De gemeenteraad

Besluit

2021_GR_00105 Definitief onteigeningsbesluit ter realisatie van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Thematisch RUP 169 Groen' voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel en Oostakker - Slotendries - Vaststelling

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 28 september 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckevelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman, schepen; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers
de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Sami Souguir
Betrokken: Tine Heyse, Astrid De Bruycker

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, art 6,°1
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 artikel 40,§1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, art 28 en 38, wat de procedure betreft.
- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 7, lid 4 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, artikel 2.4.3§1, wat de habilitatie betreft.

Motivering

Het **thematisch RUP Groen** wil de bestaande groengebieden in Gent planologisch beschermen en nieuwe bosuitbreiding en natuurontwikkeling mogelijk maken. Het past ook in de doelstelling van Gent om een klimaatneutrale stad te worden. Het is de ambitie om met het RUP Groen ca.115 ha bijkomend groen te realiseren en ca. 258 ha bestaand groen planologisch te beschermen.

Ter uitvoering van het RUP werd voor 3 deelgebieden eveneens een **onteigeningsprocedure** opgestart, namelijk voor deelgebied 603. Afsnee -Rosdambeekvallei, deelgebied 307. Sint-Amandsberg - Oude Bareel en deelgebied 204. Oostakker - Slotendries.

Gevoerde procedure

Volgende stappen vonden reeds plaats in de ruimtelijkeplannings-/onteigeningsprocedure:

- 10 juni 2016: goedkeuring van eerste selectie van bestaande waardevolle groengebieden waarvan het wenselijk is om deze een groene bestemming te geven
- 16 maart 2017: goedkeuring concept-RUP Groen
- 31 augustus 2017: goedkeuring van de startnota (incl. het MER-screeningsrapport) en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 169) 'Thematisch RUP Groen'
- 14 september 2017: adviesvraag startnota aan het Departement Omgeving, de deputatie van Oost-Vlaanderen, de GECORO van de Stad Gent en aan 20 adviesinstanties.
- 14 juni 2018: goedkeuring van de scopingsnota, (met als bijlagen de adviezenmatrix met de verwerking van de ontvangen adviezen, het overzicht van de inspraakreacties en het verslag van het participatiemoment) en een aangevulde procesnota.
- 28 juni 2018: goedkeuring van het voorontwerp van RUP en de aangevulde procesnota
- 6 december 2018: plenaire vergadering
- 29 september 2020: voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 169) Thematisch RUP Groen en het voorlopig onteigeningsbesluit voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel en Oostakker – Slotendries.

Inhoud van het voorlopig onteigeningsbesluit

Aan dit voorlopig onteigeningsbesluit werden conform de vigerende wetgeving per deelgebied zowel een **ontwerp van onteigeningsplan** als een **motiverings- en projectnota** toegevoegd als verplichte bijlage. De inhoud van de motiverings- en projectnota's is **tweeledig.** Enerzijds is er een uitgebreide **motivering van de onteigening** waarbij wordt beschreven over welke goederen het gaat, wie de onteigenende instantie is, wat de rechtsgrond voor de onteigening is, wat het onteigeningsdoel van algemeen nut is, en welke de onteigeningsnoodzaak. Anderzijds is er conform artikel 12 van het Onteigeningsdecreet een projectplan, met een **beschrijving van het project** en de daarbij te realiseren werken en, in voorkomend geval, de volgende zaken: de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn, de realisatievoorwaarden voor de werken en de beheersmodaliteiten voor het toekomstig openbaar domein.

Openbaar onderzoek

Van 14 december 2020 tot en met 11 februari 2021 werd in toepassing van artikel 31 van het Vlaams Onteigeningsdecreet een **gezamenlijk openbaar onderzoek georganiseerd over het ontwerp RUP en het voorlopig onteigeningsbesluit.** Tijdens het openbaar onderzoek werden in totaal 952 reacties ingediend. De meeste reacties hebben enkel betrekking op het RUP. 15 van deze 952 reacties betreffen bezwaarschriften tegen het voorlopige

onteigeningsbesluit en zijn bijlagen. Tijdens het openbaar onderzoek werd er daarnaast 1 initieel verzoek tot zelfrealisatie ontvangen. Er werd uiteindelijk geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie ingediend.

Behandeling van de bezwaarschriften

De bezwaarschriften tegen het ontwerp van RUP werden, conform de bepalingen vastgelegd in de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening, behandeld door de GECORO die op 10 mei 2021 haar advies overmaakte aan de Stad als plannende overheid. Gezien de reacties op de 3 ontwerp-onteigeningsplannen, die samen in openbaar onderzoek lagen met het ontwerp-RUP, meestal ook een relatie hebben met de herbestemming, gaf de GECORO ook in die gevallen haar advies. Dit betekent dat de GECORO eveneens een aantal reacties behandelde die betrekking hebben op de geplande onteigening. Wanneer de bezwaren puur financiële of onteigeningstechnische zaken omvatten, liet de Gecoro de behandeling ervan over aan de onteigenende overheid.

De standpunten, opmerkingen en bezwaren tegen de onteigening worden overeenkomstig artikel 28, §2,3° en per deelgebied behandeld door de Stad als onteigenende instantie in 3 afzonderlijke **verslagen van het openbaar onderzoek**. Aangezien het advies van de GECORO goed onderbouwd is en in overeenstemming is met de doelstellingen van de Stad Gent, wordt dit integraal gevolgd. De goedkeuring van deze verslagen van het openbaar onderzoek maakt deel uit van onderhavig besluit.

Verwervingen in der minne

Als onderdeel van de lopende onteigeningsprocedure volgt de Stad een traject van minnelijke onderhandelingen. Bij de opstart van het Thematisch Rup Groen werden, naast een algemene raadpleging en participatiemoment, op 27, 28 en 29 september 2017 eerste zitdagen voor de betrokken eigenaars in de deelgebieden georganiseerd. De betrokken eigenaars kregen de kans zich in te schrijven voor deze zitdagen, zodat zij persoonlijk konden worden geïnformeerd over de doelstellingen van dit plan, vragen konden stellen en eventuele bezorgdheden konden uiten. In totaal werden ca. 140 betrokken eigenaars ontvangen.

Vervolgens vonden in het najaar van 2019 specifiek voor alle betrokken onteigenden en per deelgebied infoavonden plaats, waarbij concrete informatie werd gegeven over het RUP Groen, de realisatie ervan en de betekenis voor hun betrokken eigendommen:

- op 5 september 2019 voor deelgebied Slotendries;
- op 10 en 11 september 2019 voor deelgebied Rosdambeekvallei; en
- op 16 september 2019 voor deelgebied Oude Bareel.

Op 24 januari 2020 werd aan alle onteigenden per brief een uitnodiging verstuurd voor een individueel gesprek om het schattingsverslag te overlopen, met het oog op de minnelijke aankoop van hun percelen. Hierop gingen de betrokken stadsdiensten in individueel overleg met alle betrokken eigenaars. Op deze wijze heeft de Stad Gent voldaan aan de decretaal verplichte onderhandelingsplicht.

Op basis van de reeds gevoerde minnelijke gesprekken heeft de Stad reeds een aantal aankopen in der minne gerealiseerd. De aangekochte percelen worden niet meer opgenomen in de definitieve onteigeningsplannen.

Na de definitieve vaststelling van het onteigeningsbesluit zal de Stad in eerste instantie verder in der minne onderhandelen, teneinde de in het onteigeningsplan opgenomen

percelen minnelijk te kunnen verwerven. Enkel wanneer deze piste geen resultaat oplevert, zal de gerechtelijke onteigening als ultimum remedium worden gebruikt.

Inhoud van voorliggend besluit

1. Goedkeuring van de verslagen van het openbaar onderzoek
Conform het Onteigeningsdecreet is de onteigenende instantie, in dit geval de Stad Gent, bevoegd voor de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren met betrekking tot de onteigening. Overeenkomstig artikel 28, §2,3° dienen deze standpunten, opmerkingen en bezwaren te worden behandeld in het verslag van het openbaar onderzoek. Dit verslag vormt mede het bewijs voor het vervullen van alle vereiste formaliteiten van het openbaar onderzoek en dient, conform artikel 28, §2 van het Onteigeningsdecreet, op straffe van nietigheid, toegevoegd te worden als verplichte bijlage aan het definitieve onteigeningsbesluit.

De tijdens het openbaar onderzoek geuite standpunten, opmerkingen en bezwaren werden door de Stad per deelgebied behandeld in 3 afzonderlijke **verslagen van het openbaar onderzoek.** Bij het behandelen van de bezwaren tegen de onteigening door de Stad werd het advies van de Gecoro dat op 10 mei 2021 bezorgd werd aan de Stad Gent integraal gevolgd. Dit advies ligt immers in lijn met de doelstellingen van het voorlopig vastgestelde RUP en de bijhorende ontwerp-onteigeningsplannen en bijgevolg ook met de beleidsvisies 'Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent' en het Groenstructuurplan. Bovendien is het advies van de GECORO goed onderbouwd en is de gemeenteraad van oordeel dat de bezwaarschriften op een degelijke en grondige manier behandeld zijn in dit advies.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de 3 verslagen van het openbaar onderzoek, 1 per deelgebied, dewelke integraal deel uitmaken van dit besluit, goed te keuren.

2. Goedkeuring van de definitieve motiverings- en projectnota's en onteigeningsplannen
Overeenkomstig artikel 22 van het Vlaams Onteigeningsdecreet kunnen er alleen wijzigingen in het voorlopige onteigeningsbesluit aangebracht worden indien deze wijzigingen gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde standpunten, opmerkingen en bezwaren. **Op basis van de verslagen van het openbaar onderzoek werden er beperkte aanpassingen aan de onteigeningsplannen en de motiverings- en projectnota's doorgevoerd**. In toepassing van artikel 22 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet werden er geen essentiële wijzigingen gedaan.

Aan de gemeenteraad wordt een definitieve goedkeuring gevraagd van het onteigeningsplan opgemaakt voor elk deelgebied.

Aan de gemeenteraad wordt eveneens gevraagd de motiverings- en projectnota's , integraal deel uit makende van dit besluit, voor elk deelgebied definitief goed te keuren.

3. Vaststelling van het definitieve onteigeningsbesluit
In toepassing van artikel 38 van het Onteigeningsdecreet dient het definitieve onteigeningsbesluit voor de deelgebieden 603. Afsnee -Rosdambeekvallei, 307. Sint-Amandsberg - Oude Bareel en 204. Oostakker - Slotendries te worden vastgesteld, nadat het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 169) 'Thematisch RUP Groen'** definitief werd vastgesteld en dit binnen de dertig dagen.

Overeenkomstig artikel 28, §2 van het Onteigeningsdecreet omvat dit definitieve onteigeningsbesluit de volgende bijlagen:

1. een onteigeningsplan per deelgebied;
2. een projectnota per deelgebied, als onderdeel van de motiverings- en projectnota; en
3. een verslag van het openbaar onderzoek per deelgebied.

Overeenkomstig artikel 28, §1 van het Onteigeningsdecreet bevat dit definitieve onteigeningsbesluit eveneens de volgende elementen:
1° de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;
2° de vermelding van de onteigenende instantie;
3° de rechtsgrond voor de onteigening;
4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;
5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak.

Deze elementen zijn vervat in het eerste deel van de motiverings- en projectnota per deelgebied, die integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Op basis van de motivering van de onteigening, zoals vervat in de motiverings- en projectnota per deelgebied, en op basis van de antwoorden op de bezwaren die vervat zitten in de verslagen van het openbaar onderzoek, wordt aan de gemeenteraad gevraagd om, volgend op de definitieve vaststelling van het RUP Groen, eveneens het definitief onteigeningsbesluit met zijn verplichte bijlagen vast te stellen.

4. Financieel luik
Intussen zijn de onderhandelingen lopende tot minnelijke aankoop van de in het onteigeningsplan opgenomen percelen. In het kader hiervan werd reeds 3,33 ha verworven, voor een totaalbedrag van € 1.219.130,87. Een deel hiervan werd verworven met beschikbare middelen voor boscompensatie. De resterende verwervingen in het kader van deze onteigeningsprocedure worden geraamd op een totaalbedrag van € 8.259.145,10 op te splitsen per deelgebied als volgt:

- Slotendries: € 4.925.036,42
- Oude Bareel: € 1.105.088,59
- Rosdambeekvallei: € 2.229.230,71

Deze verwervingen zullen worden gespreid over de komende 5 jaar (2022-2026). Voor de uitvoering van de aankopen in het kader van deze onteigeningsprocedure is deze legislatuur op het project RUP Groen budget voorzien in de meerjarenbegroting van de Stad (2020-2025). De benodigde middelen voor 2026 zullen worden voorzien op de meerjarenbegroting voor de volgende legislatuur. Gezien het meerjarenplan momenteel nog niet ver genoeg in de tijd doorloopt is dit bedrag op te nemen in het volgend meerjarenplan van de Stad.

Waar mogelijk zal voor de verwervingen eveneens beroep gedaan worden op de middelen uit het boscompensatiefonds of op de bebossingssubsidies van de Vlaamse overheid, volgens de op dat moment beschikbare financieringsmogelijkheden."

Bijgevoegde bijlage(n):

- RUP 169 - OO - bezwaarschriften tegen onteigeningsprocedure (deel 1)
- RUP 169 - OO - bezwaarschriften tegen onteigeningsprocedure (deel 2)

- 3c_RUP Groen_Rosdambeekvallei_Verslag openbaar onderzoek (deel van de beslissing)
- 2c_RUP Groen_Oude Bareel_Verslag openbaar onderzoek (deel van de beslissing)
- 1c_RUP Groen_Slotendries_Verslag openbaar onderzoek (deel van de beslissing)
- 3b_RUP Groen_Rosdambeekvallei_Motiverings- en projectnota (deel van de beslissing)
- 2b_RUP Groen_Oude Bareel_Motiverings- en projectnota (deel van de beslissing)
- 1b_RUP Groen_Slotendries_Motiverings- en projectnota (deel van de beslissing)
- 3a_RUP Groen_Rosdambeekvallei_Onteigeningsplan_definitief (deel van de beslissing)
- 2a_RUP Groen_Oude Bareel_Onteigeningsplan_definitief (deel van de beslissing)
- 1a_RUP Groen_Slotendries_Onteigeningsplan_definitief (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:

- 37 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Christophe Peeters; Karla Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckevelt; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 7 onthouding(en): Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:
Keurt goed de verslagen van het openbaar onderzoek (integraal deel uitmakende van dit besluit) voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel, Oostakker – Slotendries.

Artikel 2:
Keurt definitief goed de motiverings- en projectnota's (integraal deel uitmakende van dit besluit) voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel, en Oostakker - Slotendries.

Artikel 3:
Keurt definitief goed het onteigeningsplan (integraal deel uitmakende van dit besluit) voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel, Oostakker – Slotendries.

Artikel 4:
Stelt het onteigeningsbesluit ter realisatie van het Thematisch RUP 169 Groen definitief vast.

Artikel 5:
Verbindt er zich toe om het budget dat na 2025 nodig is voor dit dossier en dat nu nog niet in het meerjarenplan is opgenomen, op te nemen in het volgend meerjarenplan.

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

5 juli 2021 Motivering van de onteigening en projectnota

gent:

Colofon

Stad Gent
Departement Stedelijke Ontwikkeling – Groendienst

Publicatiedatum
5 juli 2021

Bevoegde schepen
Sami Souguir
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Betrokken schepenen
Astrid De Bruycker
Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en openbaar Groen

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Contact
Joke Charles
groendienst@stad.gent
www.stad.gent/RUPGroen

Postadres
Stad Gent - Groendienst
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
Tel. +32 9 323 66 00

Inhoud

1. Inleiding 7

2. Motivering van de onteigening 8

2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen 8

2.2. Onteigenende instantie 13

2.3. Rechtsgrond 13

2.4. Openbaar nut 13

2.5. Doelstellingen 14

2.6. Onteigeningsnoodzaak 17

3. Gebiedsbeschrijving 20

3.1. Situering 20

3.1.1. Zone 1: zone ten noorden van de E40 23

3.1.2. Zone 2: zone tussen E40 en Kleine Duddegemstraat 23

3.1.3. Zone 3: zone kasteeldomeinen 23

3.1.4. Zone 4: weilanden tussen de Leieriggestraat en de Witbakkerstraat 24

3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek 25

3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap 25

3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap 25

3.2.2.1. Eerste sporen van bewoning 25

3.2.2.2. Afsnee en Sint-Denijs-Westrem in de Middeleeuwen en het Ancien Régime: de Sint-Pietersabdij en de Heerlijkheid van Overmeers 26

3.2.2.3. Afsnee en Sint-Denijs-Westrem na de Franse Revolutie (1789-1799) 28

3.2.2.4. Twintigste eeuw: de verstedelijking treedt in 38

3.2.2.5. Bibliografie 41

3.2.3. Beschermde monumenten en landschappen 41

3.2.4. Historische relicten 42

3.2.4.1. Landschapsatlas 42

3.2.4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed 43

3.2.5. Archeologie 43

3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen 44

3.2.5.2. Verstoringshistoriek 45

3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting 46

3.3. Abiotiek 46

3.3.1. Hydrologie 46

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

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

1. Inleiding

De Stad Gent wenst het deelgebied 603. Afsnee - Rosdambeekvallei, als onderdeel van het RUP 169 Groen, op te waarderen en in te richten als publiek toegankelijk groengebied. Zij zal in functie hiervan overgaan tot het verwerven van een aantal gronden, gelegen binnen de contour van het deelgebied.

In toepassing van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het uitvoeringsbesluit van 27 oktober 2017 maakte de Stad Gent voorliggende nota op. Het gaat zowel om een motiveringsnota van de onteigening als om de projectnota. Gemakshalve spreken wij verder over de projectnota.

In deze projectnota wordt het geïntegreerd kader opgezet waarbinnen de toekomstige gewenste ontwikkeling van het gebied wordt geschetst. Deze projectnota hoort bij het onteigeningsbesluit en maakt er, samen met het onteigeningsplan, integraal deel van uit. De nota dient samen te worden gelezen met de toelichtingsnota horende bij het RUP 169 Groen, deelgebied 603. Afsnee – Rosdambeekvallei.

Deze nota zal samen met het definitief onteigeningsplan en het verslag van het openbaar onderzoek als verplichte bijlage bij het definitief onteigeningsbesluit worden goedgekeurd.

2. Motivering van de onteigening

2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen

De te onteigenen goederen zijn gelegen op het grondgebied van Afsnee en Sint-Denijs-Westrem. De percelen die zich bevinden op de linkeroever van de Rosdambeek zijn gelegen in Afdeling 26 - Afsnee, sectie A. De percelen op de rechteroever van de Rosdambeek maken deel uit van Afdeling 25 - Sint-Denijs-Westrem, secties C en D. In onderstaande tabellen 1 en 2 worden alle te onteigenen (delen van) percelen opgesomd. Deze gegevens zijn gebaseerd op de beschikbare kadastrale informatie d.d. 01/01/2021. Voor de percelen die slechts gedeeltelijk opgenomen zijn in het onteigeningsplan is de perceelsoppervlakte bepaald op basis van een opmetingsplan.

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

Inname	Sectie	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m²)[1]
1	D	15	Lacompewijk	Weiland	3330
2	D	16	Lacompewijk	Weiland	2550
3	D	17	Lacompewijk	Weiland	1010
4	D	18	Lacompewijk	Weiland	1130
5	D	19	Lacompewijk	Weiland	2200
6	D	22B	Lamstr	Bos	5468
7	D	23C	Lauwstr	Weiland	828
8	D	24	Lacompewijk	Weiland	3340
10	D	27	Lacompewijk	Bouwland	8430
11	D	28A	Lacompewijk	Weiland	7700
12	D	33B	Rijsbrugge	Weiland	860
15	D	34A (deel)	Rijsbrugge	Hooiland	886
16	D	46C	Rijsbrugge	Woeste grond	15233
18	D	47B	Rijsbrugge	Hooiland	7138
19	D	48	Rijsbrugge	Hooiland	4790

[1] *Voor de percelen die slechts gedeeltelijk opgenomen zijn in het onteigeningsplan is de perceelsoppervlakte bepaald op basis van een opmetingsplan, voor de overige percelen wordt de kadastrale perceelsoppervlakte vermeld.*

20	D	49C	Rijsbrugge	Hooiland	12689
TOTAAL					**77582**

Tabel 2. Percelen in projectgebied Afdeling 26 - Afsnee

Inname	Sectie	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m²)[2]
22	A	214/2	Den Dutterghem	Woeste grond	1211
25	A	220A	Duddegemstr	Weiland	7310
26	A	214D	Den Dutterghem	Weiland	6598
27	A	216A (deel)	Duddegemstr	Weiland	6343
28	A	215P	Kerkenhoek	Hooiland	19437
29	A	228H (deel)	Den Dutterghem	BoomgHoog	5532,28
30	A	228F (deel)	Duddegemstr	Bouwland	16082,90
31	A	230	Duddegem	Hooiland	12940
32	A	234A	Duddegem	Hooiland	4627
34	A	355	Duddegem	Weiland	3960
35	A	338A	Groote Rijsbrugge	Weiland	3140
36	A	354	Duddegem	Weiland	2950
37	A	238D	Groot Rijsbrugge	Weg	315
38	A	245F (deel)	Groot Rijsbrugge	Bouwland	292
39	A	349 (deel)	Groot Rijsbrugge	Bouwland	36
40	A	350A (deel)	Groot Rijsbrugge	Weiland	284
41	A	353A	Groote Rijsbrugge	Weiland	6560
42	A	340B	Groot Rijsbrugge	Boomgaard hoog	10090
43	A	339D	Pollepelstr	Boomgaard hoog	2380
TOTAAL					**110088,2**

[2] *Voor de percelen die slechts gedeeltelijk opgenomen zijn in het onteigeningsplan is de perceelsoppervlakte bepaald op basis van een opmetingsplan, voor de overige percelen wordt de kadastrale perceelsoppervlakte vermeld.*

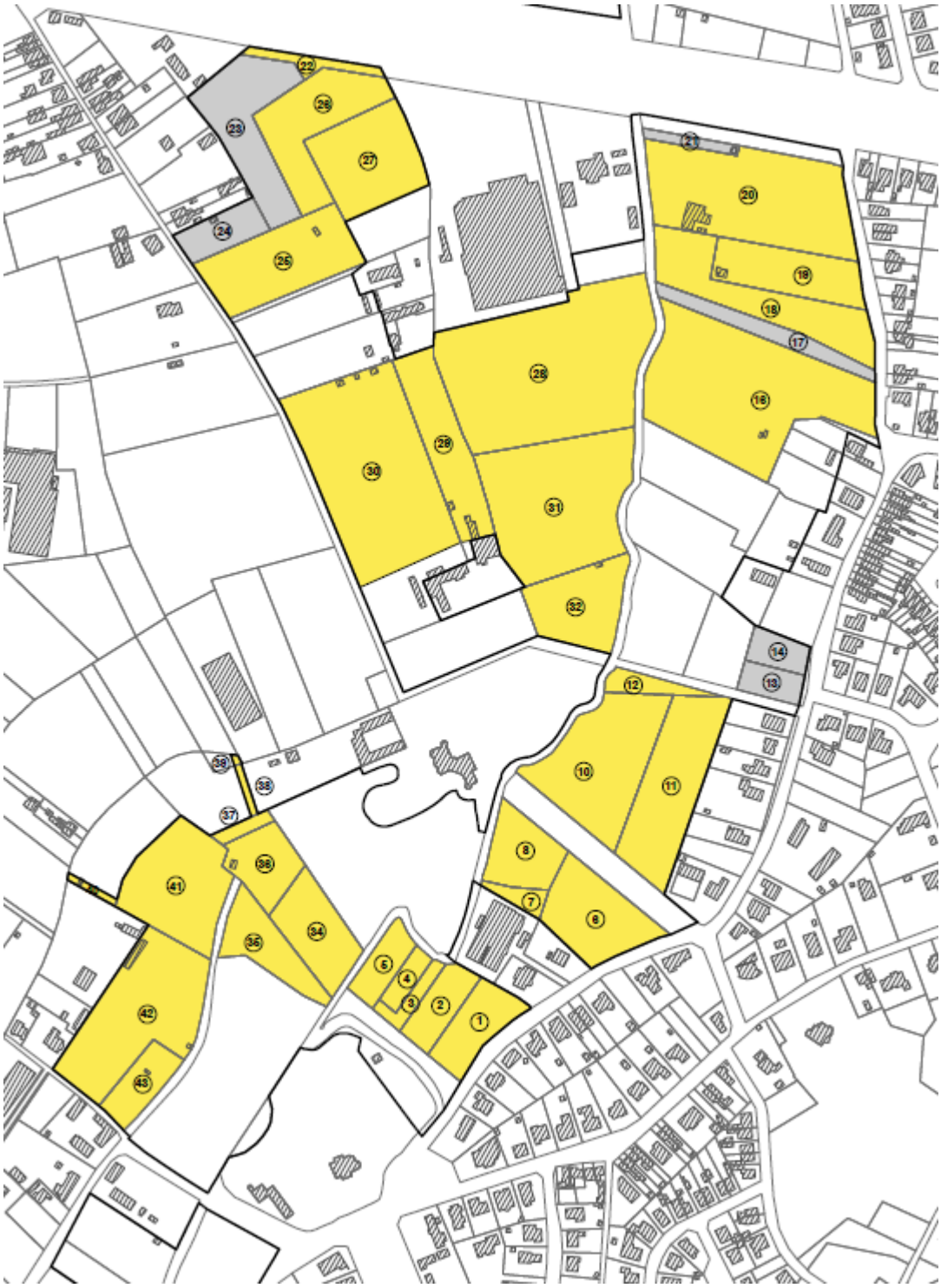
▼ **Tabel 3. Percelen in projectgebied in eigendom van Stad Gent**

Afdeling	Sectie	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m²)
25	D	2B	Lacompte wijk	Vijver	621,28
25	D	6E	Kleine Gentstr	Park	17337,93
25	D	9A	Lacompte wijk	Bos	1874,24
25	D	32B (inname 13)	Lauwstr	Grond	1373
25	D	31B (inname 14)	Lauwstr	Grond	1365
25	D	33A	Rijsbrugge	Hooiland	5206,32
25	D	33A/2	Rysbrugge	Hooiland	2887,03
25	D	47A (inname 17)	Rijsbrugge	Hooiland	2272
25	D	50W (inname 21)	Rijsbrugge	Hooiland	647
26	A	217D (inname 23)	Den Dutterghem	Weiland	7030
26	A	218A (inname 24)	Duddegem	Bos	2190
26	A	336A	Groote Rijsbrugge	Park	14267,57
		TOTAAL			**57071,37**

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van **24,47** ha. Er zijn (inclusief de Stad Gent) 12 verschillende eigenaars in het gebied. De meeste percelen zijn in private eigendom, nl. 18,77 ha, i.e 77% van het gebied. De Stad Gent is intussen eigenaar van 5,71 ha in het gebied (23%) (tabel 3).

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

Kaart 2. Innames zoals opgenomen in het definitief onteigeningsplan (geel = te verwerven, grijs = reeds verworven)



2.2. Onteigenende instantie

De onteigeningsprocedure wordt gevoerd door de **Stad Gent**, die bevoegd is voor deze onteigening conform

- artikel 6, 1° van het decreet betreffende de onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017 (het Vlaams onteigeningsdecreet), : "*Art. 6. De volgende instanties zijn bevoegd om tot onteigening over te gaan: 1° de Vlaamse Regering, het College van de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de gemeenten en de provincies*"; en
- artikel 40, §1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

2.3. Rechtsgrond

De onteigening gebeurt op grond van

- artikelen 28 en 38 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017

wat de procedure betreft; en

- artikel 2.4.3. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009: "*Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.*"; en
- artikel 7, lid 4 van het Vlaams onteigeningsdecreet: "*In de voormelde gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald, wordt op basis van die rechtsgrond tot onteigening overgegaan."*

wat de habilitatie betreft.

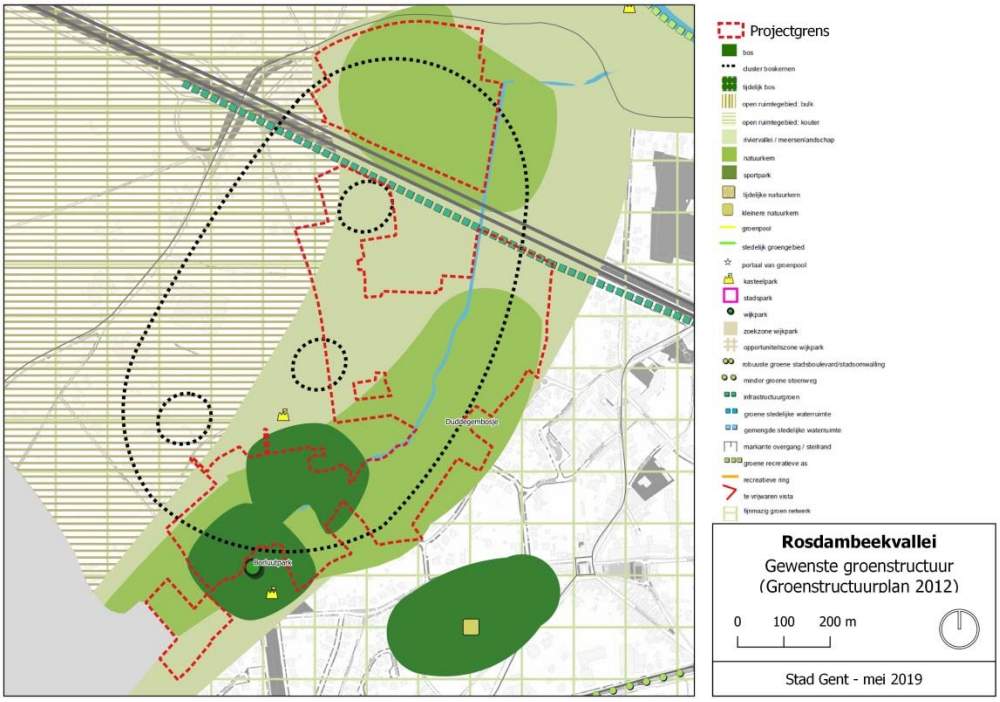
2.4. Openbaar nut

De onteigening dient het algemeen belang en draagt als dusdanig bij tot het bereiken van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de Stad Gent inzake natuurontwikkeling, bosuitbreiding, de uitbreiding van het areaal publiek toegankelijk groen en de realisatie van een aantal trage wegen, zoals vermeld in de toelichtingsnota bij het RUP.

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

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

▼ **Kaart 3. Gewenste groenstructuur (groenstructuurplan, 2012)**



2.5. Doelstellingen

De verwerving van de aangeduide percelen is noodzakelijk om de doelstellingen voor het RUP 169 Groen - deelgebied 603. Afsnee - Rosdambeekvallei te kunnen realiseren. De doelstellingen van het deelgebied Rosdambeekvallei zijn in grote lijnen uiteengezet in de toelichtingsnota, meer bepaald in punt 6: “motivatie wijziging en gewenste bestemming”:

Afbakening van het plangebied

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

Rosdambeekvallei noord

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

Rosdambeekvallei centraal

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

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

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

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

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

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

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

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

Rosdambeekvallei zuid

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

Wijziging bestemming

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

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

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

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

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

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

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

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

Deze doelstellingen zijn door de Stad Gent geconcretiseerd in een inrichtingsvisie met bijhorend maatregelenplan. In de voorliggende projectnota wordt hieronder dieper ingegaan op de gewenste inrichting en de maatregelen.

2.6. Onteigeningsnoodzaak

De voorgenomen inrichting is ingegeven vanuit de ligging van het gebied langsheen de E40 en tussen de Leievallei en het Parkbos, de natuurwaarden van het gebied en zijn potenties om uit te groeien tot een randstedelijk gebied met belangrijke natuur- en boswaarden. De bijhorende maatregelen zijn uitgewerkt in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Een groot deel van de betrokken percelen in het projectgebied is momenteel niet in eigendom van de Stad Gent zodat de globale plandoelstellingen niet kunnen gerealiseerd worden. Om die reden werd een onteigeningsplan opgemaakt. In het onteigeningsplan zijn enkel deze percelen opgenomen waarvoor de beoogde doelstellingen niet zijn gerealiseerd. Zo maken de volgende (delen van) percelen geen deel uit van de onteigening:

- het deel van het private kasteelpark Mariasteen, perceel 235C, met bijhorende toegangsdreef, perceel 26A;
- de percelen met bestemming ‘zone voor parkachtige tuinen’ (38, 41N, 41P, 41V en 215Y) ;
- de 3 hoeves langsheen de Duddegemstraat, die weliswaar omsloten worden door het RUP maar niet in het plangebied zijn opgenomen;
- de weilanden (percelen 221D, 227 en 236B, en een deel van percelen 228F en 228H) in de onmiddellijke nabijheid van deze hoeves, die inherent deel uitmaken van de hoeveclusters en eveneens dienst doen als toegang tot deze hoeves;
- de bestaande waardevolle bosjes (perceel 39 en deel van perceel 34A) langsheen de Rosdambeek die niet toegankelijk zullen gemaakt worden;
- de percelen 21C, 21D, 311A en 312F gelegen tussen de Leieriggestraat en de Witbakkerstraat, gelet op het feit dat de inrichtings- en beheerdoelstellingen voor deze percelen reeds gerealiseerd zijn, zoals wordt verduidelijkt in hoofdstuk 3 van deze nota (Gebiedsbeschrijving);
- de percelen gelegen ten noorden van de E40 (204F, 215X, 198H, 201, 181F, 181C, 157P, 156B en 155B), die reeds een hoge natuurwaarde kennen en waarvoor de aankoop en het daaropvolgende beheer zal worden uitgevoerd door de erkende natuurvereniging die reeds het naastgelegen natuurgebied in eigendom en beheer heeft; en
- perceel 50Y, gelegen langsheen Autoweg-Zuid, waarop zich een brede afwateringsgracht van Aquafin bevindt.

De Stad Gent dient zelf eigenaar te zijn van de percelen opgenomen in het onteigeningsplan om de hieronder uitgewerkte inrichtings- en beheermaatregelen overeenkomstig de doelstellingen van het RUP te kunnen uitvoeren.

De onteigeningsnoodzaak heeft – in het kader van het vervullen van voormelde doelstellingen van het RUP – meer in detail betrekking op (a) de realisatie van de inrichtingsmaatregelen op het terrein, (b) het voortdurende beheer ervan na de inrichting, en (c) de permanente publieke ontsluiting ervan.

Op basis van de in hoofdstuk 3.7 uiteengezette knelpunten en potenties voor het gebied blijkt de onteigeningsnoodzaak ook nog uit wat volgt:

Algemeen

Dit is van toepassing op alle innames.

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

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

Af te graven zones

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

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

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

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

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

Extensieve graslanden

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

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

Bestaande bossen

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

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

Bosuitbreiding

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

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

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

De bosverbindingen tussen de bestaande bosjes zijn niet gerealiseerd.

Publieke toegankelijkheid en trage wegen

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

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

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

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

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

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

Boomgaard

Dit is van toepassing op inname 42.

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

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

De verwerving van de hoger vermelde onroerende goederen is omwille van alle hoger vermelde redenen noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het project Rosdambeekvallei. In hoofdstuk 5, deel "5.7. Maatregelen per te onteigenen perceel" worden de uit te voeren maatregelen opgesomd ter onderbouwing van de onteigeningsnoodzaak per perceel.

3. Gebiedsbeschrijving

Voorliggend hoofdstuk vormt een verdere detaillering van de beschrijving van het deelgebied Rosdambeekvallei, zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de kwaliteiten, de knelpunten, de kansen en de bedreigingen die de realisatie van de in het RUP beoogde doelstellingen inzake natuur, bos en recreatief groen op positieve of negatieve wijze in de hand werken. Op basis van dit hoofdstuk worden de doelstellingen en de concepten geformuleerd die aanleiding hebben gegeven tot voorliggend projectplan.

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

3.1. Situering

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

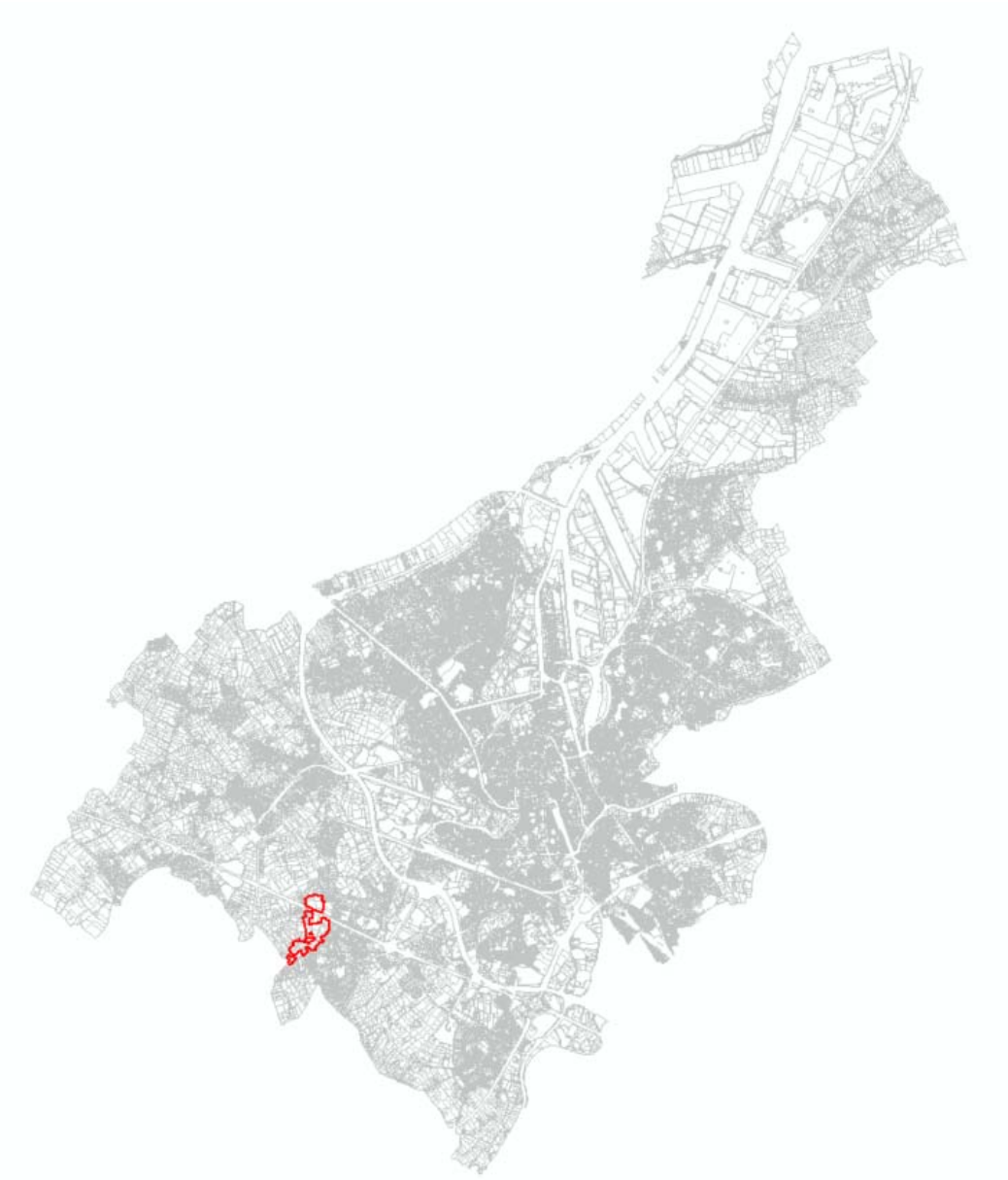
Het gebied betreft een voormalig meersengebied waarbinnen zich de waardevolle kasteeldomeinen Borluut en Mariasteen bevinden. Het gebied wordt op vandaag gekenmerkt door natte natuur, de twee kasteelparken, kleinschalige bio- en hobbylandbouw (weilanden voor paarden), bosjes en kleinschalige landschapselementen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

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

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

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

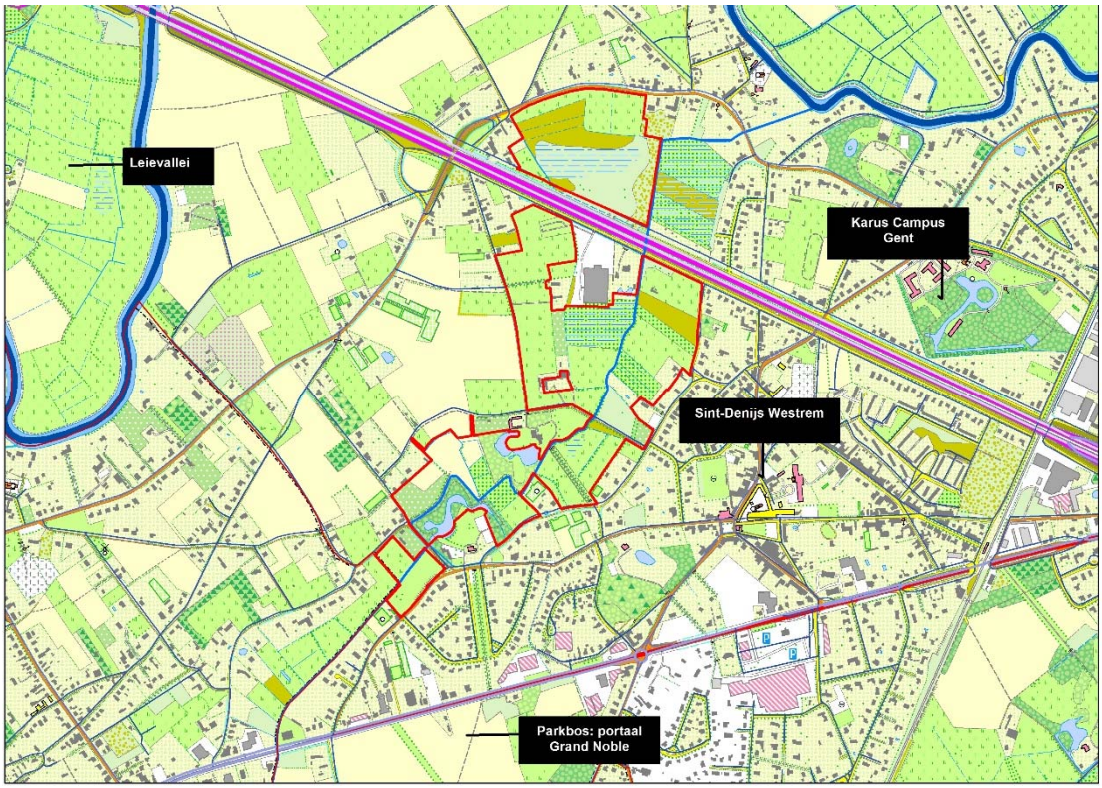
Kaart 4. Situering deelgebied Rosdambeekvallei op grondgebied Gent (kadaster, 2018)



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

Kaart 5. Situering op orthofoto (2016)

Kaart 6. Situering op topokaart (1991)



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

3.1.1. Zone 1: zone ten noorden van de E40

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

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

3.1.2. Zone 2: zone tussen E40 en Kleine Duddegemstraat

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

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

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

3.1.3. Zone 3: zone kasteeldomeinen

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

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

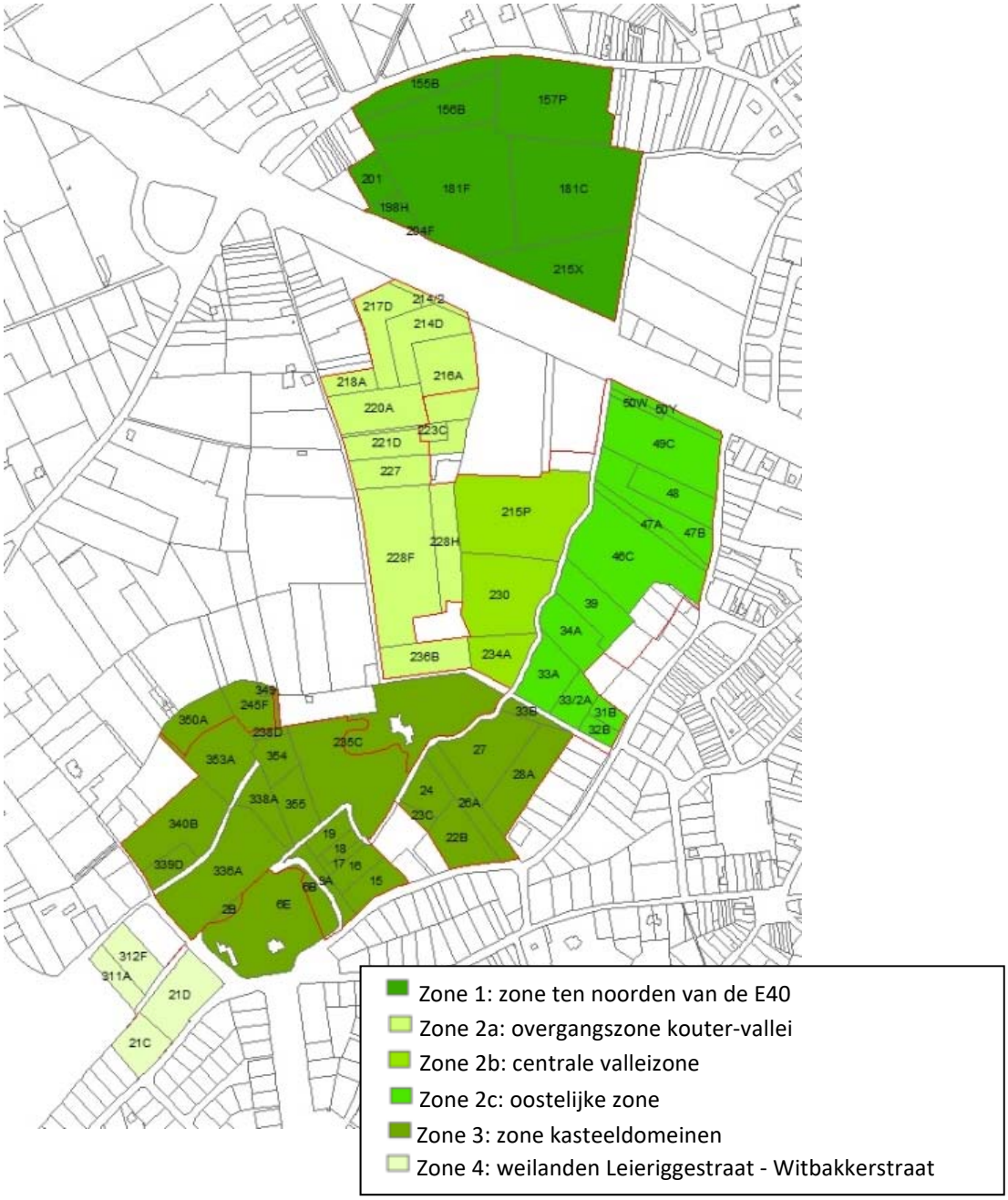
Het grootste deel van deze zone maakt deel uit van het onteigeningsplan.

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

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

Deze zone maakt geen deel uit van het onteigeningsplan.

Kaart 7. Deelzones van de Rosdambeekvallei



3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek

3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap

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

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

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

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

3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap

3.2.2.1. Eerste sporen van bewoning

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

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

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

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

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

De ontginningsgeschiedenis van het landschap heeft geresulteerd in verschillende **landschapstypes** waarvan we tot op vandaag sporen terugvinden: kouters, bulken en meersen zijn verschillende landschapstypes die elk corresponderen met een verschillend stadium uit de ontginningsgeschiedenis, en met hun fysische ligging. **Kouters** ontstonden in de vroege middeleeuwen vanuit een collectieve gedachte. Het waren hoger gelegen gronden, gekenmerkt door een open landschap, die met een drieslagstelsel bewerkt werden. Omdat die hoger gelegen gronden een soortgelijke vochttoestand hadden, konden ze op dezelfde manier en op hetzelfde ogenblik worden bewerkt en werden ze overwegend als akkerland gebruikt. **Bulken** zijn nattere, lager gelegen gronden die pas vanaf de 12de – 13de eeuw ontgonnen werden. Om het natte land te ontwateren, werden grachten gedolven op regelmatige afstand van elkaar, waardoor afgescheiden percelen ontstonden. Hoe natter de grond, hoe dichter de grachten bij elkaar lagen. Omdat de vochtigheid van de percelen niet overal dezelfde was, konden de bulken niet gemeenschappelijk en op hetzelfde ogenblik worden bewerkt. Deze bulken worden gekenmerkt door een afwisseling van akkers en hooiland met een gesloten karakter door de aanwezigheid van houtkanten en bomenrijen. **Meersen** zijn grote, open weidelandschappen die men terugvindt op de laagst gelegen gronden langs rivieren en beken. Deze gronden functioneerden door hun lage ligging als winterbedding voor waterlopen en liepen dan ook jaarlijks onder water, waardoor ze alleen geschikt waren voor veeteelt en gebruikt werden als permanent hooiland of hooiland met nabeweiding. Om de ontwatering van de meersen in de zomer te versnellen werden ook hier grachten gedolven, al dan niet geflankeerd door bomenrijen.

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

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

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

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

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

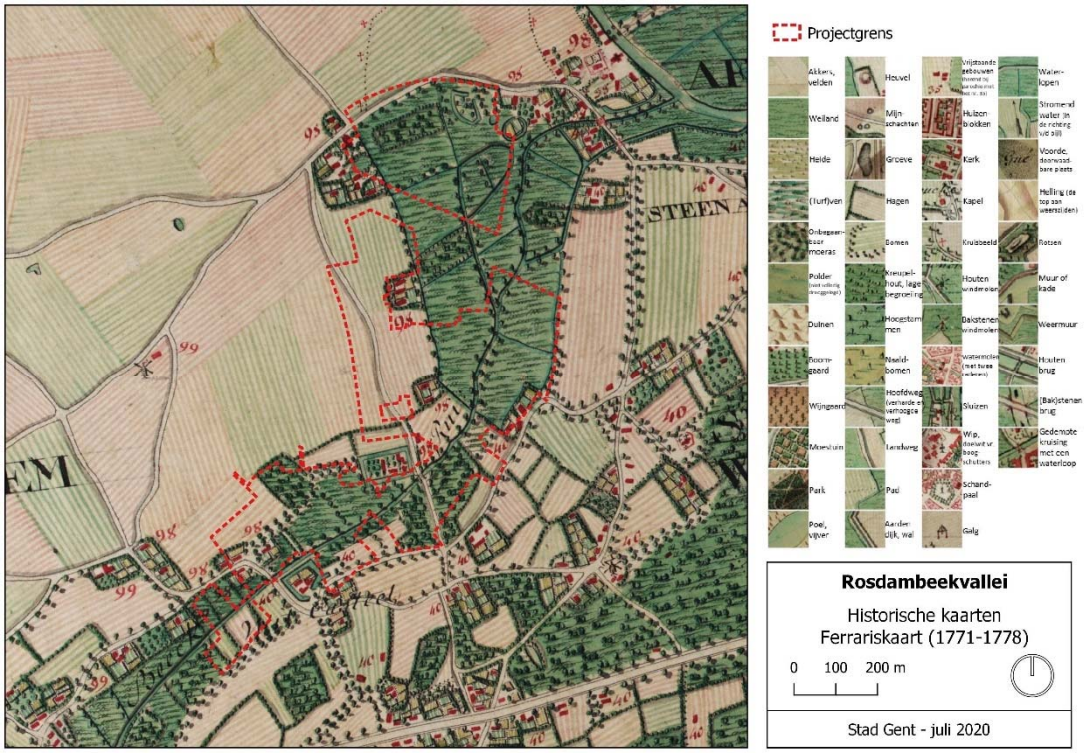
Dit historisch hoger gelegen woud maakt geen deel uit van het projectgebied, dat zich op grondgebied van Sint-Denijs-Westrem beperkt tot de **meersen van de Rosdambeek** en een aantal **bulken** langsheen de Lauwstraat. Langs beide zijden van de Rosdambeek zijn ten tijde van Ferraris bomenrijen aanwezig,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

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

gegeven moment in twee waterlopen, waarvan het westelijk deel eindigt in een soort van lus. Nog meer naar het noorden toe zijn een aantal met water gevulde omwallingen aanwezig, evenals een vijver. Het is niet duidelijk welke functie deze watervlakken kenden. Verschillende delen van de beekdepressie, telkens in de nabije omgeving van een bebouwde site, bleken duidelijk bebost te zijn (voor geriefhout?). De vallei van de Rosdambeek ter hoogte van het projectgebied kan dan ook gekarakteriseerd worden als **bos-graslandcomplex**.

Langs beide zijden van de Rosdambeek zijn tenslotte ten tijde van Ferraris ook reeds de domeinen **Borluut** en **Mariasteen** zichtbaar, onder de vorm van met grachten omwalde sites, gelokaliseerd in de beekvallei.

▼ **Kaart 8. Ferrariskaart (1771 – 1778)**

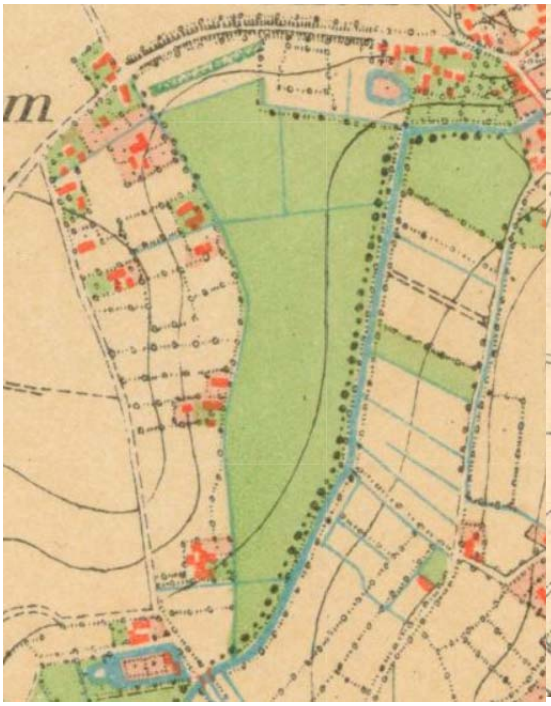


3.2.2.3. Afsnee en Sint-Denijs-Westrem na de Franse Revolutie (1789-1799)

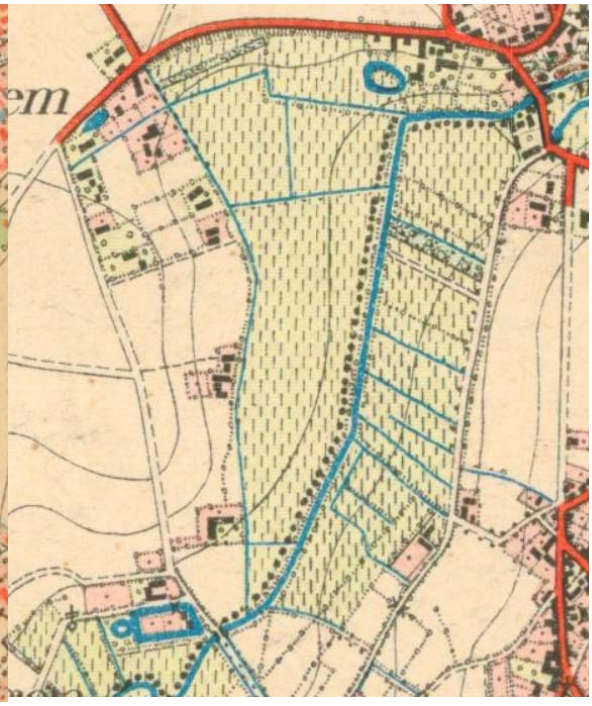
Na de Franse revolutie (1789-1799) worden de eigendommen van de abdij verdeeld onder haar leenheren en/of openbaar verkocht. Uit de leggers horende bij de POPP-kaart (1842 – 1879) blijken de percelen in de beekvallei (zones 1a, 1b, 2b en 2c) nagenoeg allemaal in gebruik te blijven als hooilandpercelen, afgewisseld met hier en daar een perceeltje bos, vooral in de omgeving van het Mariasteen. De Rosdambeek zelf bestaat nu uit één enkele rechtgetrokken waterloop. Op grondgebied Afsnee bestaat de vallei (1a en 2b) uit twee zeer grote kadastrale percelen die nagenoeg de hele vallei omvatten; deze zijn in eigendom van notaris Jean-Baptiste Facon, eigenaar van het Mariasteen, die eveneens twee van de drie hoeves met bijhorend land in de overgangszone (2a) bezit. De derde hoeve is in eigendom van Balthazar Borluut d'Hoogstraete, op dat moment ook eigenaar van kasteeldomein Borluut. De percelen in het noorden van de vallei horen bij het Hof ten Broecke langs de Broekkantstraat, in eigendom van een zekere Franciscus Heyndrickx. De twee meest zuidelijk gelegen percelen van de depressie (percelen 234 en 235) behoren toe aan een vierde grote eigenaar uit de nabije omgeving, de heer Camille-Franciscus Vanden Bossche, eigenaar uit Sint-Denijs-Westrem. Deze twee percelen zijn op dat moment bebost. Op grondgebied Sint-

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

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



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



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

Kasteeldomein Borluut of Wit Kasteel

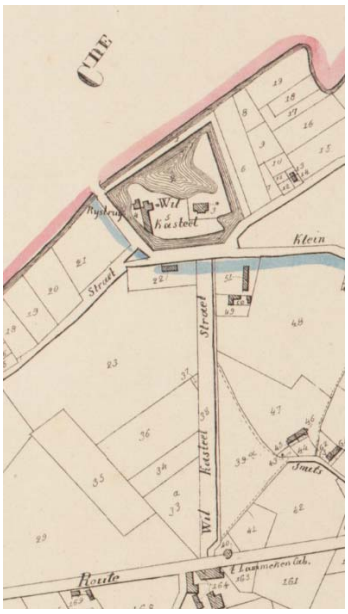
Het **“Wit Kasteel”** wordt voor het eerst vermeld in 1411 in het leenboek van Sint-Pieters als zetel van de heerlijkheid van de Gentse patriciërsfamilie Borluut. Het was van Jakob Borluut en bleef in handen van de familie Borluut tot 1744. Tot het domein behoort eveneens het neerhof, tegenover het kasteel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

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

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

Kaart 11. Ferraris, detail kasteel Borluut

Kaart 12. POPP, detail kasteel Borluut



Kaart 13. NGI, 1863

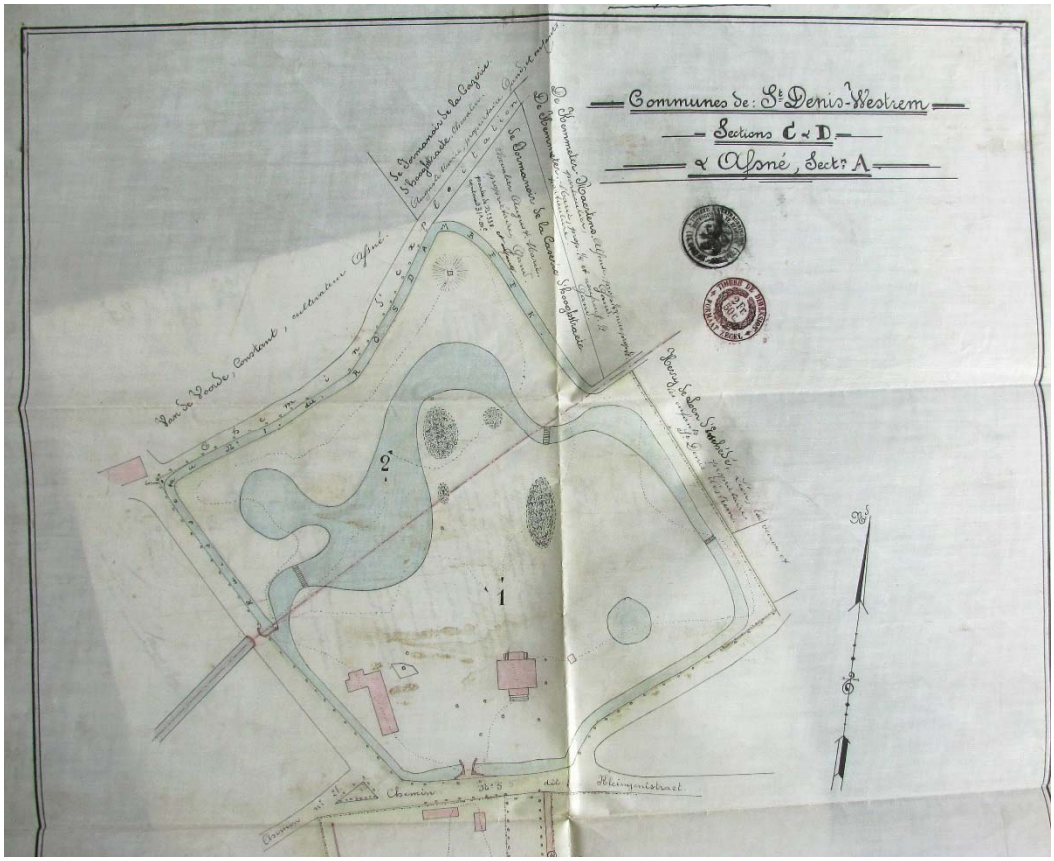
[4] *Dit betreft de huidige straat Rijsbrugge, vanaf de hoek met de Leieriggestraat.*

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

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

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

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



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

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

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

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

Kasteeldomein Mariasteen of goed te Meeremsteenkin

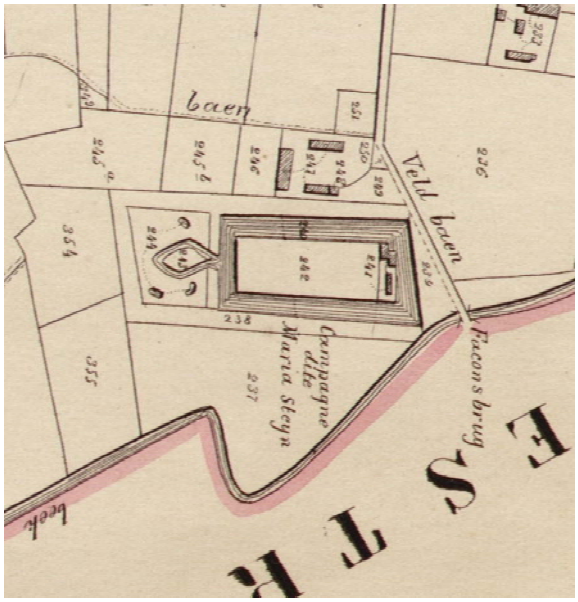
Het Mariasteen, vanouds bekend als het domein of goed te 'Meeremsteenkin' en later ook 'Meeresteenkin', is net als het kasteel Borluut gelegen op de grens met Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, maar ervan gescheiden door de Rosdambeek. De naam is afgeleid van 'Meeren Steenkine", een benaming met Germaanse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

In het midden van de 19e eeuw hoort het Mariasteen, zoals te zien op de Vandermaelenkaart (1846-1854) en de in de POPP-legger van Afsnee (1842-1879), toe aan een zekere Joannes (Jean)-Baptiste Facon, een Gentse notaris. In de deling van 8 mei 1860 bij notaris Van Acker wordt het goed omschreven als "*une maison de campagne consistant en habitation de maitre, maison de jardinier, jardins anglais, plaines, drèves, promenades, étangs et autres dépendances …*" In vergelijking met de Ferrariskaart (1770-1777) blijkt het pachthof (de kasteelhoeve) ten tijde van de opmaak van de POPP-kaart te zijn verplaatst buiten de omwalling, ten noorden ervan. Naast deze site is een boomgaard aangeplant. Binnen de brede, rechthoekige walgracht ("*vijver van wilde*"), die nog grotendeels dezelfde vorm heeft als op de Ferrariskaart (1770-1777), maakt de POPP-kaart enkel nog melding van een kasteel met tuin . In het westen sluit een lusvormige gracht, gelegen op het aanlendend perceel aan op de walgracht. Op hetzelfde perceel zijn nog drie kleinere waterpartijen gelegen in een lusttuin. De quasi symmetrische en axiale gracht wijst op een barokke aanleg van de tuin. Het goed wordt volledig omgeven door een "dreef van wilde". Deze dreef takt op haar beurt in het oosten aan op de "veld baen", die de brug over de Rosdambeek, de "Faconsbrug", verbindt met de D'Huddegemstraet en zo het gehucht D'Huddegem[6] (en bij uitbreiding ook Afsneedorp) ontsluit richting de Kortrijksesteenweg. Tussen de walgracht en de veldbaan bevindt zich een bos; langs de zuidkant wordt de walgracht dan weer gescheiden van de beek door een nat hooiland. Op de kaart van het NGI van 1893 verschijnt voor het eerst de toegangsbrug tot het kasteel: deze overbrugt de noordelijke walgracht en komt uit op de dreef die gelegen is tussen de hoeve en de kasteelsite.

[6] *een woonkern van Afsnee die zich nu langs beide zijden van de E40 bevindt, op de kruising van de Duddegemstraat en de Broekkantstraat*

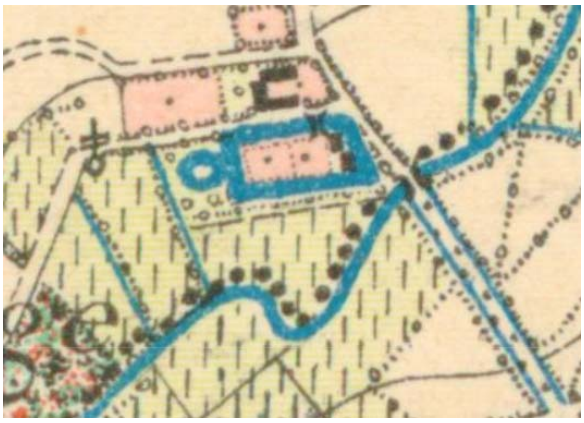
▼ Kaart 14. Ferraris, detail kasteel Mariasteen

▼ Kaart 15. POPP, detail kasteel Mariasteen

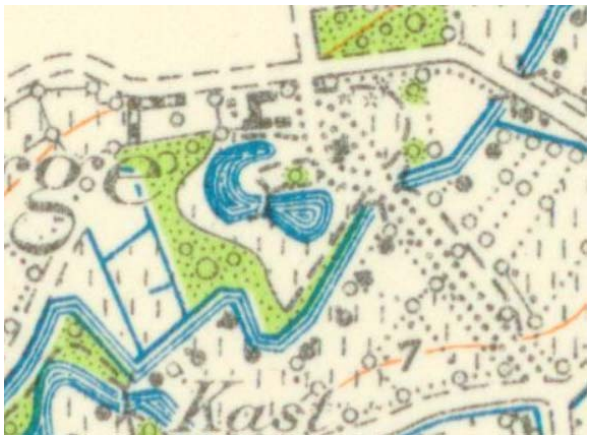


▼ Kaart 16. NGI, 1863

▼ Kaart 17. NGI, 1893



▼ Kaart 18. NGI, 1937



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

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

Door erfopvolging gaat het goed in 1898 naar de kinderen Afchain, kleinkinderen van notaris Facon. Een deling van 1 juni 1899 spreekt van een "kasteel" en in een verkoop op 16 november 1907 (notaris Vander Donckt) aan Charles Ferdinand de Hemptinne[7] wordt het eigendom beschreven als "*een buitengoed met afhankelijkheden, remisen, hoveniershuis, lust- en groenselhof, vijver, bosch, weiden en dreef, …*".

In 1910 verandert het kasteeldomein onder de impuls van Charles de Hemptinne grondig van vorm: de rechthoekige omwalling wordt volledig gedempt en ook de dreven die het goed omzomen verdwijnen. De "veld baen", die tot dusver fungeerde als doorsteek van Afsnee naar de Kortrijksesteenweg, wordt op grondgebied Afsnee geïntegreerd in het park en het gedeelte op grondgebied van Sint-Denijs-Westrem wordt omgevormd naar toegangsdreef tot het kasteelpark vanuit de Lauwstraat. Om de doorgang van Afsnee naar Sint-Denijs-Westrem mogelijk te houden wordt er meer naar het noordoosten, dwars door de beekvallei, **een nieuwe straat aangelegd, de huidige Kleine Duddegemstraat**. Het park wordt uitgebreid tot aan de Rosdambeek, en centraal in het park wordt er een grote vijver aangelegd[8]. De zuidelijke en westelijke zijden van het nieuwe park worden bebost, en in het oosten worden de beboste delen van de beekvallei eveneens geïntegreerd in het park.

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

Wijziging van de tragewegenstructuur in deelzone 3

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

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

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

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

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

Kaart 20. POPP, detail zone 3

Kaart 21. Atlas van de buurtwegen, detail zone 3

Kaart 22. NGI 1863, detail zone 3

Kaart 23. NGI 1893, detail zone 3

Kaart 24. NGI 1910, detail zone 3

Kaart 26. NGI 1937, detail zone 3

3.2.2.4. Twintigste eeuw: de verstedelijking treedt in

Verkeersaders doorsnijden het landschap

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

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

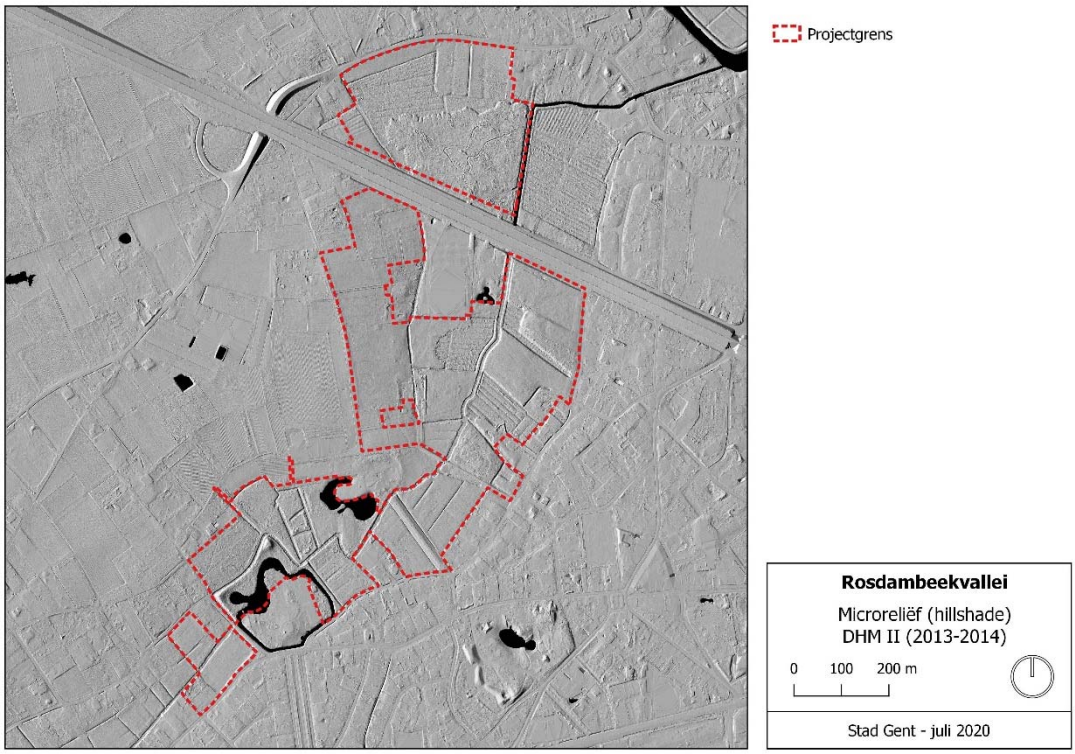
Tenslotte zorgt de aanleg van de **Ringvaart** in de jaren ’50 en ’60 voor een laatste doorsnijding van Sint-Denijs-Westrem, in het uiterste noorden. Deze ingreep heeft geen directe impact op het projectgebied, maar heeft uiteraard een groot effect op de **hydrologie** van het gebied, met name de waterstanden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

Ophogingen in de beekvallei

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

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

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



Bebossing van de beekvallei

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

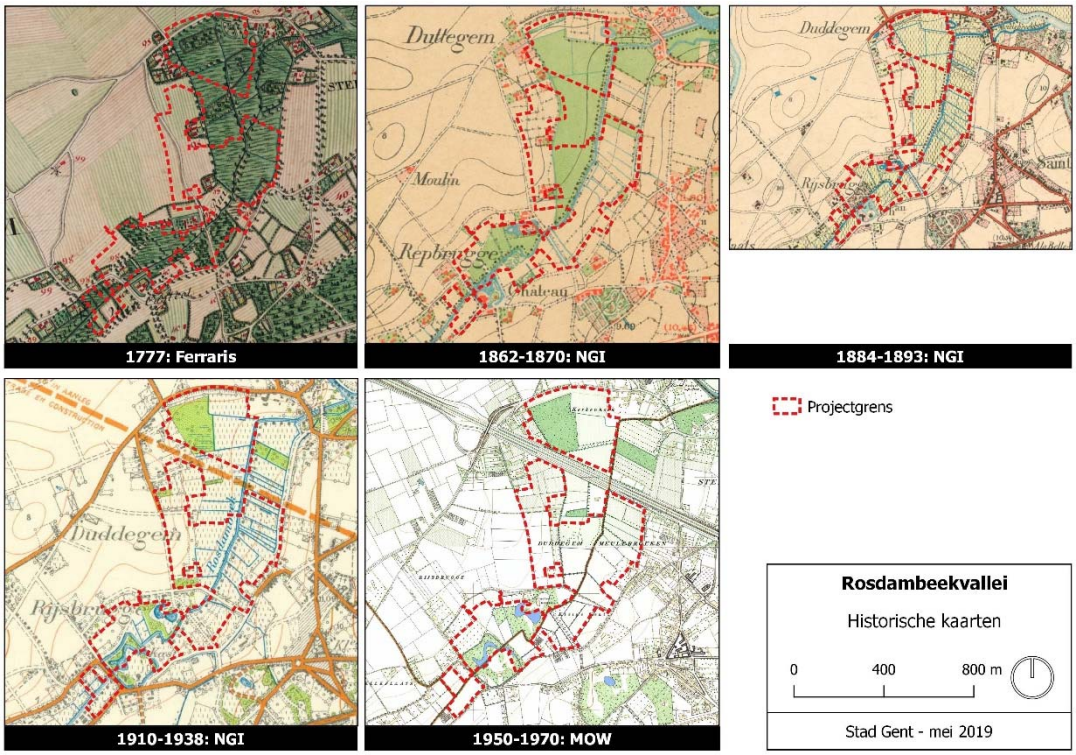
Verstedelijking in het projectgebied

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

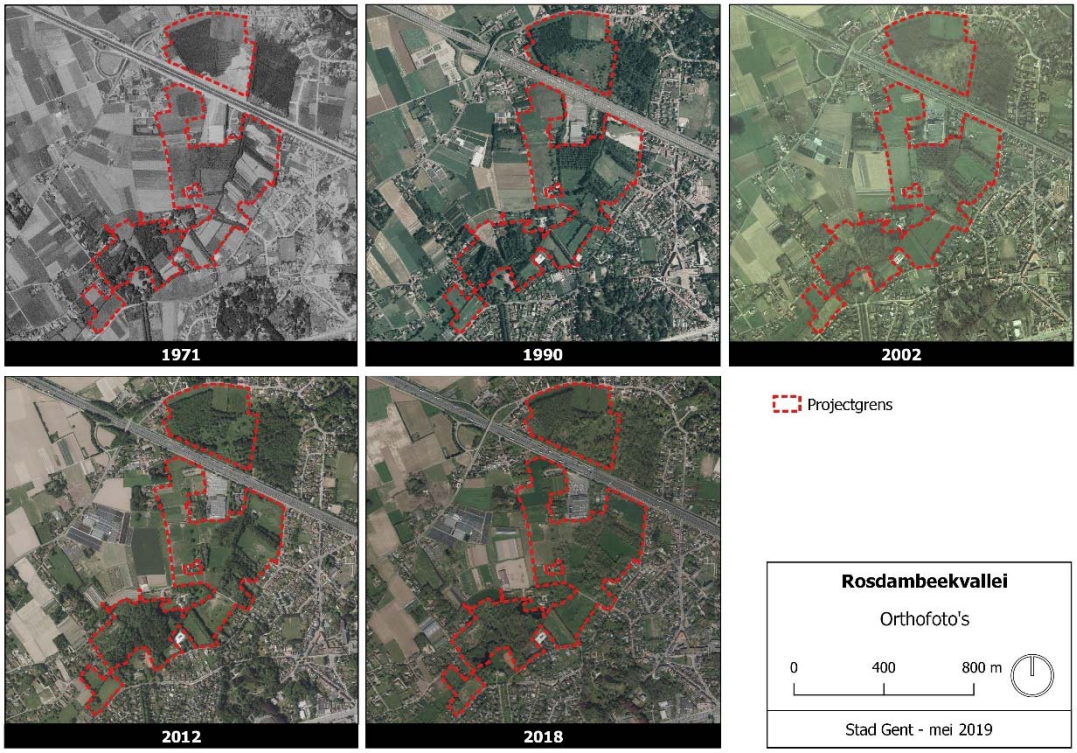
Vooral zijn typische veenbodem, die bijzonder ongeschikt is voor bebouwing, vrijwaart de Rosdambeekvallei van intense verstedelijking. Toch kan dit gegeven niet verhinderen dat de beekvallei net ten zuiden van de E40, ook in de jaren 1960, wordt opgeofferd voor de bouw van een groot opleidingscentrum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

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

Kaart 28. Historische kaartenreeks 1777 - 1970



Kaart 29. Reeks van orthofoto's 1971-2018



3.2.2.5. Bibliografie

Inventaris onroerend erfgoed:

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

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

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

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

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

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

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

3.2.3. Beschermde monumenten en landschappen

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

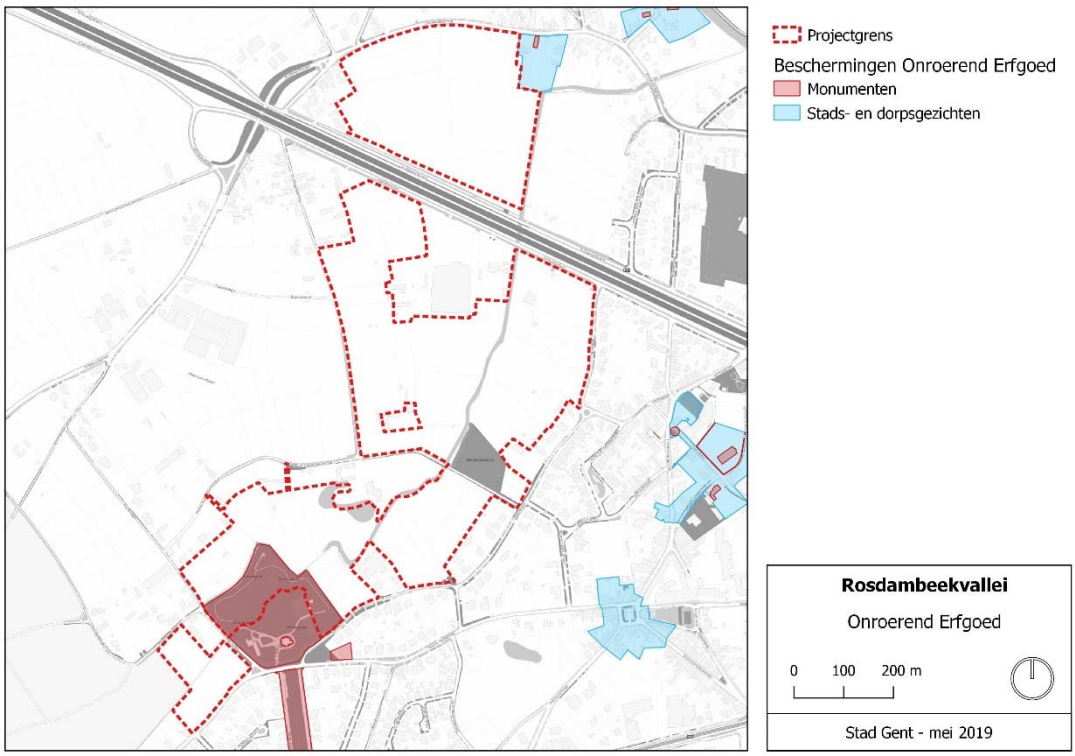
Het park met omgrachting en vijvers, toegangshek, koetshuizen en paviljoen van het Kasteel Borluut is **beschermd als monument** omwille van het algemene belang gevormd door de historische waarde. De voormalige site met walgracht van de oude heerlijkheid van Borluut, teruggaand tot de late middeleeuwen,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

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

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

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

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



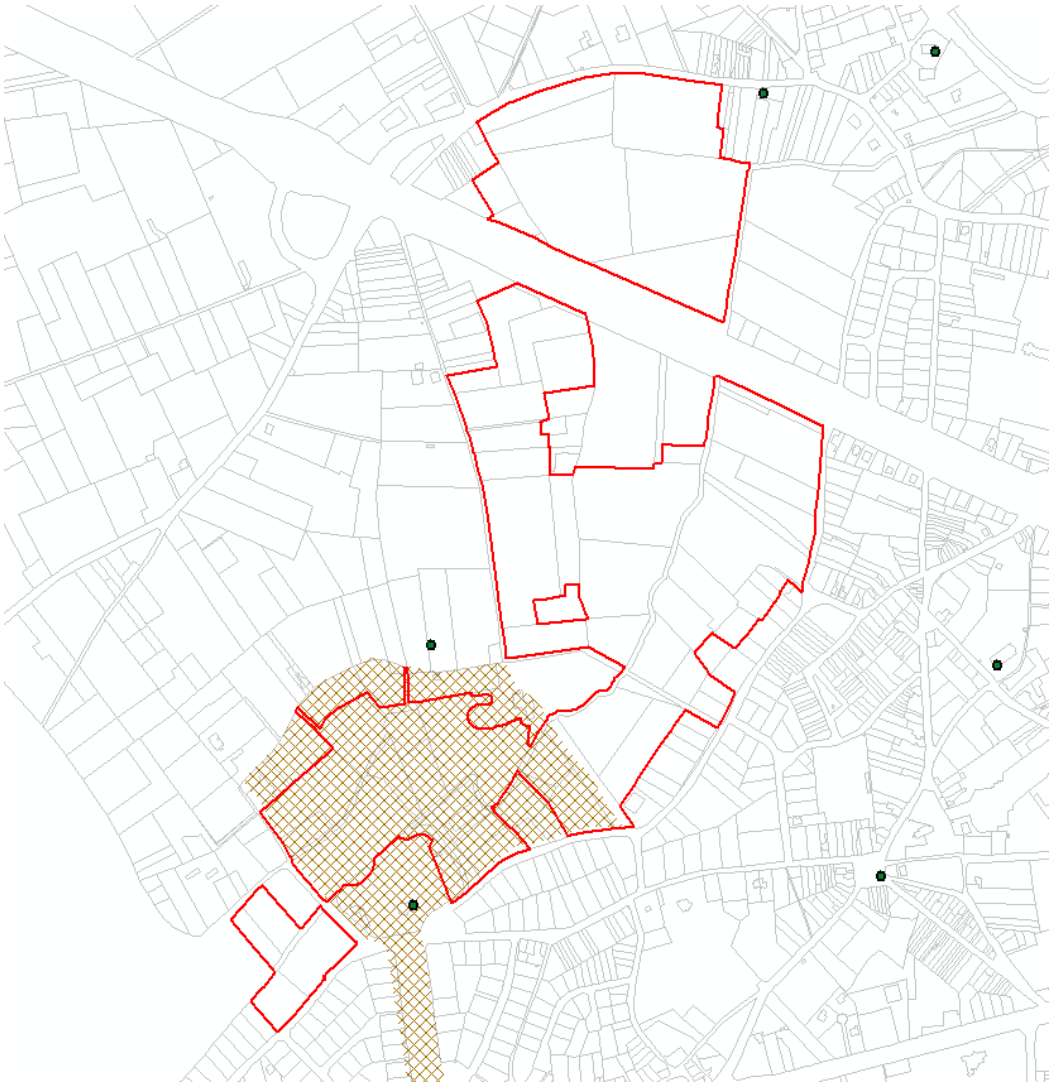
3.2.4. Historische relicten

In het gebied zijn nog een aantal historische elementen aanwezig/bewaard gebleven. Deze werden reeds beschreven in de voorgaande hoofdstukken. Voor de volledigheid worden ook de relevante elementen uit de landschapsatlas en de inventaris bouwkundig erfgoed vermeld.

3.2.4.1. Landschapsatlas

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

▼ **Kaart 31. Landschapsatlas**



3.2.4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed

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

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

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

3.2.5. Archeologie

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

“gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt”, ligt niet binnen een “beschermde archeologische site” en ligt niet binnen een “afgebakende archeologische zone” (vb. historische stadskern van Gent). Hiervoor geldt dat bij een omgevingsvergunning een bekrachtigde archeologienota dient toegevoegd te worden indien de som van de oppervlakte van de betreffende percelen groter of gelijk is aan 3000 m² en de ingreep in de bodem 1000 m² of meer bedraagt.

Op vraag van de Groendienst voerde de Dienst Stadsarcheologie Gent een bureaustudie uit waarin archeologische aandachtspunten in het projectgebied werden opgelijst. Aan de hand van deze bureaustudie wil men archeologie-elementen aanreiken die de inrichting van het projectgebied een historische meerwaarde kunnen geven. Aan de hand van deze studie kan ook een gedeeltelijke inschatting gemaakt worden van de gevolgen die eventuele ingrepen in de bodem zullen hebben op deze locatie.

Volgende elementen in het projectgebied vormen aandachtspunten vanuit archeologisch oogpunt:

3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen

Dit wijst op vindplaatsen waar de fysieke neerslag van menselijke activiteiten uit het verleden reeds werd vastgesteld en gedocumenteerd. Als basis kan gebruik gemaakt worden van de Centrale Archeologische Inventaris CAI.

De Centraal Archeologische Inventaris geeft aan dat er al archeologische vondsten in de omgeving gebeurd zijn. Hieronder een overzicht van de meest nabijgelegen gekende waarden.

- CAI333650; Monumentaal relict, laatmiddeleeuwse bewoning, pachthoeve, goed ten Broecke (zie ook 4. Erfgoedwaarde en bescherming)
- CAI333649; Muurwerk en fundering in Doornikse kalksteen; het gaat om bovengronds bewaarde resten van de omheiningsmuur op het opperhof van de omwalde site 'Hof ten Broecke'. De muurresten zijn echter geen origineel middeleeuws gegeven. Het gaat om een recentere constructie opgebouwd met gerecupereerde materialen. Vermoedelijk zijn de muur en de fundering de restanten van het langwerpige bijgebouw dat afgebeeld staat op een kaart uit 1763.[9]
- AI333625; Bij veldprospectie in 1988 werd hier lithisch materiaal aangetroffen dat in het mesolithicum kan geplaatst worden. Het betreft een zestal pijlspitsen. [10]
- CAI333607; Losse steentijdvondst bij veldprospectie, een silexschrabber. [11]
- CAI333616; silexen pijlpunt en schrabber, gevonden bij veldprospectie en te plaatsen in het Neolithicum. [12]
- CAI333651; Site wordt in de 15de eeuw beschreven als een huis staande op een wal. Later bekend als huis van plaisance en pachthoeve. op 18de-eeuwse bronnen weergegeven als omwalde site met poortgebouw, hoofdgebouw en twee bijgebouwen. Omwalling gedempt, maar het huidige gebouw bevat nog 18de-eeuwse, mogelijk zelfs 17de-eeuwse kern. Bij het

[9] *Raeymaekers, E. & Steurbaut, P., 2007*

[10] *JOOS, P. & JOOS, S., 1988.*

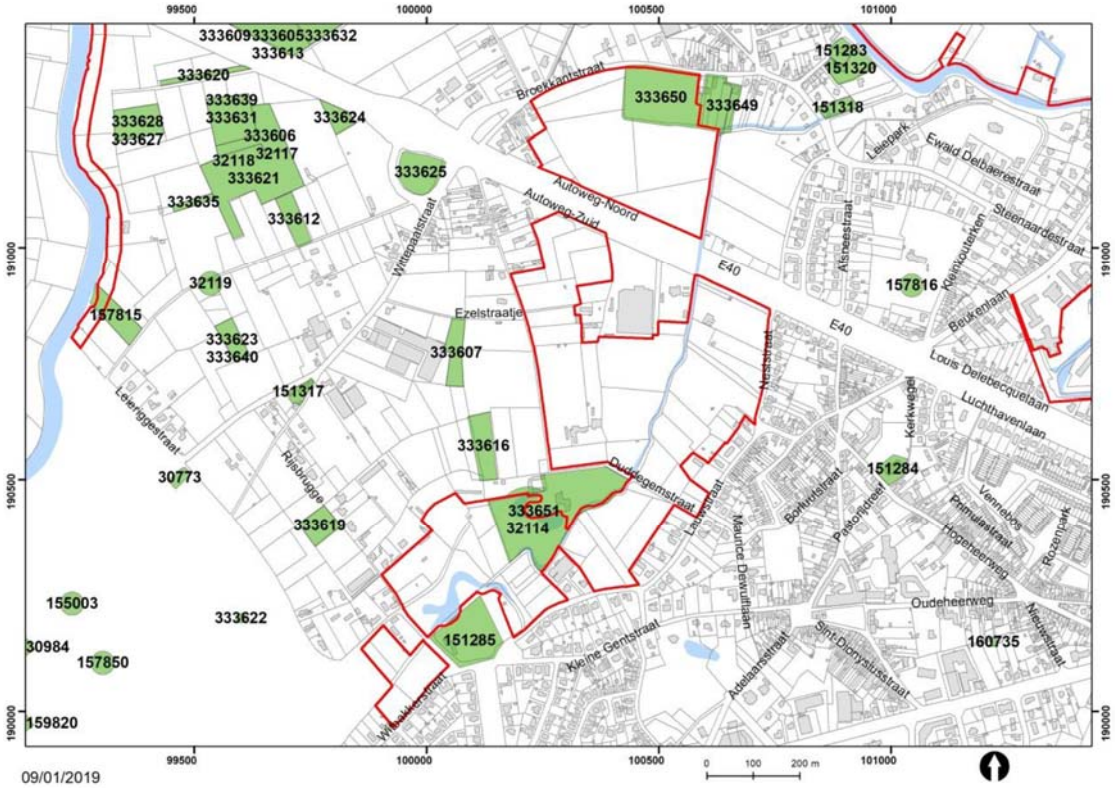
[11] *VANMOERKERKE, J., 1982*.

[12] *JOOS, P. & JOOS, S., 1984*

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

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

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



3.2.5.2. Verstoringshistoriek

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

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

[13] *DE LOË, A., 1910 en CLAERHOUT, J., 1911.*

[14] *O.a. in VERMEULEN, F., 1992.*

[15] *CHARLES, L. e.a., 2008.*

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

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

3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting

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

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

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

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

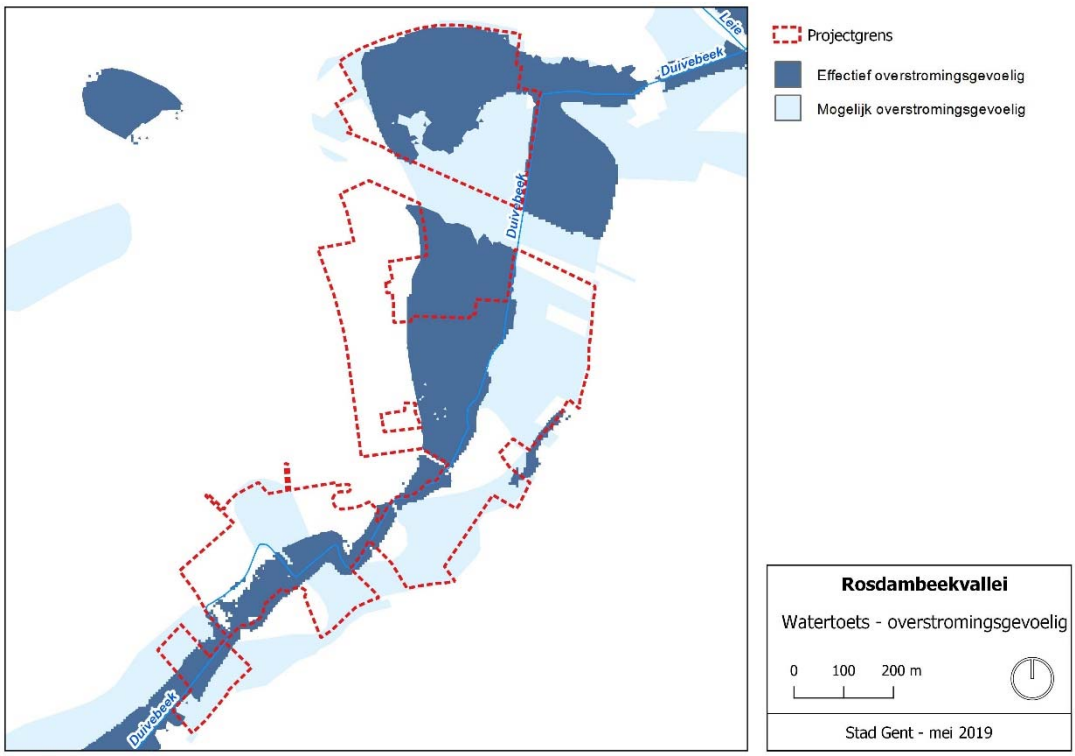
3.3. Abiotiek

3.3.1. Hydrologie

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

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

Kaart 33. Waterlopenstelsel en overstromingsgevoeligheid in het projectgebied



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

3.3.2. Waterkwaliteit

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

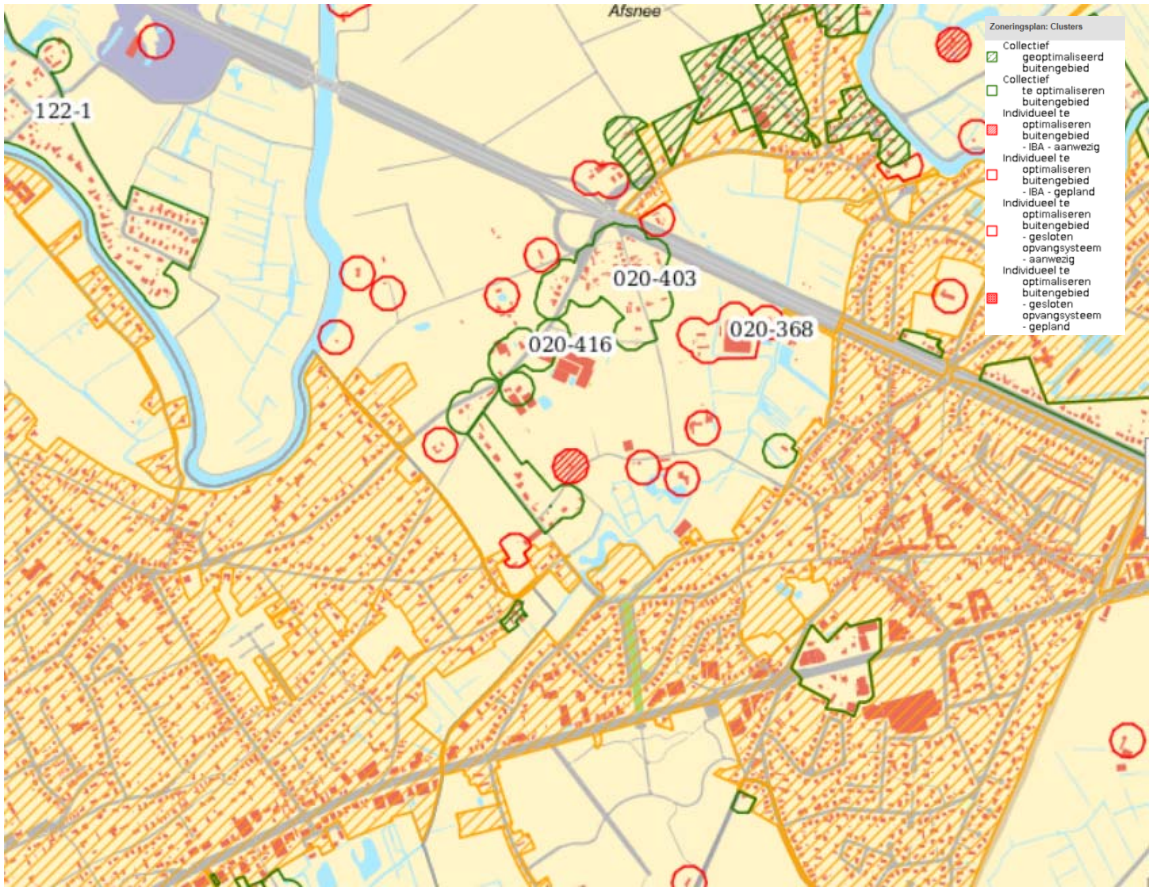
Op vandaag kent de beekvallei inderdaad nog een niet-opgeloste problematiek van huishoudelijk afvalwater. Ook het risico op uitloging van (potentieel) verontreinigde bodems in het gebied is nefast voor het bereiken van een goede waterkwaliteit in de Rosdambeek. In hoofdstuk 3.4 Bodem wordt verder ingegaan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

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

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

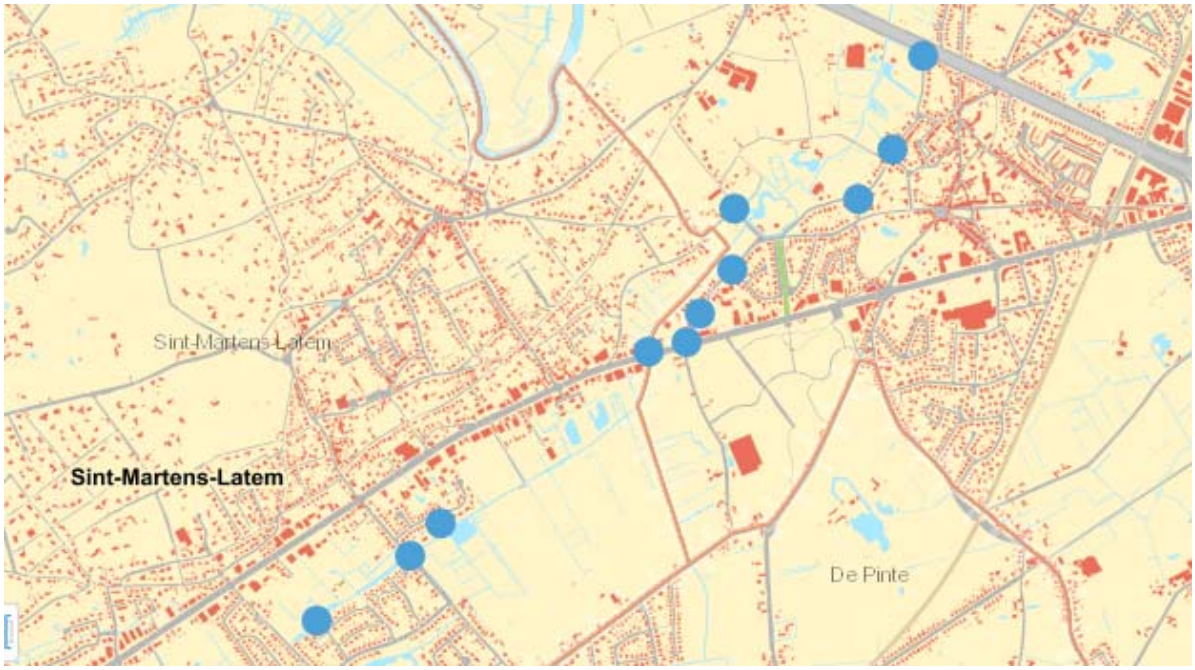
De clusters waar nog een IBA dient te worden geplaatst zijn 020-368 (Autoweg-Zuid), 020-362 (Duddegemstraat), 020-374 (Kleine Duddegemstraat), 020-386 (Kleine Duddegemstraat), 020-413 (Rijsbrugge) en 020-436 (Afsneemolenstraat).

▼ Kaart 34. Zoneringsplan (VMM, https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan)



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

▼ **Kaart 35. Overstortconstructies op de Rosdambeek**

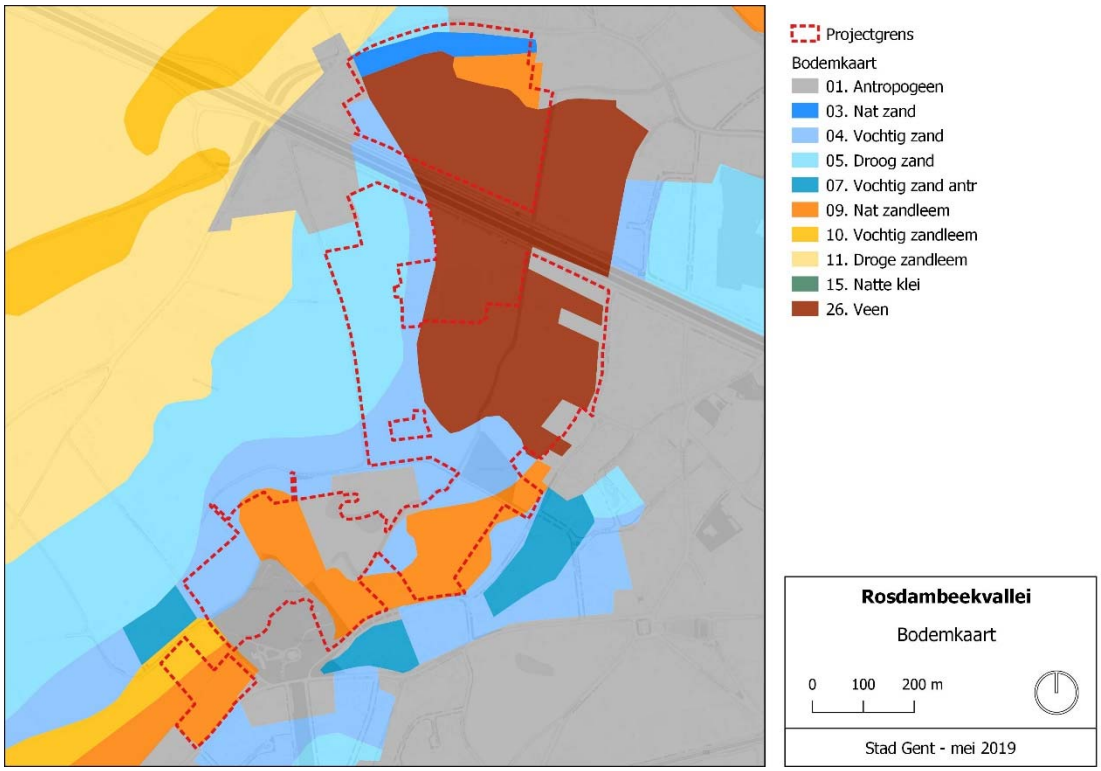


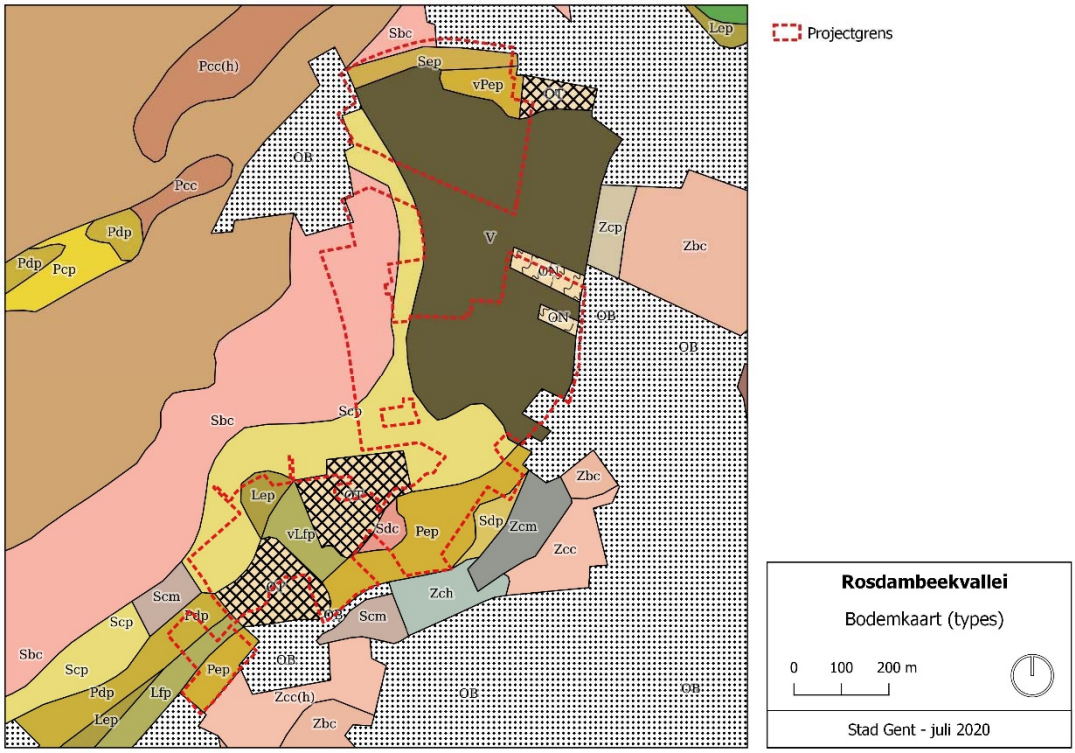
3.3.3. Bodem

Geologisch gezien maakt de Rosdambeekvallei deel uit van de **Vlaamse Laagvlakte**, een zandstreek gelegen tussen de polders, de Schelde en de Leie, die hier en daar heuvelachtig is. Het betreft de zuidelijke uitloper van de Vlaamse Vallei. Het huidige landschap van de Vlaamse Vallei is een gevolg van pleistocene erosie- en sedimentatieprocessen, waarbij grote hoeveelheden materiaal zijn aangevoerd. De uitgeschuurde valleigebieden werden gedurende de interglacialen opgevuld met zandige tot lemige afzettingen. Nadien werden tijdens het Boreaal (8700-7800 jaar geleden) de valleien opgevuld met riviersedimenten tot het huidig niveau.

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

Kaart 36. Bodemkaart





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

Kaart 37. Extract uit de kaart 'bodemkundig erfgoed' (bron: dov.vlaanderen.be) ter hoogte van het projectgebied

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

Samengevat

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

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

3.4. Natuur

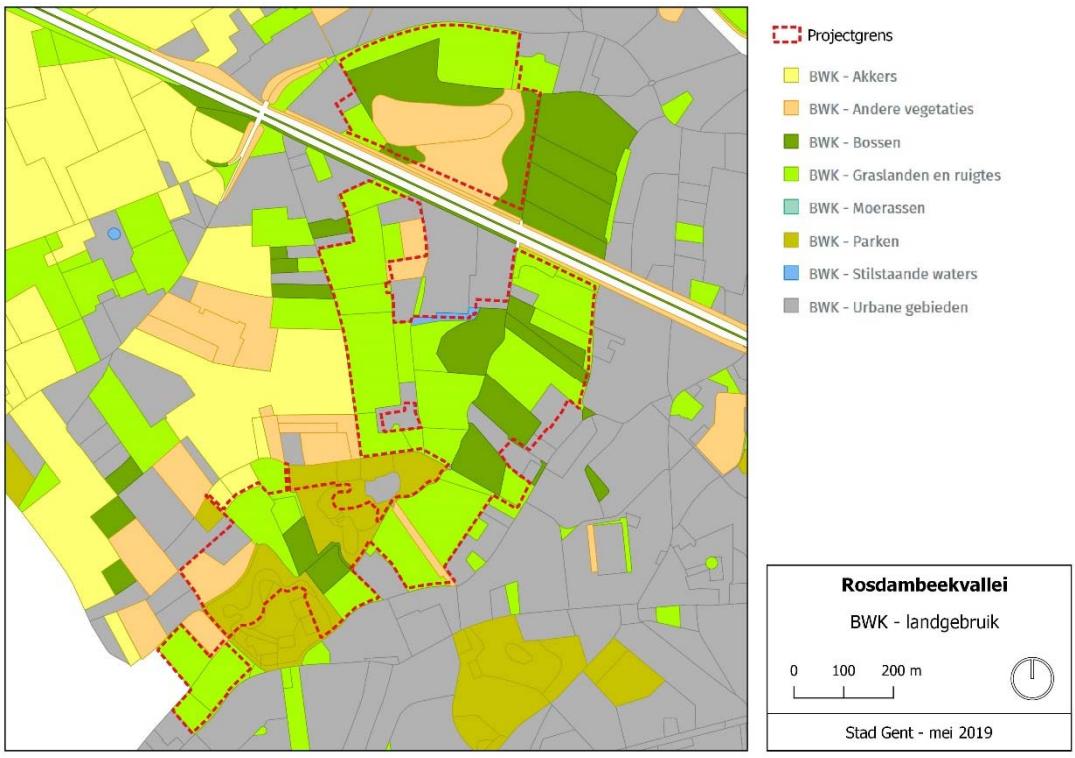
Voor het onderzoek inzake biotiek werd in eerste instantie de Gentse Biologische Waarderingskaart geraadpleegd. Daarnaast werden tussen 2017 en 2020 verschillende terreinbezoeken uitgevoerd en werd ook de website www.waarnemingen.be geraadpleegd voor bijkomende informatie.

3.4.1. Flora

3.4.1.1. Landgebruik

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

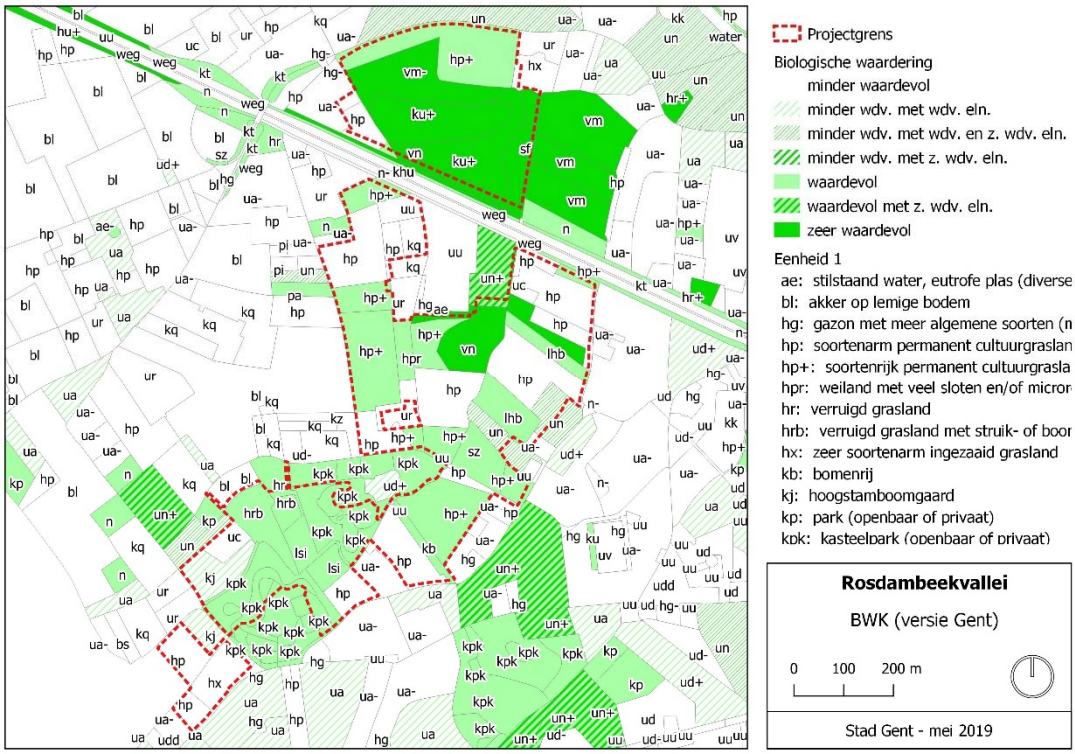
Kaart 39. Biologische waarderingskaart Gent – landgebruik (2014)



3.4.1.2. Biologische waarderingskaart

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

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



Zone 1 – zone ten noorden van de E40

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

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

Zone 2 – zone ten zuiden van de E40.

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

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

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

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

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

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

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

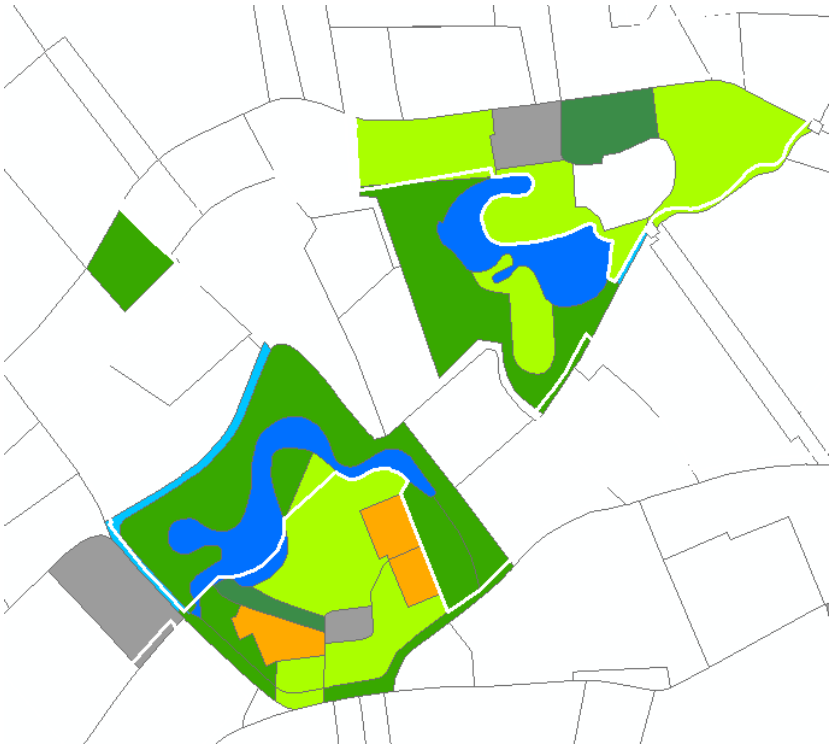
33A-33A/2		biologisch waardevolle opslag van allerlei aard (sn) met (als 2de en 3de eenheid) vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem (sf) en loofhoutaanplant (n)
31B-32B	hp+	een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden (hp+) dat intussen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

Zone 3 – zone kasteeldomeinen

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

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

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



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

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

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

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

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

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

3.4.1.3. Terreinbezoek 28/04/2020

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

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

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

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

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

3.4.1.4. Exoten

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

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

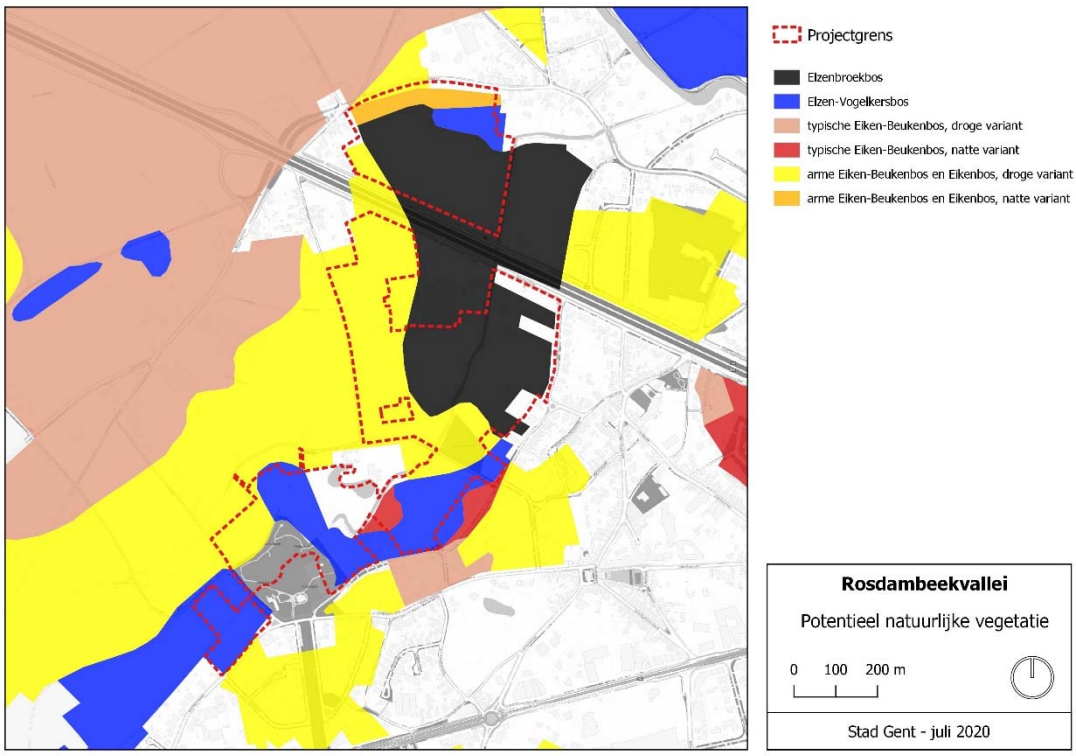
3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie

De Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) geeft weer welke vegetatie zich zou ontwikkelen bij een natuurlijke verbossing, ze geeft de relatie weer tussen de bodem en het natuurlijk bostype. De potentieel natuurlijke vegetatie hangt derhalve af van de standplaats en de aanwezige abiotische en biotische condities.

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

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

▼ **Kaart 42. Potentieel natuurlijke vegetatie**



3.4.2. Fauna

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

3.4.3. Kwetsbare soorten

De Groendienst heeft in uitvoering van het groenstructuurplan een soortenmatrix/kaart uit gewerkt met daarop alle “hotspots” waaraan acties gekoppeld kunnen worden. Deze matrix is gebaseerd op de verschillende lijsten met aanduiding van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming

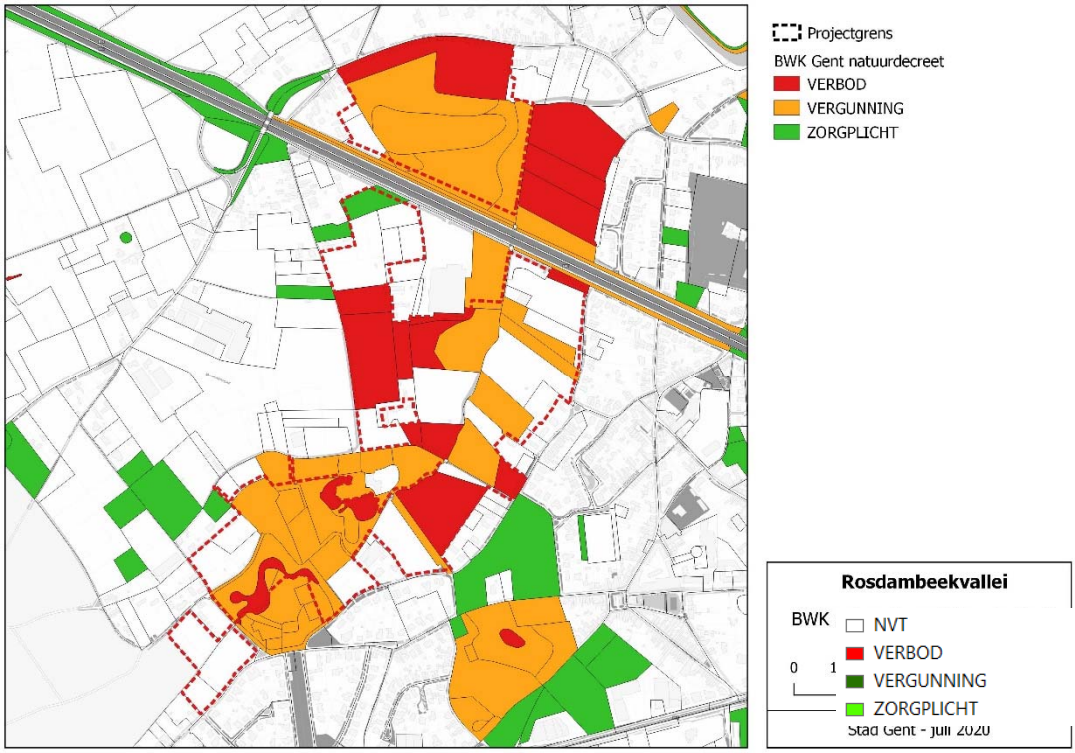
afhankelijke soorten, zowel fauna als flora (de rode lijstsoorten, de habitatsoorten, de lijst prioritaire soorten van Oost-Vlaanderen en belang van deze populaties voor Gent).

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

3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties

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

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



3.4.5. Huidig beheer

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

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

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

3.5. Landbouwgebruik

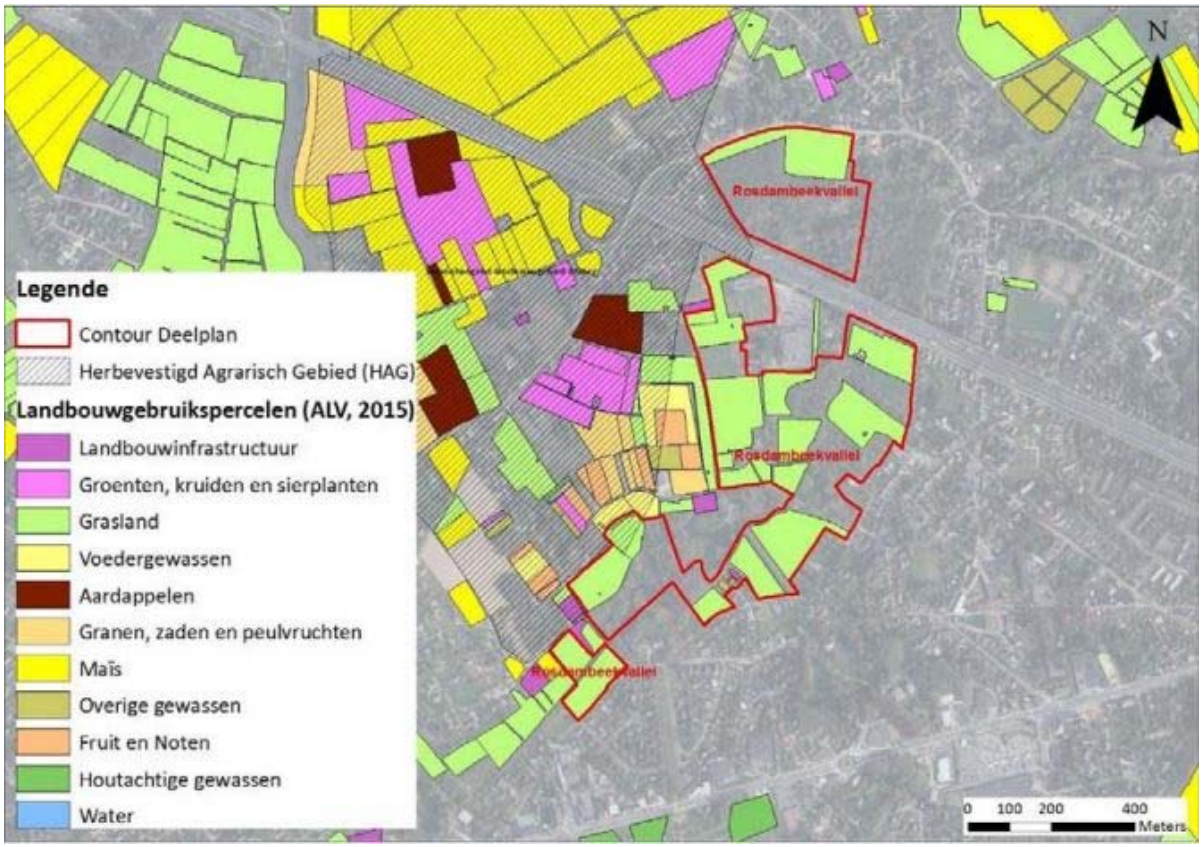
In 2018 werd naar aanleiding van de opmaak van het RUP Groen een landbouweffectenrapport (LER) opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, voor alle deelgebieden met een potentiële impact op landbouw. Ook de Rosdambeekvallei werd in dit kader onderzocht. Uit het LER en het daaruit volgende bijkomend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

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

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

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

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



3.6. Omgevingscontext

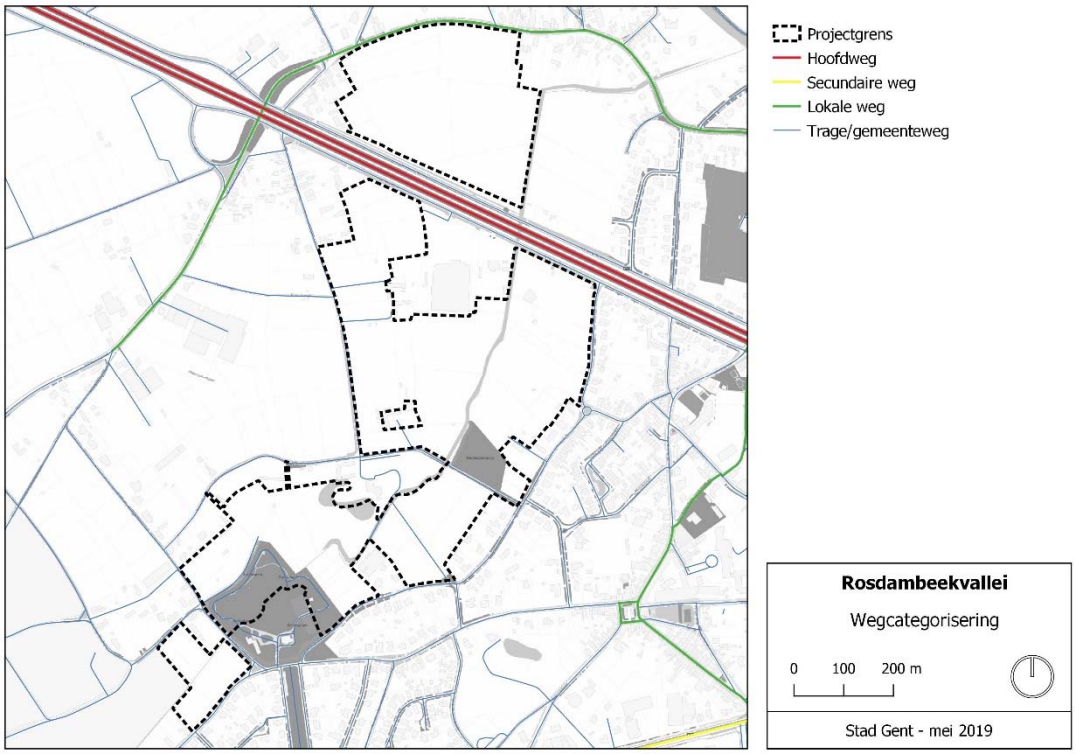
3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid

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

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

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

Kaart 45. Gemotoriseerd verkeer



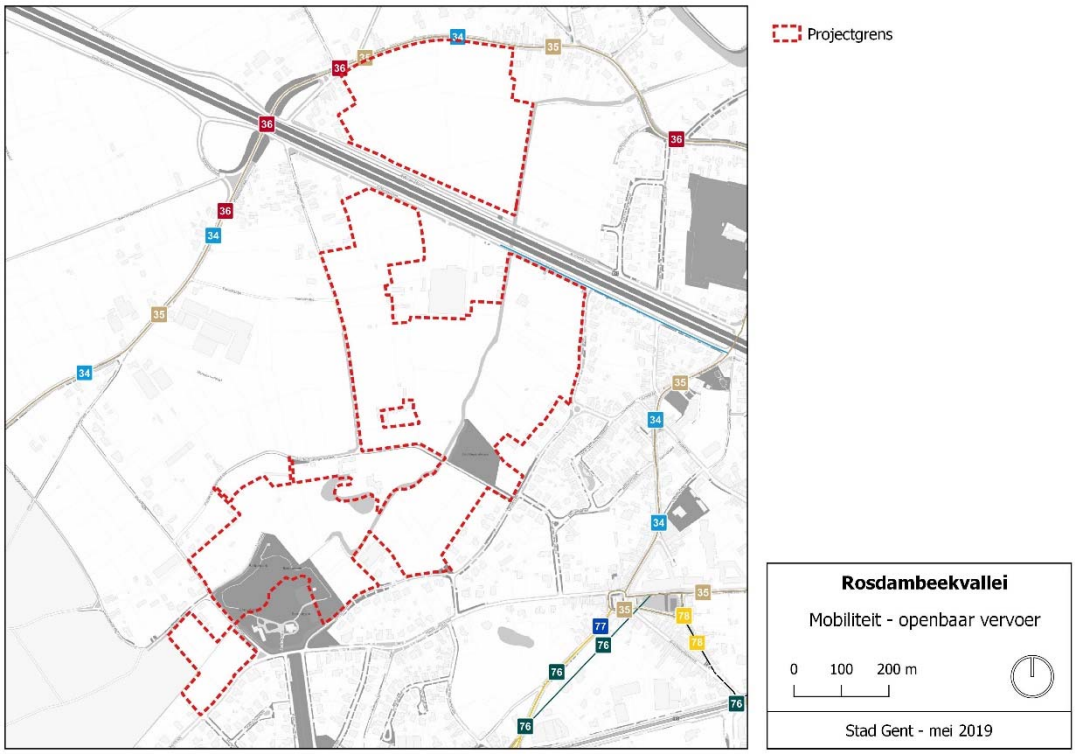
De ontsluiting van de Rosdambeekvallei met het **openbaar vervoer** gebeurt onder de vorm van busverkeer; er is geen tramverbinding in de nabijheid. Het projectgebied is bereikbaar vanuit Gent-centrum met verschillende buslijnen die het centrum van Sint-Denijs-Westrem en/of Afsnee bedienen, enerzijds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

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

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

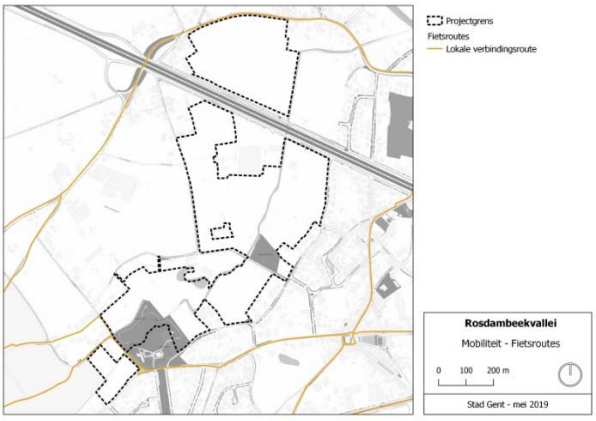
In de toekomst wordt de vertramming van buslijn 7 langs de Kortrijksesteenweg gepland. Er is nog geen zicht op de timing van uitvoering van deze vertramming.

▼ **Kaart 46. Openbaar vervoer**

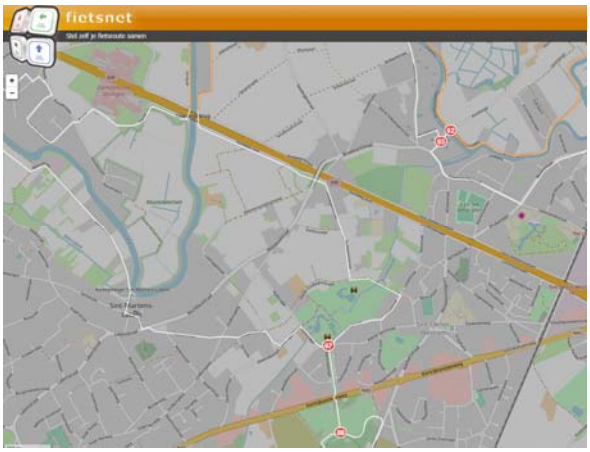


Nabij het projectgebied maken de Broekkantstraat-Wittepaalstraat in het noordwesten en de Kleine Gentstraat-Rijsbrugge in het zuiden onderdeel uit van het **bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk**. Dit bovenlokaal fietsroutenetwerk maakt via de Beukenlaan en de Kortrijksesteenweg de aansluiting met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

▼ **Kaart 47. Bovenlokaal fietsroutenetwerk**



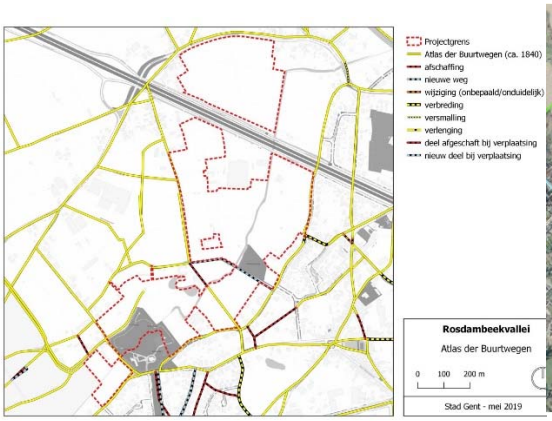
▼ **Kaart 48. Fietsknooppuntennetwerk Oost-Vlaanderen**



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

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

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



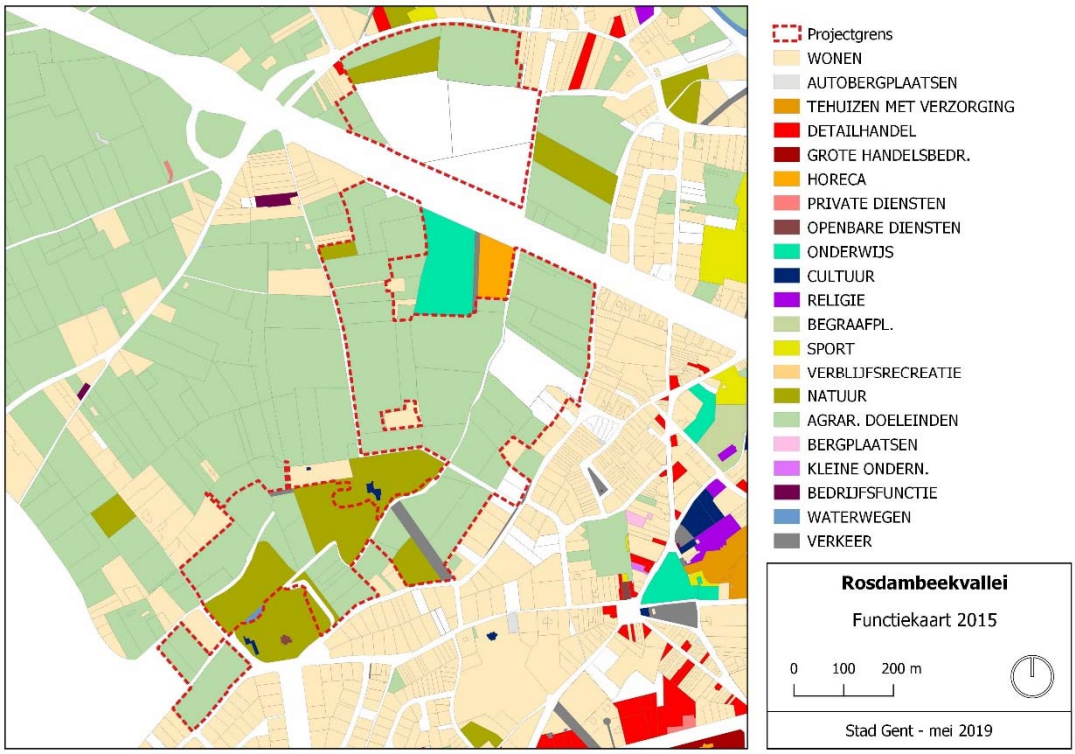
Kaart 50. Extract uit het tragewegenplan voor Sint-Denijs-Westrem/Afsnee (geel: wandelverbinding, groen: wandel- en fietsverbinding, blauw: niet-trage weg)

3.6.2. Functies in de omgeving

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

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

▼ **Kaart 51. Functies in de omgeving**



3.7. Samenvatting

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

Knelpunten van het gebied

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

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

Het grootste deel van het projectgebied is volgens de gewestplanbestemming gelegen in **parkgebied**. Conform artikel 14.4.4 uit de omzendbrief[16] van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 moeten zij in hun staat worden bewaard of zijn ze bestemd om te

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

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

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

2. Gebrekkige ecologische verbinding tussen het Parkbos en de Leievallei

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

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

3. Gebrekkige buffering van de aanwezige autosnelweg E40 en bebouwing

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

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

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

5. **Achteruitgang natuurwaarden door versnippering in eigendom en beheer**

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

Potenties van het gebied

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

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

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

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

4. Inrichtingsvisie

4.1. Doelstellingen van het projectgebied

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

- Herstel en ontwikkeling van de aanwezige **natuur**waarden door
    - het behoud en herstel van het waardevolle bodemprofiel op de percelen met veenbodems
    - het realiseren van een stabiele grondwaterstand
    - het herstel van het historische grachtenstelsel en profiel van de grachten
    - meer ruimte te geven aan de beek, rekening houdend met de waardevolle bodem
    - het instellen van een gepast natuurgericht beheer in het gebied, met als streefdoel elzenbroekbos en eiken-beukenbos, en (dotterbloem)graslanden met biologisch waardevolle grachten
- **Bosbehoud en bosuitbreiding** op de valleirand, aansluitend op bestaande bosjes, in functie van het realiseren van een robuust bos, en als buffer voor storende infrastructuur
- Het creëren van een laagdynamische recreatieve stapsteen tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos door het uitbouwen van een **tragewegennetwerk** en doordachte **publieke openstelling** van het bijkomend bos
- Behoud en versterken van het **cultuurhistorisch landschap**
    - Afwisseling open en gesloten landschap
    - Behoud en versterking kasteelparken
    - Behoud zichtassen op kasteelparken
    - Behoud en versterking van de aanwezige boomgaard
- Inspelen op **klimaatadaptatie**, door
    - Inzetten op sponswerking van bodem en op infiltratie/tegengaan van verdroging en overstromingen
    - ontwikkeling van natuurlijke robuuste ecosystemen, onder meer door ruimte te geven aan de beek/aan water, natuurlijke waterberging, herstel stabiele grondwaterstand
    - Behoud van bos en bosuitbreiding als CO_2 sink en ifv verkoeling/voorkomen van hittestress
    - Herstel van veenbodem als CO_2 sink
    - Het versterken van biodiversiteit in het gebied

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

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

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

4.2. Projectplan

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

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

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

Het gebied wordt doorwaadbaar gemaakt door de aanleg van een wandelnetwerk. Een deel van het gebied wordt toegankelijk gemaakt voor de buurt, voor wandelaars en voor spelende kinderen, met aandacht voor de aanwezige waardevolle fauna en flora.

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

Kaart 52. Projectplan voor het deelgebied Rosdambeekvallei (juli 2021)

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

In voorliggend hoofdstuk wordt de opgemaakte inrichtingsschets omgezet naar concrete maatregelen op het terrein. Per maatregel wordt ook telkens expliciet aangegeven op welke kadastrale percelen de maatregelen in kwestie van toepassing zijn. Op basis van dit hoofdstuk en de hierin gestelde realisatievoorwaarden kan de eigenaar afleiden op welke wijze de Stad Gent de doelstellingen voor het gebied op haar perceel wil realiseren, en of hij in staat en bereid is deze maatregelen zelf te realiseren (zie ook hoofdstuk 7).

Voorliggend hoofdstuk dient samen te worden gelezen met het projectplan, zoals in hoofdstuk 4 toegelicht en gevoegd in bijlage bij deze projectnota. De uitvoering van het projectplan op het terrein zal gebeuren door (of in voorkomend geval in opdracht van) de Stad Gent. Ook het beheer nadien zal door de Groendienst van de Stad Gent worden opgenomen, voor die gronden in eigendom van de Stad. Ter voorbereiding van deze realisaties zal worden samengewerkt met de bevoegde instanties, waaronder de provincie Oost-Vlaanderen, bevoegd voor het beheer van de Rosdambeek, een waterloop van tweede categorie.

5.1. Herstel van het bodemreliëf en de waterhuishouding

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

5.1.1. Opmaak ecohydrologische studie

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

In deze studie dienen eveneens vlakdekkend een aantal bodemboringen te worden uitgevoerd. Voor die percelen die mogelijkerwijs verontreinigd zijn (zie ook hoofdstuk3.3.3), dient bijkomend bodemonderzoek te worden uitgevoerd[17]. Zo zal er een gedetailleerd beeld worden verkregen van de bodemopbouw en -samenstelling, hetgeen zal gebruikt worden om de exacte locatie en de diepte van de afgravingen te bepalen.

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

De studie dient minstens de volgende elementen te omvatten:

- een inventarisatie: algemeen (hydrologisch en hydrografisch), opmeting van de cruciale hoogtepunten, bodemboringen i.f.v. profielopbouw, MHO, stikstof en fosfaat, metingen van de grondwaterstand met peilbuizen en opvolging over een periode van minstens 1 jaar;

- het uitwerken van een aantal scenario's met bijhorende SWOT-analyse in functie van de afgravingen, de te nemen milieutechnische maatregelen, de padenstructuur, …; en

- een opsomming van de maatregelen en een ruwe raming van het gekozen scenario.

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

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

Deze maatregel omvat :

<u>1) Voorbereiding van de afgravingen</u>

- Een inventarisatie met topografische opmeting;

- De opmaak van een uitvoeringsdossier met minstens een grondverzetsplan volgens de code van goede praktijk van OVAM met bijhorende bestekteksten volgens het standaardbestek 250; en met bijzonder aandacht voor:

    - Selectief afgraven, met voorafgaandelijk afschrapen van de graszoden
    - Beschermende maatregelen ter voorkoming van de bodemverdichting
    - Maatregelen ter voorkomen van verspreiding ongewenste soorten
- Opmaak technisch verslag MHO & sloopinventarisatie

- Opmaak en indienen omgevingsvergunning

<u>2) Uitvoering van de werken op terrein</u>

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

5.1.3. Herstel van de waterhuishouding en van het grachtenstelsel

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

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

5.2. Realiseren van een robuust, aaneengesloten bos

Om een aaneengesloten bos te kunnen realiseren zullen de percelen gelegen tussen de bestaande bosjes stapsgewijs worden bebost. De bestaande bossen dienen deels te worden omgevormd. Waar nodig dienen constructies te worden afgebroken. Conform de criteria voor geïntegreerd natuurbeheer zal bij de bosuitbreiding minstens 5% van de oppervlakte bestaan uit gevarieerde bosranden en open plekken.

5.2.1. Behoud of omvorming bestaand bos

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

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

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

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

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

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

5.2.2. Afbraak aanwezige gebouwen, constructies en ophogingen

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

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

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

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

5.2.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen, type eiken-beukenbos

Op de hoger gelegen en dus drogere (delen van) percelen is de uitgangssituatie grasland en wordt er een gesloten eiken-beukenbos beoogd. Hier dient de bosuitbreiding grotendeels te worden gerealiseerd door aanplant van een menging van struiken en bomen. Bij het realiseren van de bosuitbreiding wordt bijzondere aandacht besteed aan de ontwikkeling van een opgaande bosrand,

onder de vorm van een maaizone en een bosmantel. De breedte van de bosranden varieert van plek tot plek, maar heeft een minimum breedte van 5m.

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

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

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Er dient te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst, onder de vorm van bosgoed. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrankt.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

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

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

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

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

Op deze (delen van) percelen wordt spontane bosontwikkeling verkozen. Hierbij wordt ervoor geopteerd om geen aanplantingen te doen en de verbossing spontaan te laten evolueren. Dankzij de in de grond aanwezige zaadbank en het bos in de onmiddellijke omgeving, zullen de gewenste soorten zich vrij snel vanzelf vestigen op de percelen in kwestie.

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

5.3. Realiseren van natuurrijke graslanden

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

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

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

Op de percelen die niet worden afgegraven wordt onmiddellijk het eindbeheer toegepast.

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

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

5.4. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen

5.4.1. Ontwikkeling van wandelpaden

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

De paden worden niet verhard en er wordt een intensief maaibeheer ingesteld om deze ten allen tijde toegankelijk te houden. Deze paden doen eveneens dienst als beheertoegangen tot het gebied.

In de lagergelegen zones kunnen de paden (plaatselijk) als vlonderpad worden aangelegd. Op diverse plaatsen worden duikers of brugjes over de grachten en de Rosdambeek voorzien.

De paden worden regelmatig (min. 1 keer per jaar) nagekeken. Langsheen de paden wordt waar nodig een veiligheidssnoei uitgevoerd om de risico's op ongevallen te minimaliseren.

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

5.4.2. Publieke openstelling

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

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

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

5.4.3. Recreatieve infrastructuur

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

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

5.5. Behoud en versterken van het cultuurhistorisch landschap

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

5.5.1. Aanplanten en versterken van bomenrijen

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

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

5.5.2. Behoud en versterken boomgaard

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

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

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

Volgende beheermodaliteiten zijn van toepassing na de aanplant:

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

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

Deze maatregel is van toepassing op perceel 340B.

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

5.6.1. Opmaak natuurbeheerplan

In functie van het goed beheer van het natuur- en bosgebied zal een natuurbeheerplan worden opgemaakt conform de voorschriften van het natuurdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Dit natuurbeheerplan zal voldoen aan de **criteria voor geïntegreerd natuurbeheer**. Deze criteria vormen een leidraad en dienen als garantie voor een duurzaam beheer op maat van het natuurterrein.

Een natuurbeheerplan is geen doel op zich maar een middel om in een bepaald terrein, beheerd ten behoeve van het natuurbehoud, bepaalde doelstellingen (i.v.m. ecologie, bosbeheer, landschap, cultuurhistorie, recreatie…) te realiseren.

Een natuurbeheerplan bestaat uit **vijf delen**:

- **verkenning**: een algemene beschrijving en een voor de ecologische, de sociale en de economische functie
- **inventaris**: een gedetailleerde beschrijving van de bestaande toestand, verzameling van de nodige terreininformatie om de doelstellingen concreet uit te werken en/of op te volgen
- **beheerdoelstellingen**
- **beheermaatregelen** om de beheerdoelstellingen te realiseren
- **opvolging**: een beschrijving van de wijze waarop de realisatie van de beheerdoelstellingen zal worden opgevolgd en geëvalueerd

Een natuurbeheerplan heeft een **looptijd van 24 jaar**, tenzij anders bepaald bij de goedkeuring ervan. In dit natuurbeheerplan worden de op lange termijn te ondernemen en/of zich herhalende beheermaatregelen voor het volledige gebied opgenomen. Het natuurbeheerplan zal dienen als basis om aanspraak te kunnen maken op subsidies van de Vlaamse Overheid.

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

Bij het uitwerken van de beheermaatregelen zal er in het bijzonder aandacht worden besteed aan de aanwezigheid van de in het gebied voorkomende kwetsbare soorten. Tenslotte zal in het plan de definitieve toegankelijkheidsregeling voor het gebied worden opgenomen.

Deze maatregel is van toepassing op alle percelen gelegen in het projectgebied.

5.6.2. Uitvoeren beheer

De in het natuurbeheerplan opgenomen beheermaatregelen dienen te worden uitgevoerd op terrein, conform de in het plan vooropgestelde timing en werkwijze.

Deze maatregel is van toepassing op alle percelen gelegen in het projectgebied.

5.7. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel

Inname	Perceel	Uit te voeren maatregelen
1	15	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
2	16	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.4 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
3	17	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
4	18	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
5	19	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
6	22B	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
7	23C	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.6.1 - 5.6.2
8	24	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
10	27	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
11	28A	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.6.1 - 5.6.2
12	33B	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.3 - 5.4.1 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
13	32B	5.2.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
14	31B	5.2.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
15	34A (deel)	5.2.3 - 5.6.1 - 5.6.2
16	46C	5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
17	47A	5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
18	47B	5.2.1 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
19	48	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
20	49C	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.5.1 - 5.6.1 - 5.6.2
21	50W	5.1.1 - 5.1.2 - 5.1.3 - 5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
22	214/2	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.1 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2
23	217D	5.2.2 - 5.2.3 - 5.4.2 - 5.4.3 - 5.6.1 - 5.6.2

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

6. Realisatietermijnen

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

Volgende termijnen worden hierbij in grote lijnen vooropgesteld:

- Ecohydrologische studie: opstarten na het verwerven van alle de kadastrale percelen waar een herstel van de oorspronkelijke bodem en/of van het grachtenstelsel beoogd wordt (zie maatregel 5.1). Het opmaken van deze studie duurt minimum 14 maanden.
- Indienen omgevingsvergunning: de technische plannen die nodig zijn voor de omgevingsvergunningsaanvraag worden opgemaakt o.b.v. de resultaten van de ecohydrologische studie. De voorziene termijn voor het opmaken van deze plannen bedraagt ongeveer 4 maanden. Een omgevingsvergunning kan worden bekomen 6 maanden na het indienen.
- Afgravingen en werken: na het verkrijgen van de vergunning, ten vroegste 4 jaar na aankoop, na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker.
- Afbraak van de aanwezige constructies: voor die constructies waarvoor de afbraak een vergunning vereist wordt de afbraak gestart na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Overige constructies, zoals schuilhokken en afsluitingen worden verwijderd na aankoop of na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker.
- Bebossing van landbouwgronden: 2 jaar na aankoop, gedurende het eerstvolgende plantseizoen (winter, nov-maart) na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker. De bebossing zal per perceel of per groep van percelen gebeuren.
- Overige bebossingen: gedurende het eerste plantseizoen na het afbreken van de aanwezige constructies worden de vrijgemaakte terreinen bebost.
- Openstellen trage wegen: op de hoger gelegen percelen na aankoop van de percelen in kwestie, op de laaggelegen percelen na het afronden van de werken.

Beheermaatregelen: de timing van deze ingrepen wordt vastgelegd in het op te maken natuurbeheerplan. De opmaak van dit natuurbeheerplan gaat van start na aankoop van de benodigde gronden en bouwt verder op de keuzes die gemaakt zijn in voorliggende projectnota.

Bijlage: projectplan 603. Rosdambeekvallei

ROSDAMBEEKVALLEI - Projectplan (juli 2021)
aaneengesloten bos en natuurkern
bosuitbreiding
behoud of omvorming bestaand bos
halfopen landschap
Boomgaard
extensief grasland
ontwikkeling en/of omvorming bosrand
behoud & ontwikkeling open water
verwijderen / afgraven ophogingen en storten
afgraven ifv landschaps- en bodemherstel
behoud bomenrij
ontwikkeling bomenrij
behoud / ontwikkeling houtkanten
behoud / ontwikkeling grachten
watervoerende grachten/ beek
behoud / ontwikkeling wandelpaden
onderzoeksvraag toevoeging wandelpad
oprit
drempel of stuw in gracht
duiker / perceelsovergang grachten
onthaalbaken / infobord
voorstel publiek toegankelijk domein
aanplanten bomenrij
aanplanten/versterken Houtkant
Aanplant/ spontane ontwikkeling bos
boszoom zijde woningen
stuw in gracht ter verkoming van versnelde afvoer
afkoppelen vervuild water
halfopen landschap als gradient Wastine
+ afgraven opgehoogde percelen tot op oorspronkelijk profiel
afgraven ophoging tot op oorspronkelijk profiel en ontwikkeling van moerasbos/veenbos + herstel laantjes
open landschapsbeeld extensief grasland
herstel waterhuishouding
Bestaande loop Rosdambeek
herstel laantjes
3m erfdienstbaarheidsstrook langs de Rosdambeek
boomgaard
afgraven ophoging tot op oorspronkelijk profiel en ontwikkeling van Wastine + herstel laantjes
stuw in gracht ter verkoming van versnelde afvoer
afkoppelen vervuild water
open landschapsbeeld extensief grasland
Kasteelpark Borluut
open landschapsbeeld extensief grasland
openlandschapsbeeld: extensief grasland + aanplanten/versterken houtkanten ruimte voor water, afgraven ophoging + herstel laantjes
afgraven ophoging tot op oorspronkelijk profiel en ontwikkeling van Wastine + herstel laantjes
Borluutdreef als verbinding met het Parkbos

RUP 169 Groen – deelgebied 307. Oude Bareel (Sint-Amandsberg/Oostakker)

5 juli 2021 Motivering van de onteigening en projectnota

Colofon

Stad Gent
Departement Stedelijke Ontwikkeling – Groendienst

Publicatiedatum
5 juli 2021

Bevoegde schepen
Sami Souguir
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Betrokken schepenen
Astrid De Bruycker
Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en openbaar Groen

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Contact
Joke Charles
groendienst@stad.gent
www.stad.gent/RUPGroen

Postadres
Stad Gent - Groendienst
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
Tel. +32 9 323 66 00

Inhoud

1. Inleiding 6

2. Motivering van de onteigening 7

2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen 7

2.2. Onteigenende instantie 10

2.3. Rechtsgrond 10

2.4. Openbaar nut 11

2.5. Doelstellingen 11

2.6. Onteigeningsnoodzaak 13

3. Gebiedsbeschrijving 17

3.1. Situering 17

3.1.1. Zone 1: natte (kwel)zone ten westen van het Lijntjespoelpad 19

3.1.2. Zone 2: droge en hoger gelegen zone ten oosten van het Lijntjespoelpad 19

3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek 20

3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap 20

3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap 21

3.2.3. Beschermde monumenten en landschappen 25

3.2.4. Historische relicten 25

3.2.5. Archeologie 25

3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen 25

3.2.5.2. Verstoringshistoriek 26

3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting 26

3.3. Abiotiek 27

3.3.1. Hydrologie 27

3.3.2. Waterkwaliteit 27

3.3.3. Bodem 28

3.4. Natuur 30

3.4.1. Flora 30

3.4.1.1. Landgebruik 30

3.4.1.2. Biologische waarderingskaart 30

3.4.1.3. Terreinbezoek 30/04/2020 33

3.4.1.4. Exoten 34

3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie 34

3.4.2. Fauna 35
3.4.3. Kwetsbare soorten 36
3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties 37
3.4.5. Huidig beheer 37
3.5. Landbouwgebruik 38
3.6. Omgevingscontext 38
3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid 38
3.6.1.1. Bereikbaarheid 38
3.6.1.2. Toegankelijkheid 41
3.6.2. Functies in de omgeving 42
3.7. Samenvattend overzicht van knelpunten en potenties 42
4. Inrichtingsvisie en projectplan 45
4.1. Doelstellingen van het projectgebied 45
4.2. Projectplan 45
5. Uit te voeren werken: vertaling van inrichtingsschets naar maatregelen 47
5.1. Herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden in zone 1 47
5.1.1. Opmaak ecohydrologische studie 47
5.1.2. Afgraven van de opgehoogde zones en de graszoden, inclusief opkuis van het terrein 48
5.1.3. Herstel van de waterhuishouding en van het grachten- en poelenstelsel 48
5.1.4. Extensief graslandbeheer/hooilandbeheer 48
5.1.5. Grachten- en poelenbeheer 49
5.2. Realiseren van een robuust, aaneengesloten bos in zone 2 49
5.2.1. Behoud of omvorming bestaand bos 49
5.2.2. Afbraak aanwezige gebouwen en constructies en verwijderen van ophogingen 50
5.2.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen 50
5.2.4. Bosuitbreiding door spontane verbossing 50
5.2.5. Bosuitbreiding door ontwikkeling van een bosrand 50
5.2.6. Centrale open plek 51
5.3. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen 51
5.3.1. Behoud en ontwikkeling wandelpaden 51
5.3.2. Publieke openstelling 52
5.3.3. Recreatieve infrastructuur 52
5.4. Behoud en versterken van het cultuurhistorisch landschap 52
5.4.1. Aanplanten en versterken van houtkanten 52
5.4.2. Aanplanten en versterken van bomenrijen 53
5.5. Behoud en versterken van de natuurwaarden door het instellen van een samenhangend, gecoördineerd beheer 53

5.5.1. Opmaak natuurbeheerplan 53
5.5.2. Uitvoeren beheer 54
5.6. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel 54
6. Realisatietermijnen 56
Bijlage: projectplan 307. Oude Bareel 57

1. Inleiding

De Stad Gent wenst het deelgebied 307 Sint-Amandsberg – Oude Bareel, als onderdeel van het RUP 169 Groen, op te waarderen en in te richten als publiek toegankelijk groengebied. Zij zal in functie hiervan overgaan tot het verwerven van een aantal gronden, gelegen binnen de contour van het deelgebied.

In toepassing van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het uitvoeringsbesluit van 27 oktober 2017 maakte de Stad Gent voorliggende nota op. Het gaat zowel om een motiveringsnota van de onteigening als om de projectnota. Gemakshalve spreken wij verder over de projectnota.

In deze projectnota wordt het geïntegreerd kader opgezet waarbinnen de toekomstige gewenste ontwikkeling van het gebied wordt geschetst. Deze projectnota hoort bij het onteigeningsbesluit en maakt er, samen met het onteigeningsplan, integraal deel van uit. De nota dient samen te worden gelezen met de algemene toelichtingsnota en toelichtingsnota deelgebied 307 Sint-Amandsberg – Oude Bareel horende bij het RUP 169 Groen.

Deze nota zal samen met het definitief onteigeningsplan en het verslag van het openbaar onderzoek als verplichte bijlage bij het definitief onteigeningsbesluit worden goedgekeurd.

2. Motivering van de onteigening

2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen

De te onteigenen goederen zijn gelegen op het grondgebied van Sint-Amandsberg (ten zuiden van de Achtenkouterstraat), Afdeling 19 – Sint-Amandsberg, sectie C. De te onteigenen goederen op grondgebied Oostakker (ten noorden van de Achtenkouterstraat) maken deel uit van Afdeling 17 - Oostakker, sectie C. In onderstaande tabellen worden alle te onteigenen (delen van) percelen opgesomd.

Tabel 1. Percelen in projectgebied, afdeling 19 – Sint-Amandsberg, sectie C

Inname	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m²)[1]	Deelzone projectgebied[2]
1	181	Abeelbroekstraat	Bouwland	2650	1
2	182A	Beelbroekstraat	Bouwland	5150	1
3	174	Achtemkouter	Weiland	3700	1
4	163	Achtemgoed	Weiland	4980	1
5	173	Achtemgoed	Weiland	3190	1
6	172	Achtemgoed	Weiland	2650	1
7	171	Achtemgoed	Weiland	360	1
8	170 (deel)	Achtemgoed	Bouwland	614,01	1
9	209E	Achtenkouter	Bouwland	380	2
10	208 (deel)	Beelbroekstr	Bouwland	239,17	2
11	206A (deel)	Achtenkouter	Bouwland	556,17	2
12	211F (deel)	Beelbroekstr	Huis	3613,51	2
13	204 (deel)	Achtenkouter	Bouwland	1569,69	2
14	202	Achtenkouterstr	Bos	2400	2
15	214	Achtemkouter	Bouwland	3440	2
16	217	Achtenkouterstr	Bouwland	3300	2

[1] *Voor de percelen die slechts gedeeltelijk opgenomen zijn in het onteigeningsplan is de perceelsoppervlakte bepaald op basis van een opmetingsplan, voor de overige percelen wordt de kadastrale perceelsoppervlakte vermeld.*

[2] *Zoals vermeld in hoofdstuk 3 gebiedsbeschrijving – 3.1 Situering*

17	218	Achtemkouter	Bouwland	760	2
18	222E	Achtenkouterstr	Huis	2180	2
19	221A	Achtenkouterstr	Huis	40	2
20	221B	Achtenkouterstr	Tuin	2590	2
21	219A	Achtenkouterstr	Bergplaats	2840	2
22	220A	Achtemkouter	Bos	4940	2
23	226 (deel)	Achtemkouter	Bouwland	699,93	2
24	229	Achtemkouter	Bos	616,58	2
25	230	Beelbroekstraat	Bos	491,29	2
26	231	Achtemkouter	Bouwland	638,61	2
TOTAAL				**54588,96**	

Tabel 2. Percelen in projectgebied, afdeling 17 – Oostakker, sectie C

Inname	**Perceelsnummer**	**Ligging**	**Aard**	**Perceelsoppervlakte (m²)**[3]	**Deelzone projectgebied**[4]
27	440B (deel)	Achtem Kauter	Bouwland	3950,07	2
28	483G (deel)	Orchideestr	Huis	11838,87	2
29	445	Achtem Kauter	Bouwland	1080	2
30	446	Achterkouter	Bouwland	30	2
TOTAAL				**14093,61**	

Tabel 3. Percelen in projectgebied in eigendom van Stad Gent, afdeling 19 – Sint-Amandsberg, sectie C

Perceelsnummer	**Ligging**	**Aard**	**Perceelsoppervlakte (m²)**	**Deelzone projectgebied**[5]
203	Achtenkouter	Bouwland	2400	2
205	Achterkouter	Bouwland	5180	2

[3] *Voor de percelen die slechts gedeeltelijk opgenomen zijn in het onteigeningsplan is de perceelsoppervlakte bepaald op basis van een opmetingsplan, voor de overige percelen wordt de kadastrale perceelsoppervlakte vermeld.*

[4] *Zoals vermeld in hoofdstuk 3 gebiedsbeschrijving – 3.1 Situering*

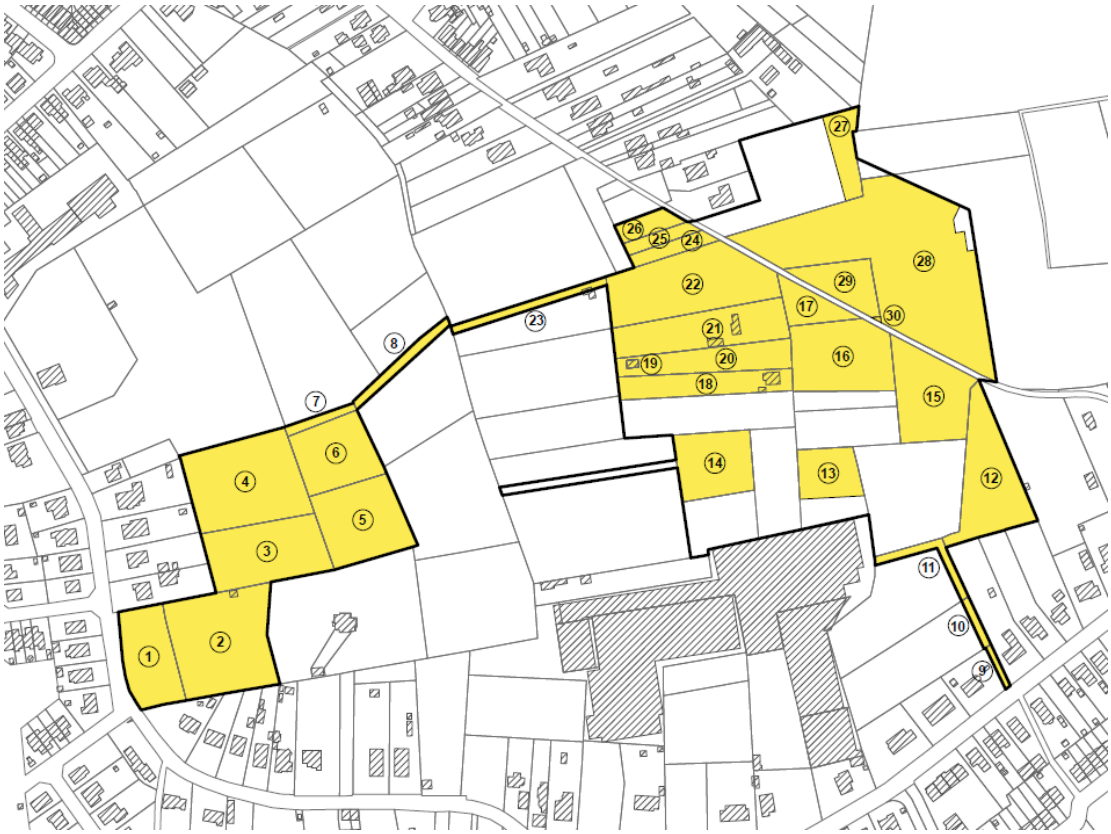
[5] *Zoals vermeld in hoofdstuk 3 gebiedsbeschrijving – 3.1 Situering*

215	Achtenkouter	Bouwland	2070	2
216	Beelbroekstraat	Bouwland	940	2
223	Achtenkouter	Bos	2600	2
224A (deel)	Achterdries	Bouwland	759,99	2
TOTAAL			**13949,99**	

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van **8,26 ha**. Er zijn (inclusief de Stad Gent) 12 verschillende eigenaars in het gebied. 6,87 ha, i.e. 83% van het gebied, is in private eigendom (tabel 1 en tabel 2). De Stad Gent heeft 1,39 ha van het projectgebied in eigendom (tabel 3).

Kaart 1. Kadastrale percelen (deels) gelegen binnen het projectgebied, met aanduiding van de deelzones (1) natte (kwel)zone ten westen van het Lijntjespoelpad - lichtgroen, (2) droge en hoger gelegen zone ten oosten van het Lijntjespoelpad – donkergroen

▼ **Kaart 2. Innames zoals opgenomen in het definitief onteigeningsplan (geel = te verwerven)**



2.2. Onteigenende instantie

De onteigeningsprocedure wordt gevoerd door de **Stad Gent**, die bevoegd is voor deze onteigening conform

- artikel 6, 1° van het decreet betreffende de onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017 (het Vlaams onteigeningsdecreet), : "*Art. 6. De volgende instanties zijn bevoegd om tot onteigening over te gaan: 1° de Vlaamse Regering, het College van de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de gemeenten en de provincies*"; en
- artikel 40, §1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

2.3. Rechtsgrond

De onteigening gebeurt op grond van

- artikelen 28 en 38 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017

wat de procedure betreft; en

- artikel 2.4.3. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009: "*Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.*"; en
- artikel 7, lid 4 van het Vlaams onteigeningsdecreet: "*In de voormelde gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald, wordt op basis van die rechtsgrond tot onteigening overgegaan.*"

wat de habilitatie betreft.

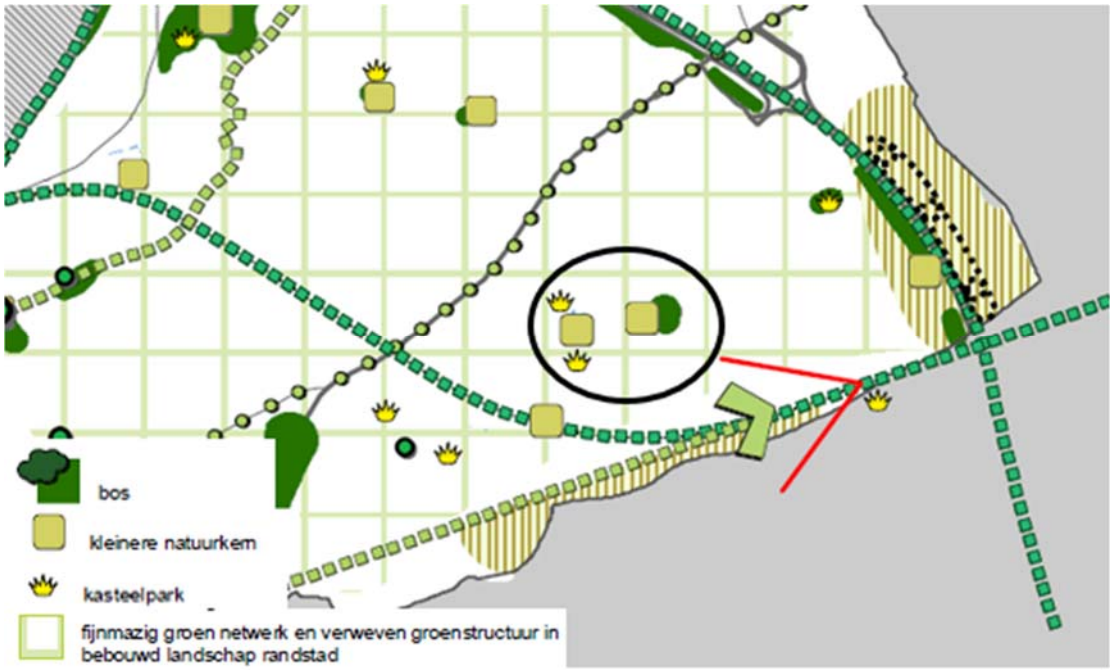
2.4. Openbaar nut

De onteigening dient het algemeen belang, met name natuurontwikkeling, bosuitbreiding, de uitbreiding van het areaal publiek toegankelijk groen en de realisatie van een tragewegennetwerk als onderdeel van het tragewegennetwerk van Sint-Amandsberg en Oostakker.

De onteigening wordt voorzien ter uitvoering van het gemeentelijk RUP 169 Groen, deelgebied 307 Sint-Amandsberg – Oude Bareel.

Door de realisatie van het project wordt de Oude Bareel opgewaardeerd tot waardevolle **natuurkern**. Na de inrichting van het gebied zal er **ca. 4,4 ha bosuitbreiding** zijn gerealiseerd. Het gebied wordt deels publiek toegankelijk gemaakt voor de inwoners van Gent en omgeving.

▼ **Kaart 3. Gewenste groenstructuur (groenstructuurplan, 2012)**



2.5. Doelstellingen

De verwerving van de bovenvermelde percelen is noodzakelijk om de doelstellingen voor het RUP 169 Groen - deelgebied 307 Sint-Amandsberg – Oude Bareel te kunnen realiseren. De doelstellingen van het deelgebied Oude Bareel en de keuze van de percelen zijn in grote lijnen uiteengezet in de toelichtingsnota, meer bepaald in punt 6: “motivatie wijziging en gewenste bestemming”:

Afbakening van het plangebied

Het plangebied van het RUP Groen, deelgebied Oude Bareel, wordt in het noorden (ten noorden van de Achtenkouterstraat) afgebakend door het gebied bestemd als stedelijk woongebied in het gewestelijk RUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’ (SW Art. 1). Het plangebied van het RUP Groen sluit hier helemaal op aan zodat op die manier de gewenste groene dooradering in het nog te ontwikkelen woongebied, aansluiting kan vinden met de gewenste bosuitbreiding rond het Mierenbosje. Op die manier kan ook een groenverbinding gecreëerd richting het bestaande bosje in de Hyacinth Lippensstraat, ten noorden van het plangebied en als dusdanig bestemd in het BPA ‘SA 10 Achtendries 2’.

Ten zuiden van de Achtenkouterstraat, wordt het plangebied in het noordwesten afgebakend door het gebied aangeduid als natuurgebied in het gemeentelijk RUP 167 ‘stedelijk wonen’.

In het oosten wordt het plangebied afgebakend op basis van de huidige bestemming volgens het BPA 'SA 4 Oude Bareel'. De plangrens bevindt zich ter hoogte van de percelen die op dit BPA zijn aangeduid als 'zone voor koeren en tuinen'. Deze tuinzones worden hier niet opgenomen in voorliggend RUP Groen.

De centrale zone in het openruimtegebied maakt, met uitzondering van een aantal verbindingen, geen deel uit van voorliggende plangrens. Binnen deze centrale zone blijft de huidige bestemming als 'zone voor land- en tuinbouw' volgens het BPA 'SA 4 Oude Bareel', behouden (zie ook verder). De plangrens volgt hier de perceelsgrenzen op die manier zodat de bestaande bosjes ter hoogte van de Achtenkouterstraat met elkaar verbonden kunnen worden en er groenverbindingen tot tegen het te ontwikkelen woongebied gecreëerd kunnen worden. De percelen ten westen van deze bestaande of bestemde bossen, behouden hun agrarische bestemming en maken dus geen deel uit van het plangebied.

Ten zuiden van het bestaande beboste perceel (perceel nr. 205) maakt een strook van 6m bijkomend deel uit van het plangebied. Dit gebeurt in functie van de creatie van een bosrand (die nu onbestaande is) en een wandelpad.

Ter hoogte van het westelijke gebied langs de Beelbroekstraat, zijn de percelen die op vandaag al een biologische waarde hebben, opgenomen binnen de plangrens. Daarnaast maken ook de percelen die instaan voor een natuuruitbreiding tussen de natte waardevolle zone (beschermd als natuurgebied in het RUP stedelijk wonen) en de waardevolle private villatuin, die als dusdanig beschermd is in het BPA 'SA 4 Oude Bareel' deel uit van het plangebied. De overige percelen ten oosten van dit gebied maken geen deel uit van het plangebied en behouden hun agrarische bestemming.

Tot slot maken 4 langgerekte stroken deel uit van het plangebied. Het betreft stroken waar wandelpaden inclusief een groene berm (houtkant of knotbomenrij) gewenst zijn. Op die manier kan een fijnmazig wandelnetwerk gecreëerd worden, kan aan landschapsherstel worden gedaan en ontstaat een fijnmazig groen raamwerk binnen het agrarisch gebied. Deze stroken zijn telkens 6m breed, met uitzondering van de aansluiting ter hoogte van de Beelbroekstraat. Hier wordt de breedte bepaald door het kadastraal perceel en de huidige bestemming als 'zone voor wandel- en fietswegen'.

Met andere woorden, enkel de percelen die op vandaag al een biologische waarde hebben als natuur of bos, de percelen die vandaag reeds een bosbestemming hebben én de percelen die absoluut noodzakelijk zijn voor het creëren van natuur- en bosverbindingen maken deel uit van het plangebied. De afbakening laat centraal in het openruimtegebied een kleinschalig, stadsgericht en landschappelijk landbouwproject toe, dat zich situeert tussen de natuur- en boszone zoals opgenomen in het plangebied van voorliggend RUP Groen.

Wijziging bestemming

Het deelgebied Oude Bareel is een overgebleven relict van het voormalige bulkenlandschap Gent-Oost tussen Sint-Amandsberg en Sint-Kruis-Winkel. Het gebied waarborgt een aantal biologisch waardevolle graslanden en bosjes, en is daarnaast ook aangeduid als Gentse hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zoals de rode bosmier.

Meer bepaald de natte kwelzone ter hoogte van de Beelbroekstraat en de percelen in en rond het Mierenbosje, hebben op dit moment al een belangrijke biologische waarde. In het RUP groen wordt er expliciet gekozen om deze bestaande waardevolle natuur- en bosgebieden een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebieden een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden. Op die manier bestaat de garantie dat deze waardevolle natuur- en bospercelen behouden blijven en verder kunnen ontwikkelen.

Er wordt geoordeeld dat daarbovenop de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. De herbestemming gebeurt eveneens in functie van de intentie om op deze locatie bosuitbreiding

mogelijk te maken. In die zin is het waardevol om de bestaande bestemming van agrarisch gebied om te vormen tot zone voor natuur en zone voor bos, en de bestaande bestemming als zone voor bos te herbevestigen.

Door in te zetten op bosbehoud, -herstel en -uitbreiding in de Oude Bareel vergroten we het bosbestand in Gent, verhogen we de kwaliteit van het bos en zetten we in op verbindingen.

Door in te zetten op natuurontwikkeling en -herstel in de Oude Bareel, 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 het leefgebied voor een aantal bijzondere soorten, waaronder de Rode bosmier, uit te breiden.

Door in te zetten op meer publiek toegankelijke bos- en natuurkernen in de Oude Bareel, rekening houdend met de aanwezigheid van de beschermde bosmier, willen we aan de huidige én de toekomstige inwoners van Oude Bareel en omgeving de mogelijkheid bieden om in de nabijheid van hun woning in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen.

Met de herinrichting van de Oude Bareel creëren we robuustere bosbestanden en natuurgebieden en bieden we extra ruimte voor water 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.

Op die manier kan het deelgebied Oude Bareel uitgroeien tot een volwaardig aaneengesloten open ruimte- en natuurgebied met ruimte voor bosuitbreiding. Het vormt een belangrijke groene long in het verkavelde 20e eeuwse woongebied op de rand van Sint-Amandsberg en Oostakker.

De centrale hoger gelegen zone in het openruimtegebied wordt gereserveerd voor een stadsgericht landbouwproject met een sterke relatie voor en door de buurt. Omwille van deze reden kan voor desbetreffende percelen de huidige bestemming als "zone voor landbouw" behouden blijven. De centrale agrarische zone wordt bijgevolg niet herbestemd in het RUP groen.

De meest westelijke, nattere zone wordt herbestemd naar een "zone voor natuur". Het gebied in aansluiting met de bestaande bosjes, waaronder het Mierenbosje, en dat geselecteerd is in functie van bosuitbreiding, krijgt de gepaste bestemming als "zone voor bos".

De langgerekte stroken binnen het plangebied worden aangeduid als 'zone voor natuur' en 'zone voor bos', naargelang deze stroken aansluiten op het nattere natuurgebied of het bosuitbreidingsgebied. Deze stroken worden als dusdanig herbestemd zodat deze en gepaste aanleg kunnen krijgen en op die manier bijdragen aan het herstel van het kleinschalig landschap en instaan voor een groen raamwerk binnen het agrarisch gebied. Bovendien kunnen langs deze stroken gewenste wandelverbindingen worden aangelegd. Deze verbindingen worden aangeduid met een indicatieve overdruk "voetgangers- en fietsersverbinding". Binnen de bestemmingen natuur en bos kunnen eveneens publiek toegankelijke paden worden aangelegd.

Deze doelstellingen zijn door de Stad Gent geconcretiseerd in een inrichtingsvisie met bijhorend maatregelenplan. In de voorliggende projectnota wordt hieronder dieper ingegaan op de gewenste inrichting en de maatregelen.

2.6. Onteigeningsnoodzaak

De voorgenomen inrichting is ingegeven vanuit de ligging van het gebied, de natuurwaarden van het gebied en de potenties van het gebied om uit te groeien tot een randstedelijk gebied met

belangrijke natuur- en boswaarden. De bijhorende maatregelen zijn uitgewerkt in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Ongeveer 83% van de betrokken percelen is momenteel niet in eigendom van de Stad Gent. Deze versnipperde private eigendom staat de realisatie van de globale plan- en de inrichtingsdoelstellingen in de weg. Om die reden werd een onteigeningsplan opgemaakt. In het onteigeningsplan zijn nagenoeg alle (delen van) percelen uit het plangebied opgenomen. Uitzondering hierop vormen de volgende delen:

- een deel van perceel 440B. Dit perceeldeel maakt geen deel uit van het onteigeningsplan om de volgende redenen:
    - een deel van het perceel is bestemd als zone voor parkachtige tuinen;
    - op een ander deel van het perceel is de bosdoelstelling reeds gerealiseerd;
    - het betreffende perceeldeel vlakbij de woning (op minder dan 4m). Toegankelijkheid van dit perceel is hier omwille van de korte afstand ten opzichte van de woning niet gewenst.

  De inrichtingsdoelstellingen op dit perceeldeel reeds zijn gerealiseerd.
- perceel 201 en een deel van perceel 204, die palen aan en integraal deel uitmaken van een actief serrebedrijf. Voor deze twee (delen van) percelen is op basis van de resultaten uit het LER en het flankerend landbouwbeleid geoordeeld dat grondruil voor dit bedrijf geen optie is, gelet op het feit dat de aanwezige constructies onlosmakelijk verbonden zijn met het bedrijf. In deze situatie wordt daarom uitzonderlijk gekozen voor een gefaseerde uitvoering. De aankoop van deze percelen en de daaropvolgende bebossing zal gebeuren op het moment dat het serrebedrijf gereorganiseerd of verkocht wordt.
- een klein deel in de noordoostelijke hoek van perceel 483G. Hier bevindt zich een klein gedeelte van een grotere vijver. Deze vijver, die voor het overgrote gedeelte buiten het plangebied is gelegen, maakt deel uit van de aanpalende parktuin. Het is niet mogelijk om dit gedeelte van de vijver en de circulatie-/beheerruimte rondom af te splitsen van deze parktuin.

De Stad Gent dient zelf eigenaar te zijn van de percelen opgenomen in het onteigeningsplan om de hieronder uitgewerkte inrichtings- en beheermaatregelen overeenkomstig de doelstellingen van het RUP te kunnen uitvoeren.

De onteigeningsnoodzaak heeft – in het kader van het vervullen van voormelde doelstellingen van het RUP – meer in detail betrekking op (a) de realisatie van de inrichtingsmaatregelen op het terrein, (b) het voortdurende beheer ervan na de inrichting, en (c) de permanente publieke ontsluiting ervan.

Op basis van de in hoofdstuk 3.7 uiteengezette knelpunten en potenties voor het gebied blijkt de onteigeningsnoodzaak ook nog uit:

Zone 1: natte (kwel)zone ten westen van het Lijntjespoelpad

Deze zone omvat innames 1 tot en met 8.

Het huidige private beheer in deze zone is niet in overeenstemming met het - hieronder uitgewerkte - gewenste beheer voor natuurgebied. Zie ook verder in 3.4.5.

Deze zone kampt met een probleem van overbemesting. De overbemesting van deze zone heeft tot een achteruitgang van de natuurwaarden geleid. De Stad Gent is van oordeel dat verdere bemesting een wezenlijke bedreiging vormt voor het bereiken van de gewenste natuurdoelen in deze zone, zodat het noodzakelijk is om deze percelen zelf onder controle te houden.

De Stad heeft daarnaast ook vastgesteld dat het graslandbeheer niet in overeenstemming is met het gewenste beheer zoals hieronder omschreven. In de toekomst dient een beperking in het beheer

dient te worden opgelegd in functie van het verhogen van de biodiversiteit, zowel op het gebied van fauna als van flora; deze beperking vertaalt zich o.a. in minder maaibeurten, een volledige stopzetting van bemesting en van chemische bestrijdingsmiddelen. Ook hier dringt een eigendomsoverdracht zich op zodat de Stad Gent zelf controle kan uitvoeren op de onthoudingsverplichtingen.

Ook het opvullen en laten verlanden van de (in het verleden) aanwezige grachten heeft tot een achteruitgang van de natuurwaarden in deze zone geleid. Intussen komt in de grachten en poelen de invasieve en dus te bestrijden exoot watercrassula voor. De herprofilering van deze zone in functie van het herstel van de waterhuishouding en het herstellen van de natuurwaarden dient - op basis van een ecohydrologische studie - perceelsoverschrijdend te worden bekeken en dit in samenhang met de aanwezige waterloop.

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

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

Zone 2: droge en hoger gelegen zone ten oosten van het Lijntjespoelpad

Deze zone omvat innames 9 tot en met 30.

De – voor het algemeen nut noodzakelijke – actieve bebossing in zone 2 is tot op heden nooit gerealiseerd. Ook de groenbuffer rondom het serrecomplex werd nooit gerealiseerd.

Het huidige gebruik en beheer is niet in overeenstemming met de doelstellingen uit het RUP, met name de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten zuur eikenbos.

De bestaande versnipperde eigendomsstructuur maakt de realisatie van één samenhangend, aaneengesloten bos en een coherent bosbeheer onmogelijk.

Ook het publiek toegankelijk maken en houden van deze bossen vereist een overheidsoptreden door het opmaken van een toegankelijkheidsregeling met bijhorende verantwoordelijkheid inzake onderhoud en herstel van het bos.

Trage wegen in het gebied

De trage wegen worden gerealiseerd op de percelen 170, 171, 172, 173, 174, 181, 182A, 220A, 226, 229, 223, 224A, 483G, 440B, 218, 217, 216, 215, 214, 205, 206A, 208, 209E.

De in de BPA's voorziene wandel- en fietswegen zijn tot nu toe nooit gerealiseerd. De trage weg ten noorden van de Achtenkouterstraat werd na de goedkeuring van het BPA 'SA 10 Achtendries 2' ingenomen en verdween ten behoeve van een private parktuin.

De realisatie van de trage wegen is noodzakelijk in functie van de uitvoering van de nieuwe bestemming in het RUP. De bestaande versnipperde eigendomsstructuur maakt de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten tragewegennetwerk onmogelijk.

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

De verwerving van de hoger vermelde onroerende goederen is omwille van alle hoger vermelde redenen noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het project Oude Bareel. In hoofdstuk 5, deel "5.6. Maatregelen per te onteigenen perceel" worden de uit te voeren maatregelen opgesomd ter onderbouwing van de onteigeningsnoodzaak per perceel.

3. Gebiedsbeschrijving

Voorliggend hoofdstuk vormt een verdere detaillering van de beschrijving van het deelgebied Oude Bareel, zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de kwaliteiten, de knelpunten, de kansen en de bedreigingen die de realisatie van de in het RUP beoogde doelstellingen inzake natuur, bos en recreatief groen op positieve of negatieve wijze in de hand werken. Op basis van dit hoofdstuk worden de doelstellingen en de concepten geformuleerd die aanleiding hebben gegeven tot voorliggend projectplan.

3.1. Situering

Het projectgebied situeert zich in de oostelijke stadsrand van Gent op ca. 3,9 km ten noordoosten van het centrum van Gent en ligt deels in de Gentse deelgemeente Sint-Amandsberg, deels in de Gentse deelgemeente Oostakker. Het gebied strekt zich derhalve uit langs beide zijden van de grens tussen beide (deel)gemeenten, die ter plaatse gevormd wordt door de Achtenkouterstraat.

Het gebied bestaat uit twee kleinere delen en een aantal aangrenzende stroken. Het maakt deel uit van het nog resterend openruimtegebied dat gelegen is tussen de wijken Oude Bareel en Achtendries (tussen de Antwerpsesteenweg en de spoorweg Gent-Antwerpen). Het eerste deel grenst in het westen aan de Beelbroekstraat en sluit in het oosten aan op het Lijntjespoelpad, een onverharde trage weg tussen de Zénobé Grammestraat, Achtenkouterstraat en de Beelbroekstraat.

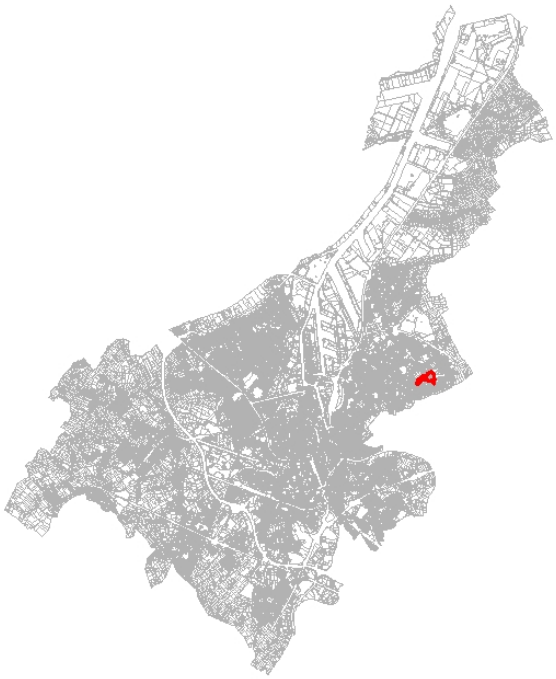
Het ruimere open ruimtegebied van de Oude Bareel bevindt zich tussen 20e-eeuwse woonlobben en verkavelingen. Deze omgeving is een relict van het typisch Gents landbouwlandschap van aaneengesloten weiden en akkers met kleine landschapselementen, zoals – in dit deelgebied- houtstruweel, knotbomen, een beek, grachten en twee stukjes bos, waaronder het Mierenbosje. Enkele oudere trage wegen die het gebied doorkruisen zijn afgesloten of omgeploegd tot landbouwgebied. Doorheen het gebied loopt het Lijntjespoelpad, een onverharde trage weg tussen de Zénobé Grammestraat, Achtenkouterstraat en de Beelbroekstraat. Naast een recreatieve en ecologische functie heeft het gebied ook een landschappelijke waarde als restant van een historische microkouter.

Het open ruimtegebied ten noorden van de Achtenkouterstraat, op grondgebied Oostakker, bestaat uit weides, knotbomen, grachten en een bosje. Twee boerderijen liggen er middenin. Een deel van het gebied is afgesloten als private parktuin, welke een trage weg doormidden snijdt.

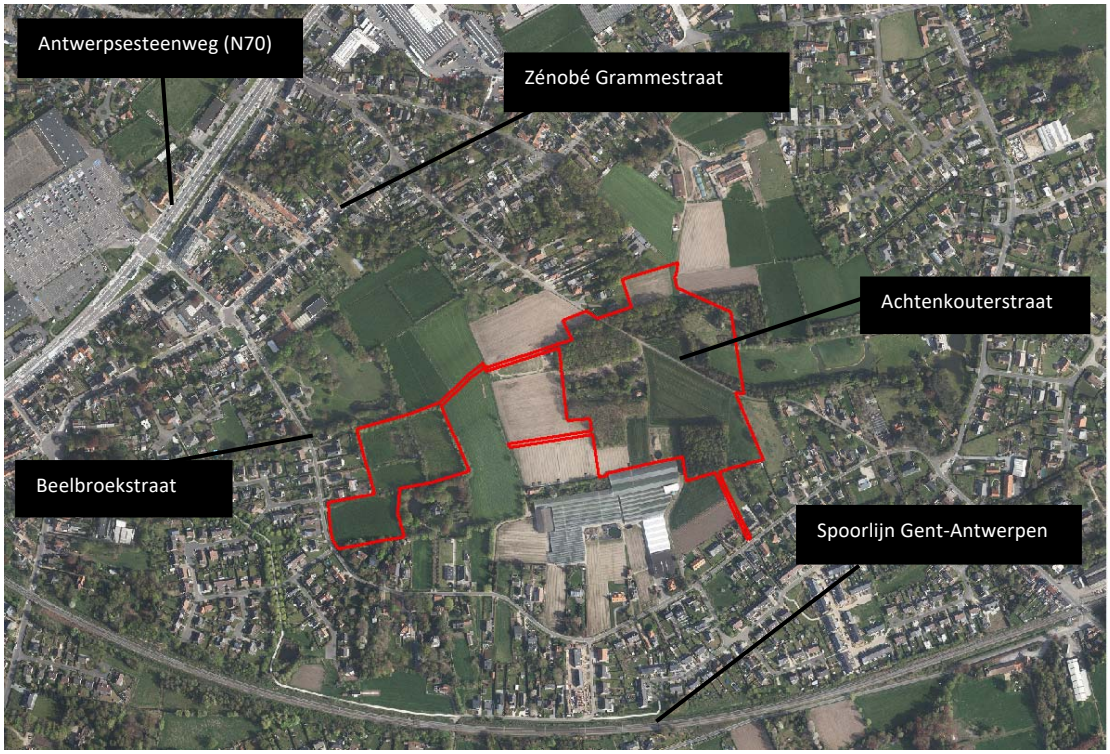
Adres	:	Beelbroekstraat - Achtenkouterstraat
	:	9040 Sint-Amandsberg/9041 Oostakker (Gent)
Oppervlakte RUP	:	9,28 ha
Oppervlakte projectgebied[6]	:	8,54 ha

[6] *Het projectgebied is de som van de percelen in eigendom van Stad Gent en de percelen die deel uitmaken van het onteigeningsplan.*

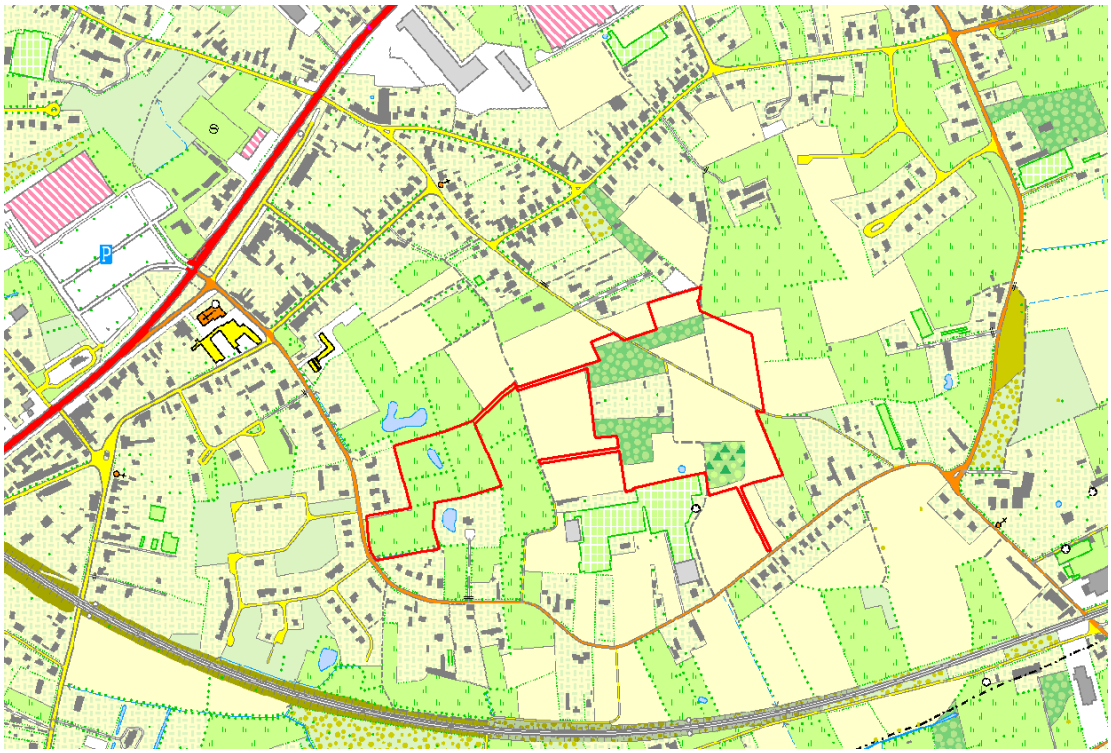
Kaart 4. Situering deelgebied Oude Bareel op grondgebied Gent (kadaster, 2018)



Kaart 5. Situering op orthofoto (2016)



▼ **Kaart 6. Situering op topokaart (1991)**



Het projectgebied bestaat uit **twee deelzones**.

3.1.1. Zone 1: natte (kwel)zone ten westen van het Lijntjespoelpad

Het westelijke onderdeel, gelegen langs de Beelbroekstraat, bestaat uit lager gelegen, nattere graslanden met verschillende kleine landschapselementen.

3.1.2. Zone 2: droge en hoger gelegen zone ten oosten van het Lijntjespoelpad

De oostelijke deelzone, gelegen langs de andere kant van het Lijntjespoelpad, strekt zicht uit langs beide zijden van de Achtenkouterstraat. De zone bestaat deels uit verspreid gelegen bosjes, deels uit akkers, een grasland, en een gedeelte van de langgerechte parkachtige tuin. Binnen dit onderdeel bevinden zich drie bebouwde percelen, die op het kadaster gekend staan als “huis” (2*) en als “bergplaats”. Een van deze drie gebouwen betreft een zonevreemde woning.

De grens van deze deelzone ten noorden van de Achtenkouterstraat wordt bepaald door de afbakening van het gewestelijk RUP (zie toelichtingsnota).

Ten zuiden van de Achtenkouterstraat wordt de grens in het zuiden en het westen gevormd door het agrarisch gebied (zone voor land- en tuinbouw en zone voor glastuinbouw). Uitzondering hierop vormen de stroken die zijn aangeduid als trage weg en zich uitstrekken tot het Lijntjespoelpad, resp. de Beelbroekstraat. De oostelijke grens wordt tenslotte bepaald door de grens die op het BPA tussen “zone voor land- en tuinbouw” en “zone voor koeren en tuinen” gelegen is.

▼ **Kaart 7. Deelzones van het projectgebied: (1) natte (kwel)zone ten westen van het Lijntjespoelpad - lichtgroen, (2) droge en hoger gelegen zone ten oosten van het Lijntjespoelpad – donkergroen**

3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek

3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap

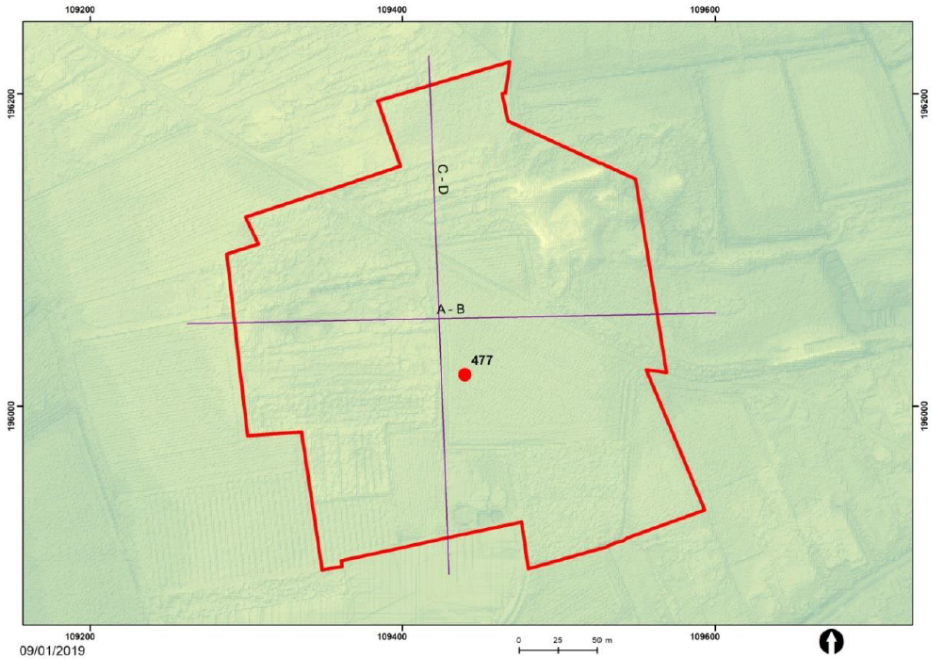
Geologisch gezien maakt de Oude Bareel deel uit van de **Vlaamse Laagvlakte**, een zandstreek gelegen tussen de polders, de Schelde en de Leie, die hier en daar heuvelachtig is door de aanwezigheid van dekzandruggen en stuifduinen. Het betreft de centrale uitloper van de Vlaamse Vallei. Het huidige landschap van de Vlaamse Vallei is een gevolg van pleistocene erosie- en sedimentatieprocessen, waarbij grote hoeveelheden materiaal zijn aangevoerd. De uitgeschuurde valleigebieden werden gedurende de interglacialen opgevuld met zandige tot lemige afzettingen.

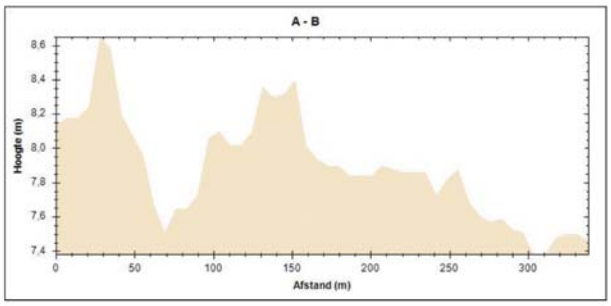
Nadien, tijdens het holoceen (10.000 jaar geleden), ontstonden de **stuifduinen**. De rivieren schuurden diepe geulen uit in het pleistocene zand; dit zand werd meegevoerd en verder afgezet. Hierdoor ontstonden zandbanken in en naast de rivierbedding, waarna het water opnieuw met het opnemen en het afzetten van het zand begon. Zo ontstonden op regelmatige afstanden van elkaar zandafzettingen. Door de overwegende westenwinden verstoven deze zandbanken tot stuifduinen. Dergelijke stuifduinen vinden we meestal terug op de huidige linkeroever en op de rechteroever van de Beneden-Schelde. Een klein gedeelte van de stuifduinen van de Leie te Sint-Martens-Latem ligt ook in dit blok. Deze massieven liggen steeds tegenover een breed gedeelte in het huidige alluvium.

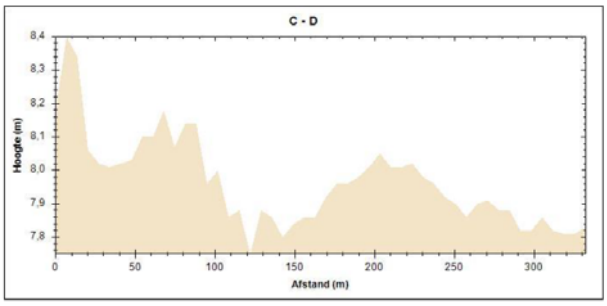
Ook Sint-Amandsberg was een aantal van dergelijke zandruggen rijk, die gelegen waren tussen de oude Leiebocht waar nu de Gentse haven ligt en de fossiele Scheldemeander van de Damvallei. Deze zandruggen waren van elkaar gescheiden door depressie van lemig zand en zandleem. De zandruggen strekten zich van zuidwest naar noordoost uit. De meeste zandruggen werden uitgezaveld of afgevoerd in de 19e en 20e eeuw.

Het projectgebied bestaat enerzijds uit (het restant van) een dergelijke zandrug in zone 2, anderzijds uit een relict van een tussenliggende depressie.

Afbeelding 1. Projectie van het oostelijke gebied op het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen (AGIV). De dwarsdoorsnede, vertaald in onderstaande diagram, geeft een inzicht in het hoogteverloop







3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap

Het projectgebied is op vandaag gelegen op het grondgebied van de Gentse deelgemeenten Oostakker en Sint-Amandsberg, maar behoorde vóór 1872 (het jaar waarin Sint-Amandsberg een onafhankelijke gemeente werd) integraal tot de gemeente Oostakker. Deze gemeente ressorteerde onder de kasselrij van de Oudburg en maakte (samen met de gemeenten Lochristi en Zeveneken)

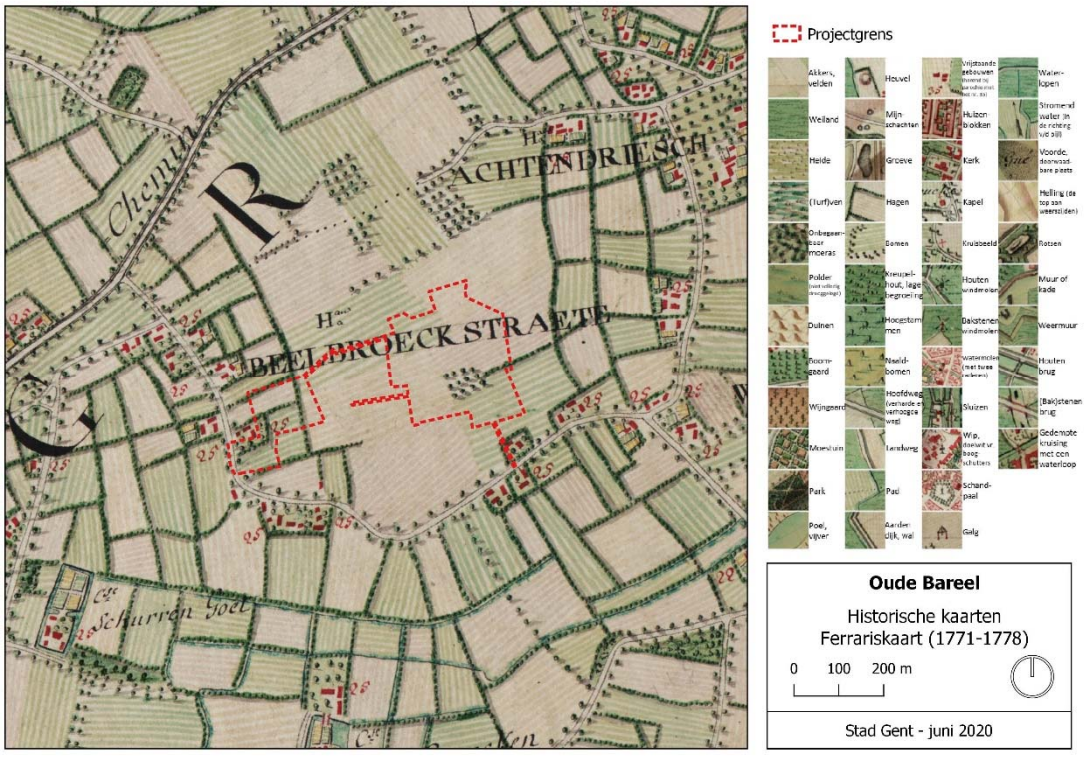
deel uit van de Sint-Baafsheerlijkheid, waardoor ze onder het bewind van de Gentse Sint-Baafsabdij viel.

De Oude Bareel behoorde tot het zogenoemde Westveld. Het ontstaan van het Westveld kaderde in een grote 12de-eeuwse ontginningsbeweging waarbij woeste gronden (bos, heide) in de overgangszones tussen hoge kouterruggen en moerasgronden in cultuur werden gebracht.

Oostakker werd voor het eerst vermeld in de 13de eeuw, in de betekenis van de oostelijke akkers van de Sint-Baafsabdij. De Gentse Sint-Baafsabdij verwierf sinds haar oprichting (7de eeuw) geleidelijk aan haast geheel de heerlijkheid Oostakker. Het eerst werd het domein "Sloten" aangekocht. Later volgde eveneens de verwerving van de nederzetting “Achtene” die gelegen was ter hoogte van de Achtendries (op de huidige kruising Orchideestraat – Voordestraat). Beide nederzettingen worden beschouwd als de oudste woonkernen van de gemeente; zij werden door de Sint-Baafsabdij omgevormd tot voornaamste uitbatingscentra van de Sint-Baafsheerlijkheid.

Tot in de tweede helft van de 19de eeuw waren Sint-Amandsberg en Oostakker in hoofdzaak land- en tuinbouwgemeenten. Op de kaart van Ferraris (1771-1777) is zone 2 van het projectgebied ingekleurd als open kouterlandschap, Achtemkouter geheten. In deze zone (indicatief aangegeven) is ook reeds het bos zichtbaar dat aan de westzijde van deze zone gelegen is. Zone 1 ligt dichter langsheen de historische Beelbroekstraat waarlangs ook op Ferraris al heel wat boerderijen staan. Ferraris duidt echter kleine akkers met houtwal terwijl het gebied nu voornamelijk uit weidegronden bestaat.

Kaart 8. Kaart van Ferraris (1771-1777)



Met de komst van de spoorlijn Gent-Antwerpen, en de vestiging van industrie aan de stadsgrens en aan de Antwerpse- en Dendermondsesteenweg ontstond na 1850 lintbebouwing aan beide steenwegen. Om te voldoen aan de huisvesting van de stijgende arbeidersbevolking werden tal van beluiken gecreëerd in de buurt van beide steenwegen. Door de aanhoudende bevolkingsaangroei werd nog de parochie van Onze Lieve Vrouw van de Oude Bareel opgericht (1928), van Sint-

Bernadette (1949) en van het Westveld (1957). De moderne Heilige Kruiskerk van het Westveld op het Heilig-Kruisplein, werd opgericht naar ontwerp van architect P. Van Maele (1960).

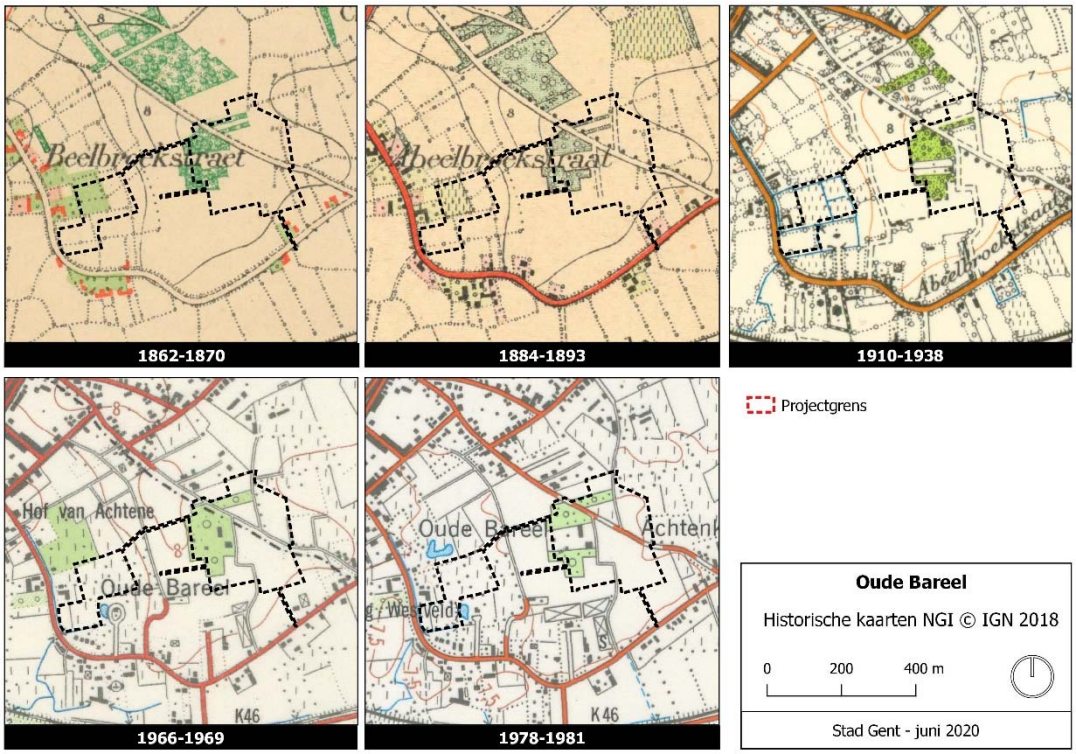
De omgeving van het projectgebied bleef lange tijd gevrijwaard van bebouwing. Tot halverwege de 20e eeuw, zelfs tot in de jaren 1970, kwam hier eerder verspreide bebouwing voor, vooral onder de vorm van hoeves en serrebedrijven (glastuinbouw). Ten noorden van het projectgebied breidt de parochie van de Oude Bareel zich intussen voortdurend uit.

Met de vaststelling van het gewestplan op het einde van de jaren 1970 wordt het gebied oorspronkelijk bestemd als woongebied. Nadien brengen de BPA's 'SA 10 Achtendries 2' (goedgekeurd bij besluit van de Gemeenschapsminister op 27 februari 1991) en 'SA 4 Oude Bareel' (goedgekeurd bij besluit van de Gemeenschapsminister op 22 mei 1997) hier verandering in. De aanwezige situatie wordt bestendigd en er wordt een zone voor loofbos afgebakend.

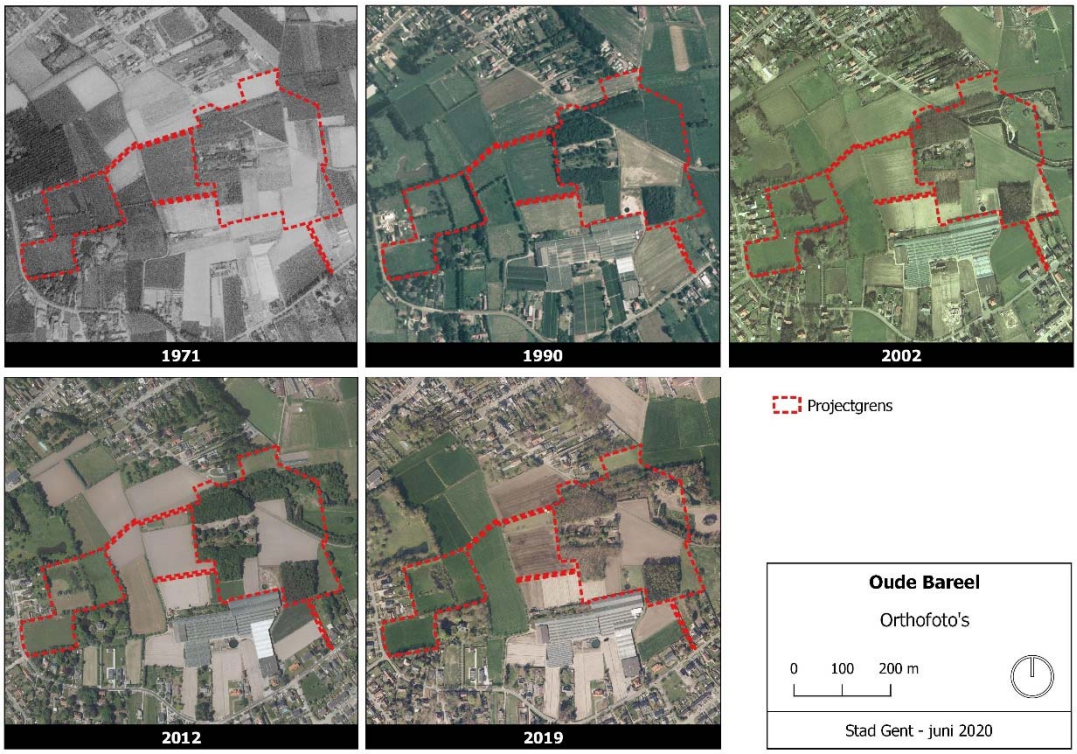
In de jaren 1980 worden de serres van bvba Van Peteghem gemoderniseerd en uitgebreid tot aan de zuidelijke grens van zone 2 van het projectgebied. In het oostelijk deel van deze zone wordt een nieuw bos aangeplant. In de jaren 1990 wordt een deel van zone 2 omgevormd van akker naar parktuin, waardoor een bestaande trage weg wordt afgesloten. De omgeving rond het projectgebied wordt verder verkaveld.

Op vandaag is het landbouw- en boslandschap van de Oude Bareel het enige nog bewaarde openruimtegebied op grondgebied van Sint-Amandsberg. Door de jaren heen vervaagden of verdwenen echter een aantal typische landschapsstructuren, zoals bomenrijen en grachten. Ook de trage wegen die zich hier ontwikkelden verdwenen of geraakten in onbruik doordat ze werden afgesloten. Zo verdween de trage weg die hier aanwezig was sinds het einde van de 19e eeuw en de Achtenkouterstraat met de Pijkestraat verbond, na het omvormen van de voormalige akkers tot private tuin, ondanks de aanduiding ervan in het BPA van 1991. Ook de trage weg die de Achtenkouterstraat met de Beelbroekstraat verbond werd afgesloten door een particuliere eigenaar. Op vandaag is enkel het Lijntjespoelpad, gelegen tussen beide deelzones, van noord naar zuid, publiek toegankelijk.

Kaart 9. Historische kaartenreeks 1777 - 1970



Kaart 10. Reeks van orthofoto's 1971-2018



3.2.3. Beschermde monumenten en landschappen

Binnen het projectgebied zijn - zoals aangegeven in 4.2.2 - geen beschermde landschappen, monumenten of stads- en dorpsgezichten gelegen.

3.2.4. Historische relicten

In het projectgebied zijn geen elementen aanwezig die opgenomen zijn in de landschapsatlas of de inventaris bouwkundig erfgoed.

3.2.5. Archeologie

Sinds 1 januari 2016 dient rekening te worden gehouden met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Het projectgebied Oude Bareel is niet gelegen in “gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt”, ligt niet binnen een “beschermde archeologische site” en ligt niet binnen een “afgebakende archeologische zone” (vb. historische stadskern van Gent). Hiervoor geldt dat bij een omgevingsvergunning een bekrachtigde archeologienota dient toegevoegd te worden indien de som van de oppervlakte van de betreffende percelen groter of gelijk is aan 3000 m² en de ingreep in de bodem 1000 m² of meer bedraagt.

Op vraag van de Groendienst voerde de Dienst Stadsarcheologie Gent een bureaustudie uit waarin archeologische aandachtspunten in het projectgebied werden opgelijst. Aan de hand van deze bureaustudie wil men archeologie-elementen aanreiken die de inrichting van het projectgebied een historische meerwaarde kunnen geven. Aan de hand van deze studie kan ook een gedeeltelijke inschatting gemaakt worden van de gevolgen die eventuele ingrepen in de bodem zullen hebben op deze locatie.

Uit deze bureaustudie blijkt dat er op archeologisch gebied weinig gekend is in de onmiddellijke omgeving, omwille van het feit dat nog geen onderzoek werd uitgevoerd. Een belangrijke aanwijzing is echter de in 1989 via luchtfotografie vastgestelde bronstijdcirkel met diameter van 25 m[7]. De structuur werd door boring bevestigd en kreeg inventarisnummer 477 mee. Meestal zijn zulke structuren geen alleenstaand feit (zoals ook het geval bleek te zijn op de site Hogeweg[8]).

3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen

Dit wijst op vindplaatsen waar de fysieke neerslag van menselijke activiteiten uit het verleden reeds werd vastgesteld en gedocumenteerd. Als basis kan gebruik gemaakt worden van de Centrale Archeologische Inventaris CAI.

De Centraal Archeologische Inventaris geeft aan dat er al archeologische vondsten in de omgeving gebeurd zijn. Hieronder een overzicht van de meest nabijgelegen gekende waarden.

[7] *BOURGEOIS, J., MEGANCK, M., SEMEY, J. en VERLAECKT, K.*, Cirkels in het land. Een inventaris van cirkelvormige structuren in de provincies Oost- en West-Vlaanderen III, *Gent, 1999, p. 111.*

[8] https://www.baac.nl/portfolio/gent-hogeweg/ *en DYSELINCK, T.*, Gent, Hogeweg: vlakdekkende opgraving, BAAC rapports, *Gent, 2013*

- CAI Locatie 154892 betreft de hierboven reeds vermelde circulaire structuur (nr. 477), vermoedelijk een bronstijdgrafheuvel[9].
- CAI Locatie 211465 en 215965. Prospectieonderzoek van BAAC Vlaanderen en All-Archeo bvba, rapport 317, waarbij enkel niet dateerbare grachten en ploegsporen gevonden werden[10].
- CAI Locatie 211743 en 215571. Prospectieonderzoek waarbij sporen uit Bronstijd, Ijzertijd en Romeinse periode aangesneden werden en opgegraven. Het betreft hier bewoningssporen met huisplattegronden uit de midden-bronstijd (1 of 2 gebouwen), de late bronstijd (4 gebouwen), ijzertijd (2 gebouwen) en de midden-Romeinse tijd (1 gebouw, erf, gracht en waterput)[11].
- CAI Locatie 151266. Hoeve het Schuurgoed, reeds in de 13de eeuw vermeld, site met walgracht[12].
- CAI Locatie 32054. Kasteel Notax, zeker 13de eeuw, verwoest eind 16de en herbouwd begin 17de eeuw, in 1830 afgebrand en in Empirestijl terug opgetrokken.
- CAI Locatie 160733 betreft een doorsnede op de weg, gerealiseerd door Stadsarcheologie Gent in 2011 naar aanleiding van wegenwerken[13].

3.2.5.2. Verstoringshistoriek

De verstoringsgraad van de beide zones is voor zover geweten beperkt. Na ontbossing hebben de percelen enkel dienst gedaan als weiland of landbouwgrond. De impact hiervan op eventuele archeologische sporen is op deze plek nog niet nagegaan. Wel weten we (zie hoger) dat de kringgreppel uit de bronstijd nog bewaard is. Enkele percelen langsheen het Achtenkouterpad zijn bebouwd, dit heeft mogelijk voor plaatselijke verstoringen gezorgd. Ook werden er eind 20ste eeuw in de noordoosthoek van de zone ten noorden van de Achtenkouterstraat graafwerken uitgevoerd; er werd een waterpartij gerealiseerd en met de uitgegraven aarde werden taluds aangelegd.

3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting

Op basis van de bureaustudie kan gesteld worden dat **voor bijna de hele zone geldt dat er weinig aanwijzingen zijn voor aantasting van het archeologisch erfgoed**. Het gebied werd wel jarenlang gebruikt als akkerland. Via luchtfotografische prospectie is een circulaire gracht uit de prehistorie aangetoond en door boring bevestigd. De kans op nog archeologisch waardevolle sporen in die omgeving is groot (zie bv. site Hogeweg). Stadsarcheologie Gent adviseert dan ook om zo weinig mogelijk ingrepen in de (ongeschonden) bodem uit te voeren.

[9] *BOURGEOIS, J., e.a., 1999, p. 111.*

[10] *DE CLEER, S., VAN REMOORTER, O., CORNELIS, L., VANDEN BITTE, J.,* Archeologische prospectie met ingreep in de bodem, Gent, Beelbroekstraat, Verkaveling 'Achtendries' Fase 1, *BAAC Vlaanderen 2013, rapportnr. 73.*

COREMANS, L., BRUGGEMAN, J. & REYNS, N., Archeologienota Oostakker (Gent) - Veldekensstraat. Verkaveling Achtendries fase 2*, Rapporten All-Archeo bvba 2017-317.*

[11] *HERTOGHS, S., VANDER CRUYSSEN, M., Archeologische prospectie met ingreep in de bodem Gent, Sint-Amandsberg, Kasteelwegel, BAAC Vlaanderen 2014, rapportnr.112.*

VANHOLME, N., DALLE, S., Archeologische opgraving Sint-Amandsberg Kasteelwegel (prov. Oost-Vlaanderen). Basisrapport, Monument Vandekerckhove Afdeling Archeologie rapport 2016/13.

[12] *CHARLES, L., LALEMAN, M.-C., LIEVOIS, D. & STEURBAUT, P.*, Van walsites en speelhoven. Het vrije van Gent bij Jacques Horenbault (1619), *Gent, 2008.*

[13] *STOOPS, G.*, Sint-Amandsberg en Oostakker: wegwaarnemingen*, in:* Archeologisch onderzoek in Gent 2002-2011, (Stadsarcheologie. Bodem en monument in Gent reeks 2, nr. 5), *Gent, 2011, p. 180-187.*

3.3. Abiotiek

3.3.1. Hydrologie

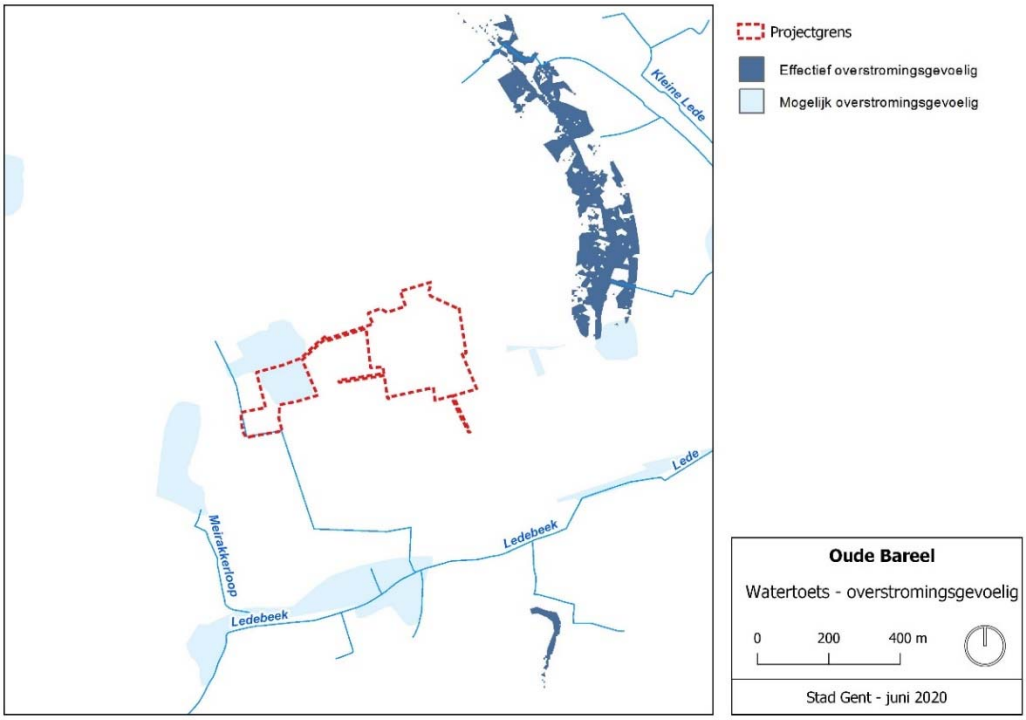
Deelgebied Oude Bareel is gelegen in het stroomgebied van de Benedenschelde en maakt dus deel uit van het **Benedenscheldebekken**. De afwatering van het gebied verloopt via de Ledebeek, een onbevaarbare waterloop van derde categorie die gelegen is langsheen de Beelbroekstraat, en van noord naar zuid ter hoogte van de Scheldekant uitmondt in de Zeeschelde.

Zone 1, die gelegen is ten oosten van de beek is aangeduid als **potentieel overstromingsgevoelig** gebied. Sinds de heraanleg van de Beelbroekstraat, met bijhorende aanleg van riolering en herprofilering van de waterloop in 2012, kent het gebied geen problematiek van wateroverlast meer. Enkel een beperkt deel van het gebied, ter hoogte van de Achtenkouterstraat, is nog aangeduid als risicozone voor overstromingen, en dit vanuit de riolering.

In de grachten van deze zone werd bij de opmaak van het GNOP in 1996 de aanwezigheid van ijzerhoudend **kwelwater** vastgesteld.

Doordat alle grachten in het projectgebied rechtstreeks afwateren op de Ledebeek, heeft het gebied, en dan vooral zone 1, te lijden onder **verdroging**. Dit komt de biologische waarde (zie 5.4.1.) niet ten goede.

Kaart 11. Waterlopenstelsel en overstromingsgevoeligheid in het projectgebied



3.3.2. Waterkwaliteit

Ter hoogte van het projectgebied zijn er volgens het geoloket Waterkwaliteit (VMM, http://geoloket.vmm.be/Geoviews/) geen meetpunten gelegen. Ook in het geoloket Stroomgebiedbeheerplannen zijn er geen gegevens beschikbaar omtrent de fysisch-chemische of hydromorfologische kwaliteit van deze bovenloop van de Ledebeek. Gelet op het feit dat de beek

hier evenwel is rechtgetrokken en fungeert als baangracht, kan gesteld worden dat de hydromorfologie niet optimaal is.

Gelet op het feit dat de beek niet doorheen het projectgebied stroomt en er ook geen lozingen meer zijn op het gebied, zijn er geen negatieve effecten van de waterkwaliteit op het projectgebied te verwachten.

3.3.3. Bodem

Geologisch gezien maakt de Oude Bareel deel uit van de **Vlaamse Laagvlakte**, een zandstreek gelegen tussen de polders, de Schelde en de Leie, die hier en daar heuvelachtig is door de aanwezigheid van dekzandruggen en stuifduinen. Het betreft de centrale uitloper van de Vlaamse Vallei. Het huidige landschap van de Vlaamse Vallei is een gevolg van pleistocene erosie- en sedimentatieprocessen, waarbij grote hoeveelheden materiaal zijn aangevoerd. De uitgeschuurde valleigebieden werden gedurende de interglacialen opgevuld met zandige tot lemige afzettingen.

Nadien, tijdens het holoceen (10.000 jaar geleden), ontstonden de **stuifduinen**. De rivieren schuurden diepe geulen uit in het pleistocene zand; dit zand werd meegevoerd en verder afgezet. Hierdoor ontstonden zandbanken in en naast de rivierbedding, waarna het water opnieuw met het opnemen en het afzetten van het zand begon. Zo ontstonden op regelmatige afstanden van elkaar zandafzettingen. Door de overwegende westenwinden verstoven deze zandbanken tot stuifduinen. Dergelijke stuifduinen vinden we meestal terug op de huidige linkeroever en op de rechteroever van de Beneden-Schelde. Een klein gedeelte van de stuifduinen van de Leie te Sint-Martens-Latem ligt ook in dit blok. Deze massieven liggen steeds tegenover een breed gedeelte in het huidige alluvium.

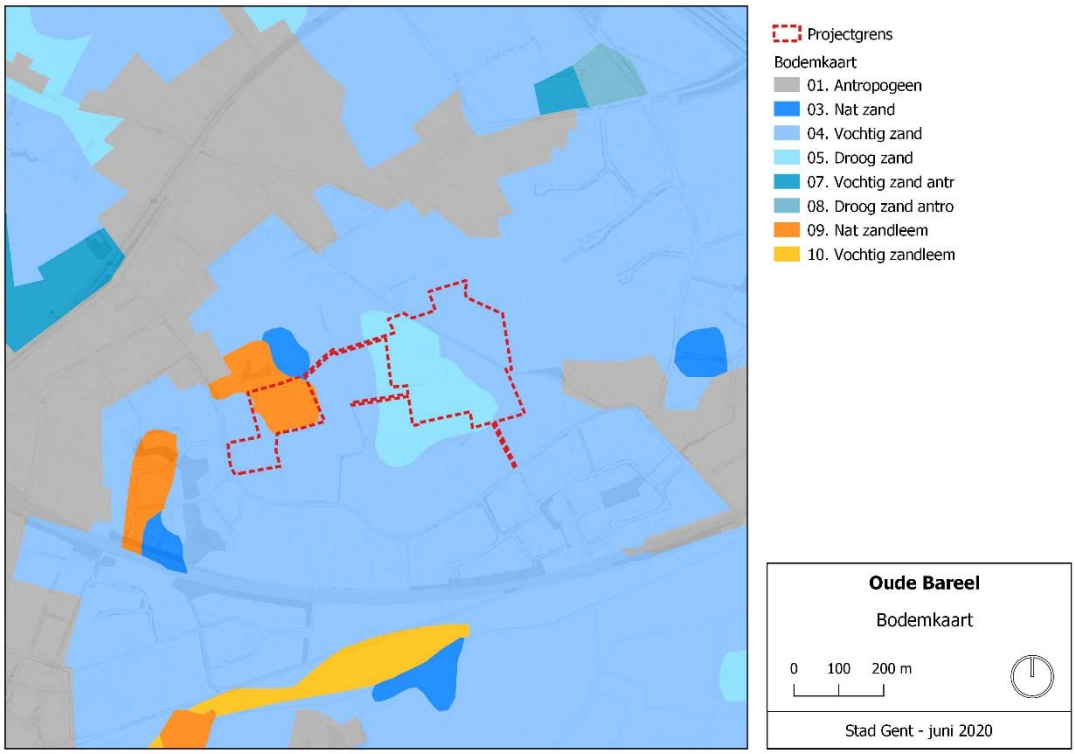
Ook Sint-Amandsberg was een aantal van dergelijke zandruggen rijk, die gelegen waren tussen de oude Leiebocht waar nu de Gentse haven ligt en de fossiele Scheldemeander van de Damvallei. Deze zandruggen waren van elkaar gescheiden door depressie van lemig zand en zandleem. De meeste zandruggen werden uitgezaveld of afgevoerd in de 19e en 20e eeuw.

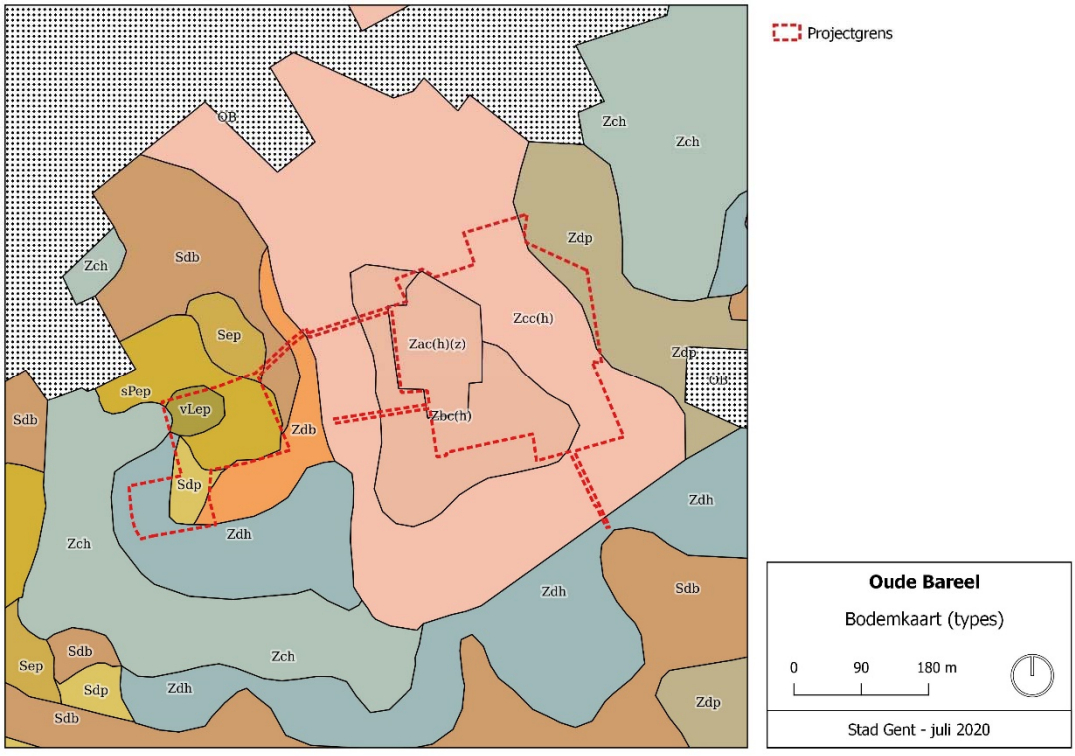
Het projectgebied bestaat enerzijds uit (het restant van) een dergelijke zandrug in zone 2, anderzijds uit een relict van een tussenliggende depressie.

Volgens de bodemkaart, opgemaakt in de jaren ’60, bestaan de bodems in zone 1 uit **vochtig zand (Zdh en Sdp), nat zandleem (sPep en vLep) en een klein stukje nat zand (Sep)**. Het betreft bodems met een goede waterhuishouding in de zomer, die iets te nat zijn in de winter. Deze bodems zijn matig geschikt voor weiland, maar minder bruikbaar als akkerland.

In zone 2 gaat het om **droog (Zac(h)(z) en Zbc(h)) tot vochtig zand (Zcc(h) en Zdp).** De droge zandgronden betreffen gronden met een duidelijke **Podzol B horizont** die in een overwegend ontwaterde positie voorkomen en in die zin ongeschikt zijn voor land- en tuinbouw. De bodems met vochtig zand zijn matig geschikt voor akkerbouw – deze geschiktheid wordt vooral bepaald door de toestand van de humuslaag.

Kaart 12. Bodemkaart





3.4. Natuur

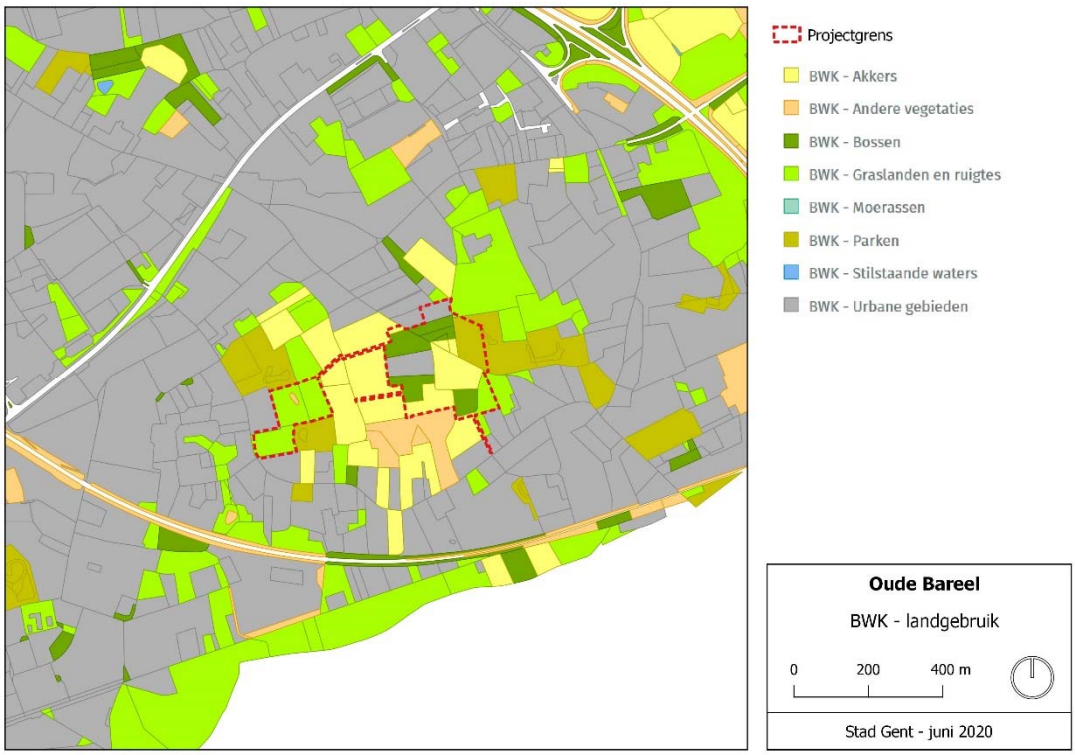
Voor het onderzoek inzake biotiek werd in eerste instantie de Gentse Biologische Waarderingskaart geraadpleegd. Daarnaast werden tussen 2017 en 2020 verschillende terreinbezoeken uitgevoerd en werd ook de website www.waarnemingen.be geraadpleegd voor bijkomende informatie.

3.4.1. Flora

3.4.1.1. Landgebruik

Zoals blijkt uit onderstaande kaart, bestaat het grootste gedeelte van het projectgebied vandaag uit grasland, akker en bos. In zone 2 is een deel (zonevreemde) bebouwing gelegen. Het gebied maakt deel uit van een groter openruimtegebied dat volledig is ingesloten door urbaan gebied.

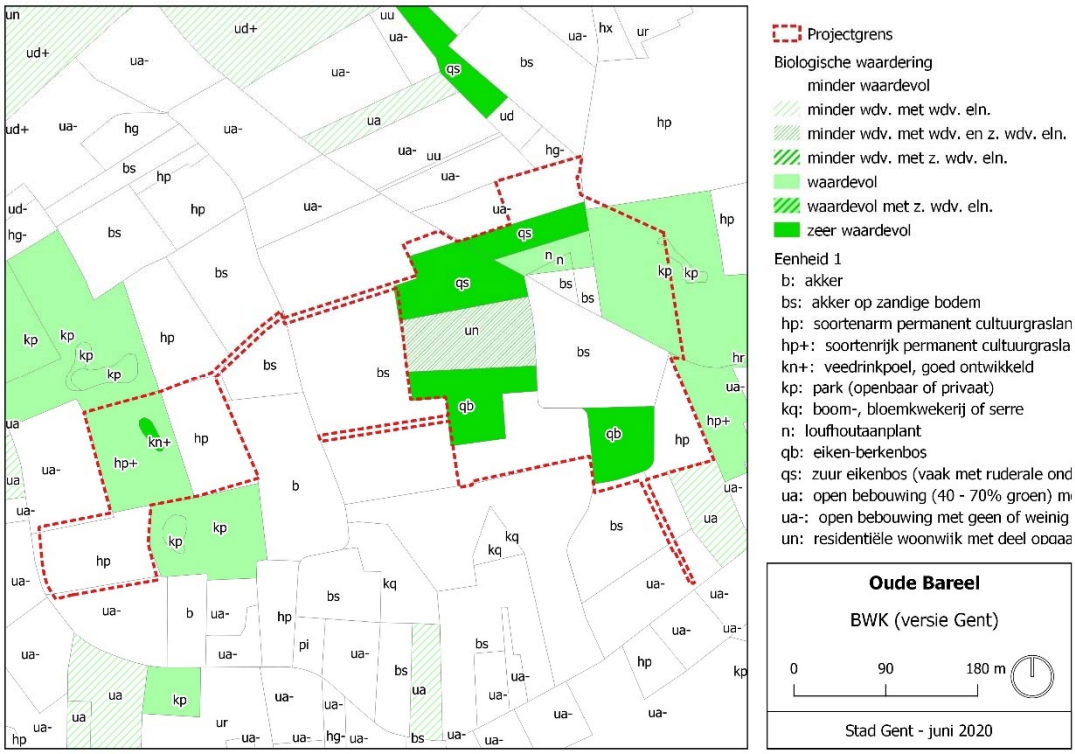
Kaart 13. Biologische waarderingskaart Gent – landgebruik (2014)



3.4.1.2. Biologische waarderingskaart

Op de Gentse Biologische Waarderingskaart, voor een eerste maal opgemaakt in 1999 en geactualiseerd in 2009 en 2014, wordt een groot deel van het deelgebied Oude Bareel aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. Uitzondering hierop vormen de akkers en een aantal graslanden.

▼ **Kaart 14. Biologische waarderingskaart Gent – waardering (2014)**



<u>Zone 1: natte (kwel)zone ten westen van het Lijntjespoelpad</u>

Het betreft een combinatie van verschillende ecologische waardevolle vegetaties en een aantal percelen met ecologische potenties. In deze zone komen de volgende vegetatietypes voor:

Perceel	Code	Omschrijving
163-174	kn+ / hp+ / hc-	Een biologisch zeer waardevolle goed ontwikkelde veedrinkpoel midden een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden met (tweede eenheid) minder goed ontwikkeld vochtig, licht bemest grasland (dotterbloemhooiland)
170	bs	Biologisch minder waardevolle akker op zandige bodem
171-172-173-181-182	hp	Biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland

Verspreid over deze zone zijn bovendien langs de perceelsgrenzen verschillende bomenrijen met dominantie van wilg (Salix sp.) (kbs) en els (Alnus sp.) (kba) aanwezig.

Bij de eerste opmaak van de biologische waarderingskaart voor Gent in 1999, ter voorbereiding van het GNOP[14], werd het grasland hp nog ingedeeld in de categorie hp+. In die periode kwamen hier nog egelboterbloem en diverse zeggesoorten voor. Ook in het minder goed ontwikkeld dotterbloemhooiland was een dense populatie dotterbloem aanwezig, evenals een aantal kensoorten van blauwgraslanden, met name blauwe zegge en blauwe knoop. Ondanks het belang van deze percelen voor het voorkomen van deze vegetatie in het Gentse (deze werd enkel hier en in de Rosdambeekvallei vastgesteld) ging deze vegetatie achteruit door ophoging, verdroging en bemesting. Op dit moment is enkel nog egelboterbloem aanwezig. Beide graslanden gingen achteruit in kwaliteit.

Zone 2: droge en hoger gelegen zone ten oosten van het Lijntjespoelpad

In deze zone komen de volgende vegetatietypes voor:

Perceel	Code	Omschrijving
2a. Ten zuiden van de Achtenkouterstraat		
202-205-223	qb	Biologisch zeer waardevol eiken-berkenbos
201-203-204-206A-208-214-215-216-217-218-224A-226-231	bs	Biologisch minder waardevolle akker op zandige bodem
209E	ua-	Biologisch minder waardevolle open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 -60 %)
211F	hp	Een biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland
219A-221A-221B-222E	un	Een biologisch minder waardevol perceel met zeer waardevolle elementen residentiële woonwijk met deel opgaand groen (>80%)
220A-229-230	qs	Biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderale ondergroei)
2b. Ten noorden van de Achtenkouterstraat		
440B	ua- / qs	Biologisch minder waardevolle open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 -60 %) en biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderale ondergroei)
445-446	bs	Biologisch minder waardevolle akker op zandige bodem

[14] *Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan*

483G	n / kp / hp+	Een biologisch waardevol kasteelpark met loofhoutaanplant en soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden

3.4.1.3. Terreinbezoek 30/04/2020

In het voorjaar van 2020 werd de waardering op de biologische waarderingskaart in zone 2 van het projectgebied op zijn correctheid gecontroleerd en geactualiseerd, in functie van het vaststellen van het doeltype voor dit gebied. In het hiernavolgend overzicht wordt voor een aantal percelen de biologische waardering aangevuld aan de hand van de ter plekke vastgestelde soortenrijkdom:

Percelen 220A-229-230 – biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (qs)

- Hoofdboomsoorten: Eik/Amerikaanse eik, verjonging van beuk en esdoorn
- Struiklaag: hulst, zoete kers, vlier, lijsterbes, braam spec in de noordelijke rand, plaatselijk Amerikaanse vogelkers (exoot) aanwezig
- Kruidlaag: dominantie van klimop met aanwezigheid van salomonszegel, 1 boshyacint, pilzegge - In deze boszone is geen valse salie aanwezig.

De westelijke bosrand is zeer divers en herbergt een populatie van Lelietje-van-Dalen en vogelmelk, met brem in de struiklaag. In de zuidelijke rand komt hazelaar en krentenboompje voor, evenals sneeuwbes. Deze laatste is evenwel verwilderd uit de naastgelegen tuin.

Perceel 223 – biologisch zeer waardevol eiken-berkenbos (qb)

- Hoofdboomsoorten: Amerikaanse eik en wilde kastanje
- Struiklaag: lijsterbes, wilde kamperfoelie, amelantier
- Kruidlaag: valse salie en rankende helmbloem in de zuidoostelijke rand

Op dit perceel is de struiklaag minder goed ontwikkeld en is er een sterke dominantie van Amerikaanse eik in de boomlaag. Er is ook veel verjonging van Amerikaanse eik.

Perceel 202 – biologisch zeer waardevol eiken-berkenbos (qb)

- Hoofdboomsoorten: zomereik en berk
- Struiklaag: sporkehout, taxus, Amerikaanse vogelkers
- Kruidlaag: pilzegge/brem/salomonszegel

Op dit perceel is de boomlaag minder goed ontwikkeld – er is daarentegen een goed ontwikkelde struik- en kruidlaag.

Perceel 205 – biologisch zeer waardevol eiken-berkenbos (qb)

- Hoofdboomsoorten: den (Pinus) in de rand (ca. 5m) en intern in het bos berk – plaatselijk ook verjonging van zomereik
- Struiklaag: hulst, wilde kamperfoelie, Amerikaanse vogelkers, braam, lijsterbes.
- Kruidlaag: op dit perceel komt geen salomonszegel voor (het betreft geen oud bos)

Hieruit blijkt duidelijk dat heel wat kensoorten voor het doeltype zuur eikenbos (lelietje-van-dalen, wilde kamperfoelie, valse salie, hulst, pilzegge) versnipperd maar toch vrij talrijk aanwezig zijn. Ook het doeltype eiken-berkenbos is op verschillende percelen duidelijk aanwezig, maar dan in minder

goed ontwikkelde vorm. De aanwezigheid van salomonszegel in de meest westelijk gelegen bosjes geeft duidelijk aan dat het om een oud bos gaat, zoals ook aangegeven in het onderzoek naar de voorgeschiedenis (5.2.2).

3.4.1.4. Exoten

In het verleden werd op perceel 223 Amerikaanse eik aangeplant. Ook op percelen 202 en 220A is deze in beperkte mate aanwezig. Amerikaanse eik wordt in het bostype eiken-berkenbos beschouwd als invasieve exoot. Deze boomsoort is op de percelen in kwestie dominant aanwezig en verjongt hier sterk.

Ook Amerikaanse vogelkers, een andere invasieve exoot, komt op verschillende locaties voor.

In functie van het verhogen van de biodiversiteit dienen beide soorten door middel van een gepast beheer te worden ingedijkt. De modaliteiten hieromtrent zullen worden vastgelegd in een op te maken natuurbeheerplan. Het uittrekken van zaailingen en rooien of ringen van de struiken of bomen zal hierbij overwogen worden. Bij het uitvoeren van deze beheerwerken dient rekening te worden gehouden met het vrijwaren van de aanwezige nesten van de bosmier.

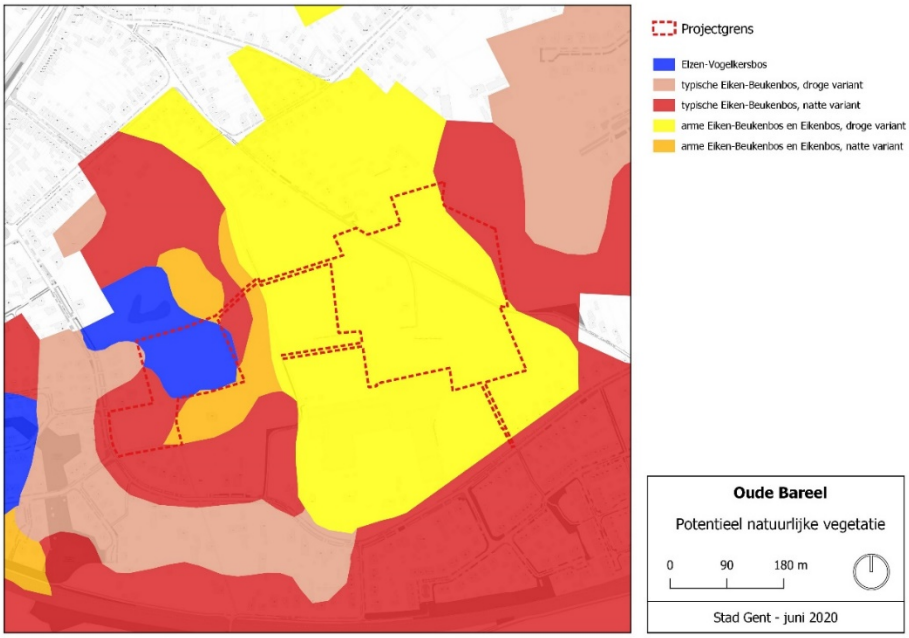
In de grachten en poelen van zone 1 werd watercrassula in grote getale aangetroffen. Ook deze lastige invasieve exoot dient te worden verwijderd en minstens ingedamd, met de nodige aandacht voor nazorg door consequente opvolging en screening op nog aanwezige, opnieuw uitgroeiende of gekiemde planten.

3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie

De Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) geeft weer welke vegetatie zich zou ontwikkelen bij een natuurlijke verbossing, ze geeft de relatie weer tussen de bodem en het natuurlijk bostype. De potentieel natuurlijke vegetatie hangt derhalve af van de standplaats en de aanwezige abiotische en biotische condities.

Voor zone 2, waar reeds een aantal bosjes aanwezig zijn, is de PNV een arm eiken-beukenbos of een eikenbos, droge variant. Dit komt deels overeen met de reeds aanwezige vegetaties (zie 5.4.1.2 en 5.4.1.3). Indien zone 1 zich verder zou ontwikkelen tot bos zou dit op termijn evolueren naar een combinatie van elzen-vogelkersbos op de natste plekken en de natte variant van eiken-beukenbos op de ietwat hoger gelegen locaties.

▼ **Kaart 15. Potentieel natuurlijke vegetatie**



3.4.2. Fauna

De website www.waarnemingen.be bevat heel wat meldingen van soorten die ter plaatse werden waargenomen. Ook tijdens de terreinbezoeken werden een aantal soorten waargenomen. Zonder met onderstaande oplijsting volledig te willen zijn betreft het de volgende soorten:

Amfibieën:

- Bruine kikker
- Gewone pad
- Alpenwatersalamander

Zoogdieren:

- Euraziatische Rode Eekhoorn - Sciurus vulgaris

Vogels:

- **Goudhaan**
- Buizerd
- Roodborst
- Keep
- Boomkruiper
- **Steenuil**
- Boerenzwaluw
- Graspieper
- Blauwe reiger
- Groenling
- **Fitis**

Gegevens omtrent de aanwezigheid van vleermuizen ontbreken vooralsnog. Er wordt wel vanuit gegaan dat dit minstens een foerageergebied is voor de dwergvleermuis en mogelijkerwijs ook voor andere bosgebonden soorten.

Heel belangrijk voor dit deelgebied, en dan in het bijzonder voor deelzone 2, betreft de aanwezigheid van de bosmier – Formica rufa. Deze mieren leven in bossen, en dan vooral in dennen- en lichte loofbossen. Bij een laatste telling in mei 2020, in het gedeelte dat vlot toegankelijk is ten zuiden van de Achtenkouterstraat, bleken er maar liefst 36 koepels voor te komen. Ook in de private bos- en parkgedeelten ten noorden van de Achtenkouterstraat zijn er volgens de eigenaars verschillende koepels aanwezig.

Bij deze telling werd voor het eerst vastgesteld dat de bosmieren zich gevestigd hadden in het meest oostelijk gelegen bosje. Hier werden 2 nieuwe koepels geteld (groen omcirkeld). Langs de zuidzijde van het westelijk gelegen bos werden deze keer echter slechts 2 koepels geteld (rood omcirkeld). Door het onrechtmatig gebruik van pesticiden in de bosrand werden verschillende nesten vernietigd in het voorjaar.

Kaart 16. Locaties van bosmierenkoepels (Wouter Van Gompel, mei 2020)

Gebonden aan de aanwezigheid van de bosmier werd de aanwezigheid van het bosmierlieveheersbeestje of schitterend lieveheersbeestje, Coccinella magnifica, vastgesteld. Net als de bosmier betreft dit een soort die voorkomt op de Rode lijst. Het gaat dus om een kwetsbare soort. Dat geldt eveneens voor de vogelsoorten goudhaantje en fitis (zie 3.4.3).

3.4.3. Kwetsbare soorten

De Groendienst heeft in uitvoering van het groenstructuurplan een soortenmatrix/kaart uit gewerkt met daarop alle “hotspots” waaraan acties gekoppeld kunnen worden. Deze matrix is gebaseerd op de verschillende lijsten met aanduiding van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zowel fauna als flora (de rode lijstsoorten, de habitatsoorten, de lijst van prioritaire soorten van Oost-Vlaanderen en het belang van deze populaties voor Gent).

Voorliggend deelgebied is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van goudhaantje, fitis, de bosmier en het schitterend lieveheersbeestje, allemaal rode lijstsoorten. Het gebied vormt ook een (potentieel) foerageer- en leefgebied voor verschillende vleermuizensoorten en voor bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis en steenuil.

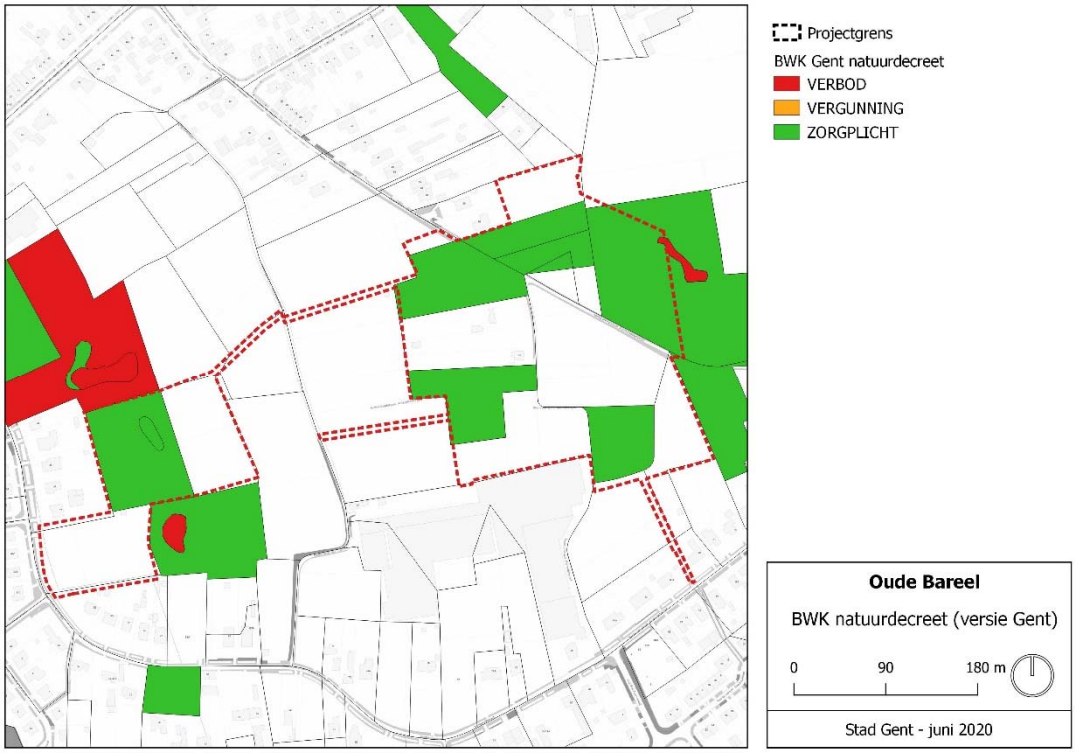
Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties

In het gebied komen geen volgens het natuurdecreet verboden te wijzigen vegetaties voor. Wel is op alle biologisch waardevolle percelen de zorgplicht van toepassing.

De zorgplicht bepaalt dat iedereen die iets wijzigt zodat er een effect is op de natuur alle maatregelen moet nemen om schade te voorkomen, te beperken, of indien dat niet mogelijk is te herstellen. De zorgplicht is een instrument dat het stand-still beginsel ondersteunt. Door iedereen zorg te laten dragen voor de natuur, mag de totale natuurwaarde er niet op achteruit gaan.

▼ Kaart 17. Verboden te wijzigen vegetaties



3.4.5. Huidig beheer

Door de versnipperde eigendomsstructuur kent zone 2 van het projectgebied een sterk versnipperd beheer. Dit beheer is bovendien hoofdzakelijk gericht op de wensen van de particuliere eigenaars en levert in die zin niet altijd de vereiste bijdrage voor het realiseren van zeer waardevolle natuur. Ook de bosbestemming werd hier slechts beperkt gerealiseerd.

Zone 1 kent daarentegen geen versnipperde eigendomsstructuur. Ook hier zijn er evenwel een aantal aandachtspunten om de ecologische potenties van het gebied te optimaliseren.

De belangrijkste knelpunten om de natuurdoelstellingen in het gebied te bereiken zijn (niet limitatief):

- De overbemesting van een aantal graslanden
- Het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de bosrand
- Het uitvoeren van niet toegelaten werken, zoals ontbossingen, ophogingen, op verschillende locaties in het projectgebied
- De aanwezigheid van afsluitingen allerhande, die een migratiebarrière vormen voor de aanwezige fauna;

- De aanwezigheid van zonevreemde gebouwen met aanhorigheden (woning, bergingen, serres, woonwagens) waardoor de potentiële oppervlakte voor bos en natuur afneemt.
- De vertuining van een deel van het projectgebied, in het bijzonder in de omgeving van de aanwezige woningen.
- Het (non-)beheer van grachten en poelen: verscheidene grachten zijn gedempt en/of aan het verlanden
- Het afsluiten van voormalige trage wegen
- Het beheer van het bos als tuin – maaien van de kruid- en struiklaag
- De aanwezigheid van hoge afsluitingen die migratie rondom, tussen en binnen de verschillende bosjes verhinderen
- De aanwezigheid van een harde grens tussen het open akkerlandschap en bos: er is geen bosrand aanwezig en geen gelaagdheid – dit verlaagt de potentiële soortenrijkdom

3.5. Landbouwgebruik

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

- ongeveer 52% van het projectgebied in landbouwgebruik is, nl. 4,6 ha
- 3 landbouwers actief zijn in het gebied, waarvan
    - 1 gepensioneerde landbouwer - melkveehouder
    - 1 landbouwer in hoofdberoep - glastuinbouwbedrijf
    - 1 onbekend
- het landbouwgebruik hoofdzakelijk graslanden betreft, evenals een aantal maïsakkers; 1 van de percelen is in gebruik door een serrebedrijf als containerveld voor azalea's.
- de percelen van het serrebedrijf gecategoriseerd worden als huiskavel.

De aanwezigheid van 2 percelen palend aan en inherent verbonden aan het serrebedrijf heeft een significante impact op de werking van het bedrijf. Dit betekent dat voor het realiseren van het project extra maatregelen dienen te worden genomen om deze impact te verminderen. Op basis van het uitgewerkte flankerend landbouwbeleid zijn er verschillende opties mogelijk, waaronder grondruil, gefaseerde aankoop en gefaseerde uitvoering. De optie grondruil is voor het serrebedrijf niet mogelijk: de constructies die op de percelen in kwestie aanwezig zijn, waaronder een regenwaterput, een irrigatiesysteem en een toegangsweg in beton, staan immers inherent in verbinding met het bedrijf. Om die reden wordt hier bij voorkeur geopteerd voor een gefaseerde aankoop, na het stopzetten van het bedrijf.

3.6. Omgevingscontext

3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid

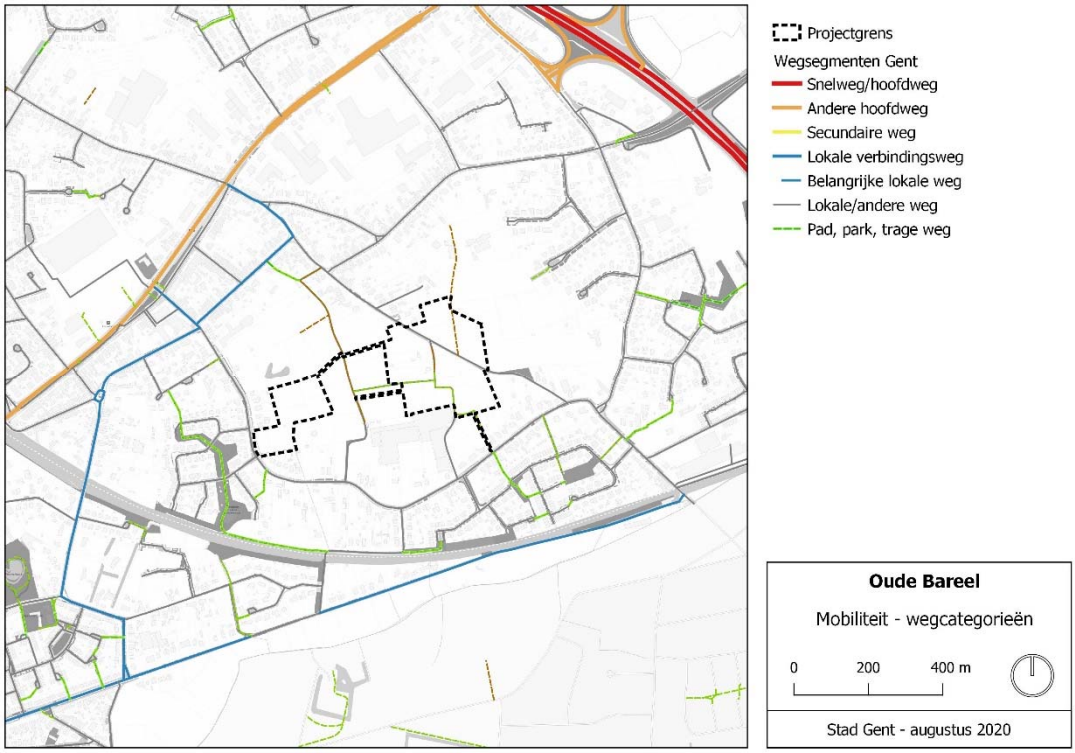
3.6.1.1. Bereikbaarheid

Zone 1 van het projectgebied is bereikbaar met de wagen via de Achtenkouterstraat, een weg die slechts gedeeltelijk toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer. Zone 2 is bereikbaar via de Beelbroekstraat. Beide straten zijn lokale wegen.

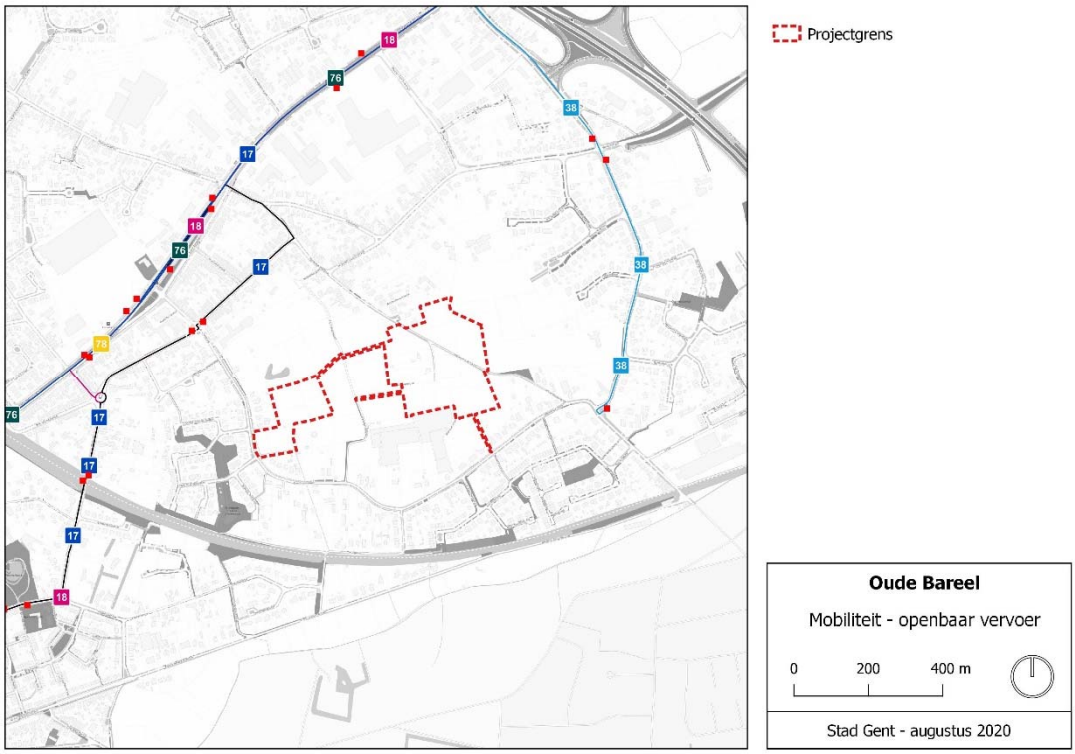
Het gebied is ook bereikbaar met de bus. Er bevinden zich verschillende bushaltes op wandelafstand, enerzijds ter hoogte van de kerk aan de Antwerpsesteenweg, anderzijds op de kruising van de Beelbroekstraat met de Orchideestraat.

Ten zuiden van het projectgebied bevindt zich een stadsregionale fietsverbinding langsheen de spoorlijn Gent-Antwerpen. Deze is bereikbaar vanuit zone 1 langsheen de Beelbroekstraat – Ketshage, en vanuit zone 2 langsheen de lokale fietsroute Achtenkouterstraat en vervolgens de primaire stedelijke fietsroute via het oostelijk deel van de Beelbroekstraat. Ten zuiden van het projectgebied is tenslotte ook een fietsknooppuntenroute gelegen. Deze is eveneens bereikbaar vanuit het projectgebied via de hierboven vermelde routes. Het projectgebied is vanuit de Stad dus gemakkelijk met de fiets te bereiken.

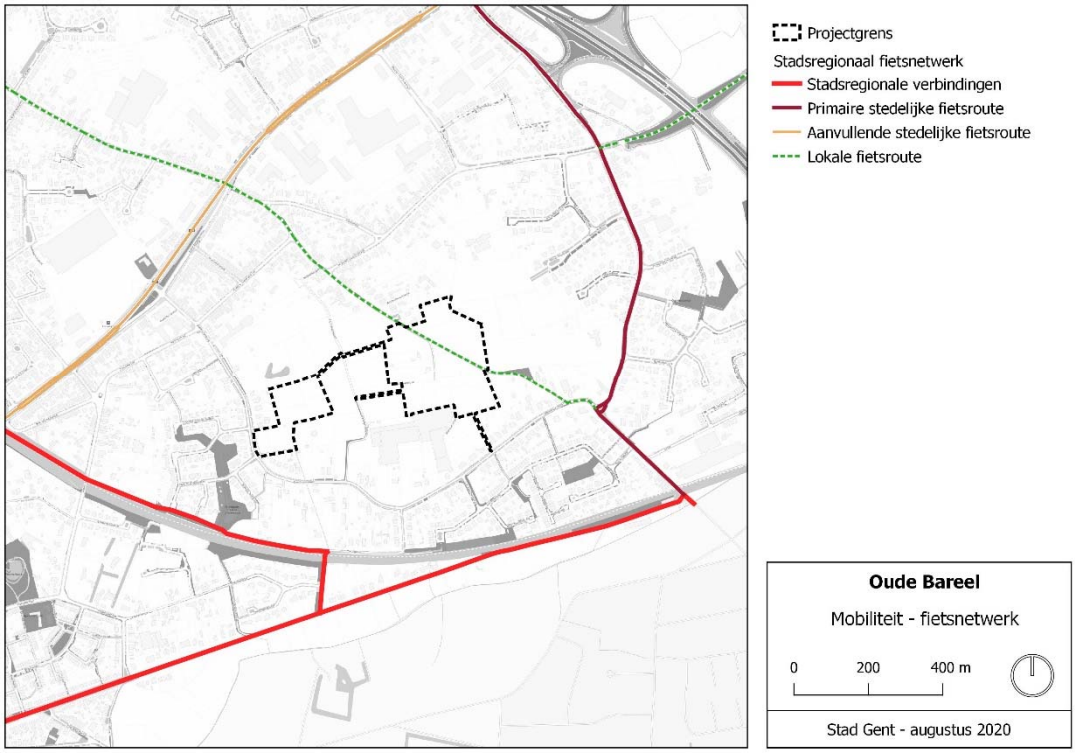
Kaart 18. Wegcategorieën in de omgeving van het projectgebied



Kaart 19. Openbaar vervoer in de omgeving van het projectgebied



Kaart 20. Fietsroutes in de omgeving van het projectgebied



3.6.1.2. Toegankelijkheid

Een groot deel van het projectgebied is op vandaag niet toegankelijk.

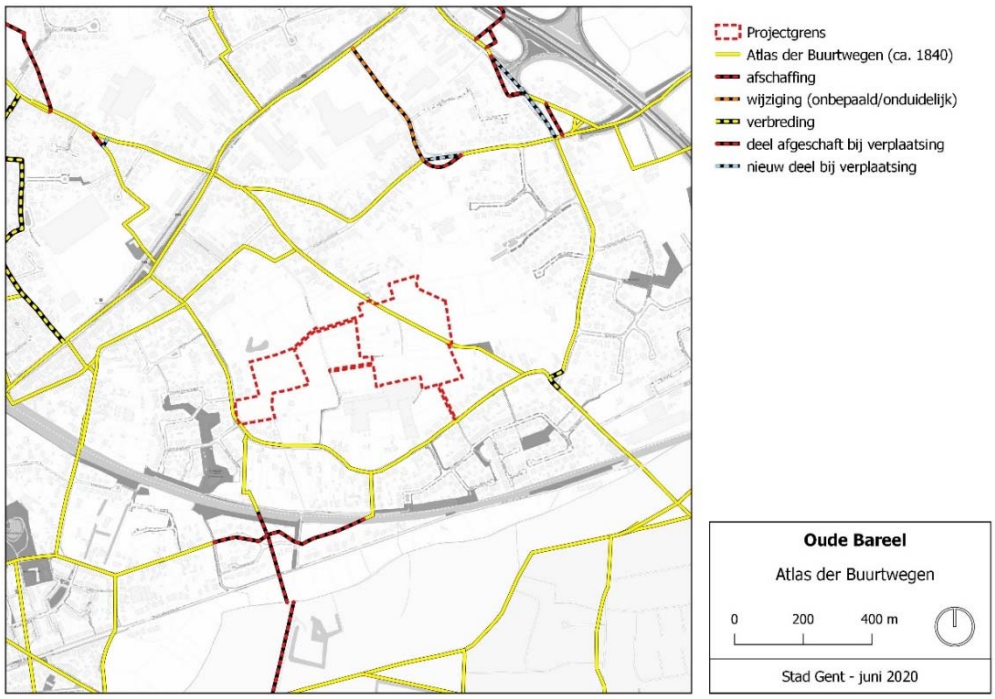
Zone 1 is bereikbaar voor landbouwverkeer vanaf de Beelbroekstraat en het Lijntjespoelpad. Deze zone is niet publiek toegankelijk.

Zone 2 is bereikbaar langs het Lijntjespoelpad en de Achtenkouterstraat, die deze zone doormidden snijdt. De Achtenkouterstraat is halverwege geknipt voor gemotoriseerd verkeer en dient dus enkel voor plaatselijke ontsluiting van bewoners en landbouwers. Verder wordt deze straat vaak gebruikt door fietsers, wandelaars en brommers. Een deel van deze zone (de bestaande bosjes in eigendom van Stad gent en OCMW Gent) is publiek toegankelijk vanaf de Achtenkouterstraat en het Achtenkouterpad, de rest is in privaat eigendom, al dan niet omheind.

Ten zuiden van de Achtenkouterstraat is net langs het projectgebied een doorsteek naar het Lijntjespoelpad aanwezig voor wandelaars die ook soms door fietsers wordt gebruikt. Deze doorsteek toont duidelijk de nood aan een wandelnetwerk in het gebied. Daarnaast is in deze zone ook het Achtenkouterpad gelegen, een pad dat eertijds dienst deed als doorsteek tussen de Achtenkouterstraat, maar in het verleden werd afgesloten. De wegen die werden opgenomen in het BPA “SA 4 Oude Bareel” werden nooit gerealiseerd.

Ten noorden van de Achtenkouterstraat is het gebied volledig ontoegankelijk voor publiek. Het is ook visueel niet zichtbaar door de aanwezigheid van hoge afsluitingen met prikkeldraad. Hier verdween de trage weg die hier aanwezig was sinds het einde van de 19e eeuw en de Achtenkouterstraat met de Pijkestraat verbond, na het omvormen van de voormalige akkers tot private tuin, ondanks de opname ervan in het BPA “SA 10 Achtendries 2”.

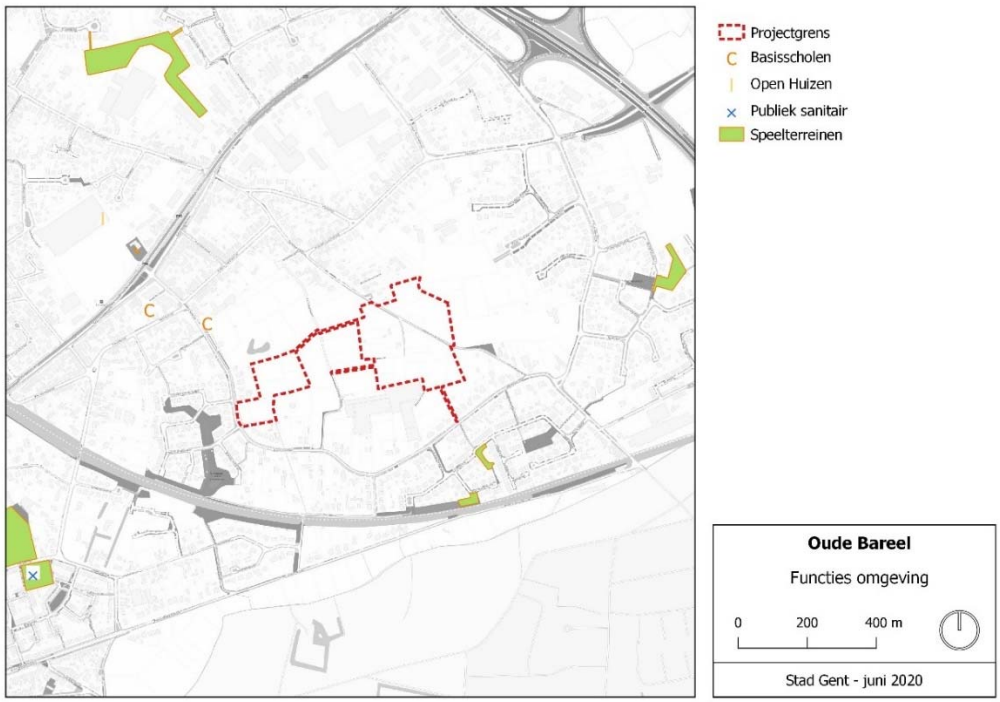
Kaart 21. Atlas der Buurtwegen



3.6.2. Functies in de omgeving

In de nabijheid van het projectgebied zijn 2 scholen gelegen. Verspreid rondom het projectgebied, maar wel op enige afstand ervandaan, zijn daarnaast een aantal speelterreinen gelegen. Er is geen wijkpark in de buurt.

Kaart 22. Functies in de omgeving



3.7. Samenvattend overzicht van knelpunten en potenties

De Oude Bareel waarborgt een aantal biologisch waardevolle graslanden en bosjes, en is daarnaast ook aangeduid als Gentse hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zoals de bosmier. Het gebied heeft op dit moment dus al een grote biologische waarde. Deze waarden dienen maximaal te worden beschermd.

Knelpunten van het gebied

Om deze bescherming te kunnen garanderen dienen evenwel een aantal knelpunten te worden opgelost, zijnde:

1. **Verdwijnen van de open ruimte in de Oude Bareel**

Het deelgebied Oude Bareel is een overgebleven relict van het voormalige landschap Gent-Oost met bulken en (micro-)kouters tussen Sint-Amandsberg en Sint-Kruis-Winkel. Het gebied geraakte in de 20e eeuw ingesloten door verkavelingen en zal ook in de 21e eeuw nog gedeeltelijk plaatsmaken voor nieuwe woningen.

2. **Achteruitgang natuurwaarden door versnippering in eigendom en beheer**

Er wordt geoordeeld dat de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen door het nemen van een aantal inrichtings- en beheermaatregelen op de percelen in kwestie. Een deel van het gebied heeft immers te lijden onder verdroging en overbemesting.

Ook de versnipperde eigendomsstructuur in zone 2, met daaraan gekoppelde knelpunten in beheer en gebruik, is over het algemeen nadelig voor het bereiken van de gewenste biologische waarden en het verhogen van de biodiversiteit. De huidige eigendomsstructuur en het daaruit volgend versnipperd beheer laat op vandaag bij voorbeeld niet toe een aaneengesloten, robuust leefgebied te creëren voor de beschermde bosmier. Hierdoor komen de overlevingskansen van deze soort op (middel)lange termijn in het gedrang.

3. **Gebrekkige inrichting bosgebied (BPA-bestemming)**

De zone voor loofbos, zoals bestemd in het BPA SA4 Oude Bareel werd nooit gerealiseerd. In de praktijk is er slechts een deel van de zone bestemd als loofbos effectief bebost. De rest van deze zone is nog steeds in gebruik als akker, is vertuind of bebouwd (al dan niet in functie van wonen). Er is geen eenheid in beheer, en het beheer is te intensief om te kunnen beschouwen als bos. Bovendien zorgen de aanwezige afsluitingen ervoor dat het bos niet als 1 samenhangend, robuust geheel kan functioneren.

Uit het gevoerde onderzoek komt duidelijk naar voor dat de Oude Bareel omwille van zijn bestaande natuurwaarden, maar ook omwille van zijn specifieke bodemkundige en hydrologische eigenschappen (enerzijds een natte depressie, anderzijds een droge zandrug), in aanmerking komt voor de realisatie van een deel van de natuur- en bosuitbreidingsdoelstellingen van de Stad. Om die reden wordt het gebied in het RUP 169 Groen herbestemd naar zone voor natuur en zone voor bos, en wordt de bestaande bestemming als zone voor bos herbevestigd.

4. **Verdwijnen van kleine landschapselementen**

In het verleden zijn er in het gebied verschillende bomenrijen en grachten verdwenen. Ook de veedrinkpoel is aan het verlanden.

5. **Beschermen van de bronstijdcirkel**

In het gebied is een bronstijdcirkel aanwezig. Deze is op vandaag niet herkenbaar aanwezig in het landschap. De Stad wenst deze cirkel te beschermen en accentueren door het instellen van een gepast beheer.

6. **Tekort aan groene zones met recreatiemogelijkheid**

Op vandaag is er in de Oude Bareel een tekort aan publiek toegankelijk groen, zowel voor de huidige inwoners van Oude Bareel en omgeving, als voor de scholen in de nabijheid. Daarnaast is er ook een sterke vraag naar publiek toegankelijke trage wegen in het gebied. Veel trage wegen zijn slechts gedeeltelijk toegankelijk, werden in het verleden afgesloten of werden nooit gerealiseerd. De komende jaren zal de vraag naar publiek toegankelijk groen nog toenemen, door het ontwikkelen van de woongebieden in de onmiddellijke en nabije omgeving.

Potenties van het gebied

Door in te zetten op **bosherstel en -uitbreiding in de Oude Bareel** behouden we de open ruimte in de Oude Bareel, vergroten we het bosbestand in Gent, verhogen we de kwaliteit van het bos en zetten we in op verbindingen. Op basis van het onderzoek inzake de ecologische waarden en potenties kan gesteld worden dat het voor **zone 2**, die een zeer droge zandbodem kent, wenselijk is om te streven naar een menging van de bostypes **zuur eikenbos (qs) en eiken-berkenbos (qb), met gemengd struweel in de rand**. Het verbinden van deze versnipperde bosjes door bosuitbreiding, door het wegwerken van barrières en door het nemen van een aantal gerichte beheermaatregelen

inzake lichtzetting en het wegwerken van de invasieve exoten zullen ertoe bijdragen dat dit bos haar ecologische waarde maximaal kan invullen. Dit zal ook de aanwezigheid van de **bosmier** en de daaraan verbonden fauna (zoals het bosmierlieveheersbeestje) ten goede komen.

Door in te zetten op **natuurontwikkeling en -herstel in de Oude Bareel**, willen we bijkomende oppervlakte natuur ontwikkelen en de kwaliteit van de natuur verhogen. Hierdoor willen we minstens de standstill voor natuur in Gent handhaven. In **zone 1** zijn de gronden lager gelegen en natter dan de omgevende percelen. Deze bieden potentieel voor de realisatie van **dotterbloemgraslanden (hc) met relicten van blauwgraslanden (hm, vochtig schraalgrasland)**, maar hebben te lijden onder **verdroging**. 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.

Bij de bebossing dient extra aandacht te worden besteed aan de aanwezige **grafcirkel**. Deze zal worden geïntegreerd in een grote open plek centraal in het bos. Deze open plek zal niet enkel de grafcirkel vrijwaren, maar verhoogt ook de horizontale en verticale gelaagdheid in het bos, waardoor dit ook de biodiversiteit zal bevorderen.

Het herstel van verdwenen en verlande grachten en de veedrinkpoel in dit gebied zal ten goede komen aan de **amfibieën** die deze zone rijk is. Ook het **kleinschalige halfopen landschap** met de aanwezige bomenrijen zal worden versterkt, waardoor dit verder kan dienen als broed- en foerageerplaats voor onder meer de steenuil, die in het gebied voorkomt. Door de realisatie van deze natte natuurkern in het gebied worden tenslotte twee parktuinen met elkaar verbonden, zodat deze groene zone in Sint-Amandsberg haar rol ten volle kan vervullen.

Door in te zetten op **meer publiek toegankelijke bos- en natuurkernen** in de Oude Bareel willen we aan alle omwonenden de mogelijkheid bieden om in de nabijheid van hun woning in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen.

Met de herinrichting van de Oude Bareel creëren we **robuustere bosbestanden en natuurgebieden** en bieden we extra ruimte voor water 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.

Door het **toegankelijk maken** en recreatief verbinden van beide deelzones van het projectgebied, met respect voor de aanwezigheid van beschermde soorten zoals de bosmier, zullen deze waardevolle stukjes open ruimte ook door de omwonenden kunnen worden gebruikt als zacht-recreatieve plek.

4. Inrichtingsvisie en projectplan

4.1. Doelstellingen van het projectgebied

In het RUP Groen wordt de Oude Bareel herbestemd van zone voor land- en tuinbouw en zone voor loofbos naar natuurgebied en bosgebied. De hoofddoelstelling voor dit gebied is het **ecologisch, landschappelijk en recreatief opwaarderen** ervan tot **natuurkern**. Vertaald in concrete doelstellingen betekent dit het volgende:

- Herstel en ontwikkeling van de aanwezige **natuur**waarden in zone 1 door
    - het behoud en herstel van het waardevolle bodemprofiel
    - het realiseren van een stabiele grondwaterstand
    - meer ruimte te creëren voor water door het herstel van het historische grachten- en poelenstelsel
    - het instellen van een gepast natuurgericht beheer voor de verschillende deelzones: natte graslanden en zuur eikenbos
- **Bosbehoud en bosuitbreiding** in zone 2, in functie van het realiseren van een robuust, aaneengesloten bos
- Het creëren van een laagdynamische recreatieve stapsteen tussen de Beelbroekstraat en de (bestaande en toekomstige) verkavelingen door het uitbouwen van een **tragewegennetwerk** en doordachte **publieke openstelling** van het bos, rekening houdend met de aanwezigheid van de beschermde bosmier
- Behoud en versterken van het **cultuurhistorisch landschap door het herstel van de historische grachten en bomenrijen**
- Inspelen op **klimaatadaptatie**, door
    - In te zetten op sponswerking van bodem en op infiltratie, en het tegengaan van verdroging en overstromingen
    - ontwikkeling van natuurlijke robuuste ecosystemen, onder meer door ruimte te geven aan de beek/aan water, natuurlijke waterberging, herstel van een stabiele grondwaterstand
    - Behoud van bos en bosuitbreiding als CO_2 sink en ifv verkoeling/voorkomen van hittestress
    - Het versterken van biodiversiteit in het gebied

4.2. Projectplan

Op basis van de uitgewerkte concepten, zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP, werd een projectplan opgemaakt. Dit projectplan, dat gevoegd is in bijlage bij deze nota, voorziet in een opwaardering van de graslanden in zone 1. Door het afgraven en verwijderen van de graszoden en ophogingen wordt het oorspronkelijk bodemprofiel hersteld. Ook de van oudsher aanwezige grachten en veedrinkpoel worden in ere hersteld. De aanwezige houtkanten en bomenrijen worden behouden en versterkt.

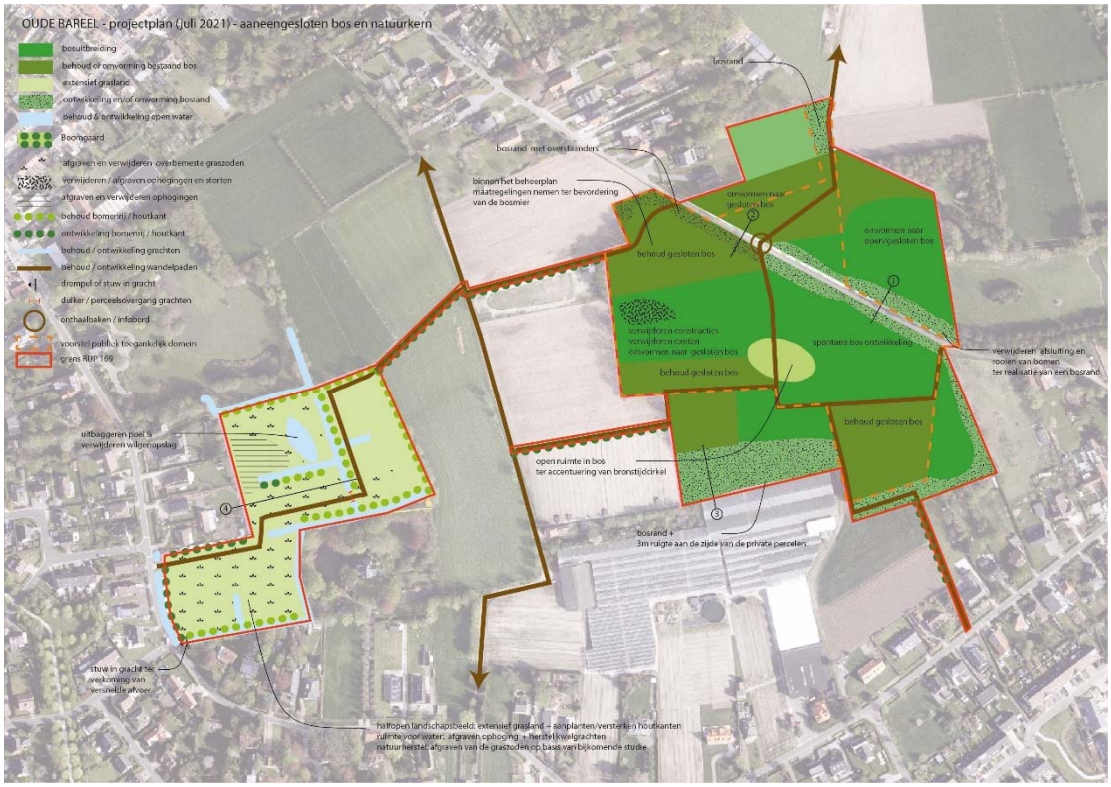
In zone 2 worden de aanwezige bosperceeltjes behouden en versterkt door ze met elkaar te verbinden. Door bosuitbreiding zullen zij worden samengevoegd tot 1 robuust, massief bos van de types zuur eikenbos en eiken-berkenbos. Barrières zoals hoge afsluitingen en andere constructies zullen worden verwijderd en het bos zal enerzijds door spontane bosontwikkeling, anderzijds door

het omvormen of aanleggen van brede bosranden met open plekken evolueren naar een natuurlijk uitziend bos. De bronstijdcirkel wordt niet bebost en geaccentueerd in het landschap.

Beide zones worden met elkaar en met hun omgeving verbonden door de aanleg van een tragewegennetwerk dat wordt begeleid door bomenrijen en/of houtkanten, die wordt aangeplant met eetbare en/of bruikbare plantensoorten. Het bos zal worden toegankelijk gemaakt voor de buurt en zachte recreanten, met aandacht voor de aanwezige rode bosmier.

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

Kaart 23. Projectplan voor het deelgebied Oude Bareel (juli 2021)



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

In voorliggend hoofdstuk wordt het opgemaakte projectplan omgezet naar concrete maatregelen op het terrein. Per maatregel wordt ook telkens expliciet aangegeven op welke kadastrale percelen de maatregelen in kwestie van toepassing zijn. Op basis van dit hoofdstuk en de hierin gestelde realisatievoorwaarden kan de eigenaar afleiden op welke wijze de Stad Gent de doelstellingen voor het gebied op haar perceel wil realiseren, en of hij in staat en bereid is deze maatregelen zelf te realiseren (zie ook hoofdstuk 7).

Voorliggend hoofdstuk dient samen te worden gelezen met het projectplan, zoals in hoofdstuk 4 toegelicht. De uitvoering van het projectplan op het terrein zal gebeuren door (of in voorkomend geval in opdracht van) de Stad Gent. Ook het beheer nadien zal door de Groendienst van de Stad Gent worden opgenomen, voor die gronden in eigendom van de Stad. Ter voorbereiding van deze realisaties zal worden samengewerkt met de bevoegde instanties, waaronder Farys, bevoegd voor het beheer van de Ledebeek, een waterloop van derde categorie.

5.1. Herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden in zone 1

Alle maatregelen vermeld in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de kadastrale percelen met nummers 163-171-172-173-174-181-182A (innames 1 tot en met 8).

5.1.1. Opmaak ecohydrologische studie

De Ledebeek heeft een drainerend en verdrogend effect op het graslandencomplex in zone 1 en zijn omgeving. Om de natuurlijke waterhuishouding van deze zone te herstellen, is het aangewezen de optimale waterstanden voor het gewenste graslandtype en de daaruit voortvloeiende maatregelen voor herstel van een natuurlijke waterhuishouding te kennen. Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat er maximaal positief resultaat voor dit gebied optreedt en geen negatieve effecten zijn voor de landbouwgronden en de verkavelingen in de omgeving.

In deze studie dienen eveneens vlakdekkend een aantal bodemboringen te worden uitgevoerd. Zo zal er een gedetailleerd beeld worden verkregen van de bodemopbouw, hetgeen zal gebruikt worden om de mate van afgravingen te bepalen.

De studie dient minstens de volgende elementen te omvatten:

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

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

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

Deze maatregel omvat :

1) Voorbereiding van de afgravingen

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

2) Uitvoering van de werken op terrein

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

5.1.3. Herstel van de waterhuishouding en van het grachten- en poelenstelsel

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

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

Bij het herstel van het grachten- en poelenstelsel zal rekening worden gehouden met de invasieve exoot watercrassula. Deze zal op gepaste wijze worden verwijderd uit het gebied.

5.1.4. Extensief graslandbeheer/hooilandbeheer

Na het uitvoeren van de afgravingen in zone 1 zal een extensief graslandbeheer worden ingesteld. Op die manier wordt gestreefd naar de realisatie van een bloemrijk hooiland met hogere bloeiende grassen en kruiden. Het doeltype is een dotterbloemgrasland met relicten van blauwgrasland.

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

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

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

5.1.5. Grachten- en poelenbeheer

Na het herstel van het grachten- en poelensysteem zullen de grachten en poelen op een natuurvriendelijke wijze worden beheerd:

- Eenmaal om de 2 à 5 jaar zal gefaseerd worden gemaaid, met afvoer van het maaisel.
- Om de 10 jaar worden de grachten geruimd. Deze ruiming zal plaatsvinden buiten het broedseizoen voor amfibieën.
- Jaarlijks zullen in december-januari de aanwezige exoten of woekerende waterplanten worden verwijderd.

5.2. Realiseren van een robuust, aaneengesloten bos in zone 2

Om een aaneengesloten bos te kunnen realiseren zullen de percelen gelegen tussen de bestaande bosjes stapsgewijs worden bebost. De bestaande bossen dienen deels te worden omgevormd. Waar nodig dienen constructies te worden afgebroken. Conform de criteria voor geïntegreerd natuurbeheer zal bij de bosuitbreiding minstens 5% van de oppervlakte bestaan uit gevarieerde bosranden en open plekken.

5.2.1. Behoud of omvorming bestaand bos

Voor (delen van) percelen waar het doeltype zuur eikenbos reeds gerealiseerd is, vraagt deze maatregel geen actieve ingrepen.

De aanwezige afsluitingen op perceel 483G worden verwijderd of vervangen door een landschappelijk inpasbare houten kastanjehouten afsluiting, zodat ze geen barrière meer vormen voor migrerende fauna.

Op de percelen met een minder goed ontwikkelde struiklaag kan door pleksgewijze aanplantingen en/of het creëren van lichtzetting de struiklaag versterkt worden.

In functie van het verhogen van de ecologische waarde worden de invasieve exoten Amerikaanse eik en Amerikaanse vogelkers op percelen 220A en 223 stelselmatig uit het bos verwijderd, hetzij door (pleksgewijze) kapping, hetzij door ringen. De jonge scheuten worden jaarlijks uitgetrokken.

In de westelijke en zuidelijke rand van perceel 205 worden de aanwezige dennen pleksgewijs geringd zodat er in de boskern meer lichtzetting wordt gecreëerd.

Op de percelen 220A en 483G wordt de bestaande beplanting langsheen de Achtenkouterstraat omgevormd tot bosrand door het instellen van een middelhoutbeheer, een combinatie van hakhoutbeheer met opgaande bomen. Bij het uitvoeren van beheerwerken zal de nodige aandacht worden besteed aan de aanwezige nesten van bosmier.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 202, 205, 220A, 223, 229, 230 en 483G.

5.2.2. Afbraak aanwezige gebouwen en constructies en verwijderen van ophogingen

Ter voorbereiding van de bosuitbreiding dienen een aantal gebouwen en constructies te worden afgebroken op de percelen 219A, 221A, 221B en 222E. Ook de aanwezige ophogingen en/of afsluitingen op percelen 219A, 204 en 211F moeten worden verwijderd.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 204, 211F, 219A, 221A, 221B en 222E.

5.2.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen

Op percelen 211F en delen van 483G, 221B en 222E, waar de uitgangssituatie grasland is of waar voorheen constructies stonden, dient de bosuitbreiding te worden gerealiseerd door aanplant van een menging van struiken en bomen. De **soortensamenstelling** wordt bepaald op basis van de bodemsamenstelling en het gewenste bostype. In het projectgebied wordt een groepsgewijze menging van zomereik (Quercus robur, 20%), ruwe berk (Betula pendula, 20%), wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia 20%), sporkehout (Frangula alnus, 20%), hulst (Ilex aquifolium, 10%) en brem (Cytisus scoparius, 10%) verkozen. Her en der worden aanvullend een aantal grove dennen (Pinus sylvestris) aangeplant.

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

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Er dient te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst, onder de vorm van bosgoed. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen, dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrankt.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 204, 211F, 219A, 221A, 221B, 222E en 483G.

5.2.4. Bosuitbreiding door spontane verbossing

Op de te bebossen percelen met uitgangssituatie akker wordt spontane bosontwikkeling verkozen. Hierbij wordt ervoor geopteerd om op een aantal plaatsen op het perceel (dus niet perceelsdekkend) groepsgewijs een aantal eiken en berken aan te planten, maat 10-12. Dankzij deze groepsgewijze aanplant, de in de grond aanwezige zaadbank en het bos in de onmiddellijke omgeving, zullen de gewenste soorten zich vrij snel vanzelf vestigen op de percelen in kwestie.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 203, 214, 215, 216, 217, 218, 231 en 445.

5.2.5. Bosuitbreiding door ontwikkeling van een bosrand

Bij het realiseren van de bosuitbreiding wordt bijzondere aandacht besteed aan de ontwikkeling van een opgaande bosrand, onder de vorm van een maaizone en een **bosmantel met struiken en lage bomen**. Op een aantal plaatsen dient deze nieuw te worden ingeplant, op andere plekken, en in het

bijzonder langsheen de Achtenkouterstraat, worden ter realisatie van de bosrand de aanwezige afsluitingen en (delen van) hagen verwijderd.

De **soortensamenstelling** voor deze bosrand wordt bepaald op basis van de bodemsamenstelling en het gewenste bostype. Op deze locatie wordt een bosmantel aangeplant als gemengd struweel, met eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna, 20%), wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia, 20%), sporkehout (Frangula alnus, 20%) en brem (Cytisus scoparius 20%) als hoofdsoorten, aangevuld met hondsroos (Rosa canina, 2,5%), egelantier (Rosa rubiginosa, 2,5%), jeneverbes (Juniperus communis, 2,5%), blauwe bosbes (Vaccinium myrtillus, 2,5%), gaspeldoorn (Ulex europaeus, 2,5%), wilde kamperfoelie (Lonicera periclymenum, 2,5%), kruipbrem (Genista pilosa, 2,5%) en stekelbrem (Genista anglica, 2,5%).

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

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Zo dient er te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst, onder de vorm van bosgoed. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrankt.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

Op de percelen 203-204-206A-211F-214-217-218-231-440B-445-446 wordt een nieuwe bosrand ontwikkeld. Ook buiten de contour van de onteigening zal de Stad Gent op haar eigen percelen (224A – 224B – 225 - 226), gelegen ten westen van zone 2, werk maken van de ontwikkeling van een bosrand.

De **breedte van de bosranden** varieert van plek tot plek maar heeft een minimum breedte van 5m. Langsheen de Achtenkouterstraat wordt de bosrand aangeplant op 1m van het wegdek. De beide wegbermen krijgen een halfintensief maaibeheer.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 203-204-206A-211F-214-217-218-231-440B-445-446.

5.2.6. Centrale open plek

Ter accentuering van de aanwezige bronstijdcirkel in het bos wordt de ruimte in en in de onmiddellijke omgeving van de cirkel ingericht en beheerd als open plek in het bos. Hiertoe wordt een extensief graslandbeheer ingesteld, hetgeen betekent dat de open plek 2 à 3 keer per jaar dient te worden gemaaid.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 216-217-222E-223.

5.3. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen

5.3.1. Behoud en ontwikkeling wandelpaden

De bestaande wandelpaden worden behouden en uitgebreid zoals voorzien. Er worden daarnaast een aantal zones gecreëerd waar nieuwe voetwegen kunnen ontstaan.

De paden worden niet verhard en er wordt een intensief maaibeheer ingesteld om deze ten allen tijde toegankelijk te houden. Deze paden doen eveneens dienst als beheertoegangen tot het gebied.

In nattere zones kunnen de paden plaatselijk als vlonderpad worden aangelegd. In zone 1 worden waar nodig duikers of brugjes over de grachten voorzien.

De paden worden regelmatig (min. 1 keer per jaar) nagekeken. Langsheen de paden wordt waar nodig een veiligheidssnoei uitgevoerd om de risico's op ongevallen te minimaliseren.

Bij de aanleg en het onderhoud van de paden zal de nodige aandacht worden besteed aan de aanwezige nesten van bosmier en zullen geen koepels worden beschadigd. Waar noodzakelijk zullen paden worden omgelegd.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 170, 171, 172, 173, 174, 181, 182A, 205, 206A, 208, 209E, 214, 215, 216, 217, 218, 220A, 223, 224A, 226, 229, 440B en 483G,

5.3.2. Publieke openstelling

In zone 2 wordt een groot deel van het bos publiek toegankelijk gemaakt. Bij de publieke openstelling zal de nodige aandacht worden besteed aan de aanwezige nesten van bosmier. Op plaatsen waar bosmiernesten zouden kunnen worden verstoord door betreding, zullen kastanjehouten afsluitingen worden geplaatst om deze verstoring te vermijden.

Hier dient bovendien de nodige zorg te worden besteed aan veiligheid en onderhoud.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 205, 206A, 214, 215, 216, 217, 218, 219A, 220A, 221A, 221B, 222E, 223, 229, 230, 231, 440B, 445, 446 en 483G, .

5.3.3. Recreatieve infrastructuur

Op een aantal locaties langsheen de wandelpaden zullen zitbanken en picknickbanken worden geplaatst. Ter hoogte van de Achtenkouterstraat wordt een onthaalbaken of infobord voorzien. Daarnaast worden in het publiek toegankelijk bos een aantal spelprikkels voorzien. De exacte locaties worden in een latere fase van het project bepaald.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 170, 181, 205, 206A, 208, 209E, 214, 215, 216, 217, 218, 219A, 220A, 221A, 221B, 222E, 223, 226, 229, 230, 231, 440B, 445, 446 en 483G, .

5.4. Behoud en versterken van het cultuurhistorisch landschap

Langsheen de wandelpaden worden houtkanten en bomenrijen aangeplant, ter versterking van het kleinschalig landschap.

5.4.1. Aanplanten en versterken van houtkanten

Op plaatsen waar het wenselijk is de bebouwing te bufferen worden houtkanten aangeplant. Daarnaast worden bestaande houtkanten bewaard en indien nodig aangevuld.

Voor de soortensamenstelling wordt geopteerd voor de aanplant van een gemengd struweel, met eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna, 20%), wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia, 20%), sporkehout (Frangula alnus, 20%) en brem (Cytisus scoparius 20%) als hoofdsoorten, aangevuld met hondsroos (Rosa canina, 2,5%), egelantier (Rosa rubiginosa, 2,5%), jeneverbes (Juniperus communis, 2,5%), blauwe bosbes (Vaccinium myrtillus, 2,5%), gaspeldoorn (Ulex europaeus, 2,5%), wilde

kamperfoelie (Lonicera periclymenum, 2,5%), kruipbrem (Genista pilosa, 2,5%) en stekelbrem (Genista anglica, 2,5%).

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 206A en 208.

5.4.2. Aanplanten en versterken van bomenrijen

Op de locaties waar om landschappelijke redenen openheid gewenst is, zoals in de agrarische strook, worden bomenrijen voorzien, waarbij tussen de bomen een relatief grote plantafstand wordt vooropgesteld. Op de drogere bodems worden eiken aangeplant, op de vochtige bodems wilgen.

Daarnaast zijn in zone 1 een aantal waardevolle bomenrijen van Zwarte els en wilg aanwezig; deze bomenrijen zullen waar nodig worden versterkt.

De beheerwijze (knotboom of vrij uitgroeiende boom) wordt bepaald afhankelijk van de locatie. Deze zal in het natuurbeheerplan worden vastgelegd.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 170, 226 en 224A.

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

5.5.1. Opmaak natuurbeheerplan

In functie van het goed beheer van het natuur- en bosgebied zal een natuurbeheerplan worden opgemaakt conform de voorschriften van het natuurdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten. Dit natuurbeheerplan zal voldoen aan de **criteria voor geïntegreerd natuurbeheer**. Deze criteria vormen een leidraad en dienen als garantie voor een duurzaam beheer op maat van het natuurterrein.

Een natuurbeheerplan is geen doel op zich maar een middel om in een bepaald terrein, beheerd ten behoeve van het natuurbehoud, bepaalde doelstellingen (i.v.m. ecologie, bosbeheer, landschap, cultuurhistorie, recreatie…) te realiseren.

Een natuurbeheerplan bestaat uit **vijf delen**:

- **verkenning**: een algemene beschrijving en een voor de ecologische, de sociale en de economische functie
- **inventaris**: een gedetailleerde beschrijving van de bestaande toestand, verzameling van de nodige terreininformatie om de doelstellingen concreet uit te werken en/of op te volgen
- **beheerdoelstellingen**
- **beheermaatregelen** om de beheerdoelstellingen te realiseren
- **opvolging**: een beschrijving van de wijze waarop de realisatie van de beheerdoelstellingen zal worden opgevolgd en geëvalueerd

Een natuurbeheerplan heeft een **looptijd van 24 jaar**, tenzij anders bepaald bij de goedkeuring ervan. In dit natuurbeheerplan worden de op lange termijn te ondernemen en/of zich herhalende beheermaatregelen voor het volledige gebied opgenomen. Het natuurbeheerplan zal dienen als basis om aanspraak te kunnen maken op subsidies van de Vlaamse Overheid.

In het natuurbeheerplan voor de Oude Bareel zal voor zone 1 een beheer in functie van de dotterbloemgraslanden en de relicten van blauwgraslanden worden vooropgesteld. In zone 2

worden de doeltypes zuur eikenbos en eiken-berkenbos nagestreefd. Er zal in het bijzonder aandacht worden besteed aan de aanwezigheid van de kwetsbare soorten bosmier, bosmierlieverheersbeesje, fitis en goudhaan. Ook voor vleermuizen, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis en steenuil zullen concrete maatregelen worden genomen. Tenslotte zal in het plan de definitieve toegankelijkheidsregeling voor het gebied worden opgenomen.

Deze maatregel is van toepassing op alle percelen gelegen in het projectgebied.

5.5.2. Uitvoeren beheer

De in het natuurbeheerplan opgenomen beheermaatregelen dienen te worden uitgevoerd op terrein, conform de in het plan vooropgestelde timing en werkwijze.

Deze maatregel is van toepassing op alle percelen gelegen in het projectgebied.

5.6. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel

Inname	Perceel	Uit te voeren maatregelen
1	181	5.1.1 – 5.1.2 – 5.1.3 – 5.1.4 – 5.1.5 – 5.3.1 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
2	182A	5.1.1 – 5.1.2 – 5.1.3 – 5.1.4 – 5.1.5 – 5.3.1 – 5.5.1 – 5.5.2
3	174	5.1.1 – 5.1.2 – 5.1.3 – 5.1.4 – 5.1.5 – 5.3.1 – 5.5.1 – 5.5.2
4	163	5.1.1 – 5.1.2 – 5.1.3 – 5.1.4 – 5.1.5 – 5.5.1 – 5.5.2
5	173	5.1.1 – 5.1.2 – 5.1.3 – 5.1.4 – 5.1.5 – 5.3.1 – 5.5.1 – 5.5.2
6	172	5.1.1 – 5.1.2 – 5.1.3 – 5.1.4 – 5.1.5 – 5.3.1 – 5.5.1 – 5.5.2
7	171	5.1.1 – 5.1.2 – 5.1.3 – 5.1.4 – 5.1.5 – 5.3.1 – 5.5.1 – 5.5.2
8	170 (deel)	5.3.1 – 5.3.3 – 5.4.2 – 5.5.1 – 5.5.2
9	209E	5.3.1 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
10	208 (deel)	5.3.1 – 5.3.3 – 5.4.1 – 5.5.1 – 5.5.2
11	206A (deel)	5.2.5 – 5.3.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.4.1 – 5.5.1 – 5.5.2
12	211F (deel)	5.2.2 – 5.2.3 – 5.2.5 – 5.5.1 – 5.5.2
13	204 (deel)	5.2.2 – 5.2.3 – 5.2.5 – 5.5.1 – 5.5.2
14	202	5.2.1 – 5.5.1 – 5.5.2
15	214	5.2.4 – 5.2.5 – 5.3.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
16	217	5.2.4 – 5.2.5 – 5.2.6 – 5.3.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
17	218	5.2.4 – 5.2.5 – 5.3.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
18	222E	5.2.2 – 5.2.3 – 5.2.6 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
19	221A	5.2.2 – 5.2.3 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2

20	221B	5.2.2 – 5.2.3 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
21	219A	5.2.2 – 5.2.3 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
22	220A	5.2.1 – 5.3.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
23	226 (deel)	5.3.1 – 5.3.3 – 5.4.2 – 5.5.1 – 5.5.2
24	229	5.2.1 – 5.3.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
25	230	5.2.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
26	231	5.2.4 – 5.2.5 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
27	440B (deel)	5.2.5 – 5.3.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
28	483G (deel)	5.2.1 – 5.2.3 – 5.3.1 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
29	445	5.2.4 – 5.2.5 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2
30	446	5.2.5 – 5.3.2 – 5.3.3 – 5.5.1 – 5.5.2

6. Realisatietermijnen

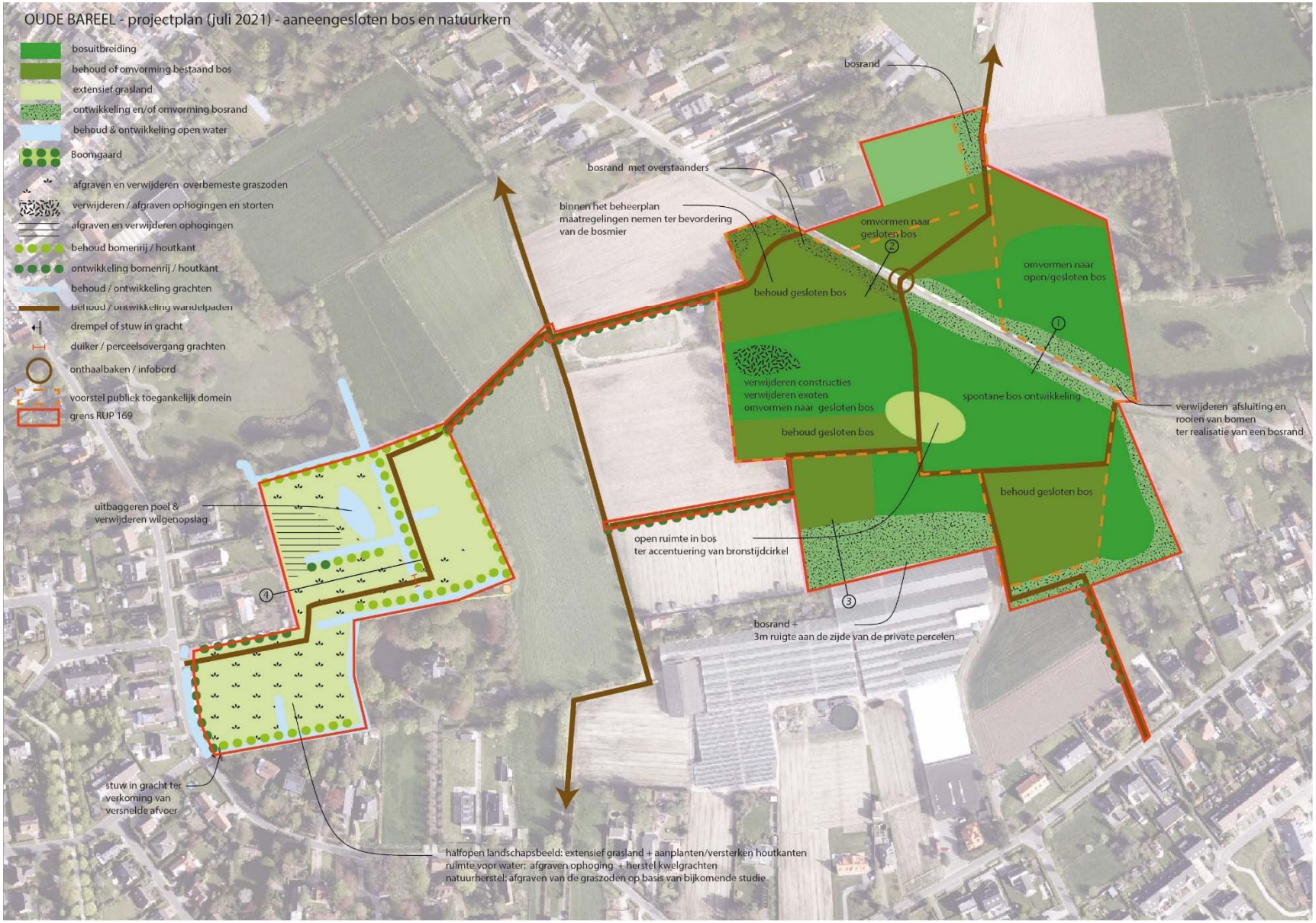
De realisatietermijnen voor de inrichting zijn afhankelijk van het verloop van de onteigeningsprocedure, de opmaak van de ecohydrologische studie en het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Volgende termijnen worden hierbij in grote lijnen vooropgesteld:

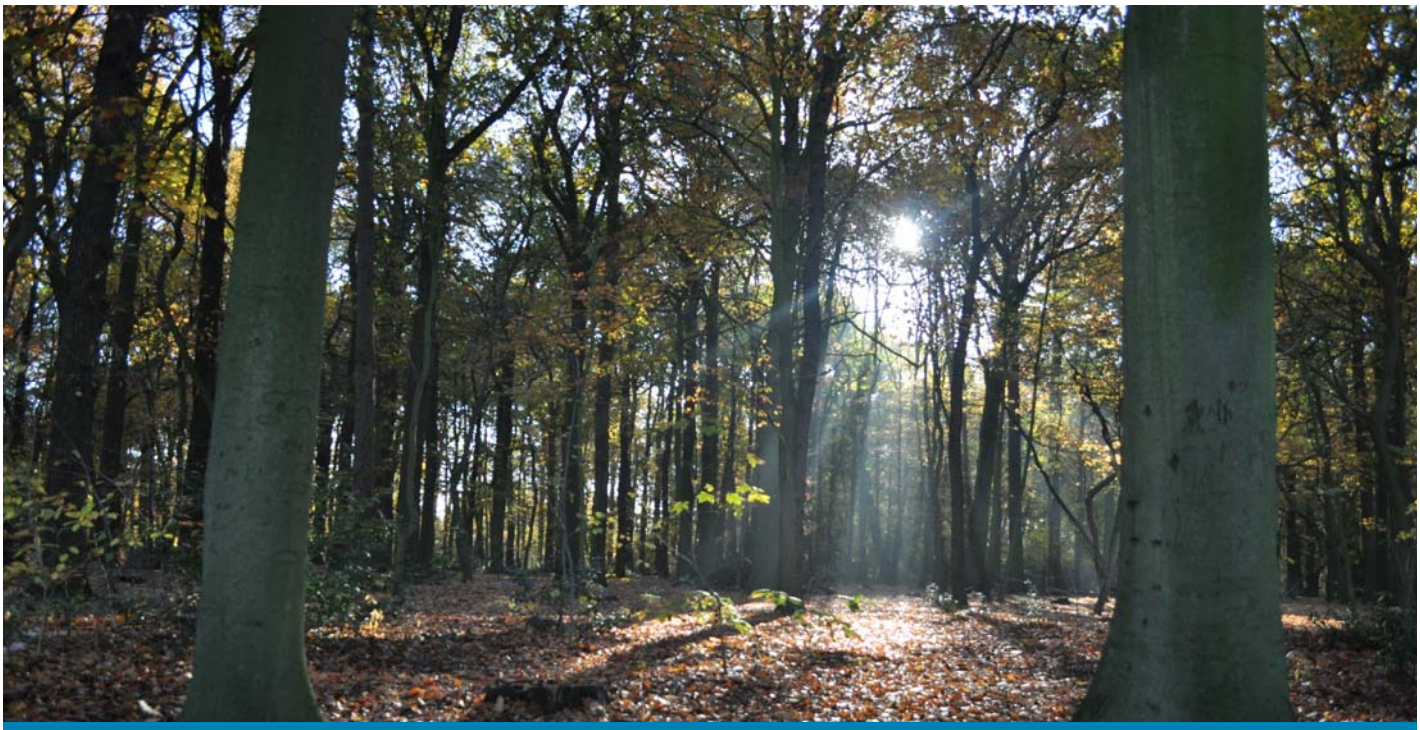
- Ecohydrologische studie voor zone 1: opstarten na het verwerven van alle percelen in deze zone. Het opmaken van deze studie duurt minimum 14 maanden.
- Indienen omgevingsvergunning: de technische plannen die nodig zijn voor de omgevingsvergunningsaanvraag worden opgemaakt o.b.v. de resultaten van de ecohydrologische studie. De voorziene termijn voor het opmaken van deze plannen bedraagt ongeveer 4 maanden. Een omgevingsvergunning kan worden bekomen 6 maanden na het indienen.
- Afgravingen en werken in zone 1: na het verkrijgen van de vergunning, ten vroegste 2 à 4 jaar na aankoop, na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker.
- Afbraak van de aanwezige constructies in zone 2: voor die constructies waarvoor de afbraak een vergunning vereist wordt de afbraak gestart na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Overige constructies, zoals schuilhokken en afsluitingen worden verwijderd na aankoop.
- Bebossing van landbouwgronden: 2 jaar na aankoop, gedurende het eerstvolgende plantseizoen (winter, nov-maart) na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker. De bebossing zal per perceel of per groep van percelen gebeuren.
- Overige bebossingen: gedurende het eerste plantseizoen na het afbreken van de aanwezige constructies worden de vrijgemaakte terreinen bebost.
- Openstellen trage wegen: na aankoop van de percelen in kwestie.

Beheermaatregelen: de timing van deze ingrepen wordt vastgelegd in het op te maken natuurbeheerplan. De opmaak van dit natuurbeheerplan gaat van start na aankoop van de benodigde gronden en bouwt verder op de keuzes die gemaakt zijn in voorliggende projectnota.

Bijlage: projectplan 307. Oude Bareel


OUDE BAREEL - projectplan (juli 2021) - aaneengesloten bos en natuurkern
bosuitbreiding
behoud of omvorming bestaand bos
extensief grasland
ontwikkeling en/of omvorming bosrand
behoud & ontwikkeling open water
Boomgaard
afgraven en verwijderen overbemeste graszoden
verwijderen / afgraven ophogingen en storten
afgraven en verwijderen ophogingen
behoud bomenrij / houtkant
ontwikkeling bomenrij / houtkant
behoud / ontwikkeling grachten
behoud / ontwikkeling wandelpaden
drempel of stuw in gracht
duiker / perceelsovergang grachten
onthaalbaken / infobord
voorstel publiek toegankelijk domein
grens RUP 169
bosrand
bosrand met overstaanders
binnen het beheerplan
maatregelingen nemen ter bevordering
van de bosmier
omvormen naar
gesloten bos
omvormen naar
open/gesloten bos
behoud gesloten bos
verwijderen constructies
verwijderen exoten
omvormen naar gesloten bos
spontane bos ontwikkeling
behoud gesloten bos
verwijderen afsluiting en
rooien van bomen
ter realisatie van een bosrand
behoud gesloten bos
uitbaggeren poel &
verwijderen wilgenopslag
open ruimte in bos
ter accentuering van bronstijdcirkel
bosrand +
3m ruigte aan de zijde van de private percelen
stuw in gracht ter
verkoming van
versnelde afvoer
halfopen landschapsbeeld: extensief grasland + aanplanten/versterken houtkanten
ruimte voor water: afgraven ophoging + herstel kwelgrachten
natuurherstel: afgraven van de graszoden op basis van bijkomende studie

OUDE BAREEL - profielen (augustus 2020)



RUP 169 Groen – deelgebied 204. Slotendries (Oostakker)

5 juli 2021 Motivering van de onteigening en projectnota

gent:

Colofon

Stad Gent
Departement Stedelijke Ontwikkeling – Groendienst

Publicatiedatum
5 juli 2021

Bevoegde schepen
Sami Souguir
Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Betrokken schepenen
Astrid De Bruycker
Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en openbaar Groen

Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Contact
Joke Charles
groendienst@stad.gent
www.stad.gent/RUPGroen

Postadres
Stad Gent - Groendienst
Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres
Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent
Tel. +32 9 323 66 00

Inhoud

1. Inleiding 6

2. Motivering van de onteigening 7

2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen 7

2.2. Onteigenende instantie 11

2.3. Rechtsgrond 11

2.4. Openbaar nut 11

2.5. Doelstellingen 12

2.6. Onteigeningsnoodzaak 15

3. Gebiedsbeschrijving 18

3.1. Situering 18

3.1.1. Zone 1: wandelbos Slotendries 21

3.1.2. Zone 2: zone voor bosuitbreiding ten zuiden van de R4 21

3.1.3. Zone 3: zone voor bosuitbreiding ten noorden van de R4 21

3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek 22

3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap 22

3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap 22

3.2.3. Beschermde monumenten en landschappen 27

3.2.4. Historische relicten 27

3.2.4.1. Landschapsatlas 28

3.2.4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed 28

3.2.5. Archeologie 30

3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen 30

3.2.5.2. Verstoringshistoriek 31

3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting 31

3.2.6. Bibliografie 32

3.3. Abiotiek 32

3.3.1. Hydrologie 32

3.3.2. Waterkwaliteit 33

3.3.3. Bodem 34

3.4. Natuur 35

3.4.1. Flora 35

3.4.1.1. Landgebruik 35

3.4.1.2. Biologische waarderingskaart 36
3.4.1.3. Terreinbezoeken 30/04/2020 en 19/08/2020 39
3.4.1.4. Exoten 41
3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie 42
3.4.2. Fauna 42
3.4.3. Kwetsbare soorten 43
3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties 43
3.4.5. Huidig beheer 44
3.5. Landbouwgebruik 45
3.6. Omgevingscontext 45
3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid 45
3.6.1.1. Bereikbaarheid 45
3.6.1.2. Toegankelijkheid 47
3.6.2. Functies in de omgeving 49
3.7. Samenvattend overzicht van knelpunten en potenties 50
4. Inrichtingsvisie en projectplan 53
4.1. Doelstellingen van het projectgebied 53
4.2. Projectplan 53
5. Uit te voeren werken: vertaling van inrichtingsschets naar maatregelen 55
5.1. Realiseren van een robuust, aaneengesloten bos 55
5.1.1. Behoud of omvorming bestaand bos 55
5.1.2. Afbraak aanwezige gebouwen en constructies en verwijderen van ophogingen 56
5.1.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen 56
5.1.4. Bosuitbreiding door spontane verbossing 56
5.1.5. Bosuitbreiding door ontwikkeling van een bosrand 57
5.2. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen 57
5.2.1. Behoud en ontwikkeling wandelpaden 57
5.2.2. Publieke openstelling 58
5.2.3. Recreatieve infrastructuur 58
5.3. Opwaarderen zones in beschermd dorpsgezicht 58
5.4. Behoud en versterken van de natuur- en erfgoedwaarden door het instellen van een samenhangend, gecoördineerd beheer 59
5.4.1. Opmaak geïntegreerd natuurbeheerplan 59
5.4.2. Uitvoeren beheer 60
5.5. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel 61
6. Realisatietermijnen 63

Bijlage: projectplan 204. Slotendries 64

1. Inleiding

De Stad Gent wenst het deelgebied 204 Oostakker - Slotendries, als onderdeel van het RUP 169 Groen, op te waarderen en in te richten als publiek toegankelijk groengebied. Zij zal in functie hiervan overgaan tot het verwerven van gronden, gelegen binnen de contour van het deelgebied.

In toepassing van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het uitvoeringsbesluit van 27 oktober 2017 maakte de Stad Gent voorliggende nota op. Het gaat zowel om een motiveringsnota van de onteigening als om de projectnota. Gemakshalve spreken wij verder over de projectnota.

In deze projectnota wordt het geïntegreerd kader opgezet waarbinnen de toekomstige gewenste ontwikkeling van het gebied wordt geschetst. Deze projectnota hoort bij het onteigeningsbesluit en maakt er, samen met het onteigeningsplan, integraal deel van uit. De nota dient samen te worden gelezen met de algemene toelichtingsnota en toelichtingsnota, deelgebied 204 Oostakker - Slotendries horende bij het RUP 169 Groen.

Deze nota zal samen met het definitief onteigeningsplan en het verslag van het openbaar onderzoek als verplichte bijlage bij het definitief onteigeningsbesluit worden goedgekeurd.

2. Motivering van de onteigening

2.1. Voorwerp van de onteigening: omschrijving van de te onteigenen goederen

De te onteigenen goederen zijn gelegen op grondgebied Oostakker, Afdeling 17 - Oostakker, sectie B. In onderstaande tabel worden alle te onteigenen (delen van) percelen opgesomd. Deze gegevens zijn gebaseerd op de beschikbare kadastrale informatie d.d. 01/01/2021.

Tabel 1. Percelen in projectgebied, afdeling 17 – Oostakker, sectie B

Inname	Perceelsnummer	Ligging	Aard	Perceelsoppervlakte (m²)[1]	Deelzone projectgebied[2]
1	1058F	Schouts Acker	Weg	2288	1
2	1057G	Schouts Acker	Park	41955	1
3	1058G	Schouts Acker	Bos	675	1
4	1056C	Schouts Acker	Poel	3679	1
5	1028G	Schouts Acker	Bouwland	14021	2
6	1023D	Schouts Acker	Bouwland	2347	2
7	1019B	Schouts Acker	Bouwland	844	2
8	1019C	Schouts Acker	Bouwland	1873	2
9	1018C	Muysel	Bouwland	4196	2
10	1018B	Muysel	Bouwland	699	2
11	1017B	Schouts Acker	Bouwland	246	2
12	1017C	Schouts Acker	Bouwland	1419	2
13	1706K (deel)	Schouts Acker	Klooster	2550,82	2
14	1016B	Schouts Acker	Bouwland	1908	2
15	1706H (deel)	Schouts Acker	Boomgaard laag	6130,61	2
16	1706G (deel)	Schouts Acker	Schoolgebouw	1073,90	2

[1] *Voor de percelen die slechts gedeeltelijk opgenomen zijn in het onteigeningsplan is de perceelsoppervlakte bepaald op basis van een opmetingsplan, voor de overige percelen wordt de kadastrale perceelsoppervlakte vermeld.*

[2] *Zoals vermeld in hoofdstuk 3 gebiedsbeschrijving – 3.1 Situering*

17	1031H (deel)	Waelputte	Bos	10952,29	2
18	1033G (deel)	Westmeersch	Bouwland	6013,30	2
19	1031E	Schouts Acker	Bouwland	1499	2
20	1034E	Schouts Acker	Bouwland	201,26	2
21	1035B (deel)	Schouts Acker	Bouwland	476,66	2
22	1039F2 (deel)	Schouts Acker	Weiland	2166,66	2
23	1036E	Schouts Acker	Bouwland	378	2
24	1040L	Schouts Acker	Bouwland	861	2
25	1036D	Schouts Acker	Bouwland	5539	3
26	1035C	Schouts Acker	Bouwland	3080	3
27	1034C	Schouts Acker	Bouwland	7007	3
29	1011K	Westmeersch	Bouwland	5973	3
30	1013	Westmeersch	Bouwland	5514	3
31	1032E	Schouts Acker	Bouwland	787,41	3
32	1014A(deel)	Waelputte	Bouwland	886,35	3
33	1015A (deel)	Schouts Acker	Bouwland	1413,32	3
34	1016A (deel)	Schouts Acker	Bouwland	1563,12	3
35	1017A (deel)	Schouts Acker	Bouwland	1051,83	3
36	1018A (deel)	Muysel	Bouwland	1504,22	3
37	1019A	Schouts Acker	Bouwland	2465	3
TOTAAL				**139.723,75**	

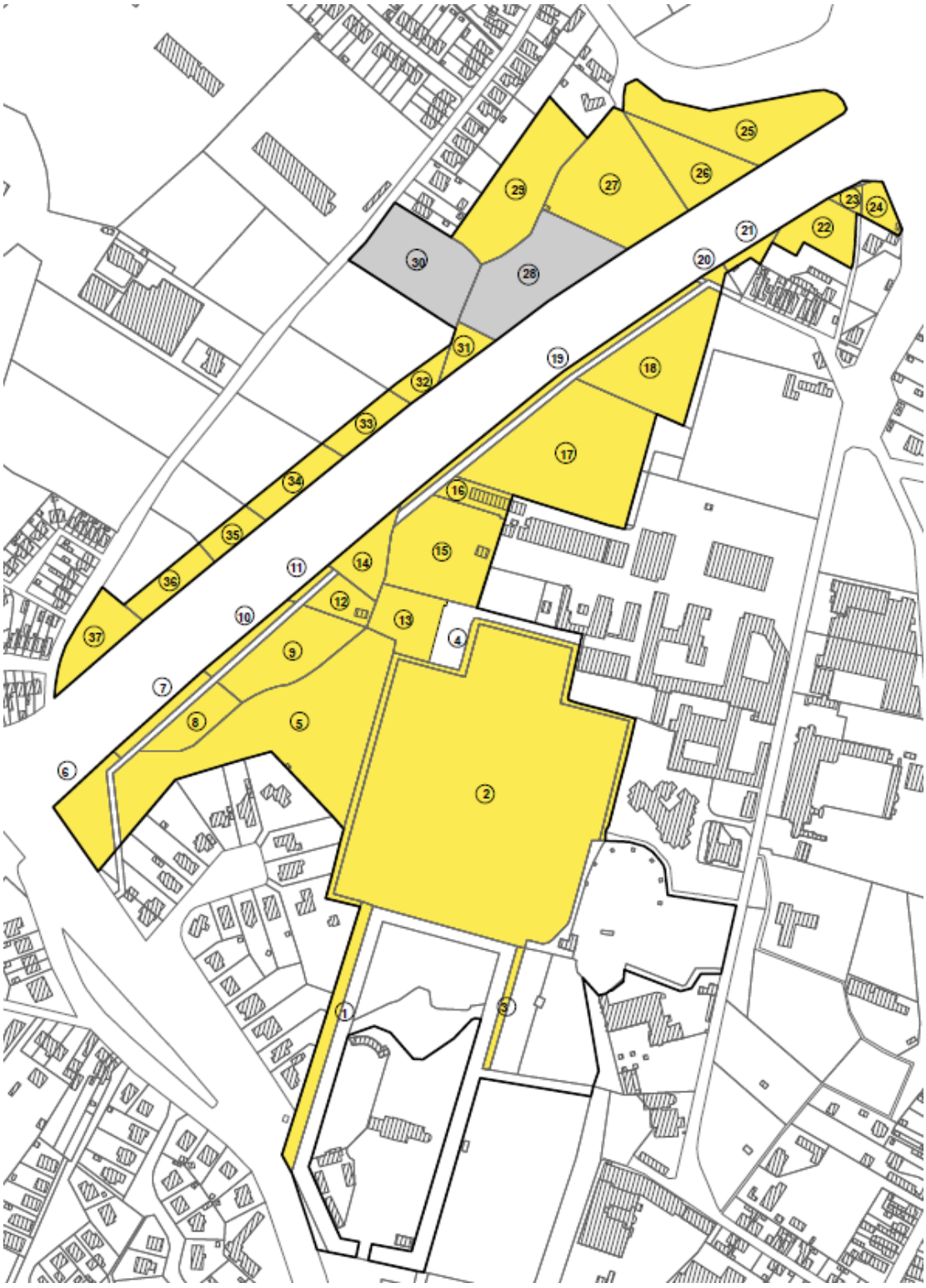
Tabel 2. Percelen in projectgebied in eigendom van Stad Gent

Inname	**Perceelsnummer**	**Ligging**	**Aard**	**Perceelsoppervlakte (m^2)**
28	1033H	Westmeersch	Bouwland	6098
30	1013	Westmeersch	Bouwland	5514
	TOTAAL			**11612**

Het projectgebied heeft een totale oppervlakte van 15,13ha. Er zijn 13 verschillende eigenaars in het gebied. De Stad Gent heeft 1,16ha (8%) in eigendom in het projectgebied, en is erfpachter van de percelen 1031H en 1033G.

Kaart 1. Kadastrale percelen (deels) gelegen binnen het projectgebied, met aanduiding van de deelzones (1) wandelbos – donkergroen, (2) zone ten zuiden van de R4 – lichtgroen, en (3) zone ten noorden van de R4 - kakigroen

▼ **Kaart 2. Innames zoals opgenomen in het definitief onteigeningsplan (geel = te verwerven, grijs = reeds verworven)**



2.2. Onteigenende instantie

De onteigeningsprocedure wordt gevoerd door de **Stad Gent**, die bevoegd is voor deze onteigening conform

- artikel 6, 1° van het decreet betreffende de onteigening voor het algemeen nut van 24 februari 2017 (het Vlaams onteigeningsdecreet), : "*Art. 6. De volgende instanties zijn bevoegd om tot onteigening over te gaan: 1° de Vlaamse Regering, het College van de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de gemeenten en de provincies*"; en
- artikel 40, §1 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

2.3. Rechtsgrond

De onteigening gebeurt op grond van

- artikelen 28 en 38 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017

wat de procedure betreft; en

- artikel 2.4.3. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009: "*Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemenen nutte tot stand worden gebracht.*"; en
- artikel 7, lid 4 van het Vlaams onteigeningsdecreet: "*In de voormelde gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald, wordt op basis van die rechtsgrond tot onteigening overgegaan."*

wat de habilitatie betreft.

2.4. Openbaar nut

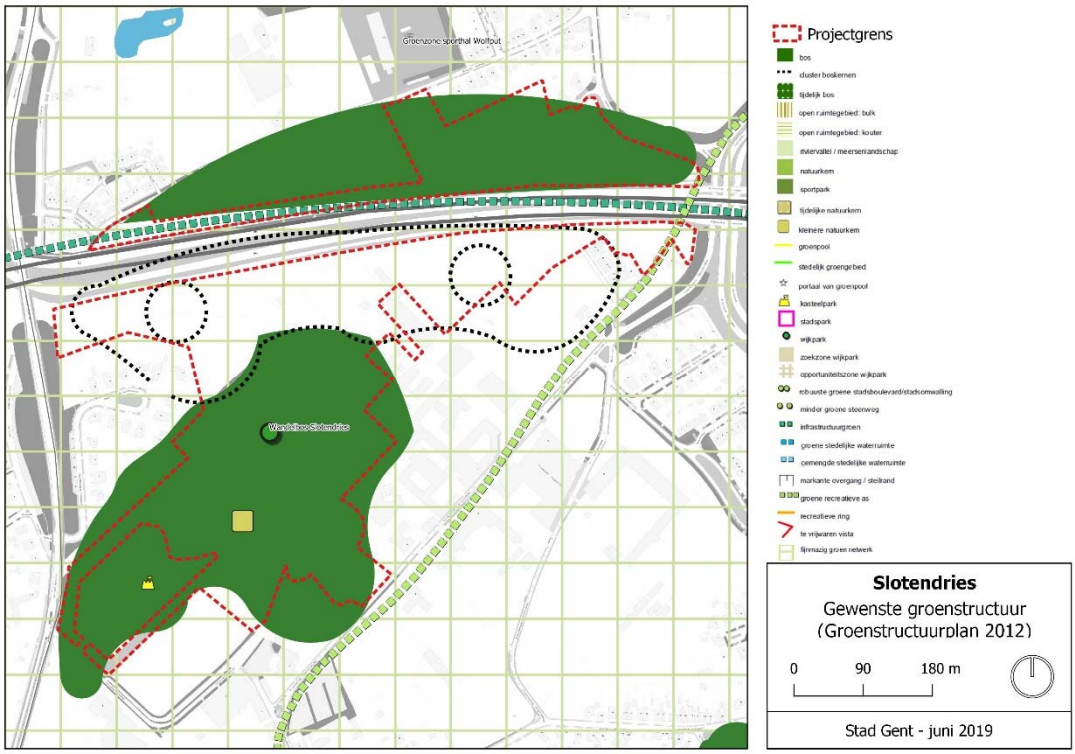
De onteigening dient het algemeen belang en draagt als dusdanig bij tot het bereiken van de kwantitatieve en kwalitatieve doelstellingen van de Stad Gent inzake natuurontwikkeling, bosuitbreiding, de uitbreiding van het areaal publiek toegankelijk groen en de realisatie van een aantal trage wegen, zoals vermeld in de toelichtingsnota horende bij het RUP en in hoofdstuk 2.5. Doelstellingen.

De onteigening wordt voorzien ter uitvoering van het gemeentelijk RUP 169 Groen, deelgebied 204 Oostakker - Slotendries. Ze is bedoeld in functie van de realisatie van de gewenste groenstructuur voor dit gebied.

Door de realisatie van het project wordt de groene ring gerealiseerd langs beide zijden van de R4 tussen de John Kennedylaan en het knooppunt Schansakker, en wordt een deel van groenas 1 langsheen de Sint-Jozefstraat tot uitvoering gebracht. De buffer tussen de R4 en de omliggende woonwijken wordt gerealiseerd.

Het wijkpark Wandelbos Slotendries wordt opnieuw voor het publiek toegankelijk gemaakt en navenant beheerd en het areaal publiek toegankelijk gebied wordt uitgebreid voor de inwoners van Oostakker, de schoolgaande jeugd en de bezoekers van het bedevaartsoord.

▼ **Kaart 3. Gewenste groenstructuur (groenstructuurplan, 2012)**



2.5. Doelstellingen

De verwerving van de aangeduide percelen is noodzakelijk om de doelstellingen voor het RUP 169 Groen - deelgebied 204 Oostakker - Slotendries te kunnen realiseren. De doelstellingen van het deelgebied Oude Bareel en de afbakening van het gebied zijn in grote lijnen uiteengezet in de toelichtingsnota, meer bepaald in punt 6 “motivatie wijziging en gewenste bestemming”:

Afbakening van het plangebied

De algemene principes voor de afbakening van het plangebied zijn uitgebreid beschreven in de algemene toelichtingsnota van het thematisch RUP groen. Het plangebied van deelgebied Slotendries, bestaat uit een gedeelte ten zuiden en een gedeelte ten noorden van de R4.

Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen ten zuiden van de R4. Hier omvat het plangebied een aantal bestaande waardevolle groenzones, namelijk: het bestaande wandelbos Slotendries, de dreef ten noordwesten van het kasteeldomein Slotendries, de walgracht rondom het kasteeldomein Slotendries, een deel van de kasteeltuin (de vijver en het gedeelte achter de vijver richting wandelbos) en de parkomgeving van het bedevaartsoord Lourdes. In het zuiden wordt het plangebied bijgevolg gevormd door de reeds aanwezige bos- en parkzones. Het grasveld langs de Onze Lieve Vrouwdreef maakt om die reden geen deel uit van het plangebied.

Tussen het reeds bestaande wandelbos en de R4 geldt echter een bosuitbreidingsdoelstelling. Om die reden maken hier ook niet beboste percelen deel uit van het plangebied. Algemeen wordt de contour van het plangebied hier begrensd door bebouwde of woonpercelen.

De diepe werkateliers van de scholencampus Edugo worden niet opgenomen in het deelgebied. De oudere berging en lokalen, die achter deze ateliers is gelegen tot bijna tegen de R4, maakt echter wel deel uit van het plangebied. Dit gebouw is verouderd en weinig kwalitatief, zowel op

bouwkundig vlak als omwille van de ligging naast de R4 (binnen de zone non aedificandi). Het is dan ook niet de bedoeling dit gebouwtje te behouden. De scholengroep heeft echter wel nog nood aan uitbreiding van de ateliers. Daarom wordt een bouwzone, gelegen naast de bestaande ateliers, uit het plangebied gehouden.

Ter hoogte van de woningen langs het doodlopende gedeelte van de Sint-Jozefstraat, bestaat het plangebied uit de delen die niet als onlosmakelijk deel van de tuin verbonden zijn aan de betreffende woningen. Zo maakt de tuin bij woning Sint-Jozefstraat 46, hoewel dit een apart kadastraal perceel is, onlosmakelijk deel uit van deze woning. De tuin wordt daarom slechts voor een beperkt deel opgenomen in het plangebied, aangezien het tegelijkertijd wenselijk is om een minimale groenbuffer langs de R4 te realiseren. Het betreft een strook van 8m breed. Ook de tuin bij woning Sint-Jozefstraat 26 maakt geen deel uit van het plangebied, net zoals een deel van de aanpalende weide die rechtstreeks en onlosmakelijk verbonden is met de stal op het woonperceel.

Het plangebied ten noorden van de R4 bestaat uit de zone tussen de R4 en de Eikstraat en de woonpercelen langs de Eikstraat. In het westen wordt het plangebied afgebakend ter hoogte van de Meerhoutstraat. De centraal gelegen akkers maken echter geen integraal deel uit van het plangebied. Uit het landbouweffectenrapport is immers gebleken dat de impact hiervan te groot is. Deze percelen worden gebruikt door de vzw De Kromme Boom, die ook in het plangebied ten zuiden van de R4 getroffen wordt. Deze zorgboerderij staat in voor een lokaal verankerd landbouwproject met een hoge maatschappelijke rol. De contour van het RUP is zodanig ingetekend dat de werking van de zorgboerderij, waarvan de kern zich in de Eikstraat situeert, minimaal gehinderd wordt. Slechts een strook van 20m van deze percelen maakt deel uit van het plangebied en wordt voorzien als bufferbos ten opzichte van de R4. In verder overleg met de VZW kan nagestreefd worden om het bosareaal verder uit te bereiden, buiten de contouren van dit RUP. Op die manier kan er een win-winsituatie ontstaan, waarbij er langs de R4, effectief aan bosuitbreiding gedaan kan worden en de vzw een rol kan spelen om bijkomende bebossing in hun werking te voorzien.

De akker palend aan woning Eikstraat 46, blijft echter integraal deel uitmaken van het plangebied, zodat nog steeds een robuust bufferbos tussen de R4 enerzijds en de sportterreinen en woningen anderzijds, gecreëerd kan worden.

Wijziging bestemming

Het deelgebied Slotendries is een gedegradeerd relict van het voormalige bulkenlandschap Gent-Oost tussen Sint-Amandsberg en Sint-Kruis-Winkel, ingesloten tussen wegeninfrastructuur, woonzones en zones met sociale voorzieningen (waaronder schoolgebouwen en een woonzorgcentrum). Enkel het private kasteelpark Slotendries met achterliggend wandelbos bleven in deze historische context bewaard, evenals het bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes dat zich hier in een latere periode ontwikkelde.

Wandelbos Slotendries en deel van het kasteelpark

Het bestaande bos is structurerend voor Gent noord en is kwaliteitsbepalend voor de omgeving op vlak van beleving, recreatie, lucht, waterbeheersing, klimaatbeheersing, erfgoed en welzijn. Het gebied waarborgt een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos en is daarnaast ook aangeduid als Gentse hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zoals verschillende (beschermde) vleermuizen soorten. Het gebied heeft op dit moment dus al een grote biologische waarde. In die zin kan niet verantwoord worden dat dit bos zou verdwijnen.

Bovendien is het bos onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht en bepaalt het de kwaliteit ervan mee.

Het kasteelpark draagt omwille van zijn natuurlijke waarde bij aan de natuurlijke structuur. De dreef, walgracht en vijver zorgen voor een grote biodiversiteit en zijn landschappelijk zeer waardevol. Het private karakter kan behouden blijven.

Omwille van deze redenen wordt er expliciet gekozen om het bestaande bos en park planologisch te beschermen. Een bestemmingswijziging naar respectievelijk "zone voor bos" en "zone voor park" biedt een sterke garantie dat het wandelbos en het kasteelpark ook op langere termijn niet zal verdwijnen.

Parkomgeving bedevaartsoord Lourdes

De beboste ruimte tussen de campus Edugo en de Basiliek, alsook de ommegang Lourdes, is meer een parkomgeving dan een bos. Deze parkachtige omgeving strekt zich verder uit richting de kasteeltuin, de vijver ter hoogte van het kasteel en de slotgracht rondom. Om die reden wordt een deel van de beboste ruimte in het deelgebied Slotendries ondergebracht in een "zone voor park".

Bestaand bos langs de R4

Ook het bestaande bos langs de R4 is structurerend binnen het gebied. Het vormt op dit moment al een goede buffer tussen de schoolgebouwen en sportterreinen enerzijds en de R4 anderzijds. Het bos is kwaliteitsbepalend voor de omgeving op vlak van beleving, recreatie, lucht, waterbeheersing, klimaatbeheersing en welzijn. Het heeft op dit moment al een grote biologische waarde en functie als stapsteen/natuurverbinding. Het is bijgevolg niet verantwoord dat dit bos zou verdwijnen Omwille van deze redenen wordt dit bestaande bos planologisch beschermd als een "zone voor bos".

Begraafplaats

Centraal in het beboste gebied bevindt zich een open ruimte, een oude begraafplaats nog steeds in gebruik door de Broeders van Liefde. Deze bijzondere ruimte brengen we omwille van haar functie onder in een "zone voor begraafpark".

Nieuw aan te planten bos

Door in te zetten op het behoud van de bestaande waardevolle bossen en parkzones willen we minstens het bestaande bosareaal in het projectgebied behouden. De herbestemming binnen het deelgebied Slotendries gebeurt eveneens om op deze locatie bosuitbreiding mogelijk te maken. De zone tussen het wandelbos en de R4 is in het groenstructuurplan immers expliciet geselecteerd als zone voor bosuitbreiding. De bedoeling is om de R4 te laten begeleiden door een robuuste groenstructuur, een zogeheten groene ring, en dit om verschillende redenen:

- *visueel scherm*
- *auditieve buffering (indien voldoende breed)*
- *ruimte voor wateropvang en voorkomen van droogte*
- *captatie van fijn stof door het bladerdek*
- *beeldkwaliteit*
- *natuurverbinding langs infrastructuur.*

Door in te zetten op bosuitbreiding langs beide zijden van de R4, vergroten we het bosbestand in Gent aansluitend op bestaande bossen, verhogen we de kwaliteit van het bos, zetten we in op bosverbindingen en creëren we een robuuste groenbuffer tussen de R4 en de wijken en scholen in de nabije omgeving van de R4.

Er wordt bovendien geoordeeld dat de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. We wensen hier het leefgebied voor een aantal bijzondere soorten, waaronder verschillende vleermuizensoorten, beter te beschermen.

Het wandelbos Slotendries heeft een belangrijke recreatieve functie maar is momenteel niet langer publiek toegankelijk. Het is echter een aangename plek om te wandelen, zowel voor de bedevaarders als de schoolgaande jeugd en de omwonenden. Door in te zetten op het herstellen van de publieke toegankelijkheid van het wandelbos Slotendries en bovendien ook het areaal publiek toegankelijk bos, aansluitend op dit wandelbos, te vergroten, willen we aan de inwoners van Oostakker en omgeving, aan de bezoekers van het bedevaartsoord en aan de schoolgaande jeugd de mogelijkheid bieden om in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen.

Met de herinrichting van deelgebied Slotendries creëren we robuustere bosbestanden en bieden we extra ruimte voor water 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.

In die zin is het derhalve waardevol om de bestaande bestemmingen van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, woongebied en bufferzone om te vormen tot zone voor bos, zone voor park en zone voor begraafpark.

De overdruk "reservatiestrook" in functie van de gewestwegen, en zoals opgenomen in het gewestplan wordt geschrapt. Deze overdruk was voorzien voor de heraanleg van het knooppunt "Eurosilo". Aangezien de plannen hiervoor ondertussen gekend zijn en de omgevingsvergunning aangevraagd is, is deze overdruk niet langer essentieel. Om de bebossingsdoelstellingen niet te hypothekeren, wordt bijgevolg deze overdruk, voor het gedeelte binnen de contour van het RUP groen, geschrapt.

De manier waarop de bosuitbreiding effectief kan verantwoord worden, werd onderzocht via een aantal ruimtelijke concepten.

Deze doelstellingen zijn geconcretiseerd in een inrichtingsvisie met bijhorend maatregelenplan. In de voorliggende projectnota wordt in de volgende hoofdstukken dieper ingegaan op de gewenste inrichting en de maatregelen.

2.6. Onteigeningsnoodzaak

De voorgenomen inrichting is ingegeven vanuit de ligging van het gebied langsheen de R4 en groenas 1, de natuurwaarden van het gebied en potenties van het gebied om uit te groeien tot een randstedelijk gebied met belangrijke natuur- en boswaarden;

De percelen in het gebied zijn momenteel niet in eigendom van de Stad Gent zodat de globale plandoelstellingen niet kunnen gerealiseerd worden. Om die reden werd een onteigeningsplan opgemaakt. In het onteigeningsplan zijn enkel deze percelen opgenomen waarvoor de doelstellingen niet zijn gerealiseerd. Zo maken het private kasteelpark (percelen 1036E – 1036F – 1059B) en het bedevaartsoord (percelen 1050W – 1055Y – 1058H) geen deel uit van de onteigening. Ook de begraafplaats van de Broeders (deel van perceel 1706K) valt buiten de contour van het onteigeningsplan.

Tenslotte maken ook de 2 langgerekte percelen 1018D en 1031F in eigendom van TMVW, net ten zuiden van de R4 en net buiten de zone non aedificandi, geen deel uit van het onteigeningsplan. Hierop bevindt zich een ondergrondse drinkwaterleiding. Deze strook maakt echter wel deel uit van het gewenste publiek toegankelijke groengebied. Verwerving is omwille van de aanwezige ondergrondse constructies niet wenselijk. De Stad zal in functie van het bovengronds beheer (als toekomstige eigenaar van de aanpalende percelen) een overeenkomst sluiten met TMVW.

De Stad Gent dient zelf eigenaar te zijn van de percelen opgenomen in het onteigeningsplan om de hieronder uitgewerkte inrichtings- en beheermaatregelen overeenkomstig de doelstellingen van het RUP te kunnen uitvoeren.

De onteigeningsnoodzaak heeft – in het kader van het vervullen van voormelde doelstellingen van het RUP – meer in detail betrekking op (a) de realisatie van de inrichtingsmaatregelen op het terrein, (b) het voortdurende beheer ervan na de inrichting, en (c) de permanente publieke ontsluiting ervan.

Op basis van de in hoofdstuk 3.7 uiteengezette knelpunten en potenties voor het gebied blijkt de onteigeningsnoodzaak ook nog uit wat volgt:

Algemeen

Deze redenen hebben betrekking op alle percelen die deel uitmaken van het onteigeningsplan.

Het huidige gebruik en beheer is niet in overeenstemming met de doelstellingen uit het RUP, met name de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten zuur eikenbos.

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

De – voor het algemeen nut noodzakelijke – bufferzone langsheen de R4 werd niet of slechts gedeeltelijk en gefragmenteerd gerealiseerd.

De – voor het algemeen nut noodzakelijke – actieve bebossing is tot op heden nooit gerealiseerd.

Het publiek toegankelijk maken van deze bossen vereist een overheidsoptreden door het opmaken van een toegankelijkheidsregeling met bijhorende verantwoordelijkheid inzake onderhoud en herstel van het bos.

Zone 1: wandelbos Slotendries

Deze zone omvat de percelen 1058F, 1057G, 1058G en 1056C (innames 1 tot en met 4).

De huidige eigenaar van het wandelbos Slotendries heeft het bos, dat reeds sinds 1972 toegankelijk was voor publiek en in beheer bij de Groendienst van de Stad Gent, begin 2017 opnieuw geprivatiseerd. De toegang tot het bos wordt sindsdien oogluikend toegestaan, maar aan de ingang van het bos is een bord ‘privaat’ aangebracht. De Stad kan het onderhoud en de veiligheid van de bezoekers derhalve niet kan garanderen. Dit gebrek aan beheer brengt risico’s met zich mee voor de bezoekers die het wandelbos alsnog frequenteren. Dit toont duidelijk aan waarom de overheid eigenaar dient te zijn van het wandelbos;

Trage wegen

De trage wegen worden gerealiseerd op de percelen 1023D, 1018D, 1028G, 1031H, 1031F, 1033G, 1057G, 1056C, 1058F en 1058G, 1706K, 1706G en 1706H.

De realisatie van de trage wegen door het bos is noodzakelijk in functie van de uitvoering van de nieuwe bestemming in het RUP. De bestaande versnipperde eigendomsstructuur maakt de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten tragewegennetwerk onmogelijk.

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

De verwerving van de hoger vermelde onroerende goederen is omwille van alle hoger vermelde redenen noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het project Slotendries. In hoofdstuk 5, deel "5.5. Maatregelen per te onteigenen perceel" worden de uit te voeren maatregelen opgesomd ter onderbouwing van de onteigeningsnoodzaak per perceel.

3. Gebiedsbeschrijving

Voorliggend hoofdstuk vormt een verdere detaillering van de beschrijving van het deelgebied Slotendries, zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de kwaliteiten, de knelpunten, de kansen en de bedreigingen die de realisatie van de in het RUP beoogde doelstellingen inzake natuur, bos en recreatief groen op positieve of negatieve wijze in de hand werken. Op basis van dit hoofdstuk worden de doelstellingen en de concepten geformuleerd die aanleiding hebben gegeven tot voorliggend projectplan.

3.1. Situering

Het projectgebied Slotendries is gelegen in de oostelijke stadsrand, langs de R4, tussen de Kennedybaan en Schansakker, op het grondgebied van de Gentse deelgemeente Oostakker. Het deelgebied bestaat uit drie onderdelen:

(1) het bestaande wandelbos Slotendries met toegangsdreef;

(2) een aantal percelen gelegen ten zuiden van de R4, tussen het wandelbos en de R4; en

(3) een aantal percelen gelegen ten noorden van de R4, tussen de Eikstraat en de R4.

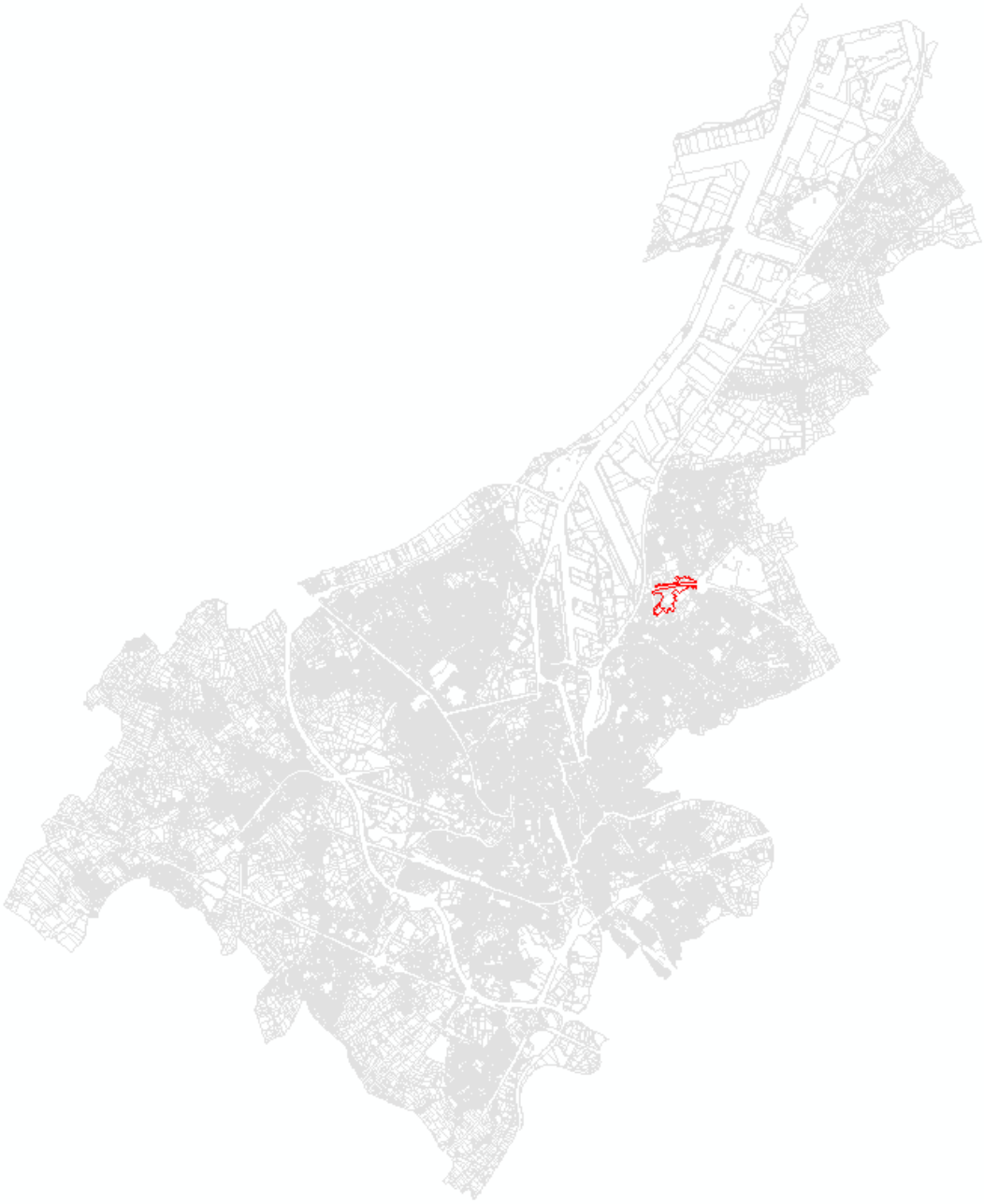
Opmerking: het projectgebied Slotendries beperkt zich tot die delen waar de Stad Gent actief gronden wil aankopen en inrichten. Dit impliceert dat een aantal delen van het RUP niet opgenomen zijn in het projectgebied. Het betreft meer bepaald de volgende zones:

- Het private kasteelpark met walgracht
- Het bedevaartsoord
- De begraafplaats van de Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes

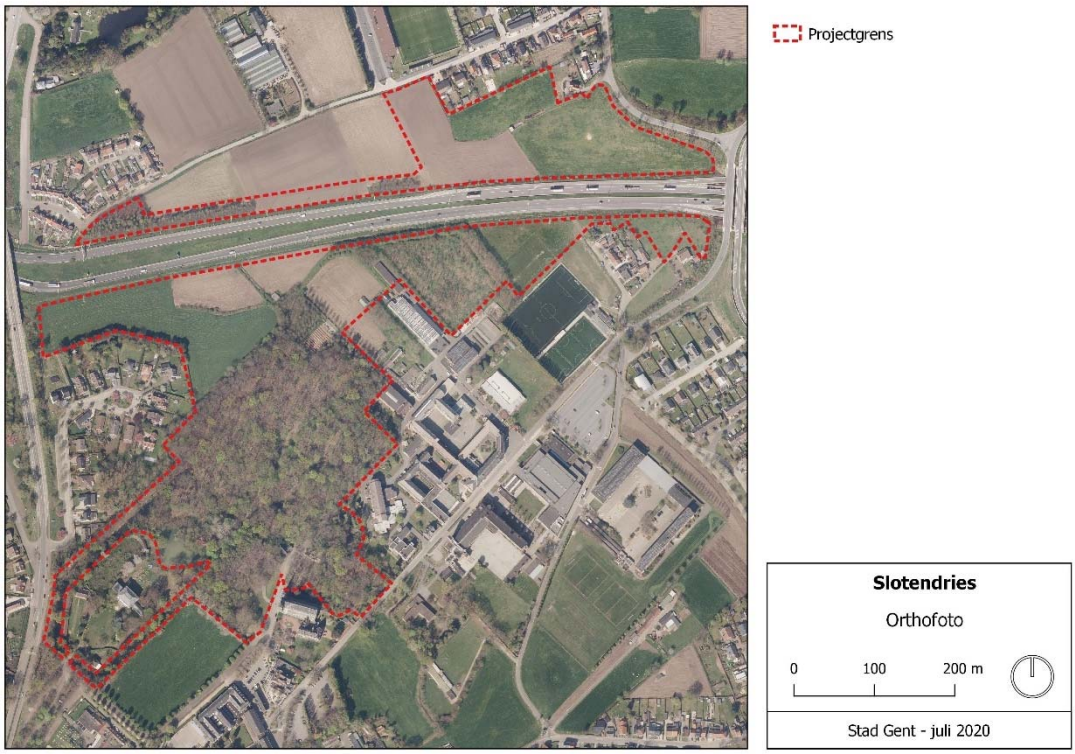
Adres	:	Gentstraat, Onze Lieve Vrouwdreef, Sint-Jozefstraat, R4/Dwight Eisenhowerlaan, Eikstraat 9041 Oostakker (Gent)
Totale oppervlakte RUP	:	19,40 ha
Oppervlakte projectgebied[3]	:	15,13 ha

[3] *Het projectgebied is het geheel van percelen die deel uitmaken van het onteigeningsplan.*

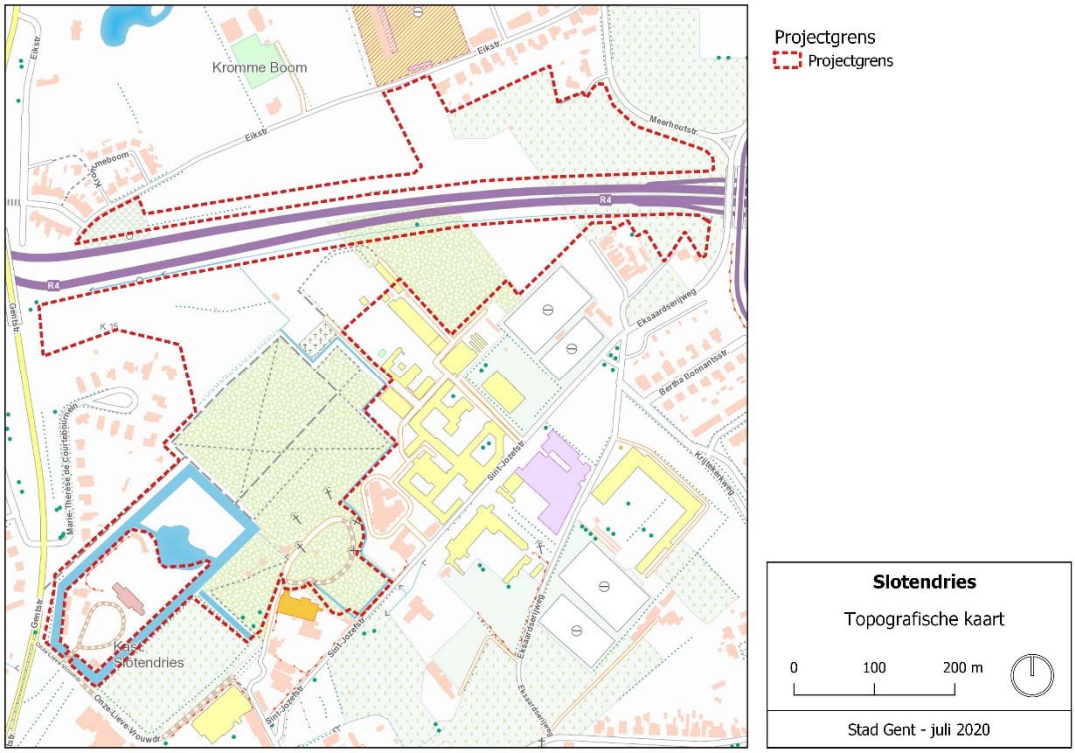
Kaart 4. Situering deelgebied Slotendries op grondgebied Gent (kadaster, 2018)



Kaart 5. Situering op orthofoto (2016)



Kaart 6. Situering op topokaart (2020)



Het projectgebied bestaat uit **3 deelzones**:

3.1.1. Zone 1: wandelbos Slotendries

Het wandelbos maakt deel uit van het domein Slotendries, dat gelegen is naast de basiliek van Lourdes in Oostakker. Op het domein Slotendries, dat ruimer is dan het wandelbos alleen, bevindt zich ook een kasteel met privaat kasteelpark, dat omgeven wordt door een walgracht en als dusdanig gescheiden van het wandelbos. Ten zuiden van het wandelbos Slotendries bevindt zich het bedevaartsoord dat eertijds via een wandelpad verbonden was met het wandelbos, maar er op vandaag van gescheiden wordt door een afsluiting met poort. Deze afsluiting volgt niet exact de perceelsgrens maar loopt dwars door het wandelbos.

Het wandelbos wordt omgeven door een walgracht, die eveneens deel uitmaakt van deze zone.

Ook de verboste dreef ten zuidwesten van het wandelbos, grenzend aan de walgracht van het private kasteelpark enerzijds en het bedevaartsoord anderzijds, maakt deel uit van deze zone.

3.1.2. Zone 2: zone voor bosuitbreiding ten zuiden van de R4

Deze zone bevindt zich tussen de villaverkaveling Marie de la Courtebournelaan, het wandelbos Slotendries en de site van EDUGO Oostakker enerzijds, en de R4 anderzijds. In deze zone zijn een aantal percelen gelegen die ofwel in gebruik zijn als akker, ofwel bebost zijn. Deze zone omvat eveneens een ondergrondse drinkwaterleiding, die net buiten de 10m-zone langs de R4 gelegen is en in eigendom is van TMVW.

3.1.3. Zone 3: zone voor bosuitbreiding ten noorden van de R4

Zone 3 omvat een aantal (delen van) akkers, alle gelegen tussen de Eikstraat en de R4. Ook een bebost perceel in het westen van het projectgebied maakt deel uit van deze zone.

Kaart 7. Deelzones van het projectgebied: (1) wandelbos – donkergroen, (2) zone ten zuiden van de R4 – lichtgroen, en (3) zone ten noorden van de R4 - kakigroen

3.2. Voorgeschiedenis en cultuurhistoriek

3.2.1. Ontwikkeling van het natuurlijk landschap

Geologisch gezien maakt Slotendries deel uit van de **Vlaamse Laagvlakte**, een zandstreek gelegen tussen de polders, de Schelde en de Leie, die hier en daar heuvelachtig is door de aanwezigheid van dekzandruggen en stuifduinen. Het betreft de centrale uitloper van de Vlaamse Vallei. Het huidige landschap van de Vlaamse Vallei is een gevolg van pleistocene erosie- en sedimentatieprocessen, waarbij grote hoeveelheden materiaal zijn aangevoerd. De uitgeschuurde valleigebieden werden gedurende de interglacialen opgevuld met zandige tot lemige afzettingen.

Nadien, tijdens het holoceen (10.000 jaar geleden), ontstonden de stuifduinen. De rivieren schuurden diepe geulen uit in het pleistocene zand; dit zand werd meegevoerd en verder afgezet. Hierdoor ontstonden zandbanken in en naast de rivierbedding, waarna het water opnieuw met het opnemen en het afzetten van het zand begon. Zo ontstonden op regelmatige afstanden van elkaar zandafzettingen. Door de overwegende westenwinden verstoven deze zandbanken tot stuifduinen en dekzandruggen.

Het projectgebied bevindt zich ten noorden van het historisch centrum van Gent in de deelgemeente Oostakker. Het situeert zich op **zandgronden ten oosten van het Leie-alluvium van de Buitenste Oude Leie en bestaat grotendeels uit gronden van dekzandruggen**. Het meest oostelijk deel van het projectgebied is gelegen in een depressie tussen de zandruggen. Het hoogteverschil tussen deze depressie en de dekzandrug is gering.

3.2.2. Ontwikkeling van het cultuurlandschap

Het projectgebied is gelegen op het grondgebied van de Gentse deelgemeente Oostakker. Deze gemeente, die tot in het jaar 1872 ook het volledige grondgebied van het huidige Sint-Amandsberg omvatte, ressorteerde onder de kasselrij van de Oudburg en maakte (samen met de gemeenten Lochristi en Zeveneken) deel uit van de Sint-Baafsheerlijkheid, waardoor ze onder het bewind van de Gentse Sint-Baafsabdij viel.

Oostakker werd voor het eerst vermeld in de 13de eeuw, in de betekenis van de oostelijke akkers van de Sint-Baafsabdij. De Gentse Sint-Baafsabdij verwierf sinds haar oprichting (7de eeuw) geleidelijk aan haast geheel de heerlijkheid Oostakker en ontwikkelde zich als dusdanig tot de enige grootgrondbezitter in het gebied[4]. Zo verwierf de abdij ook de 'nederzetting' Sloten. Later volgde de verwerving van de nederzetting "Achtene" die gelegen was ter hoogte van de Achtendries (op de huidige kruising Orchideestraat – Voordestraat). Beide nederzettingen worden beschouwd als de oudste woonkernen van de gemeente; zij werden door de Sint-Baafsabdij omgevormd tot voornaamste uitbatingscentra van de Sint-Baafsheerlijkheid.

Het toponiem Slotendries verwijst naar een vroegmiddeleeuwse oorsprong[5]. Sloten lag aan de (Sloten)dries, een aaneenschakeling van verschillende grote driehoeken te situeren binnen de huidige Katoenstraat, Groenevinkstraat, Groenstraat en Slotendries. Er zijn verschillende vermeldingen gekend (639 Sclautis, 966 Sclota, 1130 Sloten). De oudste woonkern is waarschijnlijk te situeren daar

[4] *LALEMAN, M.C., Van de vroege middeleeuwen tot de 19de eeuw, in: VANDENHOUTE, J., Zoeken naar Oostakkers verleden, Gent, 1981, p. 13-25.*

[5] *GYSSELING, M., Geschiedenis van Oostakker en Sint-Amandsberg tot 1794, Oostakker, 1974, p. 11-14.*

wat sinds de late middeleeuwen het Hof van Sloten wordt genoemd (nu Slotendries nr. 3). Tot 1794 was dit een pachthof van de Sint-Baafsabdij. Toen in 1917 de dokken Grootdok en Zuiddok gegraven werden, werd de merovingische (midden 6de eeuw tot eind 7de eeuw) begraafplaats van Sloten aangesneden, deels opgegraven en vernield (Site Port Arthur)[6].

Sloten vormde tot in de 12de eeuw de voornaamste kern van het hele eigendom ten noordoosten van Gent en was het rechterlijk en domaniaal centrum van de heerlijkheid. Sloten werd als 'villa' omschreven. Elke villa beschikte over een aantal kleinere hoeves ('mansioniles' of 'tenures') die hetzij aan de dries gelegen waren, hetzij verder over het grondgebied verspreid waren. Hun exacte locatie is echter niet gekend. Waarschijnlijk zijn de latere walsites ten zuiden van de dries de opvolgers van deze hoeves. Elke villa beschikte ook over akkers op de hogere zandruggen of kouters (toponiem Slotenkouter). In de loop van de 12de eeuw, gedurende de grote ontginningsbeweging die leidde tot het ontstaan van het Westveld, werden deze entiteiten ontbonden, verdeeld en verkaveld. Er ontstonden tal van nieuwe hoeves met nieuwe ontginningen en de woeste gronden (bos, heide) in de overgangszones tussen de hoge kouterruggen en de moerasgronden werden in cultuur werden gebracht. Vlakbij het Sint-Baafsdorp met zijn (sinds de elfde eeuw) geconcentreerde bewoning ontstond in het begin van de 12e eeuw een nieuwe abdijhoeve, het zogenaamde Nieuwhof, die de functie van Sloten als bestuurlijk centrum van de Sint-Baafsheerlijkheid overnam.

Tot in de tweede helft van de 19de eeuw was Oostakker in hoofdzaak een land- en tuinbouwgemeente. Op de **kaart van Ferraris (1771-1777)** is te zien dat de projectzone te situeren valt in een landbouwgebied dat gekenmerkt wordt door een halfopen bulkenlandschap. **Bulken** zijn nattere gronden die pas vanaf de 12de – 13de eeuw ontgonnen werden. Om het natte land te ontwateren, werden grachten gedolven op regelmatige afstand van elkaar, waardoor afgescheiden percelen ontstonden. Hoe natter de grond, hoe dichter de grachten bij elkaar lagen. Omdat de vochtigheid van de percelen niet overal dezelfde was, konden de bulken niet gemeenschappelijk en op hetzelfde ogenblik worden bewerkt. Deze bulken worden gekenmerkt door een afwisseling van akkers en hooiland met een gesloten karakter door de aanwezigheid van houtkanten en bomenrijen. Dit gebied onderscheidt zich door zijn meer gesloten landschapsstructuur duidelijk van de westelijk gelegen (intussen verdwenen) Slotenkouter en meersen van Oostakker.

De omgrachte site van de voorloper van het 19de-eeuwse en thans gekende Kasteel Slotendries is herkenbaar aangeduid als de Sint-Antoniushoeve en zichtbaar met een dubbele omwalling die een scheiding maakt tussen het hoofd- en neerhof. Het park sluit aan op een deel van de historische Slotendries, te herkennen aan zijn typische driehoekige vorm. Op de Ferrariskaart is tenslotte rondom de walgracht van het park heel duidelijk een **dreef** zichtbaar. Ook het tracé van de Lourdesstraat en Gentstraat in het westen, de Eikstraat in het noorden en de Eksaarderijweg in het oosten is duidelijk afgebeeld.

[6] *VAN BOSTRAETEN, H., De nederzetting Sloten en de Merovingische begraafplaats te Gent-Port Arthur, in: Pro Civitate Historische uitgaven, reeks 8 nr. 25, s.l., 1972.*

Kaart 8. Ferraris (1771-1777)

De **Atlas der Buurtwegen (1841)** en de **Vandermaelenkaart (1846-1854)** vertellen hetzelfde verhaal van open landbouwpercelen. Op het omgrachte kasteeldomein is intussen wel het huidige kasteelgebouw gebouwd en is het ontwerp van het omgrachte bosperceel afleesbaar, evenwel nog zonder de structuur van het sterrenbos. Ook de dreef rondom de walgracht is nog steeds herkenbaar aanwezig in de perceelsstructuur. Het kasteel Slotendries, gebouwd circa 1800, is gelegen in het midden van een rechthoekig omwald park. In het domein liggen eveneens een hovenierswoning, portierswoning, merkwaardige duiventoren en oranjerie, alle uit de 19de eeuw.

De **POPP-kaart (1842-1879),** voorloper van de latere kadasterkaarten, duidt het sterrenbos aan als een “bosch van weelde”. Op de locatie van het latere bedevaartsoord bevinden zich een aantal hakhoutbosjes (“kapbosch”). Ook de dreef rondom de omwalling wordt als 1 perceel vermeld en aangeduid als dreef.

Kaart 9. Atlas van de buurtwegen (1841)

Kaart 10. Vandermaelenkaart (1846-1854)

Ten zuiden van het projectgebied, maar binnen de RUP-grens, bevindt zich het **Bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes**. Dit bedevaartsoord is aangelegd in 1870-1871 in opdracht van markgravin de Courtebourne op wier domein het ontstaan was en bereikbaar via de Onze-Lieve-Vrouwdreef. De directe aanleiding tot het ontstaan van het bedevaartsoord was de bouw van een modisch aquarium in de vorm van een rots (herinnerend aan een kluizenaar uit de familie van de markgravin) in de tuin van het kasteel.

Op aanvraag van de toenmalige pastoor Moreels werd in de rots een Mariabeeld geplaatst. Na de plechtige wijding van het beeld in de grot op 29 juni 1873 werd het park van kasteel Slotendries geleidelijk opengesteld voor Mariavereerders en de bediening van het bedevaartsoord werd toevertrouwd aan de paters jezuïeten. Na de miraculeuze genezing van Pieter De Rudder op 7 april 1875 verkreeg de plaats grote vermaardheid als het zogenaamde bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes-Oostakker. Markgravin de Courtebourne stelde gronden langs de bedevaartsweg ter beschikking voor de bouw en kwam ook gedeeltelijk tussen in de bouwkosten van een kerk, klooster, winkel, hotel en verscheidene scholen. Naar verluidt zou architect J. Bethune bij de bouw van dit alles betrokken geweest zijn.

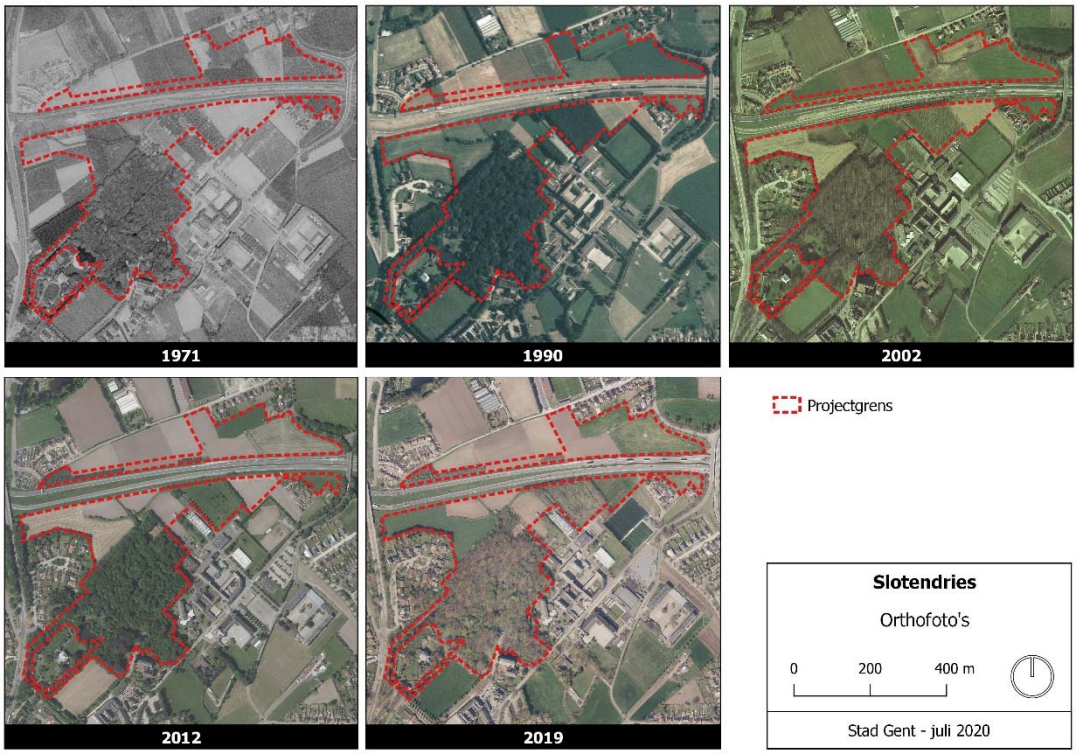
Het bedevaartsoord kent een typisch radiaal geplande aanleg van dreven en een halfcirkelvormige ommegang rondom de grot met ten zuiden de neogotische basiliek (1875-1877), ontworpen door Van Hoecke-Peeters. Er is een bakstenen kapel met zadeldak (pannen) met een levensgrote calvarie achter een getraliede rondboogpoort. De halfcirkelvormige ommegang achter de grot (voorbij de basiliek) omvat aan de buitenzijde zeven gemetste open bakstenen kapellen met een grotomlijsting en een veelal overgroeid zadeldak (leien). Elke kapel bevat een gepolychromeerde beeldengroep die de Zeven Smarten van Maria uitbeeldt en volgens de kadastergegevens dateert van 1883-1884. Aan de binnenzijde zit een gepolychromeerde houten kruisweg met vijftien Rozenkranskapelletjes daterend uit 1913.

Het domein bestaat uit diverse 19de-eeuwse gebouwen in neogotische of -traditionele stijl. Net ten zuiden van het bedevaartsoord, buiten de contour van het RUP Groen, bevindt zich de basiliek Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes. Ten zuiden-zuidoosten van het projectgebied situeren zich een aantal neogotische complexen, zoals het Instituut van Onze-Lieve-Vrouw van de Rozenkrans, het Hotel de Lourdes (1876) en de Residentie Sint-Victor. Langsheen de Sint-Jozefstraat situeren zich de schoolgebouwen (1887-1889) van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes (het Glorieux-instituut) met de Directeurswoning; en de 20ste-eeuwse gebouwen zoals het Generalaat van de broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes (1936), de Sint-Jan-Berchmans jongensnormaalschool (1936-1938), de nieuwbouw van de EDUGO Arena en de Glorieux campus en het zwembad Rosas. Uit de historische kaartenreeks (kaart 10) komt de evolutie in deze bebouwing duidelijk naar voor. Op de Topografische kaart van 1960 is de situatie van de afzonderlijke percelen leesbaar vóór de komst van de R4. Tevens geeft het een beeld van de toen beboste percelen.

Daarnaast valt in de kaartenreeks, ten noorden van het domein Slotendries, de aanwezigheid van een waterloop op in het landbouwgebied. Deze stroomt tussen het westelijk deel van de Eikstraat in het noordoosten en de Gentstraat in het westen. Deze waterloop staat eveneens in contact met de omwalling van domein Slotendries. In de jaren ’70 wordt de R4 aangelegd en wordt de waterloop opgesplitst. Deze is op vandaag nog ten dele herkenbaar in het landschap. Van de eertijds aanwezige bomenrijen die de percelen begrensden is echter niks meer te zien.

Kaart 11. Historische kaartenreeks 1777 - 1970

Kaart 12. Reeks van orthofoto's 1971-2018



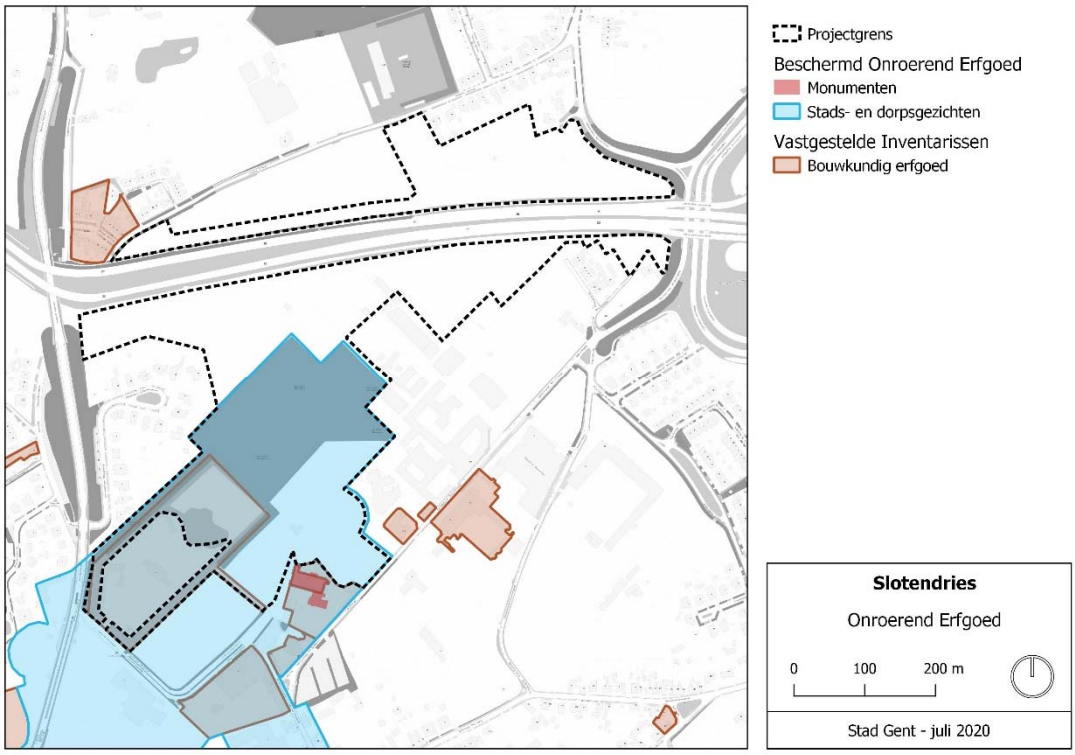
3.2.3. Beschermde monumenten en landschappen

Het projectgebied is gedeeltelijk gelegen binnen het beschermd stads- en dorpsgezicht "**Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes met omgeving**" (BVR nr. 2264 van 16.01.1987, https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10425). Deze bescherming omvat zowel het private kasteel met kasteelpark als het wandelbos Slotendries en het bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes.

Net ten zuiden van het deelgebied, buiten de contour van het RUP Groen, is de basiliek aangeduid als beschermd monument: "**Basiliek Onze Lieve Vrouw van Lourdes**" (6/06/2001).

In 2009 werd in opdracht van de v.z.w. Bedevaarten Bisdom Gent, als erfpachter van een deel van het beschermd dorpsgezicht, een **herwaarderingsplan** voor het volledige beschermd dorpsgezicht opgemaakt. Dit herwaarderingsplan werd op 27/11/2009 goedgekeurd bij ministerieel besluit. De looptijd van het plan eindigde in 2019. Het plan werd slechts gedeeltelijk ten uitvoer gebracht en focuste voornamelijk op de restauratie van de Basiliek en omgeving.

Kaart 13. Beschermd onroerend erfgoed



3.2.4. Historische relicten

In de omgeving van het gebied zijn nog een aantal historische elementen aanwezig/bewaard gebleven. Deze werden reeds deels beschreven in de voorgaande hoofdstukken. Voor de volledigheid worden ook de relevante elementen uit de landschapsatlas en de inventaris bouwkundig erfgoed vermeld.

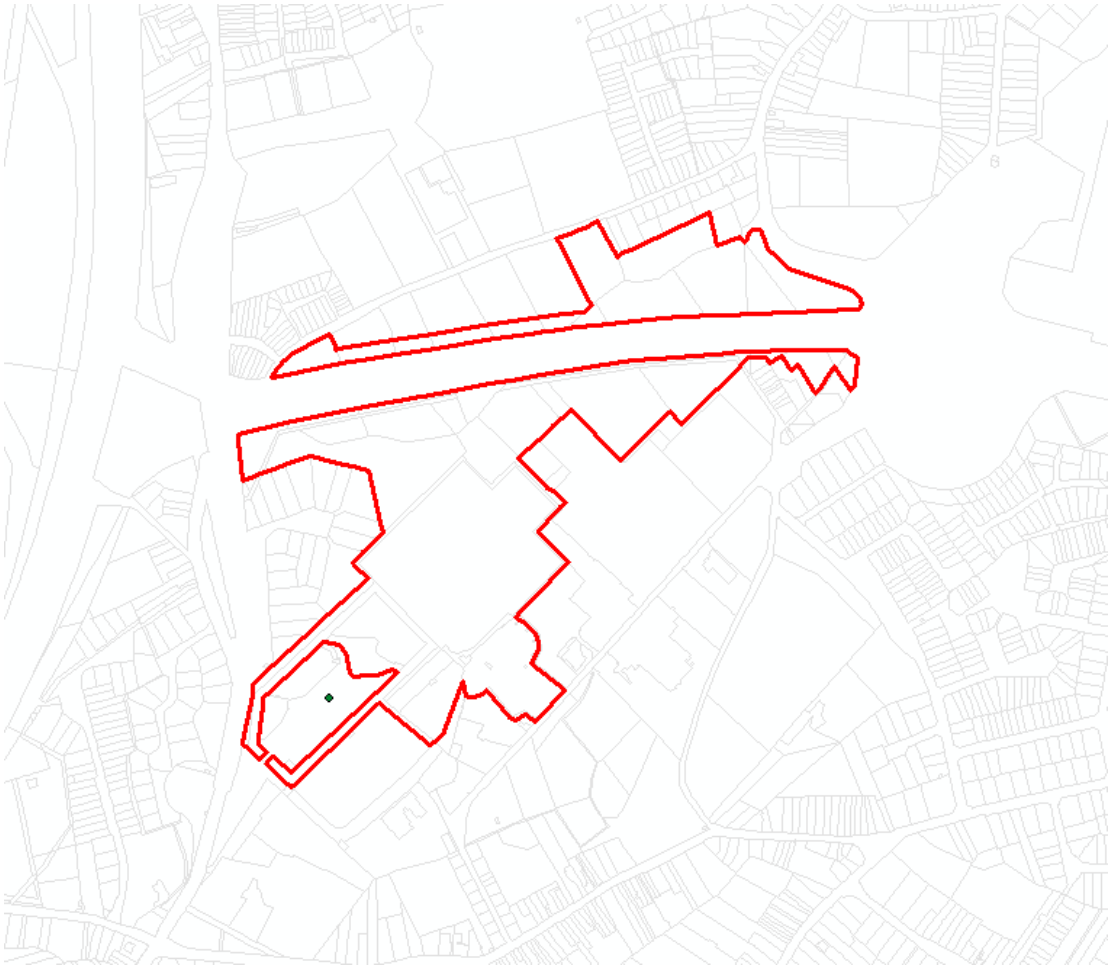
3.2.4.1. Landschapsatlas

Het projectgebied ligt in het traditioneel landschap “Straatdorpengebied van Lokeren”. De beleidswenselijkheden zijn hier de volgende:

- Vrijwaren resten van open ruimte
- Behoud en herwaardering (restauratie) van de kernen van de belangrijke oorspronkelijke straat- en driesdorpen;
- Herstel biocorridors die verankerd kunnen worden op de talrijke (19e-eeuwse) kasteelparken in de Gentse banlieue en op de waterlopen (Durme, Kale, Lieve);
- Concentratie in beperkte oppervlakte van nieuwe bewoning en agro- en bio-industriële bedrijven.

In het projectgebied zijn geen ankerplaatsen of relictzones gelegen. Enkel het kasteel Slotendries wordt aangeduid als puntrelict.

Kaart 14. Landschapsatlas



3.2.4.2. Inventaris bouwkundig erfgoed

Net buiten het projectgebied maar binnen de contour van het RUP is het classicistisch kasteel Slotendries met zijn walgracht en kasteelpark opgenomen in de vastgestelde lijst bouwkundig erfgoed op 14/09/2009 (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/92760).

In de onmiddellijke omgeving van het projectgebied – buiten de RUP-contour, maar binnen het beschermd dorpsgezicht - maken volgende zones deel uit van de vastgestelde lijst van bouwkundig erfgoed:

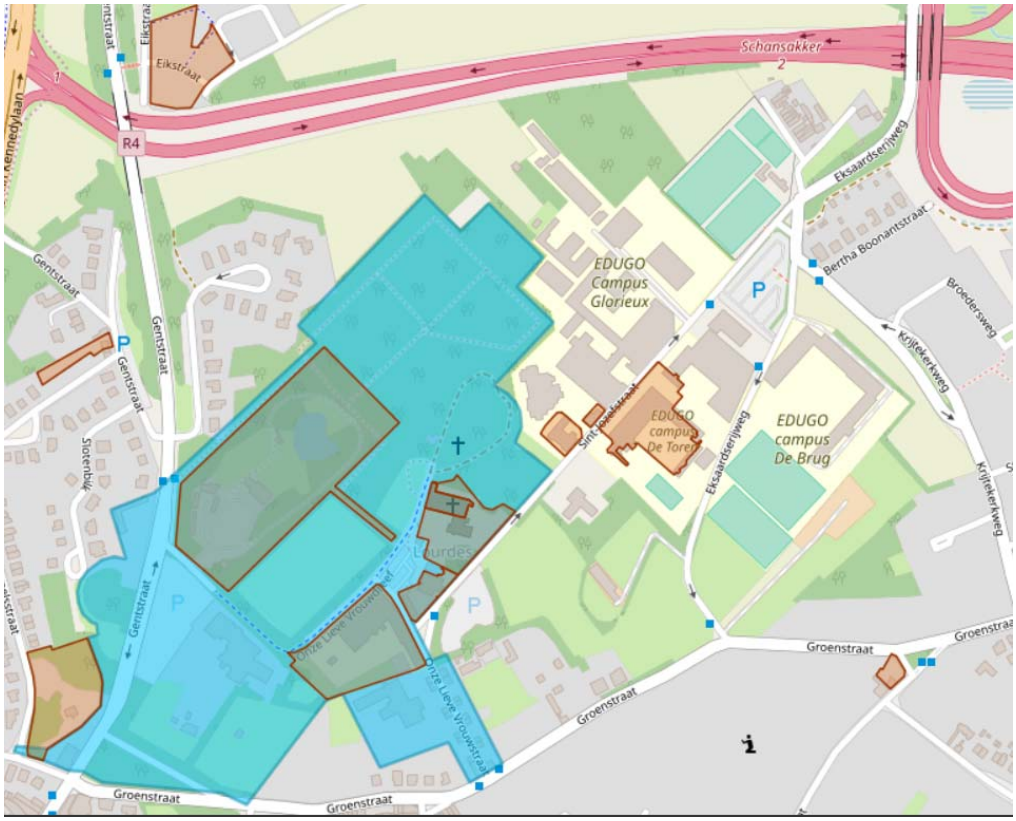
- Instituut Onze-Lieve-Vrouw van den Rozenkrans, Onze Lieve Vrouwdreef 2 (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/97041)
- Hotel de Lourdes, Onze Lieve Vrouwdreef 6 (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/93899)
- Residentie Sint-Victor, klooster der paters Jezuïeten, Onze Lieve Vrouwdreef z.n. (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/76696)

Ook Villa Maria, Augustijn Moreelsstraat 4 is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/92856). Deze villa ligt slechts gedeeltelijk binnen het beschermd dorpsgezicht.

In de omgeving van het projectgebied maar buiten de contour van het beschermd dorpsgezicht zijn tenslotte nog de volgende locaties opgenomen op de lijst met vastgesteld bouwkundig erfgoed:

- Generalaat van de Broeders van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Sint-Jozefstraat 1, 1A (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/97047)
- Directeurswoning, Sint-Jozefstraat 3 (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/51613)
- Sint-Jan-Berchmans jongensnormaalschool, Sint-Jozefstraat 8 (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/87905)
- Tuinwijk Kromme Boom, Eikstraat 2-6, 19-39 (https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/51514)

Kaart 15. Inventaris bouwkundig erfgoed (bron: geo.onroerenderfgoed.be)



3.2.5. Archeologie

Sinds 1 januari 2016 dient rekening te worden gehouden met het nieuwe onroerenderfgoeddecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Het deelgebied is gelegen buiten de archeologische zone 'Historische stadskern van Gent'. Een aanzienlijk aandeel van het projectgebied maakt deel uit van het beschermde stads- of dorpsgezicht 'Bedevaartsoord Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes met omgeving'. Hiervoor geldt dat bij een aanvraag tot omgevingsvergunning een bekrachtigde archeologienota dient toegevoegd te worden indien de som van de oppervlakte van de betreffende percelen groter of gelijk is aan 3000 m² en de ingreep in de bodem 1000 m² of meer bedraagt[7]. In een archeologienota worden de totaliteit van de ingrepen en hun impact op het potentieel archeologisch erfgoed afgewogen en wordt bepaald of en welk archeologisch traject noodzakelijk zal zijn. Bij toelatingsplichtige werken die de erfgoedwaarde van het beschermd monument zouden kunnen verstoren of schaden en die geen omgevingsvergunning nodig hebben moet een schriftelijke toelating gevraagd worden aan het agentschap[8]. Hierin moet een plan van aanpak ten opzichte van het archeologisch erfgoed worden opgenomen.

Op vraag van de Groendienst voerde de Dienst Stadsarcheologie Gent een bureaustudie uit waarin archeologische aandachtspunten in het projectgebied werden opgelijst. Aan de hand van deze bureaustudie wil men archeologie-elementen aanreiken die de inrichting van het projectgebied een historische meerwaarde kunnen geven. Aan de hand van deze studie kan ook een gedeeltelijke inschatting gemaakt worden van de gevolgen die eventuele ingrepen in de bodem zullen hebben op deze locatie.

3.2.5.1. Archeologische vindplaatsen

Dit wijst op vindplaatsen waar de fysieke neerslag van menselijke activiteiten uit het verleden reeds werd vastgesteld en gedocumenteerd. Als basis kan gebruik gemaakt worden van de Centrale Archeologische Inventaris CAI.

De Centraal Archeologische Inventaris geeft aan dat er al archeologische vondsten in de omgeving gebeurd zijn. Hieronder een overzicht van de meest nabijgelegen gekende waarden.

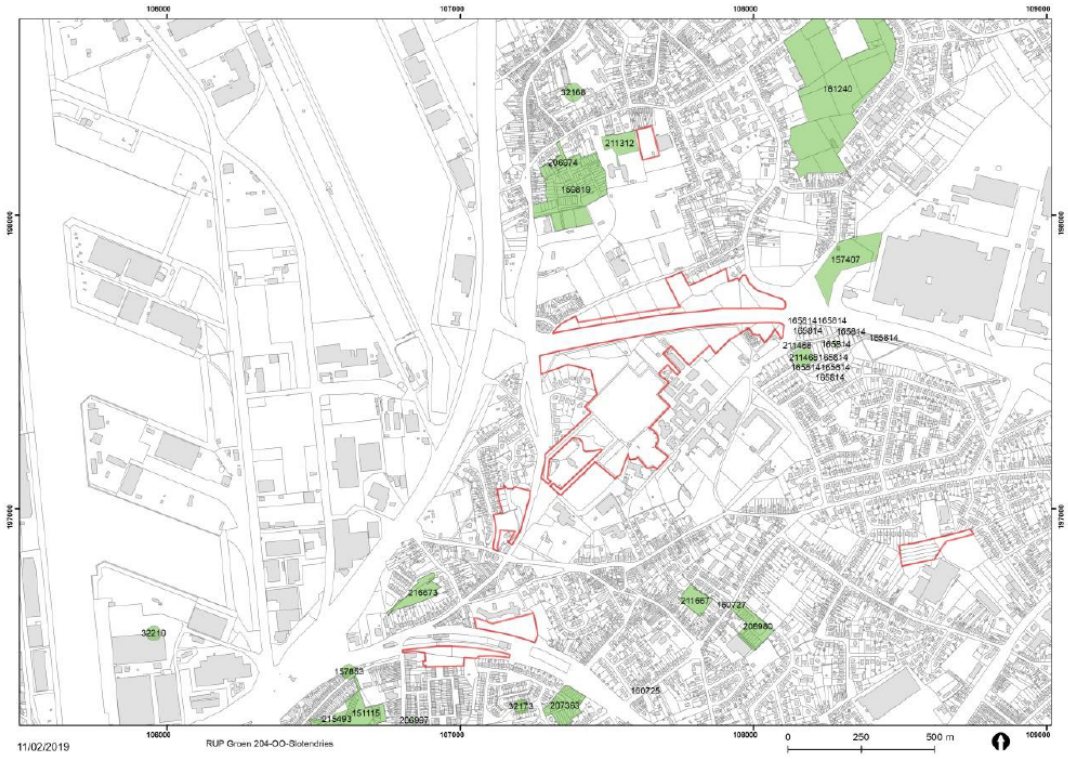
De CAI maakt ten zuiden van de oprit van de brug over de R4 melding van Locatie 211468. Het gaat hier om de resultaten van een archeologisch onderzoek uit 2014 waarbij verschillende tijdsperiodes aangesneden zijn in het sporenareaal. Uit de Bronstijd dateerde een grafstructuur met kringgreppel. Uit de overgang van de Vroege naar de Late Ijzertijd dateerde een gebouwplattegrond. Uit de vroege middeleeuwen werden een huisplattegrond en bijgebouw met waarschijnlijk een aantal spiekers opgegraven. Een aantal greppels uit de nieuwe tijden en een loopgraaf uit de 20ste eeuw sluiten het diachroon gebruik van de locatie af.

Locatie 165814 en 157407 zijn de lokalisatie van het vooronderzoek naar aanleiding van het nieuwe op- en afrittencomplex van de R4 in 2011 en 2013. Aan de zuidzijde werd een gebouwplattegrond opgetekend uit de Romeinse tijd, aangevuld met handgevormd aardewerk. Uit de Nieuwe tijd was de perceelsindeling d.m.v. grachten en greppels zichtbaar. In het noorden ging het om sporen van laatmiddeleeuwse landbouwactiviteit (greppels, grachten, ploegsporen).

Locatie 32210 verwijst naar de site Port Arthur. Bij de realisatie van het Grootdok en Zuiddok kwam er begin 20ste eeuw heel wat archeologica aan het licht uit verschillende periodes. Deze site, Port Arthur genaamd, ligt ten zuidwesten van de projectzone. Hier werd een deel van een Merovingisch grafveld 'opgegraven', dat mogelijk bij de niet exact gelokaliseerde nederzetting Sloten hoorde.

Locatie 157853 gaat om een vondstenconcentratie van prehistorische, gallo-romeinse en Merovingische scherven, maar de exacte locatie is op kadasterniveau niet meer te achterhalen.

Kaart 16. De op de CAI aangeduide archeologische relicten in de nabije en wijdere omgeving (Stad Gent, De Zwarte Doos, Stadsarcheologie)



3.2.5.2. Verstoringshistoriek

De verstoringsgraad van de het deelgebied Slotendries is voor zover geweten beperkt. Het gebied is evenwel omzoomd door grote laat 19de- en 20ste-eeuwse bouwcampagnes. Vermoedelijk zijn de nu beboste percelen dit al een geruime tijd. De oorsprong van de nog open landbouwzones gaat historisch gezien waarschijnlijk al langer terug in de tijd.

De aanleg van de R4 is dwars door voornamelijk landbouwpercelen gebeurd.

3.2.5.3. Gemotiveerde verwachting

Op basis van de bureaustudie kan gesteld worden dat voor bijna de hele zone geldt dat het potentieel archeologisch bodemarchief enkel een nadelige invloed van landbouw of bebossing heeft ondergaan. Gezien de historisch belangrijke geschiedenis van Sloten als mogelijk één van de Merovingische kerndomeinen op het Gentse grondgebied, met de gekende en archeologisch vastgestelde begraafplaats van Port Arthur op 800 m vogelvlucht, is de kans op nog archeologisch waardevolle sporen in deze omgeving zeer groot. Stadsarcheologie Gent adviseert dan ook om zo weinig mogelijk ingrepen in de (ongeschonden) bodem uit te voeren en af te zien van eventuele uitgravingen. Indien bomen gekapt moeten worden, adviseert Stadsarcheologie Gent om de stronken te laten zitten.

3.2.6. Bibliografie

Inventaris Onroerend Erfgoed: https://inventaris.onroerenderfgoed.be/themas/14011

Bogaert C., Lanclus K. & Verbeeck M. 1983: Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Gent, Fusiegemeenten, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 4ND, Brussel – Gent.

Stadsarcheologie Gent: Advies RUP Groen; 204 Oostakker – Slotendries, januari 2019

Herwaarderingsplan voor het beschermde dorpsgezicht Mariabedevaartsoord Lourdes Oostakker, 2008. Architectenbureau Bressers b.v.b.a. i.o.v. V.Z.W. Bedevaarten Bisdom Gent

3.3. Abiotiek

3.3.1. Hydrologie

Deelgebied Slotendries is gelegen in het stroomgebied van de Gentse Kanalen. Binnen het projectgebied zijn er geen waterlopen aanwezig. Ook in de directe omgeving zijn geen waterlopen gesitueerd. De afwatering van het gebied verloopt enerzijds via de slotgracht van het kasteel naar het zuiden, anderzijds via de langsgrachten langs de R4. In de nabije toekomst plannen Farys en de provincie Oost-Vlaanderen hier de realisatie van een nieuwe verbindingswaterloop tussen de Westlede (waterloop 1200) en het Sifferdok.

Noch het projectgebied, noch zijn omgeving zijn aangeduid als overstromingsgevoelig gebied. Het gebied is tevens niet gelegen binnen van nature overstroombaar gebied of binnen een risicozone voor overstromingen.

Het projectgebied is volledig aangeduid als infiltratiegevoelig.

Het ligt daarnaast volledig binnen categorie CA1 van de grondwaterkwetsbaarheidskaart, i.e. een deklaag ≤ 5m en/of zandig met onverzadigde zone ≤ 10m en zand als watervoerende laag. Dit wil zeggen dat het grondwater zeer kwetsbaar is.

Het projectgebied ligt niet in of nabij een beschermingszone van grondwater. Binnen het projectgebied zijn bovendien geen grondwaterwinningen vergund. Ter hoogte van het zwembad (op de EDUGO-site), naast het projectgebied, zijn drie vergunde winningen gelegen.

▼ Kaart 17. Infiltratie- en overstromingsgevoeligheid in het projectgebied

3.3.2. Waterkwaliteit

Gelet op het feit dat er in het projectgebied en zijn omgeving geen waterlopen gelegen zijn, komen er ter hoogte van het projectgebied geen meetpunten voor (cfr. geoloket Waterkwaliteit VMM, http://geoloket.vmm.be/Geoviews/).

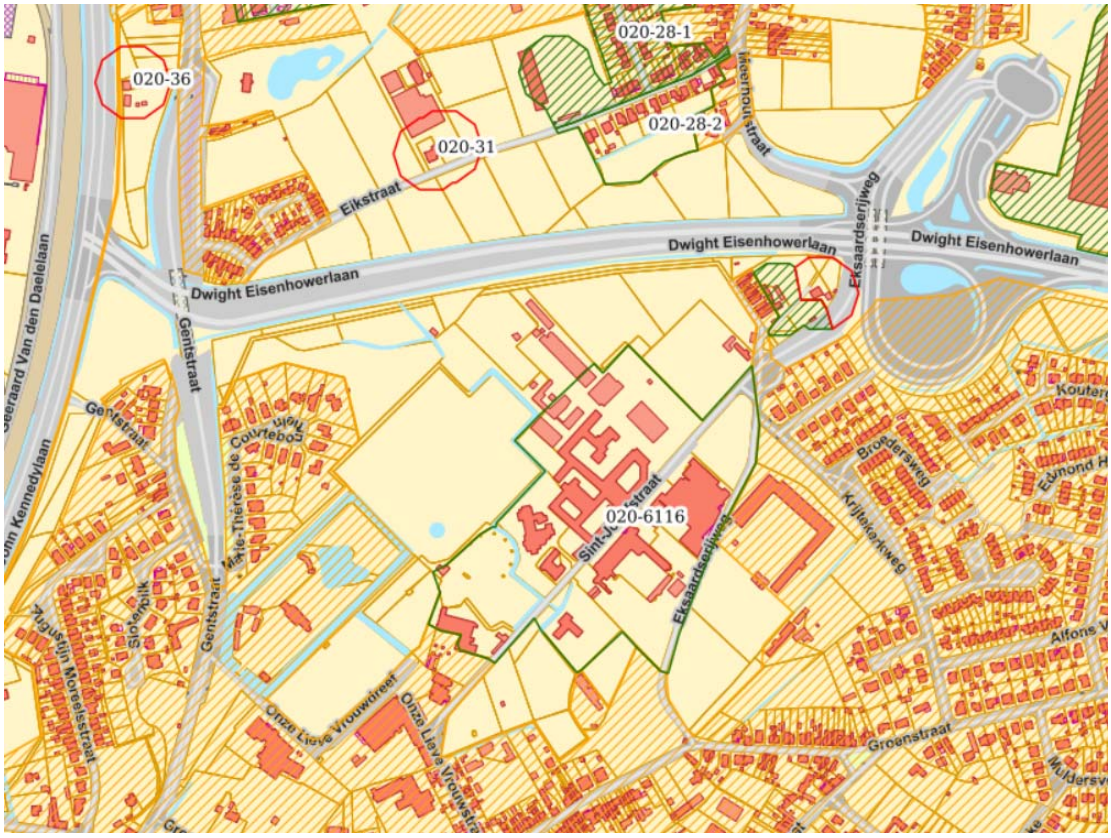
In het projectgebied zijn nagenoeg geen gebouwen gelegen. Uitzondering hierop vormt een deel van een gebouw van de EDUGO-site. De EDUGO-site behoort volgens het Geoloket Zonerings- en Uitvoeringsplannen (https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan) tot het collectief te optimaliseren buitengebied (cluster nummer 020-6116). Op vandaag watert deze site nog af naar het noorden toe, richting de langsgracht van de R4. Na de heraanleg van de Sint-Jozefstraat, die op korte termijn voorzien wordt, zal een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig zijn en zal de volledige EDUGO-site dienen aan te sluiten op deze riolering.

Het westelijk deel van het projectgebied, inclusief het kasteel(park) Slotendries, is in de zoneringsplannen van VMM opgenomen in centraal gebied, hetgeen betekent dat het mogelijk is om aan te sluiten op een RWZI.

Ter hoogte van het oostelijk gedeelte van het projectgebied dat gelegen is tussen het doodlopend deel van de Sint-Jozefstraat en de Eksaarderijweg, zijn de woningen reeds collectief geoptimaliseerd (groen gearceerd, 020-27-1). Een IBA voor de woning Sint-Jozefstraat 24 staat op de planning (rood omcirkeld, 020-27-2).

Ten noorden van de R4 betreft zone 020-28-2 collectief te optimaliseren buitengebied. Ter hoogte van Eikstraat 79 wordt het individueel te optimaliseren buitengebied (020-31) gepland.

▼ Kaart 18. Zonerings- en uitvoeringsplan (Geoloket VMM https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan)



3.3.3. Bodem

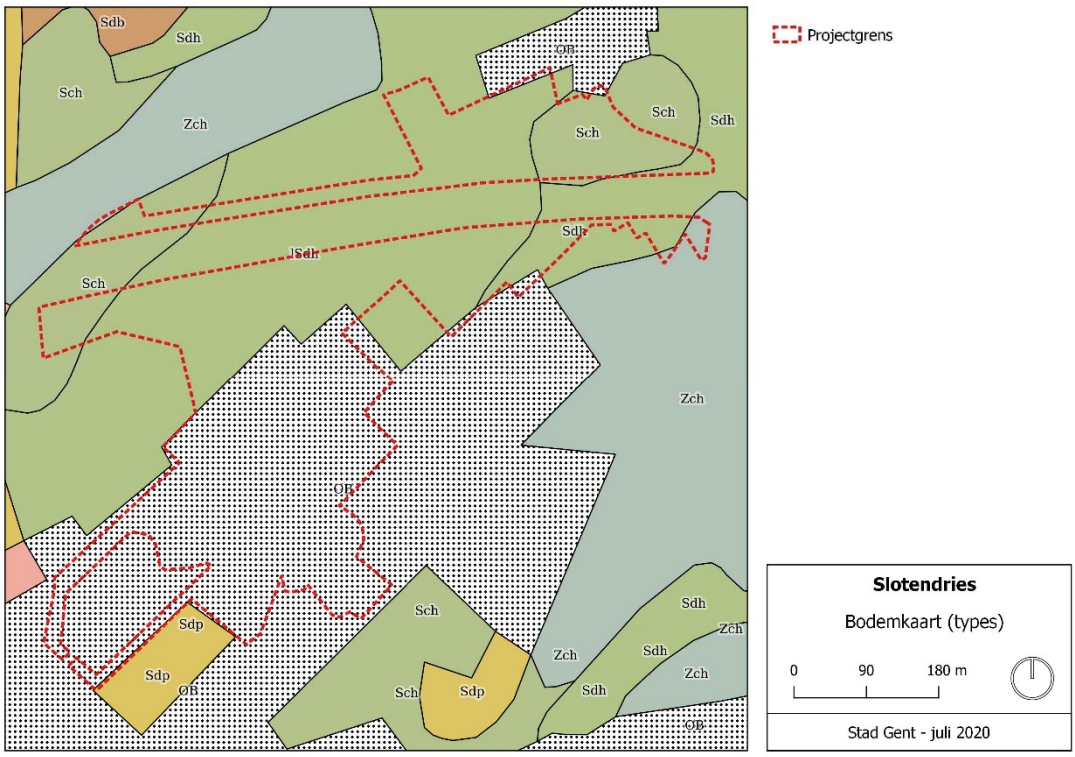
Volgens de bodemkaart, opgemaakt in de jaren ’60, bestaan de bodems uit **antropogene en vochtige zandbodems.**

Antropogene bodems worden beschouwd als bodems die in het verleden reeds verstoord zijn geweest, waardoor ze als niet gevoelig voor verdichting en profielvernietiging worden beschouwd. Concreet betreft het de bodems van het kasteelpark en wandelbos Slotendries. Gelet op het feit dat deze bodems reeds ouder zijn dan 200 jaar en zich derhalve ontwikkeld hebben tot waardevolle bosbodems met bijhorende oudbosflora (zie hoofdstuk 3.4.1.3), worden deze bodems als **zeer waardevol** geklasseerd.

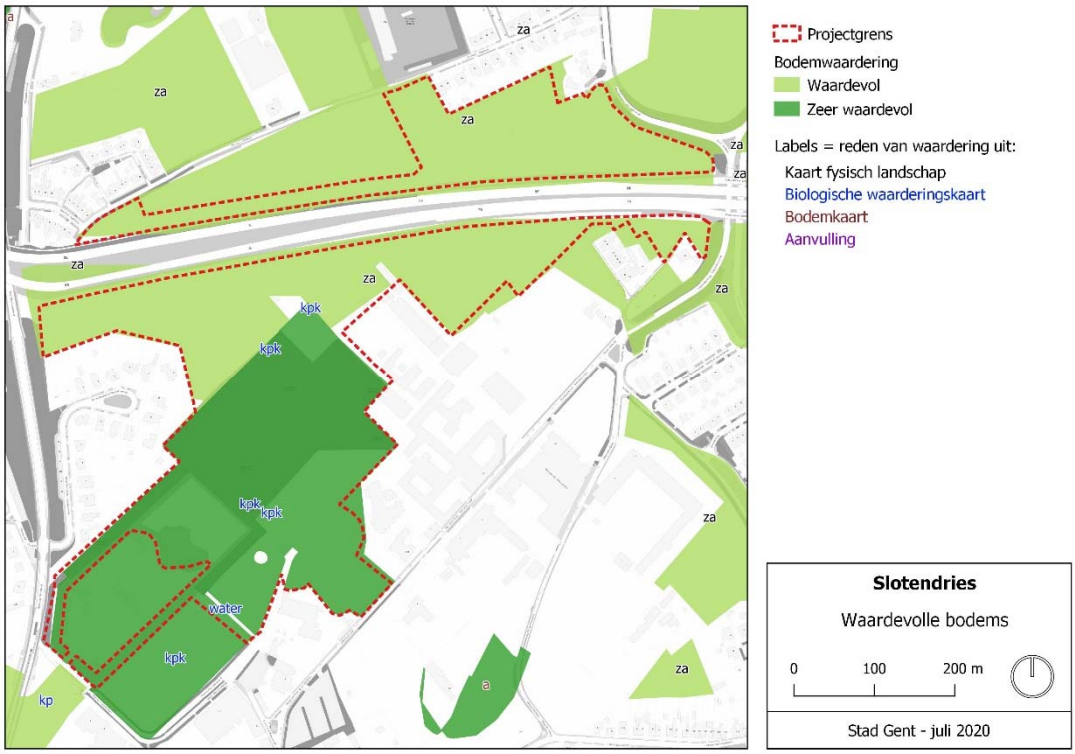
De **vochtige zandbodems** zijn weinig gevoelig voor verdichting, maar worden wel gekenmerkt door waardevolle bodemprofielen. Concreet betreft het lemige zandbodems met verbrokkelde humus en/of ijzer B horizont (Sch en Sdh). In het uiterste oosten en uiterste westen van het projectgebied betreft het een beperkt deel matig droge bodems (drainageklasse c), de rest van het projectgebied bestaat hoofdzakelijk uit matig vochtige bodems (drainageklasse d). Deze bodems worden als **waardevolle bodems** beschouwd.

Er zijn geen bodemonderzoeken gekend. Grenzend aan het projectgebied bevindt zich ten westen een eindverklaring na sanering.

▼ **Kaart 19. Bodemkaart (DOV Vlaanderen, geoserver)**



▼ **Kaart 20. Bodemwaarderingskaart (Stad Gent)**



3.4. Natuur

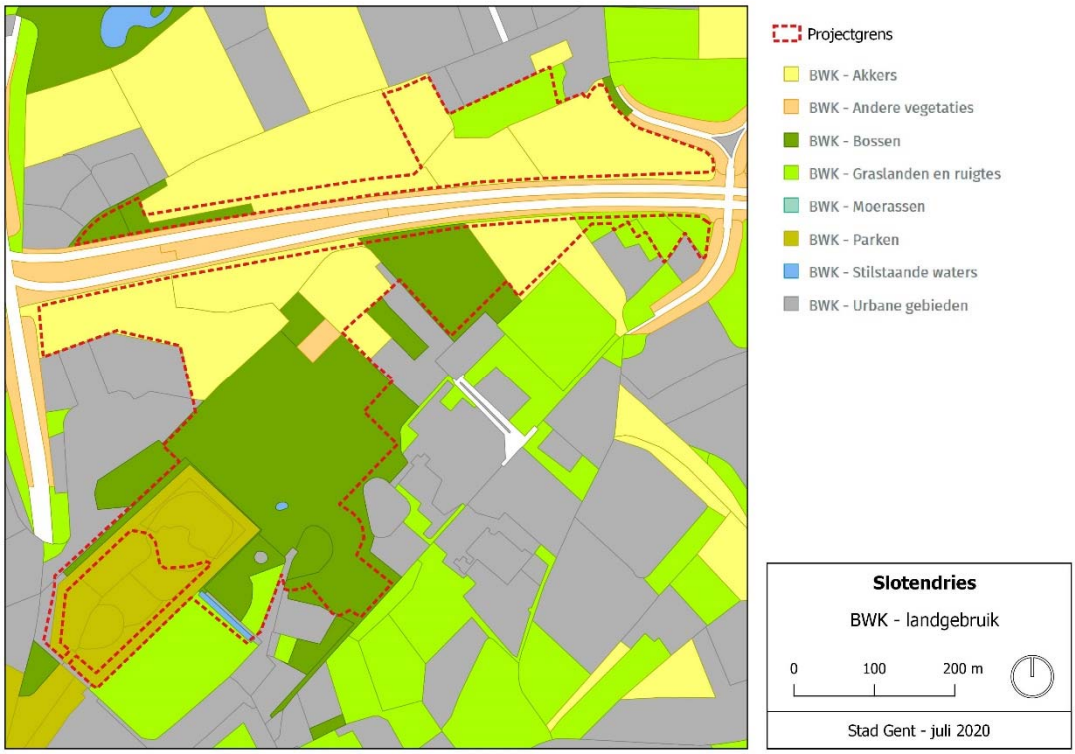
Voor het onderzoek inzake biotiek werd in eerste instantie de Gentse Biologische Waarderingskaart geraadpleegd. Daarnaast werden tussen 2017 en 2020 verschillende terreinbezoeken uitgevoerd en werd ook de website www.waarnemingen.be geraadpleegd voor bijkomende informatie.

3.4.1. Flora

3.4.1.1. Landgebruik

Zoals blijkt uit kaart 21, bestaat het grootste gedeelte van het projectgebied vandaag uit bossen en akkers. In het oosten zijn een aantal percelen aangeduid als grasland. Het deeltje van de EDUGO-site dat deel uitmaakt van het projectgebied wordt omschreven als urbaan gebied.

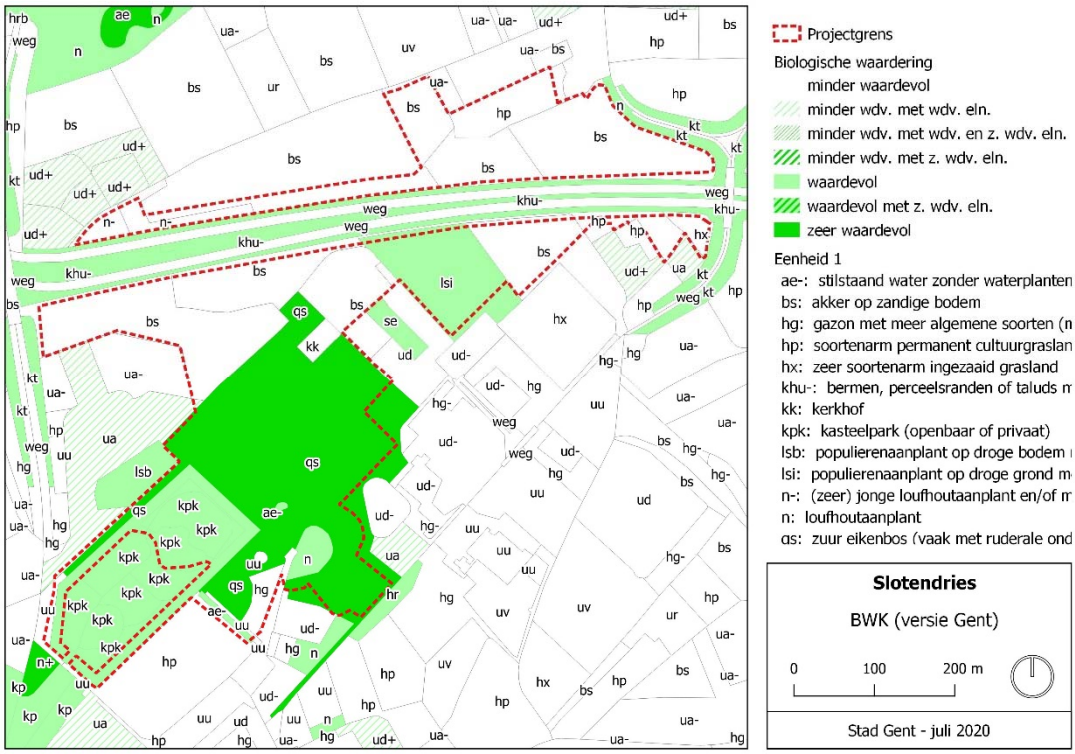
▼ **Kaart 21. Biologische waarderingskaart Gent landgebruik, 2014**



3.4.1.2. Biologische waarderingskaart

Op de Gentse Biologische Waarderingskaart, voor een eerste maal opgemaakt in 1999 en geactualiseerd in 2009 en 2014, worden de bossen in het projectgebied aangeduid als biologisch waardevol tot zeer waardevol. De akkers en graslanden worden beschouwd als biologisch minder waardevolle elementen.

▼ **Kaart 22. Biologische waarderingskaart Gent - waardering, 2014**



Zone 1: Wandelbos Slotendries

In deze zone komen de volgende vegetaties voor:

Perceel	Code	Omschrijving
1058F-1057G-1056C-1058G	qs ae-	Een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderale ondergroei) en in het zuidwestelijk deel van het bos (op perceel 1057G) een biologisch waardevol stilstaand water zonder waterplanten (hypertroof, algenbloei)

Het wandelbos wordt omgeven door een gracht. Deze gracht vormt een afzonderlijk kadastraal perceel, nr. 1056C. Op de BWK is deze gracht evenwel niet afzonderlijk (als 2e eenheid) gekarteerd.

Ook de eiken-beukendreef op perceel 1058F en de eikendreef op perceel 1058G worden niet afzonderlijk vermeld.

Zone 2: zone ten zuiden van de R4

Het gebied ten zuiden van de R4 bestaat in hoofdzaak uit akkers. Midden in deze zone bevindt zich volgens de BWK een biologisch waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderale ondergroei en een perceel zuur eikenbos aansluitend aan het wandelbos. In het uiterste oosten, grenzend aan de Eksaardserijweg, treffen we nog enkel percelen biologisch minder waardevol soortenarm grasland aan. Concreet betreft het de volgende vegetaties:

Perceel	Code	Omschrijving
1023D-1018D-1019B-1019C-1018B-1018C-1017B-1017C-1028G-1016B-1706H)	bs	Biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem
1706K	qs	Een biologisch zeer waardevol zuur eikenbos
1706G	ud	Gesloten en dichte bebouwing met weinig groen
1031H-1031F(deel)-1031E(deel)	lsi	een biologisch waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderale ondergroei (ondergroei van kruiden en ruigtevegetatie)*
1033G-1031F(deel)-1031E (deel)	bs	Biologisch minder waardevolle akker op zandige bodem *
1031E-1034B-1035B-1039F2	hp	Een biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland
1036E-1040L	hx	Een biologisch minder waardevol zeer soortenarm ingezaaid grasland

*** De BWK-kartering voor deze percelen is gedateerd, zie ook hoofdstuk 3.4.1.3**

Zone 3: zone ten noorden van de R4

De zone ten noorden van de R4 bestaat uitsluitend uit biologisch minder waardevolle percelen.

Perceel	Code	Omschrijving
1023D-1018D-1019B-1019C-1018B-1018C-1017B-1017C-1028G-1016B-1029R-1029P-1029T-1056C-1031M(deel)	bs	Biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem
1011K	hp	Een biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland**
1017A-1018A-1019A	n-	Een biologisch minder waardevolle loofhoutaanplant die ofwel zeer jong is ofwel bijna uitsluitend bestaat uit exoten

**** De BWK-kartering voor dit perceel is gedateerd, zie ook hoofdstuk 3.4.1.3**

Waardevolle vegetaties aansluitend op het projectgebied

Net buiten het projectgebied bevinden zich nog de volgende vegetaties:

Code	Omschrijving
kpk	het biologisch zeer waardevol kasteelpark Slotendries gelegen ten zuidwesten van het projectgebied
lsb	een biologisch waardevol populierenbestand op droge bodem met ondergroei van bomen en struiken – dit bos maakt deel uit van de tuin van één van de woningen in de Marie-Thérèse de Courtebournelaan en is gelegen ten westen van het projectgebied
ua	de woonwijk Marie-Thérèse de Courtebournelaan in het westen en een van de woningen in de Sint-Jozefstraat (doodlopend deel) worden aangeduid als open bebouwing met 40-70% opgaand groen – dit betreffen biologisch minder waardevol gebieden met waardevolle elementen
qs/n	Een groot deel van het bedevaartsoord wordt aangeduid als zuur eikenbos. Centraal, ter hoogte van de Mariagrot, wordt een deel als loofhoutaanplant gekarteerd.
kk	Het biologisch minder waardevol kerkhof van de Broeders centraal in het gebied
Se	Een kapvlakte ten zuiden van het projectgebied, op de EDUGO-site.
kt	De biologisch waardevolle taluds van de bruggen van de Gentstraat en de Eksaarderijweg over de R4, langs beide zijden van het projectgebied, met loofhoutaanplant (n)
ud+	De halfopen en dichte bebouwing met een beperkt aandeel opgaand groen (20-40%) in het doodlopend deel van de Sint-Jozefstraat en in de Krommeboom

3.4.1.3. Terreinbezoeken 30/04/2020 en 19/08/2020

In het voorjaar en de zomer van 2020 werd de waardering op de biologische waarderingskaart in het projectgebied op zijn correctheid gecontroleerd en geactualiseerd, in functie van het vaststellen van het doeltype voor bos in dit gebied. In het hiernavolgend overzicht wordt voor een aantal percelen de biologische waardering aangepast aan de hand van de ter plekke vastgestelde soortenrijkdom:

Perceel 1057G – wandelbos

- Hoofdboomsoorten: eik, beuk, tamme kastanje
- Struiklaag: Amerikaanse vogelkers, hulst, hazelaar, bosbraam, liguster, vlier, wilde lijsterbes, en verjonging met robinia, haagbeuk, zoete kers, Amerikaanse eik, es, esdoorn, iep, linde
- Kruidlaag: klimop, beperkte aanwezigheid van salomonszegel

De dreven in het bos zijn hoofdzakelijk eikendreven. Uitzondering hierop vormt de dreef langs de zijde van de R4, die langs de kant van het bos bestaat uit beuken en langs de kant van de R4 uit haagbeuken.

Niet alle dreven in het bos zijn nog herkenbaar aanwezig. Zo is de dreef in het afgesloten gedeelte niet meer zichtbaar. Ook de dreef grenzend aan het kasteelpark is vervaagd: de eiken die verdwenen werden vervangen door populieren. De centrale dreef is nog vrij herkenbaar aanwezig maar wordt in het midden onderbroken door een gedeelte met een goed ontwikkelde struiklaag van braam en verjonging van esdoorn en haagbeuk. De kruisende dreven van het sterrenbos, indien zij in het verleden aanwezig waren, zijn niet meer zichtbaar in het landschap.

Het wandelbos zelf wordt sterk gedomineerd door oude eiken. Op sommige plaatsen bevinden zich oude beuken. Daarnaast is ook tamme kastanje relatief dominant aanwezig**.**

De ontwikkeling van de struik- en kruidlaag varieert sterk doorheen het bos: in het afgesloten (zuidelijk) gedeelte is deze heel sterk aanwezig. Ook het gedeelte dat ten zuidoosten van de centrale dreef gelegen is herbergt her en der een goed ontwikkelde struik- en kruidlaag. In het noordwestelijk gedeelte is er evenwel geen kruidlaag noch struiklaag te zien, enkel hier en daar een jonge esdoorn, hulst of lijsterbes.

Perceel 1056C – gracht

Dit betreft de gracht die het wandelbos omgeeft en eveneens deel uitmaakt van zone 1. Deze gracht is langs de noordwestelijke zijde aan het verlanden. De rest van de gracht is waterhoudend in de winter, maar valt droog in de zomer, net zoals de walgracht rond het kasteel.

Perceel 1058F – dreef wandelbos

- Hoofdboomsoort: hoofdzakelijk beuk met een aantal (soms tweestammige) eiken
- Kruidlaag: salomonszegel, kamperfoelie, klimopbladereprijs, braam en brandnetel

Er is relatief veel uitval van beuk in de dreef, vermoedelijk door zonnebrand. Daarnaast zijn er in het voorjaar van 2019 een aantal beuken onvergund gekapt (een deel had te lijden onder stormschade). De omgehakte bomen liggen nog steeds in de dreef (en delen ervan bevinden zich in de walgracht). Er zijn geen bomen heraangeplant.

In de open zones is er veel verjonging van haagbeuk, eik, esdoorn, es en ratelpopulier. Op sommige plaatsen in de dreef is er bamboe aanwezig in de onderetage, afkomstig van de naastgelegen tuinen.

Perceel 1058G – dreef ter hoogte van bedevaartsoord

- Hoofdboomsoort: eik
- Struiklaag: esdoorn en hulst
- Kruidlaag: klimop

Op het terreinbezoek in 2019 bevond zich hier de composthoop van het bedevaartsoord. In 2020 werd deze verwijderd.

Perceel 1706K – dreef EDUGO

- Hoofdboomsoort: esdoorn
- Kruidlaag: salomonszegel, valse salie, look-zonder-look

Deze esdoorndreef tussen de EDUGO-scholencampus, de begraafplaats van de Broeders en het achterliggend gebied wordt niet vermeld op de BWK. Onder de esdoorn bevindt zich een

ligusterhaag. Het pad zelf is een graspad. In de rand van het gras bevindt zich de hierboven vermelde kruidlaag.

Perceel 1706K – biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (qs)

- Hoofdboomsoorten: esdoorn, beuk, zoete kers, zure kers, es
- Struiklaag: hulst, Europese vogelkers, Amerikaanse vogelkers, rode kornoelje, Canadese kornoelje, wilde lijsterbes, meidoorn, liguster, bosbraam, rode kamperfoelie (verwilderd uit tuinen) en meelbes
- Kruidlaag: brandnetel in de rand, vogelmelk, ijle zegge, mannetjesvaren, wijfjesvaren

Dit bos leunt qua soortensamenstelling dicht aan bij het eiken-haagbeukenbos (qa). Er is veel verjonging van esdoorn, maar ook van eik, tamme kastanje en olm.

Perceel 1031H-1031F(deel)-1031E(deel) – heraanplant

Volgens de BWK bevindt zich hier een populierenaanplant. Deze aanplant werd een aantal jaar geleden vervangen door onderstaande soorten.

- Hoofdboomsoorten: esdoorn, zomereik, es, tamme kastanje
- Struiklaag: meidoorn, hazelaar, lijsterbes, vlier, kornoelje
- Kruidlaag: dagkoekoeksbloem, brandnetel, gewone salomonszegel, mannetjesvaren, klimop en een relatief hoog aandeel gras

Deze nieuwe aanplant valt dus te beschouwen als n (loofhoutaanplant).

Perceel 1033G-1031F(deel)-1031E (deel) – nieuwe aanplant

Deze akker, die intussen vergrast is, werd deels bebost in de winter van 2019-2020. De uitgevoerde aanplant lijkt te zijn mislukt en zal moeten worden hernomen in de winter van 2020-2021. Aan de langsgracht langs de R4 is spontaan wel een vegetatie met brem en berk aan het ontwikkelen.

Perceel 1011K

Dit grasland werd recent omgevormd tot (maïs)akker.

Percelen 1017A-1018A-1019A – (loofhout)aanplant n-

- Hoofdboomsoorten: beuk, berk met zeer groot aandeel sparren langs de R4
- Struiklaag: hazelaar, hulst
- Kruidlaag: brandnetel, stinkende gouwe

Dit betreft een vrij jonge aanplant.

3.4.1.4. Exoten

In het projectgebied werden een aantal invasieve exoten geïnventariseerd. Op het perceel met zuur eikenbos ten zuiden van de R4 werd Canadese kornoelje (Cornus sericea) waargenomen, een soort die vaak wordt aangeplant als sierplant en ook gecategoriseerd wordt als invasieve exoot. Ook Amerikaanse vogelkers is op hetzelfde perceel aanwezig.

In het wandelbos bevinden zich op een aantal plaatsen haarden van bamboe.

In functie van het verhogen van de biodiversiteit dienen deze invasieve exoten door middel van een gepast beheer te worden ingedijkt. De modaliteiten hieromtrent zullen worden vastgelegd in een op te maken natuurbeheerplan.

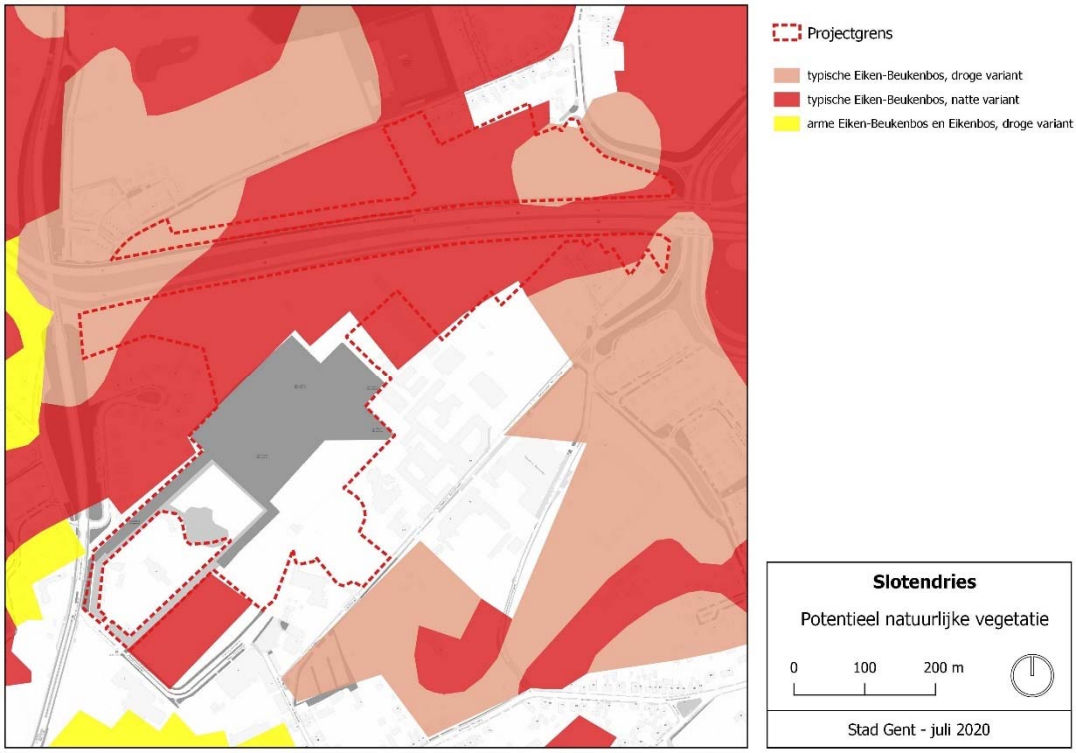
3.4.1.5. Potentieel natuurlijke vegetatie

De Potentieel Natuurlijke Vegetatie (PNV) geeft weer welke vegetatie zich zou ontwikkelen bij een natuurlijke verbossing, ze geeft de relatie weer tussen de bodem en het natuurlijk bostype. De potentieel natuurlijke vegetatie hangt derhalve af van de standplaats en de aanwezige abiotische en biotische condities.

Voor het grootste deel van het projectgebied is de PNV een typisch eiken-beukenbos, natte variant. De drogere zandgronden hebben een PNV typisch eiken-beukenbos, droge variant.

Gelet op de verdroging in het gebied en de in de toekomst te verwachten langere periodes van droogte lijkt het waarschijnlijker dat het bos zal evolueren naar zuur eikenbos (qs), zoals op een aantal plaatsen nu reeds het geval is (zie 3.4.1.2 en 3.4.1.3).

Kaart 23. Potentieel natuurlijke vegetatie



3.4.2. Fauna

De website www.waarnemingen.be bevat nagenoeg geen meldingen van diersoorten die ter plaatse werden waargenomen. Er wordt niet geïnventariseerd in het gebied. In 2015 werd evenwel een vleermuizeninventarisatie uitgevoerd in het wandelbos Slotendries (zie hoofdstuk 3.4.3).

3.4.3. Kwetsbare soorten

De Stad werkt momenteel een soortenmatrix/kaart uit met daarop alle “hotspots” waaraan acties gekoppeld kunnen worden. Deze matrix is gebaseerd op de verschillende lijsten met aanduiding van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, zowel fauna als flora (de rode lijstsoorten, de habitatsoorten, de lijst van prioritaire soorten van Oost-Vlaanderen en het belang van deze populaties voor Gent).

Het wandelbos Slotendries en omgeving is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal van deze soorten. Concreet betreft het de aanwezigheid van verschillende soorten vleermuizen, waaronder de **rosse vleermuis**, de **watervleermuis** en de **grootoorvleermuis**. De in het wandelbos aanwezige veteraanbomen, en dan voornamelijk de oude beuken, dienen als **koloniebomen**. Dit betekent dat het wandelbos Slotendries de uitvalsbasis vormt voor deze soorten, en in het bijzonder voor de zeldzame rosse vleermuis en watervleermuis. Deze kolonies zijn voor hun overleving dan ook afhankelijk van het behoud van deze oude bomen.

In de basiliek nabij het wandelbos is bovendien een kolonie **laatvliegers**, een andere vleermuizensoort, gehuisvest. Tenslotte komen ook **dwergvleermuizen** in het gebied voor. Deze soorten foerageren in en in de nabije omgeving van het bos.

Alle vleermuizensoorten zijn opgenomen in bijlage 4 van de Europese habitatrichtlijn en zijn dus **Europees beschermde soorten (habitatsoorten)**. Dit zijn soorten van communautair belang die strikt moeten worden beschermd in Vlaanderen. De soorten in deze bijlage verdienen middels maatregelen strikte bescherming in hun natuurlijke verspreidingsgebied. De soorten staan in bijlage 3 van het 'natuurdecreet' en worden beschermd via het soortenbesluit.

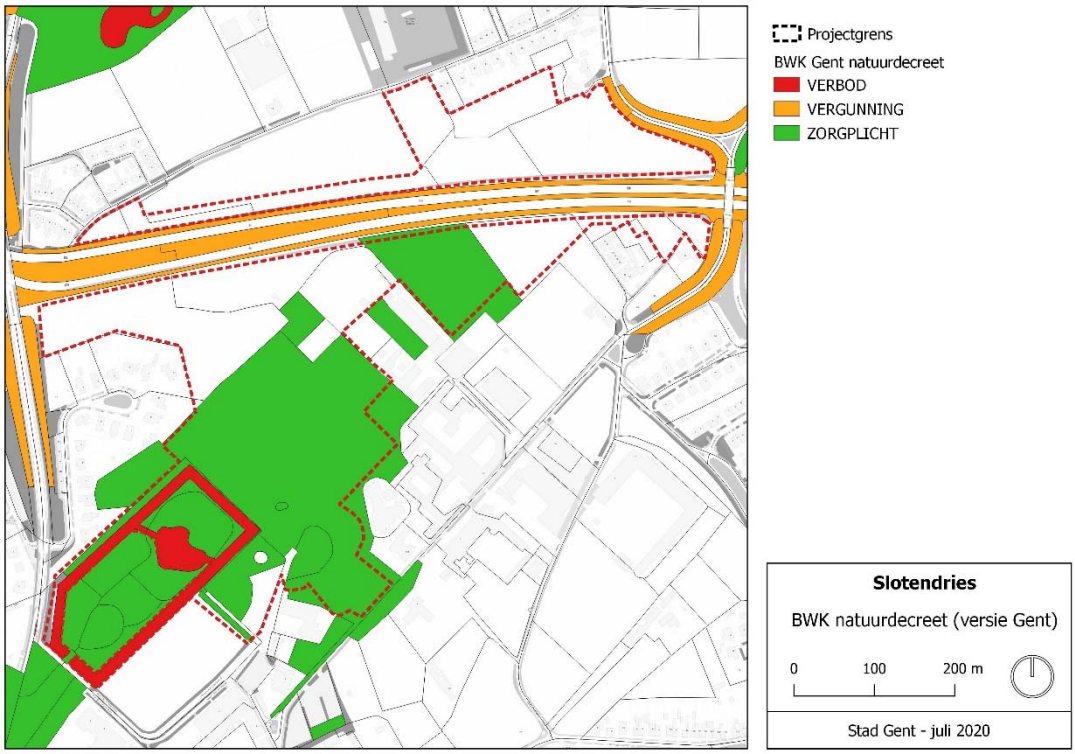
Het projectgebied is daarnaast ook een (potentieel) leefgebied voor bunzing, dwergmuis en dwergspitsmuis.

Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor in het projectgebied.

3.4.4. Verboden te wijzigen vegetaties

In het projectgebied bevinden zich geen verboden te wijzigen vegetaties volgens het natuurdecreet. Aansluitend op het projectgebied, binnen de RUP-contour, bevindt zich evenwel de slotgracht van kasteelpark Slotendries met vijver. De slotgracht is op de biologische waarderingskaart (2014) gekarteerd als stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) als onderdeel van het biologisch zeer waardevol kasteelpark met als 2de eenheid, en vormt als dusdanig een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

▼ **Kaart 24. Verboden te wijzigen vegetaties**



3.4.5. Huidig beheer

Door de versnipperde eigendomsstructuur kent het projectgebied een sterk versnipperd beheer. Dit beheer is bovendien hoofdzakelijk gericht op de wensen van de particuliere eigenaars en bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgebruik. In die zin levert het huidig gebruik niet de gewenste bijdrage voor het realiseren van kwaliteitsvolle bosuitbreiding, noch voor het aanleggen van een groenbuffer tussen de R4 en de naastgelegen functies. In de praktijk is er derhalve geen samenhangende groenbuffer in het gebied aanwezig. Enkel de percelen waarop de Stad Gent een erfpachtovereenkomst met de Broeders heeft afgesloten, evenals een klein perceeltje ten noorden van de begraafplaats van de Broeders, zijn bebost.

Een groot deel van het wandelbos Slotendries, in private eigendom, werd sinds 1 maart 1972 beheerd door de Groendienst van de Stad Gent. Het beheer was in hoofdzaak gericht op het gebruik van het wandelbos als publiek toegankelijk wijkpark en op het behouden en verhogen van de natuurwaarden in het park. Deze overeenkomst werd op 28 februari 2017 beëindigd door de eigenaars. Sindsdien wordt het bos niet langer beheerd door de Groendienst (zie ook hoofdstuk 3.6.1). Er worden daarom geen onderhoudswerken en ook geen veiligheidscontroles gedaan. Een aantal bomen in de toegangsdreef werden in 2019 gekapt. Het is niet duidelijk welke impact dit heeft gehad op de aanwezige vleermuizenpopulaties.

Dwars door het wandelbos loopt een afsluiting die jarenlang de grens heeft vastgelegd tussen de publiek toegankelijke en ontoegankelijke zone. Tussen beide delen is een duidelijk verschil in vegetatie (struik- en kruidlaag) zichtbaar, deels te wijten aan het verschil in betreding. Door deze situatie is het geheel van en de samenhang in het oorspronkelijke sterrenbos niet langer herkenbaar aanwezig. De typische drevenstructuur is evenwel nog grotendeels bewaard gebleven. Enkel de dreef die zich bevindt tussen de walgracht van het kasteel en het bedevaartsoord is niet langer herkenbaar aanwezig. Deze dreef is eveneens gedeeltelijk voorzien van een afsluiting (zodat

bezoekers niet van het bedevaartsoord naar het wandelbos kunnen en omgekeerd). Op andere plaatsen in de dreef wordt dan weer het groenafval van het bedevaartsoord gestapeld, tot 1,5m hoog. Deze zone geeft een sterk verrommelde indruk.

3.5. Landbouwgebruik

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

- ongeveer 40% van het projectgebied in landbouwgebruik is, nl. 7,7 ha;
- 11 (delen van) gebruikspercelen in het projectgebied liggen;
- 4 landbouwers actief zijn in het gebied, waarvan
    - 1 bedrijf in de sociale sector, deels landbouwgerelateerd
    - 2 landbouwers in bijberoep
    - 1 hobbylandbouwer
- het maïsakkers en graslanden betreft;
- de gebruikspercelen niet gecategoriseerd worden als huiskavel.

Voor het deelgebied Slotendries, wordt verder gesteld dat nagenoeg alle landbouwers behoren tot categorie 1, met name de ‘niet beroepsmatige landbouwbedrijven’. Er zijn met andere woorden geen landbouwers in hoofdberoep actief in het projectgebied.

3.6. Omgevingscontext

3.6.1. Bereikbaarheid en toegankelijkheid

3.6.1.1. Bereikbaarheid

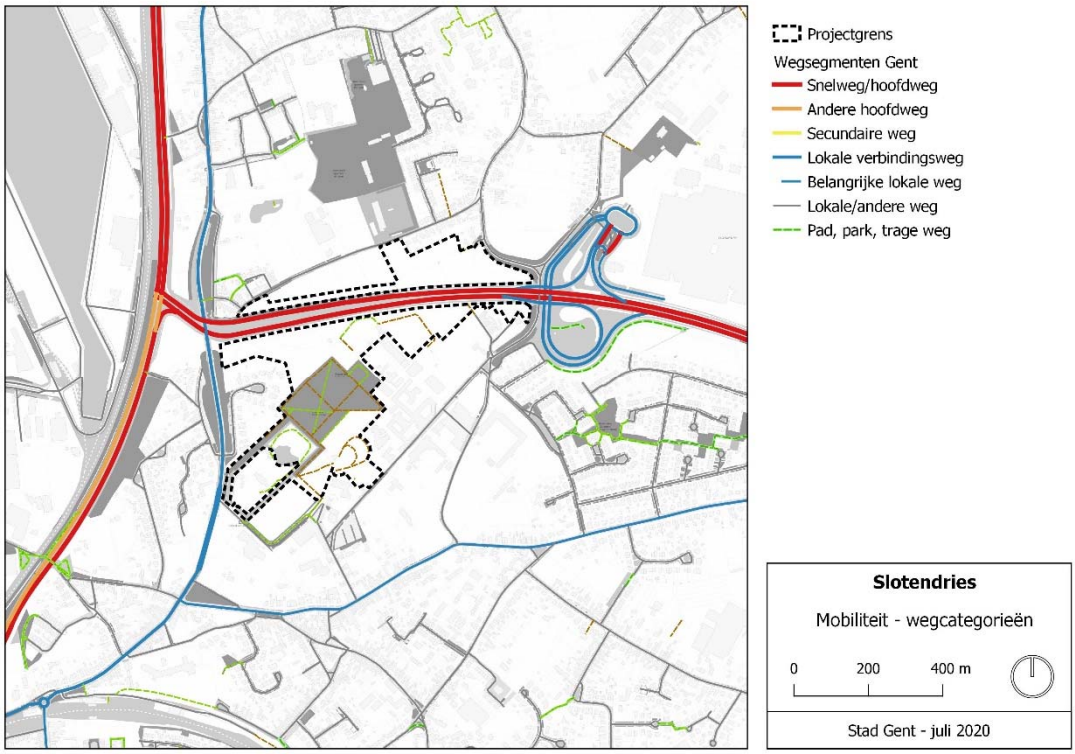
Het projectgebied wordt doorsneden door de R4 als hoofdweg voor gemotoriseerd verkeer. Zone 1 is bereikbaar met de wagen via de Gentstraat, met parking ter hoogte van restaurant ’t Boerenhof. Zone 2 is bereikbaar via de Sint-Jozefstraat - Onze Lieve Vrouwstraat, en zone 3 via de Eikstraat. De Gentstraat is een lokale verbindingsweg, de andere straten zijn lokale wegen.

Het gebied is ook bereikbaar met de bus. In de nabije omgeving bevinden er zich verschillende bushaltes, zowel langs de ingang van het wandelbos aan de Gentstraat als ter hoogte van het bedevaartsoord en de scholencampus van EDUGO.

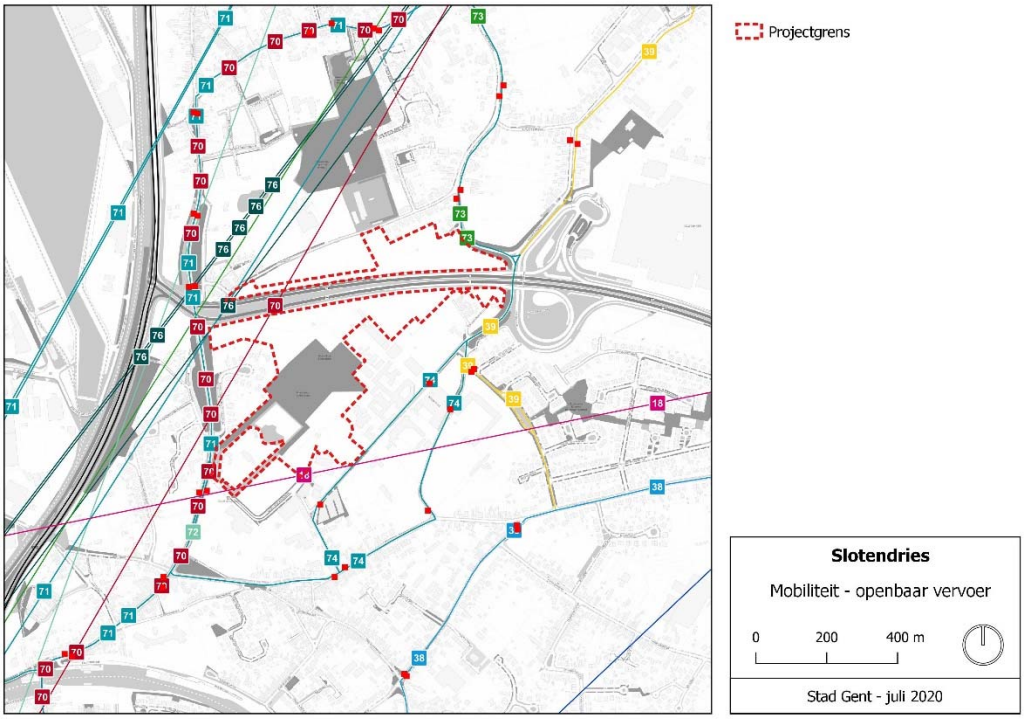
Op vandaag is de primaire stedelijke fietsroute gelegen langsheen de Krijtestraat – Krijtekerkweg. Op termijn zal deze verschuiven naar de Sint-Jozefstraat als onderdeel van de groenklimaatas Wonderwoud. Op die manier zal het projectgebied ook vanuit de Stad gemakkelijk met de fiets bereikbaar zijn.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen fietsknooppunten gelegen.

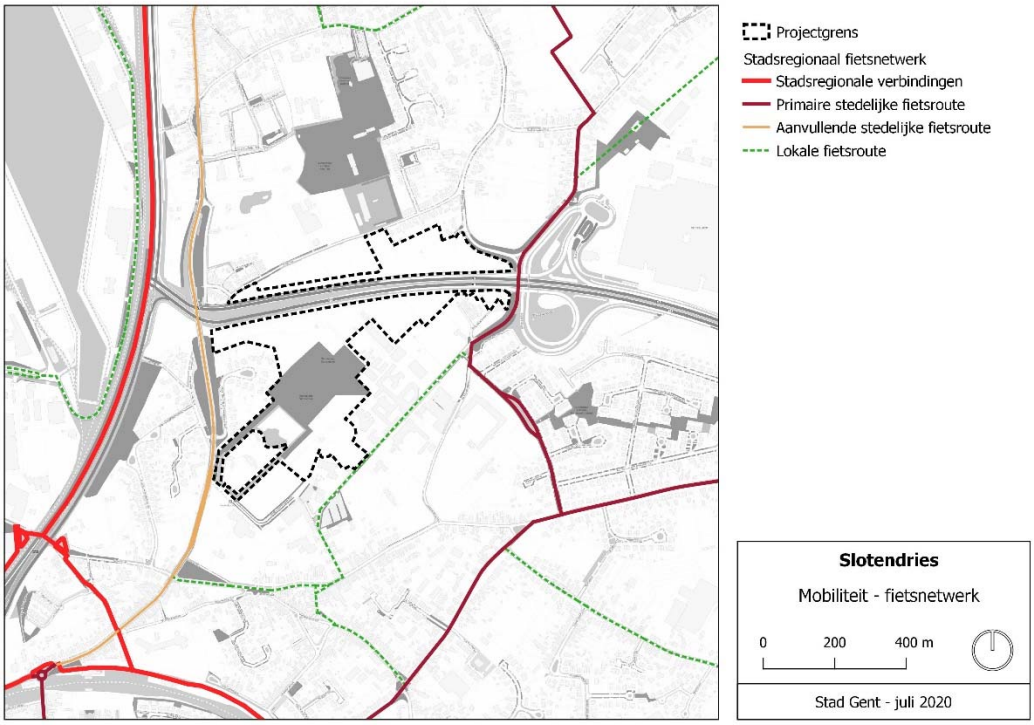
Kaart 25. Wegcategorieën in de omgeving van het projectgebied



Kaart 26. Openbaar vervoer in de omgeving van het projectgebied



▼ **Kaart 27. Fietsroutes in de omgeving van het projectgebied**

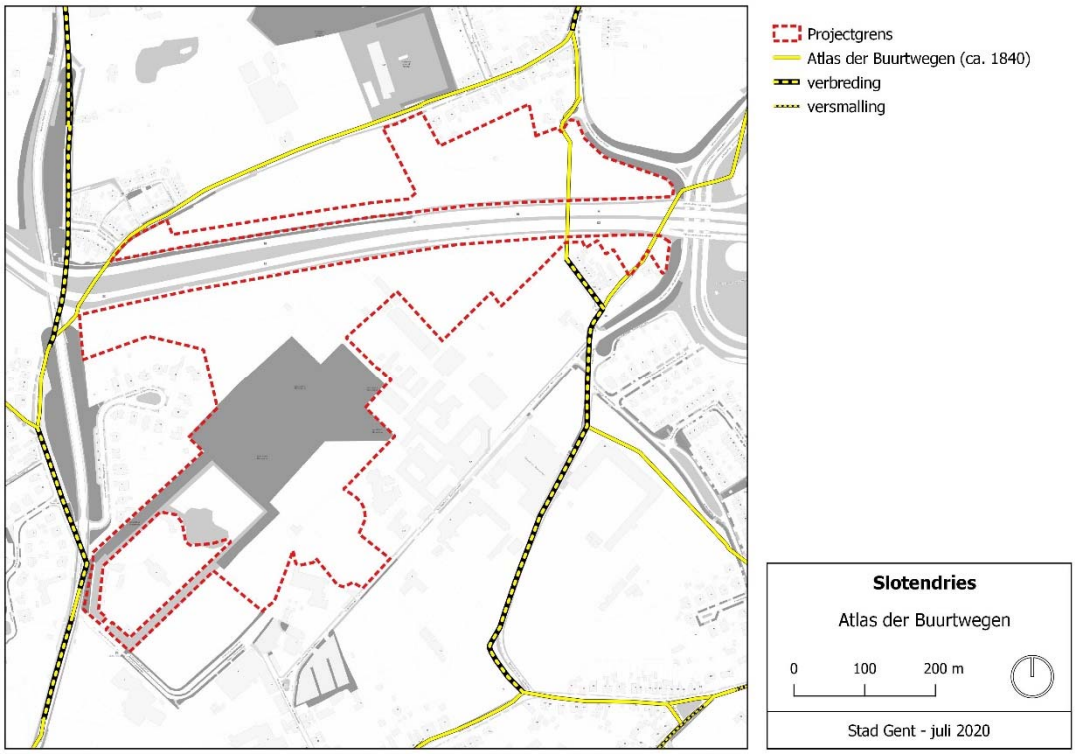


3.6.1.2. Toegankelijkheid

Het projectgebied is op vandaag **niet publiek toegankelijk**. Dwars door het deelgebied is een voetweg opgenomen in de Atlas der buurtwegen (sentier 91). Deze voetweg bevindt zich op de locatie waar oorspronkelijk de Meerhoutstraat en de Eksaarderijweg met elkaar verbonden waren. Door de aanleg van de R4 werd het restant van voetweg nr. 91 onbruikbaar als verbinding. Deze behield enkel nog haar functie als toegang tot de private percelen. In 2019 werd deze voetweg officieel afgeschaft.

Buurtweg nr. 32, de Eksaarderijweg, werd verlegd naar de brug over de R4. Ook hier geraakte een deel van deze buurtweg in onbruik door de aanleg van de R4 in de jaren 1970.

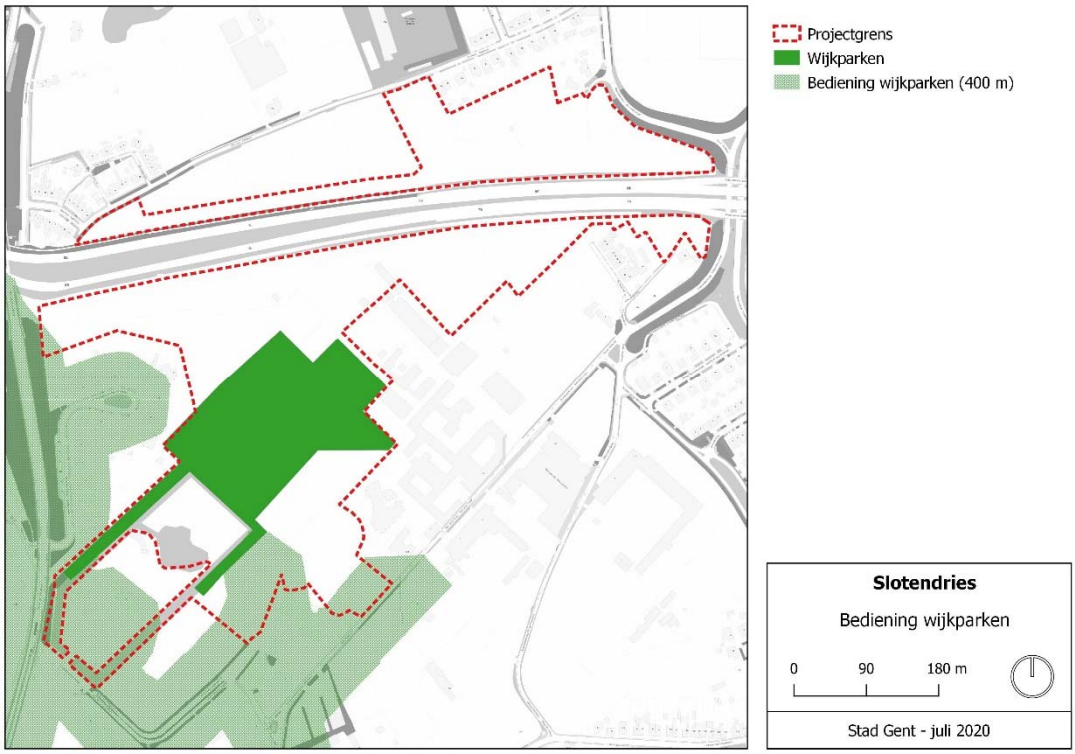
▼ **Kaart 28. Atlas van de Buurtwegen**



Een groot deel van **zone 1, het wandelbos Slotendries**, in private eigendom, werd sinds 1 maart 1972 middels een huurovereenkomst beheerd door de Groendienst van de Stad Gent. Deze overeenkomst voorzag de openstelling van het bos voor publiek en het bos van ongeveer 3,4 ha groot deed in die zin dienst als **wijkpark** voor de inwoners van de gemeente Oostakker, de schoolgaande jeugd van EDUGO, de bewoners van het woonzorgcentrum en de bezoekers van het bedevaartsoord.

Wandelbos Slotendries was het enige Gentse wijkpark dat in eigendom is van een private eigenaar. De huurovereenkomst werd op 28 februari 2017 evenwel eenzijdig beëindigd door de eigenaars en kon, ondanks verschillende vragen vanuit de Stad, tot op heden niet worden hernieuwd. Sindsdien wordt het bos niet langer beheerd door de Groendienst. In 2018 werden aan de ingang van het bos borden met het opschrift ‘privaat’ geplaatst, waardoor dit sinds jaar en dag publiek toegankelijk bos officieel niet langer gebruikt kan worden door de inwoners van Oostakker. Het bos wordt evenwel nog steeds gebruikt door wandelaars en joggers, en dat op eigen risico.

▼ **Kaart 29. Aanduiding van het wijkpark en woonzones die het park bedient**



Het wandelbos kan betreden worden via de dreef in de Gentstraat. Vroeger was het ook toegankelijk via het publieke toegankelijke bedevaartsoord, eveneens via de dreef. Door het plaatsen van een poort met omheining is dat op vandaag in principe niet langer mogelijk. De aanwezigheid van olifantenpaadjes langsheen de afsluiting, in de oever van de walgracht, wijst er evenwel op dat deze toegang nog vaak gebruikt wordt en ook een logische doorsteek is voor wandelaars en joggers.

Zone 2 is enkel toegankelijk voor landbouwverkeer en beheervoertuigen, in het westen vanaf het doodlopend stuk van de Gentstraat (onder de brug van de Gentstraat door) en in het oosten vanaf het doodlopend stuk van de Sint-Jozefstraat. Ook vanaf de EDUGO-scholensite is een deel van deze zone bereikbaar vanaf een tweetal plaatsen. Ten oosten van de doodlopende Sint-Jozefstraat (een restant van voetweg nr. 91) is het gebied voorzien van draadafsluitingen.

Ook **zone 3** is enkel toegankelijk voor landbouwverkeer, enerzijds vanaf de Eikstraat, anderzijds vanaf de Meerhoutstraat via het restant van voetweg 91.

Tussen zone 1 en zone 2 bestaat er op vandaag geen rechtstreekse verbinding.

3.6.2. Functies in de omgeving

Slotendries is gelegen in de gemeente Oostakker. Het projectgebied bevindt zich op ongeveer 1200 m in vogelvlucht van het dorpsplein van deze gemeente.

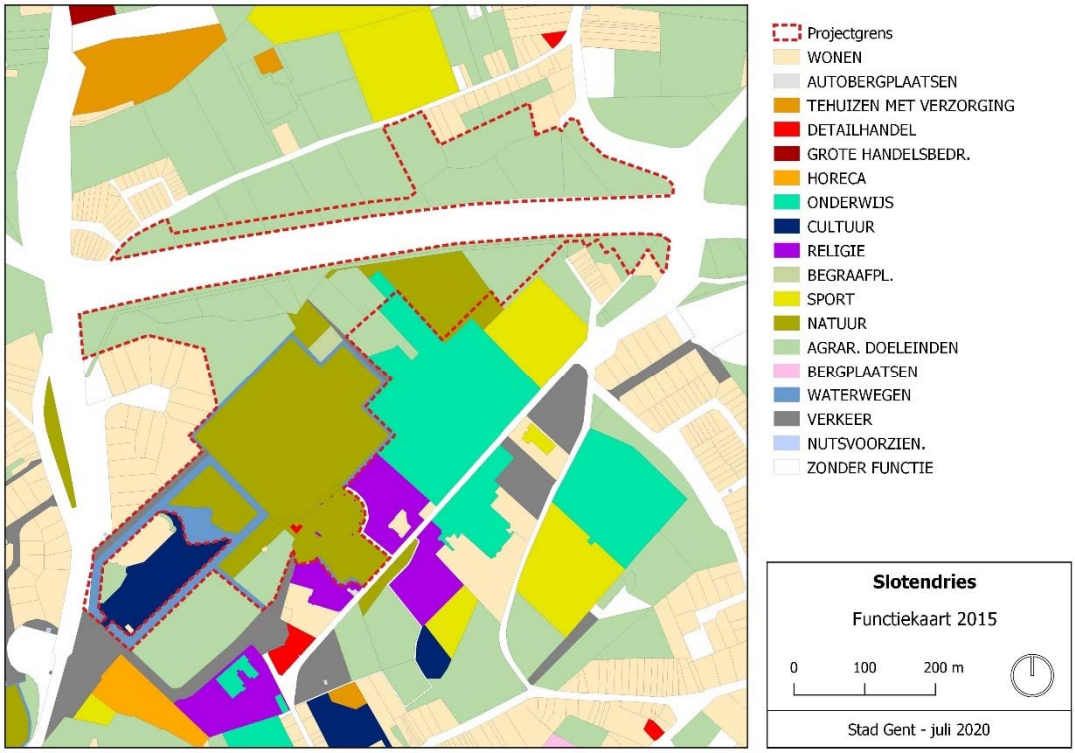
Naast (ten zuidoosten van) het projectgebied is de scholencampus van EDUGO gelegen, die zowel kleuter- en basisonderwijs als secundair onderwijs aanbiedt. De scholencampus beschikt bovendien over een uitgebreide sportinfrastructuur. EDUGO Arena, een samenwerking tussen de EDUGO scholengroep en Stad Gent, is een topsporthal voor scholen en competitiesport. Na de lessen en

tijdens de weekends wordt deze gebruikt door de Gentse volleybalploegen Caruur Volley Gent en VDK Bank Gent Volleyteam.

Ook de voetbalterreinen van SKV Oostakker bevinden zich op deze locatie. Ten noorden van het projectgebied bevinden zich de voetbalterreinen van KRC Gent, evenals het nieuwe oefencomplex van KAA Gent.

Het bedevaartsoord van Onze Lieve Vrouw van Lourdes vervult een belangrijke religieuze rol en is van de meest bekende Vlaamse bedevaartsoorden.

Kaart 30. Functies in de omgeving van het projectgebied



3.7. Samenvattend overzicht van knelpunten en potenties

Slotendries waarborgt een aantal biologisch waardevolle tot zeer waardevolle (oude) bossen, en is daarnaast ook aangeduid als Gentse hotspot omwille van het voorkomen van verschillende bedreigde vleermuizensoorten. Een deel van het gebied heeft op dit moment dus al een grote biologische waarde. Deze waarden dienen maximaal te worden beschermd.

Knelpunten van het gebied

Om deze bescherming te kunnen garanderen dienen evenwel een aantal knelpunten te worden opgelost, zijnde:

1. **Verdwijnen van de open ruimte in de omgeving van Slotendries**

Het deelgebied Slotendries is een overgebleven relict van het voormalige bulkenlandschap Gent-Oost tussen Sint-Amandsberg en Sint-Kruis-Winkel. Het gebied geraakte in de 20e eeuw ingesloten door verkavelingen en uitbreiding van gemeenschapsvoorzieningen.

2. **Achteruitgang natuurwaarden door versnippering in eigendom en beheer**

Er wordt geoordeeld dat de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen door het nemen van een aantal inrichtings- en beheermaatregelen op de percelen in kwestie. Een deel van het gebied heeft immers te lijden onder overbemesting.

Ook de versnipperde eigendomsstructuur, met daaraan gekoppelde knelpunten in beheer en gebruik, is over het algemeen nadelig voor het behouden en verhogen van de gewenste biologische waarden en het verhogen van de biodiversiteit. De huidige eigendomsstructuur en daaruit volgend versnipperd beheer laat op vandaag bij voorbeeld niet toe het leefgebied voor de beschermde vleermuizensoorten uit te breiden. Hierdoor komen de overlevingskansen van deze soort op (middel)lange termijn in het gedrang.

Uit het gevoerde onderzoek komt duidelijk naar voor dat Slotendries omwille van zijn bestaande natuurwaarden, maar ook omwille van zijn specifieke bodemkundige en hydrologische eigenschappen in aanmerking komt voor de realisatie van een deel van de bosuitbreidingsdoelstellingen van de Stad. Om die reden wordt een deel van het gebied in het RUP 169 Groen herbestemd naar zone voor bos.

3. **Gebrekkige inrichting buffergebied (gewestplanbestemming)**

De bufferzone, zoals bestemd op het gewestplan, werd nooit gerealiseerd. In de praktijk is er slechts een zeer beperkt deel van de zone effectief beplant. De rest van deze zone is nog steeds in gebruik als akker. De bufferzone ten zuiden van de R4 is vertuind. Er is geen eenheid in beheer.

4. **Achteruitgang van de erfgoedwaarden in het beschermd dorpsgezicht**

Door het landbouwgebruik verlandde een deel van de landschappelijk en historisch waardevolle gracht rondom het sterrenbos. Ook het zuidoostelijk deel van de dreef die het kasteeldomein omringde vervaagde helemaal. De aanwezigheid van een afsluiting dwars door het historisch sterrenbos heeft geleid tot het achteruitgaan van deze historische structuur. Ook de typische padenstructuur in het bos is doorheen de tijd gewijzigd.

5. **Tekort aan groene zones met recreatiemogelijkheid**

Op vandaag is er in Oostakker een tekort aan publiek toegankelijk groen. Sinds het opzeggen van de huurovereenkomst met de Stad Gent is het voormalig publiek toegankelijk wijkpark Wandelbos Slotendries opnieuw privaat. Dit vormt een pijnpunt in de omgeving, zowel voor de omwonenden als voor de schoolgaande jeugd, de bewoners van het woonzorgcentrum en de bezoekers van het bedevaartsoord.

Potenties van het gebied

Door in te zetten op **bosbehoud en -uitbreiding in Slotendries** vergroten we het bosbestand in Gent, verhogen we de kwaliteit van het bos en zetten we in op verbindingen. Op basis van het onderzoek inzake de ecologische waarden en potenties kan gesteld worden dat het voor **dit gebied**,

dat een matig droge tot matig vochtige lemige zandbodem kent, wenselijk is om te streven naar het bostype **zuur eikenbos (qs) met in de randen gemengd struweel**. Het verbinden van de versnipperde bosjes door bosuitbreiding, door het wegwerken van barrières en door het nemen van een aantal gerichte beheermaatregelen inzake veteraanbomenbeheer en het wegwerken van de invasieve exoten zullen ertoe bijdragen dat dit bos haar ecologische waarde maximaal kan invullen. Dit zal ook de aanwezigheid van de aanwezige vleermuizenkolonies ten goede komen.

Bij de bosuitbreiding dient aandacht te worden besteed aan de aanwezige **omwalling rondom het sterrenbos**. Dit historisch waardevol relict dient te worden geaccentueerd in zijn omgeving. In het bestaande cultuurhistorisch waardevolle bos wordt de stervormige padenstructuur hersteld en minstens terug zichtbaar gemaakt. Ook de historische relatie met het bedevaartsoord wordt terug in ere hersteld. Op die manier wordt dit deel van het **beschermde dorpsgezicht** opnieuw opgewaardeerd.

Door in te zetten op een **hernieuwde en uitgebreide publiek toegankelijke boskern** in Slotendries willen we aan alle omwonenden, maar ook aan de schoolgaande jeugd, de bewoners van het woonzorgcentrum en de bezoekers van het bedevaartsoord de mogelijkheid bieden om in de nabijheid van hun woning in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen. Tegelijkertijd verlicht dit hiermee de druk op het wandelbos Slotendries. Delen van dit wandelbos kunnen op die manier minder toegankelijk worden gemaakt, ten voordele van de aanwezige veteraan- en koloniebomen.

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

4. Inrichtingsvisie en projectplan

4.1. Doelstellingen van het projectgebied

In het RUP Groen wordt deelgebied Slotendries herbestemd van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, woongebied en bufferzone naar zone voor bos, zone voor park en zone voor begraafpark. De hoofddoelstelling voor dit gebied is het **ecologisch, landschappelijk en recreatief opwaarderen** ervan tot **natuur- en boskern**. Vertaald in concrete doelstellingen betekent dit het volgende:

- **Bosbehoud en bosuitbreiding** langs beide zijden van de R4, in functie van het realiseren van een robuust, aaneengesloten bos, en als buffer voor de R4
- Behoud en verhoging van de aanwezige **natuur**waarden door het instellen van een gepast natuurgericht bosbeheer over het gehele gebied, met als doeltype zuur eikenbos, en door het voeren van een veteraanbomenbeheer ter bescherming van de aanwezige vleermuizenkolonies
- Het creëren van een **laagdynamische recreatieve stapsteen als onderdeel van de groenklimaatas Wonderwoud**, door (1) het opnieuw openstellen van het wandelbos Slotendries als wijkpark; (2) het realiseren van een tragewegenverbinding tussen de Gentstraat in het westen, het bedevaartsoord in het zuiden en het doodlopend stuk van de Sint-Jozefstraat in het oosten, en (3) het publiek openstellen van het bos ten zuiden van de R4.
- Behoud en versterken van het **beschermd dorpsgezicht** door het opwaarderen van het cultuurhistorisch waardevol sterrenbos en het herstel van de historische stervormige padenstructuur met bijhorende zichtassen;
- Inspelen op **klimaatadaptatie**, door
    - in te zetten op sponswerking van bodem en op infiltratie/tegengaan van verdroging en overstromingen
    - ontwikkeling van natuurlijke robuuste ecosystemen,
    - behoud van bos en bosuitbreiding als CO_2-sink en i.f.v. verkoeling en het voorkomen van hittestress
    - het versterken van de biodiversiteit in het gebied

4.2. Projectplan

Op basis van de uitgewerkte concepten, zoals opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP, werd een projectplan opgemaakt. Dit projectplan, zoals gevoegd in bijlage bij deze nota, voorziet in het behoud en opwaardering van het cultuurhistorisch en ecologisch waardevol sterrenbos. Ook de overige kleinere bospercelen worden behouden. Het geheel wordt versterkt en opgewaardeerd tot één groot aaneengesloten, samenhangend boscomplex, dat eveneens dienst doet als buffer voor de R4.

Ten noorden van de R4 wordt een dense bosbuffer gerealiseerd ter hoogte van de woonwijk. Aansluitend wordt een brede groenbuffer van 20m langsheen de R4 voorzien.

Er wordt werk gemaakt van het verhogen van de natuurwaarden. Bij de inrichting en het beheer zal gestreefd worden naar het doeltype zuur eikenbos. De aanwezige kolonie- en veteraanbomen zullen

op een dusdanige manier beheerd worden dat de aanwezige zeldzame vleermuizenpopulaties optimaal kunnen blijven voortbestaan.

Het wijkpark Wandelbos Slotendries wordt opnieuw voor het publiek toegankelijk gemaakt en navenant beheerd. Het areaal publiek toegankelijk gebied wordt uitgebreid met de volledige boszone ten zuiden van de R4. Door de realisatie van een tragewegennetwerk doorheen het bos worden zone 1 en zone 2 met elkaar in verbinding gebracht. De toegang vanaf het bedevaartsoord wordt hersteld en naast de hoofdtoegang in de Gentstraat worden er 2 nieuwe zijtoegangen gecreëerd in verbinding gebracht: 1 toegang vanaf het doodlopend deel van de Gentstraat onder de brug door, en 1 toegang vanaf het doodlopend deel van de Sint-Jozefstraat.

Op die manier breidt de Stad Gent de stilteplek van het Mariabedevaartsoord en zijn omgeving uit. Door het realiseren van een dense groene buffer wordt in de oostelijke Gentse stadsrand een plek gecreëerd waar het aangenaam verpozen zal zijn, zowel voor mens als dier.

▼ Kaart 31. Projectplan voor het deelgebied Slotendries (juli 2021)

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

In voorliggend hoofdstuk wordt het opgemaakte projectplan omgezet naar concrete maatregelen op het terrein. Per maatregel wordt ook telkens expliciet aangegeven op welke kadastrale percelen de maatregelen in kwestie van toepassing zijn. Op basis van dit hoofdstuk en de hierin gestelde realisatievoorwaarden kan de eigenaar afleiden op welke wijze de Stad Gent de doelstellingen voor het gebied op haar perceel wil realiseren, en of hij in staat en bereid is deze maatregelen zelf te realiseren (zie ook hoofdstuk 7).

Voorliggend hoofdstuk dient samen te worden gelezen met het projectplan, zoals in hoofdstuk 4 toegelicht. De uitvoering van het projectplan op het terrein zal gebeuren door (of in voorkomend geval in opdracht van) de Stad Gent. Ook het beheer nadien zal door de Groendienst van de Stad Gent worden opgenomen, voor die gronden in eigendom van de Stad. Ter voorbereiding van deze realisaties zal worden samengewerkt met de bevoegde instanties.

5.1. Realiseren van een robuust, aaneengesloten bos

Om een aaneengesloten bos te kunnen realiseren zullen de percelen gelegen tussen de bestaande bosjes stapsgewijs worden bebost. De bestaande bossen dienen deels te worden omgevormd. Waar nodig dienen constructies te worden afgebroken. Conform de criteria voor geïntegreerd natuurbeheer zal bij de bosuitbreiding minstens 5% van de oppervlakte bestaan uit gevarieerde bosranden en open plekken.

5.1.1. Behoud of omvorming bestaand bos

Voor de (delen van) percelen waar het doeltype zuur eikenbos reeds gerealiseerd is, vraagt deze maatregel geen actieve ingrepen.

Op de (delen van) percelen met een minder goed ontwikkelde struiklaag kan door pleksgewijze aanplantingen en/of het creëren van lichtzetting de struiklaag versterkt worden.

In functie van het verhogen van de ecologische waarde worden de invasieve exoten Amerikaanse vogelkers en Canadese kornoelje op percelen 1706K en 1057G stelselmatig uit het bos verwijderd, hetzij door (pleksgewijze) kapping, hetzij door ringen. De jonge scheuten worden jaarlijks uitgetrokken.

Op percelen 1057G, 1058F en 1058G wordt een veteraanbomenbeheer toegepast. Bij het uitvoeren van beheerwerken zal de nodige aandacht worden besteed aan de aanwezige vleermuizenkolonies en hun koloniebomen. De gekapte bomen in de dreef worden heraangeplant.

De aanwezige afsluitingen op percelen 1057G en 1058F worden verwijderd of vervangen door een landschappelijk inpasbare kastanjehouten afsluiting, zodat ze geen barrière meer vormen voor migrerende fauna. Op de grens van het bos met het scholencomplex en de woningen wordt in onderlinge overeenstemming met de eigenaars van de aanpalende percelen afspraken gemaakt over de te plaatsen afsluitingen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1019A, 1057G, 1058F, 1058G, 1031H en 1706K.

5.1.2. Afbraak aanwezige gebouwen en constructies en verwijderen van ophogingen

Ter voorbereiding van de bosuitbreiding dienen een aantal gebouwen en constructies te worden afgebroken of verwijderd.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1017C, 1706H, 1031H, 1034B, 1035B en 1706G.

5.1.3. Bosuitbreiding door bosaanplantingen

In de bosbuffer van 20m ten noorden van de R4 en op perceel 1033G, waar de uitgangssituatie grasland is, dient de bosuitbreiding te worden gerealiseerd door aanplant van een menging van struiken en bomen. De **soortensamenstelling** wordt bepaald op basis van de bodemsamenstelling en het gewenste bostype (zuur eikenbos). In het projectgebied wordt een groepsgewijze menging van zomereik (Quercus robur, 20%), ruwe berk (Betula pendula, 20%), wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia 20%), sporkehout (Frangula alnus, 20%), hulst (Ilex aquifolium, 10%) en brem (Cytisus scoparius, 10%) verkozen. Her en der worden aanvullend een aantal grove dennen (Pinus sylvestris) aangeplant.

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

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Er dient te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst, onder de vorm van bosgoed. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen, dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrankt.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1014A, 1015A, 1016A, 1017A, 1018A, 1032E en 1033G.

5.1.4. Bosuitbreiding door spontane verbossing

Op de te bebossen percelen met uitgangssituatie akker wordt spontane bosontwikkeling verkozen. Hierbij wordt ervoor geopteerd om op een aantal plaatsen op het perceel (dus niet perceelsdekkend) groepsgewijs een aantal bomen en struiken aan te planten, onder de vorm van bosgoed. Het betreft een menging van zomereik (Quercus robur, 20%), ruwe berk (Betula pendula, 20%), wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia 20%), sporkehout (Frangula alnus, 20%), hulst (Ilex aquifolium, 10%) en brem (Cytisus scoparius, 10%). Dankzij deze groepsgewijze aanplant, de in de grond aanwezige zaadbank en het bos in de onmiddellijke omgeving, zullen de gewenste soorten zich vrij snel vanzelf vestigen op de percelen in kwestie.

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Er dient te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst, onder de vorm van bosgoed. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen, dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrankt.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1011K, 1013, 1023D, 1033H, 1034C, 1035C, 1036D, 1028G, 1019C, 1018C, 1017C, 1016B, 1706H en 1706G.

5.1.5. Bosuitbreiding door ontwikkeling van een bosrand

Bij het realiseren van de bosuitbreiding wordt bijzondere aandacht besteed aan de ontwikkeling van een opgaande bosrand, onder de vorm van een maaizone en een **bosmantel met struiken en lage bomen**. Nagenoeg overal dient deze nieuw te worden ingeplant.

De **soortensamenstelling** voor deze bosrand wordt bepaald op basis van de bodemsamenstelling en het gewenste bostype. Op deze locatie wordt een bosmantel aangeplant als gemengd struweel, met eenstijlige meidoorn (Crataegus monogyna, 20%), wilde lijsterbes (Sorbus aucuparia, 20%), sporkehout (Frangula alnus, 20%) en brem (Cytisus scoparius 20%) als hoofdsoorten, aangevuld met hondsroos (Rosa canina, 2,5%), egelantier (Rosa rubiginosa, 2,5%), jeneverbes (Juniperus communis, 2,5%), blauwe bosbes (Vaccinium myrtillus, 2,5%), gaspeldoorn (Ulex europaeus, 2,5%), wilde kamperfoelie (Lonicera periclymenum, 2,5%), kruipbrem (Genista pilosa, 2,5%) en stekelbrem (Genista anglica, 2,5%).

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

Voor het **planten** worden een aantal vuistregels gehanteerd. Zo dient er te worden aangeplant met gebiedseigen plantgoed van aanbevolen herkomst. De aanplant gebeurt gedurende het plantseizoen dat loopt van begin november tot eind maart. De soorten worden gemengd aangeplant, op een afstand van 1m*1m geschrankt.

Na de aanplant dienen de bomen en struiken in voorkomend geval te worden beschermd tegen overwoekering. Indien de aanplant niet succesvol is (b.v. door extreme droogte), dient deze het volgende plantseizoen te worden hernomen.

De breedte van de bosranden varieert van plek tot plek maar heeft een minimum breedte van 3m. Langsheen de R4 wordt de bosrand aangeplant op 5m van het wegdek. Binnen de 10m-zone en bovenop ondergrondse leidingen worden enkel lage struiken aangeplant. Ter hoogte van de verkavelingen wordt de bosrand aangeplant op minimum 3 meter afstand van de perceelsgrens.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1023D, 1019B, 1018B, 1017B, 1016B, 1031E, 1034B, 1035B, 1039F2, 1036E, 1040L, 1036D, 1035C, 1034C, 1033G, 1033H, 1011K, 1013, 1706H en 1706G.

5.2. Creëren van een laagdynamische, recreatieve stapsteen

5.2.1. Behoud en ontwikkeling wandelpaden

De bestaande wandelpaden worden behouden en uitgebreid. In het nieuw aan te leggen bos worden er zones gecreëerd waar nieuwe voetwegen zullen ontstaan. Het tracé van deze paden wordt maximaal voorzien op bestaande beheertoegangen en aanwezige ondergrondse constructies (zoals de drinkwaterleidingen). In het wandelbos wordt de oorspronkelijke padenstructuur waar mogelijk hersteld, rekening houdend met de ecologische draagkracht van het bos.

De paden worden niet verhard en er wordt een intensief maaibeheer ingesteld om deze ten allen tijde toegankelijk te houden. Deze paden doen eveneens dienst als beheertoegangen tot het gebied.

Waar nodig worden duikers of brugjes over de grachten voorzien.

De paden worden regelmatig (min. 1 keer per jaar) nagekeken. Langsheen de paden wordt waar nodig een veiligheidssnoei uitgevoerd om de risico's op ongevallen te minimaliseren.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1023D, 1018D, 1028G, 1706K, 1706H, 1031H, 1031F, 1057G, 1056C, 1058F en 1058G.

5.2.2. Publieke openstelling

Ten zuiden van de R4 wordt het grootste gedeelte van het bos publiek toegankelijk gemaakt. Deze maatregel vergt geen specifieke inrichting. Hier dient wel de nodige zorg te worden besteed aan veiligheid en onderhoud.

Op de nieuwe perceelsgrens tussen de (private) scholencampus en het toekomstig publiek toegankelijk bos worden nieuwe afsluitingen geplaatst. Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1706K, 1706H, 1706G en 1031H.

Bijzondere aandacht dient daarbij te worden geschonken aan de aanwezige veteraan- en koloniebomen op percelen 1057G, 1058F en 1058G. Indien noodzakelijk in functie van de openbare veiligheid wordt de voorkeur gegeven aan het ontoegankelijk maken van de boomspiegel, eerder dan het veiligstellen van de bomen (i.e. het verwijderen van de kruin).

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1023D, 1018D, 1028G, 1019B, 1019C, 1018B, 1018C, 1017B, 1017C, 1016B, 1706K, 1706H, 1706G, 1031H, 1031F, 1031E, 1033G, 1057G, 1056C, 1058F en 1058G .

5.2.3. Recreatieve infrastructuur

Op een aantal locaties langsheen de wandelpaden zullen zitbanken en picknickbanken worden geplaatst. Ter hoogte van de ingangen aan de Sint-Jozefstraat en de Gentstraat worden onthaalbakens of infoborden voorzien. Daarnaast worden in het bos een aantal spelprikkels voorzien. De exacte locaties worden in een latere fase van het project bepaald.

In overleg met de Sportdienst wordt het loopparcours wandelbos Slotendries uitgebreid.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1023D, 1018D, 1028G, 1019B, 1019C, 1018B, 1018C, 1017B, 1017C, 1016B, 1706K, 1706H, 1706G, 1031H, 1031F, 1031E, 1033G, 1057G, 1056C, 1058F en 1058G.

5.3. Opwaarderen zones in beschermd dorpsgezicht

De delen van het projectgebied die deel uitmaken van het beschermd dorpsgezicht, meer bepaald het wandelbos met omgrachting en zijn dreven, worden opgewaardeerd. Hierbij zal naar een evenwicht worden gezocht tussen de cultuurhistorische waarde van het geheel en de ecologische waarde.

Bij de bosuitbreiding zal de aanwezige **omwalling rondom het sterrenbos** worden geaccentueerd. In het bos wordt de **stervormige padenstructuur** hersteld en minstens terug zichtbaar gemaakt. Ook de **historische relatie met het bedevaartsoord** wordt terug in ere hersteld. De belangrijkste **zichtassen** worden behouden en/of opgewaardeerd. Bij het beheer van de dreven zal naar een evenwicht worden gezocht tussen de ecologische waarde van de veteraan- en koloniebomen en hun landschappelijke eenheid.

In het op te maken geïntegreerd natuurbeheerplan (zie 5.4.1.) zullen deze keuzes worden vastgelegd en omgezet naar beheermaatregelen.

Deze maatregel is van toepassing op de percelen 1057G, 1056C, 1058F en 1058G.

5.4. Behoud en versterken van de natuur- en erfgoedwaarden door het instellen van een samenhangend, gecoördineerd beheer

5.4.1. Opmaak geïntegreerd natuurbeheerplan

In functie van het goed beheer van het bosgebied, en gelet op de gedeeltelijke ligging van het projectgebied in beschermd dorpsgezicht, zal een geïntegreerd natuurbeheerplan worden opgemaakt conform de voorschriften van het natuurdecreet en het onroerenderfgoeddecreet, en hun uitvoeringsbesluiten. Dit geïntegreerd natuurbeheerplan zal voldoen aan de **criteria voor geïntegreerd natuurbeheer**. Deze criteria vormen een leidraad en dienen als garantie voor een duurzaam beheer op maat van het natuurterrein.

Een natuurbeheerplan is geen doel op zich maar een middel om in een bepaald terrein, beheerd ten behoeve van het natuurbehoud, bepaalde doelstellingen (i.v.m. ecologie, bosbeheer, landschap, cultuurhistorie, recreatie…) te realiseren.

Een natuurbeheerplan bestaat uit **vijf delen**:

- **verkenning**: een algemene beschrijving en een voor de ecologische, de sociale en de economische functie
- **inventaris**: een gedetailleerde beschrijving van de bestaande toestand, verzameling van de nodige terreininformatie om de doelstellingen concreet uit te werken en/of op te volgen
- **beheerdoelstellingen**
- **beheermaatregelen** om de beheerdoelstellingen te realiseren
- **opvolging**: een beschrijving van de wijze waarop de realisatie van de beheerdoelstellingen zal worden opgevolgd en geëvalueerd

Een natuurbeheerplan heeft een **looptijd van 24 jaar**, tenzij anders bepaald bij de goedkeuring ervan. In dit natuurbeheerplan worden de op lange termijn te ondernemen en/of zich herhalende beheermaatregelen voor het volledige gebied opgenomen. Het natuurbeheerplan zal dienen als basis om aanspraak te kunnen maken op subsidies van de Vlaamse Overheid.

In het natuurbeheerplan voor Slotendries zal een beheer in functie van het doeltype zuur eikenbos worden nagestreefd. Er zal in het bijzonder aandacht worden besteed aan de aanwezige vleermuizensoorten, evenals aan hun koloniebomen. Ook het beheer van het cultuurhistorisch waardevol sterrenbos met zijn typische structuur, zijn dreven en zijn veteraanbomen zal daarin worden vastgelegd. Tenslotte zal in het plan de definitieve toegankelijkheidsregeling voor het gebied worden opgenomen.

Deze maatregel is van toepassing op alle percelen gelegen in het projectgebied.

5.4.2. Uitvoeren beheer

De in het natuurbeheerplan opgenomen beheermaatregelen dienen te worden uitgevoerd op terrein, conform de in het plan vooropgestelde timing en werkwijze.

Deze maatregel is van toepassing op alle percelen gelegen in het projectgebied.

5.5. Synthese: maatregelen per te onteigenen perceel

Inname	Perceelsnummer	Uit te voeren maatregelen
1	1058F	5.1.1 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.3 – 5.4.1 – 5.4.2
2	1057G	5.1.1 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.3 – 5.4.1 – 5.4.2
3	1058G	5.1.1 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.3 – 5.4.1 – 5.4.2
4	1056C	5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.3 – 5.4.1 – 5.4.2
5	1028G	5.1.4 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
6	1023D	5.1.4 – 5.1.5 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
7	1019B	5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
8	1019C	5.1.4 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
9	1018C	5.1.4 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
10	1018B	5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
11	1017B	5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
12	1017C	5.1.2 - 5.1.4 – 5.2.2 – 5.4.1 – 5.4.2
13	1706K (deel)	5.1.1 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
14	1016B	5.1.4 – 5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
15	1706H (deel)	5.1.2 - 5.1.4 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
16	1706G (deel)	5.1.2 - 5.1.4 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
17	1031H (deel)	5.1.1 – 5.1.2 – 5.2.1 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
18	1033G (deel)	5.1.3 – 5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
19	1031E	5.1.5 – 5.2.2 – 5.2.3 – 5.4.1 – 5.4.2
20	1034B (deel)	5.1.2 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
21	1035B (deel)	5.1.2 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
22	1039F2 (deel)	5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
23	1036E	5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
24	1040L	5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
25	1036D	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
26	1035C	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
27	1034C	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
28	1033H	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2

29	1011K	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
30	1013	5.1.4 – 5.1.5 – 5.4.1 – 5.4.2
31	1032E	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
32	1014A(deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
33	1015A (deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
34	1016A (deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
35	1017A (deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
36	1018A (deel)	5.1.3 – 5.4.1 – 5.4.2
37	1019A	5.1.1 – 5.4.1 – 5.4.2

6. Realisatietermijnen

De realisatietermijnen voor de inrichting zijn afhankelijk van het verloop van de onteigeningsprocedure.

Volgende termijnen worden hierbij in grote lijnen vooropgesteld:

- Trage wegen: ten vroegste 2 à 4 jaar na aankoop, na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker.
- Afbraak van de aanwezige constructies: voor die constructies waarvoor de afbraak een vergunning vereist wordt de afbraak gestart na het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Overige constructies, zoals schuilhokken en afsluitingen worden verwijderd na aankoop.
- Bebossing van landbouwgronden: 2 jaar na aankoop, gedurende het eerstvolgende plantseizoen (winter, nov-maart) na het opzeggen van de bruikleenovereenkomst met de zittende gebruiker. De bebossing zal per perceel of per groep van percelen gebeuren. Overige bebossingen: gedurende het eerste plantseizoen na het afbreken van de aanwezige constructies worden de vrijgemaakte terreinen bebost.

Beheermaatregelen: de timing van deze ingrepen wordt vastgelegd in het op te maken natuurbeheerplan. De opmaak van dit natuurbeheerplan gaat van start na aankoop van de benodigde gronden en bouwt verder op de keuzes die gemaakt zijn in voorliggende projectnota.

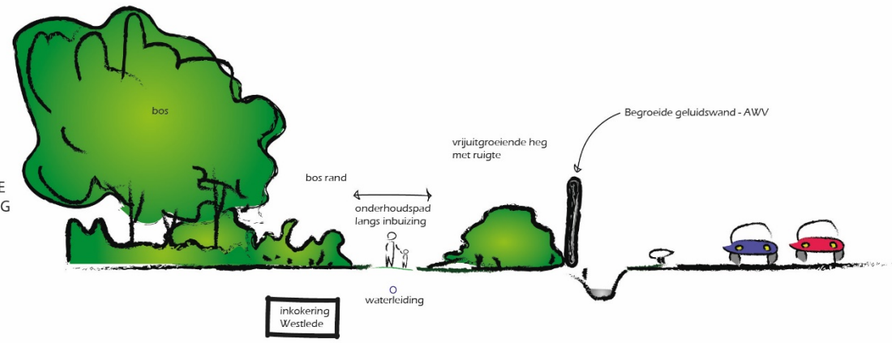
Bijlage: projectplan 204. Slotendries

SLOTENDRIES- Projectplan (juli 2021) - aaneengesloten bos en natuurkern
bosuitbreiding
behoud of omvorming bestaand bos
extensief grasland
ontwikkeling en/of ontwikkeling bosrand
behoud & ontwikkeling watervlakken
behoud / ontwikkeling grachten
behoud / ontwikkeling wandelpaden en onderhoudswegen
olifantenpad en/of onderhoudsweg
toekomstig tracé inkokering Westlede
Waterleiding Farys
overbrugging
onthaalbaken / infobord
voorstel publiek toegankelijk domein
grens RUP 169
bosrand +
3m ruigte aan de zijde van de private percelen
aanplant en spontane bosontwikkeling
behoud gesloten bos
bosontwikkeling
begraafplaats
bosrand +
3m ruigte aan de zijde van de private percelen
bosrand +
3m ruigte aan de zijde van de private percelen
omvorming en herstel
sterrebos
Bedevaartsoord
OV Lourdes
omvorming
en herstel
bos
Wandelbos + natuurbos
veel waardevolle veteraanbomen
opmaak bosbeheerplan met volgende doelstellingen:
- landschapsherstel van cultuurhistorisch sterrenbos
- herstel stervormige padenstructuur
- verjongen ter bevordering van onderbegroeiing
- delen ontoegankelijk voor mederecreatie, ten voordele van netwerk veteraan- en koloniebomen
- maximaal behoud van de bestaande bebossing
- robuuste bosstructuur langsheen de R4 door middel van de nieuw gesloten bos met bosranden;
- noordelijk gedeelte toegankelijk maken voor het publiek, waarbij het recreatief medegebruik in delen van het bos wordt afgebouwd ten voordele van veteranen- en koloniebomen;
- toevoegen hiërarchische padenstructuur:
ontwerp van twee ingangen
tracé van de paden maximaal combineren met tracé bestaande paden , huidige perceelsgrenzen en/of onderhoudspad Farys
herstel van de oude structuur Sterrebos
- geen grondwallen als geluidsberm.

SLOTENDRIES - profielen (augustus 2020)

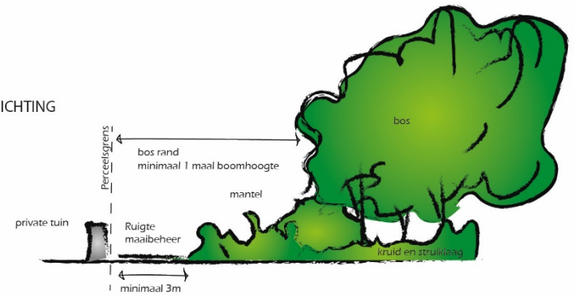
PROFIEL 1
BESTAANDE TOESTAND

PROFIEL 1
GEWENSTE
INRICHTING



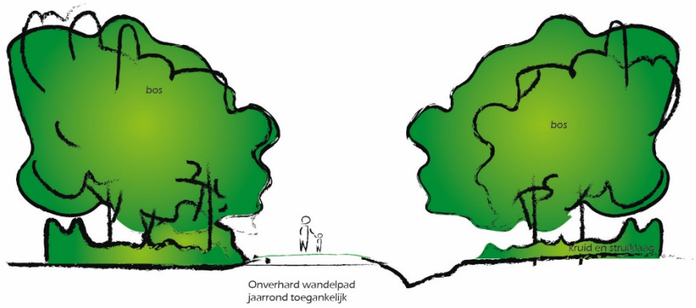
PROFIEL 2
BESTAANDE TOESTAND

PROFIEL 2
GEWENSTE INRICHTING

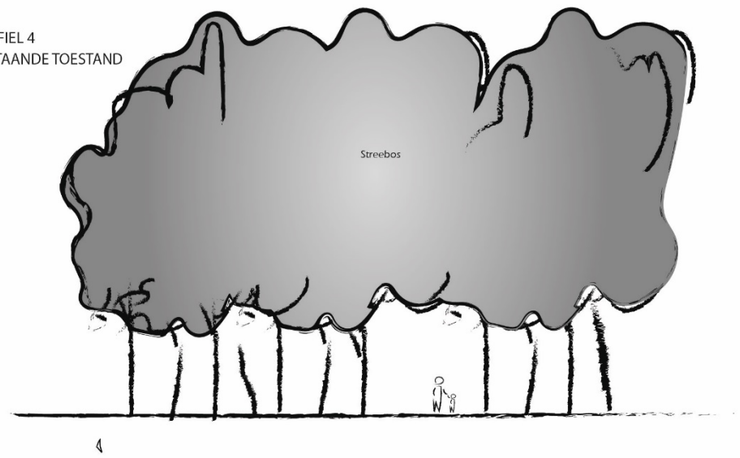


PROFIEL 3
BESTAANDE TOESTAND

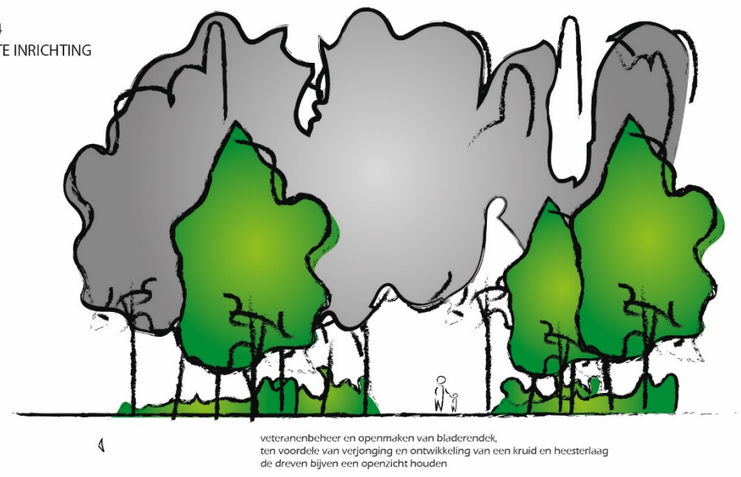
PROFIEL 3
GEWENSTE INRICHTING



PROFIEL 4
BESTAANDE TOESTAND



PROFIEL 4
GEWENSTE INRICHTING



(adjunct-) algemeen directeur voorzitter

2021_GR_00105 - Definitief onteigeningsbesluit ter realisatie van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Thematisch RUP 169 Groen' voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel en Oostakker - Slotendries