



RUP 169: Thematisch RUP Groen BUNDEL GENT CENTRUM DEEL 5

Voorlopige vaststelling

Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Publicatiedatum

10 september 2020

Inhoudelijk bevoegde schepen

Astrid De Bruycker

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

Procedureel bevoegde schepen

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Betrokken schepen (flankerend landbouwbeleid)

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Ruimtelijk planner

Liesbeth De Smet

bouwen@stad.gent

www.stad.gent/rupgroen

Postadres

Stad Gent – Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

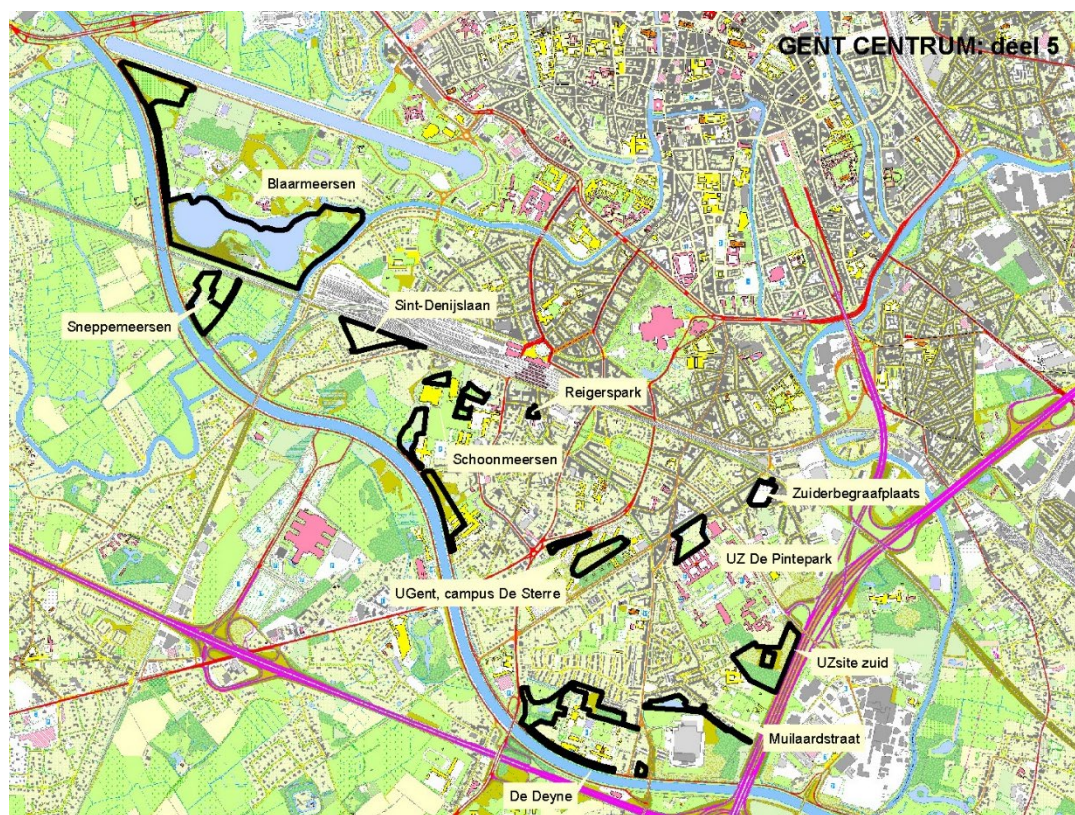
Tel. 09/266.79.50

Inhoud

Overzicht	5
Algemene Stedenbouwkundige voorschriften	6
Gehanteerde begrippen	6
Algemene stedenbouwkundige voorschriften	7
Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone	8
Zone voor park (P)	8
Zone voor begraafpark (BP)	10
Zone voor bos (B)	11
Zone voor natuur (N)	12
Zone voor parkachtige tuin (PT)	14
Deelgebied 180 – Gent centrum – Blaarmeersen	15
Toelichtingsnota	15
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	22
Deelgebied 181 – Gent centrum – Campus De Sterre	24
Toelichtingsnota	24
Deelgebied 182 – Gent centrum – De Deynecampus	32
Toelichtingsnota	32
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	42
Deelgebied 184 – Gent centrum – Muilaardstraat	43
Toelichtingsnota	43
Deelgebied 185 – Gent centrum – Schoonmeersen	46
Toelichtingsnota	46
Deelgebied 186 – Gent centrum – Sint-Denijslaan	53
Toelichtingsnota	53
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	58
Deelgebied 187 – Gent centrum – Snappemeersen	60
Toelichtingsnota	60
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	68

Deelgebied 188 – Gent centrum – UZ-site De Pintepark	69
Toelichtingsnota	69
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	75
Deelgebied 189 – Gent centrum – UZ-site zuid	76
Toelichtingsnota	76
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	81
Deelgebied 190 – Gent centrum – Zuiderbegraafplaats	82
Toelichtingsnota	82
Deelgebied 193 – Gent centrum – Reigerspark	86
Toelichtingsnota	86
Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften	89
Legende feitelijke en juridische toestand	90

Overzicht



Algemene Stedenbouwkundige voorschriften

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

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

Gehanteerde begrippen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ondergeschikt: van betrekkelijk minder grote betekenis.

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

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

1. Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

- de plaatsing van publiciteitsinrichtingen, uitgezonderd niet-verlichte uithangborden met een oppervlakte kleiner dan 1m² en bevestigd aan een bestaand gebouw.
- de plaatsing van grootschalige, middenschalige of kleine windturbines
- de plaatsing van nieuwe installaties voor mobiele telecommunicatie
- alle terreinophogingen tenzij in functie van het realiseren van de bestemming
- opslag van materialen, vloeistoffen, gassen behalve het stockeren van groen- en ander afval afkomstig van het onderhoud van de betreffende zone
- de plaatsing van bovengrondse vrijstaande elektriciteits- of gascabines tenzij ter vervanging van een bestaande elektriciteits- of gascabine.

2. Waterbeheersingswerken

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

3. Hoogspanningsleidingen

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

De aanvragen voor vergunningen voor hoogspanningsleidingen en hun aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de In grondkleur aangegeven bestemming. Deze bestemming is van toepassing in zoverre de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang wordt gebracht.

Algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone

Zone voor park (P)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als een parkruimte fungeren. Parken zijn in hoofdzaak rustige, groene ruimtes. Een beperkte invulling met zachte recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van dit gebied. Het gaat bijvoorbeeld over wandelen, picknicken, spelen, sporten buiten clubverband, enz. De recreatiefunctie dient steeds ondergeschikt te zijn aan de parkfunctie. De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke recreatieve mogelijkheden er zijn. Voorbeelden van recreatie die niet meer als ondergeschikt aan de parkfunctie beschouwd kan worden zijn tennisvelden, kunstgrasvelden, grootschalig skatepark, enz. Reca is niet toegelaten tenzij als tijdelijke bestemming en voor zover de impact (hinder) op het park beperkt blijft. De toegelaten duur en ruimte-inname moeten beperkt blijven en in verhouding staan tot de draagkracht van het park (bijvoorbeeld de groene en ecologische waarde, publieke functie, bodemkwaliteit, enz.). De grootte en (omgevings)context van het park bepalen mee welke mogelijkheden er zijn betreffende het toelaten van tijdelijke reca. Indien geoordeeld wordt dat de impact te groot is, kan een tijdelijke recafunctie geweigerd worden.	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van parken. Deze parken hebben een ontmoetingsfunctie. Alle vormen van recreatief medegebruik zijn toegelaten voor zover ze de parkfunctie niet in het gedrang brengen. Reca is niet toegelaten, tenzij tijdelijk en voor zover ze de parkfunctie ondersteunt en niet in het gedrang brengt. Permanente horeca is in geen geval toegelaten.
Inrichting en beheer	Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van de parken staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie, enz. Bij de heraanleg van een park zijn o.a. werken (afgravingen of verhardingen) in functie van sport of spel mogelijk. Dit moet steeds afgewogen worden in functie van de schaal, de identiteit en de draagkracht van het park. Er dient bij de aanplant van opgaand groen steeds rekening gehouden te worden met belangrijke zichten, vista's, waardevolle dreven, waardevolle parkrand- of persceelsrandbegroeiing. Nieuwe beplanting is bij voorkeur inheems.	Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het groene karakter van de parken of recreatief medegebruik, zijn toegelaten voor zover er rekening gehouden wordt met de natuurwaarden, de landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden van het betreffende park.

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

Zone voor begraafpark (BP)

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

Zone voor bos (B)

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

Zone voor natuur (N)

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

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

Zone voor parkachtige tuin (PT)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal tuinen die als open, groene ruimtes functioneren. Deze waardevolle en parkachtige tuinen zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als groene stapsteen tussen grotere groengebieden.	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle tuinen.
Inrichting en beheer	Het natuurlijke karakter moet beschermd en versterkt worden. De (her)aanleg moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren. Hoogstammige bomen vormen een belangrijk onderdeel van de parkachtige tuinen en dienen behouden te worden. Beperkte bebouwing is toegestaan in functie van de tuinfunctie. Verharding wordt vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Verhardingen moeten bijgevolg beperkt blijven tot het noodzakelijke minimum en moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater via goten, drainagebuizen of greppels aanwezig zijn, noch naar het afwateringssysteem, het rioleringsstelsel of een aanpalende oppervlakte.	Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn mogelijk met behoud van de bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen. De hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van de waardevolle tuinen en dienen behouden te worden. Indien het vellen van een hoogstam noodzakelijk is (vb. wanneer hij een acuut gevaar vormt) moet deze vervangen worden door een inheemse boom die kan uitgroeien tot een duurzame boom. Vanuit het behoud van het cultuurhistorisch karakter van deze zone kan de verplichte vervanging met een inheemse boom komen te vervallen. Bebouwing is enkel mogelijk in functie van de tuinfunctie en wordt beperkt tot max. 5% van de perceelsoppervlakte met een max. van 40 m². Deze bijgebouwen mogen maximum 3,5m hoog zijn. Verharding wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke paden. Deze worden voorzien in waterdoorlatende materialen.

Deelgebied 180 – Gent centrum – Blaarmeersen

Toelichtingsnota

1. situering

De Blaarmeersen situeren zich aan de rand van de stad, richting Drongen. De Blaarmeersen is een stedelijk recreatiedomein gelegen tussen de Leie, de Watersportbaan, de R4 en de spoorlijn Gent – Brugge. Het park ligt in de Leievallei en is omgeven door grotere groenstructuren zoals de Bourgoyen en de noordelijke Assels.

De afbakening van het deelgebied bestaat voornamelijk uit de westelijke en zuidelijke randen van het recreatiedomein.

2. ruimtelijke context

Op het recreatiedomein bevindt zich een camping en zijn sportzalen en sportterreinen in openlucht opgericht, gaande van een sporthotel, wielerpiste, klimzaal tot tennisvelden, voetbalvelden en een atletiekpiste. In het zuiden van het recreatiedomein bevindt zich een grote vijver met aan de noordzijde een zwemzone en strand. De randen van het domein bestaan uit bosjes en parkachtige delen.



De randen, aan de kant van de spoorweg, de Ringvaart en de Leie zijn aangeduid als biologisch waardevolle (talud met) loofhoutaanplant, talud met verruigd grasland, verruigd grasland, opslag van allerlei aard en vochtig wilgenstruweel.

De kleine plas is aangeduid als biologisch waardevol stilstaand water zonder waterplanten; de grote plas als biologisch zeer waardevol stilstaand water/eutrofe plas, met aansluitend op de plas eveneens zeer waardevol rietland, mesofiel hooiland en verruigd grasland met minder algemene soorten.



Figuur 1: extract uit de biologische waarderingskaart

De plas, het park en het bosgebied van de Blaarmeersen zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van onder kranswiervegetatie (uniek en van belang op Europees niveau) en bittervoorn (vijver), wilde bijen (skiheuvel), muurhagedis, gierzwaluw, vleermuizen en hermelijn. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Op grotere schaal maakt voorliggend deelgebied deel uit van een ruimer groen netwerk, gaande van het stedelijk groengebied 'Bourgoyen – Halfweg – Blaarmeersen – Snepmeersen', over de Assels, de Hoge en Lage Lake en verder de Leie volgend. Alle groenzones die deel uitmaken van dit netwerk en op vandaag nog geen gepaste groene bestemming hebben, maken deel uit van het RUP Groen.



Figuur 2: schematische weergave van de situering van deelgebied Blaarmeersen ten opzichte van het ruimere groene netwerk

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van ca. 39 ha. Het volledige gebied is eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit een grote waterpartij, een bosstructuur, een groenbuffer richting R4 en kleinere open ruimtes. Ten oosten van de waterpartij is een speeltuin met verschillende toestellen aanwezig en bevinden zich verschillende constructies in functie van avontuurlijk spelen of sporten in de boszone. Het gaat bijvoorbeeld over een hoogterparcours. Doorheen het gebied lopen verharde en onverharde wandelpaden. Ter hoogte van de speeltuin en ten zuiden van de vijver bevinden zich twee gebouwen. Een cafetaria en een chalet. Deze laatste wordt gebruikt als depot voor de Groendienst.

4. bestaande juridische toestand

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

De grote plas, inclusief eiland en het rietland rondom is verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Het deelgebied Blaarmeersen is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemmingen “gebied voor dagrecreatie” en “gebied voor verblijfsrecreatie” volgens het gewestplan.

Aan de rand van het deelgebied, op de grens met de R4, loopt een waterloop van tweede categorie: de Ringgracht (provinciaal nummer O704). De Watering der Assels is de waterbeheerder van deze waterloop.

Het deelgebied wordt doorsneden door twee, niet afgeschafte buurtwegen, namelijk ‘chemin nr. 98’ en ‘chemin nr. 55’. Beide buurtwegen zijn niet meer aanwezig en worden onderbroken door de R4 en de spoorweg, waardoor het niet zinvol is deze opnieuw te openen.

Langs de Leie, op de rand van het deelgebied loopt een derde buurtweg ‘chemin nr. 143’. Deze komt overeen met het bestaande wandel- en fietspad op de oever van de Leie.

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

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹ is het domein aangeduid als “bos” en een “kleine natuurkern”. Het deelgebied maakt eveneens onderdeel uit van “cluster boskernen”.

Bovendien maakt de zone onderdeel uit van het concept “groene ring” uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent. 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. In de structuurvisie 2030 is het concept van de groene ring opnieuw opgenomen.

De grootstedelijke groene ring langsheen Ringvaart en R4 (in de westelijke, zuidelijke en oostelijke gedeelten rond de stad) vormt een kwalitatief te versterken kralenketting van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuur: de kralen krijgen kans om zich optimaal te ontwikkelen. Het gaat om bestaande groengebieden of campussen waar we nu al grotere potenties ervaren betreffende groene kwaliteiten. Ook tussen de kralen in de smallere delen van de ring bouwen we verbindingen uit 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)... Bovendien biedt de grootstedelijke groene ring de naastgelegen woonwijken, (verzorgings)instellingen en economische sites een zeker bufferend effect tegenover de R4 en een aangenaam kader. De grootstedelijke groene ring omvat ook de grootstedelijke fietsring. (Structuurvisie 2030, pag. 136)

In de Structuurvisie 2030 worden eveneens ruimtelijke bouwstenen van het waternetwerk vastgelegd. De Blaarmeersen maakt deel uit van één van deze bouwstenen als ‘geïsoleerde (recreatieve) waterstructuur’. Er wordt voor de Blaarmeersen ingezet op een verhoogde waterkwaliteit. Er wordt gestreefd naar een gedegen instandhouding en goed beheer van de sportinfrastructuur en het publieke domein. Voor de Blaarmeersen komt dit neer op een sterk

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

vergroende context waar sport, recreatie en natuurwaarden samen gaan. (structuurvisie 2030, pag. 153)

In de bindende bepalingen is de Blaarmeersen, als onderdeel van de vijfde groenpool, opgenomen als structuurbepalend element binnen het groeneruimtenetwerk en het waternetwerk.

De site is gelegen langs groenklimaat 6, richting 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.



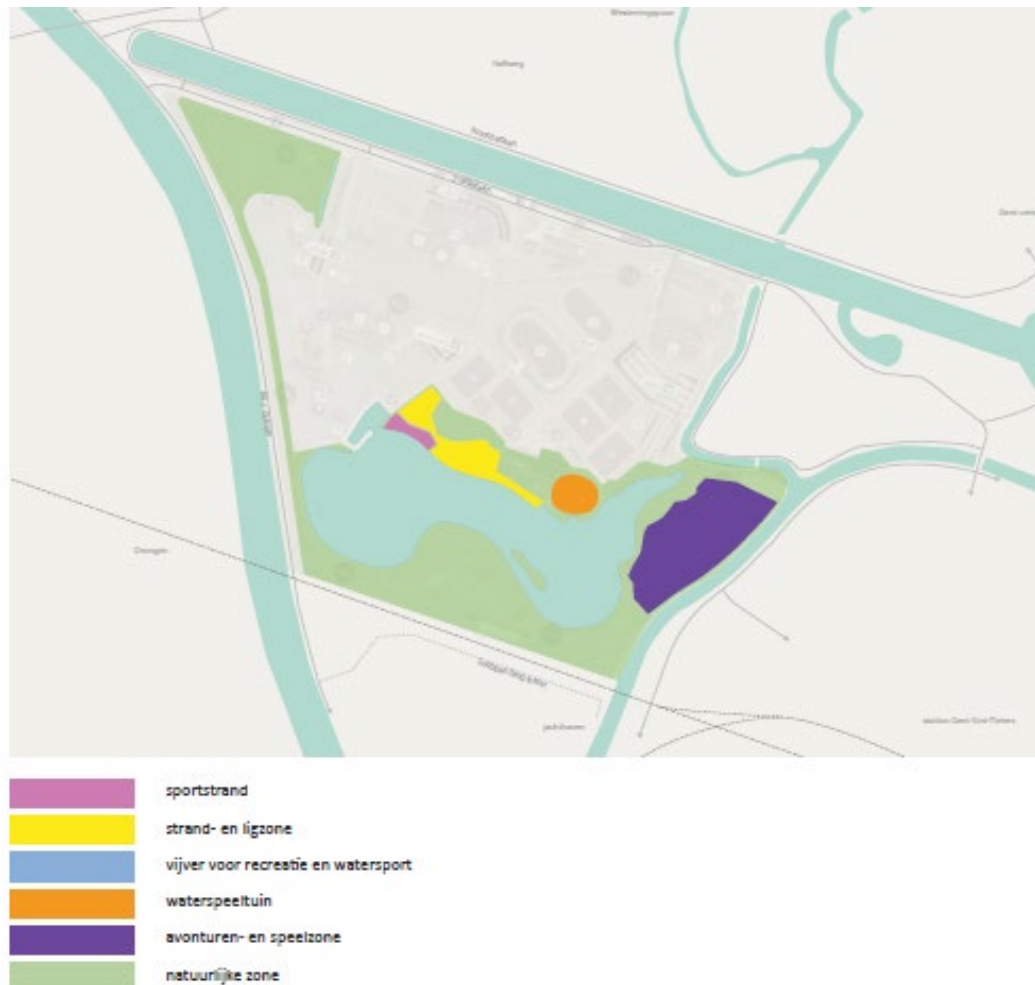
Figuur 3: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaat 6 t.h.v. deelgebied Blaarmeersen

Daarnaast bepaalt de Structuurvisie 2030 dat er naast de 4 groenpolen zoals bepaald in het Ruimtelijk Structuurplan Gent, een vijfde groenpool wordt uitgebouwd. Dit is het stedelijk groengebied Bourgoyen - Malem - Blaarmeersen - Snepemeersen. De groenpolen brengen robuust groen in en nabij de stedelijke ruimte.

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan

In 2011 werd een ontwikkelingsplan opgemaakt voor het Sport- en recreatiepark Blaarmeersen. In dit plan is

expliciet gekozen om het park te laten ontwikkelen als een bosrijke omgeving in een natuurlijk geheel. De delen die opgenomen zijn in het thematisch RUP Groen zijn aangeduid als “natuurlijke zone” en “avonturen- en speelzone”.



Figuur 4: extract uit het ontwikkelingsplan voor het sport- en recreatiepark Blaarmeersen

In het ontwikkelingsplan voor de Blaarmeersen wordt eveneens een fietsverbinding tussen de Koningin Fabiololaan en de Blaarmeersen opgenomen. In de studie ‘Project Gent Sint-Pieters – haalbaarheidsstudie fietsbrug over de Leie’ (2011) wordt de haalbaarheid onderzocht van drie varianten voor een toekomstige fietsbrug over de Leie. Er zijn sindsdien nog geen gedetailleerde plannen voor deze fietsbrug gekend.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaande publiek toegankelijke groenstructuur. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Op die manier wordt de groenstructuur, zoals vastgelegd in het ontwikkelingsplan, planologisch vastgelegd. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om deze groenstructuur te beschermen en toegankelijk te houden. Daarnaast heeft de Blaarmeersen, omwille van zijn omvang

en ligging in de Leievallei, een belangrijke rol in de ruimere groenstructuur. Het vormt een schakel tussen natuurreservaat de Bourgoyen-Ossemeersen, park Halfweg, de Sneppemeersen, Assels noord en Assels zuid.

Het bosachtige karakter van deze zone, dat ook als dusdanig in het groenstructuurplan is opgenomen, wordt als structurerend element beschermd door de herbestemming naar “zone voor bos”.

De realisatie van de geplande fietsbrug tussen de Blaarmeersen en de Koningin Fabiolalaan, de mogelijke herlocalisatie van de cafetaria, het (uitdovend) gebruik van de chalet als depot van de Groendienst en de mogelijkheden inzake spoorweginfrastructuur worden opgenomen in de specifieke voorschriften.

7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemmingen als “zone voor park” en “zone voor bos” zijn reeds gerealiseerd.

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

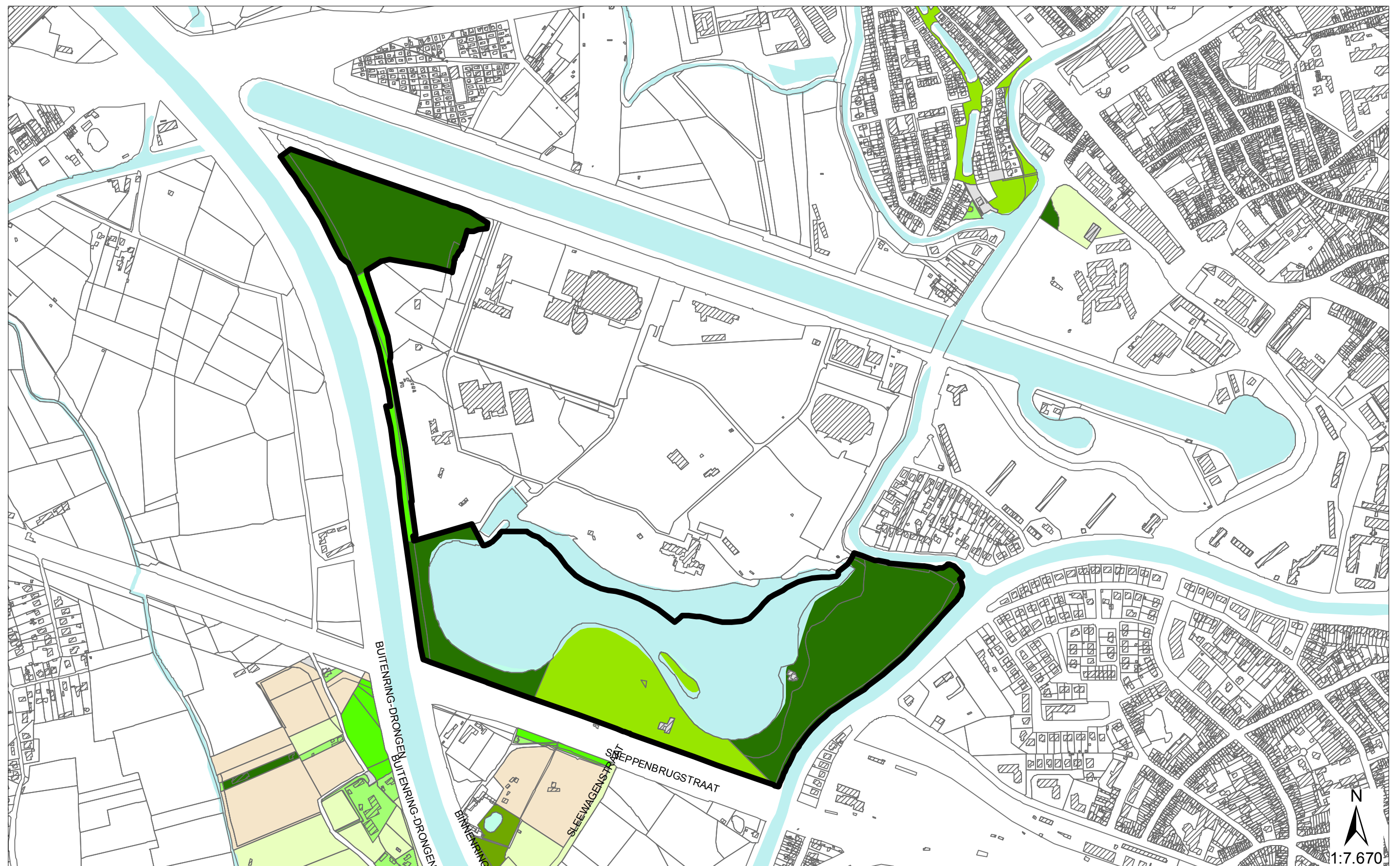
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- gebied voor dagrecreatie
- gebied voor verblijfsrecreatie.

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



180-Deelgebied Gent Centrum - Blaarmeersen

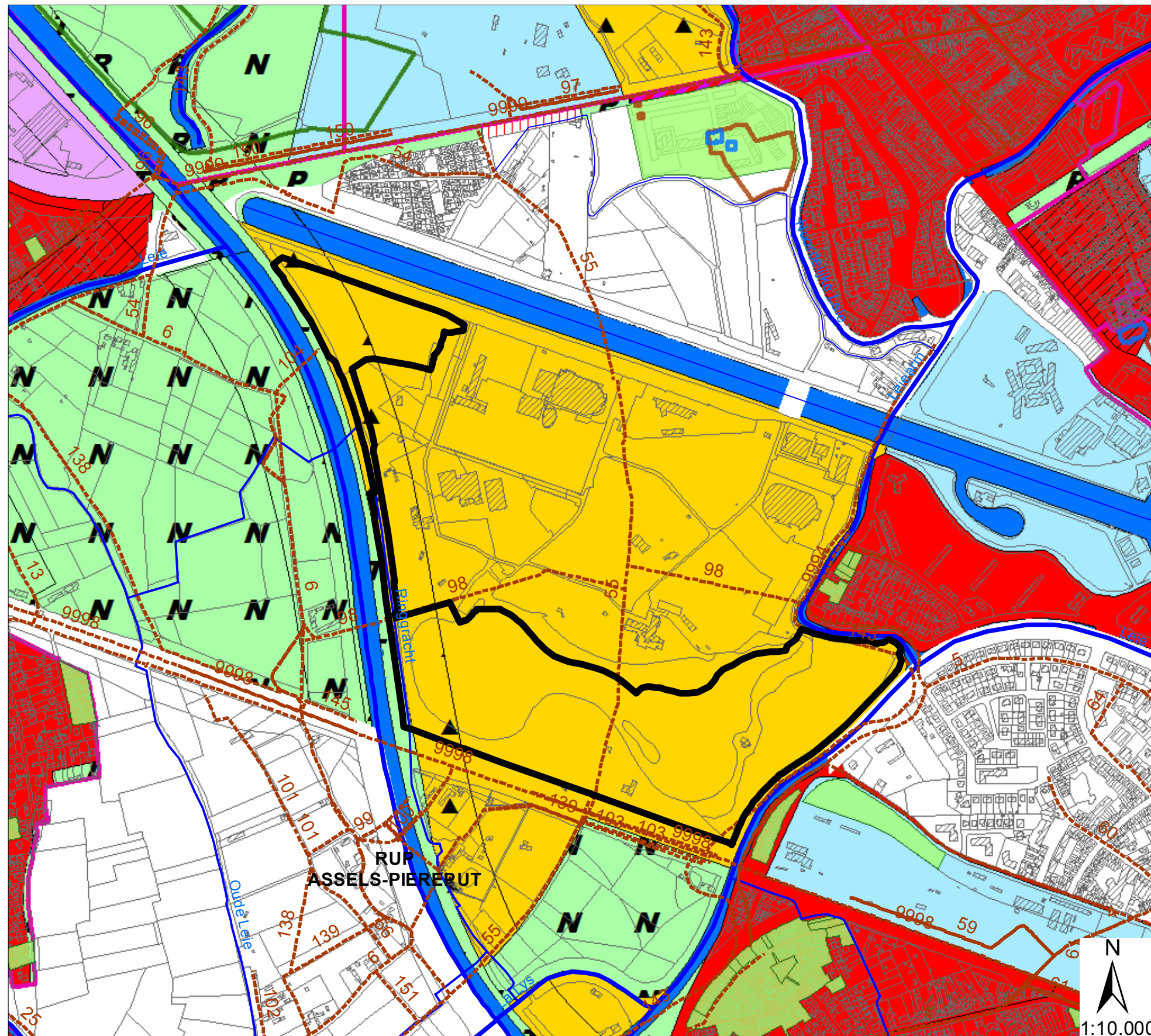
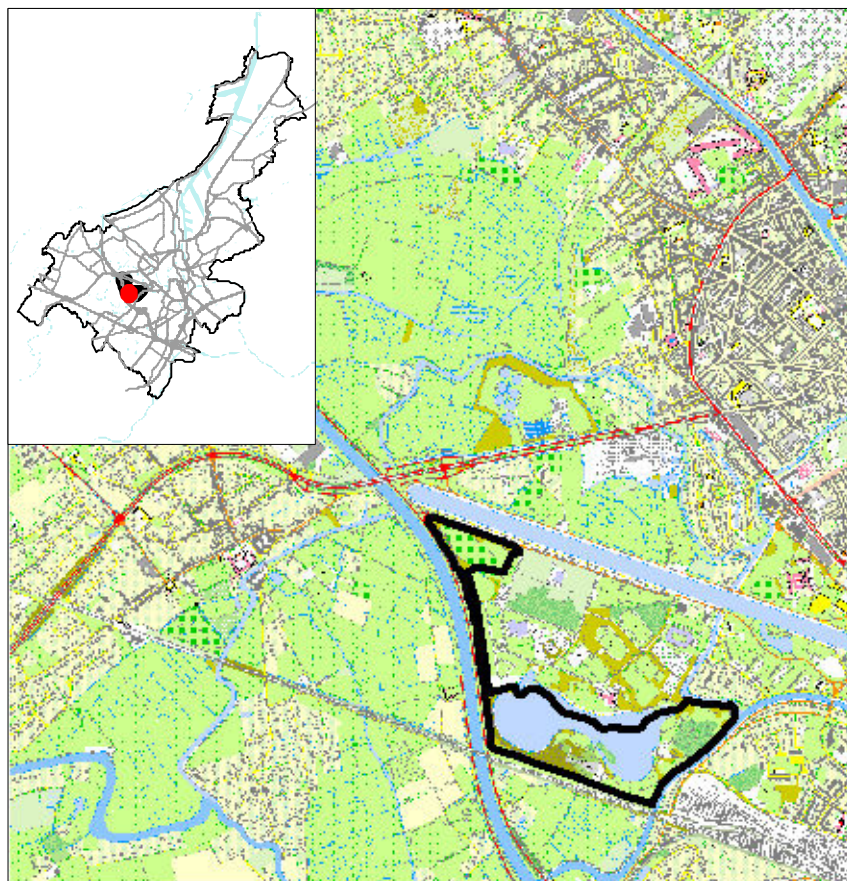
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



180-Deelgebied Gent Centrum - Blaarmeersen

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Juridische toestand

Luchtfoto

Gewestplan



180-Deelgebied Gent Centrum - Blaarmeersen

Kaart 2. Grafisch plan

0 50 100 200 300 400 500 m



1:5 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 180 – Gent centrum – Blaarmeersen		
Zone voor park (P) – Blaarmeersen		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	De bestaande cafetaria in zone voor park mag geherlocaliseerd worden. De footprint van het nieuwe gebouw is kleiner of gelijk aan de huidige footprint. Bij nieuwbouw moet de huidige cafetaria, inclusief de houten terrassen en verharding, gesloopt worden. Deze zone wordt aangelegd als park.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing. De bestaande cafetaria in het park mag geherlocaliseerd worden. De footprint van het nieuwe gebouw moet kleiner of gelijk aan de huidige footprint zijn. Bij nieuwbouw moet de huidige cafetaria, inclusief de houten terrassen en verharding, gesloopt worden. Deze zone moet aangelegd worden als parkzone.

Deelgebied 180 – Gent centrum – Blaarmeersen		
Zone voor bos (B) – Blaarmeersen		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	In de boszone tussen de Vissersdijk en de Griendijk is (her)aanleg van de avonturen- en speelzone mogelijk, concreet gaat het over de aanleg, het onderhoud en het in standhouden van een hoogte- en een laagteparcours. De depot van de Groendienst, in de bestaande chalet gehuisvest, kan in zijn huidige hoedanigheid blijven functioneren. Eens de werking van de Groendienst stopt, wordt de chalet, inclusief omringende verharding afgebroken en wordt dit deel ingericht als boszone. Alle werken die nodig zijn in functie van een functionele fietsverbinding en bijhorende fietsbrug (over de Leie zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze een minimale impact hebben op het bos.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing. In de boszone tussen de Vissersdijk en de Griendijk is (her)aanleg van de avonturen- en speelzone mogelijk. De bestaande chalet kan in zijn huidige hoedanigheid blijven functioneren. Instandhoudingswerken en verbouwingswerken zijn mogelijk. Uitbreidingen en herbouw niet. Werken die nodig zijn in functie van een functionele fietsverbinding en bijhorende fietsbrug over de Leie zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze een minimale impact hebben op het bos.

	Omwille van de ligging palend aan een spoorlijn, zijn constructies ten behoeve van de optimalisatie van het openbaar vervoer toegelaten. De vrije rand van de spoorweg wordt bepaald door de onderkant van het talud of vanaf 4,5m vanaf de buitenste spoorrail in geval het spoor op het maaiveld is gelegen, zoals op heden gekend. Binnen een strook van 10m breed, gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Het gaat bijvoorbeeld over een langsweg, een fietspad, nutsleidingen of extra sporen. Bij de plaatsing van nieuwe spoorgebonden constructies moet het maximale behoud van de openbare parkzone voorop staan.	Binnen de strook van 10m gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Deze constructies en hun ruimte-inname dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke. Het maximale behoud en functioneren van deze zone als publiek toegankelijk park is het uitgangspunt.
--	---	--

Deelgebied 181 – Gent centrum – Campus De Sterre

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied campus De Sterre is onderdeel van de universiteitscampus De Sterre, gelegen tussen de Krijgslaan en de De Pintelaan. De campus is genoemd naar het gelijknamige kruispunt waar de Kortrijksesteenweg, de Oudenaardsesteenweg, de Voskenslaan en de Krijgslaan samenkomen. Het deelgebied ligt in de omgeving van de woonwijk Sint-Pieters-Aalst en Nieuw Gent, en de ziekenhuiscampus UZ Gent.

De site bestaat uit een aantal grootschalige gebouwen verspreid over het complex, waaronder de lesgebouwen van de faculteit wetenschappen en twee studentenhomes. Centraal is een ruime groenzone aanwezig. Deze groenzone wordt opgenomen in het thematisch RUP Groen en wordt afgebakend tussen de gebouwen van home Bertha De Vries (op 8m afstand) en de achterzijde van de gebouwen gelegen langs de Krijgslaan. Dit betekent dat een diepe strook ten opzichte van de De Pintelaan niet is opgenomen in het RUP Groen en gevrijwaard blijft als mogelijke bouwzone. De achterzijde van de huidige schietstand (gebruikt door de 'Royal Cody Rifle Club') is wel opgenomen. Ter hoogte van het kruispunt Krijgslaan – Galglaan is eveneens een strook niet mee opgenomen.

Daarnaast bestaat het deelgebied uit een groenstrook tussen de Krijgslaan en de parallelweg.

2. ruimtelijke context

Op een verlaten militair oefenterrein in de zuidelijke stadsrand bouwt de universiteit in de jaren 1960 een moderne campus voor de faculteit Wetenschappen. Het campusmodel, een geïsoleerde, groene universiteitssite die les-, onderzoeks- en leefvoorzieningen bundelt, komt overgewaaid uit de Verenigde Staten en wordt duchtig gekopieerd door Europese universiteiten. Die zien zich in de golden sixties immers allemaal geconfronteerd met een enorme stijging van de studentenpopulatie, een stijging die niet enkel kan worden opgevangen door de oude sites in het stadscentrum uit te breiden.²

² <http://www.ugentmemorie.be/plaatsen/de-sterre>



Figuur 5: zicht op de campus vanaf de Krijgslaan (bron: website Ugent)

Het centrale deel van de Campus Sterre is aangeduid als biologisch zeer waardevol mesofiel hooiland met bijzondere soorten met (tweede eenheid) loofhoutaanplant en een eveneens biologisch zeer waardevolle goed ontwikkelde oude loofhoutaanplant met (als tweede eenheid) opslag van allerlei aard. In de randen een biologisch zeer waardevolle goed ontwikkelde, oude loofhoutaanplant (opslag allerlei aard); biologisch soortenrijk bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem en een biologisch waardevolle loofhoutaanplant met opslag.



Figuur 6: extract biologische waarderingskaart

Het centrale grasland wordt specifiek gekenmerkt door de zeldzame wasplaten die er voorkomen. *“Wasplaten, hier opgevat in zeer brede zin, worden soms de “orchideeën onder de fungi” genoemd; niet alleen omwille van hun opvallende kleuren, maar ook omdat zij gewoonlijk met meerdere soorten samen groeien in specifieke biotopen. Veel Wasplaten zijn min of meer gebonden aan (zeer) oude, onverstoorde, schrale graslanden, waarbij zij samen met een aantal andere specifieke macrofungi rijke mycologische associaties vormen die men met een algemene term*

“wasplaatgraslanden” noemt. De schaarsheid van deze kwetsbare graslanden heeft voor gevolg dat vele van deze soorten opgenomen zijn in de West- en Noord-Europese Rode lijsten.”³

Voorliggend deelgebied is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten (gebaseerd op: de rode lijstsoorten, de habitatsoorten, prioritaire soorten van Oost-Vlaanderen en het belang van de populatie voor Gent), uiteraard komen er ook veel andere (niet bedreigde) soorten voor.

Volgende soorten maken van het geheel een hotspot (deze soorten komen dus voor op een of meerdere van de hoger genoemde lijsten):

- Een 6-tal soorten lieveheersbeestjes (o.a. bruin lieveheersbeestje en tweestippig lieveheersbeestje).
- Een 10-tal planten eigen aan heischraal grasland (van de in totaal misschien 300 soorten planten die hier voorkomen): o.a. beemdkroon, bevertjes (soort gras) en een aantal orchideeën. Begin jaren 2000 kwamen hier nog een zestal soorten orchideeën voor, nu nog een tweetal soorten, met name bijenorchis en bosorchis.
- Het gebied hoort bij de belangrijkste wasplatengraslanden, of paddenstoelrijke graslanden, van Vlaanderen. Het betreft eveneens een aantal rode lijstsoorten. Van een 14-tal wasplaten in de jaren 2000, komen er nu nog een 5-tal voor, waaronder de grauwe wasplaat en de stinkende wasplaat. Naast de wasplaten zijn de opvallendste soorten de aardsterren, aardtongen en de mychorizen paddenstoelen. Deze laatste leven in symbiose met bomen, o.a. berk, eik en populier. Van de 100 soorten die hier voorkomen zijn er een 20-tal rode lijst soorten: o.a. vroeg eekhoorntjesbrood en hanekam (beide eetbaar).
- Ook algemenere soorten zoals het sneeuwzwammetje komen hier voor.
- Paddenstoelen zijn betere indicatoren voor oud grasland dan hogere planten. De betreffende graslanden zijn minimaal 50 jaar niet meer gescheurd of grondig verstoord (voormalig militair domein).
- Daarnaast is het gebied ook belangrijk voor vele (andere) insecten, zoals solitaire bijen en vlinders.

Het betreft een deelgebied met bestaande waardevolle natuur, en heeft een oppervlakte van 3,24 ha. Het gebied is eigendom van de Universiteit Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het centrale gedeelte bestaat uit een open hooiland met verschillende bosrijke plekken. Tussen home Bertha De Vriese en de lesgebouwen is een knuppelpad aanwezig. De strook langs de Krijgslaan bestaat uit een soortenrijk grasland rijk aan paddenstoelen met verspreide hoogstammige bomen.

³ Walley, R., CLEMENT, C., Verbeken, A., & VAN LANDUYT, W. (n.d.). Een voorlopige Rode Lijst van Wasplaten (*Hygrocybe* s.l. en *Camarophyllopsis*) in Vlaanderen. *Belgian Journal of Botany* – uit het Masterplan Campus De Sterre, versie 21 juni 2017



Figuur 7: schema doorlatende oppervlakte (bron: masterplan De Sterre, 21 juni 2017)

4. bestaande juridische toestand

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

De campus De Sterre is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan.

Dwars over de centrale groenzone is in de Atlas der Buurtwegen een buurtweg aangeduid (chemin 79). Deze buurtweg is op terrein niet meer aanwezig, maar is niet afgeschaft. 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

Ruimtelijk Structuurplan Gent en Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent

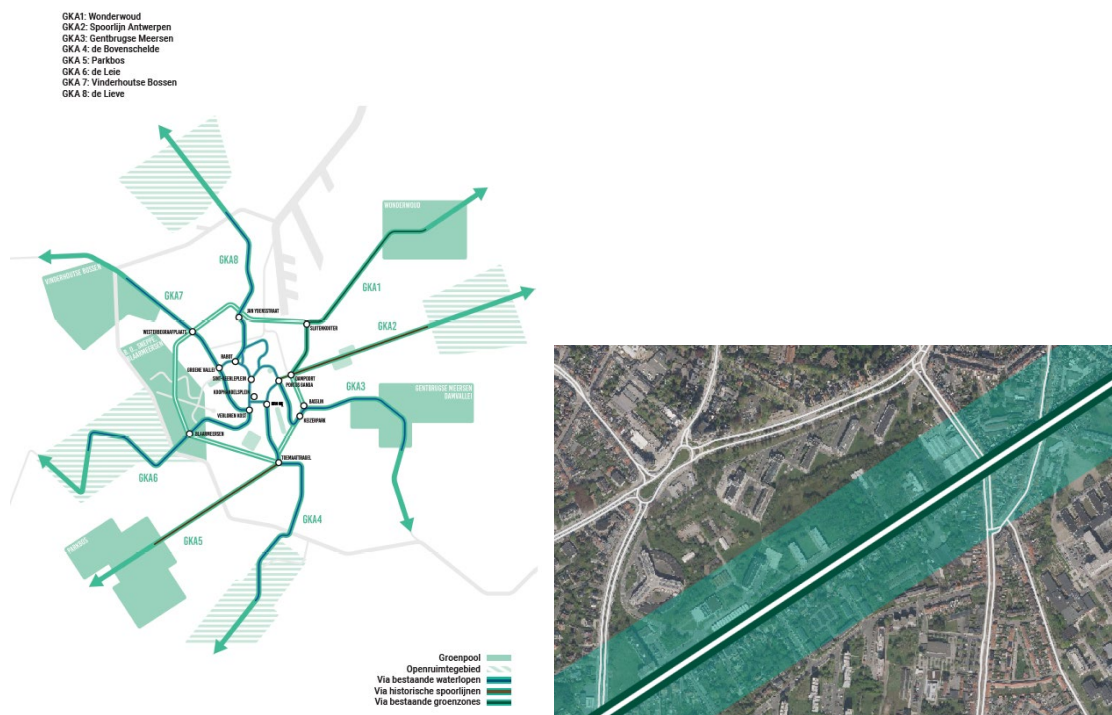
Campus De Sterre is in het Ruimtelijk Structuurplan Gent aangeduid als een onderdeel van de gewenste groenstructuur. Het is een van de kleinere natuurgebieden. Deze bevinden zich voornamelijk in de stedelijke of randstedelijke omgeving. Het zijn natuurelementen (perceeltjes) waar natuur de inrichting dient te bepalen. Een aantal is gericht op de bescherming van bestaande zeer waardevolle elementen; een aantal andere worden voorgesteld om te ontwikkelen. Daarnaast kunnen deze elementen nog andere groenfuncties hebben. Campus De Sterre is geselecteerd als één van de belangrijkste kleinere natuurgebieden. In Ruimte voor Gent wordt gebouwd aan een stabiel en robuust groenruimtenetwerk. De standstill voor natuur blijft een uitgangspunt.

Bovendien is in het Ruimtelijk Structuurplan Gent specifiek opgenomen dat een aantal herbestemmingen wenselijk zijn in functie van het realiseren van de gewenste groenstructuur op gemeentelijk niveau. Buiten de verbindende delen van de groenassen wordt onder andere ook “de centrale delen met natuurlijke waarde in de UG-site Krijgslaan” expliciet vermeld. Ook in Ruimte voor Gent is de actie ‘opmaak van RUP’s voor ontbrekende bouwstenen van het groeneruimtenetwerk (waar relevant) opgenomen’.

Daarnaast zijn in het Ruimtelijk Structuurplan Gent een aantal groenassen geselecteerd. Het deelgebied campus De Sterre is gelegen langs Groenas 5. Deze vormt een aaneenschakeling van volgende natuurgebieden:

- groene bebouwde site U.G. Krijgslaan (campus De Sterre) met bijzonder natuurwaarden;
- kastelensite Zwijnaarde als te ontwikkelen groenpool.

In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent wordt verder gebouwd aan de groenklimaatassen en zijn deze opgenomen als strategisch project. Groenklimaatassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de dragers. Ze rijgen verschillende publieke (groene) ruimtes als een kralensnoer aaneen, zowel kleine natuurgebieden en groenelementen in de stedelijke omgeving onderling als de grote eenheden natuur (in ontwikkeling) in de groeistad. Daartoe heeft ze over haar gehele lengte een herkenbare minimale breedte met groenelementen. Bovendien heeft elke groenklimaatas specifieke kenmerken. Groenklimaatassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.



Figuur 8: kaart situering groenklimaatassen + concrete ligging groenklimaatas 5 t.h.v. deelgebied campus De Sterre

Daarnaast maakt de campus De Sterre deel uit van de zuidelijke strategische zone, zoals beschreven in de Structuurvisie 2030. Dit gebied vervult een rol als kennispoort van de stad. Er wordt bepaald dat o.m. de terreinen van de campus De Sterre verder verdicht worden, maar dat dit gebeurt met respect voor de kleine natuurgebieden. (Structuurvisie 2030, pag. 85)

Groenstructuurplan

ruimtelijk-landschappelijk een essentieel onderdeel van het oorspronkelijke campus-concept. Deze groenzones moeten in verhouding staan tot de aanwezige (en nieuwe) grootschalige bebouwing en vormen een meerwaarde voor de studentenhomes.

In afwachting van een gevalideerd masterplan, werd in overleg met de UGent een minimaal te behouden groenzone aangeduid. Binnen deze zone zal in het masterplan geen bebouwing worden voorzien en zal de schietstand, die tot diep in de open ruimte doordringt, verwijderd worden.

Bij de afbakening van het deelgebied is een evenwicht gevonden tussen het beschermen van het meest biologisch waardevolle gedeelte (centraal en langs de Krijgslaan) en het behoud van een beeldbepalende groenstrook (langs de Krijgslaan) en blijven tegelijkertijd nog voldoende ontwikkelingsmogelijkheden op de site te behouden.

Het blijft mogelijk om de studentenhome (40.13) langs de De Pintelaan uit te breiden, er blijft immers een strook van ca. 75 m ten opzichte in huidige bestemming met bouwbaarheid behouden. Het gebouw waarin momenteel een schietstand is ondergebracht (40.27) is nu zeer diep gebouwd en versnipperd het centrale groengebied. Op termijn is het de bedoeling om de achterzijde van dit gebouw te verwijderen, zodat een meer aaneengesloten groenzone kan ontwikkelen. Gebouw 40.22 zal in de toekomst allicht afgebroken worden. Maar de mogelijkheid om op deze locatie een nieuw gebouw op te richten blijft behouden.

Ter hoogte van de gebouwen langs de Krijgslaan behoudt de contour van het thematisch RUP Groen een voldoende afstand (minstens 8m) zodat hier in de toekomst nog noodzakelijke toevoegingen kunnen gebeuren (zoals gasopslag, onderzoekstellen die niet binnen kunnen geplaatst worden, enz.) en een voldoende brede onderhouds- en noodzone te kunnen behouden.

Omwillen van de unieke vegetatie, die weinig verstoring verdraagt, wordt het deelgebied herbestemd naar een zone voor natuur.

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

7. uitvoering van het RUP

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

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 8, sectie H, 726K (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 8, sectie H, 740E2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 8, sectie H, 740C2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 8, sectie H, 740D2 (gedeeltelijk).

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

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



181-Deelgebied Gent Centrum - UGent, campus De Sterre

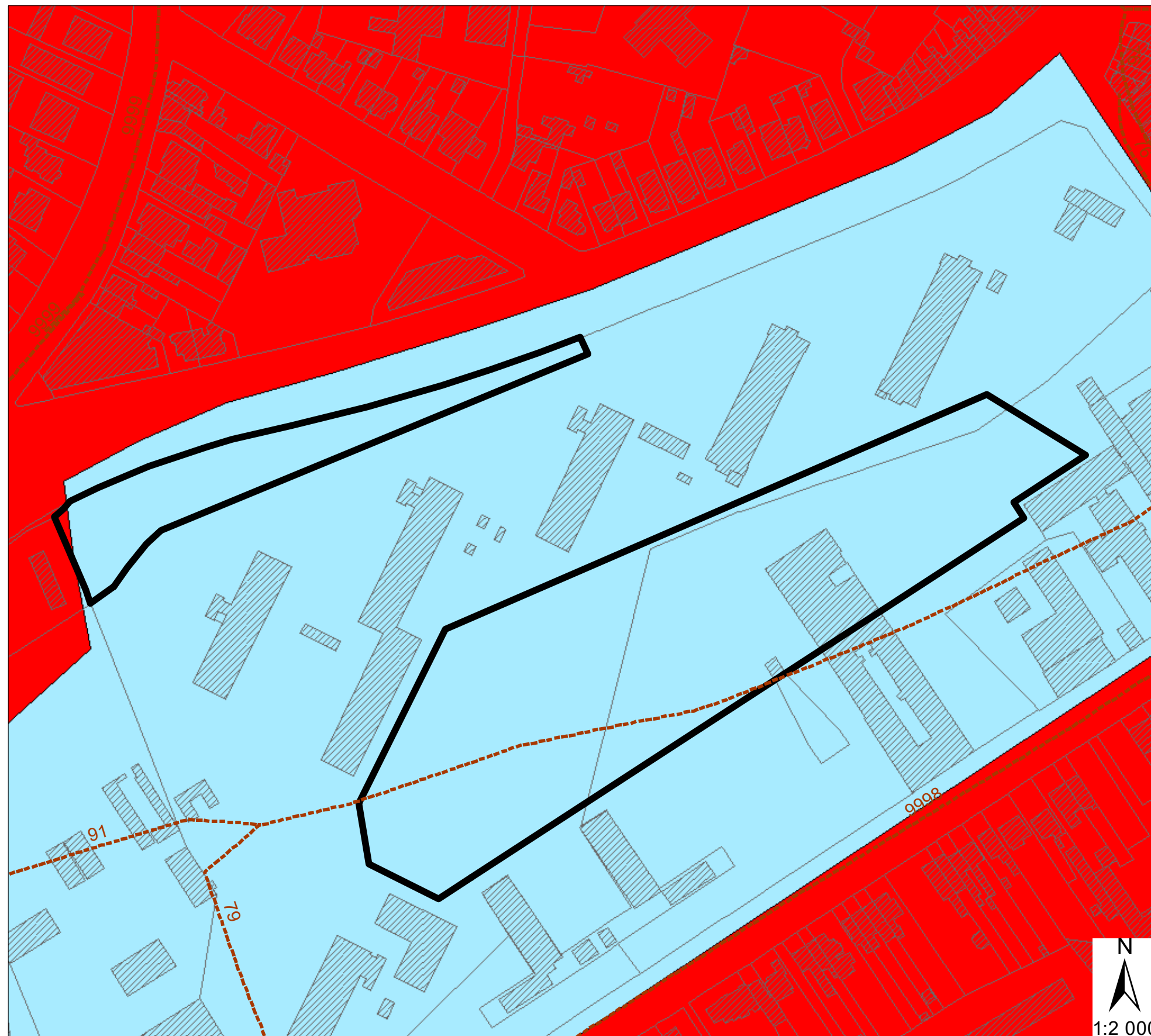
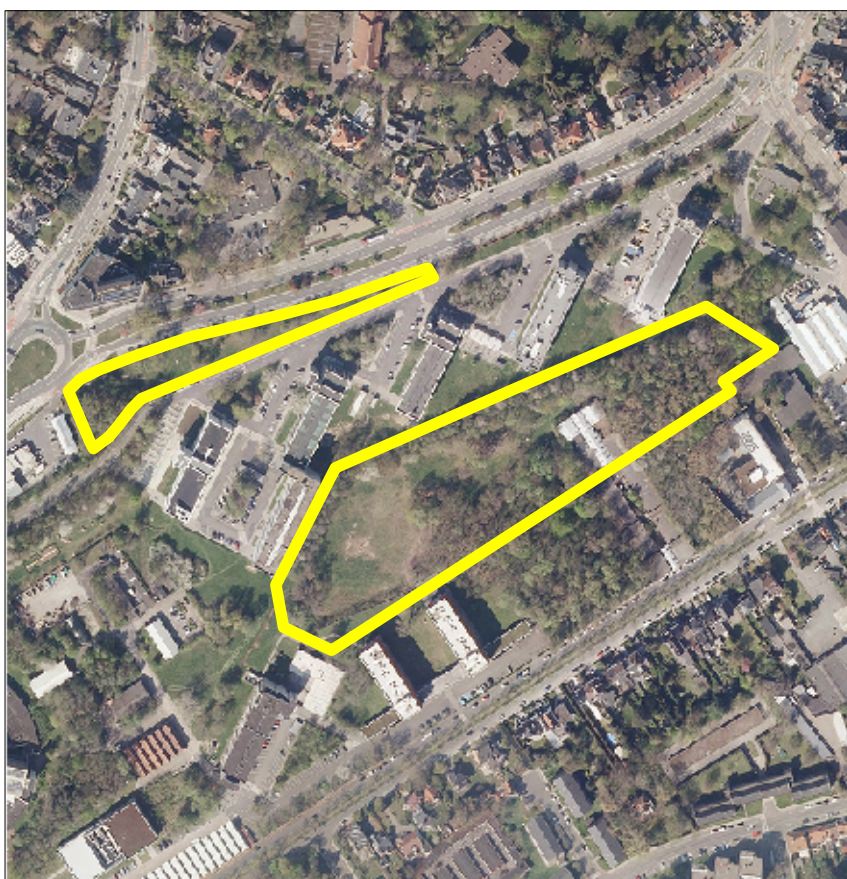
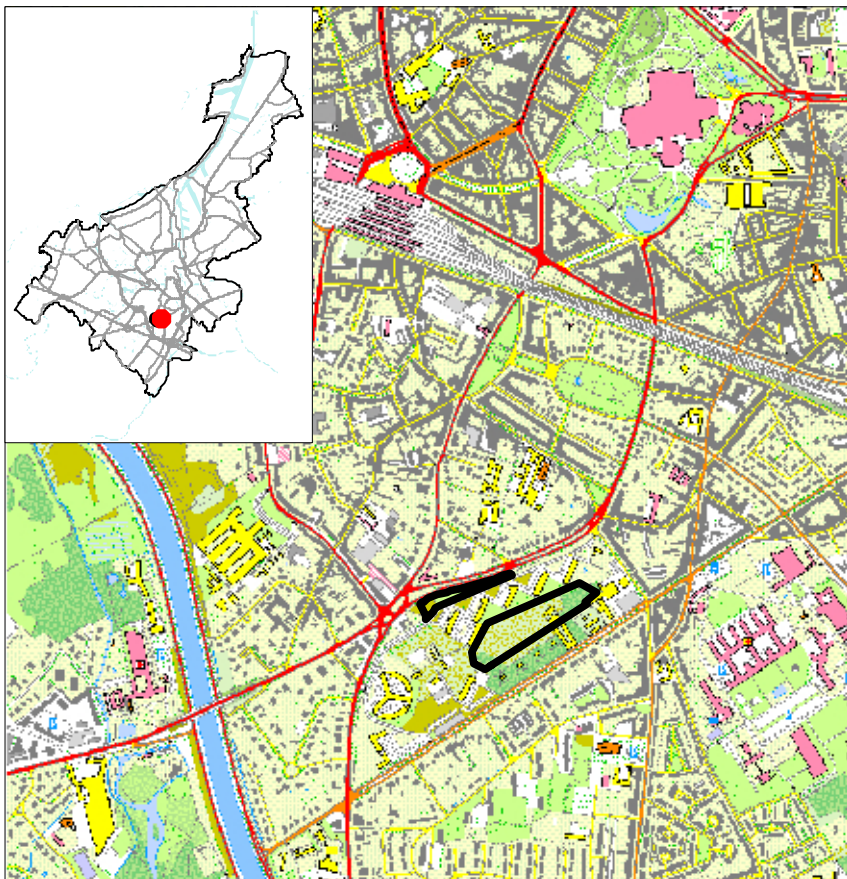
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand



181-Deelgebied Gent Centrum - UGent, campus De Sterre

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

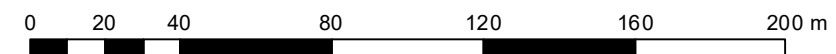
Juridische toestand

Gewestplan



181-Deelgebied Gent Centrum -UGent, campus De Sterre

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 000

Deelgebied 182 – Gent centrum – De Deynecampus

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied De Deynecampus bestaat uit twee delen: een onderdeel van een scholencampus gelegen tussen de R4, de Oudenaardsesteenweg (N60), de Zwijnaardsesteenweg en de sociale woonwijk Nieuw Gent en twee percelen tussen Heerweg-Noord en de private woningen in de Gestichtstraat. Deze onderdelen worden in wat volgt “De Deynecampus” en “Heerweg-Noord” genoemd.

De Deynecampus

Dit onderdeel bestaat uit de groene gordel rondom de campus. Ter hoogte van de R4 is dit een eerder smalle strook van 20 m breed. Ter hoogte van Nieuw Gent is deze gordel 13 tot 65 m breed. Ter hoogte van de hoofdingang van de campus, langs de Oudenaardsesteenweg, bestaat het deelgebied uit een groter groengebied.

Heerweg-Noord

Dit onderdeel bestaat uit twee percelen gelegen langs de R4. De oostelijke grens wordt gevormd door de talud van de brug Heerweg-Noord over de R4. De westelijke grens wordt gevormd door private achtertuinen.

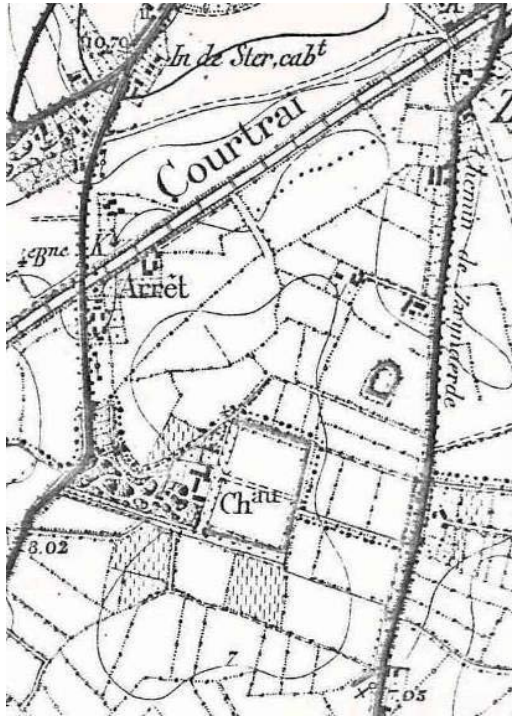
2. ruimtelijke context

De Deynecampus

De campus De Deyne heeft een oppervlakte van ca. 20 ha en wordt begrensd door de R4, de Oudenaardse- en de Zwijnaardsesteenweg en de wijk Nieuw-Gent.

Het terrein in kwestie betreft een jeugdcampus in de sfeer van educatie en zorg waarop een elftal partners en organisaties actief zijn (o.a. MPI, BuLo en BuSo Sint-Jozef, LSO en ASO Sint-Paulus, kinderpsychiatrie en jeugdwerking).

De huidige De Deynecampus bevindt zich op het domein van een voormalig kasteel, zogenaamd ‘Blekerij’, waarvan de vroegere parkaanleg, met vijver en veldkapel, tot op heden gedeeltelijk werd bewaard (kaart 1895).



Figuur 10: historische kaart (1895) (bron: masterplan 2015)

De campus wordt in hoofdzaak gekenmerkt door lijnvormige groenelementen, een aantal grotere groenzones met park- of boskarakter en open, groene ruimten.

In het noordelijke deel van de campus vormt de Leebeek, die geen natuurlijk beekverloop meer bezit, een lijnvormige drager voor aanliggende groenstructuren. In de eerste plaats vormen de groene oevers de geleiding voor een traag netwerk. In het noordoosten van de campus fungeert een grote groenzone met loofhoutaanplanten, bos Sint-Jozef, als buffer naar de parkeergarages van de aanliggende woonwijk. Deze laatste worden evenwel binnenkort verwijderd. In het noordelijke deel sluit het speelbos langs Leebeek aan op de hoogstamboomgaard. Aan de westelijke zijde van de boomgaard is er een groenzone met parkachtige aanleg die een informele vijver omarmt en tot slot aansluiting vindt bij Ebergiste De Deynestraat. De parkaanleg met vijver en veldkapel zijn restanten van het voormalig kasteeldomein.

Vanaf de toegang via Oudenaardsesteenweg wordt Ebergiste De Deynestraat circa 200 meter begeleid door hoogopgaande laanbomen (Platanen) die als dreef deze hoofdtoegang markeren. Haaks op deze dreef tekent zich een tweede, noord-zuid gerichte dreef af die bestaat uit rode beukenbomen.

Ten opzichte van R4 is de campus visueel afgeschermd door een langgerekte en hoog opgaande groenbuffer. De buffer bekleedt het talud die het hoogteverschil tussen het maaiveldniveau van de campus en het maaiveldniveau van R4 opvangt.

De twee voetbalvelden, de picknickweide voor ASO-leerlingen en het noordwestelijk gelegen sportveld met loop piste vormen de belangrijkste open, groene ruimten die ten dienste staan van sport en recreatie. Ook het zuidwestelijke deel van de campus ter hoogte van de tuinbouwschool kent een open karakter. Deze gronden zijn echter grotendeels in gebruik genomen onder meer door

als moestuinen voor de aanliggende school. In dit deel van de campus is ook een kinderboerderij gevestigd.⁴ Deze moestuinen zijn niet opgenomen in het thematisch RUP Groen.



Figuur 11: vogelperspectief campus De Deyne (bron: masterplan 2015)

Heerweg-Noord

Het bosje is gelegen tussen een aantal (grotere) infrastructuur (R4, brug Heerweg-Noord, de Coca-Colafabriek). Het vormt een onderdeel van de 'groene ring', een kralensnoer dat verschillende groengebieden met elkaar verbindt. Op die manier vormt het bosje een groene stapsteen tussen grotere groengebieden.

Het betreft een dichts ontoegankelijk bosje.

Biologische waarderingskaart

De Deynecampus

De meest waardevolle delen vinden we in de noordelijke bosgordel en in het vroegere kasteelpark grenzend aan de Oudenaardsesteenweg, op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch zeer waardevol eiken- haagbeukbos, minder goed ontwikkeld vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, goed ontwikkelde oude loofhoutaanplant, bermen/taluds met elementen van mesofiel hooiland en stilstaand water/eutrofe plas. In het kasteelpark komen verder biologisch waardevol soortenrijk, bloemrijk gazon met soorten van schrale bodem, en verruigd grasland met struik- of boomopslag voor. Grenzend aan de Leebeek, ter hoogte van (tussen) de Robijnstraat en de

⁴ bron: masterplan De Deynecampus Gent, Omgeving

Morganiestraat treffen we nog een hoogstamboomgaard (biologisch minder waardevol perceel met waardevolle elementen).

Ten zuiden van het kasteelpark situeert zich een populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei.

Weginfrastructuur wordt gebufferd door een biologisch minder waardevolle dijk met loofhoutaanplant en opslag van allerlei aard.

De vijver in het (vroegere) kasteelpark is aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Heerweg-Noord

Het bosje is aangeduid als biologisch zeer waardevol. Het staat gekarteerd als vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem (sf).



Figuur 12: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een gebied geselecteerd omwille van de bestaande waardevolle natuur en een bestaand waardevol bosje. Het deelgebied heeft een totale oppervlakte van ca. 7,3ha (7 ha op de campus en ca. 0,3ha voor het bosje) ha. Het onderdeel De Deynecampus is eigendom van een semi-publieke instelling (Broeders van Liefde). De strook langs de R4 is eigendom van de Vlaamse Overheid. Een kleiner perceel, gelegen langs de N60, is in eigendom van de Stad Gent.

De twee percelen van het onderdeel Heerweg-Noord zijn in bezit van twee verschillende private eigenaars.

3. bestaande feitelijke toestand

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

De zones opgenomen in het RUP Groen bestaan uit een bosachtig park, een vijver en groenbuffer. Dwars door het deelgebied loopt een centrale ontsluitingsas. Het bosje Heerweg-Noord is een ontoegankelijk dens bosje.

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.

bestemming

Het deelgebied De Deynecampus is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Voor de volledige site is het Gewestplan Gentse en Kanaalzone van 1977 van toepassing. Het grootste deel is gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. De noordwestelijke rand van het onderdeel De Deynecampus is, net zoals het bosje Heerweg-Noord bestemd als woongebied.

erfgoed

De achterliggende gronden van Gestichtstraat, begrensd door de Ringvaart en Ebergiste De Deynestraat staan in de inventaris van het bouwkundig erfgoed beschreven als volledig ingenomen door het Medisch Pedagogisch Instituut St.-Jozef en de Normaalschool en Oefenschool St. Aloïsius (Ebergiste De Deynestraat nr. 2).

De inventaris vermeldt voor de campus verder ook de afzonderlijke woonhuizen in Art Decostijl (Ebergiste De Deynestraat nr. 4, 5-7), de moderne paviljoenen en de zeshoekige betonnen en bakstenen watertoren gebouwd voor de watervoorziening van het instituut, vermoedelijk eveneens ontworpen door architect Alfons Van de Vijver en identiek aan deze van de psychiatrische inrichting Dr. Guislain van de broeders van Liefde (zie Jozef Guislainstraat nr. 43, Gent).

hydrografische atlas

De Vlaamse hydrografische atlas vermeldt de Leebeek net ten noorden van de campus (net binnen de contour van het RUP Groen) als een niet geklasseerde waterloop. De De Deynecampus is gelegen in het bekken van de Gentse Kanalen en stroomt af naar de Ringvaart, met als waterbeheerder De Vlaamse Waterweg nv – Afdeling Bovenschelde.

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁵ is de De Deynecampus aangeduid als “bos” en “kleinere natuurkern”. De Leebeek is als natuurlijk verbindend element opgenomen. Langs de R4 is “infrastructuurgroen” aangeduid. Het bosje Heerweg Noord wordt beschouwd als onderdeel van dit infrastructuurgroen.

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

De Deynecampus maakt deel uit van de grootstedelijke groene ring, als ruimtelijke bouwsteen van het groenruimtenetwerk. “De grootstedelijke groene ring langsheen Ringvaart en R4 (in de westelijke, zuidelijke en oostelijke gedeelten rond de stad) vormt een kwalitatief te versterken kralenketting van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuur: de kralen krijgen kans om zich optimaal te ontwikkelen. Het gaat om bestaande groengebieden of campussen waar we nu al grotere potenties ervaren betreffende groene kwaliteiten. Ook tussen de kralen in de smallere delen van de ring bouwen we verbindingen uit voor natuur en zacht (recreatief) verkeer. Een aantal van deze stedelijke groengebieden zijn parken of hebben een duidelijke recreatieve functie in het groen en vervullen alleen een natuurverbindende rol; andere zijn natuurgebieden. Nog andere gebieden hebben op dit ogenblik de potentie om bij te dragen aan de continue groenstructuur maar wachten nog op een geïntegreerde uitvoering. Enkele voorbeelden daarvan zijn het researchpark Ardoyen en De Deynecampus. Bovendien biedt de grootstedelijke groene ring de naastgelegen woonwijken, (verzorgings)instellingen en economische sites een zeker bufferend effect tegenover de R4 en een aangenaam kader. De grootstedelijke groene ring omvat ook de grootstedelijke fietsring.” (Structuurvisie 2030, pag. 136)

Masterplan De Deynecampus

In 2008 werd een onderzoek opgestart door de Broeders van Liefde, eigenaars en beheerders van de volledige campus. Aanleiding voor dit onderzoek is driedig:

- De bekommernis van de eigenaar om tot een globaal beeld te komen om toekomstige investeringen te kaderen op duurzame wijze.
- Behoeftte aan een nieuwe invulling voor het hoofdgebouw op middenlange termijn.
- Nood aan een oplossing op korte termijn voor herhuisvesting van de kinderpneychiatrie.

Op basis van een ruimtelijk en economisch onderzoek werden tussen 2009 en 2015 drie masterplannen opgemaakt voor de volledige scholen- en zorgcampus De Deyne tot stand. Op 18 juni 2015 nam het college kennis van het laatste masterplan dat rekening hield met het advies van de verschillende stadsdiensten.

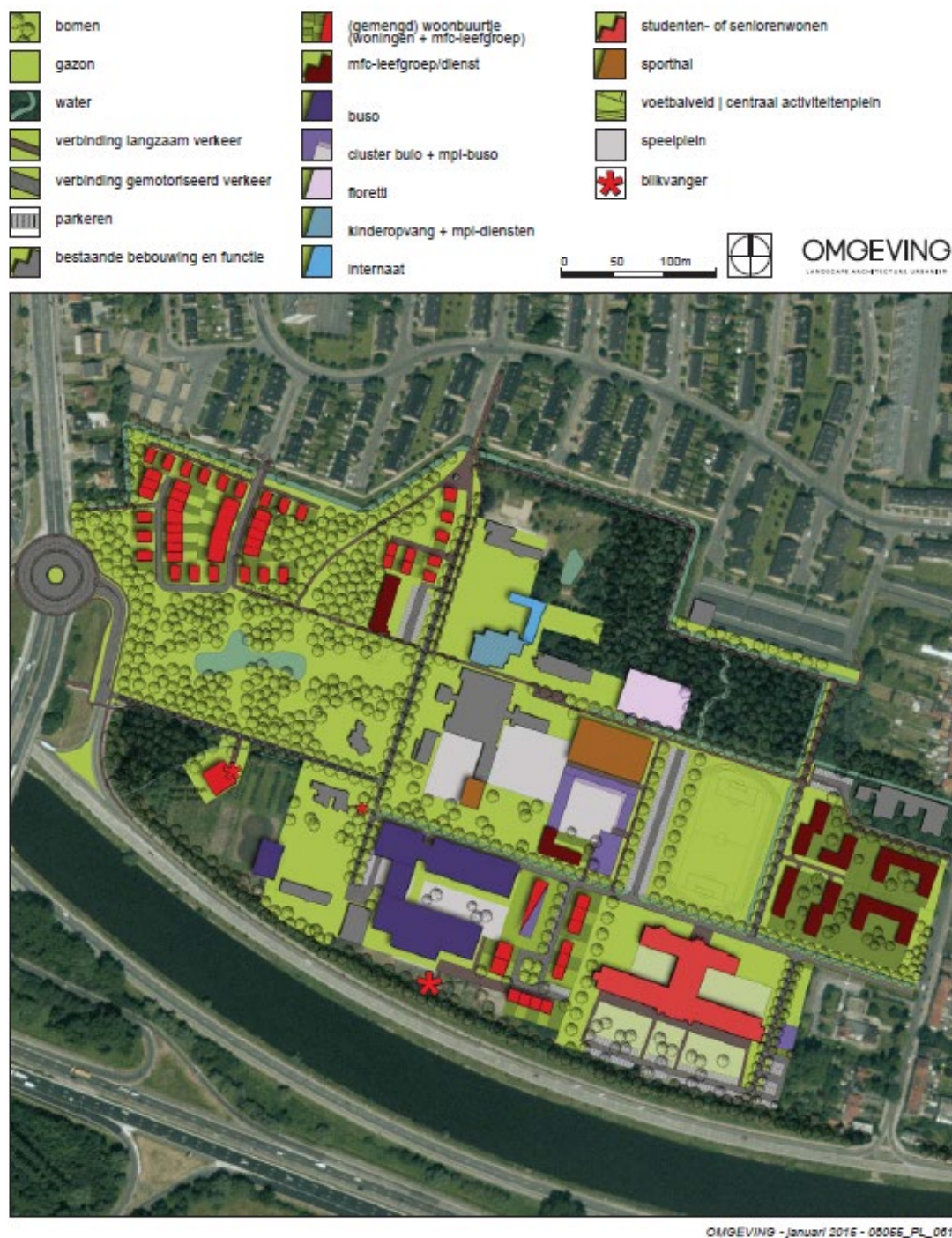
Doel van het masterplan is tweeledig. Enerzijds moet het de leidraad vormen voor alle toekomstige ingrepen en ontwikkelingen binnen de site. Anderzijds wordt het beschouwd als voorbereidende studie ten behoeve van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan dat het toekomstig juridisch kader voor de gewenste ontwikkelingen zal vormen.

Het masterplan beoogt de herontwikkeling van deze educatieve en zorgcampus met respect voor en herstel van de landschappelijke structuur van het voormalige kasteelpark en zijn erfgoed, met een herschikkingsbeweging naar nieuwe en aangepaste huisvesting voor meerdere partners aanwezig op het terrein, met inbreng van een aantal nieuwe functies, met name wonen en studentenhuusvesting en met een sterkere inbedding in het stedelijk weefsel.

Voor de verdere uitbouw en ontwikkeling van de hardere functies is de campus gedeeltelijk opgenomen in het gemeentelijk RUP stedelijk wonen. Het planologisch beschermen van de groenstructuur gebeurt via voorliggend thematisch RUP Groen.

masterplan

broeders van liefde - masterplan campus de deyne - kaart 10



Figuur 13: extract uit het masterplan voor De Deynecampus (2015)

Het masterplan herstelt waar het kan het drevenpatroon door de herinstructie van een dubbelzijdige of indien het niet anders kan van een enkelzijdige dreef.

Het bestaande park in Engelse landschapstijl vormt het historische groene hart van de site. Het deelgebied wordt door twee nieuwe assen doorsneden waardoor het functioneel opnieuw verknoopt met de fiets- en wandelpaden van de overige delen van de campus. Het park krijgt een duidelijke toekomstgerichte beheersvisie, waarin werk wordt gemaakt van heraanplant en opvolging. In het noordelijk deel breidt het park uit met een avonturenspeelplaats voor de woonbuurten. Dit speelbosje sluit ruimtelijk en zeker ook inzake bomenbestand aan bij het huidige park.

De noordelijke boszone kan ruimer ingetekend worden dan voorzien in het masterplan, aangezien de nieuwbouw voor kinderpsychiatrie (roze blokje op plan) op de campus Guislain zal gerealiseerd worden

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De Deynecampus

De groene gordel rondom de De Deynecampus is een essentieel onderdeel van het masterplan. Om het masterplan te kunnen uitvoeren wat betreft de hardere (woon)functies, zijn deze betreffende plekken opgenomen in het RUP stedelijk wonen. Er worden dus bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden geboden op de site. Om het evenwicht te behouden, is bij de opmaak en de kennisneming van het masterplan, steeds gesteld dat ook de zachte groene functies planologisch beschermd zullen worden in het thematisch RUP Groen.

Het behoud van de bestaande, biologisch zeer waardevolle, bosgordel ten noorden van de site staat voorop. Een groenbuffer met een breedte van 20 m ten opzichte van de R4, zorgt voor een buffer van de school en de nieuwe studenten- of seniorenhuisvesting ten opzichte van de drukke verkeerkader. Deze buffer vormt eveneens een onderdeel van de 'groene ring' rond Gent. De parkzone, die in de toekomst ook echt als een publiek park wordt aangelegd krijgt eveneens de gepaste bestemming.

Buiten de groenzones, zoals vastgelegd in voorliggend RUP, behoudt de campus zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

Er zijn bijzondere voorschriften inzake brandweerwegen van toepassing voor dit deelgebied.

Heerweg-Noord

Het bosje is een biologisch zeer waardevol groengebied. Bovendien vormt het een onderdeel van de 'groene ring' die een aantal groengebied met elkaar verbindt. Het bosje vormt dan ook een stapsteen tussen een aantal andere groengebieden omgeven door grootschalige infrastructuur. Het bosje vormt namelijk een schakel tussen het bos op de campus UZ, het Henri Storyplein, de Leebeek gelegen achter de Muilaardstraat en De Deynecampus. Het merendeel van deze opgesomde groenzones worden eveneens herbestemd naar een gepaste groenbestemming in voorliggend RUP Groen. Op die manier ontstaat een cluster planologisch beschermde groengebieden in een omgeving die sterk versnipperd wordt door lijninfrastructuur.

Er wordt een recht van voorkoop vastgelegd in de bijzondere voorschriften voor dit deel van het gebied.

7. uitvoering van het RUP

De Deynecampus

Het groengebied is in eigendom van een semi-publieke instelling, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor bos” is bestaand en dus gerealiseerd. De “zone voor park” is in de huidige situatie nog geen publiek toegankelijk park. Dit zal, in kader van verdere woonontwikkelingen als stedenbouwkundige last worden opgelegd en worden overgedragen naar de Stad Gent.

Er wordt dan ook in voorliggend RUP geen verdere actie ondernomen.

Heerweg-Noord

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

Het bosje is in private handen. Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van dit bosje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden beide percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 24, sectie B, 3A
- Gent, AFD 24, sectie B, 6H
- Gent, AFD 24, sectie B, 5E
- Gent, AFD 24, sectie B, 6G (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 9R (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 12M (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 12K (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 20H (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 13F2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 13G2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 20H (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 26C
- Gent, AFD 24, sectie B, 26D
- Gent, AFD 24, sectie B, 19K2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 25A
- Gent, AFD 24, sectie B, 21C

- Gent, AFD 24, sectie B, 22A (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 19X (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 23C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 19L2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 32B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 19M2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 33B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 34B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 35A (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 45C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 46B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 50B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 18G (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 24, sectie B, 458R2
- Gent, AFD 24, sectie B, 458P2
- Gent, AFD 24, sectie B, 458S2
- Gent AFD 8, sectie H, 624K

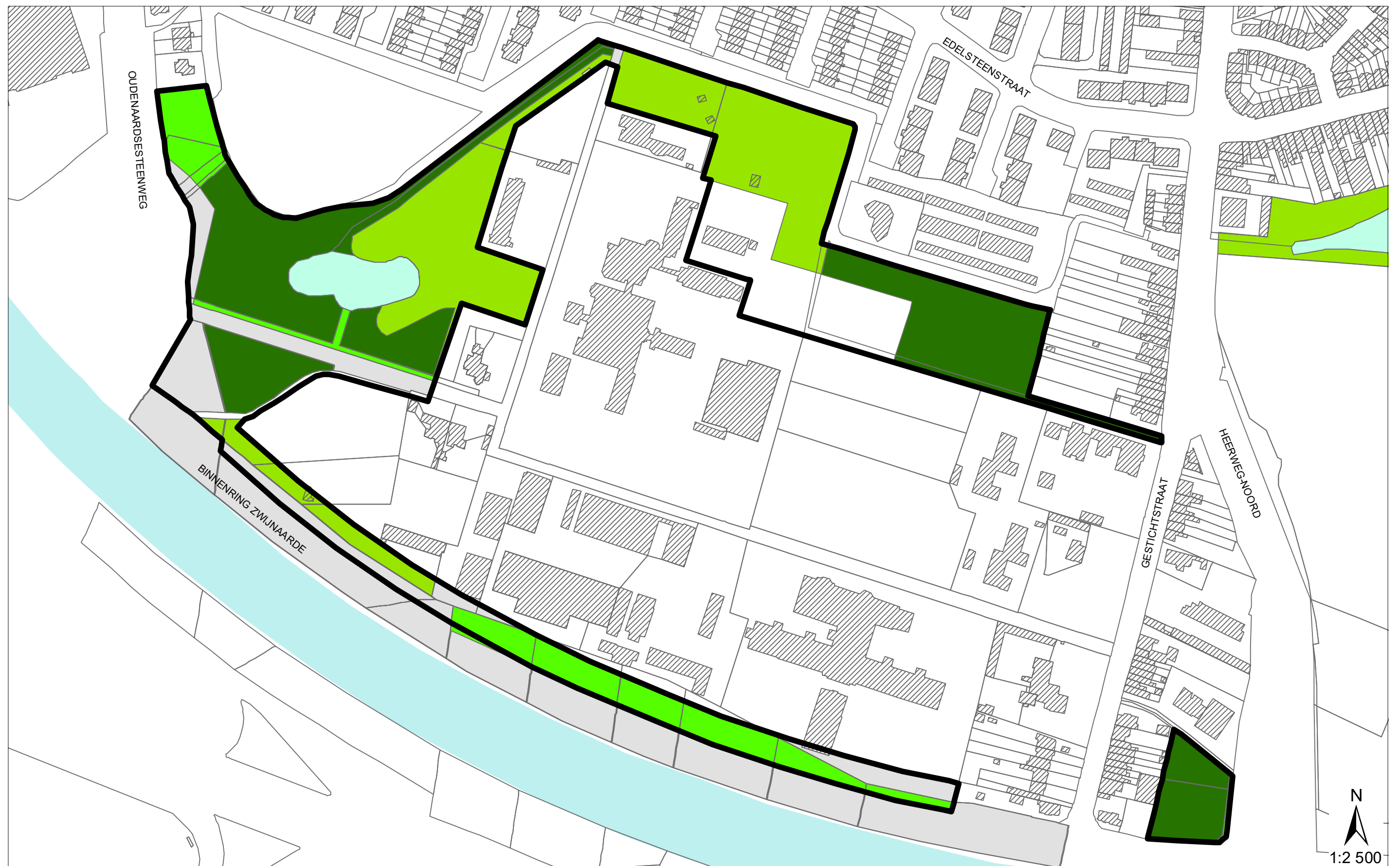
De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied.

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



182-Deelgebied Gent Centrum - De Deynecampus

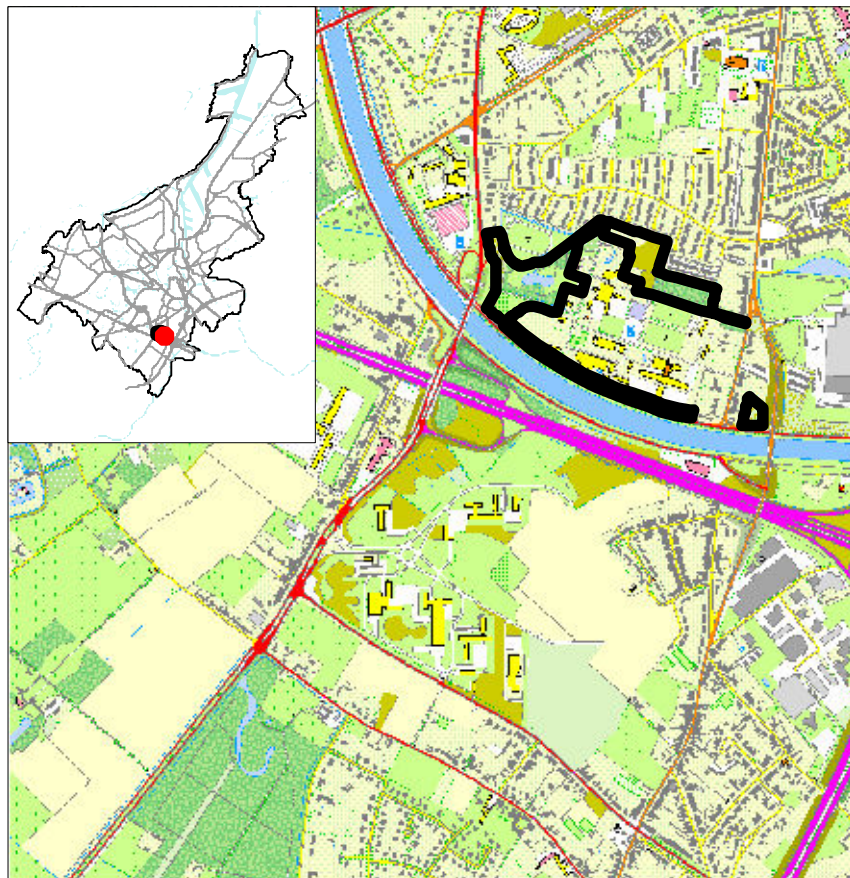
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand



182-Deelgebied Gent Centrum - De Deynecampus

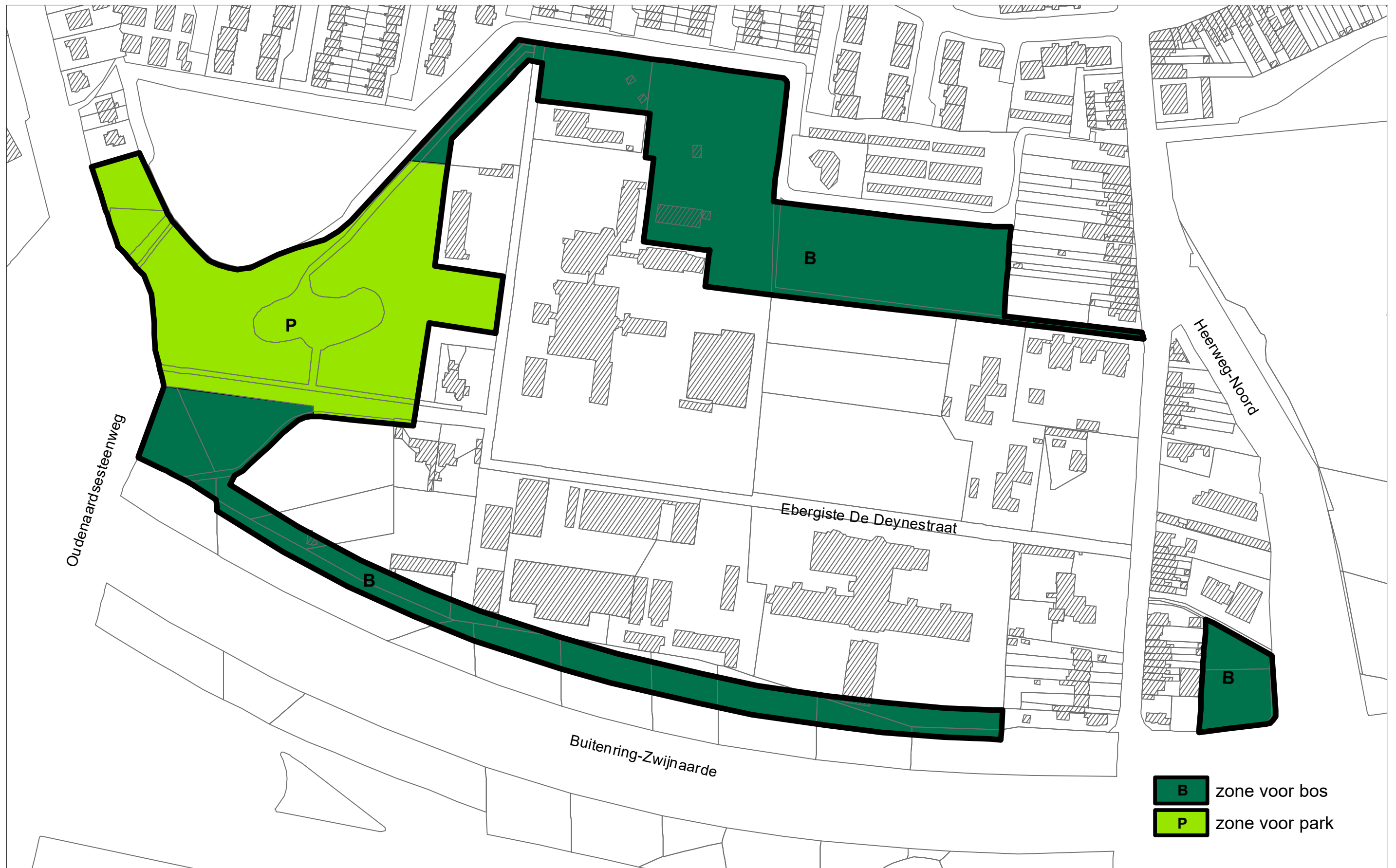
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Juridische toestand

Gewestplan



182-Deelgebied Gent Centrum - De Deynecampus

Kaart 2. Grafisch plan

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 182 – Gent centrum – De Deynecampus		
Zone voor park (P) – De Deynecampus		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	Omwillen van het functioneren als campus en de bestaande en nieuw op te richten omliggende bebouwing, kunnen de nieuwe brandweerwegen aangelegd worden. De verharding in de parkzone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing. De aanleg, het behoud en de heraanleg van brandweerwegen in de zone voor park is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Om de algemene padeninfra-structuur in de parkzones te beperken, worden de brandweerwegen zo veel als mogelijk gecombineerd met wandel- of fietspaden.

Deelgebied 182 – Gent centrum – De Deynecampus		
Zone voor bos (B) – De Deynecampus		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing.
Recht van voorkoop	Het perceel is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit bosje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop gevestigd voor de Stad Gent op volgende kadastrale percelen: — Gent, AFD 24, Sectie B, 458 P2 — Gent, AFD 24, Sectie B, 458 R2. Het recht van voorkoop is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Deelgebied 184 – Gent centrum – Muilaardstraat

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Muilaardstraat is gelegen in het zuiden van Gent, ten zuiden van de woonwijk Steenakker, nabij Nieuw Gent en de UZ-site.

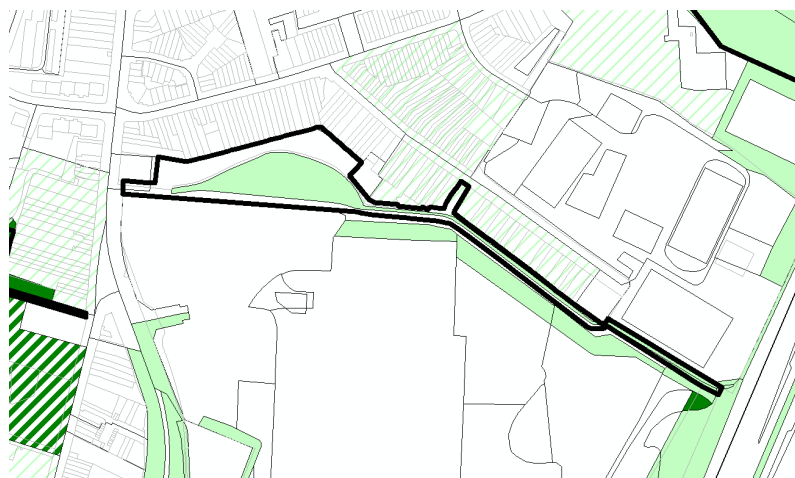
Het deelgebied Muilaardstraat maakt deel uit van een schakel aan groengebieden, namelijk het Henri Storyplein de boszone op de site UZGent.

De contour van het deelgebied Muilaardstraat wordt gevormd door de private tuinen bij de woningen in de Muilaardstraat in het noorden en de terreinen van de Coca-Colafabriek in het zuiden. De Leebeek, tot aan de snelweg, is onderdeel van het deelgebied.

2. ruimtelijke context

Het gebied aansluitend op de tuinen van de woningen aan de Muilaardstraat en de Haardstedestraat bestaat uit een lokale verbreding van de Leebeek. Deze waterpartij ligt aan een brede toegankelijke groenstrook die de grens vormt tussen de achtertuinten bij de woningen in de Muilaardstraat en de waterpartij. Het parkje is toegankelijk via de Zwijnaardsesteenweg.

Het gebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol stilstaand water zonder waterplanten en als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (met als tweede en derde eenheid verruigd grasland en loofhoutaanplant).



Figuur : extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 1,8 ha in eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat uit een waterpartij die verbonden is met de Leebeek en een publiek toegankelijke groenstrook die tevens als buffer ten opzichte van de achterliggende tuinen functioneert. Het gebied heeft 1 smalle toegang aan de Zwijnaardsesteenweg. Het groengebied heeft geen specifieke constructies.

De Leebeek stroomt verder richting E17 en grenst daar aan het Henri Storyplein. Op dit moment is er geen wandelverbinding tussen beide parken.

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

Doorheen het deelgebied stroomt de Leebeek, een niet geklasseerde waterloop.

5. planningscontext

In het Groenstructuurplan⁶ is het park opgenomen als onderdeel van “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad”.

Voor zover gekend zijn er geen specifieke toekomstplannen voor deze groenzone.

Fietsverbinding

Langs de E17 zijn werken uitgevoerd in functie van de inrichting van een Fluxysleiding. Deze werken zullen aangegrepen worden voor de aanleg van een volwaardige fietsverbinding tussen het fietspad langs de R4 en de Corneel Heymanslaan. De concrete plannen hiervoor zijn nog in opmaak.

De Leebeek komt uit op dit nieuw aan te leggen fietspad.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaand toegankelijk groengebied. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

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

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

Het gebied vormt een onderdeel van een grotere cluster groengebieden die met elkaar verbonden zijn. Het sluit namelijk aan op het waardevolle bos op de UZ-site en het Henri Storypark. Door deze groenstructuur verder te ontwikkelen, wordt een aaneengesloten groene buffer gecreëerd ten opzichte van de E17 en in functie van fauna en flora.

Een betere doorwaadbaarheid van het gebied wordt nagestreefd. Het gebied is een belangrijke schakel voor wandelaars en fietsers. Een voetgangers- en fietspad langs de Leebeek vormt een verbinding tussen de Zwijnaardsesteenweg en het nieuw aan te leggen fietspad tussen de R4 en de Corneel Heymanslaan.

7. uitvoering van het RUP

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

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

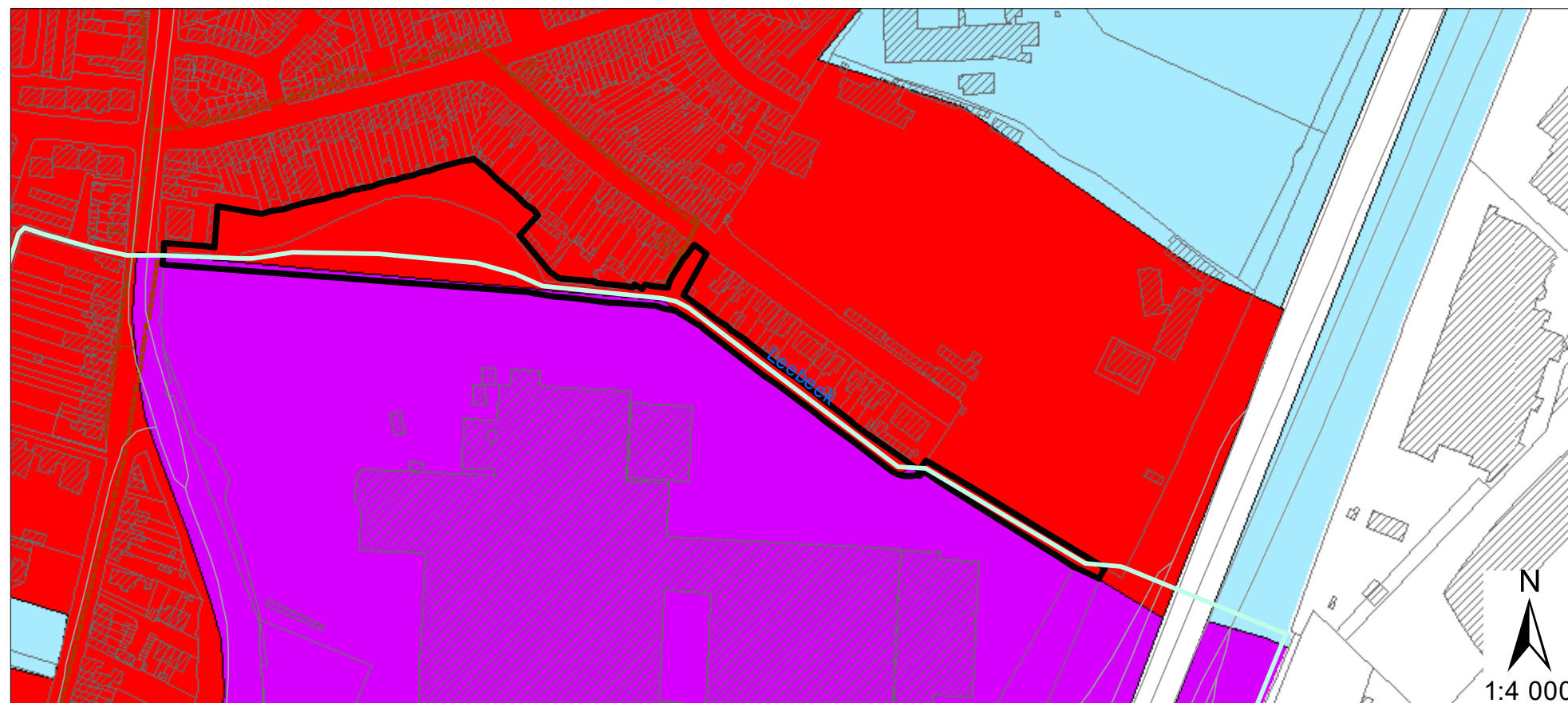
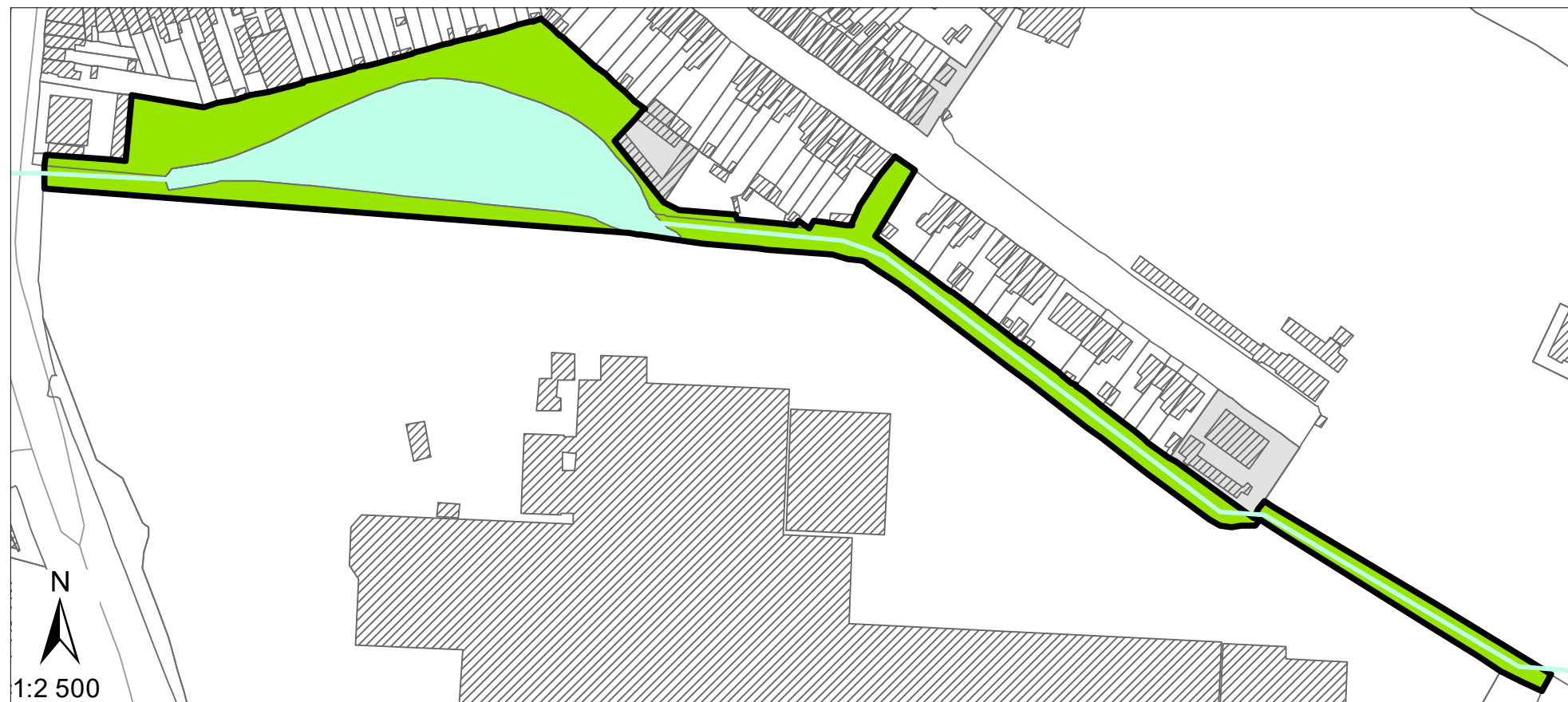
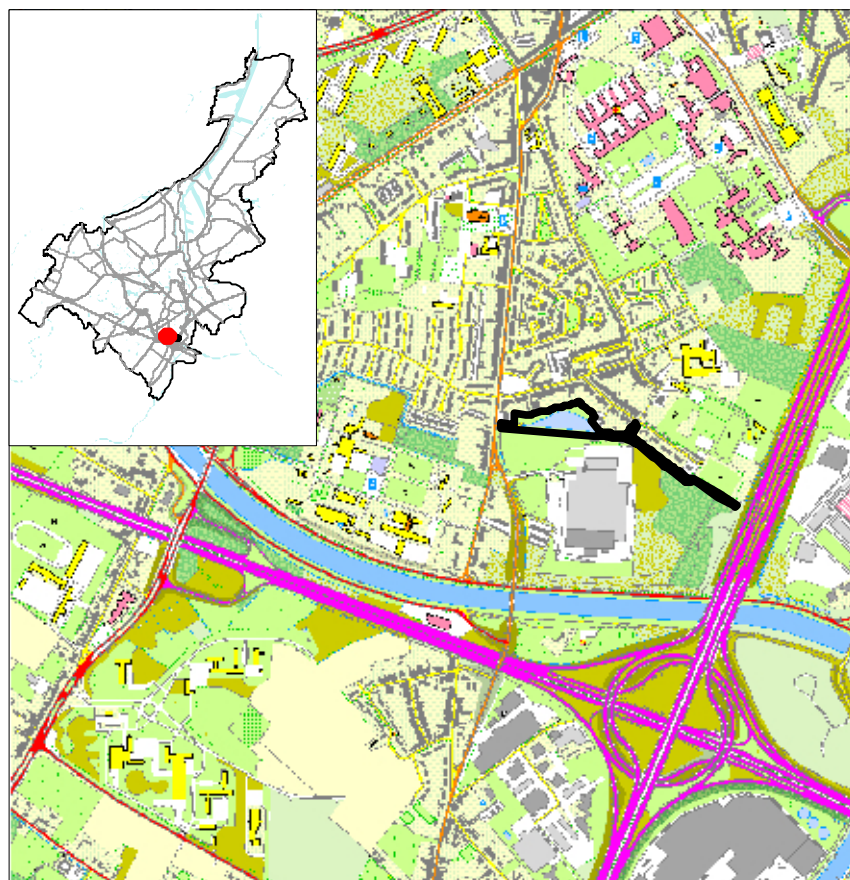
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- woongebied.

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



184-Deelgebied Gent Centrum - Muilaardstraat

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

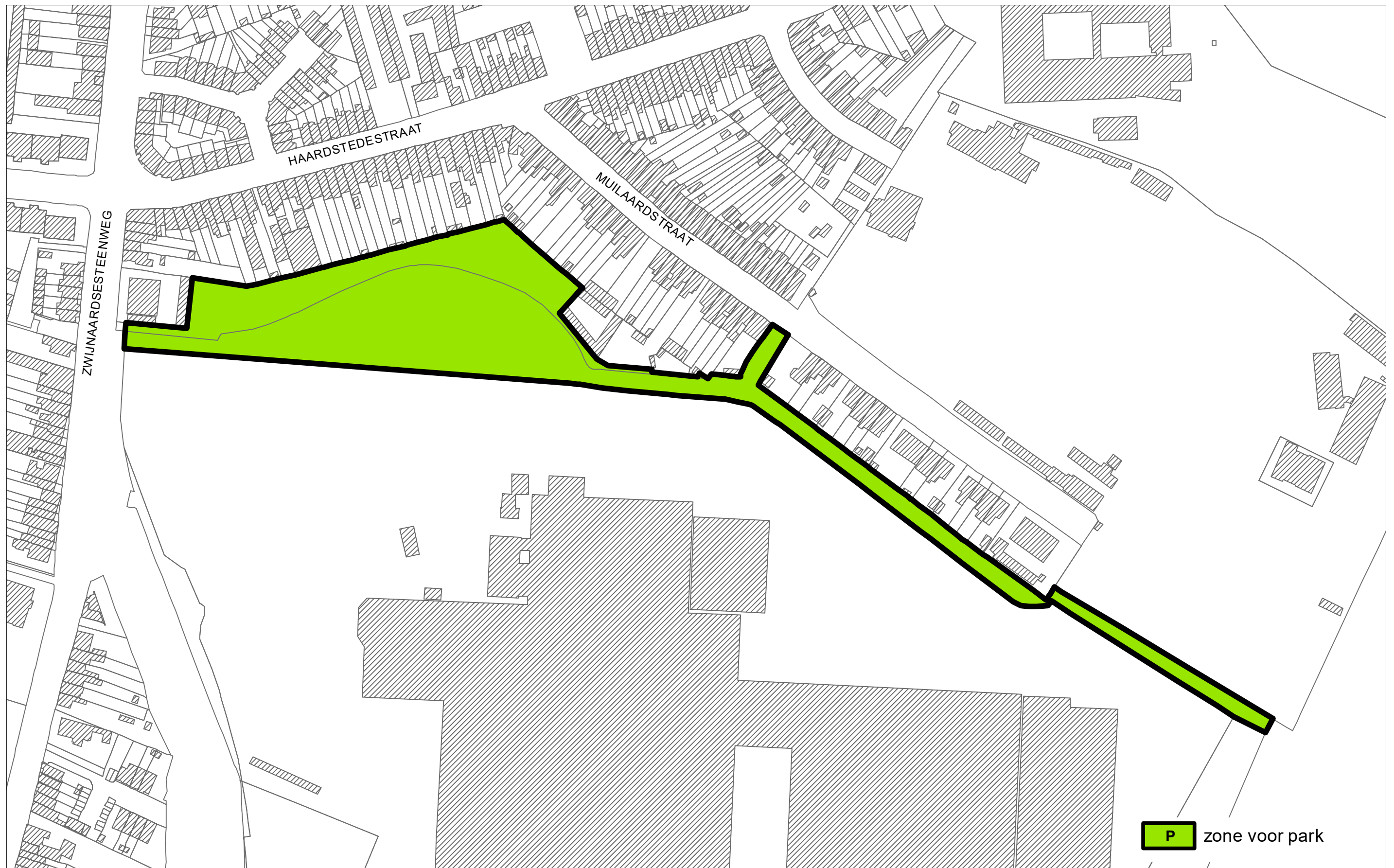
Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand

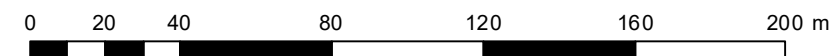
Luchtfoto

Juridische toestand: gewestplan - geklasseerde waterlopen



184-Deelgebied Gent Centrum - Muilaardstraat

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 000

Deelgebied 185 – Gent centrum – Schoonmeersen

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Schoonmeersen is onderdeel van de schoolcampus “Schoonmeersen”, gelegen tussen de Voskenslaan, de R4 en de Valentin Vaerwyckweg (de verbindingsweg tussen de R4 en de achterzijde van station Gent-Sint-Pieters).

Het deelgebied omvat enerzijds een brede groenbuffer langs de R4 en de V. Vaerwyckweg. Anderzijds bestaat het deelgebied uit een bosje en toekomstige parkzone bij het nieuwe studentenhuisvestingsproject tussen de Voskenslaan en de sporthal van HoGent.

Langs de Voskenslaan, in aansluiting met de campus, bevindt zich een middelbare school van het GO.

Ter hoogte van de R4, wordt het voorliggend deelgebied afgebakend door het aanwezige fietspad.

2. ruimtelijke context

Campus Schoonmeersen is een schoolcampus van de Hogeschool Gent, en bestaat uit lesgebouwen, sportvelden in openlucht, een sporthal, een parking en een studentenhuisvestingsproject (in opbouw). Langs de R4 en de V. Vaerwyckweg bevinden zich stevige groenbuffers met opgaand groen en een waterpartij. Tussen het studentenhuisvestingsproject en de appartementsgebouwen in de Vina Bovypark bevindt zich een bestaand bosje. Hieraan gekoppeld wordt een nieuw park aangelegd dat enkel toegankelijk zal zijn voor de studenten die hier zullen verblijven.

Van noord naar zuid treffen we de volgende vegetatie eenheden aan:

- ter hoogte van het P-gebouw: biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem en minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem).
- tussen de rotonde (Valentin Vaerwyckweg) en de parking: biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem met (tweede eenheid) pioniersvegetatie allerlei en soortenrijke ruigte en biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van half natuurlijke soorten.
- Langs de Binnenring (R4) achtereenvolgens: biologisch zeer waardevol stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) omzoomd door biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem; biologisch zeer waardevol mesofiel hooiland.
- Langs de binnenring en ten zuiden van de Schoonmeersstraat: biologisch zeer waardevol alluviaal essen-olmenbos met (tweede eenheid) eiken-haagbeukbos; aansluitend op het MPI biologisch waardevol park met (tweede eenheid) opslag van allerlei aard en (derde eenheid) verruigd grasland met struik of boomopslag.

- Bermen ter hoogte van het huidige textielinstituut: soortenarme grazige bermen, perceelsranden of taluds en een beperkt deel biologisch waardevolle loofhoutaanplant.

Een aantal vegetaties ter hoogte van de rotonde zijn aangeduid als verboden te wijzigen vegetaties: het betreft biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van half natuurlijke soorten; biologisch zeer waardevol stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) en biologisch zeer waardevol mesofiel hooiland.



Figuur 14: extract uit de biologische waarderingskaart

Het deelgebied Schoonmeersen, grenzend aan het natuurpark Overmeers, is op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van meerdere specifieke maar erg bedreigde of kwetsbare soorten zoals het dertienstippelig lieveheersbeestje en ijsvogel. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Het betreft een deelgebied bestaande waardevolle natuur en bos met een oppervlakte van 7,38 ha. Het gebied is eigendom van het Gemeenschapsonderwijs en de Hogeschool Gent. De centrale groenzone ter hoogte van het nieuwe studentenhuysvestingsproject is eigendom van de paters Redemptoristen van Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

De zones opgenomen in het thematisch RUP Groen zijn voornamelijk beboste zones. Langs de R4 bevindt zich een waterpartij, hiernaast is een grasland gesitueerd.

4. bestaande juridische toestand

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

De campus Schoonmeersen is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” en “woongebied” volgens het gewestplan.

Tussen de Schoonmeersstraat en de R4/Ringvaart heeft het RUP Handelsbeurs, bovenop de gewestplanbestemming, een overdruk aangeduid. Deze overdruk “zone voor reservatiestrook voor fietsers- en voetgangersverbinding” heeft als doel om de aanleg van een fietsverbinding tussen de Schoonmeersstraat en the Loop, via een fietsbrug over de R4, mogelijk te maken.

Het grasland en de waterpartij langs de R4 zijn op dit moment al bestemd als “natuurgebied” volgens het gewestplan.

Een aantal vegetaties ter hoogte van de rotonde zijn aangeduid als verboden te wijzigen vegetaties.

Doorheen het deelgebied, in het verlengde van de Schoonmeersstraat en langs de waterpartij, liep oorspronkelijk een buurtweg (chemin 63). Deze buurtweg werd op het domein van campus Schoonmeersen in 1981 afgeschaft.

Ter hoogte van de site Redemptoristen bevonden zich eveneens twee buurtwegen: chemin 61 en 62. Buurtweg nr. 61 werd verplaatst (23/10/1897) naar de rand van het bos. Buurtweg 62 werd afgeschaft. 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.

Op de rand van het deelgebied, maar net buiten de contour gelegen, bevindt zich een waterloop van tweede categorie (O706a). De Provincie Oost-Vlaanderen is de waterbeheerder.

Voor de centrale groenzone gelegen langs het nieuwe studentenhuysvestingsproject is een verkavelingsvergunning goedgekeurd, met kenmerk 2012 GE 134. De onderdelen die opgenomen worden in voorliggend RUP zijn in de goedgekeurde verkaveling aangeduid als “zone voor openbaar domein – groen” en als “zone voor gemeenschappelijk privaat groen”.



Figuur 15: verkaveling 2012 GE 134

5. Planningscontext

Voor de campus werd in 2011 een masterplan opgemaakt waarin een stedenbouwkundige toekomstvisie werd opgemaakt waarbinnen de hogeschool verder kan ontplooiën. Een belangrijk concept binnen dit masterplan is de Groene Ring als groene drager. Het ruimtelijk concept van de Groene Ring op Gents niveau, waarbij een lineaire groenstructuur gekoppeld aan de R4 belangrijke groengebieden met elkaar verbindt, wordt versterkt op de campus Schoonmeersen. Naast belangrijke natuurwaarden biedt deze groenstructuur ook omgevingskwaliteit aan de verschillende instituten op de campus. De kleinere groenstructuren in de campus worden aangesloten op de Groene Ring.

Aan de toekomstvisie in het masterplan werd een bindend ruimtelijk kader gekoppeld. Eén van deze elementen die bindend zijn, is de Groene Ring.



Figuur 16: extract uit het masterplan voor de site Schoonmeersen

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁷ zijn delen van de site Schoonmeersen aangeduid als een “kleinere natuurkern”, als “bos”, als “infrastructuurgroen” en als een onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad”.

Deelgebied Schoonmeersen maakt deel uit van de grootstedelijke groene ring, als ruimtelijke bouwsteen van het groenruimtenetwerk. “De grootstedelijke groene ring langsheen Ringvaart en R4 (in de westelijke, zuidelijke en oostelijke gedeelten rond de stad) vormt een kwalitatief te versterken kralenketting van stedelijke groengebieden aan beide zijden van deze infrastructuren: de kralen krijgen kans om zich optimaal te ontwikkelen. Het gaat om bestaande groengebieden of campussen waar we nu al grotere potenties ervaren betreffende groene kwaliteiten. Ook tussen de kralen in de smallere delen van de ring bouwen we verbindingen uit voor natuur en zacht (recreatief) verkeer. Een aantal van deze stedelijke groengebieden zijn parken of hebben een duidelijke recreatieve functie in het groen en vervullen alleen een natuurverbindende rol; andere zijn natuurgebieden. Nog andere gebieden hebben op dit ogenblik de potentie om bij te dragen aan de continue groenstructuur maar wachten nog op een geïntegreerde uitvoering. Enkele voorbeelden daarvan zijn het researchpark Ardoyen en De Deynecampus. Bovendien biedt de grootstedelijke groene ring de naastgelegen woonwijken, (verzorgings)instellingen en economische sites een zeker bufferend effect tegenover de R4 en een aangenaam kader. De grootstedelijke groene ring omvat ook de grootstedelijke fietsring.” (Structuurvisie 2030, pag. 136)

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

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De herbestemming van het deelgebied Schoonmeersen in het RUP Groen heeft tot doel om het bindend kader van het masterplan, dat op zich geen juridische waarde heeft, verordenend vast te leggen. In dit bindend kader wordt de Groene Ring opgenomen als te behouden en te versterken. Het deelgebied Schoonmeersen heeft dan ook een verbindende functie op macroniveau. In de nabijheid bevinden zich nog een aantal structurerende groengebieden, namelijk het natuurpark Overmeers, het “Vossenbosje” ter hoogte van The Loop/Maria Middelaes, en het Maaltebruggepark. Daarnaast heeft de brede bosbuffer ten opzichte van de R4 een belangrijke meerwaarde voor de schoolcampus op vlak van beeldwaarde, belevingswaarde, luchtzuivering, klimaatbeheersing enz.

De herbestemming naar bos ter hoogte van het studentenhuisvestingsproject Redemptoristen heeft tot doel om de aanduiding in de goedgekeurde verkaveling juridisch kracht bij te zetten. Een effectieve bestemmingswijziging biedt een sterkere garantie dat het bosje niet meer kan verdwijnen.

Het toekomstige publiek toegankelijke park, op terrein een bosje, kan (beperkt) aangelegd worden en zal overgedragen worden naar het openbaar domein. Ook in die zin biedt een effectieve bestemmingswijziging een betere garantie op een kwalitatieve aanleg en het behoud van het park.

Er zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing.

7. uitvoering van het RUP

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

Het noordelijk gesitueerd publiek toegankelijke bosje (met de nieuwe bestemming als zone voor park in voorliggend RUP) zal, als stedenbouwkundige last bij de ontwikkeling van het studentenverblijf, overgedragen worden naar de Stad Gent.

De overige groenzones blijven in private eigendom.

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 9, sectie I, 306K (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 330G
- Gent, AFD 9, sectie I, 330F (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 339D

- Gent, AFD 9, sectie I, 330H
- Gent, AFD 9, sectie I, 312/4 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 412L (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 431C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 461E (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 461M (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 461K (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 461N
- Gent, AFD 9, sectie I, 461H (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 461L (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 603K (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 307H (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 328C
- Gent, AFD 9, sectie I, 328E (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 328D (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 308M (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 321G/2
- Gent, AFD 9, sectie I, 321F4 (gedeeltelijk).

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

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- woongebied
- natuurgebied.

De geldende verkaveling (2012 GE 134) wordt niet afgeschaft. De bijhorende verkavelingsvoorschriften blijven geldig. Er zijn geen strijdigheden tussen voorliggend RUP met bijhorende voorschriften en de verkavelingsvoorschriften.



185-Deelgebied Gent Centrum - Schoonmeersen

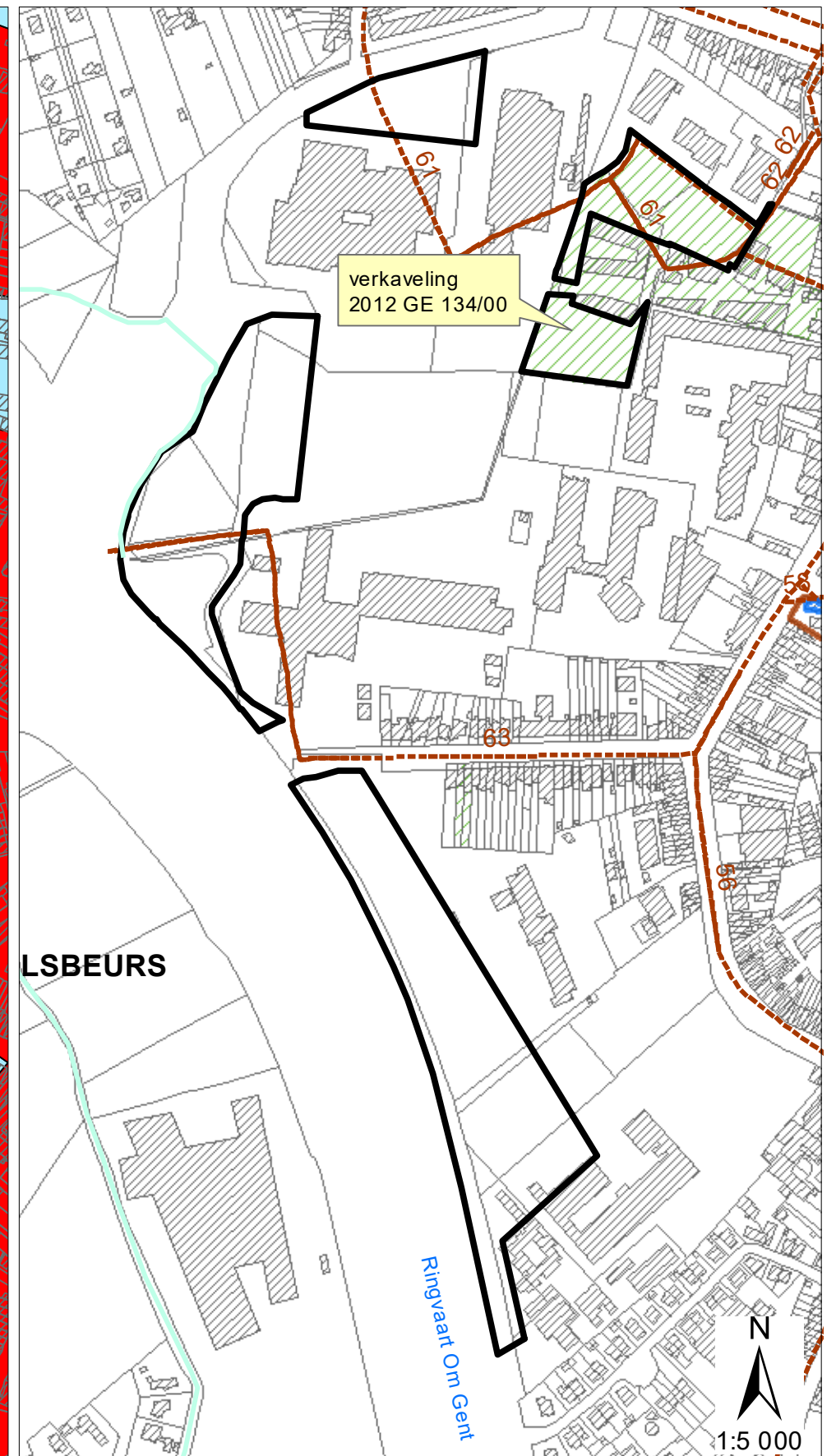
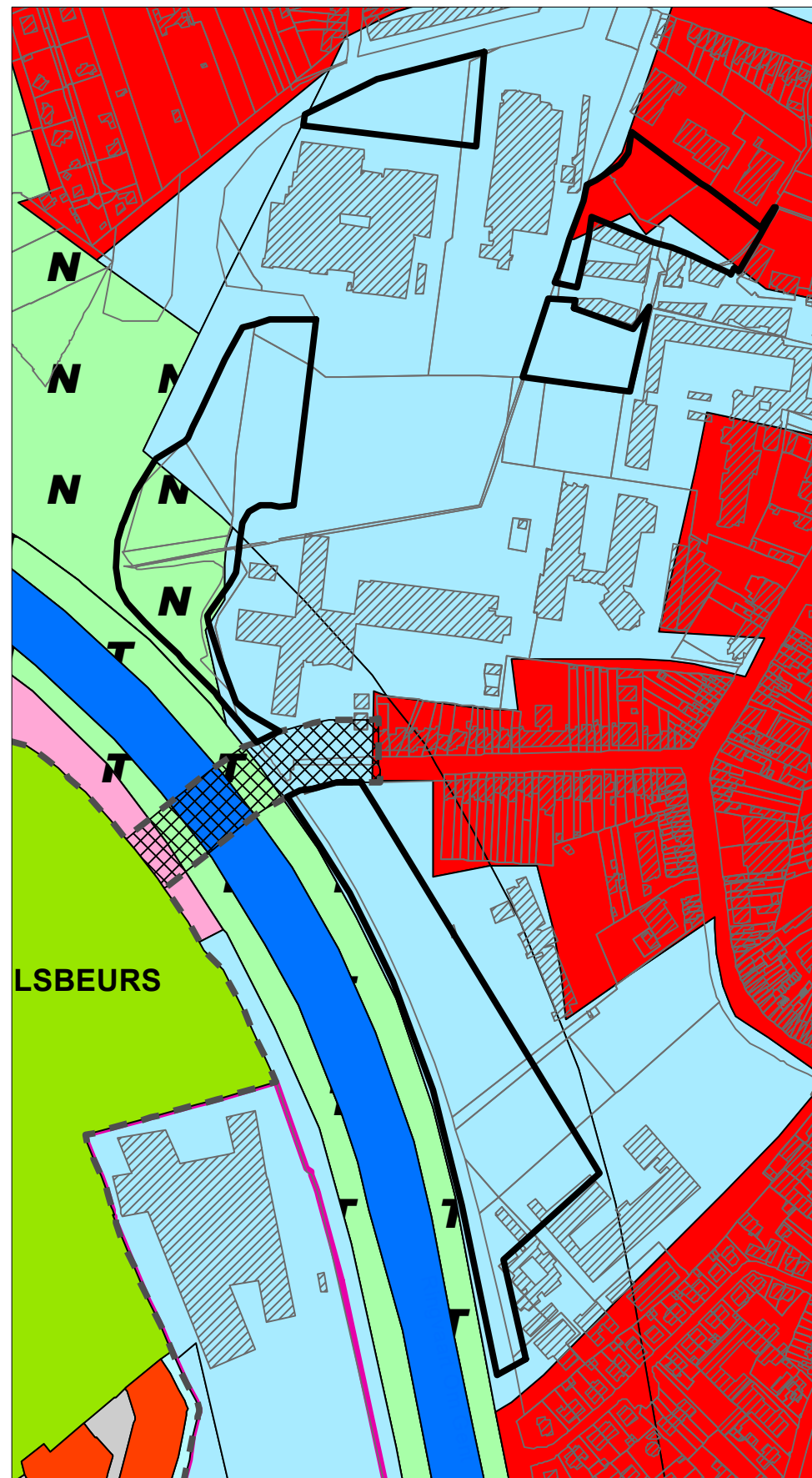
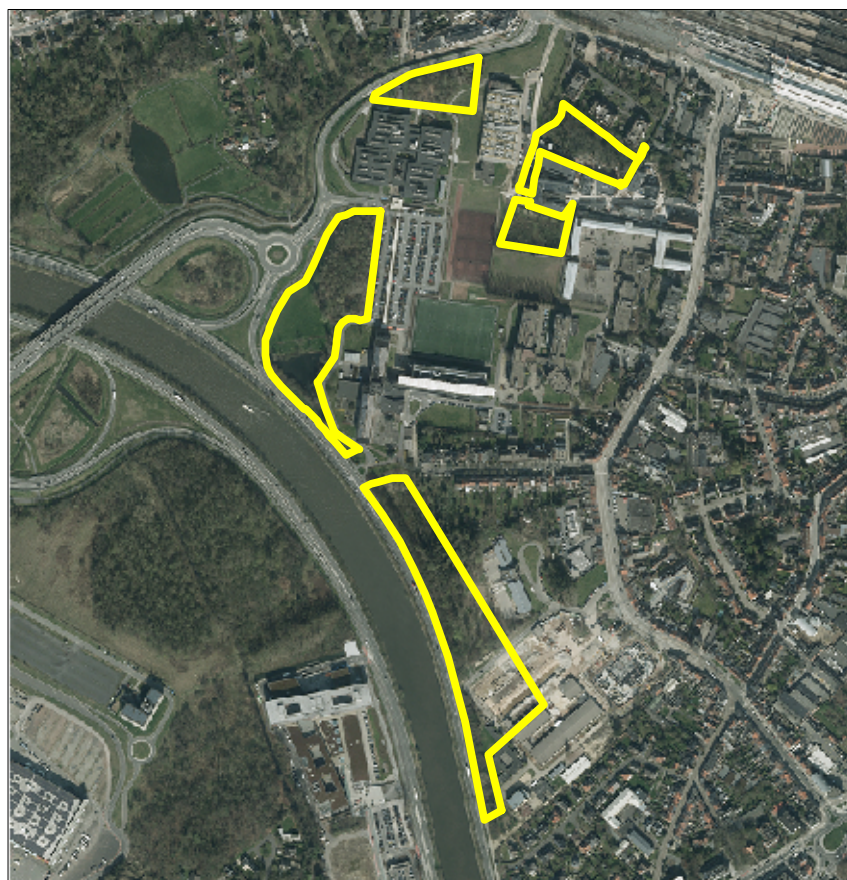
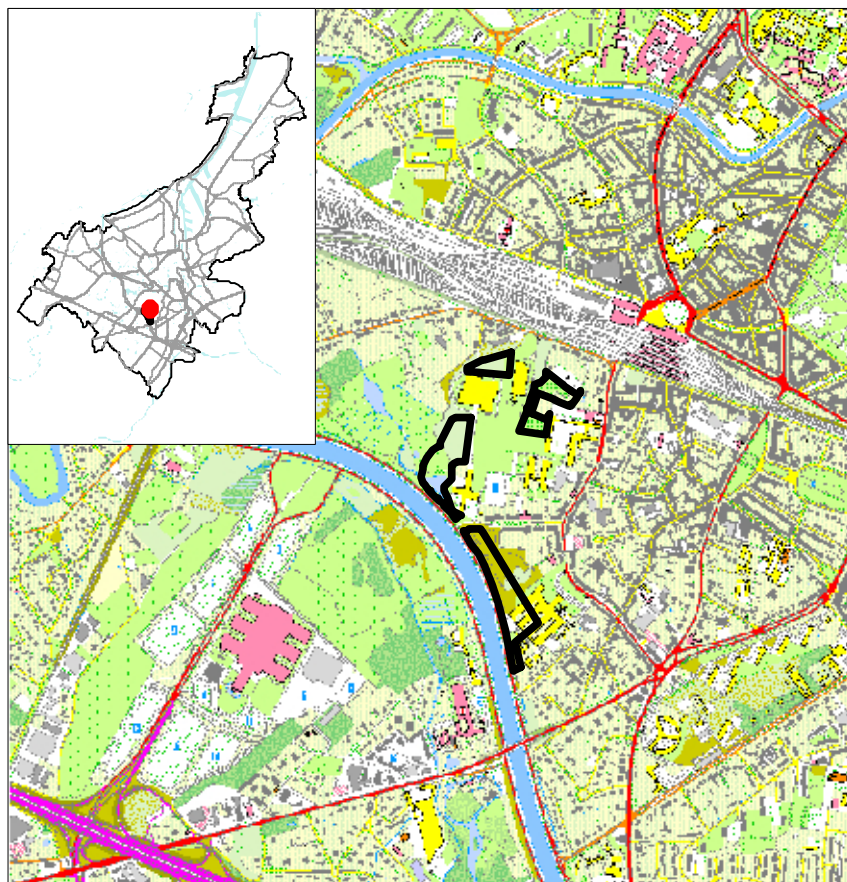
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



185-Deelgebied Gent Centrum - Schoonmeersen

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Juridische toestand
Gewestplan

Verkavelingen
Atlas der buurtwegen
Waterlopen



P zone voor park
B zone voor bos

185-Deelgebied Gent Centrum -Schoonmeersen

Kaart 2. Grafisch plan

0 30 60 120 180 240 300 m

1:3 000

Deelgebied 186 – Gent centrum – Sint-Denijslaan

Toelichtingsnota

1. situering

Dit deelgebied is gelegen net ten zuiden van de wisselsporen aan het station Gent-Sint-Pieters. Het gebied is ingesloten door private woningen langs de Sint-Denijslaan en de Wiemersdreef en door de spoorweg. Het binnengebied is enkel toegankelijk via een onverharde toegang in de Sint-Denijslaan. Dit is echter geen publiek toegankelijke zone.

De contour van het deelgebied is gesitueerd op 50 m afstand ten opzichte van de Sint-Denijslaan. Dit betekent dat de achterzijde van de diepe tuinen langs de Sint-Denijslaan ook in het RUP Groen worden opgenomen.

2. ruimtelijke context

Deze groenzone is opgedeeld in kleinere individuele (moes)tuintjes. Doorheen het gebied lopen een aantal onverharde paden. Het pad grenzend aan de achtertuinten bij de woningen in de Sint-Denijslaan, wordt gebruikt door auto's. In deze achtertuinten zijn dikwijls aaneengesloten (auto)bergingen aanwezig. In de meeste afzonderlijke tuintjes staat ook een (tuin)berging of een gelijkaardige constructie. Aan de westzijde van het deelgebied stroomt een beek. Centraal aan de noordzijde bevindt zich een vijver.

De meest waardevolle delen bevinden zich achter de tuinen van de woningen kant Wiemersdreef en parallel aan de spoorwegbundel, het betreft biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, nitrofiel alluviaal elzenbos, stilstaand water/eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) en eiken-haagbeukbos. Daartussen liggen twee grote blokken die op de biologische waarderingskaart aangeduid zijn als 'kampeerterrein/caravanterrein' met veel opgaand groen (biologisch minder waardevol met waardevolle en zeer waardevolle elementen) en een hoogstamboomgaard (biologisch minder waardevol met waardevolle elementen). Achter de woningen en tuinen parallel aan de Sint-Denijslaan vinden we een deel van een zone gekarteerd als open bebouwing (40-70% groen) met opgaand groen en half open en dichte bebouwing met een beperkte aandeel opgaand groen (20-40%).

De vijver is aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.



Figuur 17: extract uit de biologische waarderingskaart

Het deelgebied Sint-Denijslaan, grenzend aan het spoorwegemplacement, is op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van meerdere specifieke maar erg bedreigde of kwetsbare soorten zoals muurhagedis, ijsvogel, hermelijn en klimopbremraap. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Het betreft een bestaand waardevol groengebied met een oppervlakte van 3,4 ha. Het gebied is deels in publieke eigendom namelijk Sogent, en deels in private eigendom (verschillende eigenaars).

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 voor natuur meest waardevolle deel van het binnengebied bevindt zich achter de tuinen van de woningen kant Wiemersdreef en parallel aan de spoorwegbundel. Het betreft een biologisch zeer waardevol (vochtig) bos en een waterplas. Het gebied bestaat verder uit individuele (moes)tuintjes. Verspreid zijn er een heel aantal tuinbergingen opgericht. Er stroomt een beek (zonder naam, van tweede categorie) parallel aan de spoorwegbundel.

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

Aan de oostzijde, waar de Sint-Denijslaan een bocht maakt, is een buurtweg volgens de Atlas der Buurtwegen aanwezig (chemin nr. 4). Deze buurtweg kruist de spoorweg en is dus niet meer in gebruik. Aan de andere zijde van de spoorweg (buiten de contour van het plangebied) is deze buurtweg dan ook deels afgeschaft. Tussen deze buurtweg, parallel met de spoorweg, in het

uiterste oosten van het plangebied bevindt zich ook buurtweg nr. 61. Deze buurtweg werd in 1907 verbreed.

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.

Aan de westzijde van het deelgebied, parallel met de Wiemersdreef, stroomt een geklasseerde waterloop van tweede categorie (O706a). De Provincie Oost-Vlaanderen is de waterbeheerder.

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan⁸ is het deelgebied aangeduid als een onderdeel van het "fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad".

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Omwille van de huidige bestemming zou het gebied in principe bebouwd kunnen worden, ware het niet dat het op dit moment, onder meer door de versnipperde eigendomsstructuur, moeilijk ontsluitbaar is. Het is een unieke plek met een zeer hoge biologische waarde vlak bij de binnenstad en de stationsomgeving die volop in ontwikkeling is. Op vlak van beleving betreft het een oase van rust in deze omgeving.

Bovendien vormt het deelgebied een buffer ten opzichte van de wisselsporen bij het station.

Om te voorkomen dat het gebied in de toekomst toch aangesneden zou worden en deze rustplek zou verdwijnen, wordt het herbestemd naar een groenzone. Gezien de specifieke context en de hoge sociale waarde die het gebied vervult, wordt de bestemming "zone voor park" toegekend aan het binnengebied en een bestemming "zone voor parkachtige tuinen" voor delen van de diepe tuinen aan de kant van de Sint-Denijslaan. De individuele tuintjes kunnen behouden blijven, maar met respect voor de natuurwaarden in het gebied. Een wildgroei aan gebouwtjes en constructies, ook op het diepste punt van de tuinen bij de woningen in de Sint-Denijslaan, wordt tegengegaan. Omwille van de specifieke context zijn bijzondere voorschriften van toepassing.

7. uitvoering van het RUP

Gezien het een bestaand biologisch waardevol gebied betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. De zones aangeduid als 'parkachtige tuin' zijn effectief groene tuinen. De zone aangeduid als 'zone voor park' is een rustig waardevol groengebied met een zacht-recreatieve waarde (lusttuintjes).

Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

De percelen in eigendom van Sogent zullen overgedragen worden naar de Stad Gent, zodat deze een gepast beheer kunnen krijgen.

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

De overige percelen binnen de bestemming 'zone voor park' zijn in private handen, bij verschillende eigenaars. Indien een eigenaar afstand zou willen doen van zijn perceel, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

Voor de delen van de diepe tuinen aan de kant van de Sint-Denijslaan met bestemming "zone voor parkachtige tuinen" wordt geen recht van voorkoop gekoppeld.

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 9, sectie I, 180K
- Gent, AFD 9, sectie I, 180F
- Gent, AFD 9, sectie I, 180L
- Gent, AFD 9, sectie I, 180E
- Gent, AFD 9, sectie I, 180D
- Gent, AFD 9, sectie I, 181B
- Gent, AFD 9, sectie I, 179H
- Gent, AFD 9, sectie I, 186L
- Gent, AFD 9, sectie I, 179G
- Gent, AFD 9, sectie I, 179F
- Gent, AFD 9, sectie I, 179E
- Gent, AFD 9, sectie I, 178E
- Gent, AFD 9, sectie I, 178F
- Gent, AFD 9, sectie I, 186F
- Gent, AFD 9, sectie I, 186M
- Gent, AFD 9, sectie I, 186K
- Gent, AFD 9, sectie I, 186D
- Gent, AFD 9, sectie I, 191B
- Gent, AFD 9, sectie I, 189/5
- Gent, AFD 9, sectie I, 189E4
- Gent, AFD 9, sectie I, 189V3
- Gent, AFD 9, sectie I, 189W3
- Gent, AFD 9, sectie I, 189L3 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189S3 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 862A

- Gent, AFD 9, sectie I, 177E2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 177D2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 187Z (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 187A2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 187H (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 187K2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 187L2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 187G2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 188T2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 188X2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 188W2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 188Y2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 188W (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 188X (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189G4 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189F2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189G2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189Z3 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189A3 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189R2 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189A4 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 9, sectie I, 189K4 (gedeeltelijk).

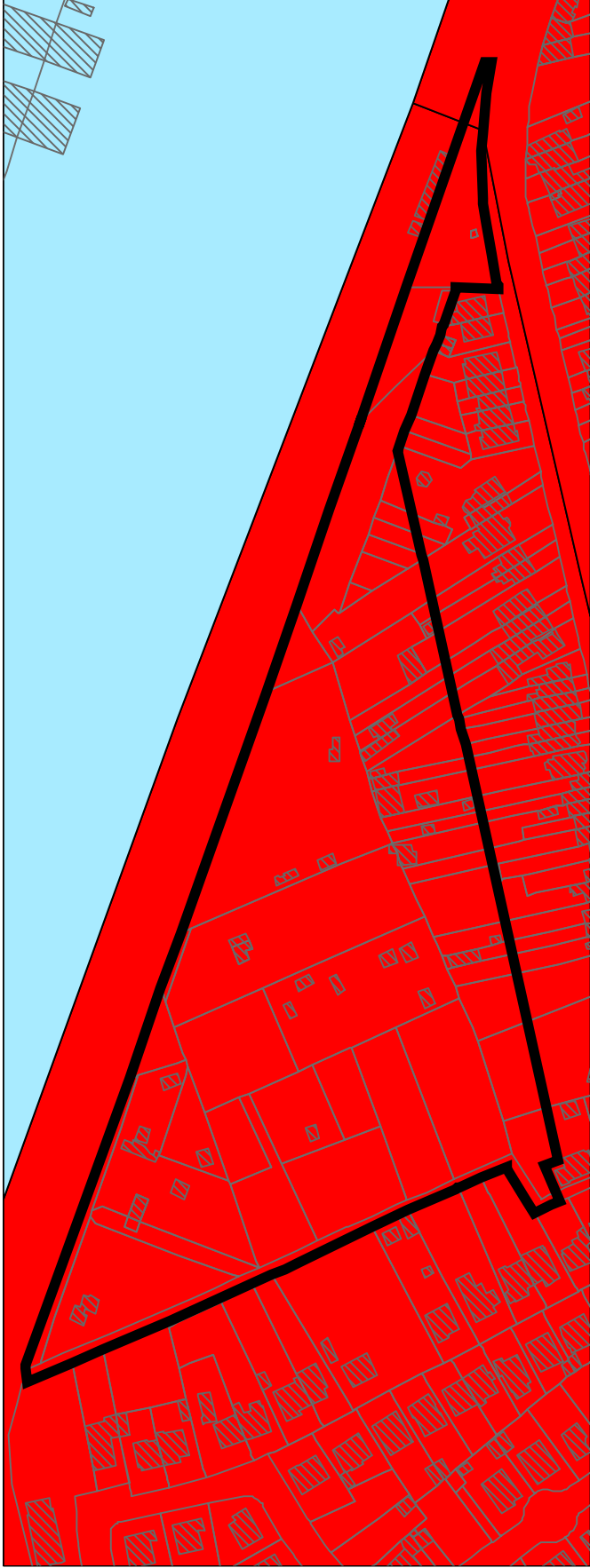
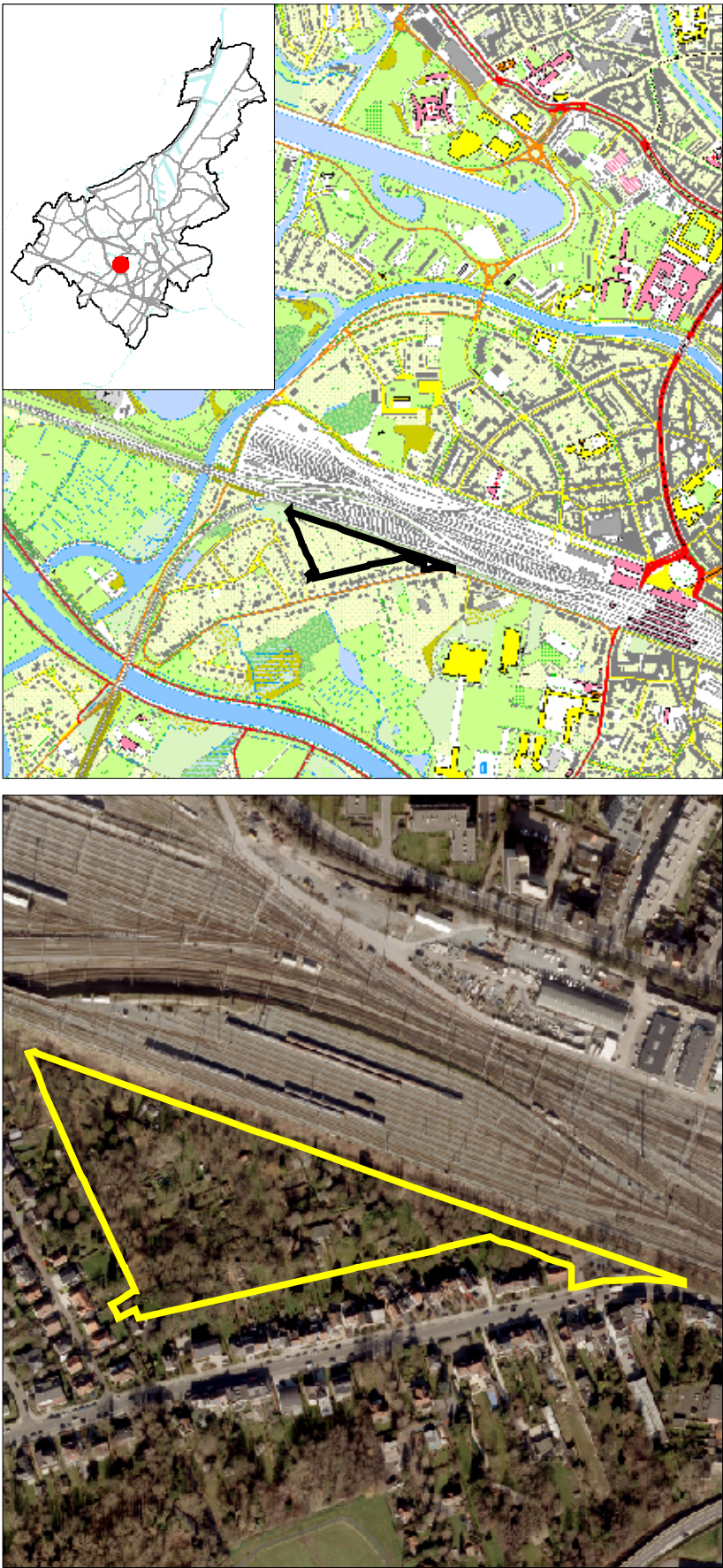
De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- woongebied.

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



186-Deelgebied Gent Centrum - Sint-Denijslaan Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand		Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016)	Juridische toestand Gewestplan	Atlas der buurtwegen Waterlopen
		Luchtfoto	Feitelijke toestand		



Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 186 – Gent centrum – Sint-Denijslaan		
Zone voor park (P) – Sint-Denijslaan		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Restaurants en cafés zijn niet toegelaten, ook niet als tijdelijke functie. Het gebied kan hiervoor onvoldoende goed ontsloten worden. Bovendien overstijgt tijdelijke reca de draagkracht van het biologisch waardevolle gebied.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing. Natuur en bos zijn toegelaten als nevenfunctie. Reca is niet toegelaten, ook geen tijdelijke reca als nevenfunctie.
Inrichting en beheer	Binnen het parkgebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. Daarom worden nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies die nodig zijn i.f.v. het groenbeheer van het gebied. Als dergelijke constructies worden beschouwd: bergingen of tuinhuizen. Het parkgebied blijft doorwaadbaar voor eigenaars, gebruikers en/of publiek voor zover dit de groenwaarden niet aantast. Wegenis of (half)verharding is omwille van zijn negatieve impact op het groenbestand niet toegelaten. Enkel verhardingen voor fietspaden die kaderen in een publieke toegankelijkheid zijn toegelaten, maar dienen beperkt te blijven in breedte. Private fietspaden zijn niet toegelaten. Omwille van de stedelijke context en de ligging palend aan een spoorlijn, zijn constructies ten behoeve van de optimalisatie van het openbaar vervoer toegelaten. De vrije rand van de spoorweg wordt bepaald door de onderkant van het talud of vanaf 4,5m vanaf de buitenste spoorrail in geval het spoor op het maaiveld is gelegen, zoals op heden gekend. Binnen een strook van 10m breed, gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoorgebonden constructies toegelaten. Het gaat bijvoorbeeld over een langsweg, een fietspad, nutsleidingen of extra sporen.	Nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten behalve kleinschalige constructies ten behoeve van het beheer van het gebied. Deze constructies worden beperkt tot maximum 5% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 20m². Deze bijgebouwen mogen maximum 3,5m hoog zijn. Alle paden voor voetgangers, fietsers of beheervoertuigen zijn onverhard. Verharding is enkel toegelaten voor publieke fietspaden. De breedte van de fietspaden dient beperkt te blijven tot 2m. Hemelwater moet ter plaatse infiltreren. Binnen de strook van 10m gemeten vanaf de vrije rand van de spoorweg, zijn spoor-gebonden constructies toegelaten. Deze constructies en hun ruimte-inname dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke.
Recht van voorkoop	Het gebied is grotendeels in private handen. Indien een eigenaar afstand zou willen doen van zijn percelen, is de Stad Gent bereid om een	Er wordt een recht van voorkoop gevestigd voor de Stad Gent op volgende kadastrale percelen: — Gent, AFD 9, sectie I, 180K

	aankoop te overwegen. In die zin worden de private percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	— Gent, AFD 9, sectie I, 180E — Gent, AFD 9, sectie I, 181B — Gent, AFD 9, sectie I, 180D — Gent, AFD 9, sectie I, 179H — Gent, AFD 9, sectie I, 186F — Gent, AFD 9, sectie I, 186K — Gent, AFD 9, sectie I, 186D — Gent, AFD 9, sectie I, 179G — Gent, AFD 9, sectie I, 179F — Gent, AFD 9, sectie I, 179E — Gent, AFD 9, sectie I, 186M — Gent, AFD 9, sectie I, 178E — Gent, AFD 9, sectie I, 178F — Gent, AFD 9, sectie I, 892A — Gent, AFD 9, sectie I, 189E4 — Gent, AFD 9, sectie I, 189V3 — Gent, AFD 9, sectie I, 189W3 — Gent, AFD 9, sectie I, 189L3 — Gent, AFD 9, sectie I, 189S3 Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.
--	--	--

Deelgebied 187 – Gent centrum – Sneppemeersen

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied Sneppemeersen situeert zich nog in Gent, maar grenst aan de deelgemeente Drongen. Het gebied grenst in het noorden aan de spoorweg waarachter de Blaarmeersen zich bevinden. In het zuiden grenst het deelgebied aan de R4. Aan de overzijde van de R4 liggen de Assels. Beide andere groengebieden zijn eveneens opgenomen in het thematisch RUP Groen.

In het westen wordt het deelgebied begrensd door het aanwezige meersengebied (met een gepaste natuurbestemming). In het noordoosten wordt het deelgebied afgebakend door de Sneppenbrugstraat. De scoutsterreinen aan de overzijde van de straat, en de horecazaak op het einde van de straat zijn niet opgenomen in het deelgebied Sneppemeersen.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied Sneppemeersen maakte historisch gezien deel uit van de Assels⁹. Historisch gezien bestond de Assels namelijk uit het volledige eiland tussen twee Leiearmen. Met de aanleg van de Ringvaart werd het gebied in twee gesplitst. Het gebied dichtst bij Gent werd ingevuld met recreatieterreinen (Blaarmeersen, scoutsterrein en camping). Ten oosten van het deelgebied Sneppemeersen is het oorspronkelijke meersenkarakter bewaard gebleven.



Figuur 18: extract Ferrariskaart (1771-1778)

⁹ Febe Coulier, “De Assels, Ontstaansgeschiedenis en bepaling van de erfgoedwaarden op basis van diepgaand landschapsonderzoek”, thesis aan de Universiteit Antwerpen, 2016

Tussen het deelgebied en de aanpalende meersen loopt een onverhard pad, de “Sleewagenstraat”. Dit pad verbindt de Leie, via een doorgang onder de spoorweg, met de Blaarmeersen.

Het deelgebied Sneppemeersen bestaat uit een aantal onderdelen. Het gedeelte grenzend aan de R4 en de horecazaak bestaat uit een deel van een parkachtige private tuin met waterpartij. Hiernaast bevindt zich een verruigd grasland met een groenbuffer langs de R4.

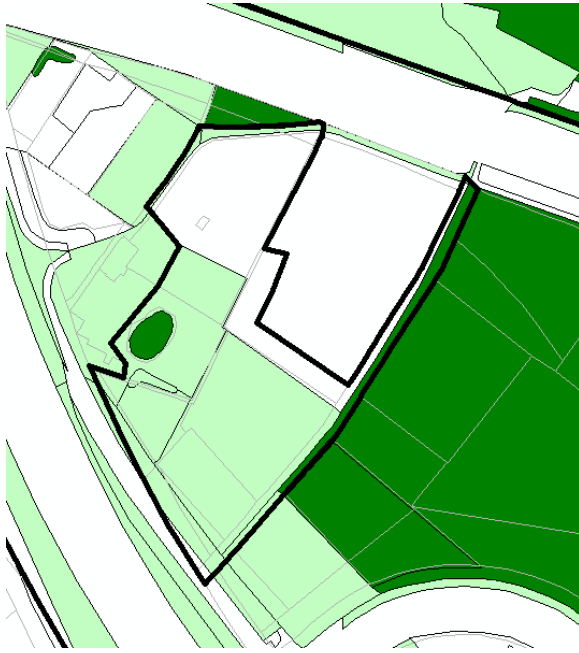
Langs de Sneppenbrugstraat, aan de overzijde van de scoutsterreinen, bevindt zich een verlaten kampeerterrein dat ondertussen werd ontruimd.

Tussen het verlaten kampeerterrein, de spoorweg en de Sleewagenstraat bevindt zich tweede kampeerterrein dat nog in werking is, “verblijfpark ’t Stropke”. Dit perceel is eigendom van Sogent, maar wordt verhuurd aan vzw ’t Stropke. Tot in 2016 bevond het terrein zich in een armzalige toestand, maar na een bestuurswissel is de toestand sterk verbeterd en werd het verblijfpark opgewaardeerd. Een zijdelingse strook, grenzend aan de verlaten camping en een strook aan de achterzijde van de camping, grenzend aan het grasland, zijn opgenomen binnen de contour van deelgebied Sneppemeersen. Het overgrote deel van het verblijfpark is niet opgenomen in het RUP Groen.



Het zuidoosten van deelgebied Sneppemeersen, aansluitend op het bestaand natuurgebied, bestaat uit biologisch waardevol verruigd grasland en langs de R4 een talud met loofhoutaanplant. Het zuidwestelijk gedeelte is (een deel van) een biologisch waardevol park (openbaar of privaat) met midden in een biologisch zeer waardevol stilstaand water/ eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen).

Het noordelijk perceel is op vandaag nog een biologisch minder waardevol kampeerterrein, caravanterrein. Ondertussen is dit terrein ontruimd en heeft het gebied veel potentieel voor een hogere biologische waarde.



Figuur 19: extract uit de biologische waarderingskaart

Het stilstaand water/eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen), in de parkachtige tuin is aangeduid als verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

De Snepmeersen zijn op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van meerdere specifieke maar erg bedreigde of kwetsbare soorten. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Op grotere schaal maakt voorliggend deelgebied deel uit van een ruimer groen netwerk, gaande van het stedelijk groengebied 'Bourgoyen – Halfweg – Blaarmeersen – Snepmeersen', over de Assels, de Hoge en Lage Lake en verder de Leie volgend. Alle groenzones die deel uitmaken van dit netwerk en op vandaag nog geen gepaste groene bestemming hebben, maken deel uit van het RUP Groen.



Figuur 20: schematische weergave van de situering van deelgebied Snepmeersen ten opzichte van het ruimere groene netwerk

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het noordelijke deel van het deelgebied bestaat uit een ontruimd kampeerterrein. Palend hieraan bestaat een L-vormige strook uit een kampeerterrein dat wel als dusdanig in gebruik is. In het zuidwesten bevindt zich een parkachtige tuin met waterpartij. Het uiterste zuiden bestaat uit verruigde graslanden met een groenbuffer naar de R4. De Sleewagenstraat die de westelijke grens vormt, bestaat uit een graspad. Tussen de Sneppenbrugstraat en de spoorweg is een talud met struweel aanwezig.

Het volledige deelgebied is mogelijk overstromingsgevoelig.



Figuur 21: overstromingsgevoeligheid

Het grasland is aangegeven als geregistreerd landbouwgebruik. In 2019 ging het over een oppervlakte van 0,65 ha die werd aangegeven.



Figuur 22: landbouwgebruikspcelen (2017)

Het deelgebied Snappemeersen bestaat deels uit bestaande waardevolle natuur en is deels geselecteerd om de natuurwaarden verder te ontwikkelen en uit te bouwen. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 4,24 ha. Het zuidelijk gedeelte (houtkant en kleiner grasland) en het zuidwestelijk gedeelte (parkachtige tuin) is in private eigendom. Het verlaten kampeerterrein, de strook op verblijfpark 't Stropke en het grasland hieraan palend in eigendom van Sogent en zal overgedragen worden naar de Stad Gent.

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Snappemeersen is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemmingen "gebied voor dagrecreatie" en "gebied voor verblijfsrecreatie" volgens het gewestplan.

Het grazig wandelpad (Sleewagenstraat) ten zuidwesten van het deelgebied is opgenomen in de atlas der buurtwegen (chemin 55). De Snappenbrugstraat is eveneens aangeduid als chemin 139. 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.

Waar het deelgebied grenst met de R4 is een geklasseerde waterloop van tweede categorie gelegen, namelijk de Ringgracht (O704). De Watering der Assels is waterbeheerder.

5. Planningscontext

Al in het Ruimtelijk Structuurplan Gent (2003), waren de Snappemeersen aangeduid als een onderdeel van de gewenste groenstructuur. Het is een van de kleinere natuurgebieden. Deze bevinden zich voornamelijk in de stedelijke of randstedelijke omgeving. Het zijn natuurelementen

(perceeltjes) waar natuur de inrichting dient te bepalen. Een aantal is gericht op de bescherming van bestaande zeer waardevolle elementen; een aantal andere worden voorgesteld om te ontwikkelen. Daarnaast kunnen deze elementen nog andere groenfuncties hebben. De Snappemeersen is één van de belangrijkste kleinere natuurgebieden in Gent.

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹⁰ is het deelgebied aangeduid als onderdeel van een “natuurkern”, “riviervallei/meersenlandschap” en gelegen langs “infrastructuurgroen” (Ringvaart en spoorlijn).

De Structuurvisie 2030 bepaalt bovendien dat er naast de 4 groenpolen zoals bepaald in het Ruimtelijk Structuurplan Gent, een vijfde groenpool wordt uitgebouwd. Dit is het stedelijk groengebied Bourgoyen - Malem - Blaarmeersen - Snappemeersen. De groenpolen brengen robuust groen in en nabij de stedelijke ruimte.

In de bindende bepalingen zijn de Snappemeersen, als onderdeel van de vijfde groenpool, opgenomen als structuurbepalend element binnen het groeneruimtenetwerk

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het zuidelijk gedeelte van dit deelgebied heeft op dit moment al een belangrijke biologische waarde. In het RUP Groen wordt er expliciet gekozen om de bestaande waardevolle natuurgebieden 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 behouden blijft en verder kan ontwikkelen.

Daarnaast heeft dit deelgebied heel wat potentieel om verder uit te groeien tot een zeer waardevol natuurgebied, waarbij het herstel van het oud meersengebied aan de Leie voorop staat. De Snappemeersen kunnen op die manier volwaardig deel uitmaken van de Groene Ring rond Gent en het stedelijk groengebied Bourgoyen - Malem - Blaarmeersen - Snappemeersen. De Snappemeersen zijn bovendien ook gelegen in het valleigebied van de Leie. De Snappemeersen hebben op dit moment al een verbindende functie, maar kunnen uitgroeien tot een volwaardig natuurgebied.

Het deelgebied grenst in het noorden aan de Blaarmeersen, een recreatiegebied met zeer waardevolle natuur. Dit park krijgt eveneens een groene bestemming in voorliggend RUP Groen. Via de Blaarmeersen en park Halfweg, zullen de Snappemeersen aansluiten op de Bourgoyen-Osmeersen.

In het zuiden grenst het deelgebied aan de Assels. Dit is eveneens een gebied met veel potentieel voor natuurontwikkeling en krijgt om die reden ook groene bestemming in voorliggend RUP. Op die manier kunnen de Snappemeersen in verbinding komen te staan met het erkend natuurreservaat “de Gentse Leievallei” (Assels noord, Hoge Lake, Beelaertmeersen, Keuzemeersen en verder) en de Rosdambeekvallei.

In het oosten, aan de andere zijde van het Sleewagenstraatje, grenst het gebied aan een zone die in 2021 zal ingericht worden door de VLM in kader van een natuurcompensatiedossier in functie van de spoorwegverbreding.

Het deelgebied Snappemeersen vormt dus een essentieel onderdeel in de ruimere gewenste groenstructuur. Om deze onderdelen van de gewenste groenstructuur en van de Leievallei te

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

beschermen en kansen te geven om uit te groeien tot nog waardevollere natuur, worden deze gebieden expliciet beschermd in voorliggend thematisch RUP Groen.

Een L-vormige strook op de terreinen van verblijfpark 't Stropke maakt deel uit van het RUP Groen in functie van een ecologische en wandelverbinding tussen de voormalige camping, waar natuurontwikkeling voorop staat, het Sleewagenstraatje en het achterliggende grasland. Op die manier kan een groenbuffer gecreëerd worden en kan een doorwaadbaar geheel voor wandelaars ontstaan. De strook, en meer bepaald de breedte ervan, is afgebakend op basis van de huidige indeling van het verblijfpark. Hierbij is gezocht naar een evenwicht tussen de ecologische doelstellingen en de mogelijkheid om wandelverbinding aan te leggen enerzijds en het beperken van de impact op het functioneren van het verblijfpark anderzijds. Deze strook is in het westen 18m breed en omvat 5 standplaatsen en de ontsluitingsweg hiernaar toe. In het zuiden is deze strook 15m breed en omvat ze 7 standplaatsen en een zone voor groenafval. De ontsluitingsweg aan deze zijde maakt geen deel uit van het plangebied, aangezien deze zone nodig is om andere standplaatsen te kunnen blijven bereiken.

7. uitvoering van het RUP

Het deelgebied Snappemeersen is deels in eigendom van Groep Gent en deels in private eigendom. De Snappemeersen maken deel uit van de vijfde groenpool voor Gent en vormen een schakel tussen het groene netwerk Bourgoyen-park Halfweg-Blaarmeersen en de Leievallei, meer bepaald het deelgebied Assels. Het gebied zal in de toekomst als één samenhangend gedeelte ingericht worden.

De parktuin is in private eigendom en maakt deel uit van een woonperceel. Hier zijn bijgevolg geen inrichtingswerken voorzien. Het behoud staat voorop. Indien de eigenaars dit wensen is de Stad bereid om deze tuin met vijver over te nemen en te beheren als onderdeel van het natuurgebied. Daarom wordt een recht van voorkoop voorzien voor deze tuin, voor het gedeelte gelegen binnen het plangebied. Ook voor het grasland richting de R4, in private eigendom, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen, zodat het gebied op een samenhangende manier beheerd kan worden.

Het verlaten kampeerterrein, in eigendom van Sogent, heeft op dit moment nog geen biologische waarde. De bestemming natuurgebied moet hier nog uitgevoerd worden. Dit terrein zal samen met het grasland overgedragen worden naar de Stad en zal op een gepaste wijze ingericht worden.

De L-vormige strook op het verblijfpark 't Stropke zal ten laatste bij het aflopen van het huidige huurcontract (28 februari 2023) tussen Sogent en de vzw 't Stropke, overgedragen worden naar de Stad Gent. Op dat moment kan ook deze strook een gepaste inrichting krijgen als groenbuffer met wandelpad.

De overgangsperiode tussen de inwerkingtreding van voorliggend RUP Groen en het ontruimen van deze strook heeft tot doel om voldoende tijd te geven aan de uitbaters en de verblijvers om de nodige verhuisbewegingen door te voeren en deze strook te ontruimen.

Aangezien het overige gedeelte van verblijfpark 't Stropke ook deel uitmaakt van de gewenste groenstructuur en meer bepaald onderdeel is van het stedelijke groengebied groengebied Bourgoyen - Malem - Blaarmeersen – Snappemeersen, is het wenselijk dat ook deze zone op langere termijn ook een natuurinrichting krijgt. Van zodra de exploitatie van het gebied als verblijfpark 't Stropke eindigt, zal de Stad Gent daarom een nieuw planningsinitiatief nemen om het resterende gebied definitief een groene bestemming te geven.

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 9, sectie B, 752/2
- Gent, AFD 9, sectie B, 752A
- Gent, AFD 9, sectie B, 753E/2
- Gent, AFD 9, sectie B, 743C
- Gent, AFD 9, sectie B, 746A
- Gent, AFD 9, sectie B, 740B
- Gent, AFD 9, sectie B, 740C
- Gent, AFD 9, sectie B, 739C
- Gent, AFD 9, sectie B, 739D
- Gent, AFD 9, sectie B, 739A.

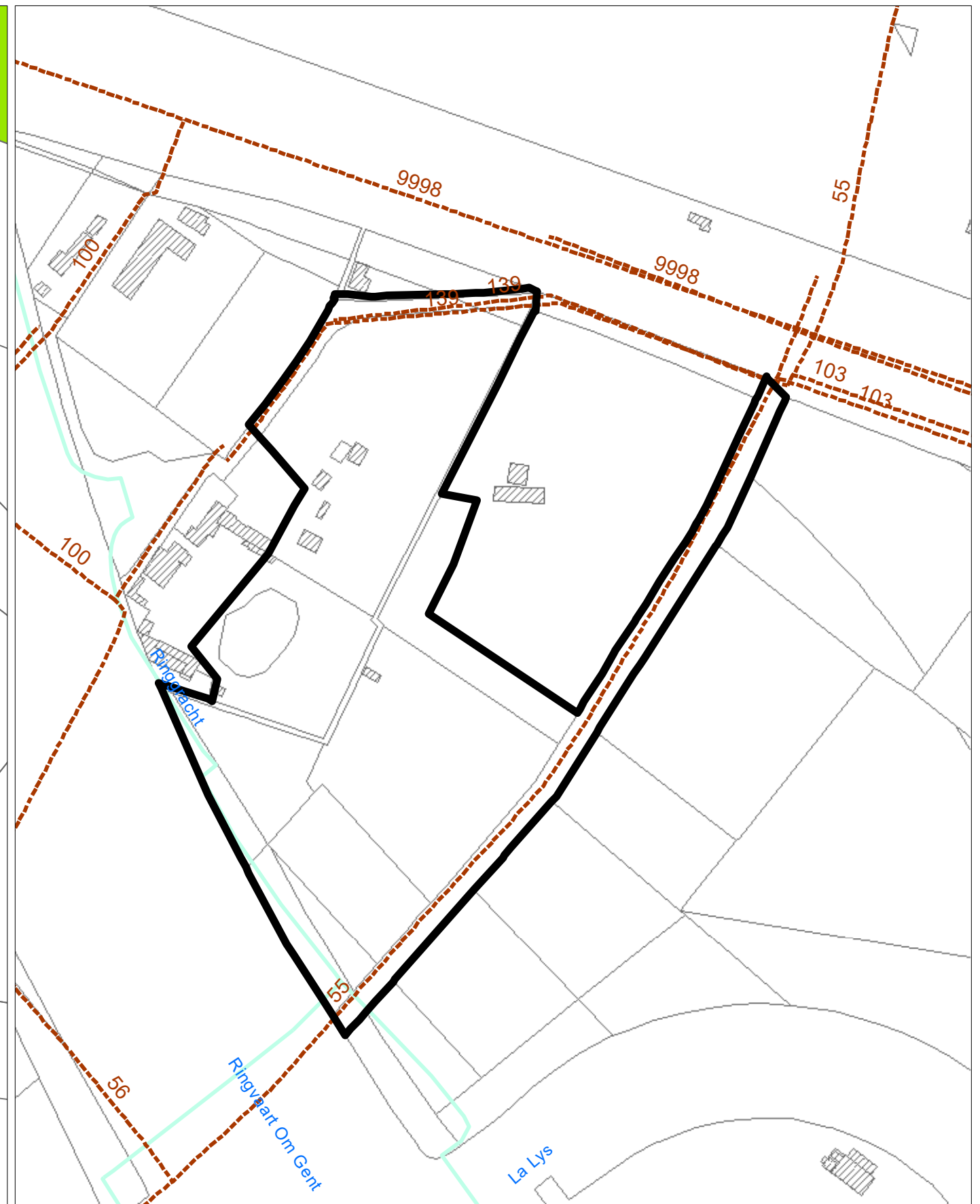
Het deelgebied is gedeeltelijk gelegen in geregistreerd landbouwgebruik, maar heeft geen agrarische bestemming. Er is dus geen kapitaalschade van toepassing.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- gebied voor dagrecreatie
- gebied voor verblijfsrecreatie.

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



187-Deelgebied Gent Centrum - Snappemeersen

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

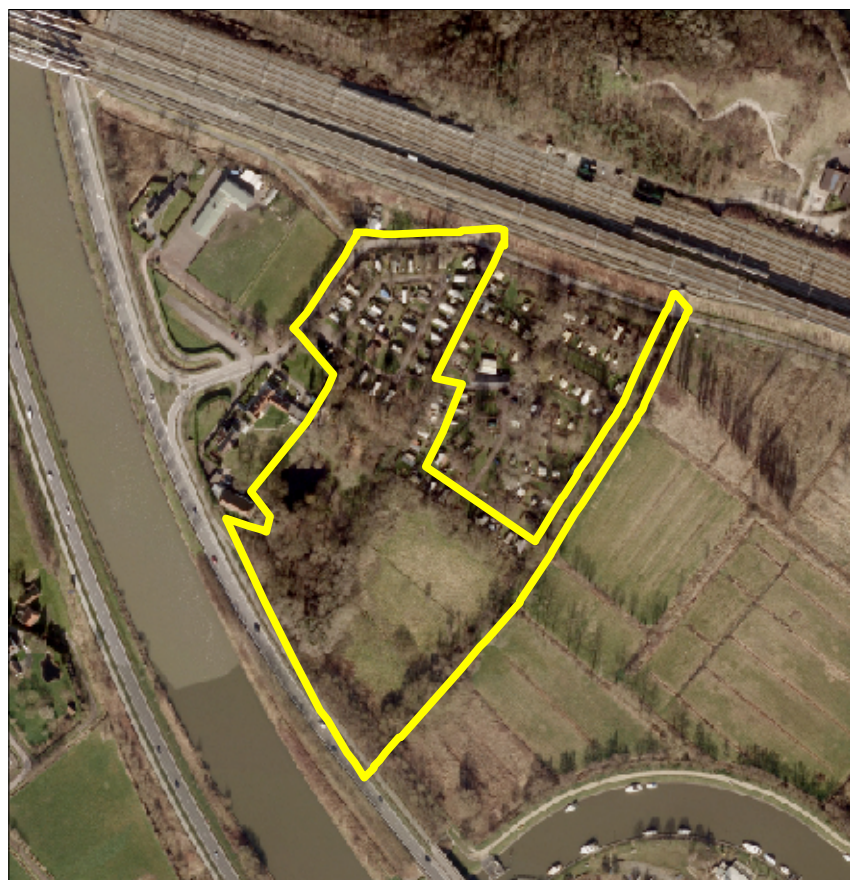
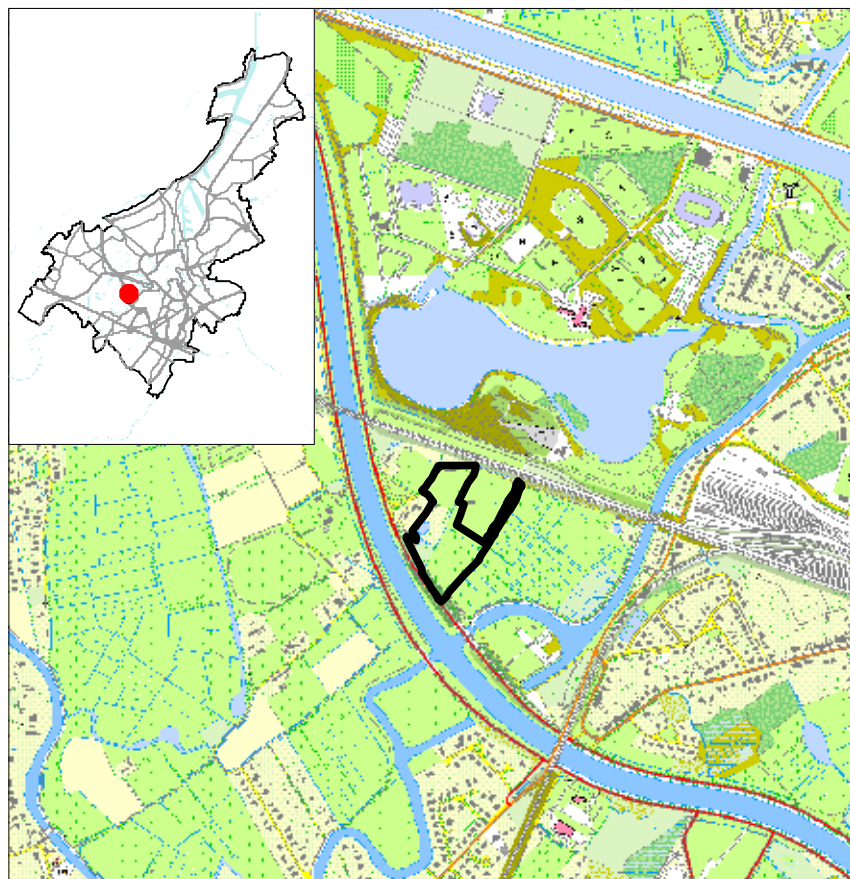
Situeringsplan

Luchtfoto

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand

Juridische toestand:
Atlas der buurtwegen
waterlopen



187-Deelgebied Gent Centrum - Snappemeersen

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Juridische toestand

Gewestplan



187-Deelgebied Gent Centrum - Snappemeersen

Kaart 2. Grafisch plan

0 20 40 80 120 160 200 m



1:2 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 187 – Gent centrum – Sneppemeersen		
Zone voor natuur (N) – Sneppemeersen		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor natuur” is van toepassing.
Recht van verkoop	Het gebied is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit gebied, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de percelen aangeduid als een gebied waar recht van verkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van verkoop voor de Stad Gent gevestigd op volgende kadastrale percelen: — Gent, AFD 9, sectie B, 743C (gedeeltelijk) — Gent, AFD 9, sectie B, 746A — Gent, AFD 9, sectie B, 739C — Gent, AFD 9, sectie B, 740B. Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Deelgebied 188 – Gent centrum – UZ-site De Pintepark

Toelichtingsnota

1. situering

Het De Pintepark betreft een nieuw aan te leggen park langs de De Pintelaan op de site van het Universitair Ziekenhuis Gent.

Voorliggend deelgebied betreft de noordwestelijke zone van de UZ-campus. Het zuidelijke bos op de campus is eveneens een onderdeel van het RUP Groen (deelgebied “189 Gent centrum – UZ-site zuid).

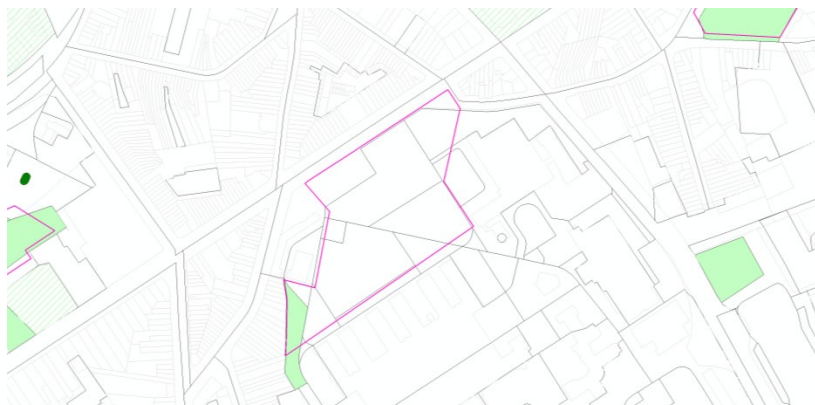
Voor de situering en afbakening zie ook de kaart ‘feitelijke en juridische toestand’.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied grenst, zoals de naam aangeeft, aan de De Pintelaan in de wijk UZ-Nieuw Gent.

Op dit moment heeft deze plek gedeeltelijk en tijdelijk een andere functie (onder andere een tijdelijke parking). De tijdelijke constructies en inrichtingen staan in het teken van verbouwwerken op de UZ-site zelf. De uiterst noordwestelijke hoek van het deelgebied, langs de Fritz De Beulestraat, is openbaar domein. Dit hoekje werd recent aangelegd als groenzone.

Deze zone is op de biologische waarderingskaart grotendeels aangeduid als minder waardevol soortenarm gazon (al dan niet met als tweede eenheid (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten en als gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) met tweede eenheid loofhoutaanplant



Figuur 23: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een nieuw te ontwikkelen groengebied met een oppervlakte van ca. 2,7 ha. Het gebied is eigendom van de Vlaamse Overheid. Het meest noordwestelijke hoekje langs de Fritz De Beulelaan is openbaar domein in beheer door de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het gebied is deels in gebruik van het Universitair Ziekenhuis (UZ Gent) en van de Universiteit (UGent) en deels een bestaande groenzone. Er is een tijdelijke parking aangelegd en er werd een tijdelijk gebouw opgericht. De ontsluiting van de UZ-campus gebeurt gedeeltelijk via dit deelgebied. Door het te ontwikkelen parkgebied loopt eveneens een tramlijn.

4. bestaande juridische toestand

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

De deelgebied is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan.

De De Pintelaan is in de atlas der buurtwegen nog aangeduid als spoorweg. Hierlangs is een buurtweg aangeduid, namelijk chemin 8. Deze buurtweg wordt vervolgd via de Fritz De Beulestraat. 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.

Voor het gebied zijn verschillende stedenbouwkundige vergunningen van toepassing. De voornaamste vergunning die gevolgen heeft voor de herbestemming is de volgende:

2017/04035: vergunning van 8 juni 2017 voor de aanleg van een tijdelijke parking na de reeds vergunde afbraak van blok A, slopen van K4/P7.

Deze vergunning laat de aanleg van een tijdelijke parking (10 jaar) toe in het deelgebied van het RUP Groen.

5. Planningscontext

Groenstructuurplan¹¹ en Structuurvisie 2030

In het groenstructuurplan is het deelgebied opgenomen als onderdeel van “fijnmazig groen netwerk en verweven groen structuur in bebouwd landschap randstad” en gelegen langs “groene recreatieve as”. Het deelgebied is gelegen in een zoekzone voor bijkomend woongroen en wijkpark.

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

Het De Pintepark maakt deel uit van de zuidelijke strategische zone, zoals beschreven in de Structuurvisie 2030. Dit gebied vervult een rol als kennispoort van de stad. Er wordt bepaald dat o.m. de terreinen van de campus UZ verder verdicht worden, maar dat dit gebeurt met respect voor de kleine natuurgebieden. Bovendien wordt vastgelegd dat er een bijkomend wijkpark (het De Pintepark) zal komen. Bij de verdere uitwerking worden de keuzes uit het eerder opgemaakte en met de Stad besproken strategisch masterplan voor de campus (2012) gerespecteerd. (Structuurvisie 2030, pag. 85)

Daarnaast werden in het Ruimtelijk Structuurplan Gent een aantal groenassen geselecteerd. Het deelgebied UZ-site De Pintepark is gelegen langs Groenas 5. Deze vormt een aaneenschakeling van volgende natuurgebieden:

- groene bebouwde site U.G. Krijgslaan (campus De Sterre) met bijzonder natuurwaarden;
- kastelensite Zwijnaarde als te ontwikkelen groenpool.

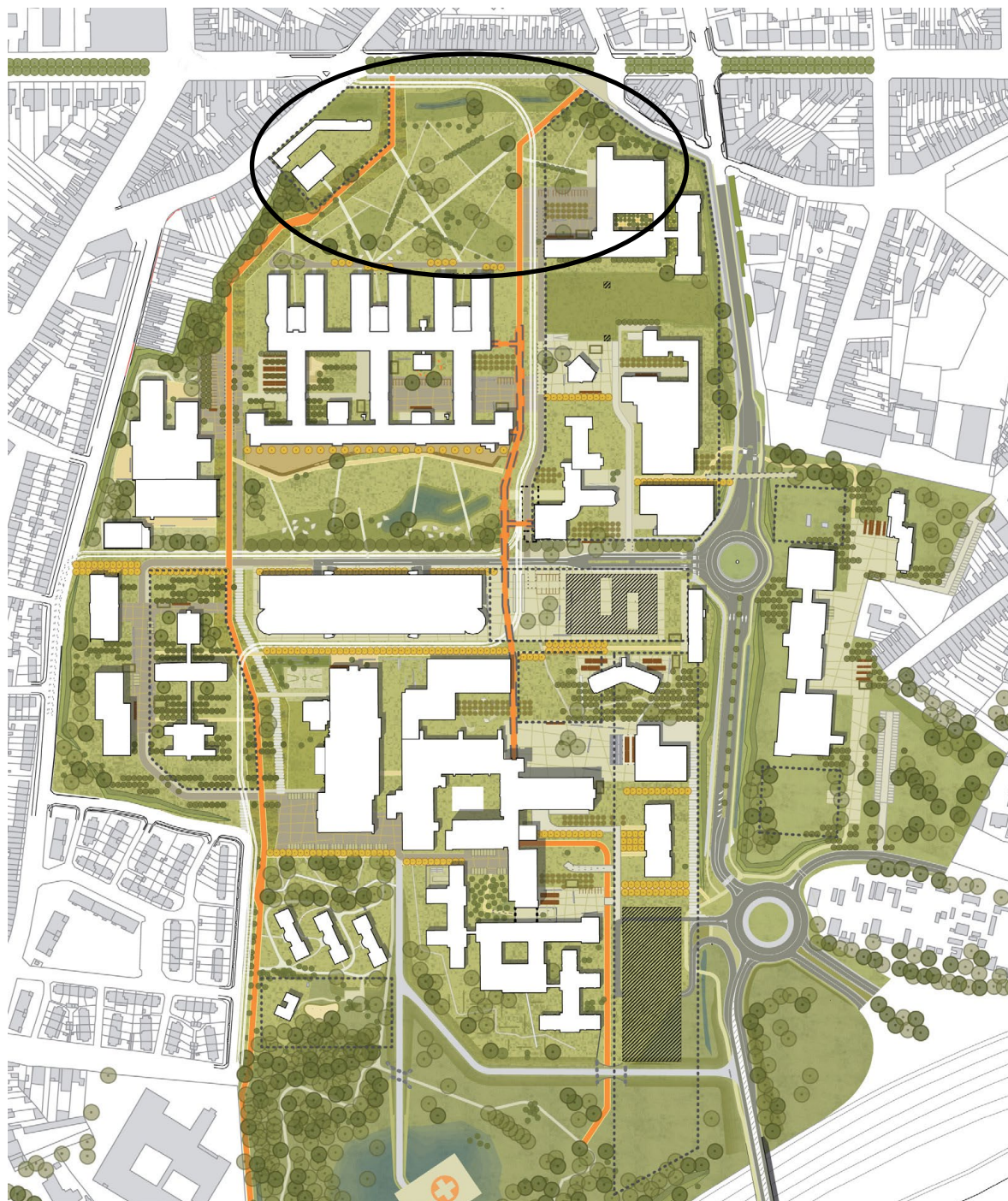
In de Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent wordt verder gebouwd aan de groenklimateassen en zijn deze opgenomen als strategisch project. Groenklimateassen zijn radiaalverbindingen van open ruimte tussen de kernstad en het buitengebied. Water, groen en een doorlopende (recreatieve) fietsas vormen de 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 groenklimateas specifieke kenmerken. Groenklimateassen maken als beleidscategorie deel uit van de gewenste ruimtelijke structuur.



Figuur 24: kaart situering groenklimateassen + concrete ligging groenklimateas 5 t.h.v. deelgebied UZ-site De Pintepark

Masterplan

Voor de volledige UZ-site werd in 2014 een masterplan opgemaakt. De afbakening van het deelgebied is gebaseerd op de parkzone die werd aangeduid in dit masterplan.



Figuur 25: extract uit het masterplan voor de UZ-site (2014)

Er vond recent een nieuwe verdeling in de beheersstructuur tussen UZ en Universiteit Gent plaats. Ten gevolge hiervan dient het masterplan voor de UZ-campus bijgesteld worden. Er zijn op dit

moment echter nog geen gevalideerde plannen beschikbaar. De oorspronkelijke visie omtrent een nieuw park langs de De Pintelaan blijft dan ook uitgangspunt.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het masterplan voor de UZ-campus duidt een gewenst toekomstperspectief aan. Om de zachte functies binnen het masterplan te beschermen, worden ze opgenomen in het thematisch RUP Groen.

Op die manier wordt de ontwikkeling van het nieuwe publiek toegankelijke park, zoals vooropgesteld in het bestaande masterplan, ook planologisch afgedwongen. Een parkzone op deze plek heeft veel voordelen, zowel voor de buurt als voor de ziekenhuissite. Het park kan een aantrekkelijke onthaalzone voor de site vormen, maar kan ook een waardevol rustpunt vormen voor bezoekers, patiënten, studenten en werknemers.

Bij de afbakening van het deelgebied is een evenwicht gevonden tussen de gewenste ontwikkelingsmogelijkheden op de site volgens het masterplan en tegelijkertijd het vrijwaren van een bouwvrije zone om een tegengewicht te bieden aan de grootschalige infrastructuur op de campus.

Omwille van de onlosmakelijke connectie met het ziekenhuis, moet de noodzakelijke doorgang voor nooddiensten en werknemers gegarandeerd blijven. Bij voorkeur gebeurt deze ontsluiting echter buiten de parkzone.

7. uitvoering van het RUP

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

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 8, sectie H, 498R3 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 8, sectie H, 498N3 (gedeeltelijk).

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

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



188-Deelgebied Gent Centrum - UZ, De Pintelaanpark

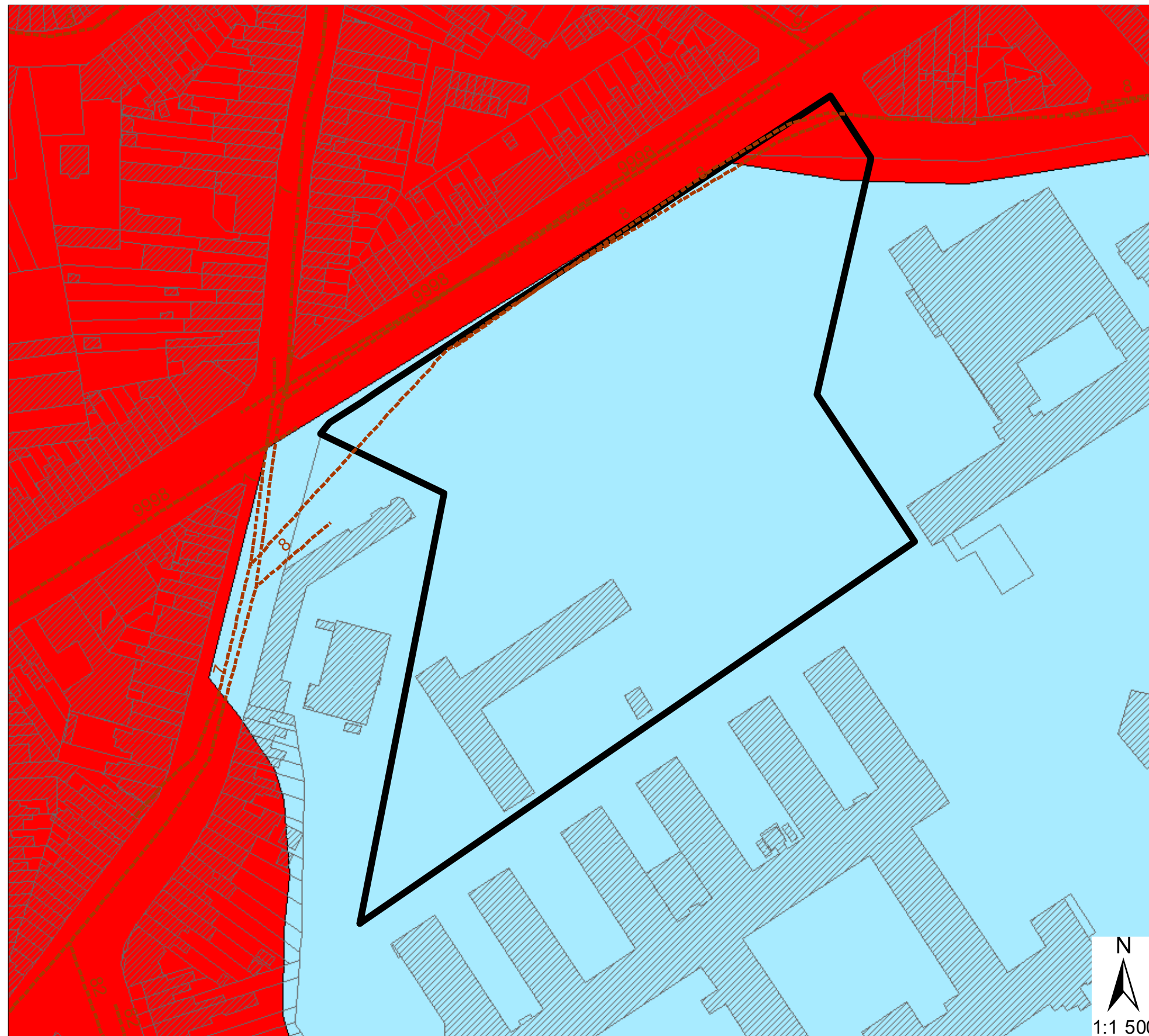
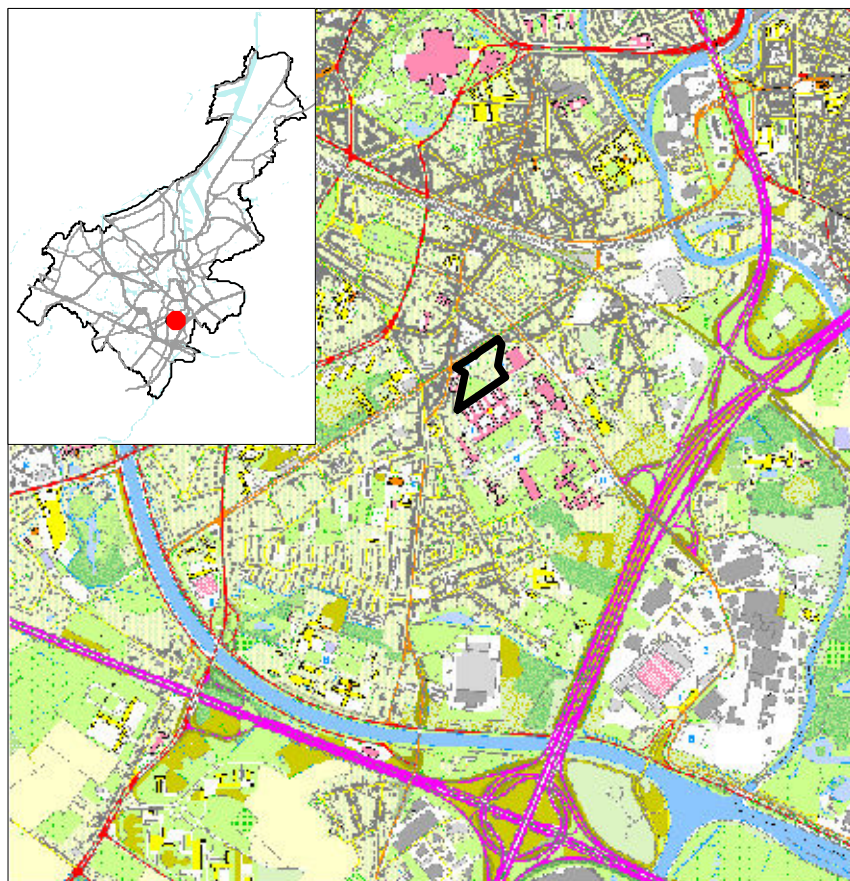
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Feitelijke toestand



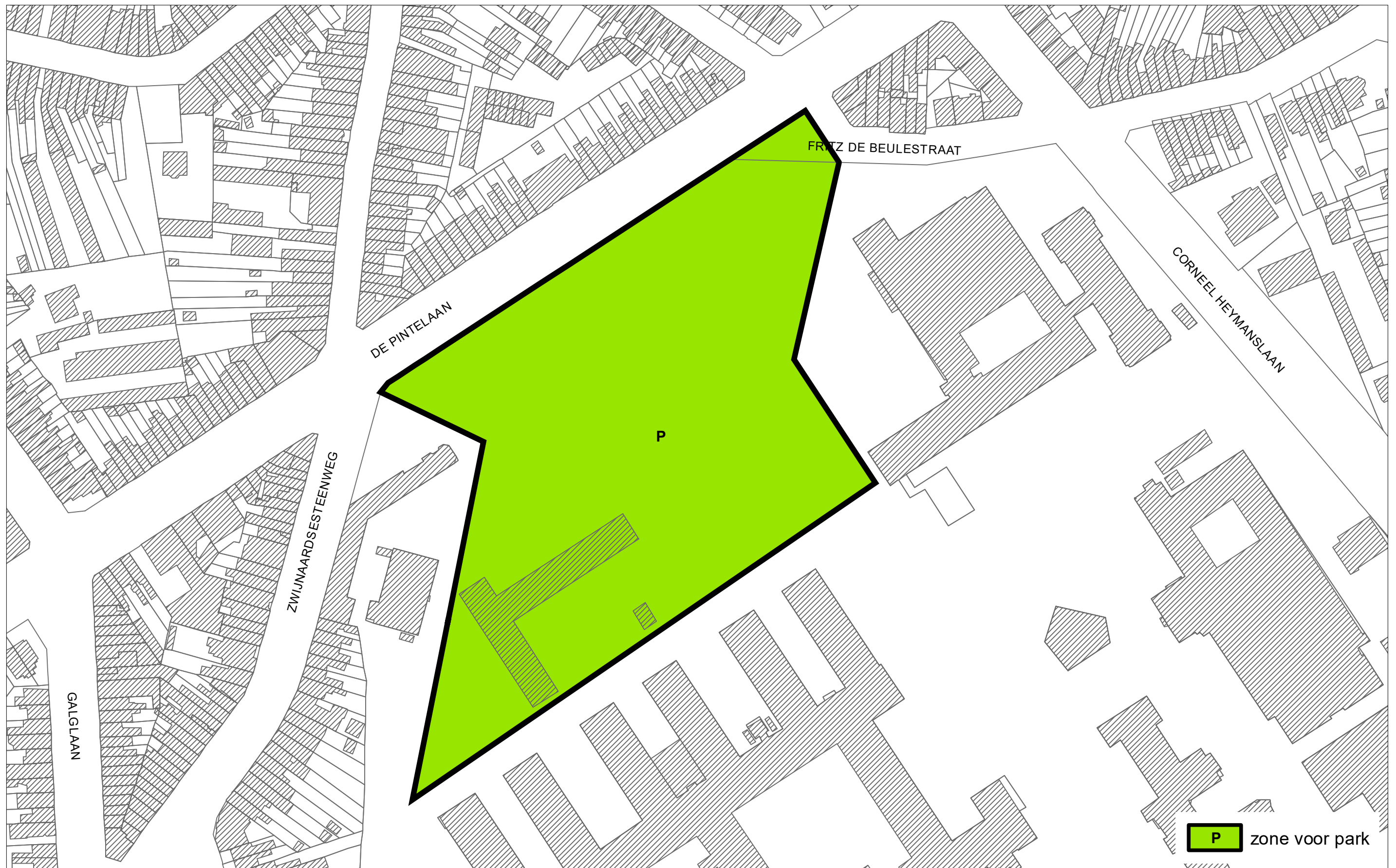
188-Deelgebied Gent Centrum - UZ, De Pintelaanpark

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

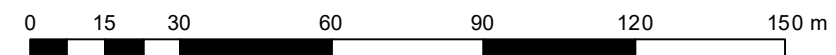
Luchtfoto

Juridische toestand Gewestplan - atlas der buurtwegen



188-Deelgebied Gent Centrum - De Pintelaanpark

Kaart 2. Grafisch plan



1:1 500

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 188 – Gent centrum – UZ-site De Pintepark		
Zone voor park (P) – UZ-site De Pintepark		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bestemming	Om het ziekenhuis toe te laten te verbouwen, wordt de mogelijkheid geboden om tijdelijke constructies te plaatsen in het park.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing. Aanvullend op het algemeen voorschrift zijn gemeenschapsvoorzieningen toegelaten als tijdelijke functie.
Inrichting en beheer	De noodzakelijke toegangen voor personeel van het Universitair Ziekenhuis en voor hulpdiensten moeten steeds mogelijk zijn. Kleinschalige constructies in functie van de ontsluiting van het gebied zijn toegelaten voor zover de parkfunctie niet in het gedrang komt. In functie van verbouwingswerken aan de ziekenhuiscampus, zijn tijdelijke constructies en gebouwen (demonteerbare of wegneembare gebouwen) toegestaan gedurende de bouwperiode (met een maximum van 5 jaar). De tijdelijk constructies mogen niet tot gevolg hebben dat bomen gerooid moeten worden.	De noodzakelijke toegangen en kleinschalige constructies ifv deze toegangen, voor personeel en hulpdiensten, zijn steeds mogelijk voor zover de parkfunctie niet in het gedrang komt. Aanvullend op deze voorschriften zijn tijdelijke constructies en gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen toegestaan voor een maximale periode van 5 jaar en voor zover alle hoogstammige bomen in het park gevrijwaard blijven. De impact van de tijdelijke constructies en gebouwen op de parkruimte dient zo minimaal mogelijk te zijn.

Deelgebied 189 – Gent centrum – UZ-site zuid

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is onderdeel van de UZ-campus. Het betreft het bestaande bos op de site van het Universitair Ziekenhuis palend aan de snelweg. Het deelgebied grenst aan het Henri Storypark.

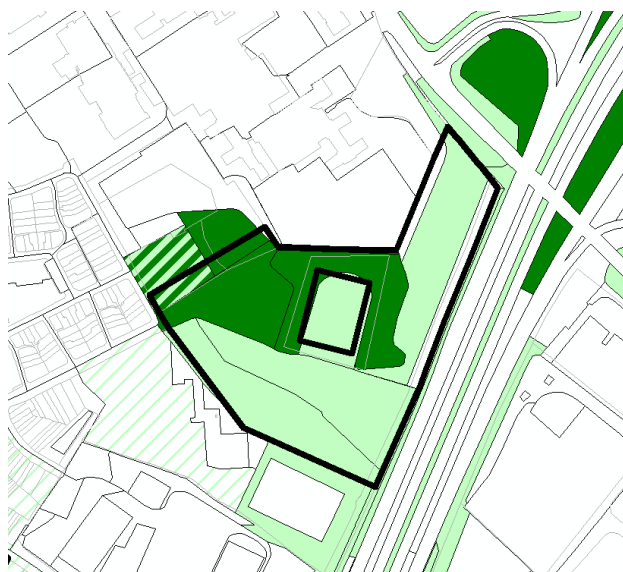
Voor de situering en afbakening zie ook de kaart 'feitelijke en juridische toestand'.

2. ruimtelijke context

Het betreft een bestaand bos gelegen tussen de snelweg, de Corneel Heymanslaan, het Vesailusinstituut en de bebouwing op de site van het UZ, waaronder de peutertuin 't Babelutje. In deze boszone is een open plek gelegen met een helikopterlandplaats, deze is niet opgenomen in het RUP.

Het meest waardevolle deel van het bos vinden we rond de helikopter landingsplaats en de peutertuin. Het betreft biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Aansluitend daarop vinden we, van noord naar zuid, biologisch waardevol: een loofhoutaanplant met als tweede eenheid vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem, een biologisch waardevolle kapvlakte met als tweede eenheid opslag van allerlei aard en een loofhoutaanplant.

De helikopterlandingsplaats en omgeving zijn aangeduid als biologisch waardevol verruigd grasland met struik- of bomenlaag met als tweede eenheid verharde oppervlakte.



Figuur 26: extract uit de biologische waarderingskaart

Het betreft een bestaand waardevol bos. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 6,2 ha en is eigendom van de Universiteit Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

4. bestaande juridische toestand

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

De deelgebied is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut” volgens het gewestplan.

Dwars door het bestaande bos loopt volgens de atlas der buurtwegen een buurtweg, namelijk chemin 85. Deze buurtweg is niet afgeschaft maar is op terrein niet meer waarneembaar. 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

Groenstructuurplan¹² en Structuurvisie 2030

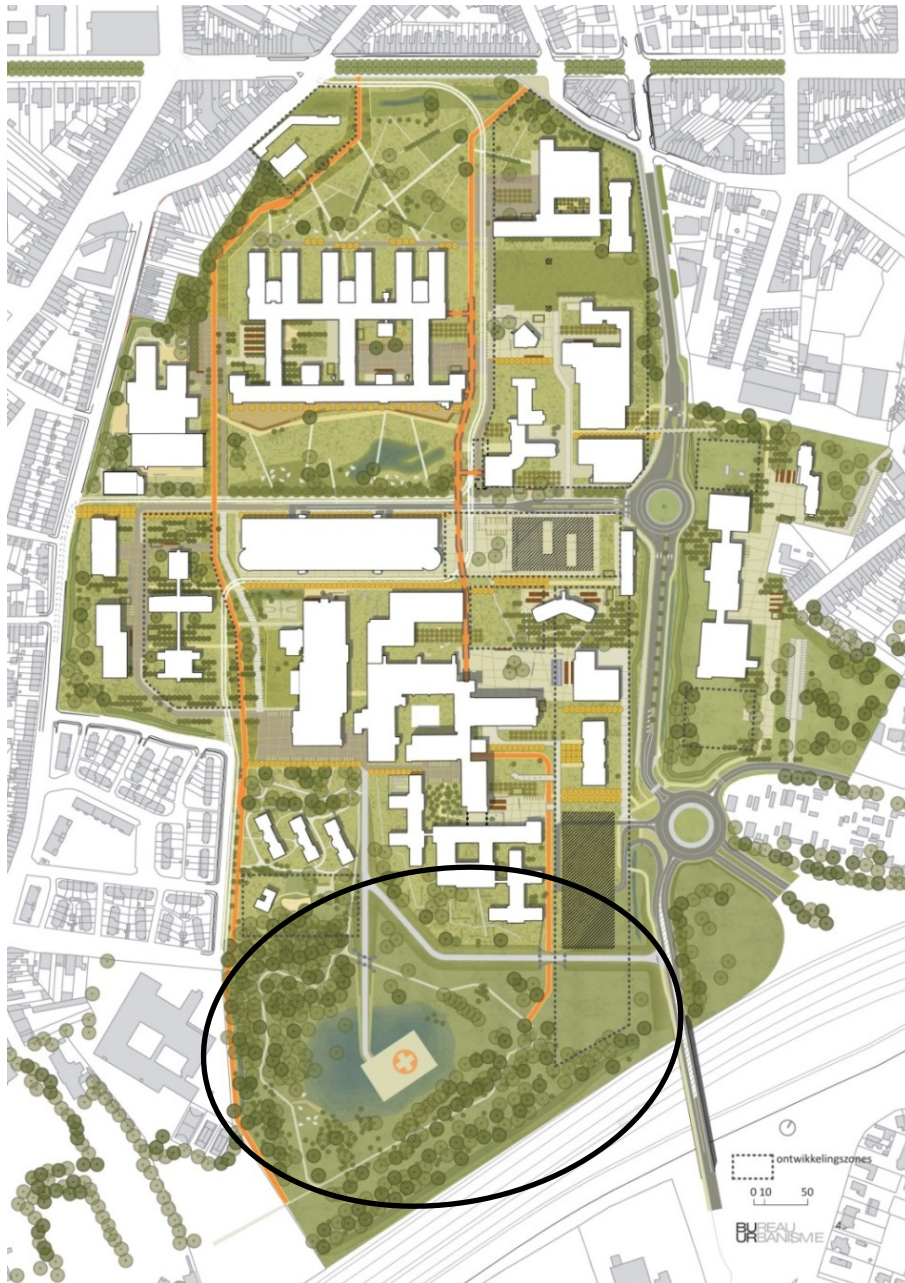
In het groenstructuurplan is het deelgebied opgenomen als “bos”, als “kleinere natuurkern” en gelegen “langs infrastructuurgroen”. Het deelgebied is onderdeel van “fijnmazig groen netwerk en verweven groen structuur in bebouwd landschap randstad” en gelegen langs “groene recreatieve as”.

De UZ-site zuid maakt deel uit van de zuidelijke strategische zone, zoals beschreven in de Structuurvisie 2030. Dit gebied vervult een rol als kennispoort van de stad. Er wordt bepaald dat o.m. de terreinen van de campus UZ verder verdicht worden, maar dat dit gebeurt met respect voor de kleine natuurgebieden. Bij de verdere uitwerking worden de keuzes uit het eerder opgemaakte en met de Stad besproken strategisch masterplan voor de campus (2012) gerespecteerd. (Structuurvisie 2030, pag. 85)

Masterplan

Voor de volledige UZ-site werd in 2014 een masterplan opgemaakt. De afbakening van het deelgebied is gebaseerd op de groenzone die werd aangeduid in het masterplan.

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



Figuur 27: extract uit het masterplan voor de UZ-site (2014)

Momenteel wordt het masterplan voor de UZ-campus bijgesteld. Hiervan zijn nog geen gevalideerde plannen beschikbaar. Er worden echter geen wijzigingen aan de bestaande boszone in het zuiden van de site voorzien

De afbakening van het deelgebied gebeurde op basis van dit oorspronkelijke masterplan.

Fietsverbinding

Langs de E17 zijn werken uitgevoerd in functie van de inrichting van een Fluxysleiding. Deze werken zullen aangegrepen worden voor de aanleg van een volwaardige fietsverbinding tussen het fietspad langs de R4 en de Corneel Heymanslaan. De concrete plannen hiervoor zijn nog in opmaak.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het voorliggend RUP Groen heeft tot doel om het bestaande waardevolle bos op de UZ-campus te beschermen en te behouden. Het bos biedt veel kwaliteiten voor de ziekenhuiscampus. Het vormt een visuele en geluidsbuffer ten opzichte van de snelweg, het draagt bij tot een betere luchtkwaliteit, beeldkwaliteit, wateropvang, klimaatbeheersing en welzijn. In die zin kan niet verantwoord worden dat dit bos gerooid zou worden en het groengebied zou verdwijnen.

Bovendien maakt dit bos deel uit van een ruimere groenstructuur langs de snelweg. Een cluster van bestaande groengebieden worden opgenomen in voorliggend thematisch RUP Groen, met de bedoeling een robuustere aaneengesloten groenstructuur te ontwikkelen en behouden.

De oorspronkelijke buurtweg, zoals ingetekend op de atlas der buurtwegen, is vandaag niet meer aanwezig. Toch is een doorwaadbaarheid voor fietsers en wandelaars van het gebied een meerwaarde voor de buurt. Het behoud van een trage verbinding tussen de Arduinstraat en het nieuwe fietspad langs de E17 staat voorop. Deze verbinding hoeft niet noodzakelijk op het tracé van de huidige buurtweg te liggen. Dit kan verder onderzocht worden. Bepalingen hieromtrent zijn opgenomen in de bijzondere voorschriften.

Uiteraard is het van belang dat de helikopterhaven, gekoppeld aan het ziekenhuis, ook op langere termijn optimaal kan blijven functioneren. Daarom wordt deze zone niet opgenomen in de perimeter van het RUP Groen.

7. uitvoering van het RUP

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

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

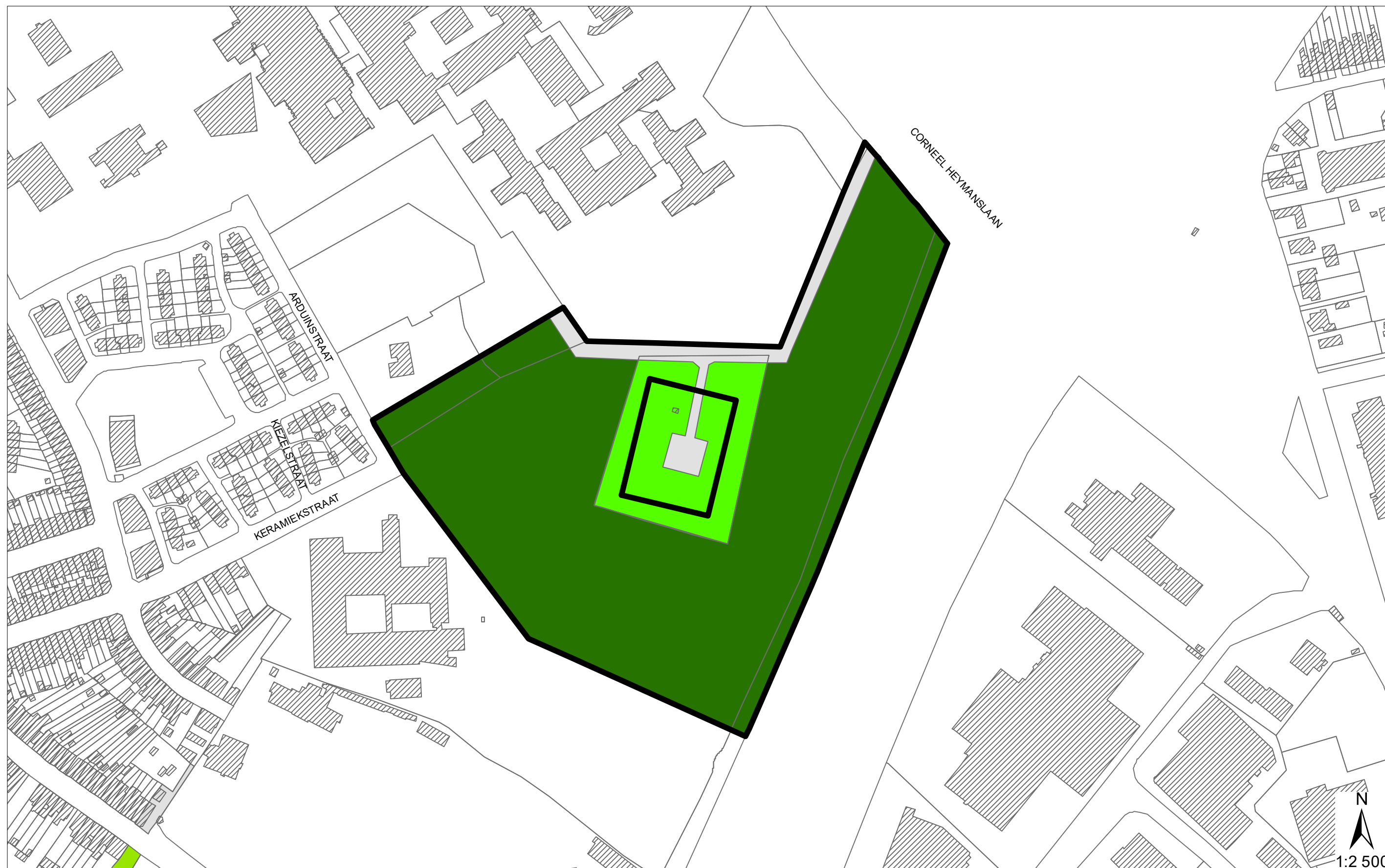
- Gent, AFD 8, sectie H, 535C (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 8, sectie H, 534F (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 8, sectie H, 573B (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 8, sectie H, 581 (gedeeltelijk)
- Gent, AFD 8, sectie H, 573C.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

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



189-Deelgebied Gent Centrum - UZ-site zuid

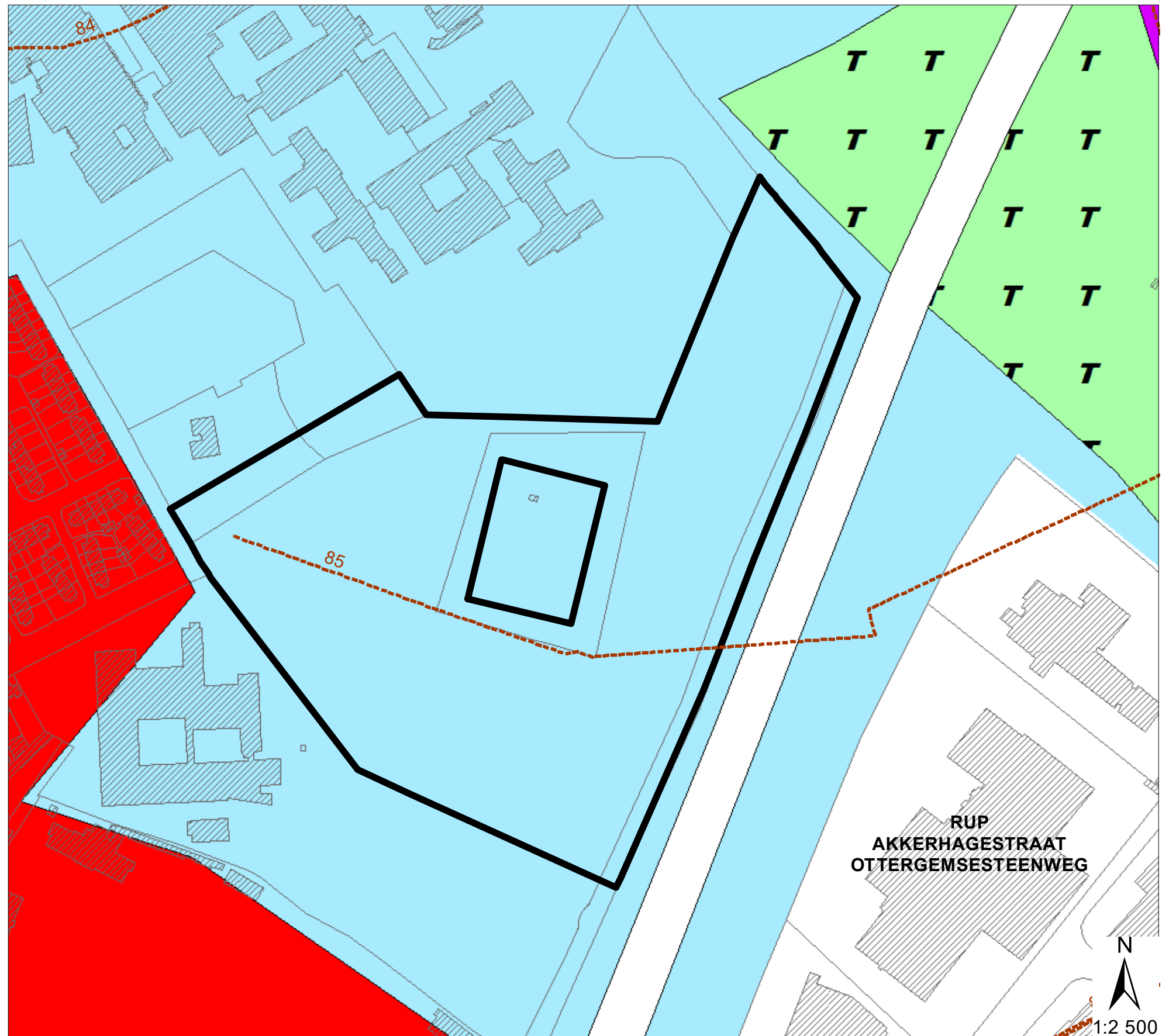
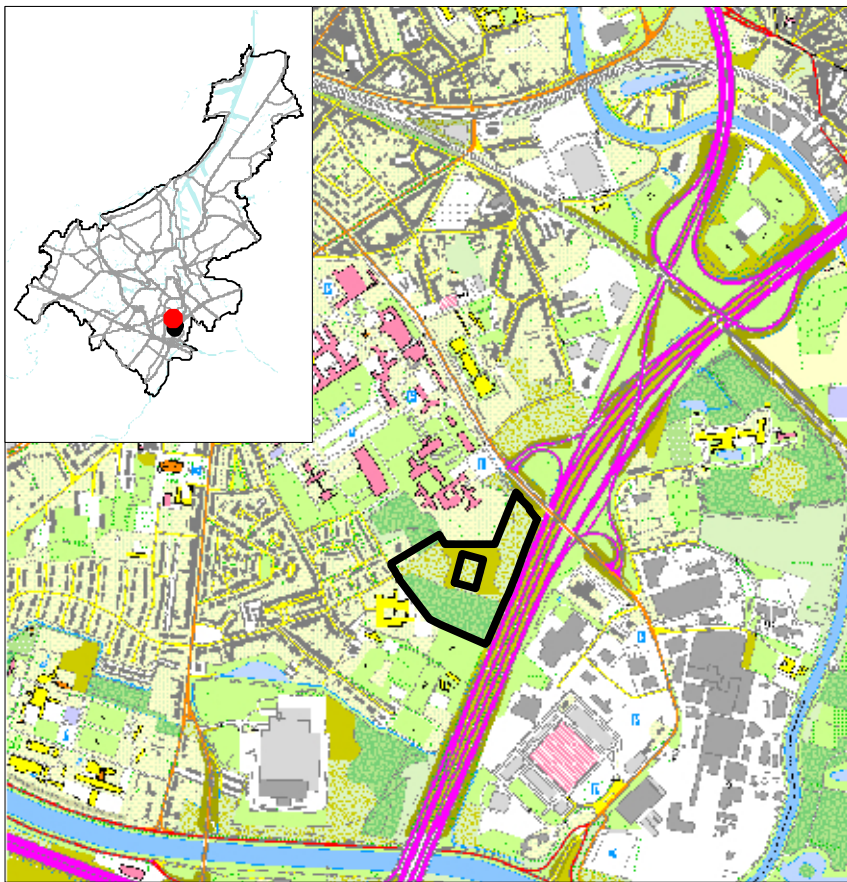
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand

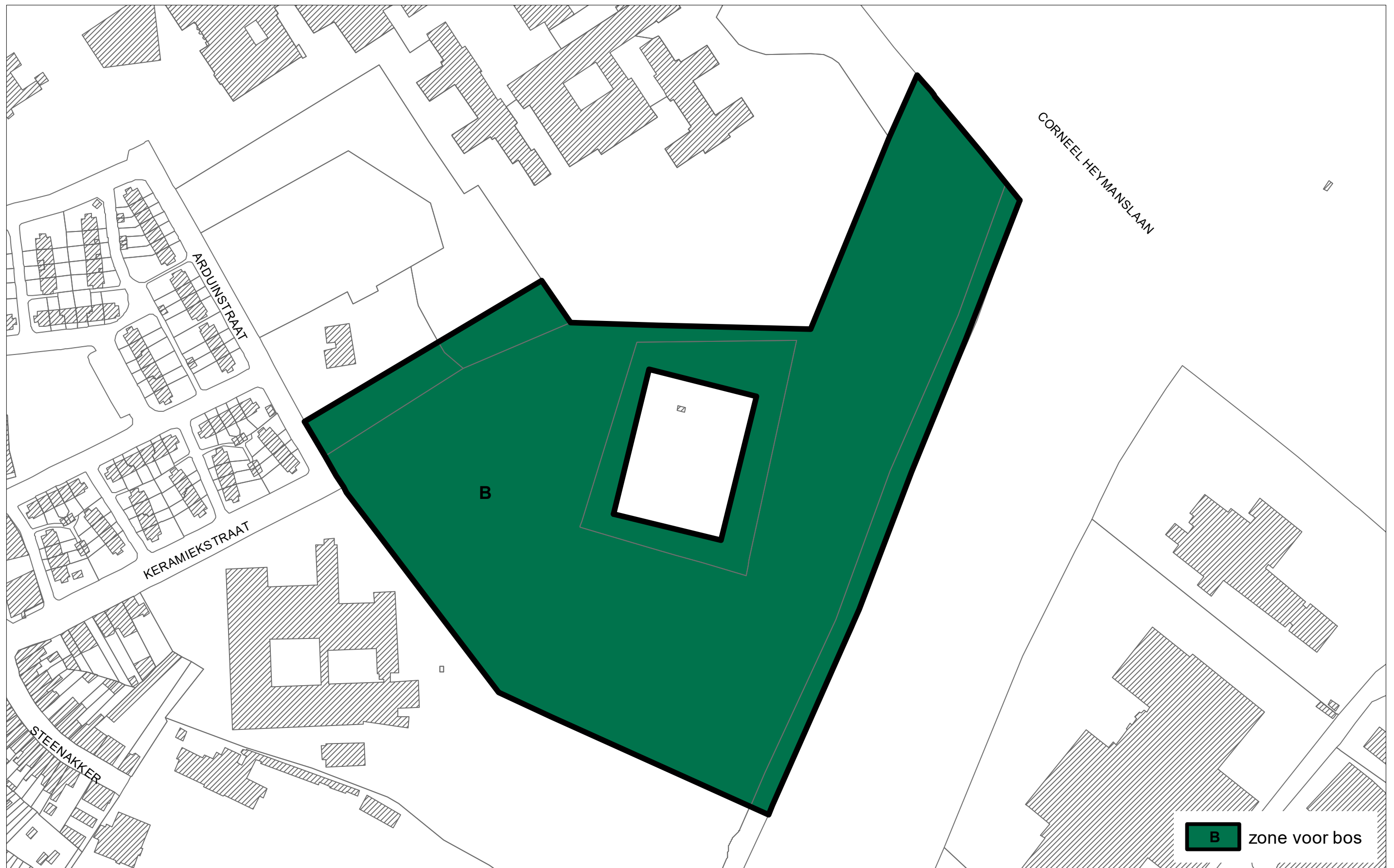


189-Deelgebied Gent Centrum - UZ-site zuid
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

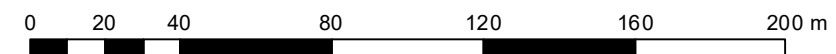
Luchtfoto

Juridische toestand:
Gewestplan - atlas der buurtwegen



189-Deelgebied Gent Centrum - UZ-site zuid

Kaart 2. Grafisch plan



1:2 000

Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 189 – Gent centrum – UZ-site zuid		
Zone voor bos (B) – UZ-site zuid		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Inrichting	Een nieuwe fietsverbinding tussen het fietspad langs de snelweg en de Arduinstraat is gewenst. Omwille van de aanwezige helihaven kan de bestaande weg voor nooddiensten behouden blijven. De verharding in de boszone dient hierbij zo beperkt mogelijk te blijven, zodat het functioneren van het park als groene recreatieve zone niet in het gedrang komt. De heraanleg van deze weg staat in teken van de optimalisatie van het bosgebied.	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” is van toepassing. Alle inrichtingswerken in functie van een nieuwe fietsverbinding tussen de Arduinstraat en het fietspad langs de E17 zijn toegelaten, alsook de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Gemotoriseerd verkeer is op dit pad niet toegelaten, tenzij in functie van het beheer ervan. Het pad wordt ingericht met respect voor de onderliggende bestemming. Het behoud en de heraanleg van bestaande weg voor hulpdiensten in de zone voor bos is toegelaten. De verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en wordt zo veel als mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Deelgebied 190 – Gent centrum – Zuiderbegraafplaats

Toelichtingsnota

1. situering

De Zuiderbegraafplaats is gelegen tussen de campus UZ en de spoorweg Gent – Brussel. De hoofdingang van de begraafplaats situeert zich in de Ottergemsesteenweg. Zowel langs de Noendries als de Ruststraat is de begraafplaats ommuurd.

Ter hoogte van de Ruststraat bevindt zich tussen de kerkhofmuur en de straat een brede toegankelijke groenstrook. Deze strook is eveneens onderdeel van het RUP Groen.

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

2. ruimtelijke context

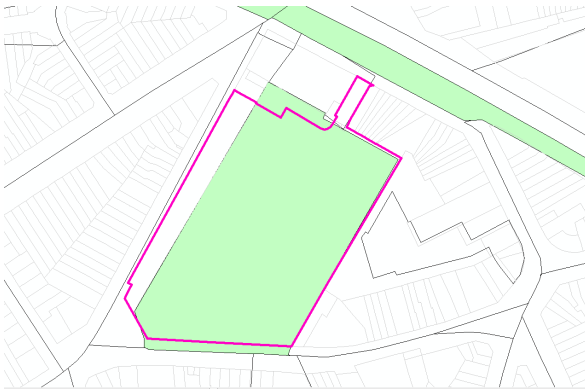
De Zuiderbegraafplaats is één van de merkwaardige oude begraafplaatsen in Gent. Op het kerkhof zijn dan ook een aantal merkwaardige graven en funerair erfgoed aanwezig. Daarnaast bestaat de begraafplaats uit grote grasvlaktes en heeft het een parkachtig karakter. Opvallend is de vlindertuin aan de zijde van de Noendries. De Stad Gent kiest voor de asurnen vormen die verwijzen naar een oudere, funeraire symboliek. Op de Zuiderbegraafplaats ging de voorkeur uit naar de vlinder, het vaste attribuut van Thanatos, de Griekse god van de dood. De vlindertuin is een rustig hoekje waar vlinderstruiken geplant zijn en keramische urnen in de vorm van vlinders staan.



De groenstrook langs de Ruststraat is ingericht als een kleinschalig langgerekt parkje met zitbanken en een petanquebaan.



De begraafplaats is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol. Het staat gekarteerd als kerkhof met (zeer) waardevolle elementen (muurvegetaties, bomen etc.) (kk+). De groenstrook langs de Ruststraat is minder biologisch waardevol.



Figuur 28: extract uit de biologische waarderingskaart

De Zuiderbegraafplaats is op het soortenplan van de Stad Gent aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van verschillende soorten vlinders (onder meer zwartspruetdikkopje en oranjetipje), wilde bijen en lieveheersbeestjes. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor. Begraafplaatsen in Gent worden in de geactualiseerde versie van de BWK (2020) gekarteerd als heischraal grasland (ha), een regionaal belangrijk en biologisch zeer waardevol biotoop.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 1,44 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

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

In de Atlas der Buurtwegen is in het zuiden van de Zuiderbegraafplaats een buurtweg opgenomen (chemin 8). Deze weg komt voor een deel overeen met het tracé van de Fritz De Beulestraat/Noendries, behalve ter hoogte van de Zuiderbegraafplaats. De buurtweg is niet afgeschaft en is ter hoogte van de begraafplaats niet meer aanwezig. Sinds 1 september 2019 geldt het nieuwe decreet gemeentewegen. Het decreet geeft één juridisch statuut aan alle wegen in beheer van de gemeente. Het statuut van ‘Buurtweg’ is hierbij vervallen.

5. planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹³ is het deelgebied aangeduid als onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad”.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen gekend voor dit deelgebied.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaande publiek toegankelijke groenstructuur. Om de publiek toegankelijke groengebieden in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze een gepaste groene bestemming te geven.

Voorliggend deelgebied betreft enerzijds een langgerekt parkje en anderzijds een begraafplaats die tegelijkertijd ook een belangrijke biologische waarde heeft. Dit deelgebied is onderdeel van de ruimere groenstructuur van Gent.

Er wordt dan ook expliciet gekozen om deze groenstructuur te beschermen en toegankelijk te houden. Omwille van het tweeledige karakter, namelijk een begraafplaats die tegelijkertijd een belangrijke rol vervult in de groenstructuur, is ervoor gekozen om dit gebied de gepaste bestemming “zone voor begraafpark” te geven. Het parkje langs de Ruststraat krijgt de gepaste bestemming als “zone voor park”.

Er zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing voor dit deelgebied.

7. uitvoering van het RUP

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

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

8. register planbaten en planschade

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

De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

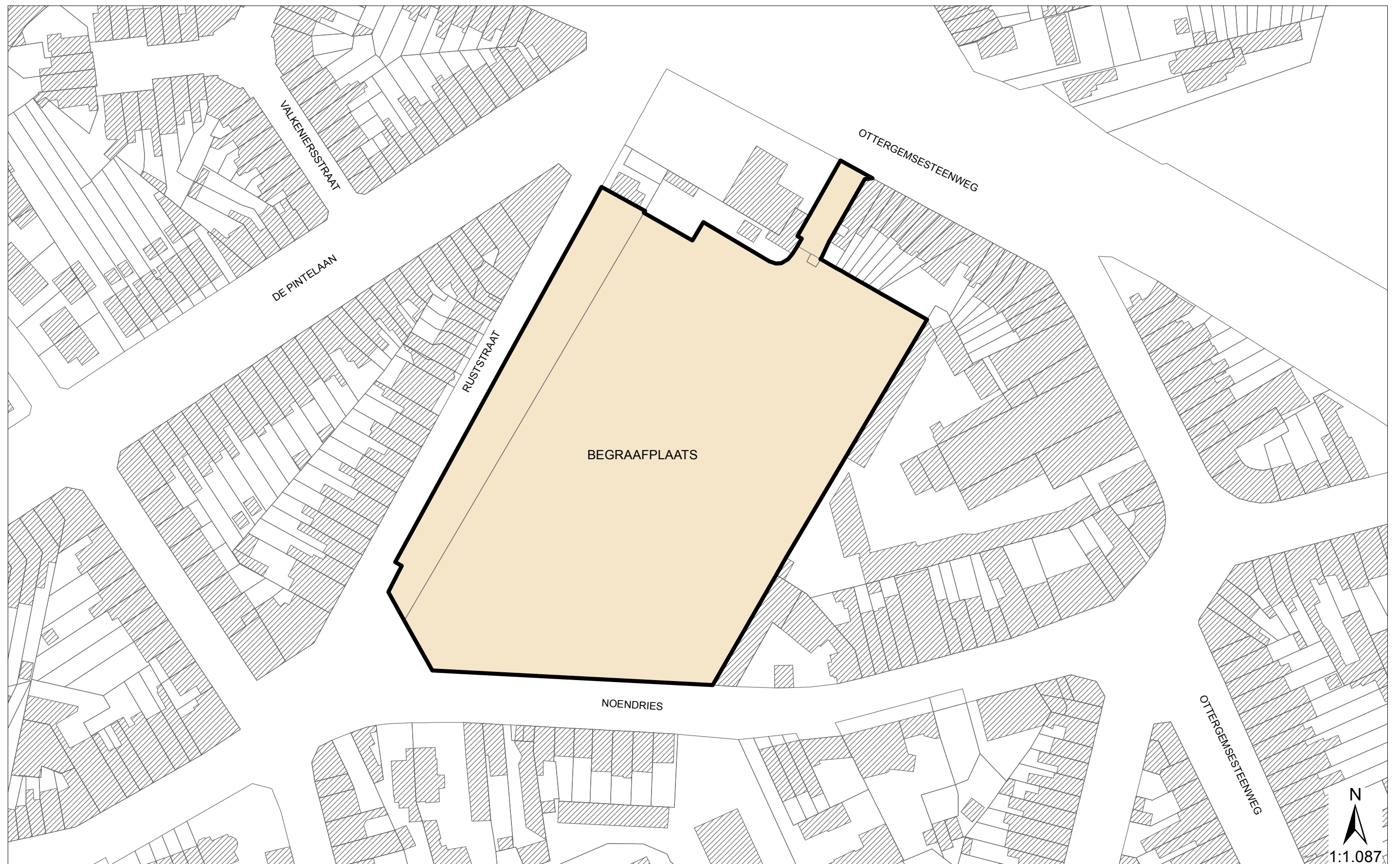
Er zijn bijgevolg geen percelen opgenomen in het register.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- woongebied.

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



190-Deelgebied Gent Centrum - Zuidersbegraafplaats

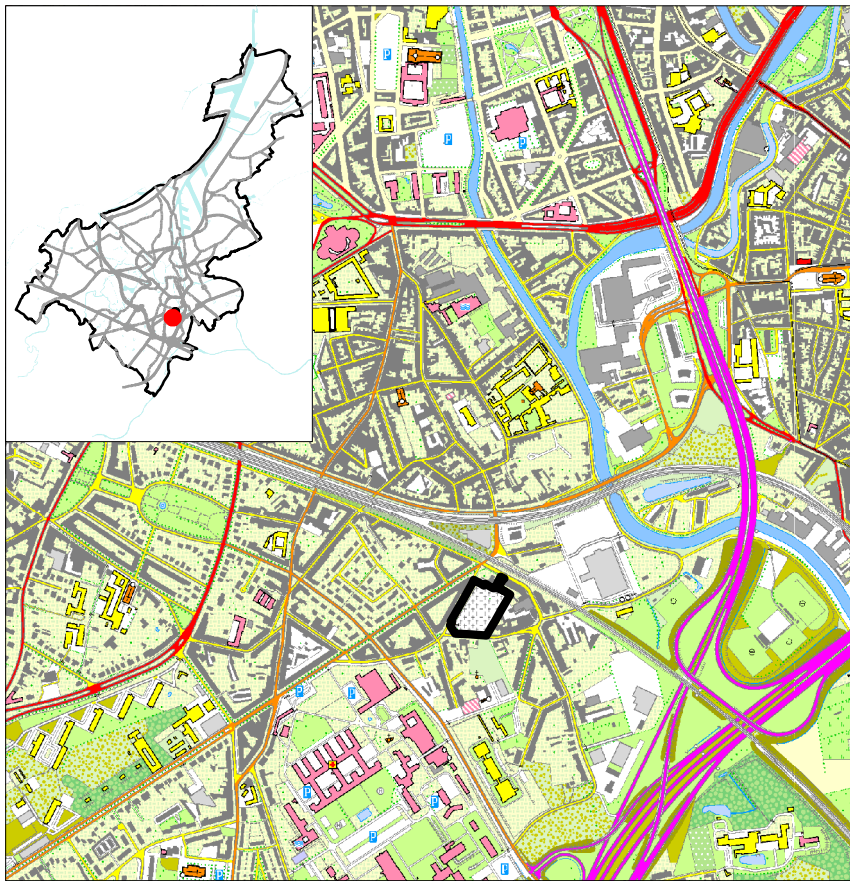
Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)

Luchtfoto

Feitelijke toestand



190-Deelgebied Gent Centrum - Zuidersbegraafplaats

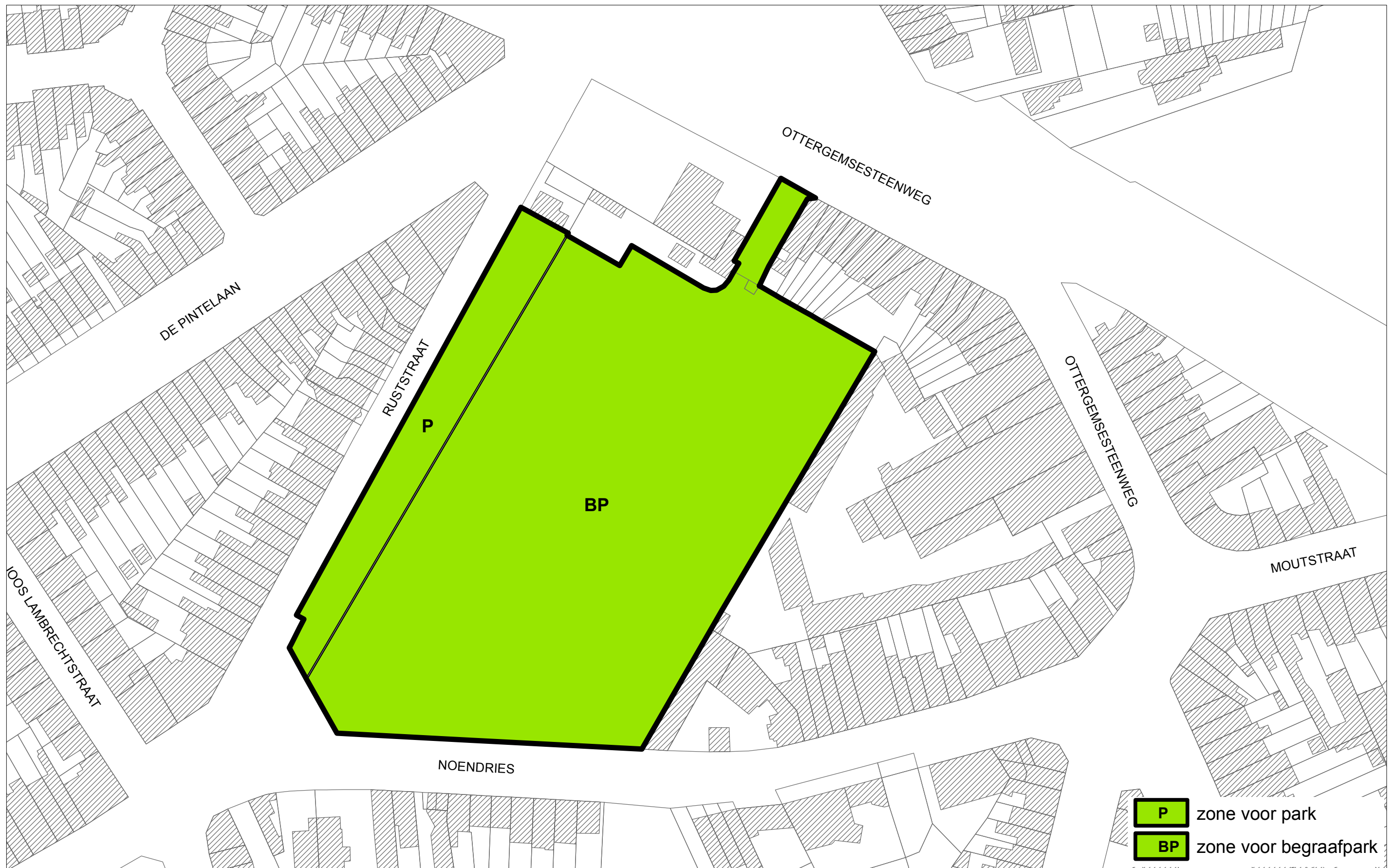
Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan

Luchtfoto

Juridische toestand

Gewestplan



190-Deelgebied Gent Centrum - Zuiderbegraafplaats

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m



1:1.000

Deelgebied 193 – Gent centrum – Reigerspark

Toelichtingsnota

1. situering

Het deelgebied is gelegen in de zuidelijke stationsbuurt van Gent-Sint-Pieters en is een onderdeel van het binnenbouwblok, omgeven door volgende straten: Reigerstraat, Ganzendries, Hof ter Mere en Goudenregenstraat.

2. ruimtelijke context

Het betreft een onderdeel van de voormalige kantoor site van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). In 2014 verliet de VLM deze site voor een nieuwe locatie in de Virginie Lovelingtonen aan het station. Het kantoorgebouw is nu in gebruik als schoolgebouw (Lucernacollege). De beboste zone is momenteel een afgesloten gebied, dat zich gedurende 20 jaar ongestoord heeft kunnen ontwikkelen.

Dit gebied is gelegen in de dicht bebouwde woonwijk ten zuiden van het Sint-Pietersstation. Deze buurt bestaat in hoofdzaak uit wonen, met meer meergezinswoningen aan de randen en met een overwicht van ééngezinswoningen centraal in de wijk. Het dichtstbijzijnde park is het De Smet-De Naeyerpark op 600m loopafstand. Het Citadelpark ten noorden van het station ligt op 800m loopafstand.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het betreft een bestaand groengebied. Momenteel is het terrein niet publiek toegankelijk. Het heeft een oppervlakte van ca. 0,25 ha en is in grotendeels eigendom van de Vlaamse overheid. Een aankoop door de Stad Gent wordt gepland. Een aantal private percelen in het zuiden van het deelgebied zijn recent door de Stad aangekocht.

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

5. planningscontext

Volgens de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan¹⁴ is het gebied gelegen in het bebouwd landschap van randstad met verweven groenstructuur.

Er zijn een aantal beperkte ingrepen gepland om het gebied publiek toegankelijk te maken.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een groengebied in een dicht bebouwde buurt, zonder openbaar groen. Dit deelgebied is de enige kans om in deze buurt bijkomend publiek woongroen te voorzien. Vele omliggende woningen beschikken niet over een tuin.

Het betreft een bestaand groengebied, dat mits aankoop en een beperkte inrichting openbaar kan gemaakt worden ten behoeve van de buurt. Een toegang kan voorzien worden aan de Reigerstraat en er kan een aantakking voorzien worden op het domein van het Lucernecollege. Bij de parkinrichting dient een voldoende doorwaadbaarheid nagestreefd te worden. De woningen tussen Hof Ter Mere en Ganzendries kunnen een poortje op het park krijgen.

Het inrichten van dit gebied als buurtpark was, met 773 stemmen, een van de geselecteerde projecten voor het Burgerbudget.

Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

7. uitvoering van het RUP

De Stad Gent heeft recent een aantal percelen binnen het Reigerspark aangekocht en wenst de nog resterende delen aan te kopen om hier een publiek toegankelijk groengebied te realiseren. Hiervoor zijn beperkte ingrepen nodig die door de buurtbewoners in het kader van het Burgerbudget gerealiseerd zullen worden. De percelen die nog niet verworven zijn door de Stad, worden daarom aangeduid als een gebied waar een recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

8. register planbaten en planschade

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

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

De bestemmingswijziging heeft geen planbaten tot gevolg.

Register planbaten en planschade:

Volgende percelen komen theoretisch in aanmerking voor planschade:

- Gent, AFD 9, sectie I, 630M
- Gent, AFD 9, sectie I, 630H.

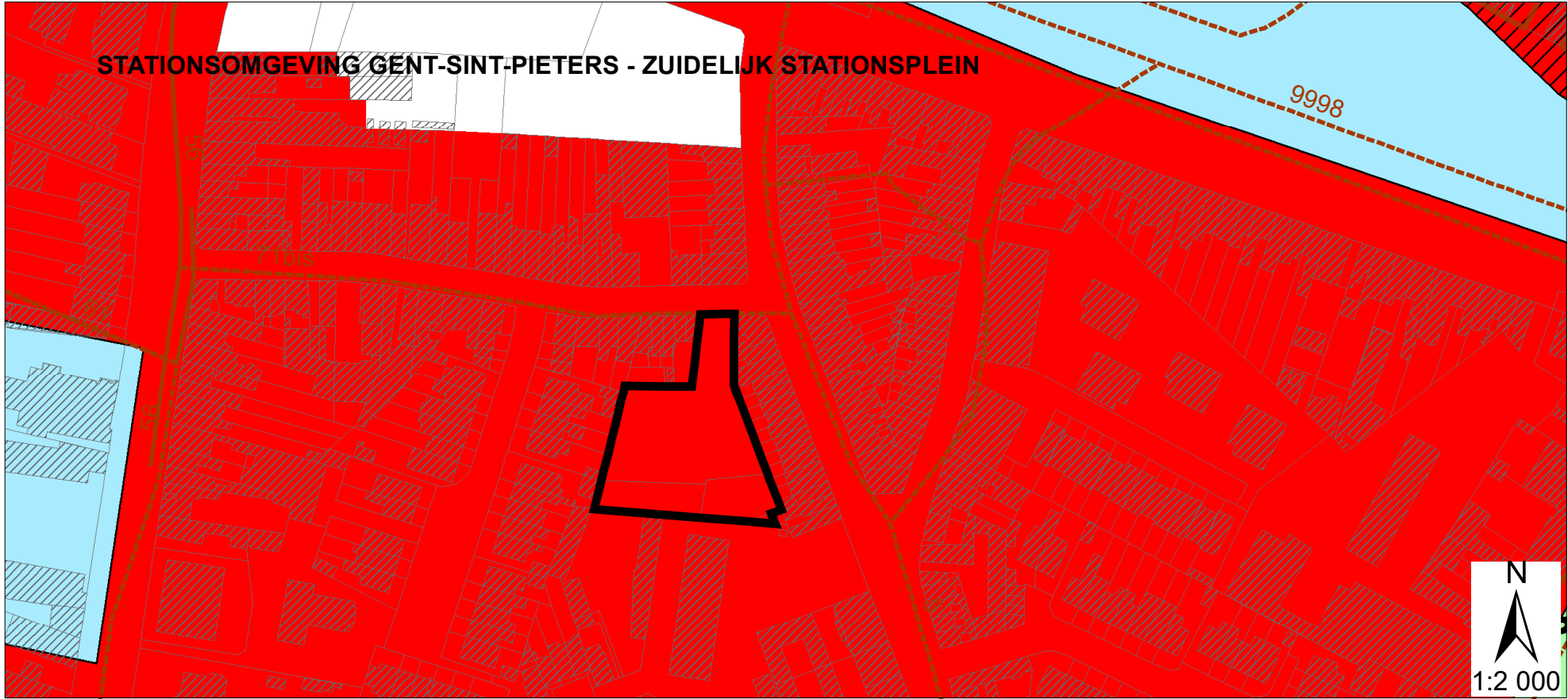
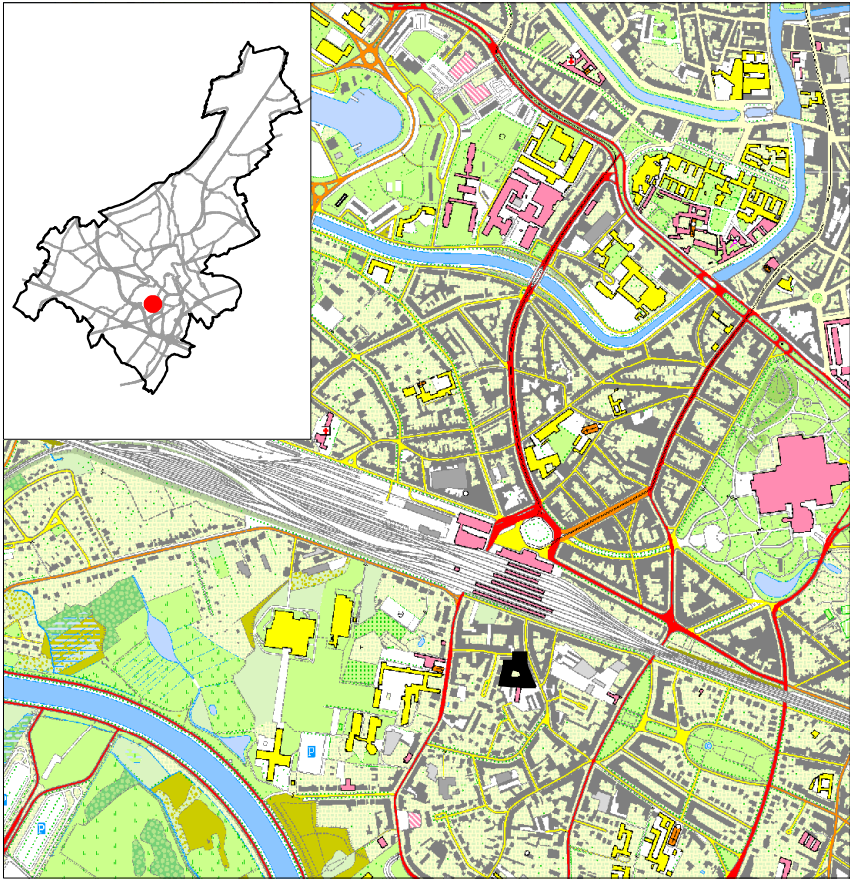
De eigendommen van de Groep Gent worden niet opgenomen in het register, omdat hier geen planschade geëist zal worden.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- woongebied.

Er moeten geen verkavelingen worden opgeheven.

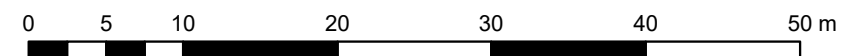


193-Deelgebied Gent Centrum - Reigerspark Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand	Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
	Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan



193-Deelgebied Gent Centrum -Reigerspark

Kaart 2. Grafisch plan



Bijzondere stedenbouwkundige voorschriften

Deelgebied 193 – Gent centrum – Reigerspark		
Zone voor park (P) – Reigerspark		
	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften		Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing.
Recht van voorkoop	Een aantal percelen zijn nog in private handen of in eigendom van de Vlaamse Overheid. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van deze percelen, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden de betreffende percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop gevestigd voor de Stad Gent op volgende kadastrale percelen: — Gent, AFD 9, Sectie I, 630 M — Gent, AFD 9, Sectie I, 630 H Dit recht is 15 jaar geldig vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Legende feitelijke en juridische toestand

Legende feitelijke toestand

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

Legende juridische toestand

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