

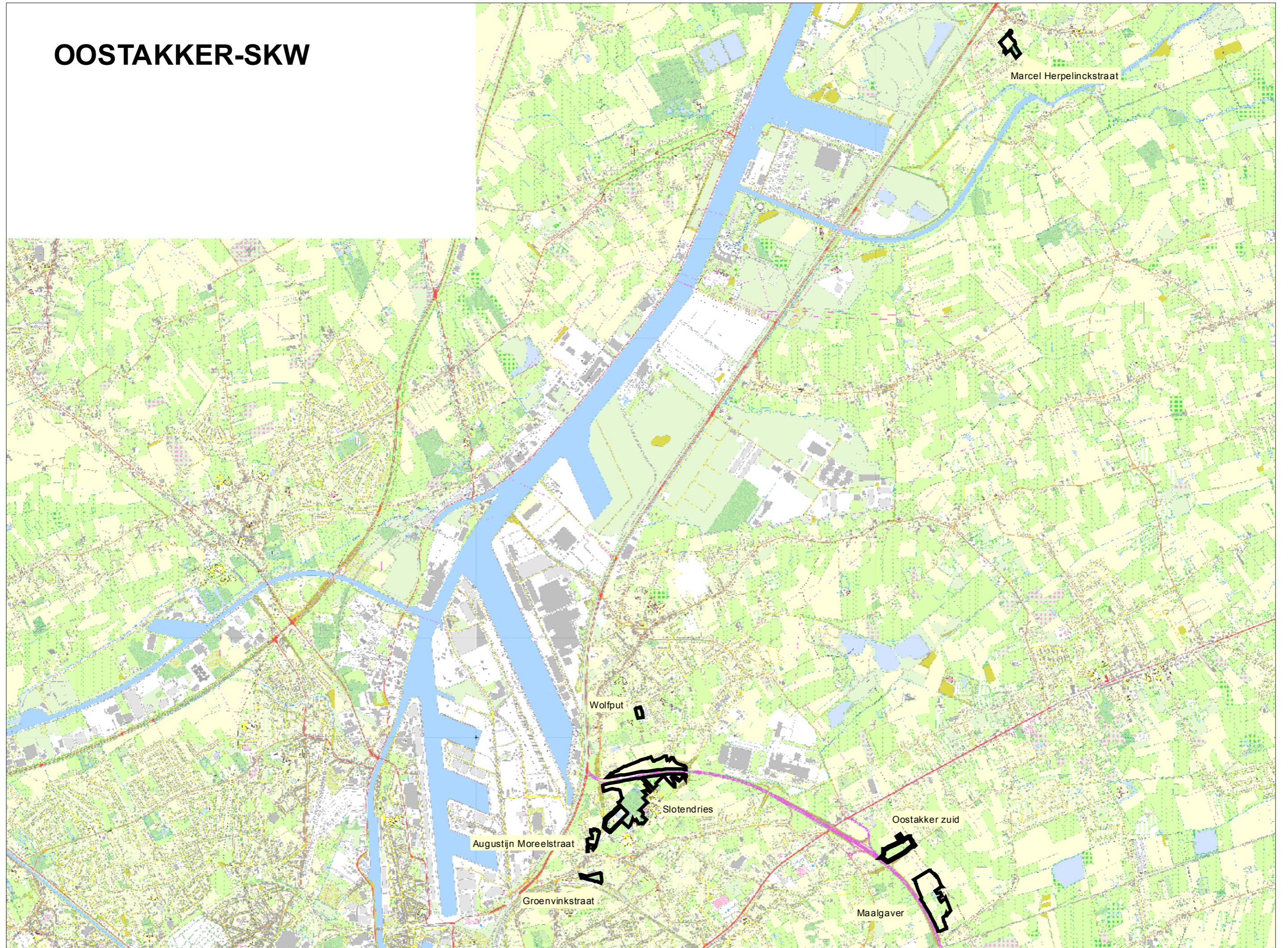
GEMEENTELIJK  
RUIMTELIJK  
UITVOERINGSPLAN



nr 169 **THEMATISCH RUP GROEN**

STARTNOTA  
Oostakker + Sint-Kruis-Winkel

# OOSTAKKER-SKW



## Algemene stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften', een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemming' en een deel 'bijzondere voorschriften'. 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 deze deelgemeente vallen.

### WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

**hobbylandbouw:** recreatieve activiteit met ruimtelijk landbouwkundige kenmerken, zonder noemenswaardige bedrijfsgerichte economische invulling in de zin van het voortbrengen van plantaardige of dierlijke producten bestemd voor de markt

**inheemse beplanting:** beplanting die van nature (spontaan en zonder menselijke invloed) in het gebied voorkomt.

**Principes en 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".

**reclame-inrichtingen:** dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

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

**uithangborden:** Uithangborden verwijzen naar de ter plekke uitgeoefende activiteit.

**waterdoorlatende verharding:** een verharding die een grote mate van infiltratie van het hemelwater in de ondergrond toestaat door de onsamenhangendheid van het materiaal of de vormgeving en/of porositeit van de gebruikte klinkers, stenen of tegels.

## ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

- de plaatsing van reclame-inrichtingen
- de plaatsing van grootschalige, middenschalige of kleine windturbines;
- de plaatsing van installaties voor mobiele telecommunicatie;
- alle afgravingen of aanvullingen tenzij in functie van vergunde handelingen, landinrichting- en natuurbeheerwerkzaamheden of een goedgekeurd beheerplan (bosbeheerplan volgens het bosdecreet, beheerplan voor natuureservaten volgens het natuurdecreet, een harmonisch park- en groenbeheerplan of een landschapsbeheerplan volgens het onroerend erfgoeddecreet).
- het storten van vuilnis, afvalproducten of schroot (van welke aard ook)
- opslag van materialen, vloeistoffen, gassen behalve het tijdelijk stockeren van groen- en ander afval afkomstig van het onderhoud van de betreffende zone
- de plaatsing van bovengrondse elektriciteits- of gascabines tenzij ter vervanging van een bestaande elektriciteits- of gascabine.

### Uithangborden

In het RUP zijn enkel niet-verlichte uithangborden met een maximale oppervlakte van 1m<sup>2</sup> toegelaten ten behoeve van een in een gebouw uitgeoefende functie of activiteit en bevestigd aan een bestaand gebouw. Vrijstaande uithangborden of reclame-inrichtingen zijn niet toegelaten.

### 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, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

## ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN PER ZONE, OVERDRUK OF SYMBOLISCHE AANDUIDING

### zone voor park (P)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als een parkruimte fungeren. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de parken. Het gebied heeft ook een sociale functie, laagdynamische recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van dit gebied. Het gaat bijvoorbeeld over wandelen, picknicken, spelen, enz.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn mogelijk voor zover de ruimtelijke samenhang van het gebied, de cultuurhistorische waarden, de horticulturele landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	<p><b>Bestemmingsvoorschriften</b> Worden aangevuld</p>
<b>Inrichting</b>	<p>Binnen het parkgebied wordt expliciet gekozen om het onbebouwde en onverharde karakter te laten primeren. Daarom worden nieuwe gebouwen of constructies niet toegelaten, met uitzondering van kleinschalige constructies gelinkt aan het gebruik van het gebied als publiek toegankelijk park. Als dergelijke constructies worden beschouwd: zitbanken, speeltoestellen, hondentoiletten, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen, enz.</p> <p>Deze constructies worden bij voorkeur zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing.</p> <p>In sommige deelgebieden is het toegelaten om bestaande bebouwing te herbouwen in functie van optimalisatie, maar steeds gelinkt aan de bestemming. Indien dit het geval is wordt dit expliciet vermeld bij de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende deelgebieden.</p> <p>De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van parken staat voorop.</p> <p>Verharding wordt zo veel als mogelijk vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Bestaande of nieuwe paden moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Volle verharding is enkel toegelaten in functie van fietspaden of verblijfsruimtes in het park.</p> <p>De aanleg van nieuwe wegen voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten. Bestaande wegen kunnen behouden worden of verplaatst worden in functie van de optimalisatie van het park of voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Nieuwe parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten.</p>	<p><b>Bebouwing en constructies</b> Worden aangevuld</p>

	Permanente inrichtingen in functie van reca (zoals terrassen) zijn verboden.	
<b>Beheer</b>	<p>Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van de parken staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie, enz.</p> <p>Enkel handelingen, werken en wijzigingen voor de (her)aanleg, het onderhoud en beheer van dit parkgebied zijn toegelaten. Indien er bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen aanwezig zijn, moeten deze behouden blijven.</p> <p>De (her)aanleg en beheer moet met respect voor de ruimtelijke samenhang en context, de landschapswaarden, natuurwaarden, horticulturele waarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren.</p>	<b>Inrichtingsvoorschriften</b> Worden aangevuld

**zone voor begraafpark (BP)**

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als begraafplaats functioneren. Het gebied is bestemd voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de bestaande begraafplaats, met bijhorende voorzieningen, zoals ontvangst, ceremonieruimte, strooiweiden enz. met een open en groen karakter.</p> <p>De parkfunctie in een ondergeschikte functie. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het groene karakter. Natuurontwikkeling en landschapszorg zijn toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn mogelijk voor zover de ruimtelijke samenhang van het gebied, de cultuurhistorische waarden, de horticulturele landschapswaarden, de natuurwaarden en het functioneren als begraafplaats in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Het gebied heeft ook een sociale functie, laagdynamische recreatie (zoals wandelen, fietsen, rusten, enz.) is toegelaten voor zover deze ondergeschikt blijft aan de begraaffunctie.</p>	<p><b>Bestemmingsvoorschriften</b> Worden aangevuld</p>
<b>Inrichting</b>	<p>Binnen de begraafparken wordt expliciet gekozen om het groene karakter te laten primeren. Het gebied wordt maximaal ontwikkeld als groene en onbebouwde ruimte. Bebouwing die niet noodzakelijk is voor het functioneren van de begraafplaats is niet toegelaten.</p> <p>Constructies in functie van het functioneren als begraafplaats zijn steeds toegelaten.</p> <p>Kleinschalige constructies in functie van het functioneren van het gebied als park zijn toegelaten, zoals zitbanken, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen enz.</p> <p>De constructies worden bij voorkeur zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing.</p> <p>Het is toegelaten om bestaande bebouwing te herbouwen in functie van optimalisatie, maar steeds gelinkt aan de bestemming.</p> <p>De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van begraafparken voor traag verkeer staat voorop.</p> <p>Verharding wordt zo veel als mogelijk vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Verharding in functie van het normaal functioneren als begraafplaats (zoals toegangswegen voor rouwstoet, ceremonieruimte, enz.) of een fietspad is steeds toegelaten.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer is enkel toegelaten in functie van het beheer of in functie van het normaal functioneren als begraafplaats (bijvoorbeeld steenkapper, begrafenisondernemer, rouwstoet, enz.)</p> <p>Wegen kunnen aangelegd, behouden of verplaatst worden in functie van de optimalisatie van het begraafpark of voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. Nieuwe parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten.</p>	<p><b>Bebouwing en constructies</b> Worden aangevuld</p>
<b>Beheer</b>	Het behouden en waar mogelijk versterken van het groene karakter van de begraafparken staat	<b>Inrichtingsvoorschriften</b>

	<p>voorop, zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie – het begraven. Indien er bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen aanwezig zijn, moeten deze maximaal behouden blijven, en waar mogelijk versterkt worden.</p> <p>De (her)aanleg en beheer moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden, horticulturele waarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren.</p>	Worden aangevuld
--	--	------------------



**zone voor bos (B)**

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>De boszones hebben een belangrijke rol binnen het ecologisch systeem. De bossen, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als onderdeel van grotere aaneengesloten groengebieden. De boszone is bestemd om bestaand bos te behouden en nieuw bos te creëren. De biologische waarde van het bos moet behouden blijven en versterkt worden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.</p> <p>Laagdynamische recreatie (zoals wandelen of fietsen) is toegelaten. Hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen enz.)</p>	<p><b>Bestemmingsvoorschriften</b> Worden aangevuld</p>
<b>Inrichting</b>	<p>Binnen het bosgebied wordt expliciet gekozen om het groene, boomrijke karakter te laten primeren. Daarom is bebouwing in deze zone niet toegelaten. Enkel de noodzakelijke constructies in functie van bosbeheer of het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk bos 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. Elke nieuwe constructie wordt beoordeeld op basis van de schaal, de identiteit en de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.</p> <p>Tot constructies in functie van bosbeheer worden gerekend: schuilplaats, bergplaats voor materiaal, enz.</p> <p>Tot constructies in functie van een publiek toegankelijk bos worden alle elementen die een sociale, educatieve of recreatieve functie vervullen meegerekend, zoals: kleinschalige constructies in functie van een avontuurlijk speelparcours, zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, vogelkijkhutten, afsluitingen, enz.</p> <p>Voor bestaande gebouwen of constructies gelden de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.4.10 e.v.).</p> <p>De boszones worden waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar, voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast.</p> <p>Deze zone is bestemd voor bos en dient zo natuurlijk mogelijk behouden/ingericht te worden. Verhardingen moeten tot een minimum beperkt blijven. Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Volle verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden. De breedte van de paden dient beperkt te blijven tot het noodzakelijke minimum.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten in de zones voor bos, tenzij in functie van het beheer ervan.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden is het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen toegelaten. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de</p>	<p><b>Bebouwing en constructies</b> Worden aangevuld</p>

	<p>kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van het bos en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. De principes van natuurtechnische milieubouw worden hierbij gehanteerd.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in kader van een goedgekeurd bosbeheerplan of landschapsbeheerplan.</p>	
<b>Beheer</b>	<p>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. Het bosdecreet is hierbij van toepassing.</p> <p>De hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van een bos. Het kappen van bomen is bijgevolg enkel toegelaten in kader van een goedgekeurd bosbeheerplan of indien dit noodzakelijk is (bijvoorbeeld door acuut gevaar of ziekte). Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaan steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd bosbeheerplan.</p>	<b>Inrichtingsvoorschriften</b> Worden aangevuld

**zone voor natuur (N)**

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>De zones voor natuur hebben een belangrijke rol binnen het ecologisch systeem. De natuurgebieden, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als stapstenen tussen de grotere aaneengesloten natuurgebieden. De zone voor natuur is bestemd om bestaande natuur te behouden en nieuwe natuur- en bosontwikkeling mogelijk te maken. De biologische waarde van het natuurgebied moet behouden blijven en versterkt worden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijke milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Laagdynamische recreatie (zoals wandelen of fietsen) is toegelaten. Hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kambeervoorzieningen enz.)</p>	<p><b>Bestemmingsvoorschriften</b> Worden aangevuld</p>
<b>Inrichting</b>	<p>Binnen de zone voor natuur wordt expliciet gekozen om de ecologische waarde van het gebied te laten primeren. Daarom zijn geen gebouwen toegelaten. 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.</p> <p>Tot constructies in functie van het natuurbeheer worden gerekend: schuilplaats, bergplaats voor materiaal, enz.</p> <p>Tot constructies in functie van een publiek toegankelijk natuurgebied worden alle elementen die een sociale, educatieve of recreatieve functie vervullen meegerekend: zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, vogelkijkhutten, afsluitingen, enz.</p> <p>Elke nieuwe constructie wordt beoordeeld op basis van de schaal, de identiteit en de landschappelijke inpasbaarheid in het gebied.</p> <p>Voor bestaande gebouwen of constructies gelden de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 4.4.10 e.v.).</p> <p>De natuurgebieden zijn waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast.</p> <p>Deze zone is bestemd voor natuur en dient zo natuurlijk mogelijk behouden/ingericht te worden. Verhardingen moeten dan ook tot een minimum beperkt blijven. Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Volle verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden. De breedte van de paden dient beperkt te blijven tot het noodzakelijke minimum.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten in de zones voor natuur, tenzij in functie van het beheer ervan.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden is het</p>	<p><b>Bebouwing en constructies</b> Worden aangevuld</p>

	<p>herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen toegelaten. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van het bos en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. De principes van natuurtechnische milieubouw worden hierbij gehanteerd.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in kader van een goedgekeurd beheerplan voor natuurreservaten of landschapsbeheerplan.</p> <p>De aanplant en het beheer van nieuw bos is toegelaten en moet met respect voor de ruimtelijke samenhang, de landschapswaarden, natuurwaarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren.</p>	
<b>Beheer</b>	<p>Het natuurlijk karakter moet beschermd en versterkt worden.</p> <p>Het kappen van bomen is enkel toegelaten in kader van een goedgekeurd beheerplan voor natuurreservaten of indien dit noodzakelijk is (bijvoorbeeld zieke boom). Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaan steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd beheerplan voor natuurreservaten.</p> <p>Aanplantingen met opgaand groen mogen de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied niet hypothekeren. Er dient bij de ontwikkeling van nieuw bos steeds rekening gehouden te worden met belangrijke zichten, vista's, waardevolle dreven, waardevolle parkrand- of perceelsrandbegroeiing, enz.</p>	<b>Inrichtingsvoorschriften</b> Worden aangevuld

**zone voor parkachtige tuin (PT)**

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>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.</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle tuinen. De ecologische, landschappelijke en/of erfgoedwaarde van deze groengebieden moeten behouden en versterkt worden.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn mogelijk voor zover de ruimtelijke samenhang van het gebied, de cultuurhistorische waarden, de horticulturele landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>	<p><b>Bestemmingsvoorschriften</b> Worden aangevuld</p>
<b>Inrichting</b>	<p>Nieuwe bebouwing is niet toegelaten in de zone voor waardevolle tuin met uitzondering van één of meerdere bijgebouwen met een gezamenlijke maximum oppervlakte van 40m<sup>2</sup> per perceel. Deze bijgebouwen mogen maximum 3,5m hoog zijn en staan steeds in functie van het beheer van de tuin of in functie van het normale tuingebruik. Het gaat bijvoorbeeld over een tuinberging, speeltoestel, kippenhok enz.</p> <p>Verharding wordt vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Verhardingen moeten bijgevolg beperkt blijven tot het noodzakelijke minimum en moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Volle verharding is niet toegelaten.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer wordt uit de tuinzone geweerd. Nieuwe parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten.</p>	<p><b>Bebouwing en constructies</b> Worden aangevuld</p>
<b>Beheer</b>	<p>Het natuurlijke karakter moet beschermd en versterkt worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de eventuele erfgoedwaarden van het perceel. De (her)aanleg en beheer moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden, horticulturele waarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren.</p> <p>De hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van de waardevolle tuin. Indien het vellen van een hoogstam noodzakelijk is (vb. zieke boom, ...), moet deze vervangen worden door een inheemse boom die kan uitgroeien tot een duurzame boom. Vanuit het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het park kan hiervan plaatselijk afgeweken worden.</p> <p>Indien er bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen aanwezig zijn, moeten deze behouden blijven.</p>	<p><b>Inrichtingsvoorschriften</b> Worden aangevuld</p>

**zone voor landbouw (LDB)**

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	<p>De zone voor landbouw is bestemd als gebied voor professioneel landbouwgebruik en is aangeduid als compensatie van Herbevestigd Agrarisch Gebied dat wordt omgezet naar groengebied.</p> <p>Hobbylandbouw is niet toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Laagdynamische recreatie (zoals wandelen of fietsen) is toegelaten. Hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kambeervoorzieningen enz.)</p>	<p><b>Bestemmingsvoorschriften</b> Worden aangevuld</p>
<b>Inrichting</b>	<p>Binnen de zone voor landbouw wordt expliciet gekozen voor de compensatie van het agrarisch areaal dat elders verloren gaat bij de uitvoering van voorliggend RUP. Het is om die reden dan ook niet toegelaten om nieuwe bebouwing op te richten.</p> <p>Bestaande vergunde of als vergund beschouwde gebouwen en constructies in functie van actieve landbouwbedrijven kunnen behouden blijven en verbouwd of herbouwd worden.</p> <p>Omwille van de onbebouwde omgeving en in kader van waterbeheersing mogen er geen nieuwe verhardingen aangelegd worden, tenzij voor een functioneel fietspad. Beheerswegen in functie van de landbouwactiviteiten en wandelpaden zijn steeds onverhard.</p>	<p><b>Bebouwing en constructies</b> Worden aangevuld</p>

**zoekzone voor agrarisch gebied (LDB) - overdruk**

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bestemming</b>	Deze bestemmingsaanduiding zal in de loop van het proces vervangen worden door een concrete afbakening en de bestemmingsvoorschriften die horen bij "zone voor landbouw".	<b>Bestemmingsvoorschriften</b> Worden aangevuld
<b>Inrichting</b>		<b>Bebouwing en constructies</b> Worden aangevuld
<b>Beheer</b>		<b>Inrichtingsvoorschriften</b> Worden aangevuld

## deelgebied Oostakker - Augustijn Moreelsstraat

### TOELICHTINGSNOTA

#### 1. situering

Het deelgebied Augustijn Moreelsstraat betreft een parkachtige tuin tussen de Augustijn Moreelsstraat en de Gentstraat in Oostakker. De tuin is gelegen naast het wandelbos Slotendries, dat eveneens opgenomen wordt in het thematisch RUP groen.

#### 2. ruimtelijke context

Het betreft een privaat park bij een kasteeltje "villa Maria". In het omhaagde park staan een aantal zeer waardevolle bomen. Het park wordt ontsloten via de Augustijn Moreelsstraat en via de achterliggende verkaveling langs Slotenbilk.

Het deelgebied bestaat uit het private park en een strook van 15 m zowel langs de Gentstraat als de Augustijn Moreelstraat. Het kasteel, bijgebouw en de directe omgeving van deze bebouwing zijn geen onderdeel van voorliggend RUP.



Figuur 1: zicht vanaf de Gentstraat

Het gebied is op de biologische waarderingskaart (2014) grotendeels aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat). In het midden aan de kant van de Gentstraat is een perceeltje gekarteerd als minder waardevol (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten. De rand van het gebied aansluitend op Slotenbilk is aangeduid als open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 – 60%).



Het betreft een deelgebied bestaande waardevolle natuur en bos. Het gebied heeft een oppervlakte van 1,59 ha en is in private eigendom.

#### 3. bestaande feitelijke toestand

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

#### 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 Augustijn Moreelsstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming "woongebied" volgens het gewestplan.

Er zijn voor het deelgebied is een verkaveling geldig:

Verkaveling met kenmerk 1996 OO 019, goedgekeurd op 23 augustus 1963 en gewijzigd (1996 OO 019/01) op 2 juli 1998. Bij de wijziging werden lot 1, 2 en 3, gelegen binnen het deelgebied, samengevoegd tot 1 lot. Dit lot komt overeen met het zuidelijk gedeelte van het private park. De andere loten in de verkaveling situeren zich buiten de parktuin zoals opgenomen in het RUP groen.

Oorspronkelijk was er een tweede verkaveling geldig binnen het deelgebied:

Verkaveling met kenmerk 1992 OO 349. Deze verkaveling werd gewijzigd op 2 juli 1998 (1996 OO 349/01). Bij de verkavelingswijziging werden 4 loten (lot 11 t.e.m. 14) en de bijhorende wegnis, gelegen binnen de parktuin, opgehoften. Dit betekent dat voor het deelgebied deze verkaveling niet meer van toepassing is. De andere loten van de verkaveling situeren zich buiten de afbakening van het RUP groen.

De westelijke zijde van het deelgebied is gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht 'de omgeving van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Lourdes te Oostakker'. Het kasteeltje op het perceel is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als "Villa Maria" (ID 26634).



## 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het park aangeduid als onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad” en palend aan het bos Slotendries.

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

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaande waardevolle parktuin, zowel vanuit biologisch, ecologisch als cultureel-historisch oogpunt. Het park met zijn waardevolle hoogstambomen vormt een groene rand rond de verkavelingen in de Augustijn Moreelsstraat en Slotenbilk. Het vormt tevens een groene stapsteen naar publiek toegankelijke wandelbos Slotendries. Er wordt expliciet gekozen om het waardevolle kasteelpark en de parkranden planologisch te beschermen en een gepaste groene bestemming te geven zodat het park ook op lange termijn behouden en onbebouwd kan blijven.

Het kasteeltje en de directe omgeving ervan maken geen onderdeel uit van het thematisch RUP groen, zodat de gepaste bestemming als woongebied hier behouden blijft. Het private park bevindt zich echter op een volledig onbebouwd kadastraal perceel. De eigenaar is dan ook op dit moment verplicht, volgens het reglement belasting op onbebouwde percelen, om een belasting te betalen. Deze belasting is echter niet in overeenstemming met de ruimtelijke visie op dit perceel. Het is dan ook wenselijk om het volledige perceel een groene bestemming te geven, zodat een garantie wordt geboden dat het private park, met al zijn waardevolle elementen, behouden blijft en onbebouwd blijft, en anderzijds de belasting op onbebouwde percelen vervalt.

In de nabije omgeving is het grote publiek toegankelijke wandelbos Slotendries gelegen, er is bijgevolg geen behoefte in de nabije buurt naar een bijkomend toegankelijk groengebied. Het park hoort onlosmakelijk bij het private kasteeltje. Omwille van deze redenen krijgt het perceel een nieuwe bestemming als “zone voor parkachtige tuin”.

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor parkachtige tuin” zijn geldig.

## 7. uitvoering van het RUP

Het groengebied is in private eigendom en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor privaat park” is gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

## 8. register planbaten en planschade

De herbestemming van het perceel naar een “zone voor privaat park” leidt ertoe dat het deelgebied onbebouwbaar wordt. In principe kan de eigenaar een planschade vragen, als hij aan de nodige voorwaarden voldoet.

Omwille van het feit dat de geldende verkavelingen werden aangepast in functie van het samenvoegen of schrappen van loten gelegen in het kasteelpark heeft de eigenaar de intentie getoond om het park niet te willen verkavelen. Bovendien heeft de eigenaar duidelijk te kennen gegeven dat hij bereid is om aan de bouwrechten op het perceel te verzaken zodat het kasteelpark gewijzigd kan worden in parkgebied. Tot slot blijft de directe omgeving van het kasteel in woongebied volgens het gewestplan gelegen, zodat er nog steeds voldoende verbouw en/of bouw mogelijkheden aan het kasteel behouden blijven. In die zin zal de bevoegde rechtbank hoogstwaarschijnlijk geen planschade toekennen voor het betreffende perceel.

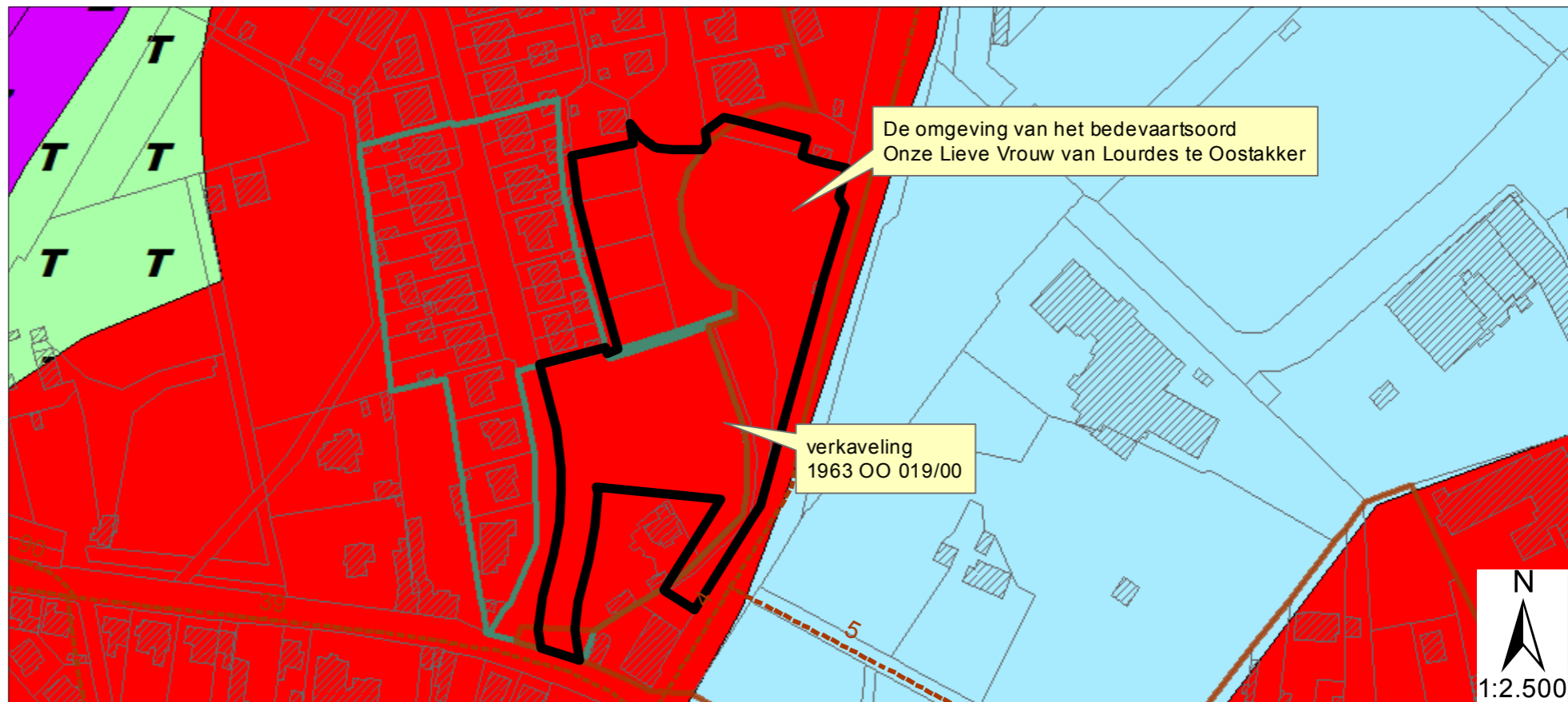
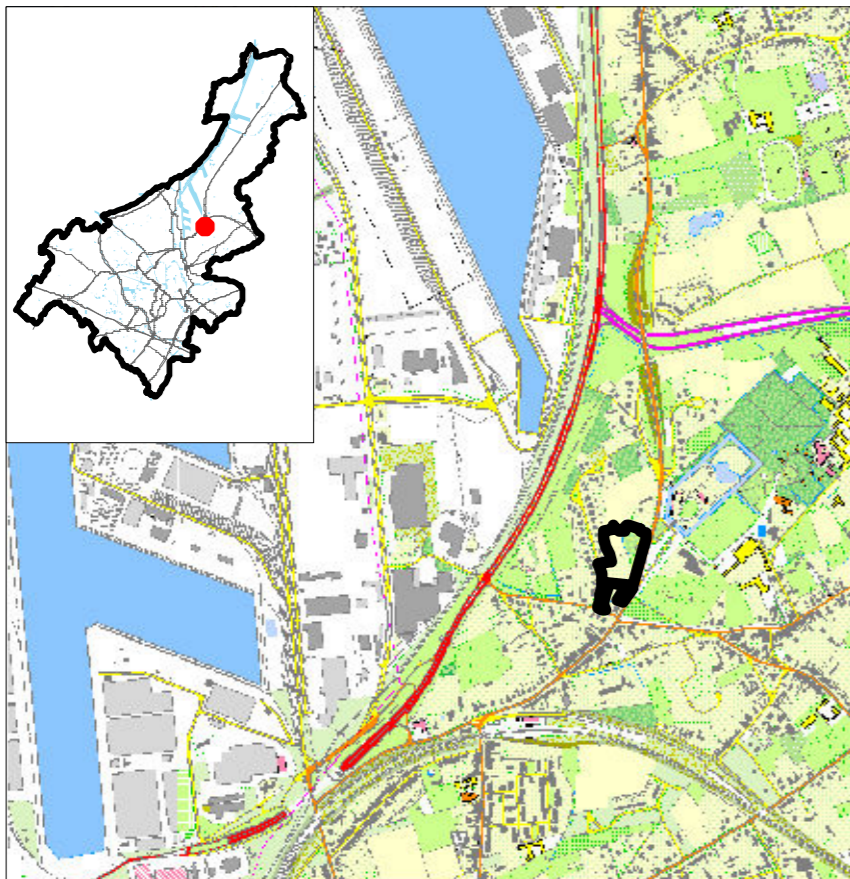
De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- woongebied

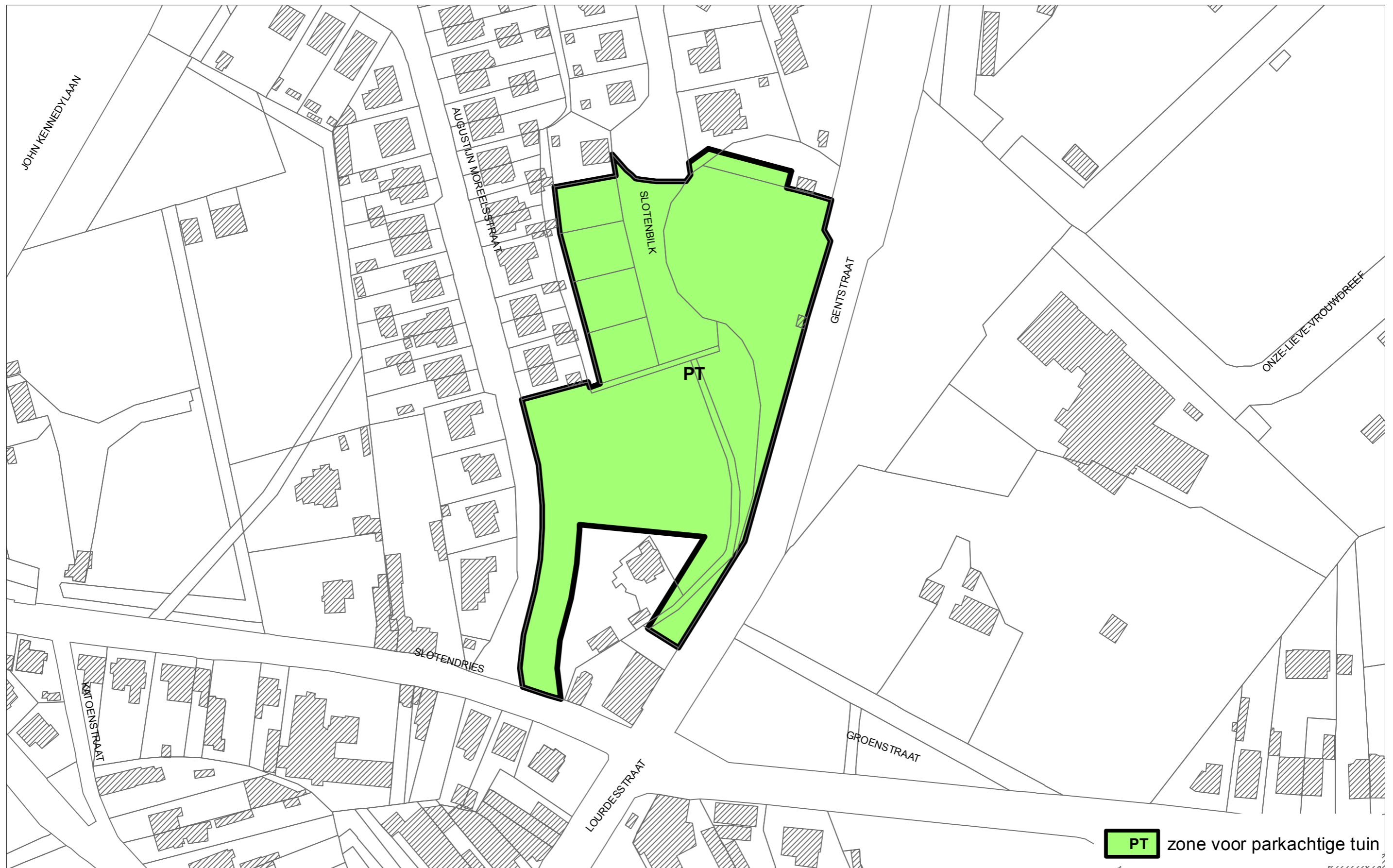
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven. De herbestemming in het thematisch RUP groen is niet strijdig met de opties uit de verkavelingsvergunningen en bijhorende verkavelingswijzigingen.



**Deelgebied Oostakker - Augustijn Moreelstraat**

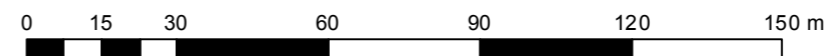
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**Deelgebied Oostakker - Augustijn Moreelstraat**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1.500

## deelgebied Oostakker – Groenvinkstraat

### TOELICHTINGSNOTA

#### 1. situering

Het deelgebied Groenvinkstraat bevindt zich tussen de Groenvinkstraat en de Lourdesstraat, langs de spoorweg in Oostakker.

#### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied bestaat uit een bosje gelegen op een ruimer perceel. Aan de voorzijde van dit perceel, langs de Groenvinkstraat zijn assistentiewoningen opgericht. De achterzijde van het perceel bestaat uit een privaat bosje. Het deelgebied wordt afgebakend door de ontsluitingsweg aan de achterzijde van de assistentiewoningen. Deze weg vormt de grens tussen het woongedeelte met tuinzone en het eigenlijke bos.

Op de biologische waarderingskaart (2014) is het deelgebied aangeduid als een biologisch waardevol park (openbaar of privaat), loofhoutaanplant (kant Lourdesstraat) en biologisch waardevolle loofhoutaanplant (kant Groenvinkstraat). Tussenin is een klein deeltje is gekarteerd als minder waardevolle open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 – 60 %).



Het deelgebied is een bestaand waardevol bosje en is om deze reden geselecteerd. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 1,12 ha en is in private eigendom.

#### 3. bestaande feitelijke toestand

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

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

#### 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het deelgebied aangeduid als onderdeel van “infrastructuurgroen” langs de spoorweg.

Er bestaan voor zover gekend voor deze site en meer bepaald voor dit bos geen masterplannen of inrichtingsplannen.

#### 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een kleinschalig biologisch waardevol bos. Het RUP groen heeft als doelstelling om alle bestaande waardevolle bossen op grondgebied Gent planologisch te beschermen zodat de garantie wordt geboden dat deze bossen niet gekapt worden.

Het bosje langs de Groenvinkstraat is onderdeel van een grotere ecologische infrastructuur langs de spoorweg en vormt een stapsteen naar het meer noordelijk gelegen wandelbos Slotendries en het (private) park langs de Augustijn Moreelsstraat (beide gebieden worden eveneens herbestemd in voorliggend RUP groen).



Het bos is kwaliteitsbepalend voor de aanpalende assistentiewoningen op vlak van belevingswaarde, (geluids)buffering ten opzichte van de spoorweg en welzijn. Dergelijke bosjes bieden bovendien veel voordelen inzake luchtzuivering, wateropvang en klimaatbeheersing. In die zin is kan het niet verantwoord worden dat dergelijke bosjes zouden verdwijnen.

Omwille van deze redenen krijgt het bestaande bosje de gepaste bestemming als “zone voor bos” en wordt het op die manier planologisch beschermd.

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor bos” zijn geldig.

#### 7. uitvoering van het RUP

Gezien het een bestaand biologisch 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 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.

## 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. Indien aan de decretaal bepaalde voorwaarden wordt voldaan kan de eigenaar een planschadevergoeding aanvragen bij de bevoegde rechtbank.

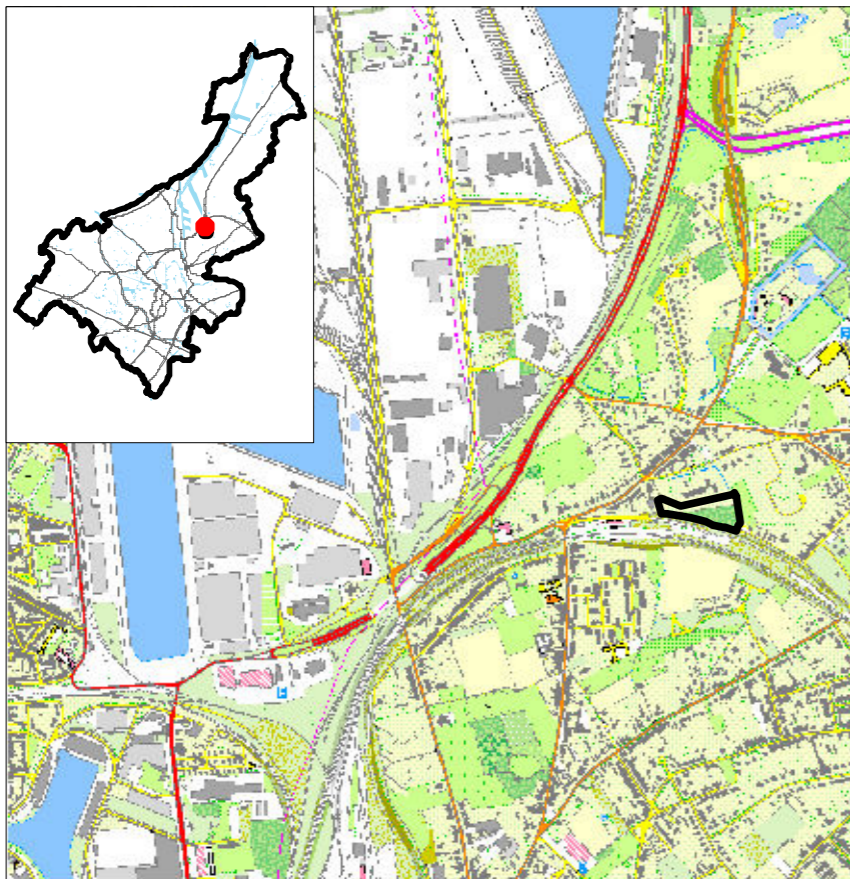
De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- woongebied.

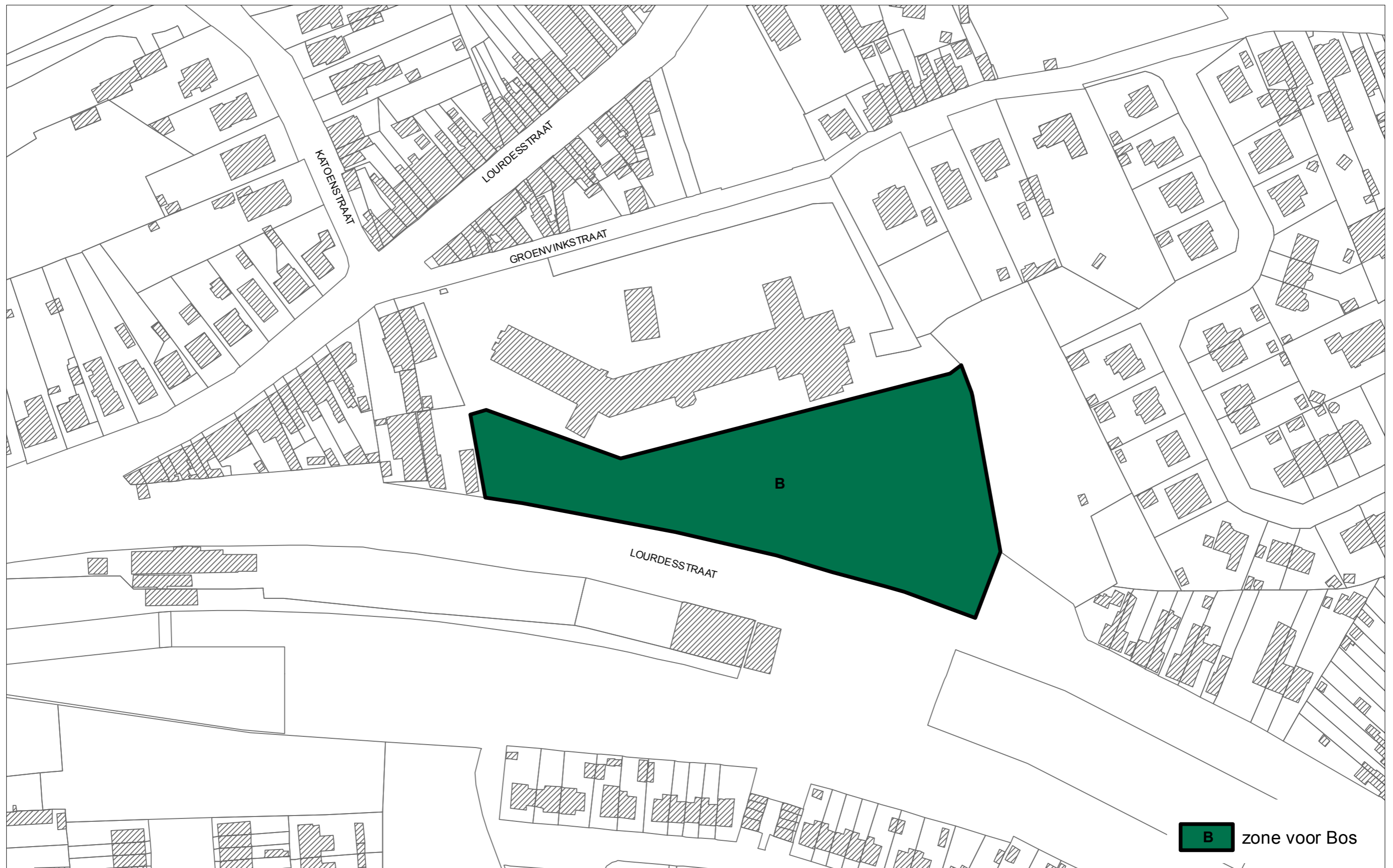
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**Deelgebied Oostakker - Groenvinkstraat**

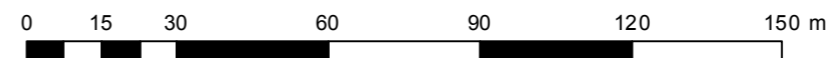
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**Deelgebied Oostakker - Groenvinkstraat**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1.500

## deelgebied Oostakker – Maalgaver

### TOELICHTINGSNOTA

#### 1. situering

Het deelgebied Maalgaver is gelegen net ten westen van de Dwight Eisenhowerlaan (R4) in Oostakker, op de grens met Lochristi.

#### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied Maalgaver bestaat uit verschillende onderdelen. De percelen die behoren tot het deelgebied zijn telkens afgebakend door een houtkant of bredere groenbuffer. Het meest noordelijke perceel bestaat uit een boomgaard. Hier aanpalend zijn twee private woonpercelen met bijhorende tuinen gelegen. De woningen en tuinen zelf behoren niet tot het deelgebied. In het zuiden bevinden zich een aantal graslanden.

Het deelgebied is aangeduid als waardevol op de biologische waarderingskaart. Langs de R4 ligt er een buffer van waardevolle opslag van allerlei aard (vaak op sterk verstoorde bodem) met als tweede eenheid verruigd grasland.

De noordelijke en noordoostelijke grens bestaan uit smalle stroken waardevolle loofhoutaanplant.

Ingesloten tussen deze opslag en loofhoutaanplanten treffen we een perceel biologisch waardevol verruigd grasland en minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.

Het zuidelijk deel van dit gebied bestaat hoofdzakelijk uit biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden. Andere karteringseenheden zijn minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland met (2de eenheid) soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds en een biologisch minder waardevolle zone met zeer waardevolle elementen residentiële woonwijk met deel opgaand groen (> 80%).

Ten slotte bevinden zich midden in het gebied een paar akkers op zandige bodem.



Het betreft bestaande waardevolle natuur en bos. Het deelgebied is echter ook geselecteerd in functie van de ontwikkeling van nieuw bos. Het gebied heeft een oppervlakte van 10,9 ha en is in private eigendom.

#### 3. bestaande feitelijke toestand

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

##### landbouw

Dit deelgebied is voor een deel gelegen in geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2016). Het driehoekige perceel langs de R4 is geregistreerd als “houtachtige gewassen” (hoofddeelt “andere bebossing”). In het zuiden bevindt zich “grasland” en “overige gewassen” (“niet nader omschreven gewas – kleine landbouwer”).



Figuur 1: extract uit de landbouwgebruikskaart (2016)

#### 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 Maalgaver is niet gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent en behoort dus tot het buitengebied. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “agrarisches gebied” volgens het gewestplan.

Bij het afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) heeft het Vlaams Gewest voorliggend deelgebied en ruime omgeving aangeduid als onderdeel van het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

Hoewel het deelgebied Maalgaver gelegen is in Herbevestigd Agrarisch Gebied, kan het conform de omzendbrief die hierop van toepassing is<sup>1</sup> omgezet worden naar groengebied. Het betreft namelijk een beperkt planningsinitiatief in uitvoering van een goedgekeurd gemeentelijk structuurplan (in dit geval het groenstructuurplan). Het betreft hier een groenzone van lokaal belang.

De omzetting van dit Herbevestigd Agrarisch Gebied wordt binnen voorliggend RUP gecompenseerd. Binnen de deelgebieden ‘Drongen, woonuitbreidingsgebied Noordhout’, ‘Drongen, woonuitbreidingsgebied Bassebeek’, ‘Afsnee, Afsneekouter’ en ‘Oostakker, Oostakker-zuid’ wordt namelijk nieuw agrarisch gebied aangeduid.

<sup>1</sup> Omzendbrief RO/2010/01 betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.



Aan de overzijde van de straat Maalgaver (buiten de contour van het RUP) stroomt de Kleine Lede, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. Op de uiterst noordelijke grens van het deelgebied stroomt een geklasseerde waterloop van derde categorie (zonder naam).

Dwars door het deelgebied en ter hoogte van de noordwestelijke grens loopt een buurtweg opgenomen in de Atlas der Buurtwegen: sentier 105. Een gedeelte van deze buurtweg heeft betrekking op de straat Maalgaver. Het gedeelte dwars door en in het westen van het deelgebied is afgesloten.

## 5. Planningscontext

De zone maakt 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.

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

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het park aangeduid als onderdeel van een “cluster van boskernen” langs de R4. Het is bijgevolg geselecteerd als zoekgebied voor bosuitbreiding.

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

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Een groot deel van het deelgebied Maalgaver heeft op dit moment een belangrijke biologische waarde. In het RUP groen wordt expliciet gekozen om de bestaande waardevolle natuur- en bosgebieden een gepaste bestemming te geven, zodat deze gebieden een planologische bescherming krijgen en niet meer aangesneden kunnen worden. Bovendien is het gebied geselecteerd in het groenstructuurplan als zone voor bosuitbreiding. De bestaande groenstructuur en het waardevolle natuurgebied aan de overzijde van de R4, bieden een kapstok voor deze bosuitbreiding. Een herbestemming in voorliggend RUP groen naar “zone voor bos” biedt dan ook meer mogelijkheden om hier effectief bos aan te planten. Het is dan ook de bedoeling om bos aan te planten (of de gronden spontaan te laten verbossen) met het behoud van de belangrijkste natuurwaarden.

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor bos” zijn geldig.

## 7. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is volledig in private eigendom. Hoewel het deelgebied grotendeels al een biologische waarde heeft, is de bestemming als “zone voor bos” nog niet gerealiseerd.

In functie van het actief uitvoeren van de nieuwe bestemming en hier aan een gerichte bosuitbreiding te kunnen doen, heeft de Stad Gent de bedoeling om deze percelen (op middellange tot lange termijn) te verwerven. Op die manier kan hier een gepast natuurbeheer worden gevoerd en kan er tegelijkertijd ook effectief bos aangeplant worden, zonder verwerving is dit onmogelijk. Daarom wordt het deelgebied opgenomen in het

onteigeningsplan dat bij voorliggend RUP wordt gevoegd. Zonder onteigening zal de bestemming als “zone voor bos” veel moeilijker tot niet gerealiseerd kunnen worden.

De private tuinen bevinden zich niet in het RUP en kunnen bijgevolg in private eigendom behouden blijven.

## 8. register planbaten en planschade

De percelen opgenomen in het thematisch RUP groen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen. In het gebied kan enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf. Indien de eigenaars voldoen aan de wettelijk bepaalde voorwaarden (zie hoofdstuk 18.2 van de algemene toelichtingsnota) kunnen zij beroep doen op planschade.

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

## 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:

- agrarisch gebied.

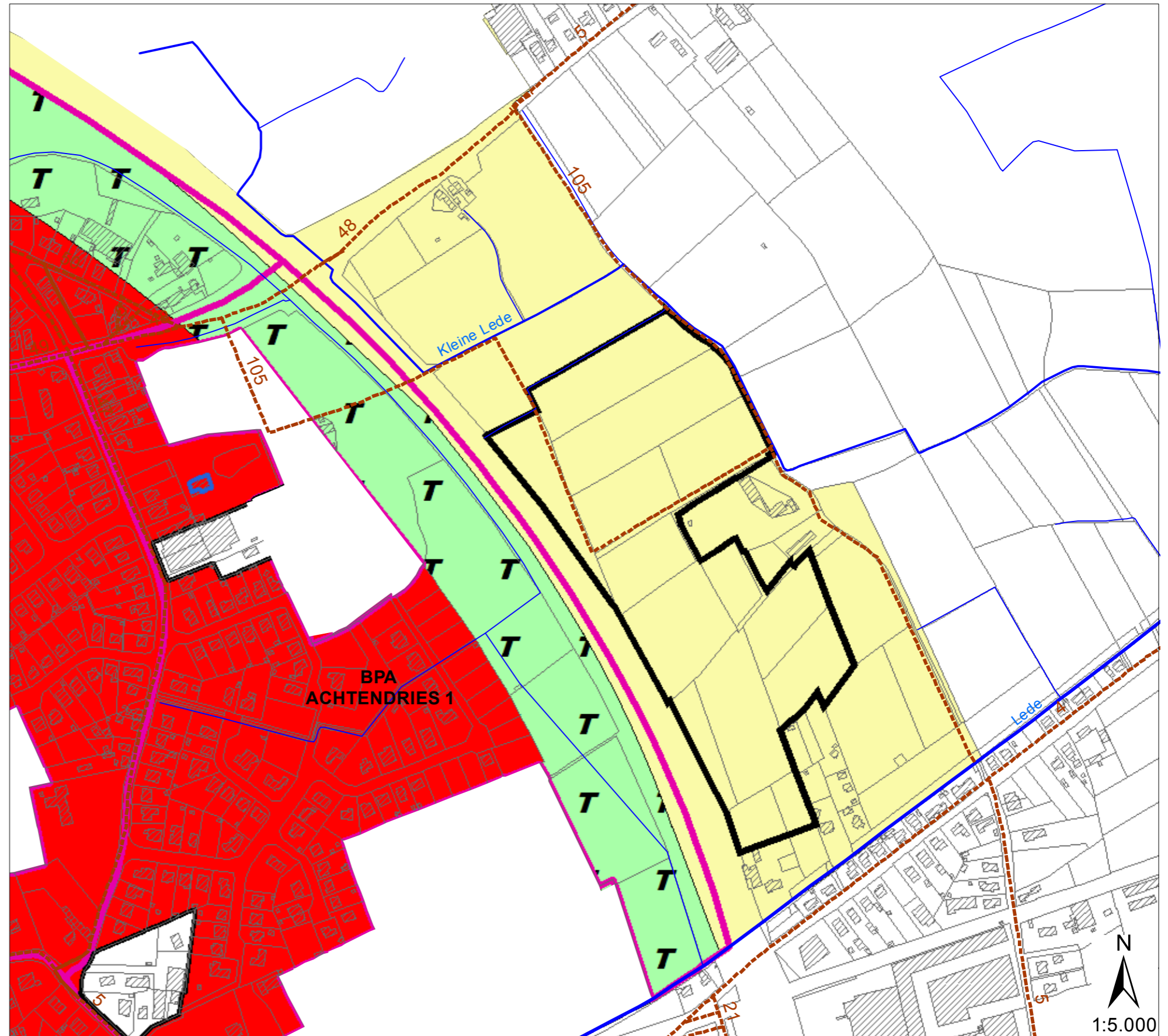
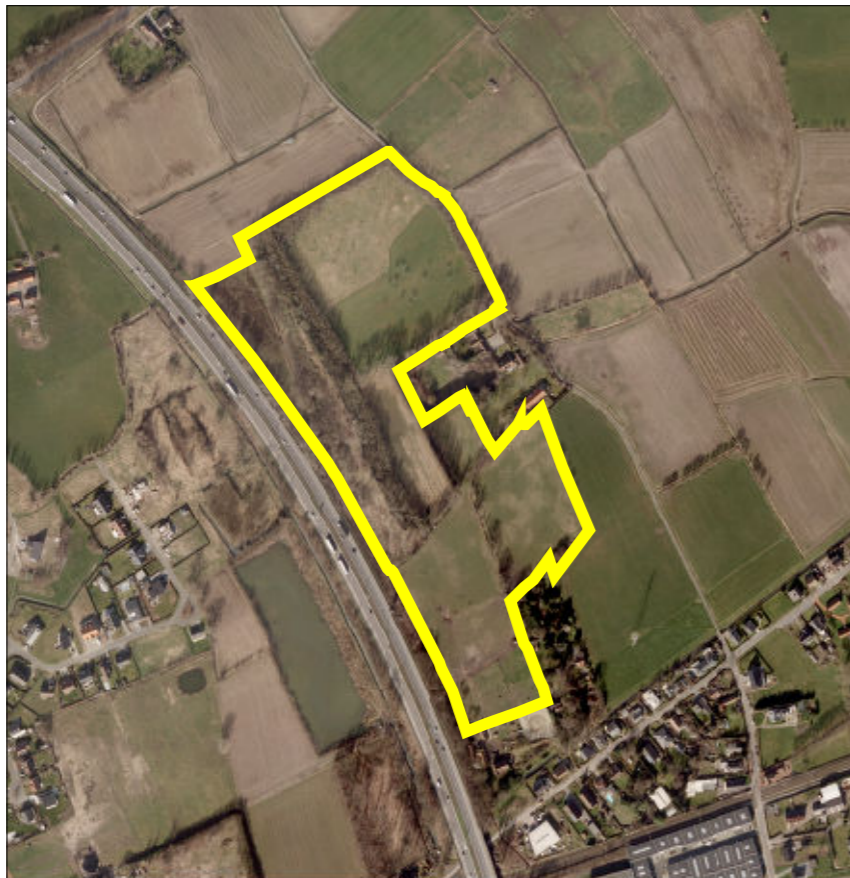
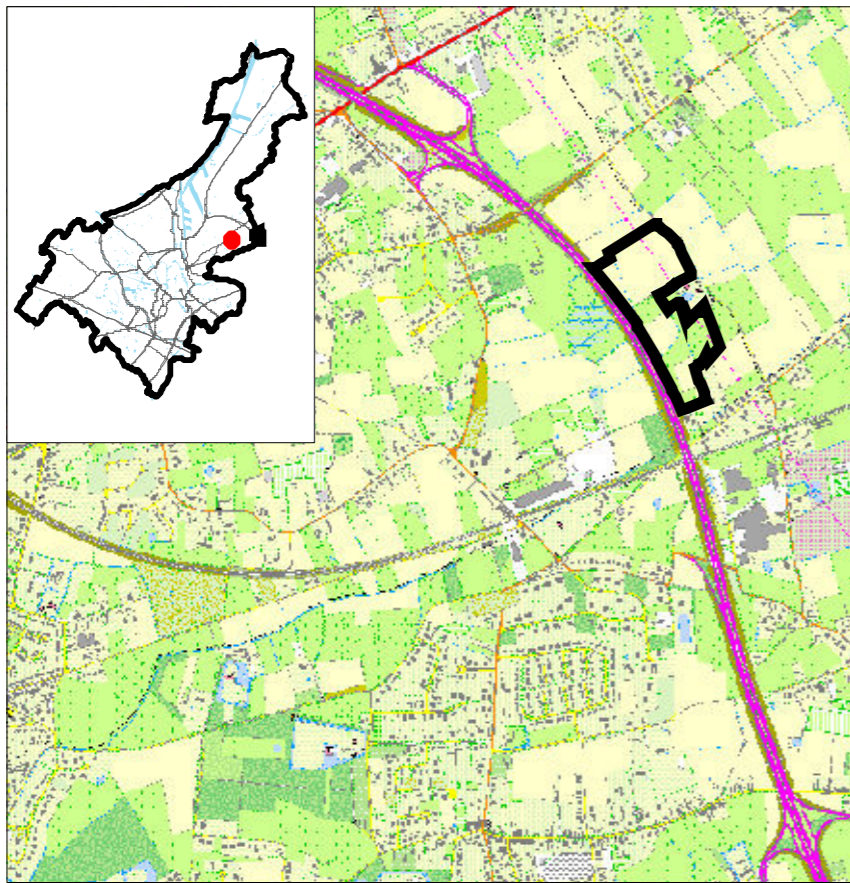
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.

## 10. landbouwimpact

Het gebied heeft een zeer beperkte waarde voor het professionele landbouwgebruik. De graslanden (oa. met boomgaard) en houtkant horen bij een villa langs Maalgaver. Deze gronden worden niet gebruikt door de professionele landbouwsector, maar zijn in eigendom van een ander type onderneming.

Het zuidelijk gedeelte wordt mogelijk gebruikt door hobbylandbouwer(s) in ieder geval niet door een professionele landbouwer. Een herbestemming heeft dan ook weinig impact op de professionele landbouwsector. De eigenaar heeft vermoedelijk wel een opbrengst uit de verhuur van deze gronden.

Gezien het deelgebied gelegen is binnen het herbevestigd agrarisch gebied, wordt het gecompenseerd door elders 10,7 ha agrarisch gebied te bestemmen (planologische ruil). In totaal wordt 13,2 ha herbevestigd agrarisch gebied gecompenseerd, voorliggend deelgebied vormt bijgevolg het grootste aandeel van deze planologische ruil.



**Deelgebied Oostakker - Maalgaver**

**Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan

Juridische toestand

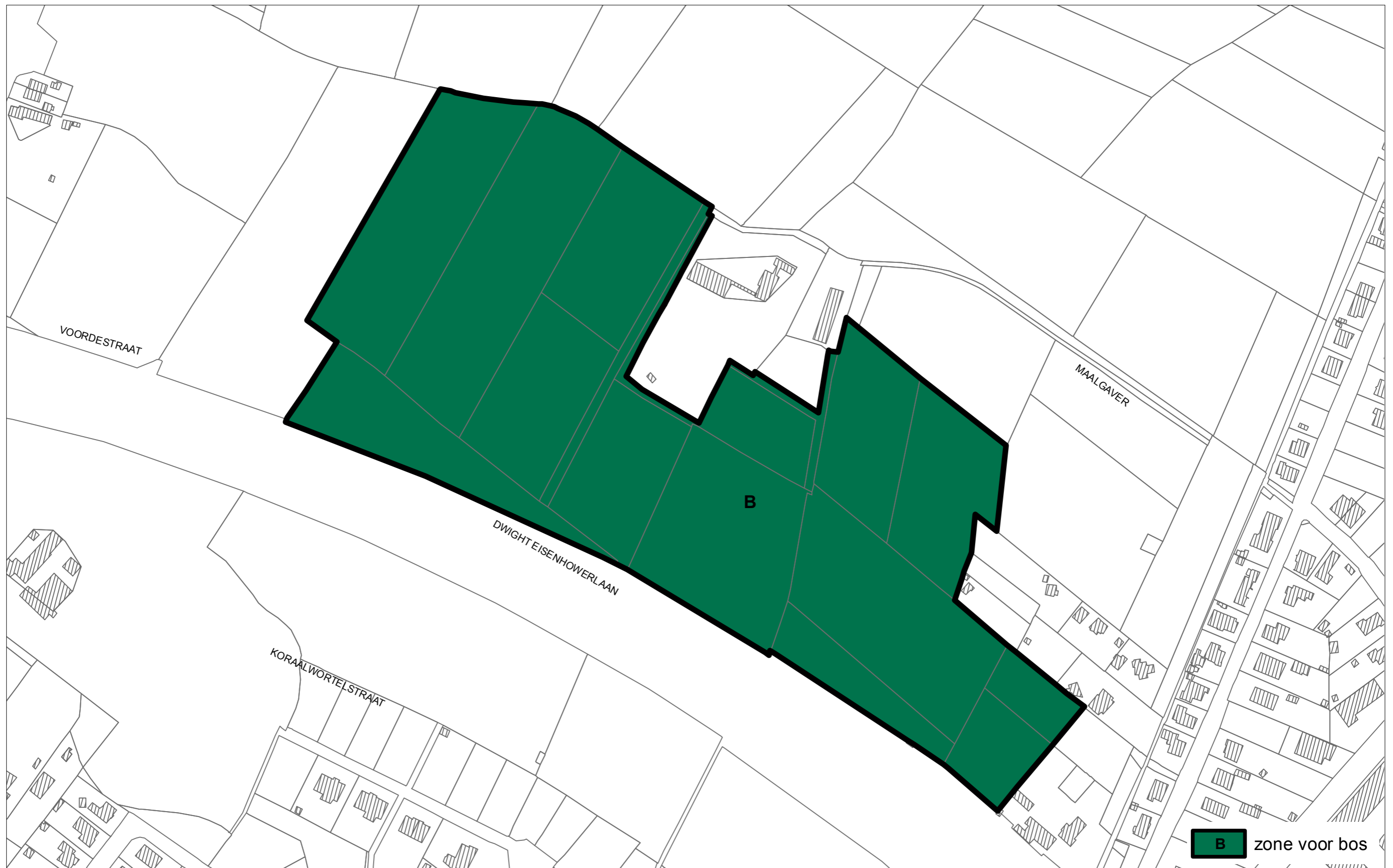
Luchtfoto

Gewestplan



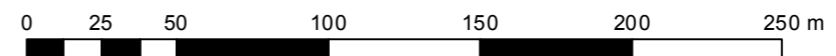
**Deelgebied Oostakker - Maalgaver**  
**Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand**

Kadastrale ondergrond (GRB 2016)  
Feitelijke toestand



**Deelgebied Oostakker - Maalgaver**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:2.500

## deelgebied Oostakker – Oostakker Zuid

### TOELICHTINGSNOTA

#### 1. situering

Het deelgebied is gelegen aan de westzijde van de R4 in Oostakker, richting Lochristi. Het gebied grenst aan de Voordestraat.

#### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied bestaat in het westen uit twee graslanden gelegen langs de brug van de Voordestraat over de R4. Het noordelijk gedeelte van het deelgebied wordt ingenomen door een azaleakwekerij. In functie van de kwekerij zijn verschillende serres aanwezig.



Het gebied heeft geen biologische waarde.

Het betreft een deelgebied dat wordt opgenomen in functie van de compensatie van het agrarisch gebied. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 3,68 ha en is volledig in private eigendom.

#### 3. bestaande feitelijke toestand

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



Figuur 1: extract uit de landbouwgebruikskaart (2016)

Het volledige deelgebied is opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2016). De westelijke zone is geregistreerd als “grasland”, het oostelijk gedeelte is geregistreerd als “groenten, kruiden en sierplanten” (lichtpaars) en “landbouwinfrastructuur” (donkerpaars). Meer specifiek zijn deze gebieden geregistreerd als “winterharde sierplanten” in serres/permanente overkapping en op groeimedium in open lucht. Dit zijn de terreinen waarop het serrebedrijf is gevestigd. Ten noorden van het deelgebied bevinden zich “aardappelen”.

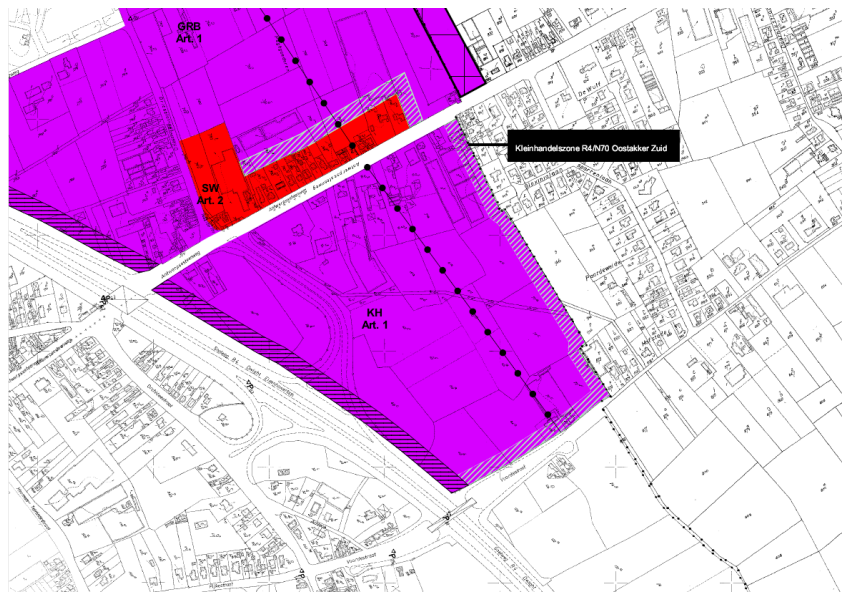
#### 4. bestaande juridische toestand

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

De oorspronkelijke gewestplanbestemming van het deelgebied was agrarisch gebied.

Het deelgebied bevindt zich echter in het stedelijk gebied en is een deelproject van het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent: deelproject 3B “kleinhandelszone R4/N70 Oostakker Zuid”. Volgende voorschriften zijn van toepassing:

- artikel 1: specifiek regionaal bedrijventerrein: kleinhandelszone
- bufferstrook
- bouwvrije strook
- bestaande hoogspanningsleiding.



Figuur 2: extract uit het deelplan bij het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent

De westelijke grens van het deelgebied wordt gevormd door de Kleine Lede, een geklasseerde waterloop van tweede categorie. In het noordwesten stroomt een niet geklasseerde waterloop die uitmondt in de Kleine Lede.

Het deelgebied sluit in het oosten en zuiden aan op herbevestigd agrarisch gebied (zie gele arcering op onderstaande kaart).



Figuur 3: aanduiding van het herbevestigd agrarisch gebied

## 5. Planningscontext

Het gebied heeft geen specifieke aanduiding in de gewenste groenstructuur uit het groenstructuurplan.

Het deelgebied is gelegen in een "kleinhandelszone" volgens het gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent (zie verder). In het GRUP was opgenomen dat de ontsluiting van deze kleinhandelszone rechtstreeks met de R4 moet gebeuren (en niet via de N70). In het kader hiervan zijn verschillende overlegmomenten opgestart om een mogelijke invulling en ontsluiting van het terrein te geven. Mogelijk moet het gewestelijk RUP deels gewijzigd worden in functie van ontsluiting en invulling van de site. Er zijn echter nog geen goedgekeurde, concrete inrichtingsplannen beschikbaar.

De schetsen die gemaakt werden voor de ontsluiting van de site, gaan uit van een nieuwe weg op de noordelijke grens van het deelgebied zoals opgenomen in het RUP groen. Er zou een nieuwe weg worden voorzien tussen het bestaande serrebedrijf en de meer noordelijke percelen. De economische ontwikkeling zal zich ten noorden van deze weg situeren. Ten zuiden van deze weg, in voorliggend deelgebied, worden momenteel geen bijkomende economische ontwikkelingen voorgesteld. Het is de bedoeling dat het serrebedrijf kan blijven bestaan. De meest diep gelegen serre zou echter wel verwijderd moeten worden in functie van deze nieuwe ontsluitingsweg. Deze serre zou geherlokaliseerd kunnen worden langs de Voordestraat.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De herbestemming van het deelgebied Oostakker zuid naar agrarisch gebied staat in het teken van een planologische ruil. Binnen voorliggend thematisch RUP groen worden namelijk een aantal percelen gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied omgezet naar een groenzone (zone voor natuur of zone voor bos). Het areaal gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied wordt conform de omzendbrief die hierop van toepassing is gecompenseerd door de aanduiding van nieuw agrarisch gebied. Voorliggend deelgebied is dus een onderdeel van deze compensatie.

Met de bestemmingswijziging in het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent is de azaleakwekerij, die oorspronkelijk in agrarisch gebied lag, volledig zonevreemd komen te liggen. Dit landbouwbedrijf lag echter oorspronkelijk in een zone voor landbouw. Het behoud van dit serrebedrijf wordt echter ondersteund en is ook zo opgenomen in de gewestelijke stedenbouwkundige voorschriften. Om meer juridische duidelijkheid te verschaffen wordt het bedrijf opnieuw opgenomen in een "zone voor landbouw". Het deelgebied is afgebakend op basis van de eerste ontwerpschetsen voor de ontwikkeling van de kleinhandels/bedrijvenzone. De zone ten zuiden van de mogelijke nieuwe ontsluitingsweg worden niet aangesneden. Omwille van deze reden wordt de volledige zone ten zuiden van de toekomstige ontsluitingsweg aangeduid als "zone voor landbouw".

Bovendien sluit het deelgebied in het oosten en zuiden aan op bestaand herbevestigd agrarisch gebied. Het deelgebied is dus onderdeel uitmaken van de landbouwstructuur op groter schaalniveau.

Er wordt opgemerkt dat een herbestemming van dit deelgebied een wijziging van het gewestelijk RUP betekent. Een gewestelijke instemming tot afwijking is dan ook noodzakelijk. Overleg met de Vlaamse instanties moet opgestart worden. In de voorschriften van het gewestelijk RUP was het volgende reeds ingeschreven:

*"... De bestaande (glastuinbouw-)bedrijven en serres kunnen behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaande serre binnen het vergunde volume kan worden toegestaan. Het oprichten van nieuwe glastuinbouwbedrijven of het vervangen van bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe serres of gebouwen in functie van agrarische productie zijn niet toegestaan..."*

Dit betekent dat een herbestemming naar agrarisch gebied in het thematisch RUP groen niet strijdig is met de visie van het gewestelijk RUP.

Verder overleg met de ontwikkelaars, het serrebedrijf en de gewestelijke wegbeheerder is noodzakelijk om de concrete afbakening van het deelgebied exact te kunnen vastleggen. Mogelijk zal de contour van het deelgebied dan ook nog verfijnd worden.

## 7. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is in private eigendom en de bestemming als "zone voor landbouw" is gerealiseerd. Er worden dan ook geen verdere acties ondernomen in functie van de uitvoering van het RUP.

### *8. register planbaten en planschade*

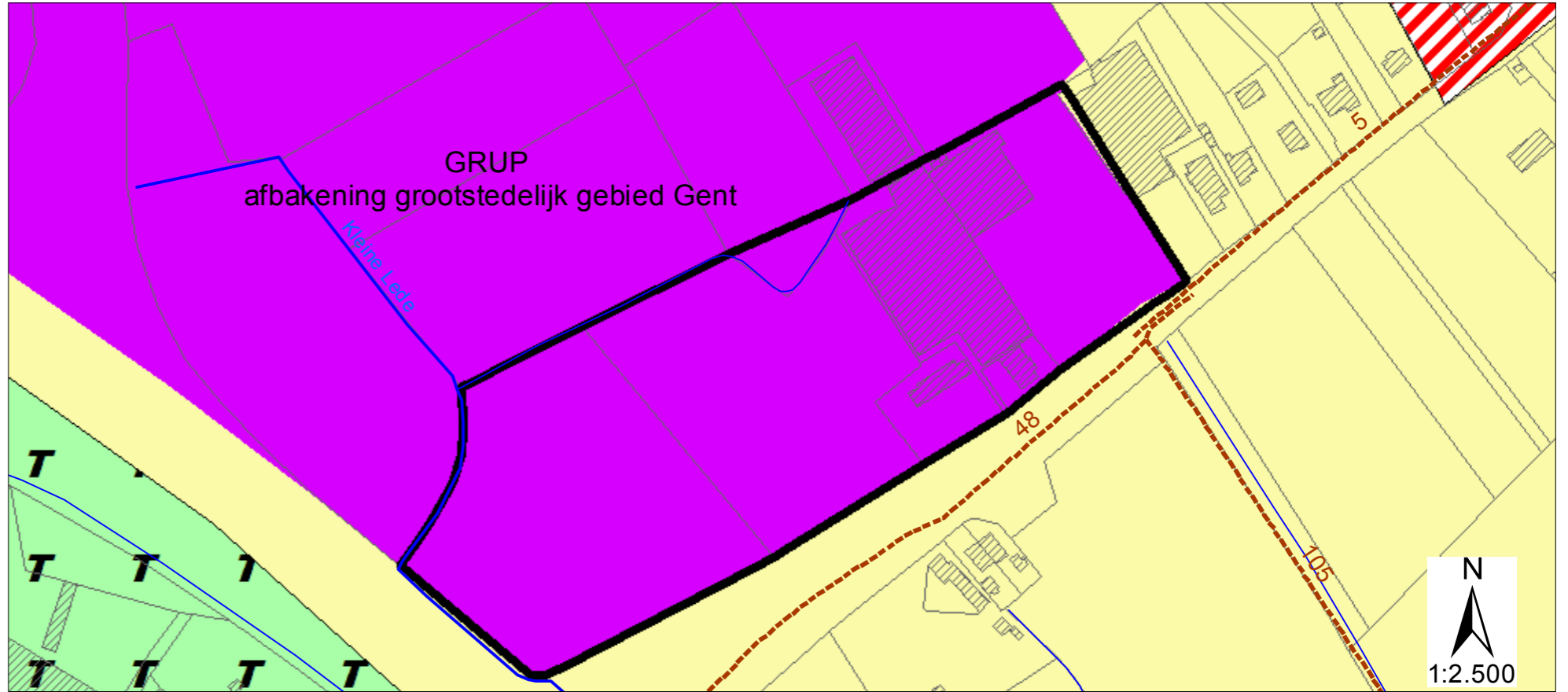
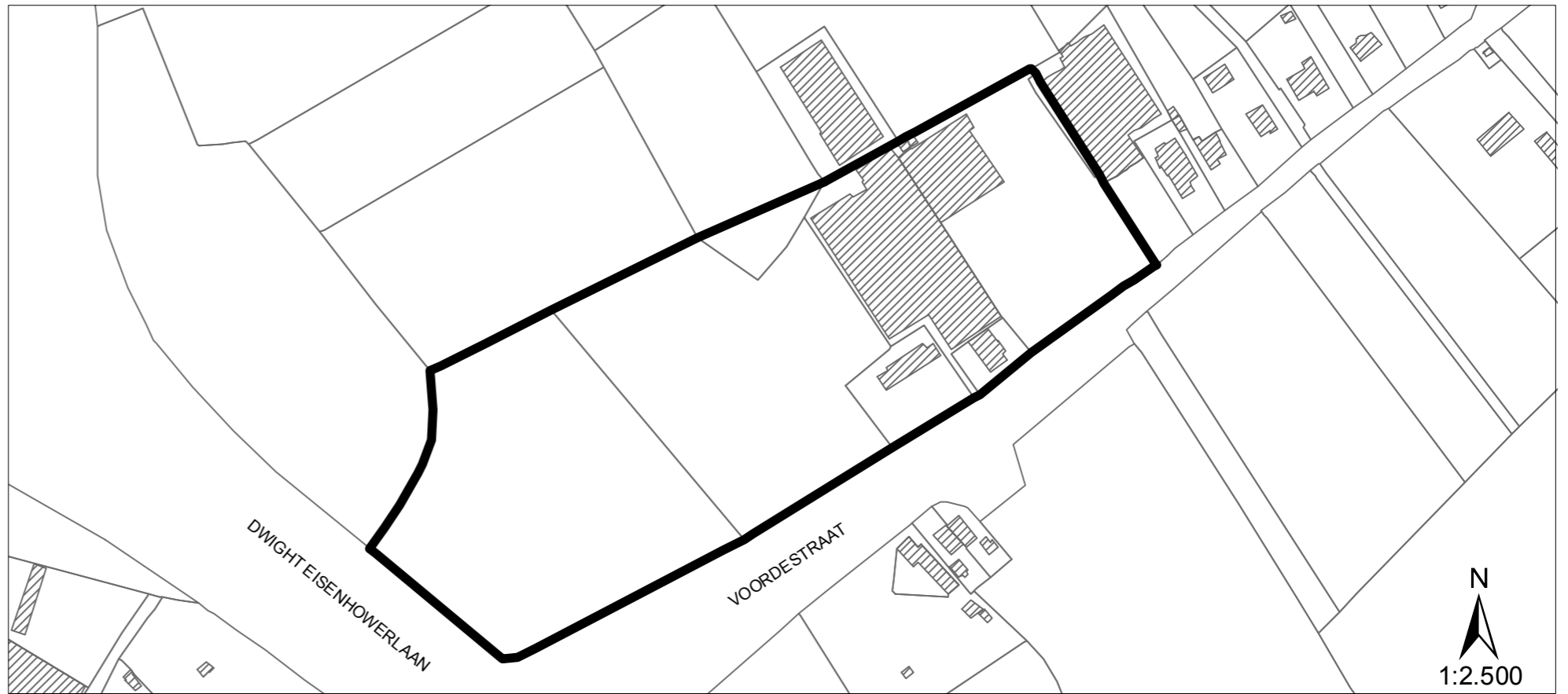
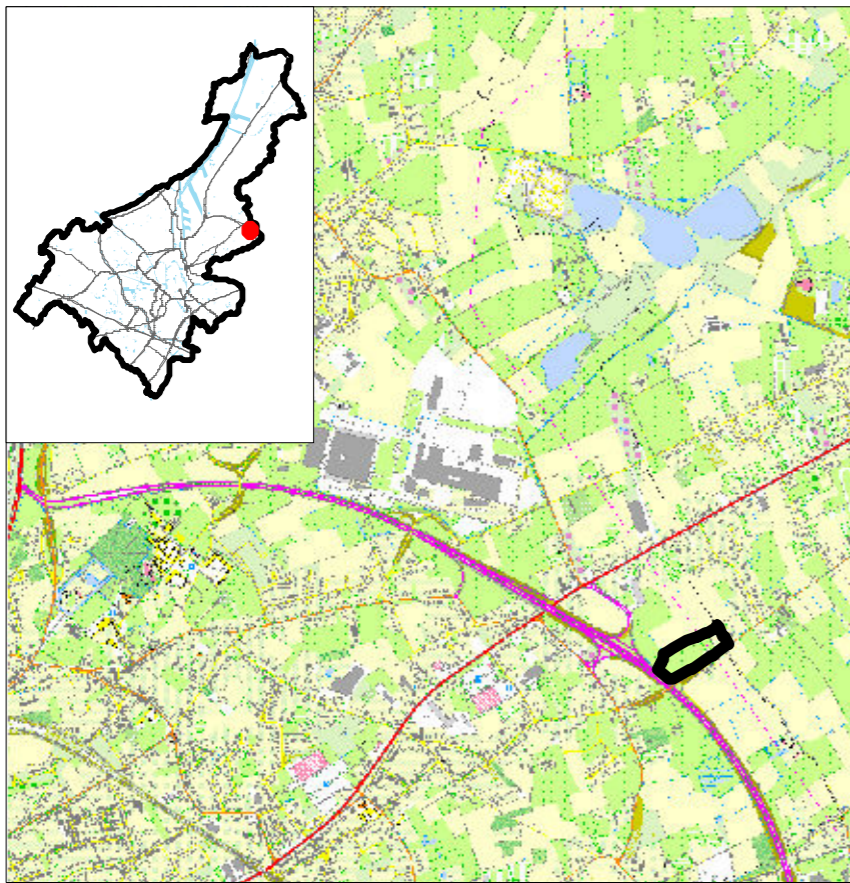
De wijziging van het gewestelijk RUP heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen in functie van kleinhandel, wat in de huidige situatie wel mogelijk is. Dit betekent dat de eigenaar een procedure kan opstarten om planschade te bekomen voor zover hij voldoet aan de gestelde voorwaarden.

### *9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP*

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

- artikel 1: specifiek regionaal bedrijventerrein: kleinhandelszone
- bufferstrook
- bouwvrije strook.

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

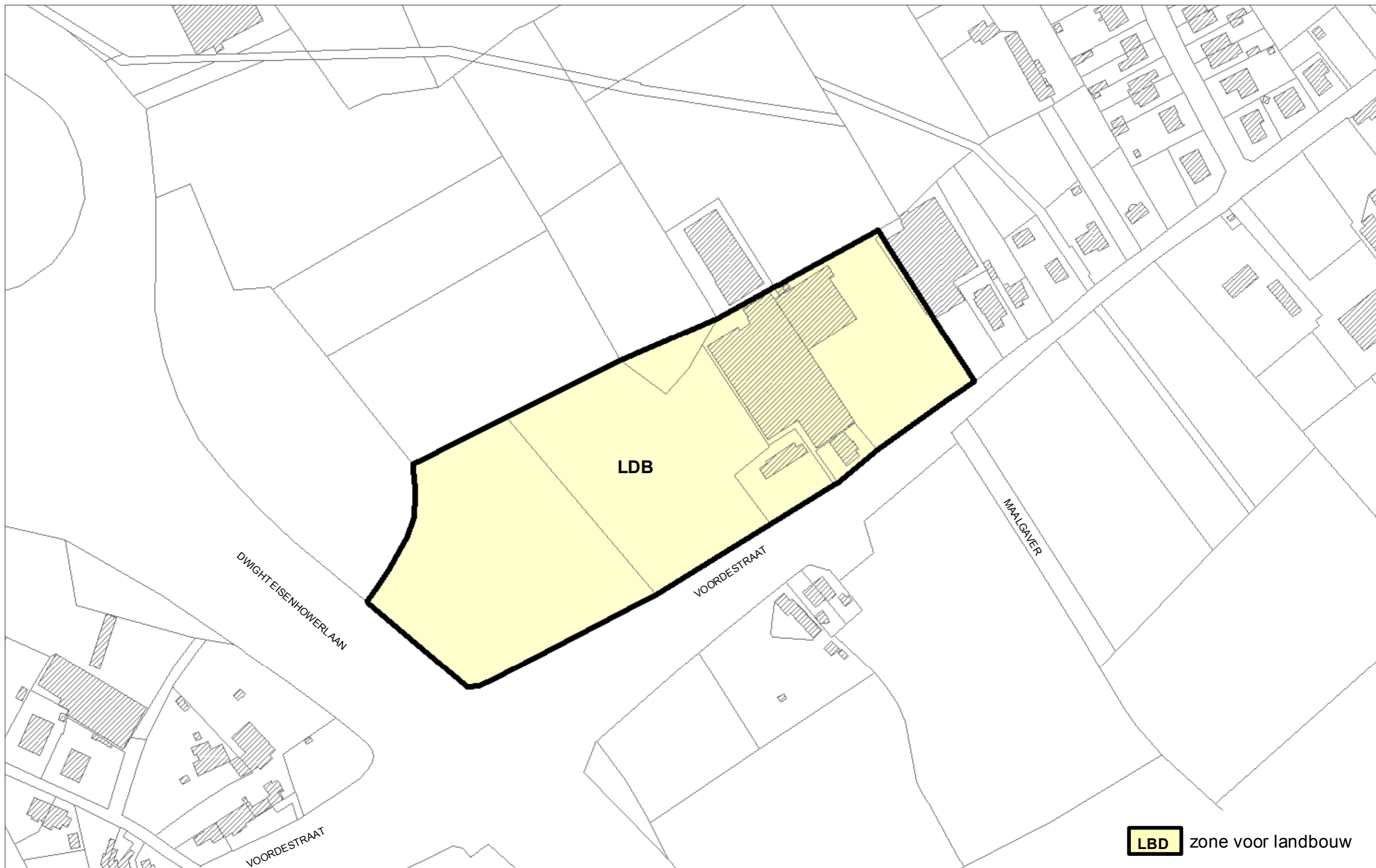


**Deelgebied Ostakker - Oostakker Zuid**

**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

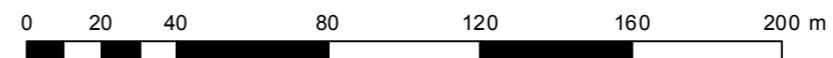
Situeringplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject 3B kleinhandelszone R4/N70 Oostakker zuid





**Deelgebied Oostakker - Oostakker Zuid**

**Kaart 2. Grafisch plan**



## deelgebied Oostakker - Slotendries

### TOELICHTINGSNOTA

#### 1. situering

Deelgebied Slotendries is gelegen langs de R4 te Oostakker, tussen de Kennedybaan en Schansakker.

Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen: het bestaande wandelbos bij de basiliek van Lourdes en een aantal percelen grenzend aan de R4, zowel ten noorden als ten zuiden ervan.

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

#### 2. ruimtelijke context

##### wandelbos Slotendries

Het wandelbos ligt bij de basiliek van Lourdes in Oostakker en achter het scholencomplex Edugo. De kern van het deelgebied Lourdes wordt gevormd door de Merovingische site Slote, waaraan nog de toponiemen Slotendries, Slotenkouter, Slotenhage en Slotenmeers herinneren. Klein-Lourdes of Lourdes in Oostakker is gekend als bedevaartsoord.

Op het domein Slotendries, dat ruimer is dan het wandelbos alleen, bevindt zich ook een kasteel. Het kasteelpark dat privaat wordt bewoond, is zelf niet opgenomen in de afbakening van het deelgebied. De walgracht rondom het kasteelpark, is omwille van de waarde voor natuur wel opgenomen in het deelgebied.



De slotgracht is op de biologische waarderingskaart (2014) gekarteerd als biologisch zeer waardevol kasteelpark (privaat of openbaar) met als 2<sup>de</sup> eenheid stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Dit is een verboden te wijzigen vegetatie. Het bos zelf bestaat in hoofdzaak uit biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderaal ondergroei).

Andere karteringseenheden, voornamelijk ter hoogte van de Onze-Lieve-Vrouwdreef zijn: een waardevolle loofhoutaanplant, stilstaand water zonder waterplanten en minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem), soortenarm permanent cultuurgrasland, een kerkhof (in het noorden van het gebied) en een beperkt aandeel verharde oppervlakte.

De slotgracht (stilstaand water eutrofe plas, 2<sup>de</sup> eenheid) is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

De Stad werkt momenteel een soortenmatrix/kaart uit met daarop alle "hotspots" waaraan acties gekoppeld kunnen worden. Deze matrix is gebaseerd op de verschillende lijsten met aanduiding van belangrijke soorten, zowel fauna als flora (de rode lijstsoorten, de habitatsoorten, de lijst prioritaire soorten van Oost-Vlaanderen en belang van deze populaties voor Gent).

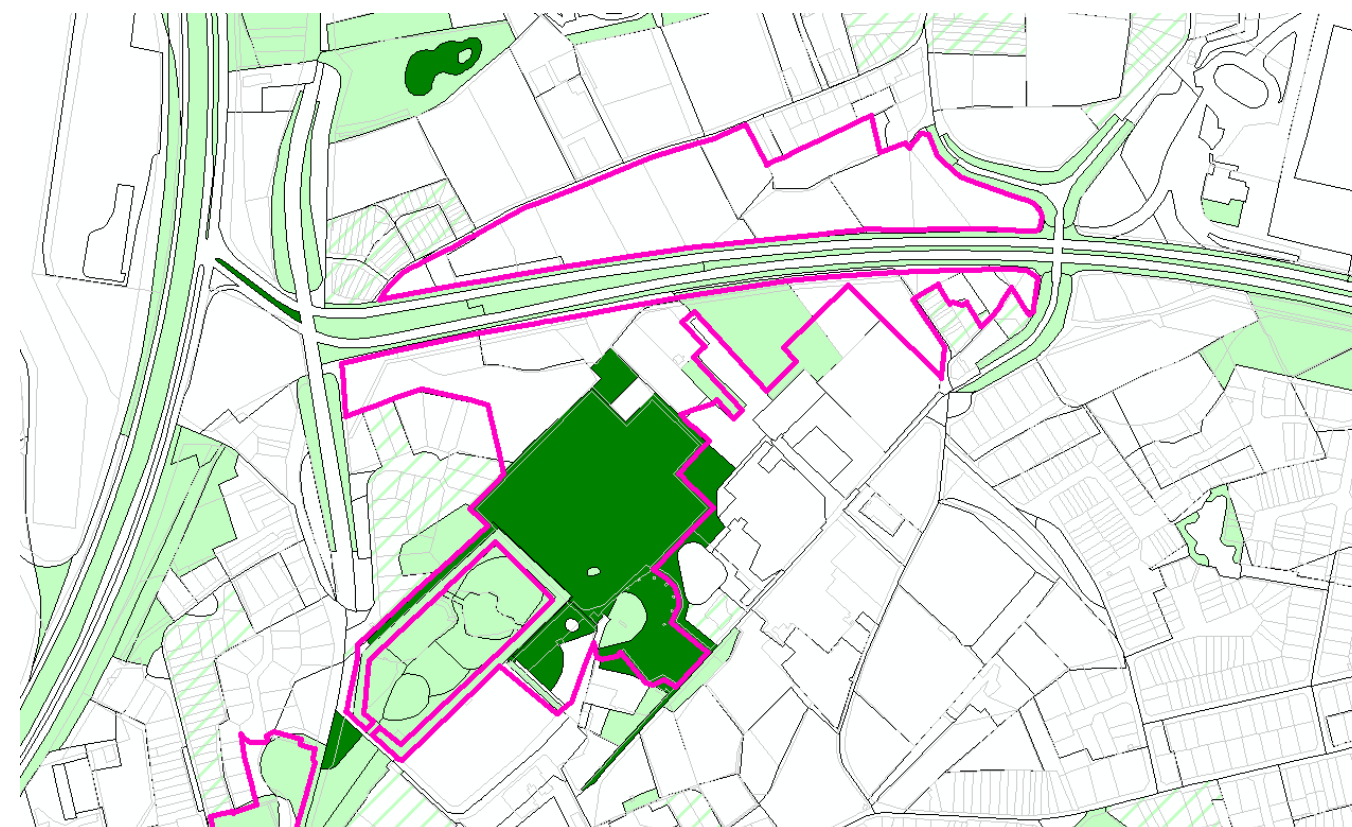
Het bestaande bos is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor. De aanduiding kan betekenen dat hier maar één specifieke maar erg bedreigde soort voorkomt, maar kan ook betekenen dat hier verschillende kwetsbare soorten voorkomen.

##### zone langs R4

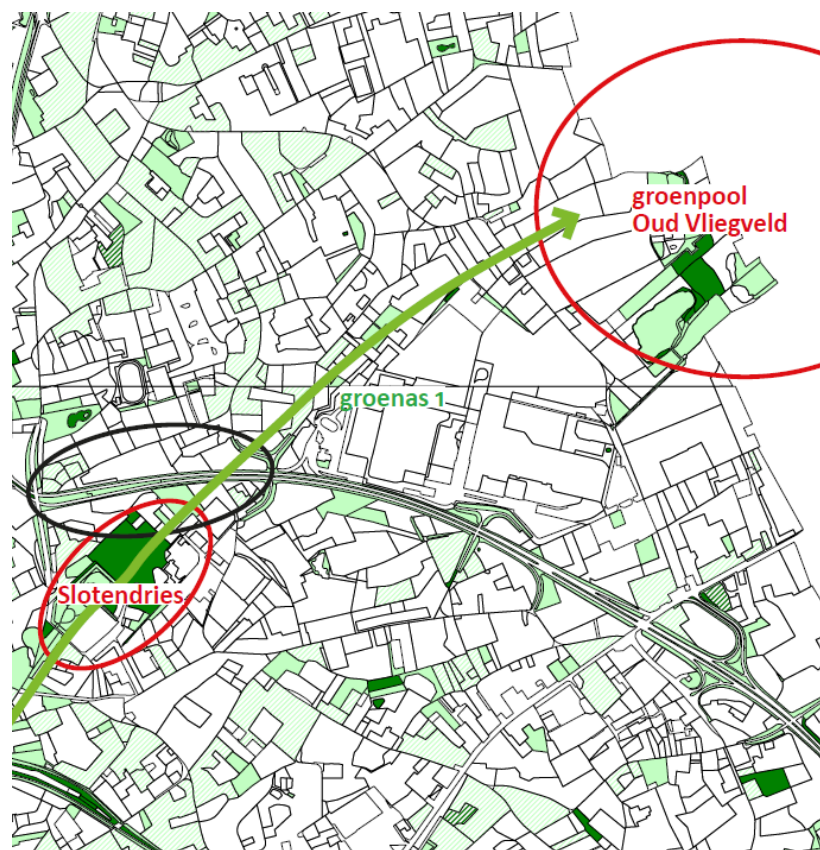
Het deelgebied omvat bijkomend de percelen tussen de R4 en het bestaande bos en de voetbalvelden van SKV Oostakker. Ook de percelen ten noorden van de R4 tot aan de Eikstraat en aangrenzende bewoning worden opgenomen in het thematisch RUP groen. Deze gronden hebben op dit moment hoofdzakelijk een landbouwfunctie.

Het gebied ten zuiden van de R4 bestaat in hoofdzaak uit akkers op zandige bodem. Midden in deze zone bevindt zich een biologisch waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei en een waardevolle kapvlakte. In het uiterste oosten, grenzend aan de Eksaardserijweg, treffen we nog enkel percelen minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland en zeer soortenarm ingezaaid grasland.

De percelen ten noorden van de R4 bestaan in hoofdzaak uit (biologisch minder waardevolle) akkers op zandige bodem. In het uiterste westen vinden we een kleinschalige (zeer) jonge loofhoutaanplant en/of met nagenoeg uitsluitend exoten als buffer tussen de R4 en een woonwijk (Krommeboom). Ten slotte is er in het oosten nog een perceel gekarteerd als minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.



Figuur 1: extract uit de biologische waarderingskaart (2014)



Figuur 2: situering van het deelgebied binnen de bestaande groenstructuur (biologische waarderingskaart 2014)

Het deelgebied bestaat enerzijds uit bestaand bos en is anderzijds geselecteerd als nieuw te ontwikkelen bosgebied. Het totale deelgebied heeft een oppervlakte van 21,32 ha. Het deelgebied is in private eigendom van 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.

Een groot deel van de percelen gelegen langs de R4 zijn opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik als grasland (groen) of maïs (geel) (gegevens van 2016).



Figuur: extract uit de landbouwgebruikspelenkaart (2016)

### 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 Slotendries is volledig gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Het gedeelte ten noorden van de R4 heeft op het gewestplan de bestemming “buffergebied” (volgens de gewestplanwijziging van 28 oktober 1998). Ten zuiden van de R4 is het deelgebied Slotendries voornamelijk bestemd als “gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”. In het westen bevindt zich nog een gedeelte gelegen in “woongebied” en in het oosten is er nog een deel bestemd als “buffergebied”. Ter hoogte van het knooppunt John F. Kennedylaan – R4 is bij de gewestplanwijziging van 1998 een overdruk “reservatiestreek” aangeduid.

Het deelgebied Slotendries is niet gelegen binnen een BPA of gemeentelijk RUP.

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

Het bestaande bos Slotendries is gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht “de omgeving van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Lourdes te Oostakker” (16/01/1987).

Net ten zuiden van het deelgebied, buiten de contour van het RUP groen is de basiliek aangeduid als beschermd monument: “Basiliek Onze Lieve Vrouw van Lourdes” (6/06/2001).

Dwars door het deelgebied is een voetweg opgenomen in de Atlas der buurtwegen (sentier 91). Deze buurtweg bevindt zich op de locatie waar oorspronkelijk de Meerhoutstraat en de Eksaarderijweg met elkaar verbonden

waren. Met de komst van de R4 is deze rechtstreekse verbinding verdwenen. Beide straten zijn echter nog steeds verbonden via een brug even verderop. De buurtweg is bijgevolg niet meer aanwezig en ook niet meer te herstellen. Hij is wel nog afleesbaar in de perceelsstructuur.

## 5. Planningscontext

### Ruimtelijk Structuurplan Gent

De zone maakt 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.

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

Daarnaast zijn in het ruimtelijk structuurplan Gent een aantal groenassen geselecteerd. Dit zijn landschappelijk structurerende elementen met een gevarieerd karakter. Het zijn mededragers van de natuurlijke structuur en vervullen bovendien een rol in de recreatieve structuur van de stad. In het Structuurplan Gent is een opsomming gemaakt van de natuurgebieden en potentiële natuurgebieden die specifiek door Groenas 1 worden aaneengeschakeld:

- rangeerstation Gent-Zeehaven
- groenpool oud vliegveld Lochristi
- bos- en parkzone scholencomplex Oostakker als potentieel ecologisch waardevolle gebieden
- uitbreiding wandelbos Oostakker richting R4.

De bestaande boszone rond de Edugosite (onderdeel van voorliggend deelgebied) en de uitbreiding van het bos richting R4 (onderdeel van voorliggend deelgebied) zijn bijgevolg al in het Structuurplan Gent aangeduid als (te ontwikkelen) natuurgebieden langs de Groenas 1.

Een ander onderdeel van de gewenste ruimtelijke groenstructuur zijn de groene stapstenen. Dit zijn de kleine landschapselementen en natuurgebiedjes in de verschillende groenassen, langs de rivieren, in de groene stapstenen en groene dwarsrelaties waarlangs de natuurlijke structuur doordringt tot in de kern van de stad, evenals in sommige delen van parken en in de agrarische gebieden. Deze landschapselementen zijn veelal reeds aanwezig maar dienen onderling sterker verbonden te worden. Het groene netwerk dat hierdoor wordt gevormd, verhoogt de leefbaarheid in de stad.

Hoewel de parken veelal ontwerpmatig zijn aangelegd krijgt natuur eveneens haar ruimte binnen in dit in eerste instantie recreatieve groen, zo bv in delen van Maaltebruggepark, Domein Claeys-Bouüaert, Westergempark, wandelbos Slotendries, Sint-Baafskouter-Rozebroeken.

### Groenstructuurplan

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het deelgebied aangeduid als “bos”, als nieuwe “cluster van boskernen” en gelegen langs “groene recreatieve as”.

In het groenstructuurplan wordt dus duidelijk geopteerd om het bestaande bos uit te breiden tot een volwaardige boscluster.



### Uitbreiding voetbalterrein SKV Oostakker

Voetbalclub SKV Oostakker, gelegen langs het kruispunt Sint-Jozefstraat – Eksaarderijweg, beschikt momenteel over 2 voetbalvelden. De voetbalclub krijgt zal uitbreiden richting het noorden en oosten van de bestaande velden. In functie hiervan moet een deeltje van het bestaande bos gerooid worden. Dit wordt ruimschoots gecompenseerd door de aanduiding van een veel grotere zone voor bos. De effectieve uitbreiding van de sportcluster wordt zal nog verder onderzocht en ontworpen worden. Op basis van dit ontwerp onderzoek is het mogelijk dat de afbakening nog licht gewijzigd zal worden. Het is de bedoeling dat de bijkomende sportvelden buiten de afbakening van het RUP groen blijven.

### Masterplan Wolfput

Naar aanleiding van de herinrichting van de sportcluster Wolfput in functie van de nieuwe oefenterreinen van KAA Gent, werd een masterplan opgemaakt. Het college nam bij zitting van 24 november 2016 kennis van dit masterplan en besliste dat het masterplan samen met het gecoördineerd advies van de stadsdiensten de basis vormt bij de verdere inrichting van de site.

De sportcluster Wolfput situeert zich ten noorden van de Eikstraat, buiten de afbakening van het deelgebied zoals opgenomen in het RUP groen. In het masterplan wordt echter een variant voorgesteld, die overlapt met het deelgebied Slotendries uit het RUP groen. Er zijn namelijk drie varianten opgenomen voor de uitbreiding van de parking bij voetbalclub Racing Gent Zeehaven. In optie 1 en 2 wordt een parking voorzien ten noorden van de Eikstraat, gekoppeld aan de bestaande parking. In optie 3 wordt echter een parking voorzien ten zuiden van de Eikstraat, binnen het deelgebied zoals opgenomen in het RUP groen. Deze variant wordt in het gecoördineerd advies van de stadsdiensten negatief geadviseerd.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

### wandelbos Slotendries

Het bestaande bos is structurerend voor Gent noord en is kwaliteitsbepalend voor de omgeving op vlak van beleving, recreatie, lucht, waterbeheersing, klimaatbeheersing, erfgoed en welzijn. In die zin kan niet verantwoord worden dat dit bosje zou verdwijnen. Bovendien is het bos onderdeel van een beschermd stads- en dorpsgezicht en bepaalt het de kwaliteit ervan mee.

Het bos heeft een belangrijke recreatieve functie. Het is een aangename plek om te wandelen, zowel voor de bedevaartsbezoekers als de omwonenden. Tegelijkertijd heeft dit bos een belangrijke biologische waarde en is het een hotspot voor bedreigde of kwetsbare soorten.

Omwille van deze redenen wordt er expliciet gekozen om het bestaande bos planologisch te beschermen. Een bestemmingswijziging naar “zone voor bos” biedt een sterke garantie dat het bos ook op langere termijn niet zal verdwijnen. Het private kasteelpark wordt niet opgenomen in de afbakening van het RUP groen.

### nieuw aan te planten bos

In het Ruimtelijk Structuurplan Gent is het uitbreiden van het wandelbos Slotendries richting de R4 en onderdeel van groenas 1 uit de gewenste ruimtelijke groenstructuur.

Ook in het groenstructuurplan is gekozen om de bosindex op grondgebied Gent te laten toenemen. Bosuitbreiding wordt bij voorkeur gekoppeld aan bestaand bos. De locatie langs de R4, palend aan het bestaande wandelbos Slotendries, is expliciet geselecteerd als een zone voor bosuitbreiding.

Bovendien is de zone gekoppeld aan de R4. In het kader van het concept "groene ring" wordt bosuitbreiding hier nagestreefd. De bedoeling is om de R4 te laten begeleiden door een robuuste groenstructuur om verschillende redenen:

- visueel scherm
- auditieve buffering (indien voldoende breed)
- captatie van fijn stof door het bladerdek
- beeldkwaliteit.

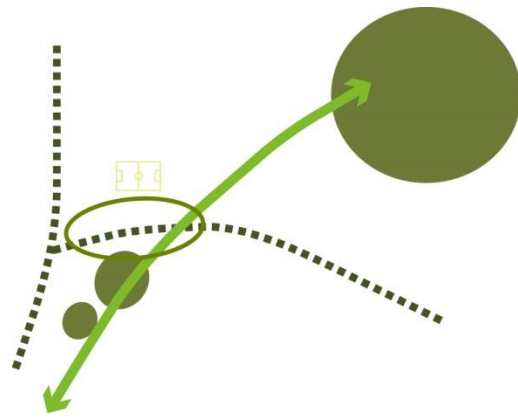
De overdruk "reservatiestrook" in functie van de gewestwegen, en zoals opgenomen in het gewestplan, blijft behouden.

De manier waarop de bosuitbreiding effectief kan verantwoord worden, werd onderzocht via een aantal ruimtelijke concepten. De exacte afbakening van het deelgebied zoals wordt opgenomen in het RUP groen is gebaseerd op deze ruimtelijke concepten.

De afbakening ter hoogte van voetbalclub SKV Oostakker kan, op basis van ontwerp onderzoek voor de aanleg van nieuwe sportveldjes, nog beperkt wijzigen.

### Concept groen netwerk (macro)

Het onderzoeksgebied vormt een stapsteen tussen het bos Slotendries en de groenpool Oud-Vliegveld. Via de groenas (nog niet uitgevoerd) worden de verschillende stapstenen met elkaar verbonden. Bovendien is het onderzoeksgebied gelegen langs de groene ring (R4). Deze ring wordt begeleidt door infrastructuurgroen. Het deelgebied 'B1 Slotendries' is uitermate geschikt om langs deze groene ring een robuustere groenstructuur te voorzien, aansluitend op het bestaande bos van Slotendries en het bedevaartsoord Oostakker-Lourdes.



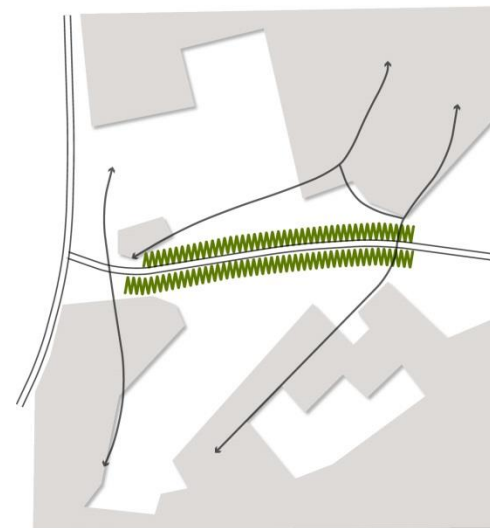
### Concept bosuitbreiding als robuuste groenstructuur

Om de groenstructuur langs de R4 vorm te geven wordt gekozen voor bosuitbreiding van het bestaande bos Slotendries naar het noorden toe, in aansluiting met het jonge kleinschaligere bosje langs de R4. Op die manier wordt het bestaande bos een robuuster geheel en krijgt het nog meer kansen om uit te groeien tot een ecologisch waardevol gebied. Ten noorden van de R4 vormt deze bosuitbreiding een afwerking ten opzichte van de bestaande sportcluster in open ruimte.



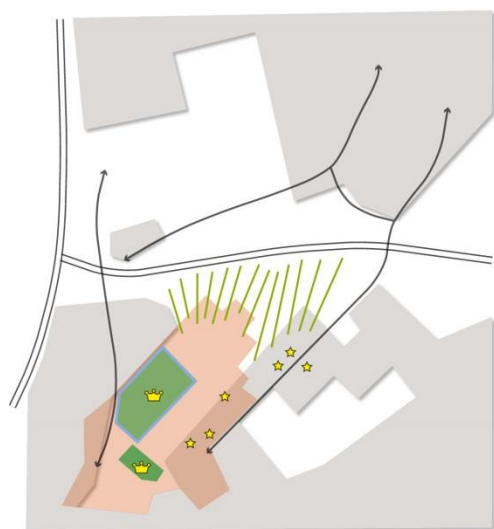
### Concept buffer

De bosuitbreiding langs de R4 zal functioneren als een buffer tussen deze verkeersas en de omliggende woon-, sport-, school- en groengebieden. Bijkomende bebossing langs de R4 zorgt zowel voor visuele als geluidsbuffering.



### Concept landschappelijke versterking van het aanwezige erfgoed

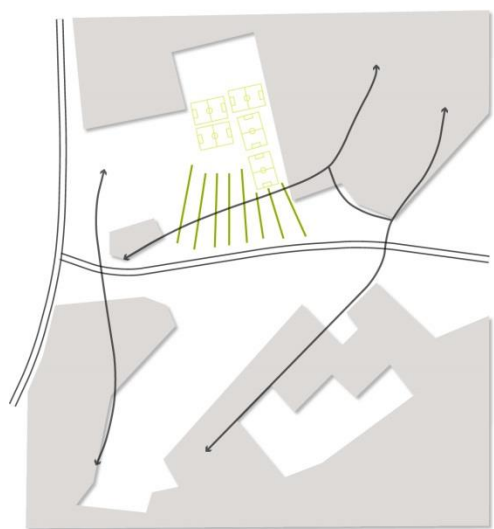
Door de huidige rommelige open ruimte tussen de R4 en het bos Slotendries op te waarderen door bos te voorzien, vormt deze groenstructuur een versterking van het aanliggende beschermd stadsgezicht “De omgeving van het bedevaartsoord Onze Lieve Vrouw van Lourdes te Oostakker (BVR 16/01/1987)”. Bosuitbreiding zorgt eveneens voor een landschappelijke inpassing van het beschermde monument “Basiliek Onze Lieve Vrouw van Lourdes” en het kasteel Slotendries.



### Concept opwaarderen sportterreinen

Door het voorzien van een massieve bosuitbreiding tussen de voetbalvelden bij de sporthal Wolfput/RRC Gent-Zeehaven en de R4 verhoogt de kwaliteit van deze sportvelden. Een bos langs een drukke verkeersas zorgt voor luchtzuivering en heeft een verkoelend effect, zodat sporten in openlucht gezonder wordt.

Ook ten zuiden van de R4 vormt een beboste gordel een opwaardering van de voetbalvelden SKV Oostakker.



## 7. uitvoering van het RUP

### wandelbos Slotendries

Gezien het een bestaand biologisch waardevol bos betreft, is de nieuwe bestemming reeds gerealiseerd. Het bos is in private handen maar is publiek toegankelijk. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van hun percelen is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin worden deze percelen aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

### nieuw aan te planten bos

Het deelgebied is volledig in private eigendom. De bestemming als “zone voor bos” en de doelstelling om hier effectief aan bosuitbreiding te doen is nog niet gerealiseerd.

In functie van het actief uitvoeren van het RUP en hier aan een gerichte bosuitbreiding te kunnen doen, heeft de Stad Gent de bedoeling om deze percelen (op middellange tot lange termijn) te verwerven. Op die manier kan hier een gepast beheer worden gevoerd en kan er tegelijkertijd ook effectief bos aangeplant worden. Daarom wordt het deelgebied opgenomen in het onteigeningsplan dat bij voorliggend RUP wordt gevoegd. Zonder verwerving zal de bestemming als bosgebied niet of veel moeilijker gerealiseerd worden.

Binnen het deelgebied liggen een aantal percelen in eigendom van een vzw. Deze vzw staat in voor een zorglandbouwproject met een hoge maatschappelijke rol. Er zal dan ook voor deze vzw een flankerend beleid worden uitgewerkt. Eventueel kan er een win-winsituatie ontstaan, waarbij er langs de R4, binnen het deelgebied van het thematisch RUP groen, effectief aan bosuitbreiding gedaan kan worden en de vzw een rol kan spelen bij deze bebossing en/of het beheer ervan. Er zal een overleg met de vzw opgestart worden, waarbij gezocht wordt naar flankerende maatregelen zodat de werking ervan kan blijven bestaan.

## 8. register planbaten en planschade

Het deelgebied ten noorden van de R4 is gelegen in een buffergebied volgens het gewestplan. Het is op dit moment dan ook niet mogelijk of toegelaten om deze percelen te bebouwen. Dit betekent dan ook dat er voor voorliggende percelen geen planschade van toepassing is.

De percelen ten zuiden van de R4, gelegen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en in woongebied, zijn op dit moment en in theorie wel bebouwbaar. Indien aan de decretaal bepaalde voorwaarden wordt voldaan kunnen de private eigenaars een planschadevergoeding aanvragen bij de bevoegde rechtbank.

Het deelgebied is voor een groot gedeelte gelegen in geregistreerd landbouwgebruik. Het betreft echter zonevreemd landbouwgebruik, de percelen hebben op dit moment geen agrarische bestemming. Dit betekent dat de eigenaars geen recht hebben op kapitaalschade.

## 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
- bufferzone.

De overdruk “reservatiestrook” uit het gewestplan wordt niet afgeschaft en wordt informatief weergegeven op het grafisch plan.

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

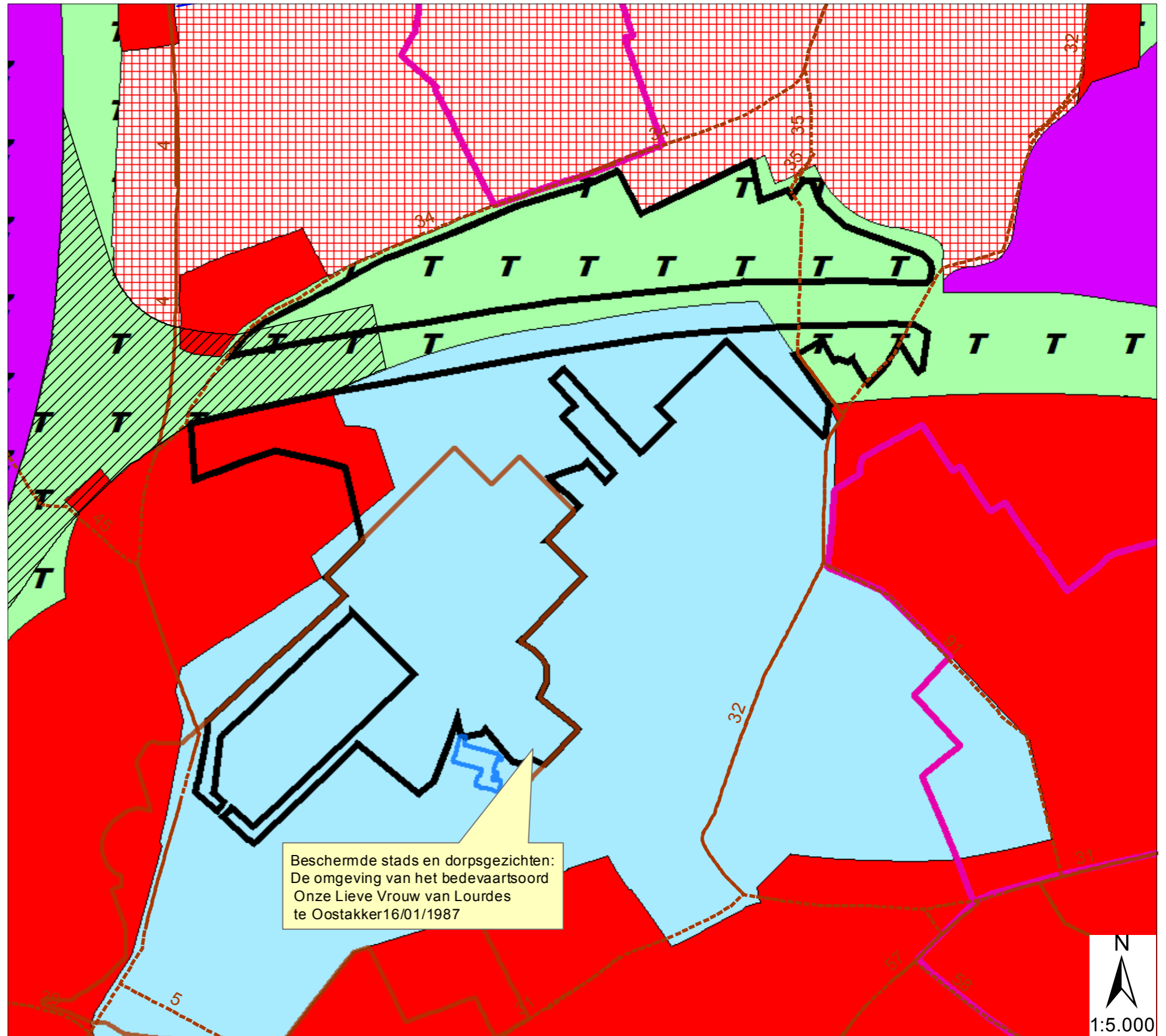
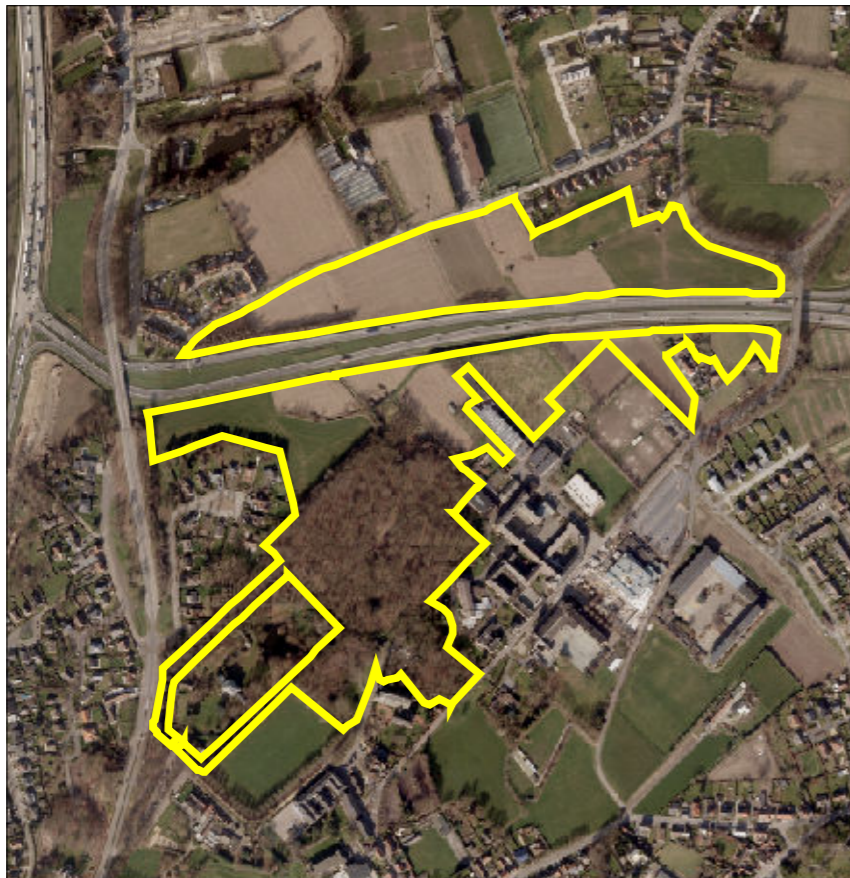
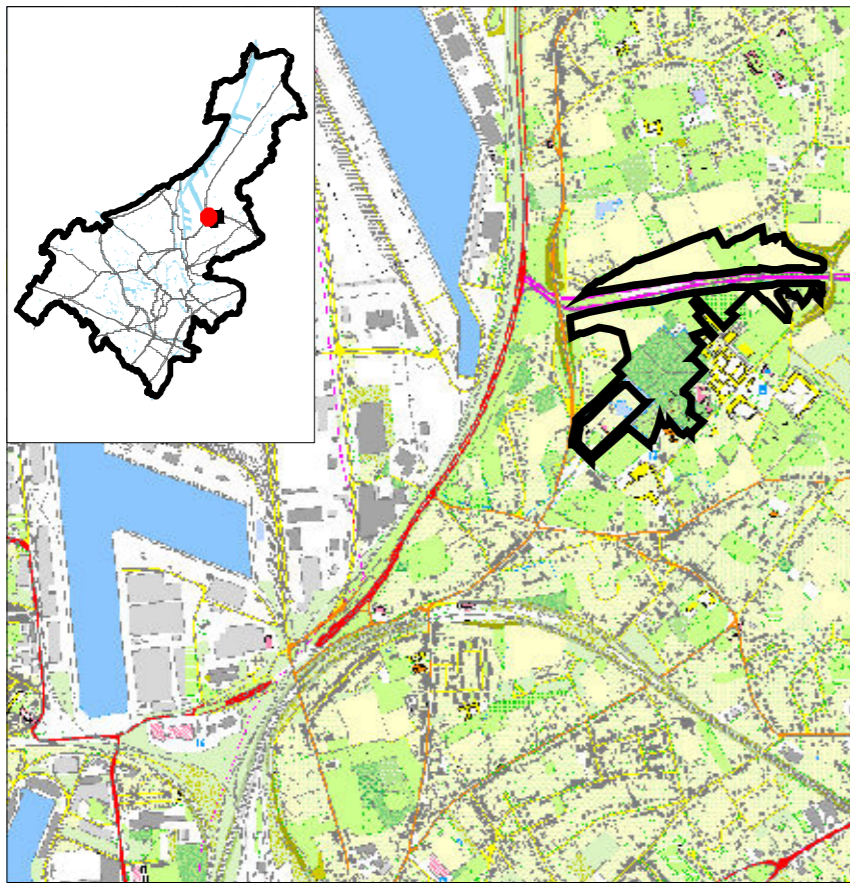
### *10. landbouwimpact*

Het betreft zonevreemd agrarisch gebruik.

Met uitzondering van de gronden in eigendom van de vzw die instaat voor een sociaal landbouwproject, is geen enkel perceel in eigendom van een landbouwer. Het is dan ook onduidelijk wie deze gronden gebruikt. Dit moet opgevraagd worden via de eigenaars en overleg met de landbouwers is noodzakelijk.

De vzw staat in voor een sociaal landbouwproject, het is niet de bedoeling om dit project te blokkeren. Eventueel kan de vzw instaan voor de bebossing en het beheer ervan? Dit moet via overleg afgetoetst worden.

In de nabije omgeving is een professionele landbouwster gedomicilieerd. Mogelijk gebruikt zij (een deel) van de gronden, maar dit blijft een veronderstelling.



**Deelgebied Gent Centrum - Slotendries**  
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

Situeringsplan

Juridische toestand

Luchtfoto

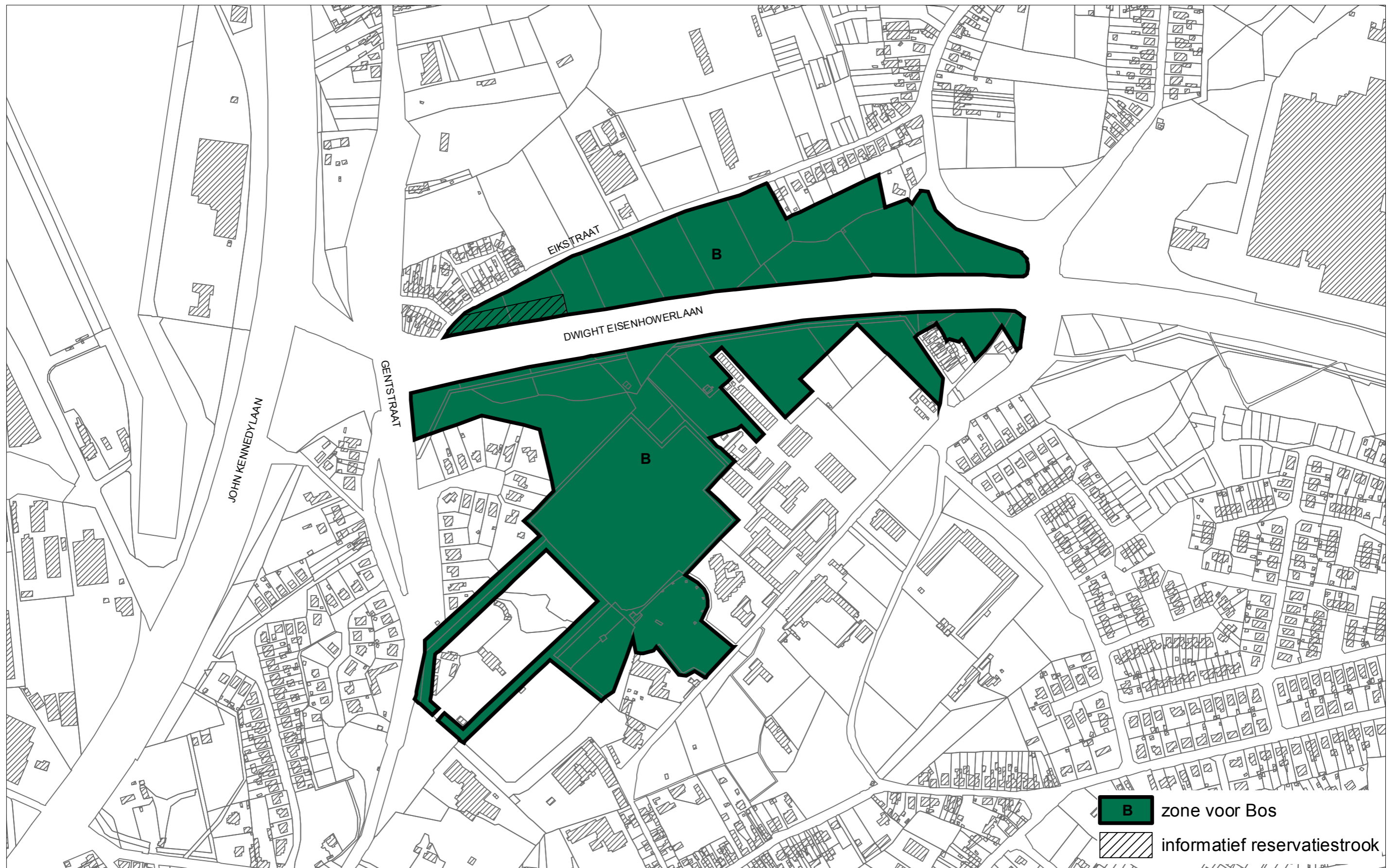
Gewestplan





**Deelgebied Oostakker - Slotendries**  
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

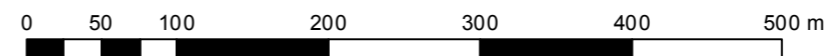
Kadastrale ondergrond (GRB 2016)  
 Feitelijke toestand



**B** zone voor Bos  
 [hatched box] informatief reservatiestroom

**Deelgebied Oostakker - Slotendries**

**Kaart 2. Grafisch plan**



## deelgebied Oostakker – Wolfput

### TOELICHTINGSNOTA

#### 1. situering

Het deelgebied is gelegen langs de sporthal Wolfput in Oostakker.

#### 2. ruimtelijke context

Het betreft een groenzone gebruikt als woongroen. Het parkje grenst in het westen aan een school- en internaat site van het gemeenschapsonderwijs. Het noorden van het parkje wordt begrensd door private tuinen langs de Wolfputstraat. In het westen van het parkje bevindt zich de sporthal en in het zuiden van het parkje worden de oefenvelden voor AA Gent ontwikkeld.

Het parkje wordt ontsloten via de parking bij de sporthal die uitgaat op de Wolfputstraat.



Het perceel is gekarteerd als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem).



Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het heeft een oppervlakte van 0,6 ha en is 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.

In het parkje zijn twee speelzones aanwezig. Een bestaande berging wordt gesloopt.

#### 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 Wolfput is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “strook voor sport en spelinrichting” volgens het BPA centrum 2.

#### 5. Planningscontext

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

De school op de aanpalende terreinen wordt uitgebreid. Een nieuwe doorsteek tussen het parkje aan de sporthal en de toekomstige school is wenselijk. Enerzijds in functie van dubbel gebruik van de bestaande parking, anderzijds in functie van het verhogen van de toegankelijkheid van het parkje.

Het parkje is onderdeel van de sportcluster Wolfput waarop de nieuwe oefenvelden voor KAA Gent worden aangelegd. In functie van deze ontwikkeling werd een masterplan opgemaakt voor deze site. Het college nam kennis van dit masterplan en bijgevoegd gecoördineerd advies van de stadsdiensten bij zitting op 24 november 2016. Het college besliste dat het masterplan samen met bijgevoegd gecoördineerd advies de basis vormt voor de verdere ontwikkeling van de sportsite.



Figuur 1: extract uit het masterplan sportcomplex Wolfputsite te Oostakker

In het masterplan wordt de gewenste doorsteek tussen de nieuwe school en de parking, via het park indicatief aangeduid. Er wordt eveneens een trage verbinding voorzien tussen de parking en de nieuwe woonontwikkeling

in het westen van de sportsite. Deze trage weg bevindt zich op de rand van het park. Hier is momenteel al een verbinding aanwezig.

De bestaande berging, met materiaal van de sporthal, wordt verwijderd. Er wordt een nieuwe berging gekoppeld aan de sporthal voorzien.

## 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

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

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

Het aanleggen van kleinschalige sportinfrastructuur, zoals voorzien in het masterplan wordt toegelaten via de bijzondere voorschriften.

## 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

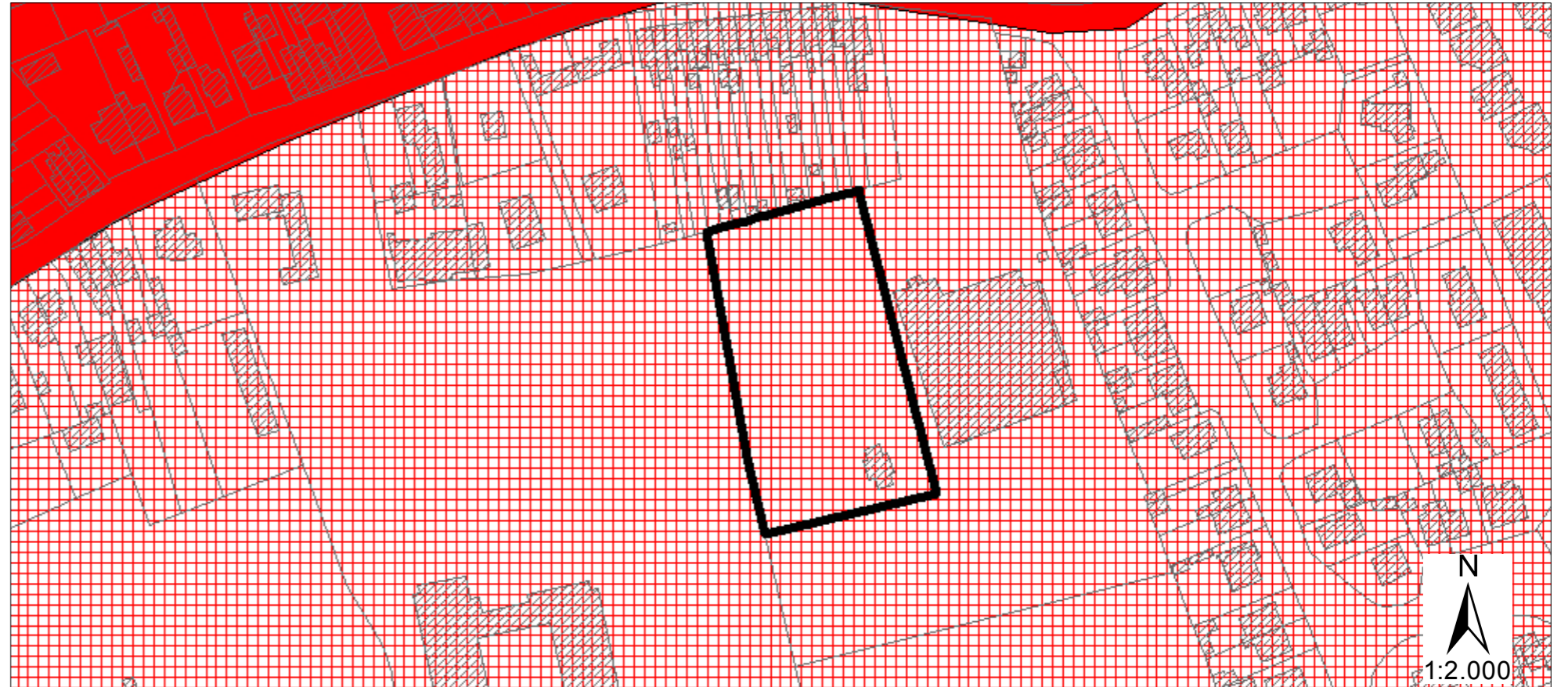
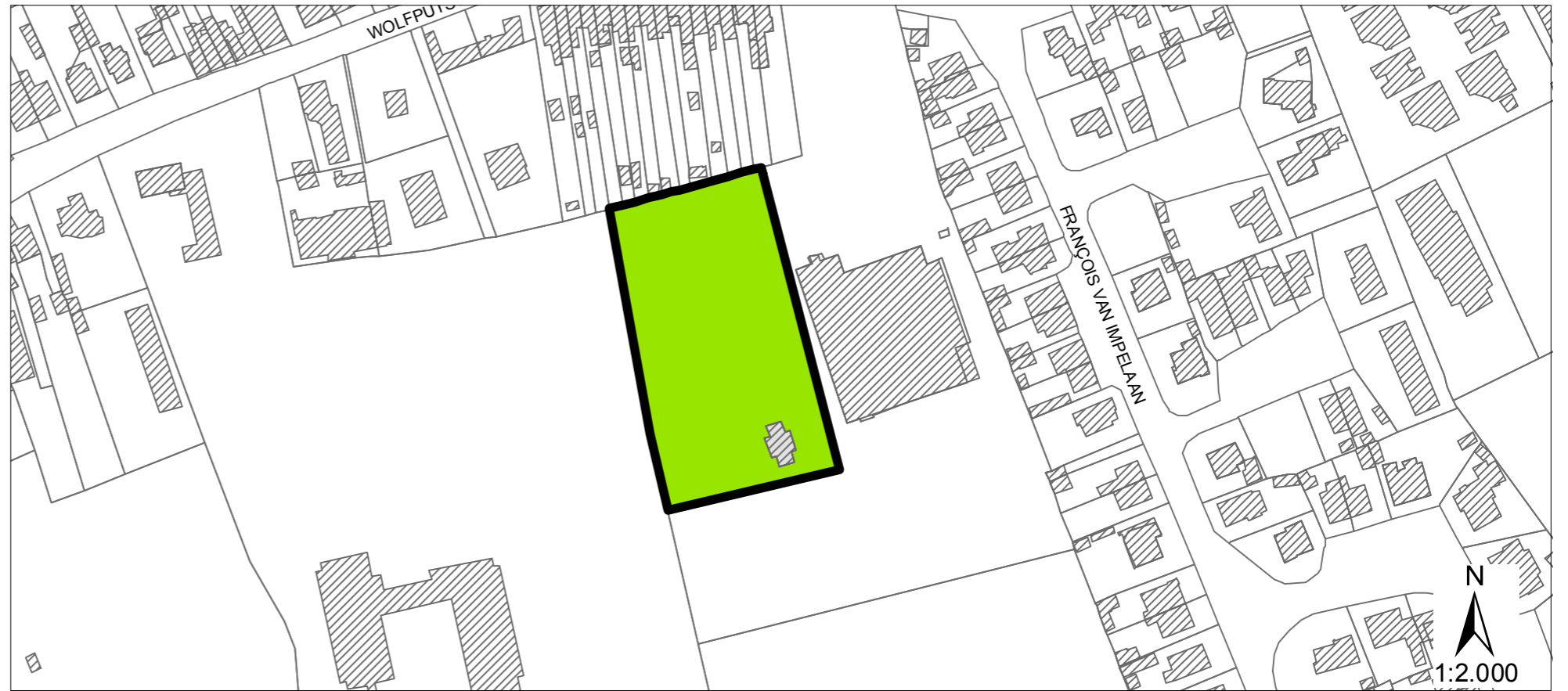
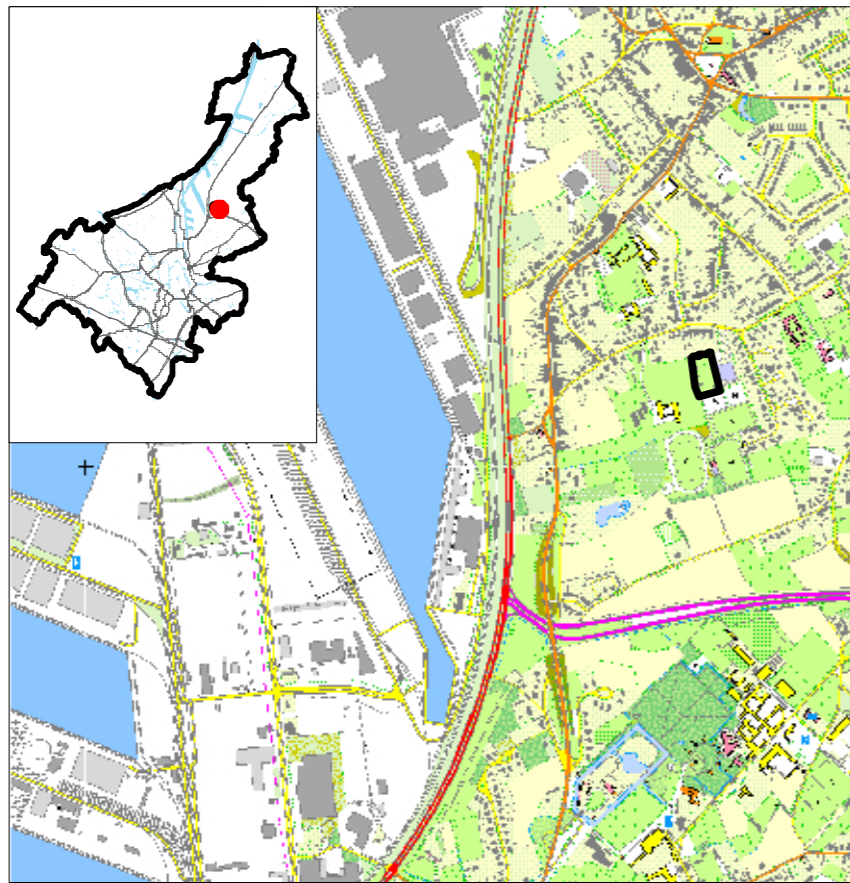
De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg. Gezien het deelgebied in eigendom is van de Stad Gent is geen planschade van toepassing.

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

- strook voor sport en spelinrichting

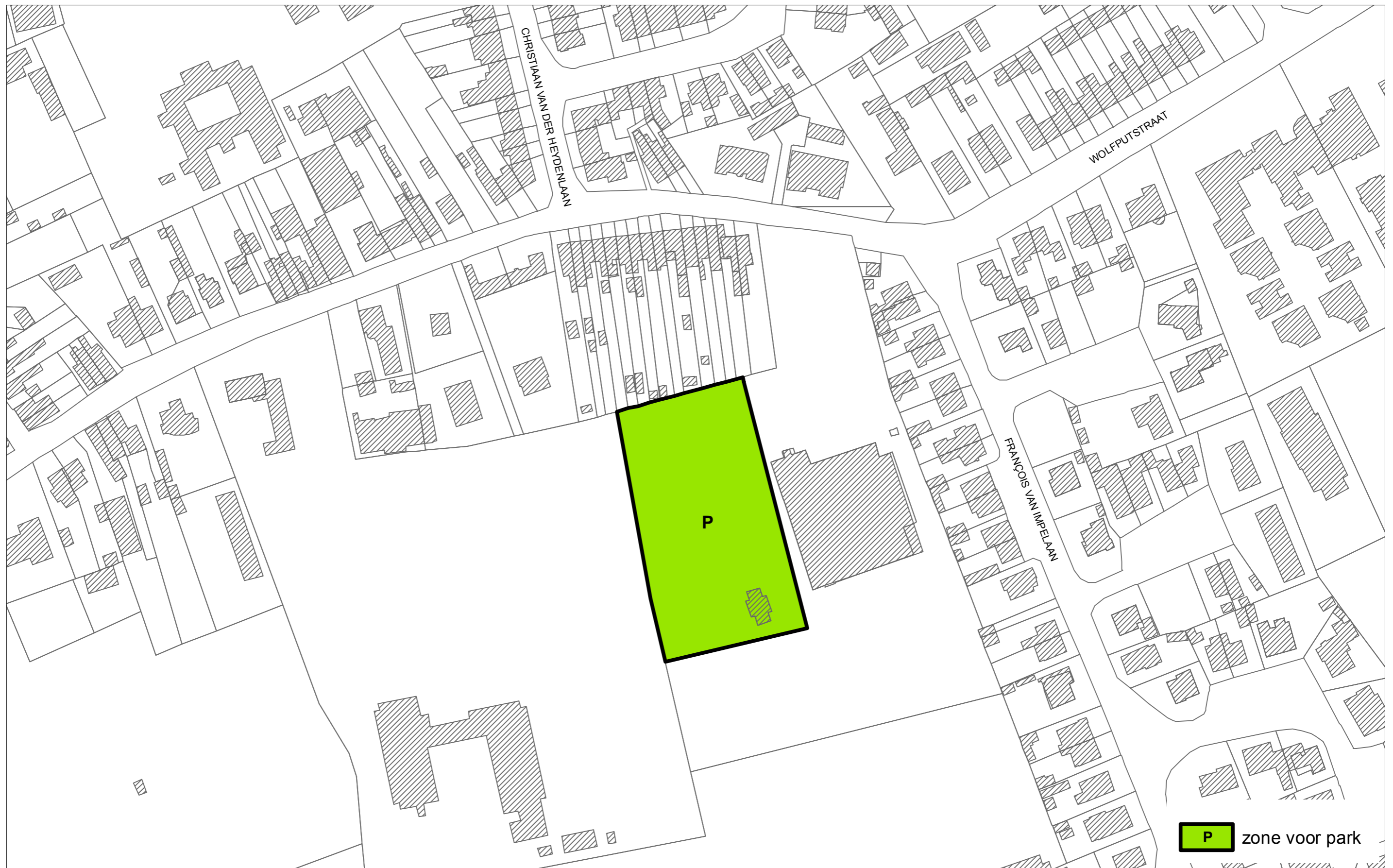
Voor de realisatie van dit RUP moeten er geen verkavelingen worden opgeheven.



**Deelgebied Ostakker - Wolfput**

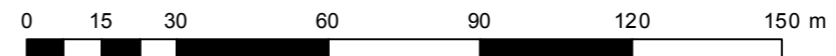
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**Deelgebied Oostakker - Wolfput**

**Kaart 2. Grafisch plan**



1:1.500

**deelgebied Oostakker - Wolfput: bijzondere voorschriften**

**zone voor park (P) – Wolfput**

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
<b>Bijzondere voorschriften</b>	<p>Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor landbouw” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften.</p> <p>Het inrichten van kleinschalige sportinfrastructuur is toegelaten, voor zover de sportfunctie ondergeschikt blijft aan de parkfunctie.</p>	

## deelgebied Sint-Kruiswinkel - Marcel Herpelinckstraat

### TOELICHTINGSNOTA

#### 1. situering

Het deelgebied is gesitueerd tussen de Marcel Herpelinckstraat, de Rapenburgstraat, Karel Bauwensstraat en Sint-Kruis-Winkeldorp, in het uiterste noorden van Gent, meer bepaald in Sint-Kruis-Winkel.

Op ruimere schaal situeert het deelgebied zich tussen de John F. Kennedylaan langs de haven van Gent en de Moervaart. Het deelgebied bestaat uit een waardevol bosje en grasland.

#### 2. ruimtelijke context

Het deelgebied is gelegen langs de Marcel Herpelinckstraat. Het segment van deze straat bestaat hier uit een trage, onverharde weg die ter hoogte van Sint-Kruis-Winkeldorp is afgesloten.

De nabije omgeving bestaat uit kleinschalige graslanden en bosjes. De ruimere omgeving is geselecteerd als zone voor natuurcompensatie in functie van de uitbreiding van de Gentse Zeehaven.

Het deelgebied bestaat in het noorden uit graslanden die gebruikt worden door een hobbylandbouwer. In het zuiden bevindt zich een bestaand bosje. Tussen beide onderdelen stroomt een gracht.



Van noord naar zuid zijn deze percelen achter de huizen langs de Rapenburgstraat gewaardeerd als biologisch zeer waardevolle struisgrasvegetatie op zure bodem en als biologisch waardevol naaldhoutaanplant met lage ondergroei (bramen, brem, heide, varens). Tussen deze percelen bevindt zich een strook minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.

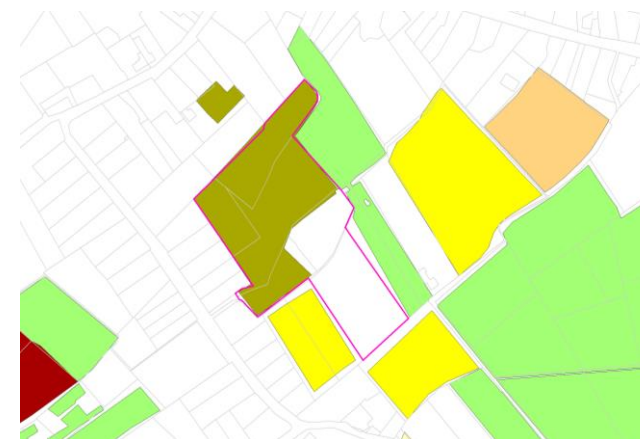


Het betreft bestaande waardevolle natuur en bos. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 2,3 ha en is in private eigendom. De gracht is gelegen op openbaar domein.

#### 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 noordelijk gedeelte (ca. 1,4 ha) is opgenomen in geregistreerd landbouwgebruik als “overige gewassen – niet nader omschreven gewas – kleine landbouwer” (kakigroen) (gegevens van 2012).



Figuur: extract uit de landbouwgebruikspcelenkaart (2016)



De zone langs de bestaande gracht is mogelijk overstromingsgevoelig (gegevens van 2011).



Figuur: overstromingsgevoeligheid (2011)

#### 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 is niet gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent en is dus in het buitengebied gelegen.

Het deelgebied bevindt zich binnen de gewestplanbestemming “agrarisches gebied” en “woonuitbreidingsgebied”.

Het deelgebied Marcel Herpelinckstraat is gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied maar kan conform de omzendbrief die hierop van toepassing is<sup>1</sup> omgezet worden naar groengebied. Het betreft namelijk een beperkt planningsinitiatief in uitvoering van een goedgekeurd gemeentelijk structuurplan (in dit geval het groenstructuurplan). Het betreft hier een groenzone van lokaal belang.

De omzetting van dit Herbevestigd Agrarisch Gebied wordt binnen voorliggend RUP gecompenseerd. Binnen de deelgebieden ‘Drongen, woonuitbreidingsgebied Noordhout’, ‘Drongen, woonuitbreidingsgebied Bassebeek’, ‘Afsnee, Afsneekouter’ en ‘Oostakker, Oostakker-zuid’ wordt namelijk nieuw agrarisch gebied aangeduid.

De oppervlakte van het bestaande bosje (0,5 ha) hoeft niet gecompenseerd te worden gezien hier op dit moment geen landbouwfunctie aanwezig is of mogelijk is. De herbestemming van de graslanden (1,8 ha) wordt echter wel gecompenseerd.

Net ten noorden van het bosje stroomt een niet geklasseerde waterloop.

De Marcel Herpelinckstraat grenzend aan het deelgebied en op deze locatie slechts een trage weg, is in de Atlas der Buurtwegen aangeduid als voetweg: sentier 18.

#### 5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur van het groenstructuurplan is het deelgebied aangeduid als onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap dorpen” en in een gewenste “cluster van boskernen”.

<sup>1</sup> Omzendbrief RO/2010/01 betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn.

Het deelgebied situeert zich buiten het natuurkerngebied Moervaart en de gebieden geselecteerd in functie van natuurcompensatie voor de haven. Er wordt niet geïnterfereerd met het gewestelijk proces voor de afbakening van de zeehaven.

#### 6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

In het groenstructuurplan is de ruimere omgeving van het deelgebied geselecteerd als zone voor bosuitbreiding door middel van een cluster van kleinere boskernen. Voorliggend deelgebied is echter ook gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied, waarvoor door de hogere overheid werd aangegeven dat de agrarische bestemming hier behouden blijft. Het is dan ook niet wenselijk om, in functie van de uitvoering van het groenstructuurplan, een groot gebied om te zetten naar “zone voor bos” en zo het agrarisch gebied aan te snijden. Om de gewenste cluster van kleinere bosjes te kunnen realiseren, wordt er echter wel voor gekozen om de reeds bestaande bosjes planologisch te beschermen.

Het voorliggende deelgebied bestaat dan ook gedeeltelijk uit een kleinschalig biologisch waardevol bos. Het RUP groen heeft als doelstelling om alle bestaande waardevolle bossen op grondgebied Gent planologisch te beschermen zodat de garantie wordt geboden dat deze bossen niet gekapt worden. Daarom wordt dit bosje herbestemd naar “zone voor bos”.

Voorliggend deelgebied bestaat tegelijkertijd uit zeer waardevolle graslanden met een unieke struisgrasvegetatie. Deze graslanden hebben een zeer grote biologische waarde. In het RUP groen wordt er expliciet voor gekozen om de bestaande waardevolle natuur 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 en zo kan een standstill van de natuuroppervlakte op Gent grondgebied nagestreefd worden.

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

#### 7. uitvoering van het RUP

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

Het bosje en het grasland zijn in private handen. Indien de eigenaars afstand zouden willen doen van hun gronden, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het deelgebied aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

#### 8. register planbaten en planschade

De percelen opgenomen in het thematisch RUP groen zijn op vandaag niet bebouwbaar in functie van wonen. In het gebied kan enkel gebouwd worden in functie van een professioneel landbouwbedrijf. Er zijn echter geen landbouwbedrijfszetels gelegen binnen het deelgebied. Maar in principe kunnen de getroffen eigenaars wel een planschadevergoeding vragen.

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

## 9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

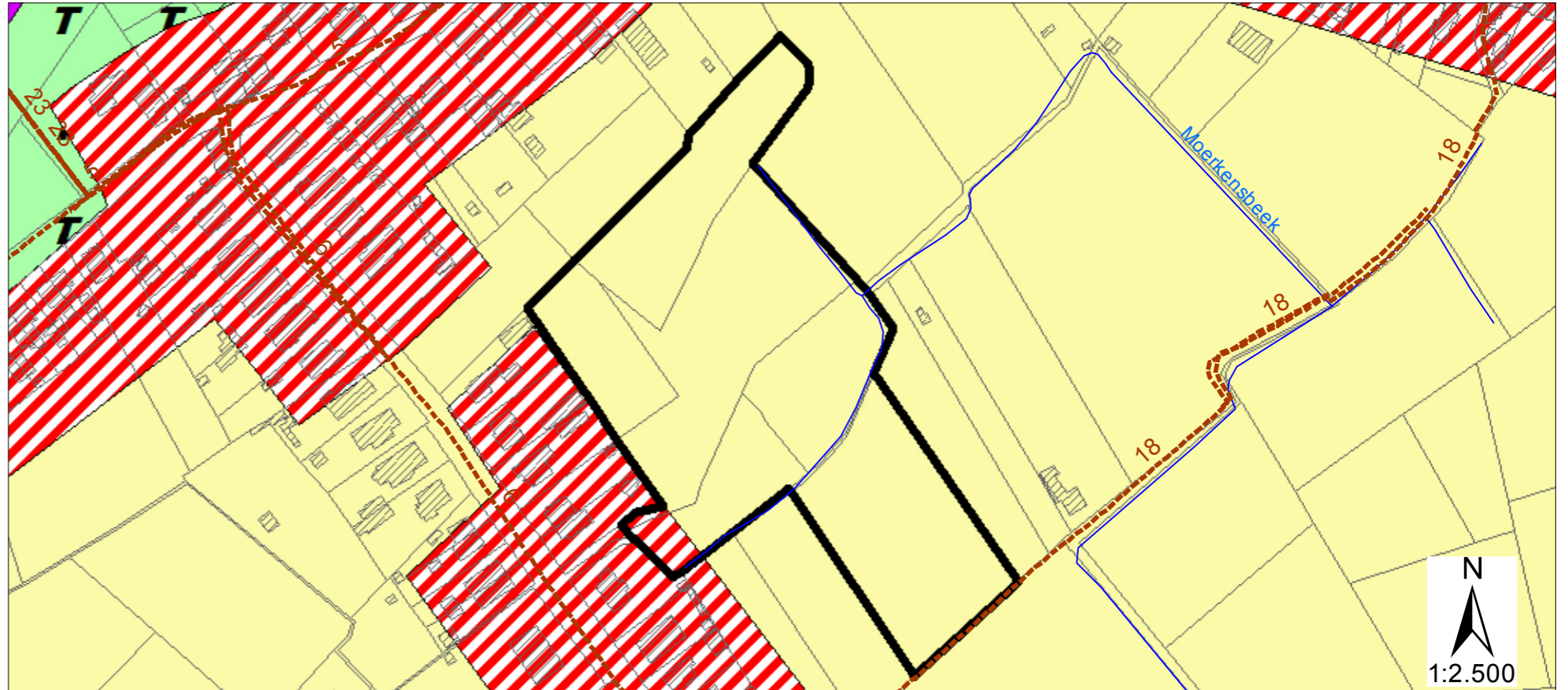
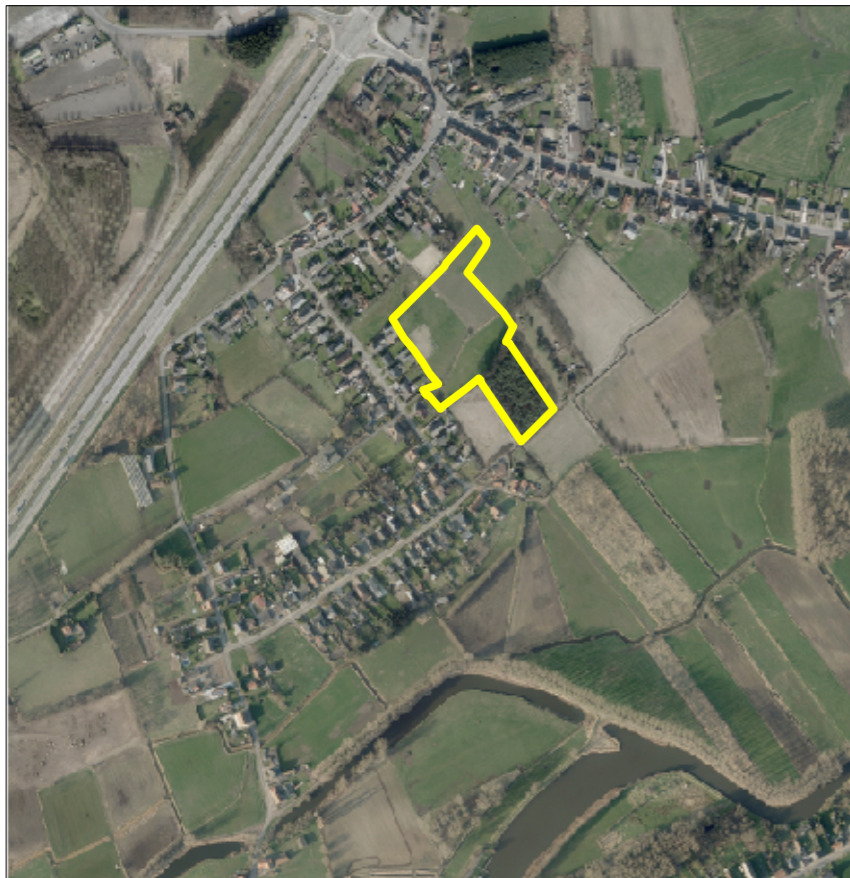
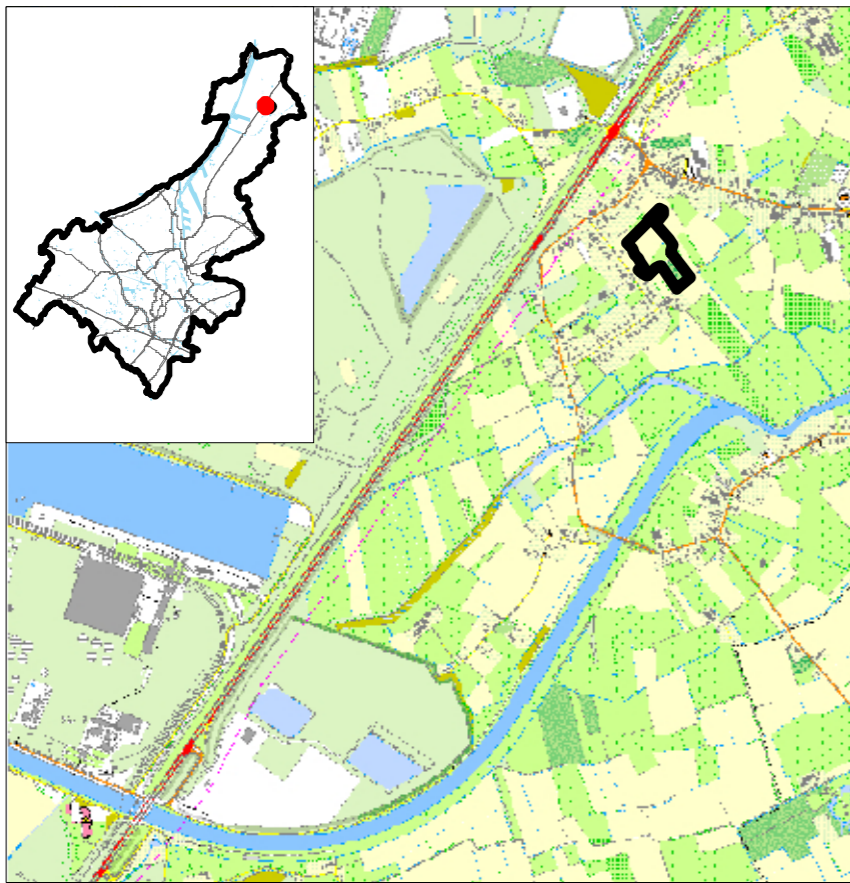
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- agrarisch gebied
- woonuitbreidingsgebied.

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

## 10. landbouwimpact

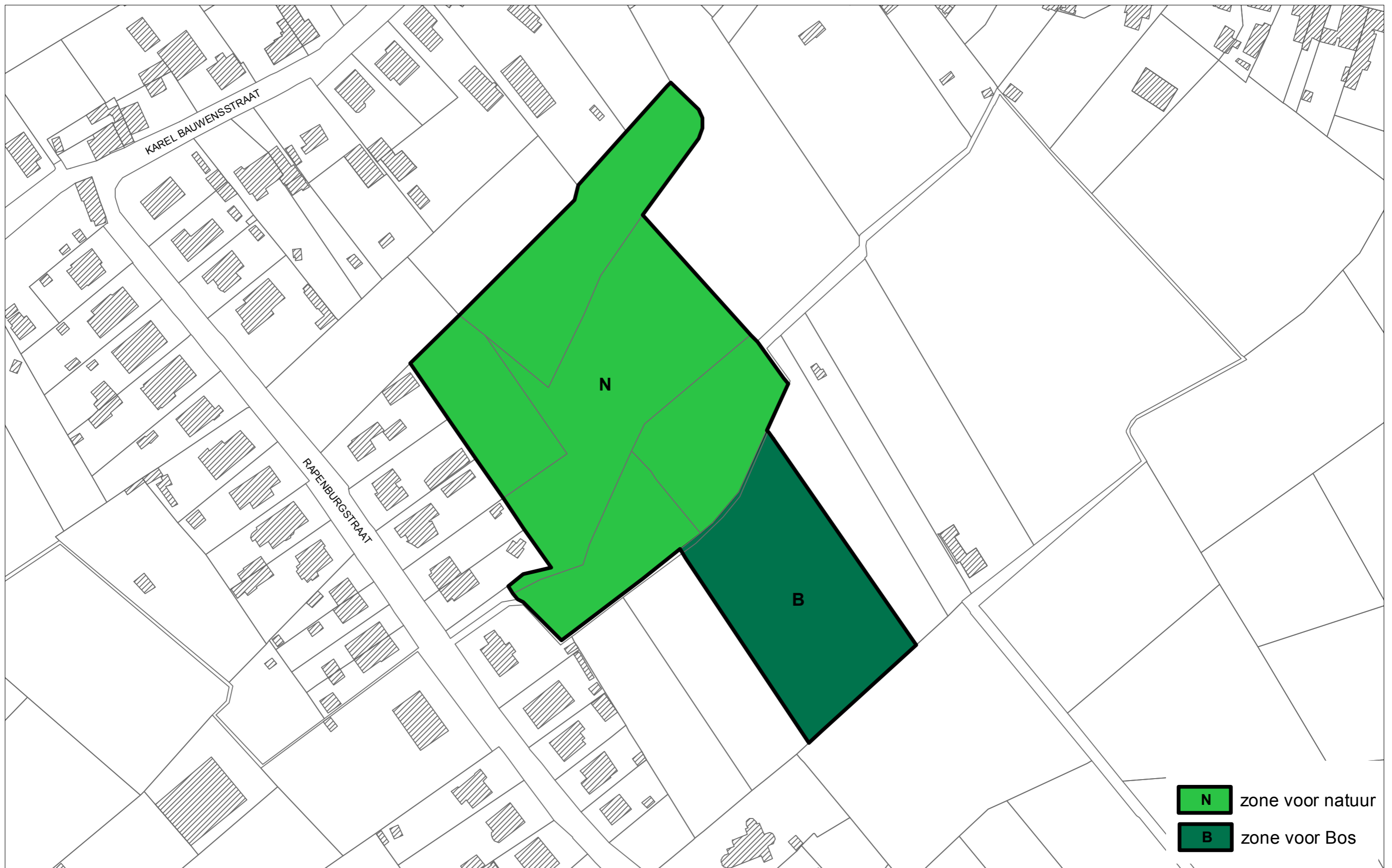
Het betreft hobbylandbouwgebruik en de percelen kunnen in private eigendom blijven. De landbouwactiviteiten kunnen na een herbestemming naar “zone voor natuur” blijven bestaan, mits rekening wordt gehouden met de randvoorwaarden en beperkingen hieraan gekoppeld. De gevolgen van een herbestemming zijn dan ook beperkt.



**Deelgebied Sint-kruis-Winkel - Marcel Herpelinckstraat**

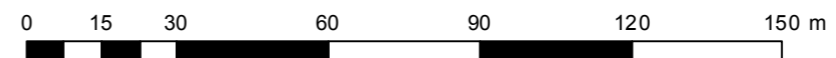
**Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand**

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



**Deelgebied Sint-Kruis-winkel - Marcel Herpelinckstraat**

**Kaart 2. Grafisch plan**



### Legende feitelijke toestand

	akker
	grasland
	tuinbouw
	tuin
	park
	bos
	struweel
	recreatie
	verharding
	wegen: trage wegen
	wegen: gemotoriseerd verkeer
	water
	andere

### Legende juridische toestand

	inventaris Onroerend Erfgoed
	Atlas der Buurtwegen
	waterloop, Bevaarbaar
	waterloop, Geklasseerd, eerste categorie
	waterloop, Geklasseerd, tweede categorie
	waterloop, Geklasseerd, derde categorie
	waterloop, Niet geklasseerd
	Gemeentelijk BPA
	Gemeentelijk RUP
	Beschermde monumenten
	Beschermde landschappen
	Beschermde stads- en dorpsgezichten
	verkeveling