, is de ambitie opgenomen om de groenklimaatassen te versterken. Groenklimaatassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.

De aaneen te schakelen natuurgebieden binnen groenklimaatas 6 zijn onder meer:

- het natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen met kleinschalige recreatievoorzieningen in oostelijke rand;
- Leievallei met natuurlijke, agrarische en extensief-recreatieve component zoals ontwikkeld in landinrichtingsproject (VLM).

De visienota en nota 'plan van aanpak Groenklimaatassen' werd op 23 december 2020 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd. Deze visienota dient als intern richtlijnenkader voor vergunningen- en adviesverlening bij ruimtelijke projecten en plannen. Deze visie is bijgevolg niet vrijblijvend. Het tracé van de groenklimaatassen, zie hieronder, is hierbij goedgekeurd door het college en is dus niet indicatief. Daarnaast wordt in de nota ook opgenomen dat er gestreefd wordt naar een zo breed mogelijke groene link (p.9) De breedte varieert, maar de ambitie is een as van minimaal 30m. Een groenklimaatas is dus een "kralensnoer" van groene ruimtes en het deelgebied Kareelstraat kan beschouwd worden als zo'n "kraal". Om de goedgekeurde doelstellingen voor de groenklimaatas te behalen is het noodzakelijk om de nog onbebouwde ruimte in deelgebied Kareelstraat als dusdanig te vrijwaren. Daarbovenop is in de visienota vastgelegd dat in de groenklimaatassen het bestaand groen maximaal wordt behouden en versterkt en water een zichtbare plek krijgt (p. 18).

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



Figuur 47: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaat 6 t.h.v. deelgebied Karelstraat

De Structuurvisie 2030 stelt eveneens dat instrumenten worden ingezet om de samenhang van het groene netwerk op de groenklimaatassen te vergroten. Nieuwe bebouwing binnen de groenklimaatassen is niet gewenst (p. 136). Wat nog rest van het typische valleilandschap wordt optimaal gaaf gehouden.

In de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent, wordt expliciet verwezen naar de **signaalgebieden**, binnen een afwegingskader voor stedelijk ontwikkelingen in diverse types watergevoelig gebied: “Twee van de effectief overstromingsgevoelige gebieden in Gent zijn door de Vlaamse overheid geselecteerd als signaalgebieden: Asselsestraat Drongen en Sint-Camilluswijk Afsnee Gent. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften (bijvoorbeeld woonzone) en het belang van dit gebied voor het watersysteem. We herbestemmen deze zones naar een zachte open ruimtebestemming (zone voor natuur).” (Structuurvisie, pag. 160)

Meer algemeen stelt de **Structuurvisie 2030** ook ambitieuze doelstellingen voor de Gentse Leievallei, waarvan deelgebied Karelstraat deel uitmaakt. Zo moet hier worden ingezet op open ruimte, groen en water, ook in de woonweefsels (i.f.v. het beheersen van de temperatuur, het watersysteem en de luchtkwaliteit). Het is hier belangrijk om de verhardingsgraad terug te dringen. Groen en water zijn hier essentieel voor de biodiversiteit. Daarnaast is de Leievallei deel van een groenklimaat, zoals hierboven beschreven. In de bindende bepalingen m.b.t. het groeneruimtenetwerk is vastgelegd dat o.m. de vallei van de Leie een structuurbepalend element is.

De twee percelen die deel uitmaken van het deelgebied Karelstraat, zijn de nog enige onbebouwde percelen op deze oever van de Leie tussen de Ringvaart en Afsneedorp (en verder). In de Structuurvisie 2030 is vastgelegd dat het fysisch systeem, bepaald door de waterlopen, de basis vormt voor verdere ruimtelijke ontwikkeling. Het watersysteem is ruimtelijke drager. Andere patronen moeten zich aanpassen aan het watersysteem (p. 48). Toegepast betekent dit dat verdere ontwikkelingsmogelijkheden voor het deelgebied niet bepaald worden door de bestaande nederzettingsstructuur maar eerder door het fysisch systeem, in dit geval de Leievallei. Bijgevolg is het niet passend om verdere bebouwing op de betreffende percelen te voorzien.

bekkenbeheerplan

De visie van het bekkenbeheerplan streeft een optimaal behoud van de waterconserveringsgebieden en de actuele en potentiële waterbergingsgebieden na. Ze streeft naar een vrijwaring van bebouwing/verharding in de waterconserveringsgebieden en de actuele en potentiële waterbergingsgebieden. Multifunctionaliteit van waterconservering en waterberging met de sectoren huisvesting en industrie is niet aangewezen. De opmaak van deze fiche is een vertaling van deze visie. (bron:

<https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/SG-R3-GKA-04.pdf>).

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het gebied vormt een ecologische stapsteen waarbij de Leie als ruimtelijke drager fungeert. De groenzone is onderdeel van de Leievallei en heeft een hoge biologische waarde. Deze oeverstrook vormt één van de weinige onbebouwde zones in de nabije omgeving. Het deelgebied is volgens de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan onderdeel van het meersenlandschap. Bovendien is het perceel effectief overstromingsgevoelig en aangeduid als signaalgebied. De aanduiding tot signaalgebied heeft tot gevolg dat ervoor gekozen is om de waterbergende functie te behouden en dat hier geen woonfunctie toegelaten kan worden. De Vlaamse Regering besliste dat voor het signaalgebied Sint-Camillus een RUP wordt opgemaakt door de Stad Gent. Voorliggend deelgebied uit het RUP groen omvat dit signaalgebied.

Omwille van deze redenen wordt ervoor gekozen om de natuurwaarde van het gebied planologisch te beschermen en bij voorkeur te verhogen, door er de gepaste bestemming als “zone voor natuur” aan te koppelen.

Door de herbestemming kan de gewenste groen- en natuurstructuur langs de Leie verder worden uitgebouwd, waardoor deze nog meer als een dragende as van de natuurlijke structuur en als ecologische verbinding kan functioneren. Op die manier wordt uitvoering gegeven aan het concept groenklimaatassen zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2030 en verder gedetailleerd in de goedgekeurde visienota en nota ‘plan van aanpak Groenklimaatassen’.

Er zijn geen bijzondere voorwaarden van toepassing voor dit deelgebied. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor natuur” zijn geldig.

7. uitvoering van het RUP

Gezien het een bestaand biologisch waardevol perceel betreft en het gebied op dit moment een waterbergend vermogen heeft, is de doelstelling van de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden. Er is geen gewijzigde inrichting van de percelen nodig om de ambitie van het RUP Groen voor het deelgebied Kareelstraat te behalen.

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

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 Vlaamse Regering kan voor definitief vastgestelde RUP's, opgemaakt in het kader van de beleidsbeslissingen van de Vlaamse Regering over de signaalgebieden, beslissen om de daaruit resulterende planschadevergoeding volledig aan te rekenen op het Rubiconfonds.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 25, sectie A, 139A
- Gent, AFD 25, sectie A, 140K.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

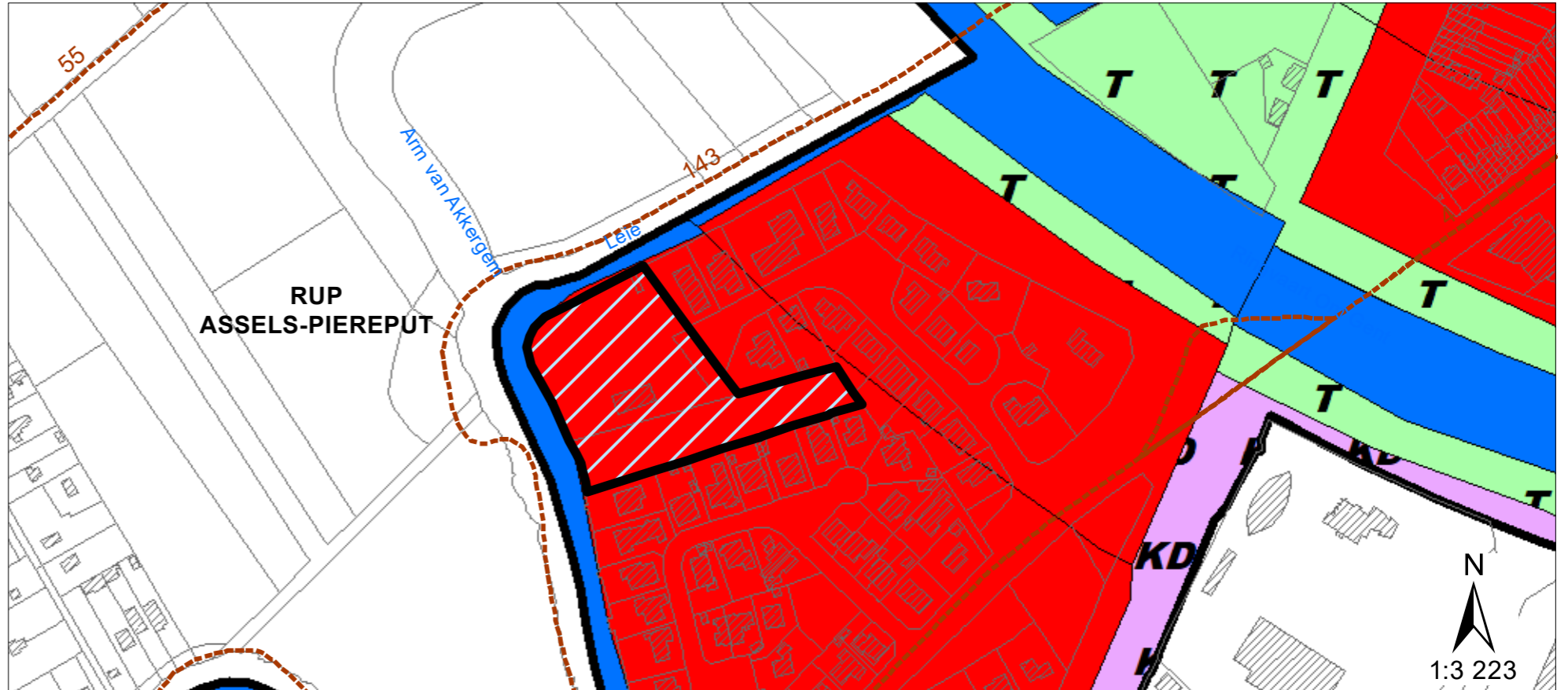
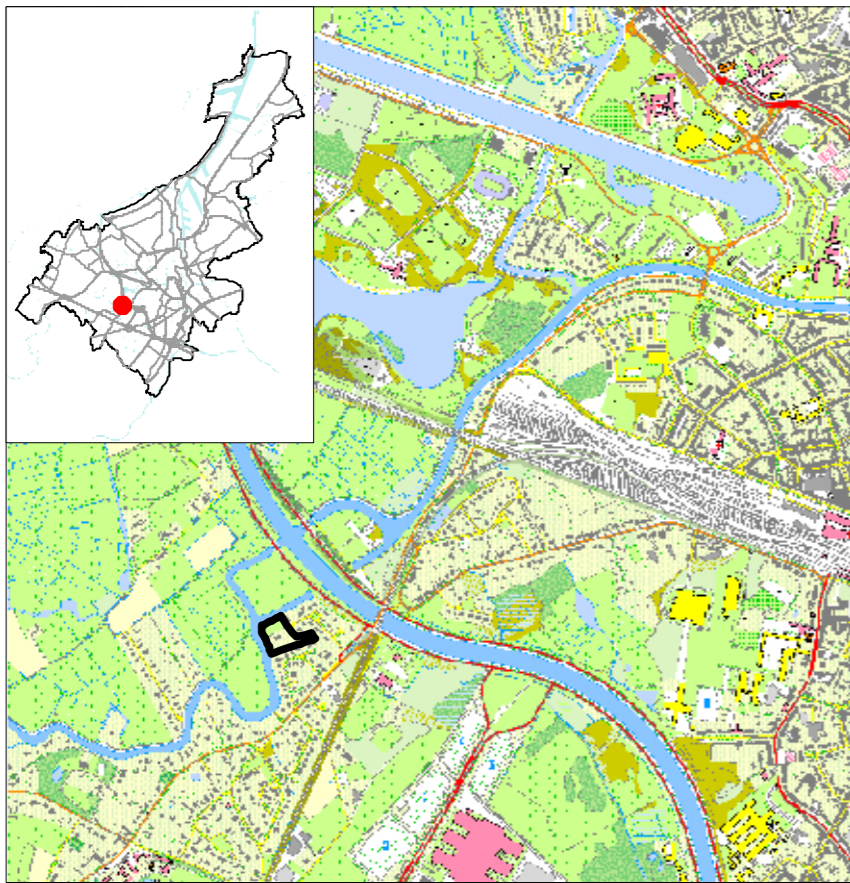
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- woongebied.

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

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 604 – Sint-Denijs-Westrem – Kareelstraat		
Zone voor natuur (N) – Kareelstraat		
	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 voorschriften.
Recht van voorkoop	Het gebied is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van zijn perceel, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen: <ul style="list-style-type: none"> — Gent, AFD 25, sectie A, 139A — Gent, AFD 25, sectie A, 140K. Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.



604-Deelgebied Sint-Denijs-Westrem - Kareelstraat

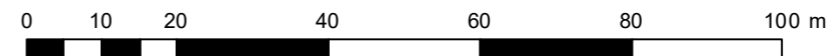
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



604-Deelgebied Sint-Denijs-Westrem - Kareelstraat

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 000

Deelgebied 605 – Sint-Denijs-Westrem – Sint-Camillus

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Sint-Camillus situeert zich in Sint-Denijs-Westrem, tussen de Beukenlaan, de E40, de spoorweg tussen De Pinte en Gent-Sint-Pieters en de Steenaardestraat.

Het deelgebied bestaat uit het park dat hoort bij het psychiatrisch ziekenhuis Sint-Camillus. De bestaande bebouwing langs de Beukenlaan en de Steenaardestraat (inclusief het bestaande tennisterrein) worden uit de afbakening van het deelgebied gehouden.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied wordt omgeven door verkavelingen en bestaat uit een historisch kasteelpark. Op de Popp kaart (1842-1879) is het kasteelpark in zijn huidige vorm herkenbaar. In 1936 werd hier een psychiatrisch ziekenhuis opgericht. De gebouwen van het ziekenhuis zijn geconcentreerd langs de Beukenlaan en beperkt langs de Steenaardestraat. Het park is een sterk bebost groengebied met een grote centrale vijver. In het park staan een aantal dieren.



Figuur 48: extract Popp kaart

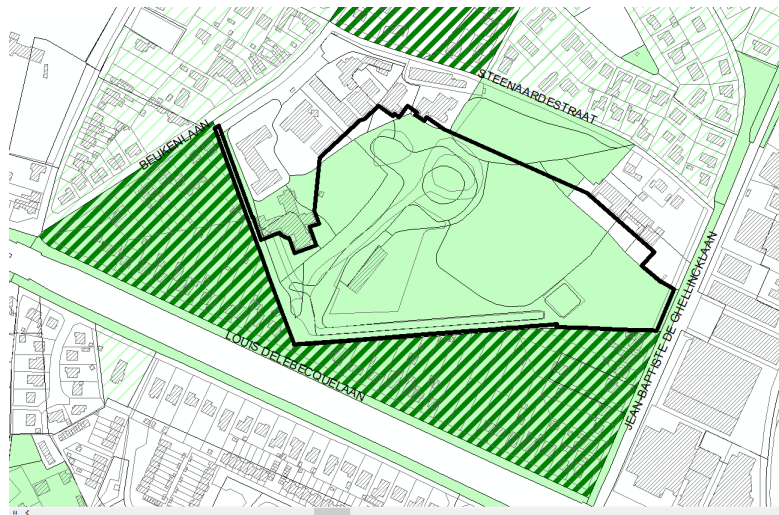
Deze zone is in zijn geheel aangeduid als biologisch waardevol park (privaat of openbaar).

In tweede eenheid vinden we er vooral (jong) eiken haagbeuk bos. Midden in het bos en in de zuidelijke rand bevindt zich een gracht/vijver, gekarteerd als stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen), daaraan grenst een soortenrijk bloemrijk gazon met soorten van schrale

bodem en een perceeltje eiken-haagbeukbos. Het eilandje bestaat eveneens uit (jong) eiken haagbeukbos.

Meer richting Steenaardestraat zijn een paar percelen gekarteerd als gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem); aansluitend op de gebouwen kant Beukenlaan zijn delen van percelen aangeduid als gesloten en dichte bebouwing met weinig groen (5 – 20%).

De gracht/vijver gekarteerd als stilstaand water eutrofe plas is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.



Figuur 49: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand ecologisch waardevol parkgebied. Het gebied heeft een oppervlakte van 7,11 ha en is in eigendom van een semi-publieke instelling.

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 private park is sterk bebost, met aan de noordzijde een eerder open grasvlakte. Er is een centrale vijver, een kleinere waterpartij en een brede gracht. In het park leven een aantal dieren (gevogelte en kleinvee). Langs de brede gracht staat een gebouw dat toegankelijk is met gemotoriseerd verkeer. Centraal in het park bevindt zich een gebouw.

Het park is enkel toegankelijk voor patiënten en werknemers van het ziekenhuis.

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Sint-Camillus is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan.

Het hoofdgebouw aan de Beukenlaan, buiten de contour van het thematisch RUP Groen, is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed als “kasteel Hamelinck”.

5. planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁹ is het park aangeduid als onderdeel van het “kasteelpark” en als “bos”.

Er bestaan voor zover gekend voor deze site en meer bepaald voor het park geen masterplannen of inrichtingsplannen.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het private park van het Sint-Camillusziekenhuis vormt een stapsteen in de ruimere groenstructuur. Het is op macroschaal namelijk gelegen tussen de Leievallei en het bosje langs de Jean-Baptiste de Ghellincklaan en het kasteeldomein Puttenhove. Maar nog belangrijker is dat het uitgestrekte en beboste park een groene long vormt voor de woonomgeving. Om deze waardevolle groengebieden expliciet te beschermen, krijgen deze voor zover dit nog niet het geval is, in voorliggend thematisch RUP Groen een gepaste groene bestemming.

Het voormalige kasteelpark heeft geen bescherming vanuit erfgoedkundig oogpunt, maar heeft desalniettemin een belangrijke cultuurhistorische waarde. Het geheel bleef intact en de vijver en waterpartijen zijn goed bewaard. Een bescherming in het thematisch RUP Groen heeft dan ook tot doel om te voorkomen dat het park wordt aangesneden en ook zijn cultuurhistorische waarde behoudt.

Bovendien is het park aangeduid als bosgebied op de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan. Deze beboste omgeving vormt een meerwaarde op vlak van belevingswaarde, luchtkwaliteit, klimaatadaptatie en welzijn, ook voor de ruimere omgeving en zonder publiek toegankelijk te zijn. Het beboste park vormt een waardevolle groenbuffer langs de E40.

Op de site van het ziekenhuis, langs de Beukenlaan en Steenaardestraat, blijven nog voldoende mogelijkheden behouden voor verbouwingen en/of uitbreidingen aansluitend op de bestaande bebouwing. In functie van het optimaliseren van de ziekenhuiswerking kunnen verbouwingwerken of beperkte uitbreidingen aan het bestaande gebouw centraal in het park toegelaten worden. Het is hierbij echter niet de bedoeling dat hiervoor waardevol groen sneuvelt. Bepalingen hieromtrent zijn opgenomen in de bijzondere voorschriften.

Tussen het ziekenhuis en de bebouwing langs de Beukenlaan ten westen van het ziekenhuis, wordt de bestaande groenbuffer met een breedte van 5m eveneens planologisch beschermd.

Gezien de context krijgt het gebied de gepaste bestemming als “zone voor park”. Het deelgebied is onderdeel van een psychiatrische site waar het intieme en rustige karakter voorop staat. Het park is bedoeld voor de patiënten, werknemers en bezoekers die nood hebben aan een rustige omgeving.

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

Bovendien zijn er in de omgeving voldoende (toekomstige) toegankelijke groengebieden. Het is dan ook niet de bedoeling om met de herbestemming ook de openstelling voor publiek af te dwingen.

Er zijn bijzondere voorschriften inzake de aanpalende spoorweg opgenomen.

7. uitvoering van het RUP

Het groengebied is in eigendom van een semi-publieke instelling, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 25, sectie D, 308H2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 25, sectie D, 313
- Gent, AFD 25, sectie D, 306C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 25, sectie D, 305E2
- Gent, AFD 25, sectie D, 305M2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 25, sectie D, 318A.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

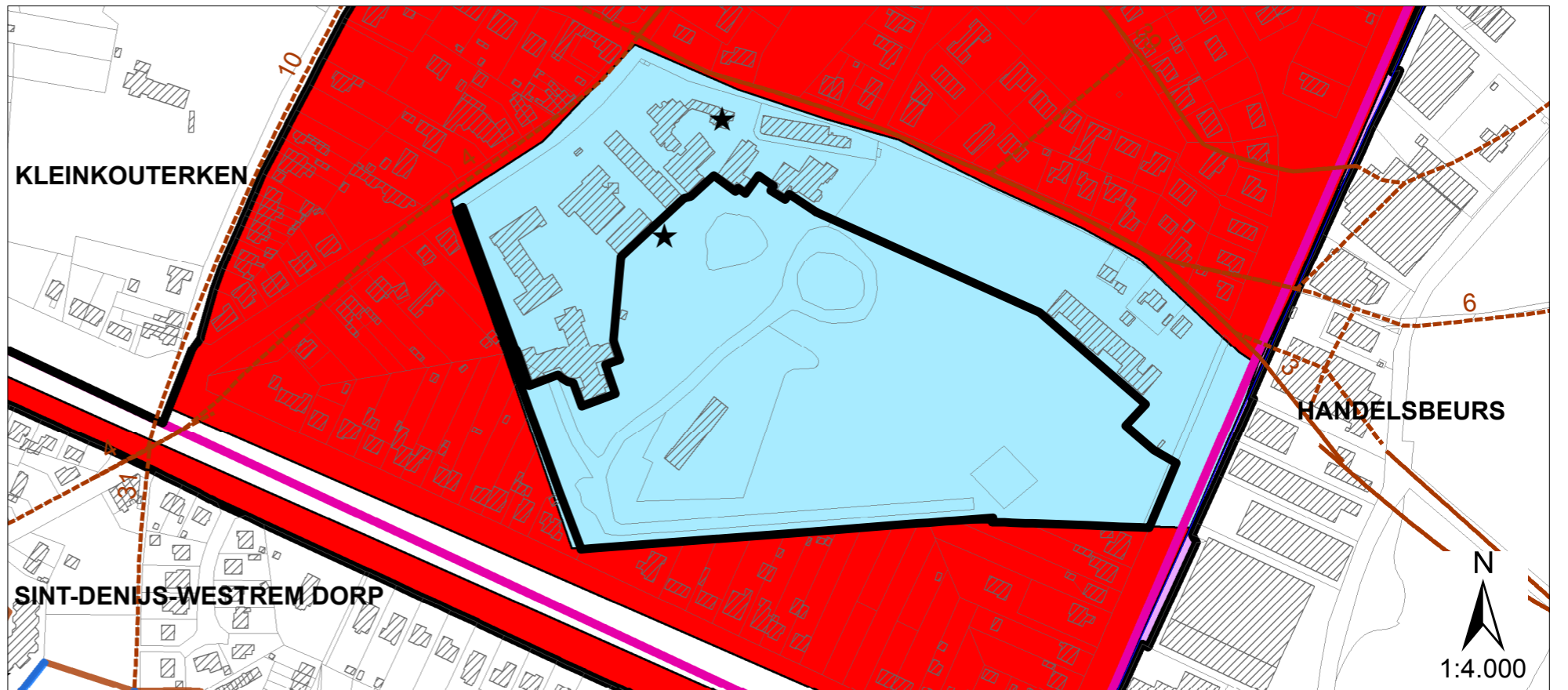
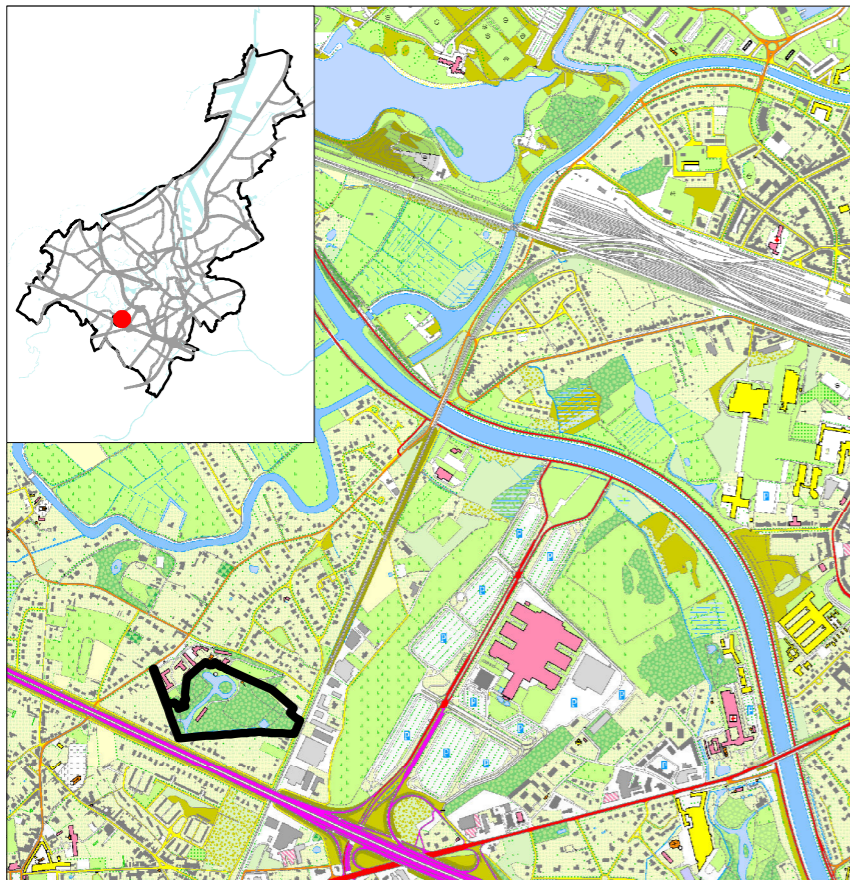
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

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

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

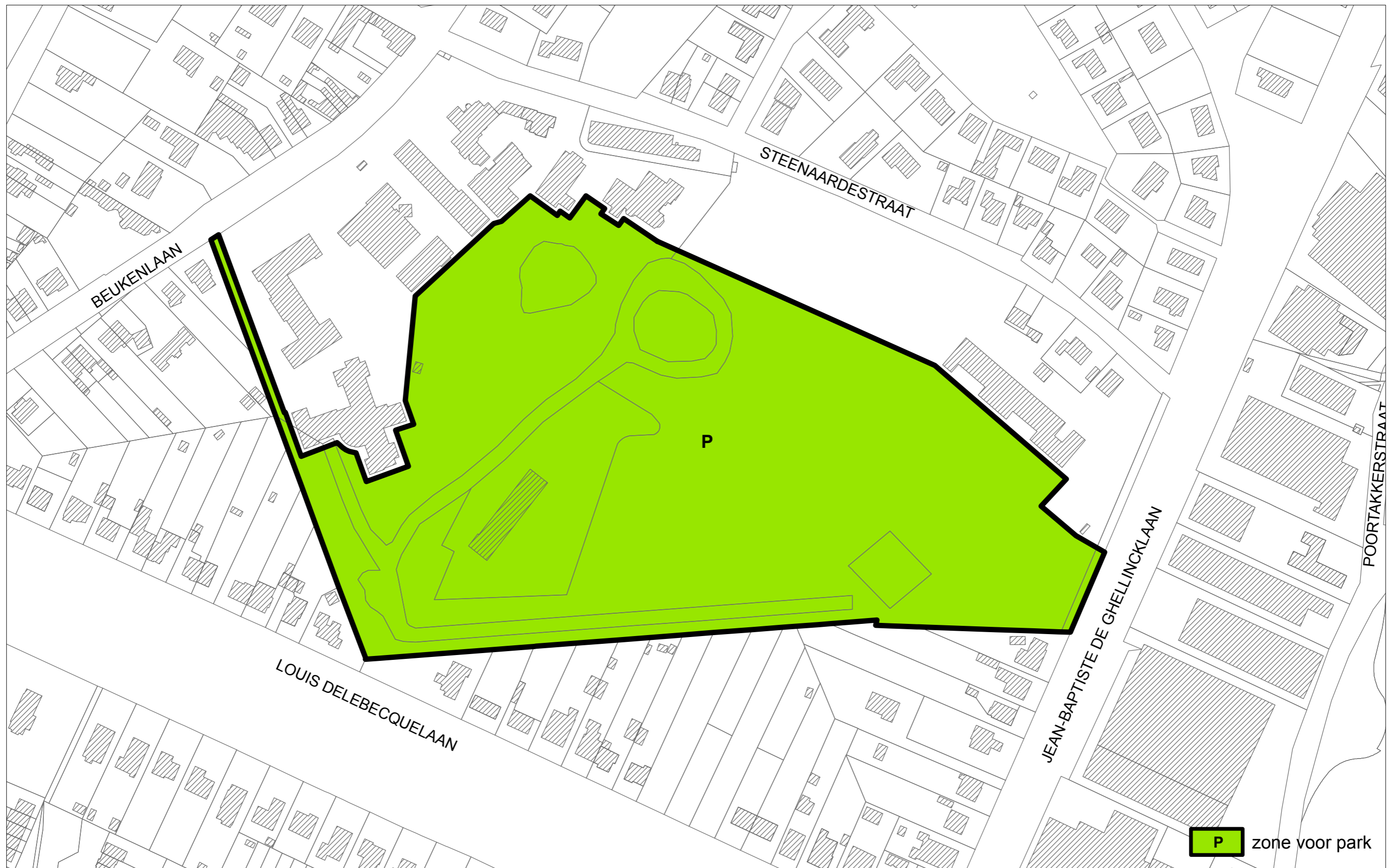
Deelgebied 605 – Sint-Denijs-Westrem – Sint-Camillus		
Zone voor park (P) – Sint-Camillus		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift "zone voor park" is van toepassing, de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften zijn aanvullend. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen is een toegelaten functie.</p>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift 'zone voor park' is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke voorschriften.</p> <p>In deze zone voor park zijn gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.</p>
Inrichting en beheer	<p>De herbestemming van het park heeft de bedoeling om de cultuurhistorische waarde ervan en het bos te beschermen. De werking van het ziekenhuis mag hier echter niet onder lijden. Daarom zijn verbouwwerken en kleinschalige uitbreidingen aan het bestaande gebouw in het park toegelaten. Deze werken moeten in functie van de werking van het ziekenhuis gebeuren en met voldoende respect en aandacht voor het aanwezige waardevol groen.</p> <p>Het private park is toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Het is echter niet toegelaten om parkeerzones in het park aan te leggen.</p> <p>Omwille van de stedelijke context en de ligging palend aan een spoorlijn, zijn constructies ten behoeve van de optimalisatie van het openbaar vervoer toegelaten.</p> <p>De vrije rand van de spoorweg wordt bepaald door de onderkant van het talud of vanaf 4,5m vanaf de buitenste spoorrail in geval het spoor op het maaiveld is gelegen, zoals op heden gekend. Binnen een strook van 10m breed, gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Het gaat bijvoorbeeld over een langsweg, een fietspad, nutsleidingen of extra sporen. Bij de plaatsing van nieuwe spoorgebonden constructies moet het maximale behoud van de openbare parkzone voorop staan.</p>	<p>Het bestaande gebouw kan behouden worden in functie van de gemeenschapsvoorziening. Het gebouw kan onderhouden worden, verbouwd worden, herbouwd worden of uitgebreid worden met 25% van de footprint van het gebouw.</p> <p>Nieuwe bebouwing is niet toegelaten.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer wordt toegelaten in functie van de gemeenschapsvoorziening. Parkeren in het park wordt niet toegelaten.</p> <p>Binnen de strook van 10m gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Deze constructies en hun ruimte-inname dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Het maximale behoud en functioneren van deze zone als publiek toegankelijk park is het uitgangspunt.</p>



605-Deelgebied Sint-Denijs-Westrem - Sint-Camillus

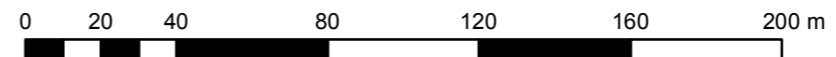
Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



605-Deelgebied Sint-Denijs-Westrem - Sint-Camillus

Kaart 2. Grafisch plan



1:2.000

Legende feitelijke en juridische toestand

Legende feitelijke toestand

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

Legende juridische toestand

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