



RUP 169 bis: Thematisch RUP Groen DEELGEBIED '700 – DRONGEN – ASSELS'

Herneming van de goedkeuringsprocedure na Arrest nr.
258.086 van de Raad van State - definitieve vaststelling

TOELICHTINGSNOTA DEELGEBIED ASSELS

Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Publicatiedatum

14 maart 2024

Inhoudelijk bevoegde schepen

Astrid De Bruycker

Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en openbaar Groen

Procedureel bevoegde schepen

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Betrokken schepen (flankerend landbouwbeleid)

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Ruimtelijk planner

Liesbeth De Smet

bouwen@stad.gent

www.stad.gent/rupgroen

Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. 09/266.79.50

Inhoud

leeswijzer	4
1. situering	5
2. ruimtelijke context	7
3. bestaande feitelijke toestand	15
4. bestaande juridische toestand	16
5. planningscontext	18
6. motivatie wijziging en gewenste bestemming	22
7. concepten	23
8. uitvoering van het RUP	26
9. register planbaten en planschade	27
10. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP	27
11. landbouwimpact	27

leeswijzer

De gemeenteraad stelde het RUP nr. 169 'thematisch RUP Groen' definitief vast op 28 september 2021. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigde op 1 december 2023 dit gemeenteraadsbesluit houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk RUP nr. 169 'thematisch RUP Groen', in zoverre deze beslissing het deelgebied '700 – Drongen – Assels' betreft. Dit is vastgelegd in een arrest met nummer 258.086. De Raad baseert de vernietiging op de vaststelling dat de plannende overheid het bezwaarschrift van de verzoeker onvoldoende heeft onderzocht.

Naar aanleiding van het arrest nr. 258.086 heeft de Stad Gent aan de Gecoro een aanvullend advies gevraagd, waarin bezwaarschrift nr. 870 dat ingediend werd door de verzoeker tijdens het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde RUP Groen, alsnog wordt behandeld. Op 8 maart 2024 heeft de Gecoro haar aanvullend advies bezorgd aan de Stad Gent.

Naar aanleiding van dit aanvullende advies, kan de Stad Gent het deelgebied '700 – Drongen – Assels' opnieuw definitief vaststellen. Voorliggend document is de toelichtingsnota bij de tweede definitieve vaststelling van het RUP Groen, beperkt tot het deelgebied Assels¹.

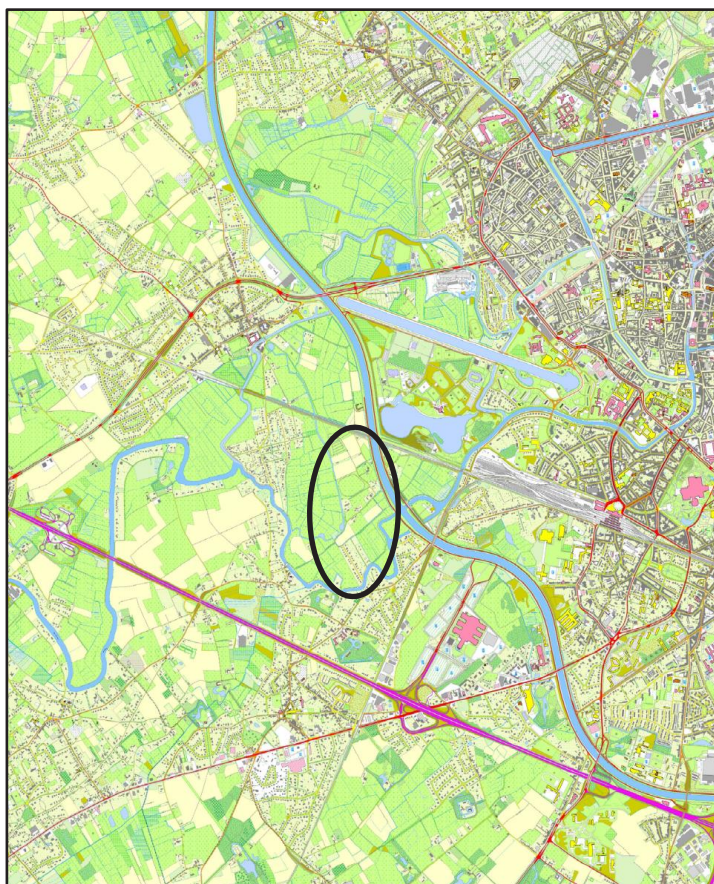
Op basis van het aanvullend advies van de Gecoro op bezwaarschrift nr. 870, zijn beperkte aanvullingen gebeurd in deze toelichtingsnota van het deelgebied Assels. Er zijn geen aanpassingen gebeurd aan de verordenende delen van het deelgebied Assels, ten opzichte van de eerste definitieve vaststelling.

¹ Deze tweede definitieve vaststelling van het deelgebied Assels gebeurt onder de naam "RUP nr. 169 bis: Thematisch RUP Groen, deelgebied '700 – Drongen – Assels'"

1. situering

Situering binnen Gent

Het deelgebied is gelegen in Drongen, op de grens met Sint-Denijs-Westrem. Het gebied is gelegen langs de Leie en de oude Leiearm doorheen de Assels, de spoorweg Gent-Brugge en de R4. Dwars doorheen het plangebied kronkelt de Pontstraat, die de Dijkweg en de Afsneesdijkweg (op de Leieoever) verbindt met de Ganzerikstraat (parallel met de spoorweg).



Figuur 1: situering

Het ruimere gebied “Assels” omvat eveneens de zone ten westen van de oude Leiearm. Dit gebied is bestemd als natuurgebied en is onderdeel van een erkend natuureservaat. Deze zone maakt bijgevolg geen deel uit van voorliggend bestemmingsplan, maar hoort fysiek en morfologisch wel bij het plangebied.

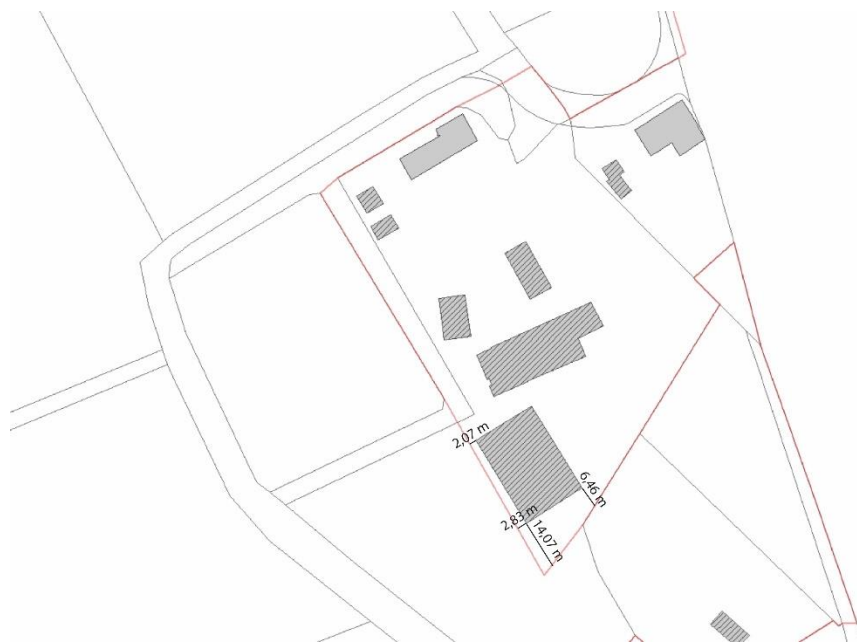
Afbakening contour plangebied Assels

Het plangebied wordt afgebakend door de Pontstraat en spoorwegtalud in het noorden, de R4 in het oosten, de Leie in het zuiden en de oude Leiearm in het westen.

Verspreid in het deelgebied de Assels zijn een aantal private woningen of hoeses gelegen. Deze worden niet opgenomen in het RUP Groen en behouden hun huidige bestemming. De afbakening van deze woonpercelen komt overeen met de huidige afbakening tussen de ‘zone voor wonen en boerderijen’ en de omliggende bestemming volgens het RUP ‘Assels-Piereput’. In dat RUP (zie ook hoofdstuk 4) is een degelijke analyse en afbakening gebeurd van de percelen of delen van percelen die tot het woonperceel of hoeve-erf behoren. Deze afbakening is dan ook behouden. Deze afbakening tussen het plangebied van RUP Groen en de woon- of hoevepercelen die uit het RUP Groen gesloten worden, komt altijd overeen met kadastrale perceelsgrenzen. Behalve ter hoogte

van de voormalige hoevegebouwen (waar nu geen landbouwgebruik meer aanwezig is) in Pontstraat 7A, wordt de perceelsgrens niet helemaal gevolgd. Maar ook hier komt de plancontour overeen met de overgang naar de bestemming 'zone voor wonen en boerderijen' volgens het RUP 'Assels-Piereput'. Dit betekent concreet dat het stalgebouw op het perceel, inclusief een bufferstrook, uit het plangebied van het RUP Groen gelaten wordt. Ter hoogte van de lange gevel gericht naar de straatzijde loopt de plangrens in het verlengde van de zuidwestelijke perceelsgrens tussen het bebouwde erf en het weiland in de bocht van de Pontstraat. Dit betekent dat een bufferstrook van gemiddeld 2,5 m² ten opzichte van de lange gevel van de stal buiten de plangrens ligt. Ter hoogte van de zuidoostelijke kopse gevel ligt de plangrens in het verlengde van de oostelijke perceelsgrens. De afbakening van de bestemming 'zone voor wonen en boerderijen' volgens het RUP 'Assels-Piereput' maakt ter hoogte van de kopse gevel van de stal een kleine knik. Aangezien deze bestemming ook na de inwerkingtreding van het RUP Groen behouden blijft, volgt de contour van het plangebied van het RUP Groen, deelgebied Assels, deze kleine knik. Zie ter verduidelijking figuur hieronder.

Het grafisch plan toont een grafische 'afdruk' van de plancontour die digitaal werd ingetekend. Op het grafisch plan is de plancontour weergegeven met een dikke lijn. Deze lijn vormt een grafische weergave van het digitaal bestand (shapefile) waarin de plancontour werd ingetekend. Dit digitaal bestand is, na definitieve vaststelling van het RUP, raadpleegbaar via DSI³. Aangezien de plancontour bijna overal overeenkomt met de perceelsgrenzen, levert de weergave met een dikke lijn normaal gezien geen onduidelijkheden op. Omdat de plancontour niet overeenkomt met de kadastrale grenzen ter hoogte van Pontstraat 7A, wordt ter verduidelijking hieronder nog een uitsnede getoond waarbij de plancontour met een dunne lijn wordt weergegeven.



Figuur 2: verduidelijking ligging plancontour t.o.v. percelen Pontstraat 7 en 7A

² 2,07 m ten opzichte van de westelijke hoek van de lange gevel en 2,83 m ten opzichte van de zuidelijke hoek van de lange gevel.

³ <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-overzicht>

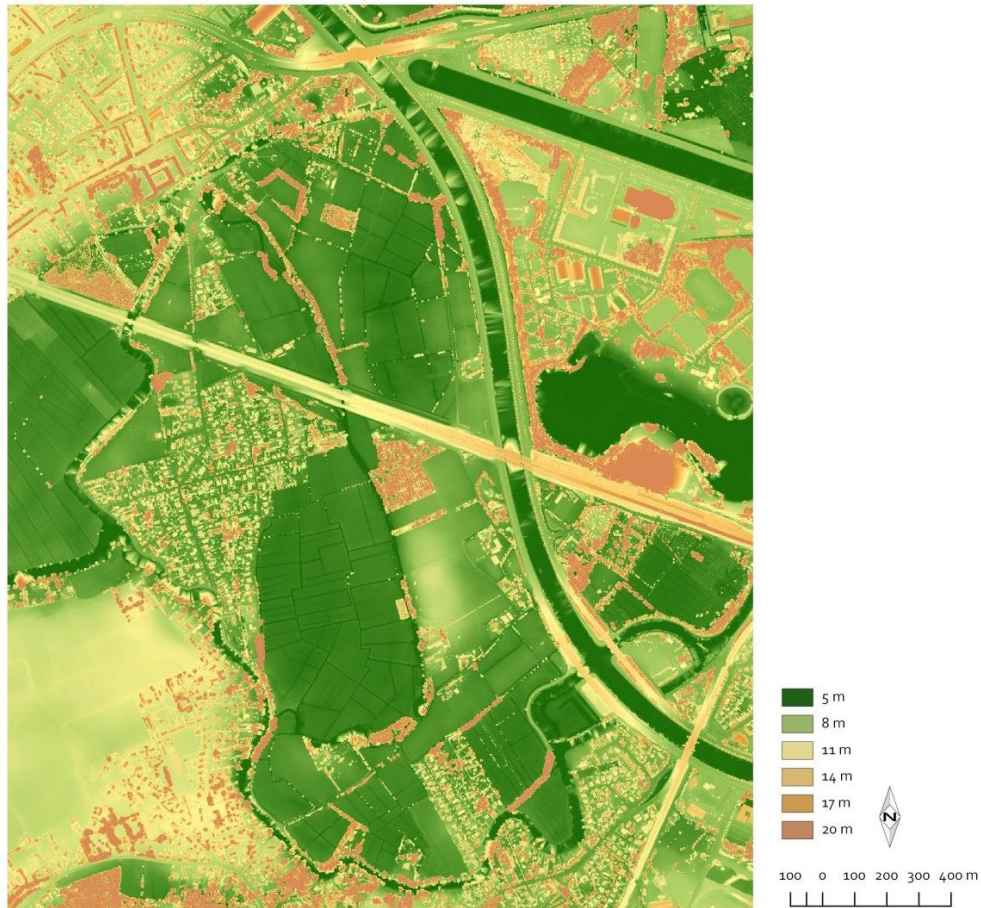
Tot slot zijn langs de Afsneesedijkweg nog twee bebouwde percelen aanwezig. Deze percelen worden niet opgenomen in het thematisch RUP Groen, met uitzondering van de tuinzone die op meer dan 50m van de rooilijn is gelegen. De gebouwen en tuinzone binnen de 50m ten opzichte van de Afsneesedijkweg behouden bijgevolg hun huidige bestemming. De wijk Krommehamlaan – Kijfmeers wordt niet opgenomen in voorliggend deelgebied.

2. ruimtelijke context

De Assels-zuid zijn gelegen in de Leievallei. Tot voor de 20^e eeuw was de Assels onderdeel van een veel groter meersengebied. Met de aanleg van de Ringvaart werd het gebied in tweeën gesplitst. De historische grenzen van de Assels worden gevormd door de zone binnen twee Leiearmen. De Assels is dus gelegen op een eiland. Het deelgebied van voorliggend RUP Groen, hier Assels-zuid genoemd, omvat een kleiner gedeelte van het historische meersengebied. Het deelgebied wordt vandaag omringd door waardevolle natuurzones. Een aantal van deze zones maken eveneens deel uit van het RUP Groen (deelgebieden Blaarmeersen, Snepmeersen en Kareelstraat). De andere waardevolle natuurzones hebben reeds een gepaste groene bestemming.

De Assels is een vlak meersenlandschap waarin enkele zandige opduikingen een contrast vormen met de vochtige laaggelegen meersen. Deze zandruggen zijn slechts enkele meters hoger dan de omliggende meersen, het reliëf is nauwelijks waar te nemen in het landschap. Ze vormen echter de enige historisch geschikte gronden voor akkerbouw, gezien de natte gronden elke winter overstromden. De zandruggen zijn dus ook vandaag nog te herkennen aan de akkers, historische hoeves en oude landwegen. In het deelgebied is de hoger gelegen donk omgevormd tot paardenpiste met bijhorende infrastructuur. Een groot deel van de verspreide hoeves kent enkel nog een residentiële functie.

De meersen zelf bestaan uit smalle percelen begrensd door een uitgebreid netwerk van sloten en grachten. Het open landschap van de meersen contrasteert met het halfopen beeld op de zandruggen door perceelsrandbegroeiingen. Het open meersenkarakter is het best bewaard gebleven in het erkend natuurreserveat, buiten de contour van het RUP Groen.



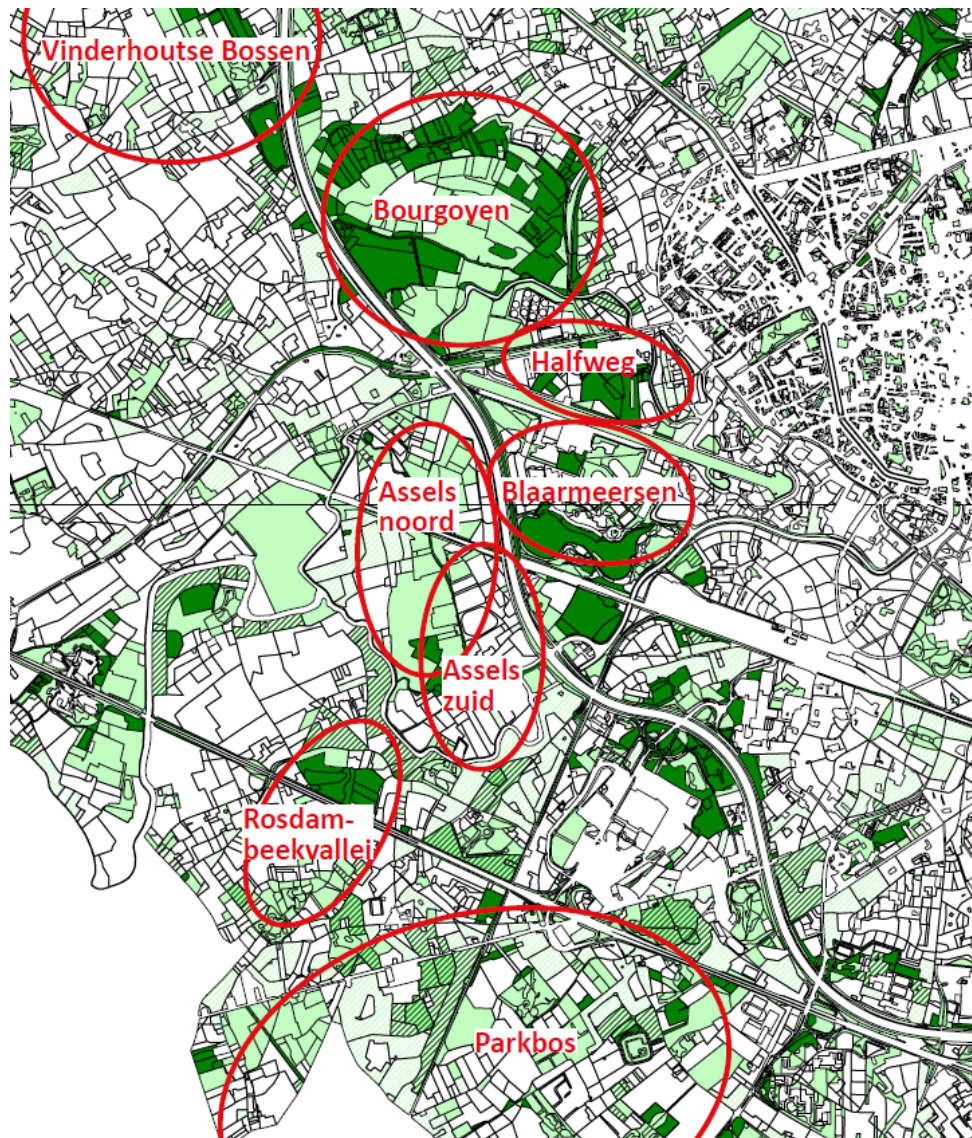
figuur 3: hoogtekaart van de Assels (bron: AGIV)⁴

Het deelgebied is geselecteerd als nieuw te ontwikkelen groengebied in de Leievallei, aansluitend op het erkend natuurreservaat “Gentse Leievallei” en de andere (potentiële) natuurgebieden in de omgeving. Het deelgebied heeft een totale oppervlakte van 55,5 ha en is bijna volledig in private eigendom. Er zijn twee percelen in eigendom van het OCMW. Langs de R4 zijn een aantal smallere percelen in eigendom van de Vlaamse Overheid.

biologische waarderingskaart

Het deelgebied is gelegen langs een cluster van waardevolle groengebieden met een hoge tot zeer hoge biologische waardering, cf. figuur 3.

⁴ Febe Coulier: “De Assels, Ontstaansgeschiedenis en bepaling van de erfgoedwaarden op basis van diepgaand landschapsonderzoek”, 2016



Figuur 4: biologische waarderingskaart op macroschaal

Uit de biologische waarderingskaart (versie 2017) valt af te leiden dat voornamelijk aan de randen, aansluitend op het bestaande natuurgebied en op de Leie zich al enkele biologisch (zeer) waardevolle vegetaties bevinden. De meeste percelen hebben potentieel voor natuur, maar zijn vandaag⁵ minder waardevol, cf. figuur 4.

De oude Leiearm en Piereput, op de rand van het deelgebied, zijn aangeduid als biologisch zeer waardevol, en bestaan uit stilstaand water/eutrofe plas met diverse plantengemeenschappen. Aansluitend aan de Piereput, binnen de afbakening van het RUP Groen bevindt zich een zone aangeduid als biologisch waardevolle soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds.

Langs de Pontstraat, in het westen van het deelgebied, bevinden zich nog een aantal langgerekte stroken die op dit moment⁶ biologisch waardevol zijn. Het betreft soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden en in tweede en derde eenheid een soortenrijke sloot en bomenrij. De volledige zuidwestelijke grens van het deelgebied is gekarteerd

⁵ Bij de eerste definitieve vaststelling van het thematisch RUP Groen.

⁶ Bij de eerste definitieve vaststelling van het thematisch RUP Groen.

als een biologisch waardevol talud met in tweede en derde eenheid een loofhoutaanplant en gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardebloem).

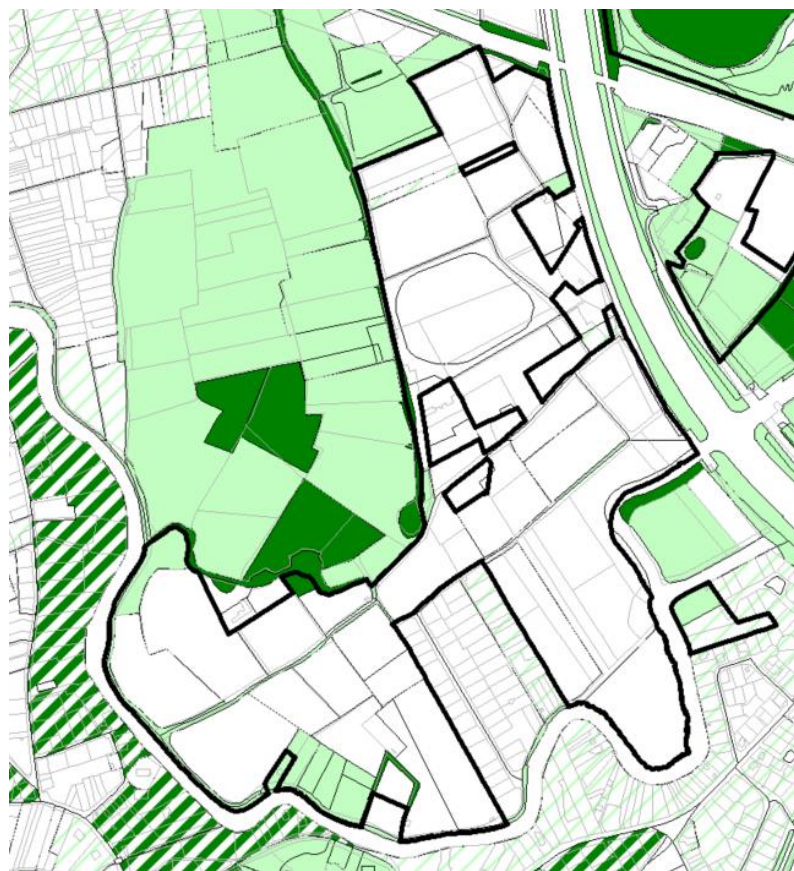
In het zuiden van het deelgebied, tussen de twee woningen langs de Afsneesedijkweg, is een grotere oppervlakte aangeduid als biologisch waardevol. Het gaat over soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden. Het westelijk gedeelte van dit biologisch waardevol gebied bevat eveneens een houtkant of oude heg (tweede eenheid). Dit permanent grasland is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Een strook rondom de tuinzone bij Afsneesedijkweg 2 is biologisch zeer waardevol. Het betreft stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Dit is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

In het noordwesten, grenzend aan de R4, naast de woning in Pontstraat 5 bevindt zich biologisch waardevol verruigd grasland met struik- of boomopslag.

Tot slot is het langgerekte perceel in het noorden van het deelgebied biologisch minder waardevol met waardevolle elementen. Dit perceel bestaat uit open bebouwing (40 – 70% groen) met opgaand groen.

Het grootste gedeelte van het deelgebied bestaat ten slotte uit biologisch minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland, opgehoogd terrein met opslag van allerlei aard, zeer soortenarm ingezaaid grasland, akkers op zandige bodem (donk ten noorden van het deelgebied en enkele percelen in het zuiden tussen de Krommehamlaan en de Afsneesedijkweg) en akkers op lemige bodem (zuiden van het deelgebied, ter hoogte van de Pontstraat).



Figuur 5: biologische waarderingskaart (2017)

Bij de herneming van de definitieve vaststelling van het deelgebied '700 – Drongen – Assels' van het RUP Groen is een nieuwe versie van de biologische waarderingskaart beschikbaar. In 2020 werd namelijk een actuele inventarisatie opgemaakt. Dit resulteert in onderstaande kaart:



Figuur 6: biologische waarderingskaart (2020)

Op de geactualiseerde BWK valt op dat er al wat meer biologisch waardevolle elementen aanwezig zijn binnen het deelgebied Assels (en ook in de omgeving). Dit is te verklaren door een aantal zaken. Sinds de BWK van 2017 zijn een aantal percelen aangekocht door Natuurpunt en krijgen ze een natuurbeheer. Dit heeft tot gevolg dat op een aantal percelen al een verhoogde natuurwaarde is ontstaan. Daarbovenop zijn nu ook alle kleine landschapselementen (zoals bomenrijen) gekarteerd. Deze kleine landschapselementen zijn biologisch waardevolle elementen op een soms minder waardevol perceel. Deze kartering (aanduiding van de kleine landschapselementen als tweede of derde eenheid) zorgt voor een arcering. Dit heeft tot gevolg dat sommige 'zeer soortenarme ingezaaide graslanden' toch een inkleuring hebben gekregen omdat er bijvoorbeeld een houtkant of een soortenrijke berm op de rand aanwezig is. Dit betekent ook dat er op deze percelen nog altijd veel potentieel aanwezig is voor natuurontwikkeling.

Soortenplan

Het meersengebied de Assels zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal specifieke maar erg bedreigde of kwetsbare soorten zoals oranjetipje, grutto en bunzing. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

natuur (algemeen)²

De belangrijkste botanische waarden bevinden zich in het centrale meersengebied van de Assels buiten de afbakening van het RUP Groen. Vooral de oostelijke weiden, tegen de Oude Leie, hebben te lijden onder een te intensief gebruik (eutrofiëring), zodat op termijn de botanisch waardevolle soorten zullen verdwijnen.

Het zuidelijke deel van de Assels bestaat uit weilanden met minder waardevolle vegetatie, hoewel de begrazing (runderen) nog extensief genoeg is om hier en daar waardevolle, soortenrijke plekjes te doen ontstaan. Het merendeel wordt echter gedomineerd door Engels raaigras, witte klaver, kruipende boterbloem of andere algemene soorten.

Aangezien een groot deel van de Assels permanent weiland dan wel open land betreft, waarbij de meeste weiden ook heel vochtig zijn, vormt dit een landschap dat in ons land over het algemeen van groot belang is voor de avifauna. Bijkomend is het gebied gelegen tussen andere belangrijke restanten van meersgebieden. Gezien het aantal rustversturende factoren (weg- en spoorweginfrastructuren) wordt in deze zone het avifaunistische niveau van het natuurgebied Bourgoyen-Ossemersen evenwel niet gehaald.

landschap⁸

Van geomorfologisch en bodemkundig belang is het voorkomen van pleistocene zandige opduikingen (donken). De centrale donk in de Assels, gelegen tussen de Oude Leie-arm en de Ringvaart, ligt topografisch ongeveer 2,5 meter hoger dan de omgeving. Bij de kleinere donk ten zuiden van de Boterput bedraagt het hoogteverschil maximaal 1 meter. De donken differentiëren zich landschappelijk van de meersen door de aanwezigheid van oude landwegen waarlangs historische boerderijen uit de 16^{de} en 17^{de} eeuw zijn gevestigd, temidden van akkerlandareaal. Dit is duidelijk te zien op de Ferrariskaart (1771-1778).

De ontginning van de meersen wordt weerspiegeld in de huidige structuur van smalle percelen begrensd door een uitgebreid netwerk van sloten en grachten (het repelsysteem). Het open meersenkarakter is het best bewaard gebleven in de centrale zone van de Assels, buiten het deelgebied van het RUP Groen. De open meersen contrasteren met het halfopen landschapsbeeld op de donken waar de akkers met bomenrijen werden en nog steeds hier en daar worden omsloten. Dreven langs de Oude Leie verbonden de Assels enerzijds met de abdij van Drongen en anderzijds met Afsnee.

De dijk langs de Leie is waarschijnlijk aangelegd vanaf 1700 in opdracht van de abdij van Drongen. Belangrijke landschappelijke wijzigingen in de Assels zijn het resultaat van uitbouw van grote verkeersinfrastructuren. De aanleg van de spoorlijn Gent-Brugge in 1838 deelt de Assels op in een noordelijk en zuidelijk deel, waardoor nog geen visuele en ruimtelijke interactie meer bestaat tussen de deelgebieden. De Ringvaart in 1969 en de recentere R4 sluiten het gebied volledig af in het oosten.

Residentiële bebouwing situeert zich ter hoogte van de Krommeham. Naast deze woonstraat is een zone voor weekendverblijven beeldbepalend. In het gebied is er ook een (verlaten) camping gelegen.

⁷ bron: toelichtingsnota RUP D6/7 Assels/Piereput

⁸ bron: toelichtingsnota RUP D6/7 Assels/Piereput



Figuur 7: extract uit de Ferrariskaart

hydrologie

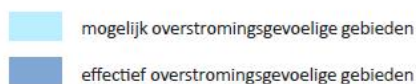
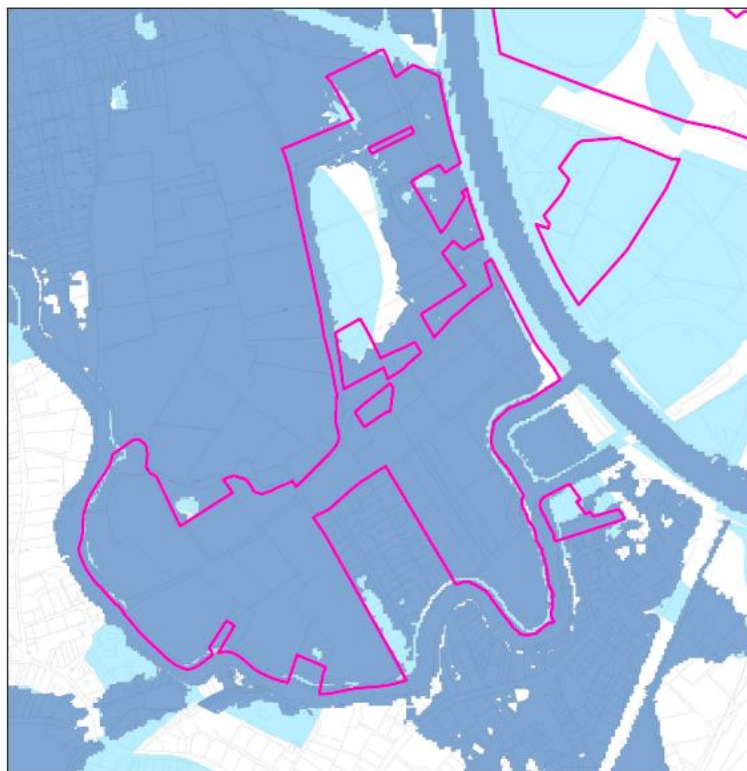
De Leie vertoont in de Assels nog haar natuurlijk meanderende verloop. Grenzend aan het deelgebied loopt een stuk Oude Leie-arm (nr. 7.20, waterloop van tweede categorie) die verbonden is met de Leie.

De twee natuurlijke putten die in de Assels gelegen zijn, de Piereput en de Boterput, zijn geen onderdeel van het deelgebied. In het deelgebied loopt echter wel nog een waterloop, nr. 7.04, langs de Pontstraat. Deze is eveneens van tweede categorie.

De detailafwatering binnen het gebied wordt geregeld door een dicht aaneengesloten grachtenstelsel. De hoofdafwatering van de Assels gebeurt door middel van diverse kunstwerken (twee schuiven, twee sifons en één manueel regelbare klep). De Leie in het projectgebied is over haar volledige lengte bedijkt. Het peil van de dijk zou 7m30 TAW bedragen, maar blijkt plaatselijk slechts 7m10 te bereiken. Dit is onvoldoende en leidt tot wateroverlast in het hele projectgebied, voornamelijk aan de andere zijde van de Oude Leiearm.

Wat het grondwater betreft kan gesteld worden dat de Assels een meersgebied is dat onderhevig is aan lokale kwel. Alhoewel de stand van de watertafel in de loop van het jaar fluctueert, blijft het grondwater steeds op relatief geringe diepte voorhanden. De huidige drainageklassen van de valleigronden (verdeeld tussen U- (zwarte klei), L- (zandleem), S- (lemig zand) en P- (licht zandleem) gronden) zijn overwegend drainageklasse e (gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 30 en 50 cm onder maaiveld), plaatselijk f (0 tot 30 cm onder maaiveld) en d (50 tot 80 cm onder maaiveld).

Het volledige deelgebied is effectief overstromingsgevoelig, met uitzondering van de natuurlijke donk in het gebied.



overstromingsgevoeligheid (2011)

Figuur 8: extract uit de kaart overstromingsgevoeligheid

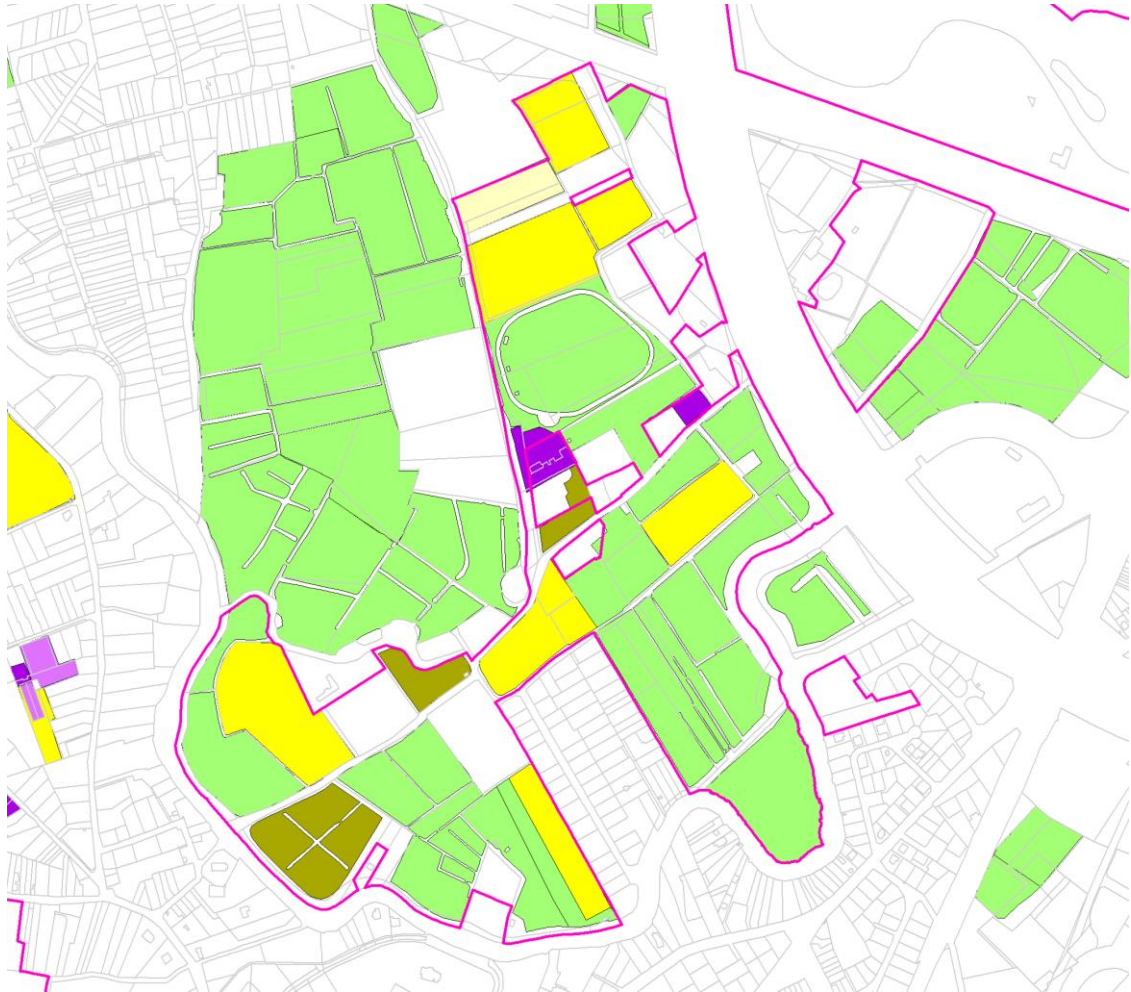
landbouw

Bij de opmaak van het inrichtingsplan Assels werd door de Vlaamse Landmaatschappij onderzoek gedaan naar de betekenis van de landbouw in het gebied. Conclusie was dat de stedelijke omgeving en de daaruit voortvloeiende particuliere verkavelingen van vroegere landbouwgronden de landbouwtoekomst hier hebben ondermijnd. Zo wordt een groot deel van de geïnventariseerde landbouwoppervlakte gebruikt als paarden- of schapenweiden door bij de mestbank geregistreerde hobbylandbouwers. De achteruitgang van de landbouw wordt versterkt door het feit dat het gebied slecht ontsloten is, in het bijzonder voor landbouwverkeer: door de smalle toegangsbrug kunnen grote landbouwmachines het gebied niet bereiken.⁹

Het gebied is voor een groot deel opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik. Onderstaande kaart geeft de situatie van 2017 weer. Het grootste aandeel van het deelgebied is geregistreerd als grasland (groen). Verspreid bevinden zich er een aantal percelen met maïs (felgeel). In het noorden van het deelgebied zijn twee smalle percelen geregistreerd als “voedergewassen – meerjarige klaver” (lichtgeel). Er zijn drie percelen geregistreerd als “overige gewassen – kleine landbouwer” (kakigroen). Tot slot ligt er een perceel dat geregistreerd is als “landbouwinfrastructuur – stallen en gebouwen” (donkerpaars) gedeeltelijk binnen de afbakening van het RUP. Op luchtfoto is te zien dat

⁹ VLM: inrichtingsplan Assels, 2001

dit een deel van de tuin bij de aanpalende woning (buiten de contour) is. Deze tuin heeft geen apart kadastraal perceel.



Figuur 7: extract uit de kaart landbouwgebruikspcelen (2017)

bebouwing

Binnen het deelgebied zijn twee tuinzones gelegen. Deze situeren zich langs de Afsneesedijkweg. De eerste 50m van de kadastrale percelen met de bebouwing worden niet opgenomen in het RUP Groen. De delen van de tuinen die dieper dan 50m gelegen zijn, worden wel meegenomen. Deze tuinzones bevinden zich midden in het meersenlandschap. In de tuin bij het pand Afsneesedijkweg 2 werden een aantal bijgebouwen opgericht. Deze bijgebouwen zijn niet vergund (zie verder).

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied Assels bestaat voornamelijk uit graslanden, een aantal maïsakkers, paardenweides en een grootschalige paardenpiste. Verspreid over het deelgebied bevinden zich een aantal historische hoeses (momenteel veeleer woonfunctie). Deze bebouwde percelen maken geen onderdeel uit van het deelgebied, met uitzondering van de percelen langs de Afsneesedijkweg. Daar wordt de zone achter de eerste 50m ten opzichte van de rooilijn, en dus diep in het open landschap

gelegen, wel meegenomen in het RUP Groen. Doorheen het gebied lopen een aantal landelijke wegen.

Ter hoogte van de kruising Pontstraat, Dijkweg en Afsneesdijkweg bevindt zich de opstapplaats voor het veer Drongen dat de (recreatieve) verbinding vormt naar het dorp van Afsnee.

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Assels ligt niet binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Gent en is bijgevolg gelegen in het buitengebied. De afbakeningslijn begrenst het deelgebied in het oosten en zuiden.

In het westen grenst het deelgebied aan een GEN-gebied “De Vallei van de Benedenleie”.

Het deelgebied Assels zuid is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur 8: aangeduid door Vlaamse Regering als GEN (Grote Eenheid Natuur) "de vallei van de Benedenleie"

Het deelgebied Assels is volledig gelegen binnen het gemeentelijk RUP ‘D6/7 Assels/Piereput’ (goedgekeurd 30 juni 2005). Het deelgebied is bestemd als “zone voor valleigebied” (gedeelte ten zuiden van de Pontstraat en de oude Leiearm) en “zone voor agrarisch gebied met ecologisch belang” (gedeelte ten noorden van de Pontstraat). Binnen het deelgebied zijn eveneens een aantal (trage) wegen bestemd als “zone voor wegen”, “zone voor wegen uitsluitend plaatselijk verkeer” en “wanderverbinding”.

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

Het hoofdgebouw op adres Afsneesdijkweg 2, gelegen buiten de afbakening van voorliggend RUP, is vergund in functie van recreatie. Het pand wordt in de huidige toestand echter als woning gebruikt. De achterliggende bijgebouwen, wel gelegen binnen de contour van voorliggend deelgebied, zijn niet vergund.

Binnen het deelgebied zijn een aantal buurtwegen volgens de Atlas der Buurtwegen¹⁰ opgenomen:

- chemin 6 (Pontstraat), een beperkt gedeelte, ter hoogte van de private woningen, werd afgeschaft
- chemin 56 (Pontstraat)
- chemin 55 (Pontstraat, trage weg)
- chemin 151 (Pontstraat, trage weg)
- chemin 101 (verdwenen)
- sentier 138 (verdwenen of geprivatiseerd)
- sentier 139 (verdwenen of geprivatiseerd)
- chemin 102 (langs Oude Leie, verdwenen)
- chemin 143 (Dijkweg).

Langs het plangebied stroomt de Oude Leie (O720), een waterloop van tweede categorie. Een waterloop zonder naam (O703) van tweede categorie, gelegen langs de Pontstraat, doorsnijdt het plangebied. Binnen het deelgebied bevindt zich een dicht netwerk van niet geklasseerde grachten. De Watering der Assels is waterbeheerder van alle waterlopen in het plangebied.

visie uit het RUP Assels-Piereput

Het deelgebied werd opgenomen in het gemeentelijk RUP Assels-Piereput (goedgekeurd 28 juni 2004). Het gebied kreeg twee bestemmingen “zone voor valleigebied” en “agrarisches gebied met ecologisch belang” waarbinnen natuur en landbouw nevenschikte functies zijn.

De zone voor valleigebied wordt voorzien in het lager gelegen gebied langs de Leie. Dit is potentieel overstroombaar gebied met van oudsher weilanden. Om zowel landbouw als natuurontwikkeling een kans te geven, wordt het landbouwgebruik beperkt tot uitsluitend grondgebonden landbouw en mogen slechts in geval van beroepslandbouw stedenbouwkundige vergunningen worden afgeleverd die overeenstemmen met het toegelaten agrarische gebruik en voor zover de aangevraagde werken de draagkracht van de natuur en de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Concreet betekent dit dat het open meersenkarakter van het gebied, met de daarin van oudsher aanwezige weilanden als overgang tussen de hoger gelegen donk en de rivier, moet gerespecteerd worden.

Bij het stopzetten van de beroepslandbouw of wanneer wordt overgegaan op gelegenheidslandbouw of hobbylandbouw, kunnen slechts agrarische beheersactiviteiten, zoals het uitbaten van onbemeste hooilanden, hooiweiden en licht bemeste graasweiden er plaatsvinden, mits ze het natuurlijke milieu en de landschappelijke waarden niet schaden of veranderen.

Het agrarisch gebied met ecologisch belang bevindt zich op de hoger gelegen donk waarop zich akkerland bevindt. Hier blijven landbouwactiviteiten toegelaten, ook wanneer het niet gaat om beroepslandbouw. Weliswaar wordt ook hier als voorwaarde gesteld dat de draagkracht van de natuur niet in gevaar mag worden gebracht en dat de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap moet bewaard blijven. Dit verwijst dan naar de aanwezigheid van de donk die zijn van oudsher open karakter nog grotendeels heeft bewaard, terwijl de overgangszone naar de meersen een halfgesloten karakter kent met de aanwezigheid van perceelsrandbegroeiingen.

¹⁰ Sinds 1 september 2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van ‘Buurtweg’ is hierbij vervallen.

5. planningscontext

Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

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

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

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

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

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



Figuur 9: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaat 6 t.o.v. deelgebied Assels

Bovendien maakt het deelgebied deel uit van het concept “groene ring” uit de ruimtelijke structuurvisie. Dit concept is, samen met het fysisch systeem van rivieren en de gebieden van de ruimtelijk-natuurlijke structuur, een onderdeel van de gewenste ruimtelijke groenstructuur.

De ‘groene ring’ langsheen Ringvaart en R4 vormt een kwalitatief te versterken kralenketting van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuren: de geselecteerde kralen krijgen kans om zich optimaal te ontwikkelen. Ook tussen de kralen in de smallere delen van de ring kunnen tussenliggende verbindingen uitgebouwd worden voor natuur en zacht (recreatief) verkeer. Een aantal van deze stedelijke groengebieden zijn parken of hebben een duidelijke recreatieve functie in het groen (Blaarmeersen, Maaltebruggepark...) en vervullen alleen een natuurverbindende rol; andere zijn natuurgebieden (valleien, groenpolen en meersen). De ‘groene ring’ biedt de naastgelegen woonwijken, (verzorgings)instellingen en economische sites tegelijk een zeker bufferend effect tegenover R4 en een aangenaam kader.

De Assels zijn specifiek opgenomen als onderdeel van de groene kralenketting langsheen de groene ring.

Het deelgebied Assels, met uitzondering van de hoger gelegen donk, is een effectief overstromingsgevoelig gebied in een beek- of riviervallei met een zachte bestemming. Voor dergelijke gebieden bepaalt de Structuurvisie 2030 expliciet dat zij een natuurbestemming krijgen (pag. 160).

Groenstructuurplan¹¹

Het deelgebied Assels maakt onderdeel uit van de Leievallei. Deze vallei is in haar geheel opgenomen als natuurkern¹². De Leievallei is een brede vlakte waarin de rivier vrij meandert, omgeven door meersen of relicten van meersen. Verder wordt de vallei gekenmerkt door de aanwezigheid van microreliëf met donken en oeverwallen.

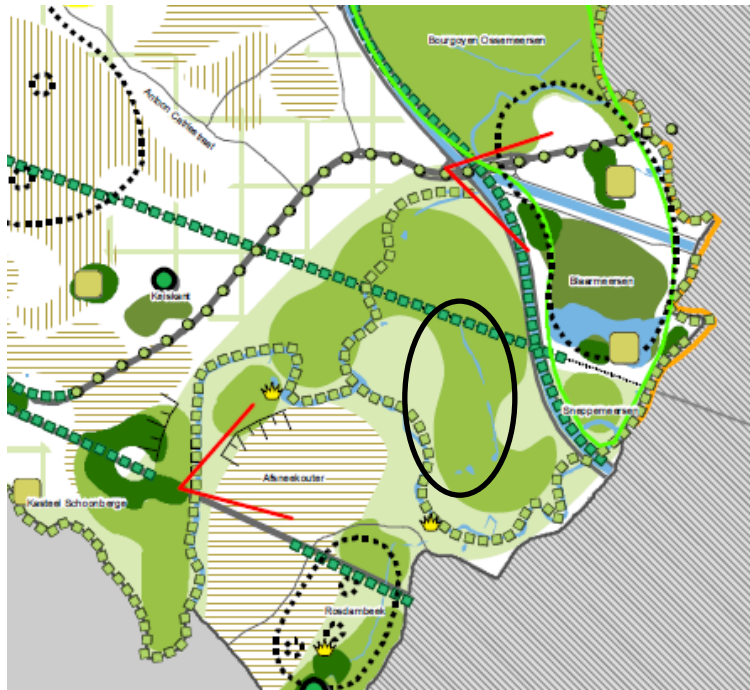
De Leievallei in Gent is gedeeltelijk versnipperd door infrastructuren. Het groen langs de R4, E40 (en dienstzone) en de spoorlijn Gent-Oostende vervult een belangrijke rol als verbindend element voor natuur en bos en zorgt eveneens voor visuele buffering.

De Afsneekouter is een goed bewaarde kouter grenzend aan de vallei. Dit grootschalige open landbouwgebied is als dusdanig te bewaren. Deze kouter maakt dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende RUP Groen.

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

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

¹² Natuurkernen worden omschreven als grote kernen (>50 ha) van aaneengesloten vegetatiecomplexen, met alle biologisch waardevolle en zeer waardevolle, vooral natuurlijke en halfnatuurlijke, ecotopen met een hoge soortenrijkdom of natuurbehoudswaarde.



Figuur 10: extract uit de gewenste groenstructuur (Groenstructuurplan)

Inrichtingsplan Assels VLM

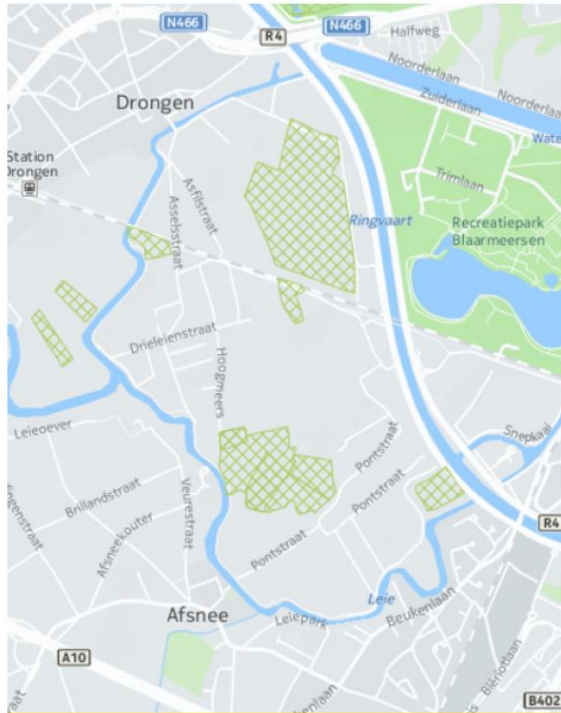
Ter realisatie van de richtplanopties van het Landinrichtingsproject Leie en Schelde, en in functie van de verbreding van de spoorweg, heeft de Vlaamse Landmaatschappij het inrichtingsplan 'Assels' opgemaakt (goedgekeurd 1 september 2003). Volgende doelstellingen en concepten hebben betrekking op het deelgebied:

- spoorlijn Gent-Oostende: begeleiding van de werken met als doel de integratie van de werken op ecologisch, landschappelijk en zacht recreatief vlak
- R4 + Ringvaart: verbeteren van de landschappelijke integratie van deze verkeersinfrastructuur
- zuidelijk meersen-donkengebied: behoud van het karakteristieke landschap van donken en meersen.

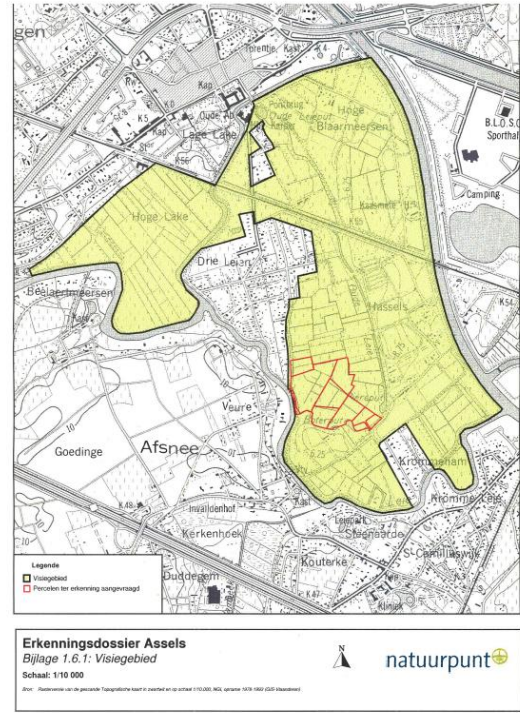
Erkend natuurreserveaat Gentse Leievallei

Het deelgebied is omringd door zones aangeduid als erkend natuurreserveaat "Gentse Leievallei". Dit natuurreserveaat is volledig in eigendom van Natuurpunt. Natuurpunt staat, in samenwerking met vrijwilligers en lokale landbouwers, in voor het beheer van dit natuurgebied.

Het deelgebied Assels, zoals opgenomen in het RUP Groen, is gelegen binnen het visiegebied van het natuurreserveaat. Dit betekent dat Natuurpunt hier een actief aankoopbeleid voert in functie van de uitbreiding van het natuurreserveaat.



aanduiding erkend natuurreservaat 'Gentse Leievallei' (beheerd door Natuurpunt)



aanduiding visiegebied van het natuurreservaat 'Gentse Leievallei'

Figuur 11: aanduiding erkend natuurreservaat 'Gentse Leievallei' en visiegebied van dit natuurreservaat

AGNAS

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

Het deelgebied Assels maakt deel uit van de regio Leiestreek, deel Noordelijke Leievallei. De visie op het gebied werd gebaseerd op het RUP Assels-Piereput dat parallel werd opgemaakt.

Voor het gebied werd dan ook volgende visie op Vlaams niveau voorop gesteld: “behoud en versterking van gevarieerde (open/halfopen) valleilandschappen met ruimte voor waterberging.”

Dit wordt gedifferentieerd als natuurverwevingsgebied. Landbouw en natuur zijn nevenschikte functies. Beperkte delen van het valleilandschap kunnen een hoofdfunctie natuur of landbouw hebben.

Met voorliggend RUP Groen wordt er dan ook gekozen om voor het gebied de Assels in zijn totaliteit een hoofdfunctie natuur toe te kennen.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied is een belangrijk onderdeel van de Leievallei en is een onderdeel van een cluster natuur- en meersengebieden.

De ruimtelijke opties zoals bedoeld in het RUP Assels/Piereput kunnen blijvend ondersteund worden. Er wordt echter vastgesteld dat het gebied steeds meer aangesneden wordt in functie van private paardenpistes en hobbylandbouw. Hierdoor nemen zowel de landschappelijke kwaliteiten, de natuurwaarden en de belevingswaarde van het gebied snel af. Door de opname van het deelgebied in het RUP Groen wordt echter expliciet gekozen om het gebied een natuurbestemming te geven en zo mogelijkheden te creëren in functie van nieuwe natuurontwikkeling. De herbestemming van het deelgebied Assels heeft dan ook de bedoeling om het gebied te vrijwaren van verdere aantasting en privatisering en in kader van verdere natuurontwikkeling en het verhogen van de aanwezige natuurkwaliteiten. Dit betekent ook dat op die manier de uitbreiding van het aanpalende erkend natuurreservaat 'Gentse Leievallei' mogelijk wordt. Om de structurerende onderdelen van de gewenste groenstructuur te beschermen en kansen te geven om uit te groeien tot waardevolle natuur, wordt dit gebied expliciet herbestemd naar 'zone voor natuur'.

De private woningen en hieraan gekoppelde tuinen kunnen hun bestaande bestemming behouden. Het is niet de bedoeling om deze woningen in een ruimtelijk kwetsbare zone onder te brengen, waardoor hun basisrechten zoals opgenomen in de VCRO beperkt zouden worden. Voor de twee woningen gelegen op de Leieoever, momenteel gelegen in een zone voor valleigebied, wordt een strook van 50 m ten opzichte van de straatzijde niet opgenomen in het RUP Groen. De delen van de tuin gelegen achter deze 50 m-zone, worden echter wel herbestemd in voorliggend RUP Groen. Dit heeft de bedoeling om tuinconstructies e.d. tot diep in de open ruimte te beperken.

In kader van een gewenst nieuw wandelpad (zie verder) en het aanwezige veer, zijn bijzondere voorschriften van toepassing.

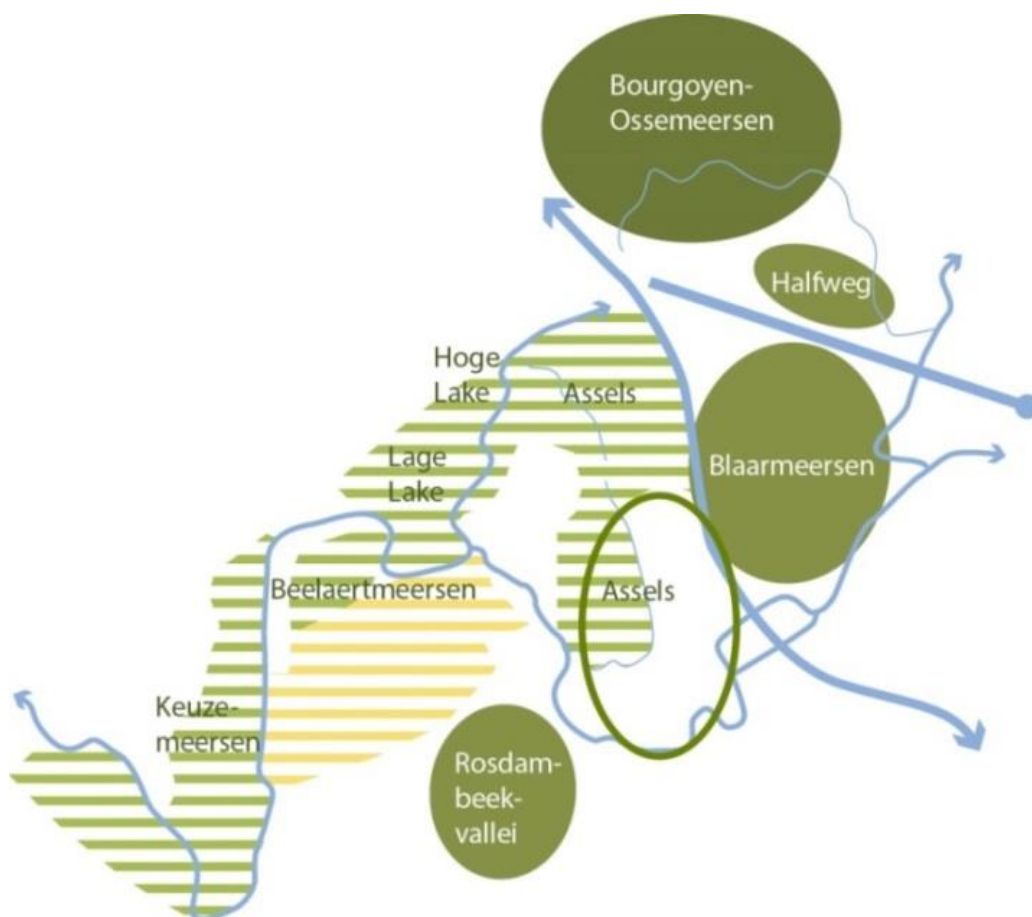
7. concepten

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

Concept groen netwerk (macro)

De Leievallei functioneert als groene long voor de Stad. Er worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden om een aaneengesloten groenstructuur te creëren die de grotere openruimtegebieden in de Leievallei buiten Gent (Sint-Martens-Latem en Deinze) verbindt met de binnenstad. De Leievallei bestaat op Gents grondgebied uit de Keuzemeersen, de Beelaertmeersen, Hoge Lake, Lage Lake, Assels, de Hoge Blaarmeersen, Blaarmeersen, park Halfweg en de Bourgoyen-Ossemeersen.

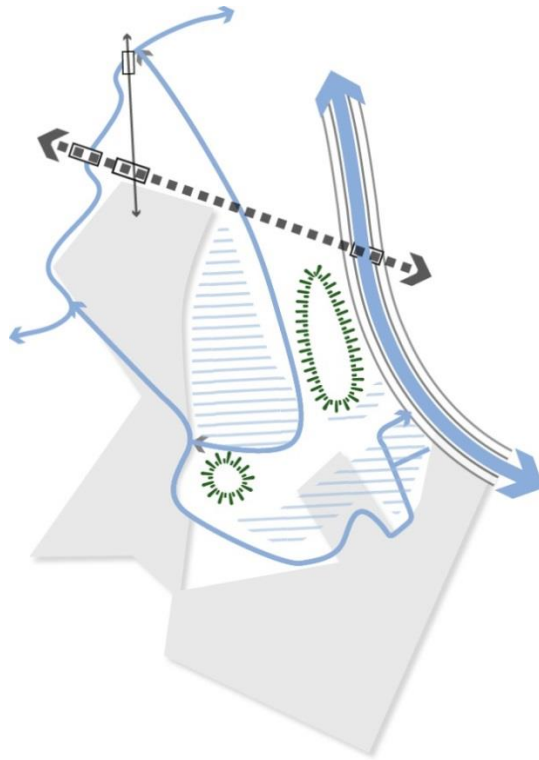
De Leie is uiteraard drager van de groenstructuur, maar ook een aantal oude Leiearmen spelen een belangrijke rol als structurerende drager van het meersengebied. De groenas langs de Leie geeft eveneens mee structuur aan het gebied. Ook de natuurverbinderende functie van de groene ring wordt versterkt.



Figuur 12: concept groen netwerk (macro)

Concept: gradiënten op basis van bodemstructuur

Het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door een microreliëf met een eigen bodemstructuur. Deze bodemkundige variatie en het kleinschalig reliëf op zeer korte afstand zijn uniek in het Gentse en moeten dan ook beschermd worden. Er zijn de alluviale gronden (natte kleigronden), oeverwallen (zandleem), valleiflanken en twee donken (zandgronden). De verdere ontwikkeling van het gebied wordt geënt op deze fysieke structuur. De lagere gronden worden historisch gekenmerkt door meersen. De hoger gelegen gronden zijn historische donken¹³ met verspreide historische hoeves.



Figuur 13: concept gradiënten op basis van bodemstructuur

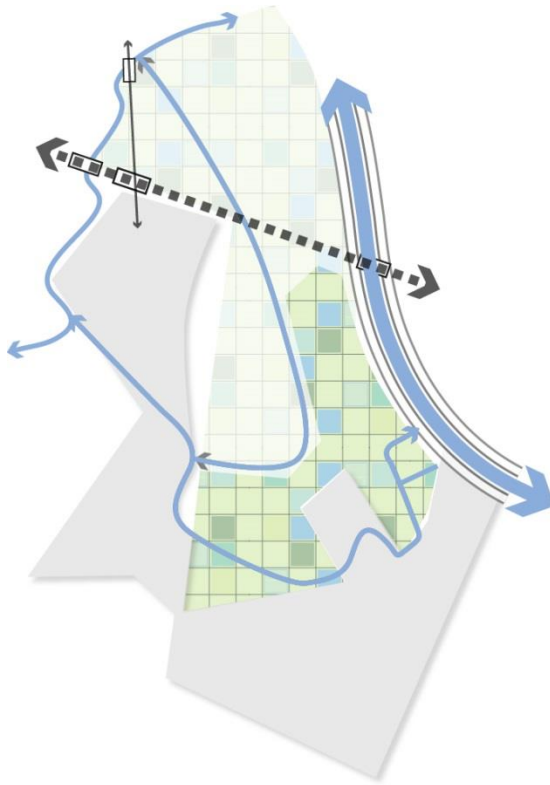
Concept: verdere ontwikkeling van kleinschalig landschap

Het deelgebied bevat 2 landschapseenheden: de meersen en een donk. Landschapsherstel staat in beide eenheden voorop.

Het meersengebied is een historisch halfgesloten landschap, gekenmerkt door kleine landschapselementen. Dit staat in contrast met het open meersengebied ten westen van de Oude Leiearm, waar het laatste decennium een ander landschapsbeheer gevoerd is. De aanwezige kleine landschapselementen in het deelgebied de Assels worden verder versterkt. Het gaat over houtkanten, (knot)bomenrijen en kleinschalige beekbegeleidende bosjes. Op die manier ontstaat een gevarieerd kleinschalig landschap. Landbouw heeft een natuurondersteunende functie (bvb. maaibeheer).

¹³ Cultuurhistorische landschapskaart, Ruimtelijk Structuurplan Gent, 2003

Noordelijk in het deelgebied ligt een donk met een nog vrij open karakter. Deze visuele openheid wordt aangehouden. Storende elementen in het landschap, bijvoorbeeld paardenpistes of schuilhokken, worden in de mate van het mogelijke tegengegaan of indien mogelijk gebufferd. Het samenvoegen van percelen in functie van het maximaliseren van de aanwezige functie (hetzij paardenweides, hetzij andere vormen van (hobby)landbouw, hetzij tuinen) wordt verboden.

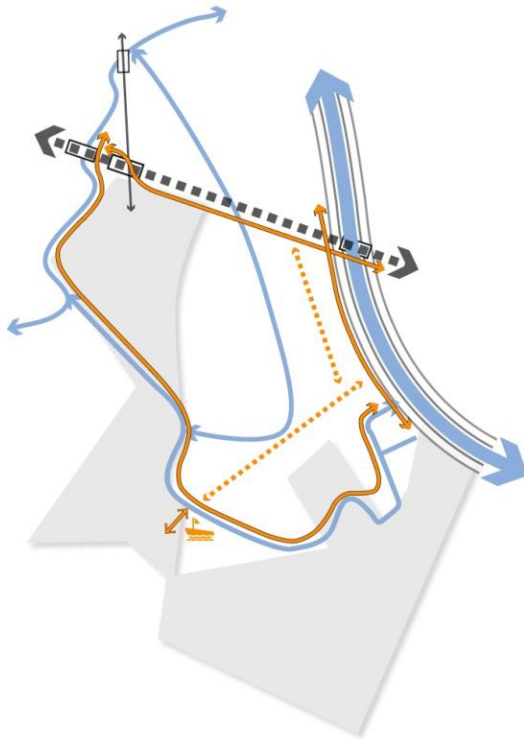


Figuur 14: concept verdere ontwikkeling van kleinschalig landschap

Concept: ruimte voor zachte recreatie

Het tragewegennetwerk wordt verder uitgebouwd en geoptimaliseerd in functie van (natuur)beheer en zachte recreatie. De Leievallei is een uitgesproken interessant gebied om te wandelen. Door een kleinschalig tragewegennetwerk te realiseren, dat aansluit op het omliggende recreatief netwerk, kan een uitgestrekte padenstructuur ontstaan.

De indicatieve overdruk 'gewenste wandelverbinding' zoals aangeduid in het huidige RUP 'Assels-Piereput' blijft geldig. Het is echter nog niet helemaal duidelijk waar dit indicatief aangeduide wandelpad exact zal komen te liggen. Om die reden wordt de overdruk niet overgenomen op het grafisch plan voor deelgebied Assels uit het RUP Groen. De gewenste verbinding wordt wel beschreven in de bijzondere voorschriften. Een wandelverbinding is immers nog niet gerealiseerd maar blijft wel gewenst. Dit werd bovendien ook opgenomen in het tragewegenplan Drongen.



Figuur 15: concept ruimte voor zachte recreatie

Er zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing voor dit deelgebied met betrekking tot de gewenste wandelverbinding.

8. uitvoering van het RUP

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

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

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

Natuurpunt is, als erkende natuurvereniging, eigenaar van 3 percelen binnen het deelgebied.

9. register planbaten en planschade

Het deelgebied Assels is binnen de huidige bestemming niet bebouwbaar. De private woningen en bijhorende tuinen worden niet opgenomen in voorliggend RUP Groen, en blijven hun huidige bouwrechten behouden. De wijziging van de huidige bestemming heeft bijgevolg geen gewijzigde bouwrechten tot gevolg.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

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

Het deelgebied is grotendeels gelegen in geregistreerd landbouwgebruik en binnen de huidige bestemming is landbouw toegelaten. Dit betekent dat voor dit gebied de eigenaars die meer dan 0,5 ha bezitten, in principe kapitaalschade kunnen vragen aan de VLM.

10. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor valleigebied
- zone voor agrarisch gebied met ecologisch belang
- zone voor wegen
- zone voor wegen uitsluitend plaatselijk verkeer
- wandelverbinding.

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

11. landbouwimpact

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

bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

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

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

Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Assels:

- *totale oppervlakte (in ha):* 55.5
- *oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha):* 40.9
- *aantal gebruikspcelen:* 31
- *% in landbouwgebruik:* 74
- *aantal gebruikers:* 8

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

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

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