SINT-AMANDSBERG

Ter Toren

Sleutelbloemstraat

Oude Bareel

Hippodroomlaan

Heiveld

Bibliotheek Sint-Amandsberg

Nieuwelaan

Louis Cloquetstraat

Rozenbroeken

Groot Begijnhof

Rozenbroeken

Oud Sint-Amandsberg

Adolf Baeyensstraat

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

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

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".

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

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

uithangborden: bord dat voor een winkel, café,etc. naar buiten hangt en waarop de aard en naam van het bedrijf vermeld of in een figuur voorgesteld wordt.

waterdoorlatende verharding:

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

Informatief wordt meegegeven dat het gaat om verhardingen met een buffervolume van minimaal 25 L per m² verharding boven de verharding of in de fundering, met een doorlatendheid van minimaal 1,5 x 10-2 L per seconde en per m² verharde oppervlakte. Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater via goten, drainagebuizen of greppels aanwezig zijn, noch naar het afwateringssysteem, het rioleringsstelsel of een aanpalende oppervlakte.

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

- de plaatsing van publiciteitsinrichtingen
- 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, in functie van landinrichting- en natuurbeheerwerkzaamheden in het kader van een goedgekeurd beheerplan of in functie van een beheerplan voor onroerend erfgoed en erfgoedlandschappen
- 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.

Publiciteitsinrichtingen en uithangborden

In het RUP zijn enkel niet-verlichte uithangborden met een maximale oppervlakte van 1m² toegelaten bevestigd aan een bestaand gebouw. Vrijstaande uithangborden en publiciteitsinrichtingen 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 natuur-technische milieubouw gehanteerd worden.

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN PER ZONE, OVERDRUK OF SYMBOLISCHE AANDUIDING

zone voor park (P)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bestemming	Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als een parkruimte fungeren. Een beperkte invulling met recreatie is toegelaten. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van dit gebied. Het gaat bijvoorbeeld over wandelen, picknicken, spelen, een beperkt trapveld, enz.. De recreatiefunctie dient steeds ondergeschikt te zijn aan de parkfunctie. Restaurants en cafés zijn niet toegelaten tenzij als tijdelijke bestemming.	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van parken. Deze parken hebben een sociale functie. Recreatie is toegelaten als ondergeschikte functie. Reca is niet toegelaten, tenzij als tijdelijke bestemming.
Inrichting en beheer	Het behouden en waar mogelijk het versterken van het groene karakter van de parken staat voorop, zoals bijvoorbeeld het behoud van bestaande waardevolle bomen en vegetatie, enz. Bij de heraanleg van een park zijn o.a. werken (afgravingen of verhardingen) in functie van sport of spel mogelijk. Dit moet steeds afgewogen worden in functie van de schaal, de identiteit en de draagkracht van het park. Er dient bij de aanplant van opgaand groen steeds rekening gehouden te worden met belangrijke zichten, vista's, waardevolle dreven, waardevolle parkrand- of persceelsrandbegroeiing. 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, tijdelijke reca-terrassen, enz. De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van parken voor voetgangers en fietsers staat voorop. 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 of verblijfsruimtes (zithoek, pleintje) moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Niet-waterdoorlatende verharding is enkel toegelaten in functie van fietspaden. De aanleg van nieuwe wegen en infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer (ook brandweerwegen) is niet toegelaten. De ruimtelijke impact, ook van brandweerwegenis, grasdallen," verhard gras" is groot, waardoor deze niet gewenst zijn in een parkomgeving.	Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies, zijn toegelaten voor zover er rekening gehouden wordt met de natuurwaarden, de landschapswaarden en de cultuurhistorische waarden van het gebied. Nieuwe gebouwen of constructies zijn niet toegelaten met uitzondering van kleinschalige constructies ten behoeve van de publieke parkfunctie of de tijdelijke recabestemming. Deze constructies worden zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing. Verharding is toegestaan in functie van voetgangers- en fietserstoegankelijkheid of in functie van verblijfsruimtes in het park. Verharding wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke en worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Enkel voor fietspaden mag niet-waterdoorlatende verharding voorzien worden. Bestaande wegen kunnen behouden worden of verplaatst worden in functie van de optimalisatie van het park. Nieuwe wegenis voor gemotoriseerd verkeer en parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten.

zone voor begraafpark (BP)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bestemming	Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal open, groene ruimtes die als begraafplaats functioneren en die momenteel een grote natuurwaarde kennen. Het gebied heeft ook een sociale functie. Onder bijhorende voorzieningen van de begraafplaats zijn begrepen: ruimtes voor ontvangst, ceremonieruimte, strooiweiden, enz… Binnen deze gebieden is een openbare parkfunctie een ondergeschikte functie. Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarde en het groene karakter van de begraafpaats. Laagdynamisch recreatief medegebruik (zoals wandelen, fietsen, rusten, enz.) is toegelaten voor zover deze ondergeschikt blijft aan de begraaffunctie en op een serene manier gebeurt.	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de begraafplaats , met bijhorende voorzieningen. Deze begraafparken hebben een sociale functie. De parkfunctie is een ondergeschikte functie. Laagdynamische recreatie is toegelaten.
Inrichting en beheer	Binnen de begraafparken wordt expliciet gekozen om het groene karakter te laten primeren. De (her)aanleg en beheer moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden, en de cultuurhistorische waarden gebeuren. Bebouwing en constructies worden beperkt tot het strikt noodzakelijke voor het functioneren van de begraafplaats. Het is toegelaten om bestaande bebouwing te herbouwen in functie van optimalisatie. Onder kleinschalige constructies in functie van het functioneren als park zijn o.a. begrepen: zitbanken, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen enz. Verharding is mogelijk voor het normaal functioneren van de begraafplaats (zoals voor toegangswegen voor rouwstoet of naar ceremonieruimte, enz.) De vlotte toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van begraafparken voor traag verkeer staat voorop. 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 wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden in functie van de optimalisatie van het begraafpark. De principes van natuurtechnische milieubouw worden hierbij gehanteerd.	Het gebied wordt maximaal ontwikkeld als een groene en onbebouwde ruimte, met behoud van de bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen. Noodzakelijke bebouwing en constructies in functie van het functioneren als begraafplaats zijn steeds toegelaten. Kleinschalige constructies in functie van het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk park zijn toegelaten, Deze constructies worden zo veel als mogelijk gekoppeld aan de toegangen, bestaande verhardingen of bebouwing. Verharding is enkel toegelaten in functie van het normaal functioneren als begraafplaats of in functie van een fiets- en/of wandelpad. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden is het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande wegen en nutsleidingen toegelaten.

zone voor bos (B)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bestemming	De boszones hebben een belangrijke rol binnen het ecologisch systeem. De bossen, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als onderdeel van grotere aaneengesloten groengebieden. De boszone is bestemd om bestaand bos te behouden en nieuw bos te creëren. De biologische waarde van het bos moet behouden blijven en versterkt worden. Laagdynamische recreatie (zoals wandelen of fietsen) is toegelaten.	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van bos. Laagdynamische recreatie is toegelaten.
Inrichting en beheer	Binnen het bosgebied wordt expliciet gekozen om het groene, boomrijke karakter te laten primeren. Het boskarakter moet beschermd en versterkt worden. Het beheer en de aanplant van nieuw bos moet met respect voor de ruimtelijke samenhang, de landschapswaarden, natuurwaarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren. Bebouwing in deze zone wordt beperkt tot constructies in functie van bosbeheer en/of in functie van een publiek toegankelijk bos. Tot constructies in functie van bosbeheer worden gerekend: schuilplaats, bergplaats voor materiaal, enz. Tot constructies in functie van een publiek toegankelijk bos worden alle elementen die een sociale, educatieve of recreatieve functie vervullen meegerekend, zoals: kleinschalige constructies in functie van een avontuurlijk speelparcours, zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, vogelkijkhutten, afsluitingen, enz. De boszones worden waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar, voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast. Wegenis of (half)verharding ifv hulpdiensten, is, omwille van zijn negatieve impact op het groenbestand, niet toegelaten.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaan steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd bosbeheerplan 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. Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Niet-waterdoorlatende verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden. De breedte van de fietspaden dient beperkt te blijven tot 2m50. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in kader van een goedgekeurd beheerplan.

zone voor natuur (N)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bestemming	De zones voor natuur hebben een belangrijke rol binnen het ecologisch systeem. De natuurgebieden, zowel klein- als grootschalig, zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als stapstenen tussen de grotere aaneengesloten natuurgebieden. De zone voor natuur is bestemd om bestaande natuur te behouden en nieuwe natuur- en bosontwikkeling mogelijk te maken. De biologische waarde van het natuurgebied moet behouden blijven en versterkt worden. Laagdynamische recreatie (zoals wandelen of fietsen) is toegelaten.	Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur. Laagdynamische recreatie is toegelaten.
Inrichting en beheer	Binnen de zone voor natuur wordt expliciet gekozen om de ecologische waarde van het gebied te laten primeren. Het natuurlijk karakter moet beschermd en versterkt worden. Enkel constructies in functie van natuurbeheer of in functie van het functioneren als publiek toegankelijk natuurgebied zijn toegelaten.Tot constructies in functie van het natuurbeheer worden gerekend: schuilplaats, bergplaats voor materiaal, enz. Tot constructies in functie van een publiek toegankelijk natuurgebied worden alle elementen die een sociale, educatieve of recreatieve functie vervullen meegerekend: zitbanken, vuilnisbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, infoborden, vogelkijkhutten, afsluitingen, enz. De natuurgebieden zijn waar mogelijk toegankelijk en doorwaadbaar voor zover dit de ecologische waarde van het gebied niet aantast. Daarom dienen verhardingen tot een minimum beperkt te blijven. Wegenis of (half)verharding ifv hulpdiensten, is, omwille van zijn negatieve impact op het groenbestand, niet toegelaten. Bestaande openbare wegenis kan evenwel behouden blijven en heraangelegd worden. Reliëfwijzigingen worden beperkt tot deze noodzakelijk in functie van natuurbeheer of landschapsbeheer.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Het wijzigen van vegetatie is enkel toegelaten in kader van een goedgekeurd beheerplan. Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaan steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd beheerplan. Enkel de noodzakelijke constructies in functie van natuurbeheer of het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk natuurgebied zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het gaat om constructies met een beperkte omvang. Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Niet-waterdoorlatende verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden. De breedte van de paden dient beperkt te blijven tot 2m50. Bestaande openbare wegenis kan behouden blijven. Herstel en heraanleg is mogelijk. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in het kader van een goedgekeurd beheerplan.

zone voor parkachtige tuin (PT)

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

zone voor landbouw (LDB)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bestemming	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. Laagdynamische recreatie (zoals wandelen of fietsen) is toegelaten. Hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kambeervoorzieningen enz.)	Deze zone is bestemd voor professionele landbouw. Hobbylandbouw is niet toegelaten. Laagdynamische recreatie is eveneens toegelaten.
Inrichting en beheer	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. Omwille van de onbebouwde omgeving en in kader van waterbeheersing worden nieuwe verhardingen beperkt.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de landschapswaarden zijn toegelaten. Nieuwe bebouwing is niet toegelaten. Bestaande vergunde of als vergund beschouwde gebouwen en constructies in functie van actieve landbouwbedrijven kunnen behouden blijven en verbouwd of herbouwd worden. Nieuwe verhardingen zijn niet toegestaan, tenzij voor een functioneel fietspad. Beheerswegen in functie van de landbouwactiviteiten en wandelpaden zijn steeds onverhard.

zoekzone voor agrarisch gebied (LDB) – overdruk (verdwijnt tegen vaststelling voorontwerp)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bestemming	De zoekzone voor landbouw is bedoeld om een gedeelte van de aangeduide zone te bestemmen als gebied voor professioneel landbouwgebruik en is aangeduid als compensatie van Herbevestigd Agrarisch Gebied dat wordt omgezet naar groengebied. De zoekzone zal verder verfijnd worden op basis van een nog op te maken masterplan of inrichtingsplan, waarbij een minimale oppervlakte als zone voor landbouw wordt aangeduid. Deze minimale oppervlakte voor landbouw is bepaald in de bijzondere voorschriften. Voor de overige gedeelten van deze aangeduide zones blijft de onderliggende bestemming van toepassing. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de landschapswaarden zijn toegelaten. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, omvangrijke speeltuinen, permanente kampeervoorzieningen enz.)	Deze zone is bestemd voor professionele landbouw. Hobbylandbouw is niet toegelaten. Laagdynamische recreatie is eveneens toegelaten.
Inrichting en beheer	Omwille van de landschappelijke kwaliteiten worden beperkingen opgelegd voor nieuwe bebouwing. Omwille van de onbebouwde omgeving en in kader van waterbeheersing mogen er geen nieuwe verhardingen aangelegd worden.	Het is niet toegelaten om nieuwe bebouwing of constructies op te richten, met uitzondering van schuilhokken voor weidedieren. Er kan maximum 1 schuilhok per ha opgericht worden, tenzij dit anders vermeld wordt in de bijzondere voorschriften per deelgebied. De schuilhokken moeten geïntegreerd worden in het omliggende landschap. Bestaande vergunde of als vergund beschouwde gebouwen en constructies in functie van actieve landbouwbedrijven kunnen behouden blijven en verbouwd of herbouwd worden. Deze werken moeten steeds afgewogen worden in functie van hun omgeving, de landschappelijke context, schaal en draagkracht van de omgeving. Nieuwe verhardingen zijn niet toegelaten, tenzij voor een functioneel fietspad. Beheerswegen in functie van de landbouwactiviteiten en wandelpaden zijn steeds onverhard.

deelgebied Sint-Amandsberg - Adolf Baeyensstraat

TOELICHTINGSNOTA

1. *situering*

Het deelgebied bestaat uit een aantal (delen van) percelen gelegen tussen de achterzijde van de woningen langs de Adolf Baeyensstraat en de parking van de Colruyt, die ontsluit op de Dendermondsesteenweg.

2. *ruimtelijke context*

Deze bosaanplant situeert zich in de rand van de dicht bebouwde 19de eeuwse gordel in Sint Amandsberg. De nabije buurt wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen.

Het perceel bevindt zich op wandelafstand van een zuidelijke ingang van het Sint Baafskouterpark (Wijmakker), maar desondanks ook in een prioritaire zoekzone voor bijkomend recreatief groen, omwille van een nijpend tekort in grote delen van Sint Amandsberg.

Het perceel is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.

Het deelgebied betreft bestaand waardevol bos. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 0,42 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.

Het betreft een jonge loofhoutaanplant, aangeplant door de eigenaar. De aanplant werd als voorwaarde opgelegd in de bouw/kapvergunning dd XXX van een bestaand bos.

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 bosje is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid op het gewestplan. Het betreft woongebied.

Voor het deelgebied werd op 18 mei 2017 door het college van burgemeester en schepenen van Gent een stedenbouwkundige vergunning nr 2017/02014 afgeleverd aan aanvrager Colim cvba.
De vergunning betrof het aanleggen van een nieuwe voet- en fietsverbinding tussen de Adolf Baeyensstraat en de Colruytwinkel, en het afwerken van de wachtgevel van de woning Adolf Baeyensstraat 140 tot een volwaardige gevel. .
Voor de aanleg van dit fietspad was een gedeeltelijke ontbossing voorzien. Volgende delen uit het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) en als bijzondere voorwaarde opgenomen in de vergunning, zijn relevant voor het RUP groen:

- *De resterende bosoppervlakte (3658 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos.*
- *Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.*

Deze vergunning werd door de Deputatie geweigerd op basis van ingewilligde derdenberoepen.

5. *Planningscontext*

Volgens de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het gebied gelegen in een gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk.

Eind jaren ’90 was er het plan om de parking van het grootwarenhuis uit te breiden op een bestaand bosperceel en een bijkomende auto-ontsluiting via de Adolf Baeyensstraat in te richten. De bouwvergunning werd uiteindelijk vernietigd door de Raad van State wegens niet voldoend aan de motiveringsplicht.

De eigenaar blijft vragende partij voor een wandel- en fietsontsluiting tussende Adolf Baeyensstraat en de winkel (zie juridische toestand).

6. *motivatie wijziging en gewenste bestemming*

De herbestemming naar “zone voor bos” in voorliggend RUP groen heeft de bedoeling om het volledige bosje te beschermen en te behouden. Op de rand van de 19^{e} eeuwse, dicht bebouwde woonzone heeft het bosje een belangrijke waarde en kwaliteiten inzake zuurstof, wateropvang, klimaatbeheersing en welzijn. In die zin is het wenselijk het bos planologisch juridisch beter te beschermen. Een herbestemming naar bosgebied geeft ook een betere garantie dat het bos behouden blijft, zoals opgelegd door ANB bij de recent geweigerde vergunning voor de aanleg van een fiets- en wandelverbinding. Daarbij wordt de contour van de zone voor bos vastgelegd op kadastrale grenzen van de beboste percelen (ten oosten) en feitelijke grenzen van de bestaande parking (ten westen).

Er zijn verschillende ruimtelijk-stedenbouwkundige motieven voor het faciliteren van het door de eigenaar aangevraagde voet- en fietspad. Globaal gezien moedigt de stad ingrepen aan die het gebruik van zacht verkeer doen toenemen en de doorwaadbaarheid van het stedelijk weefsel verhogen. Het nieuwe pad maakt de winkel vlotter bereikbaar voor een groot aantal bewoners van Sint-Amandsberg. De door de aanvrager voorgestelde aanleg van het pad zelf en van de omliggende groene ruimte is –mits enkele randvoorwaarden- kwalitatief. Zo volstaat een breedte van 2 m en een waterdoorlatende verharding voor een kwalitatieve fiets- en wandelverbinding van dit schaalniveau. Verlichting is niet aangewezen. Ook de kwalitatieve afwerking van de aanpalende wachtgevel tot een volwaardige zijgevel wordt positief geëvalueerd.

De bosbestemming is combineerbaar met een fiets- en wandelpad op bouwblokniveau; de algemene voorschriften van de zone voor bos faciliteren in voldoende mate de aanleg van dit type pad..

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.

8. *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.register planbaten en planschade*

Het perceel komt in theorie in aanmerking voor planschade. De wijziging van de bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen.

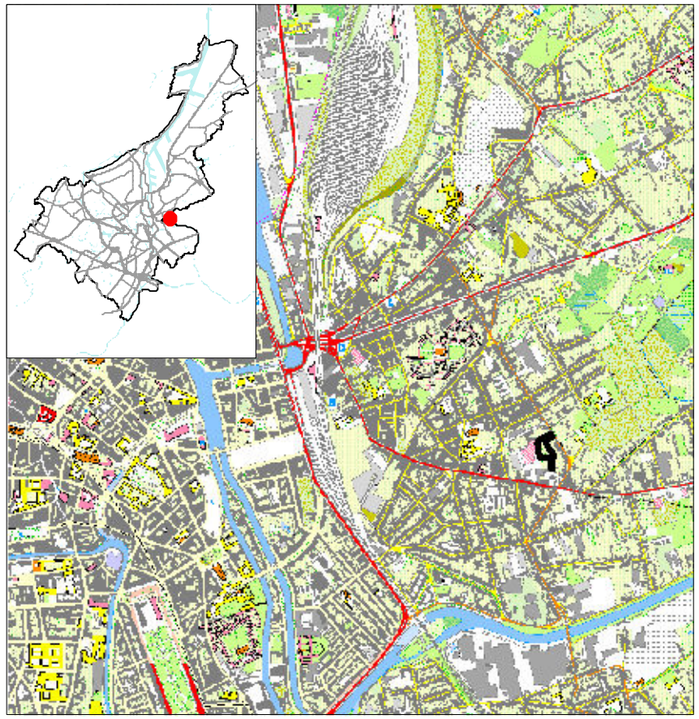
De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

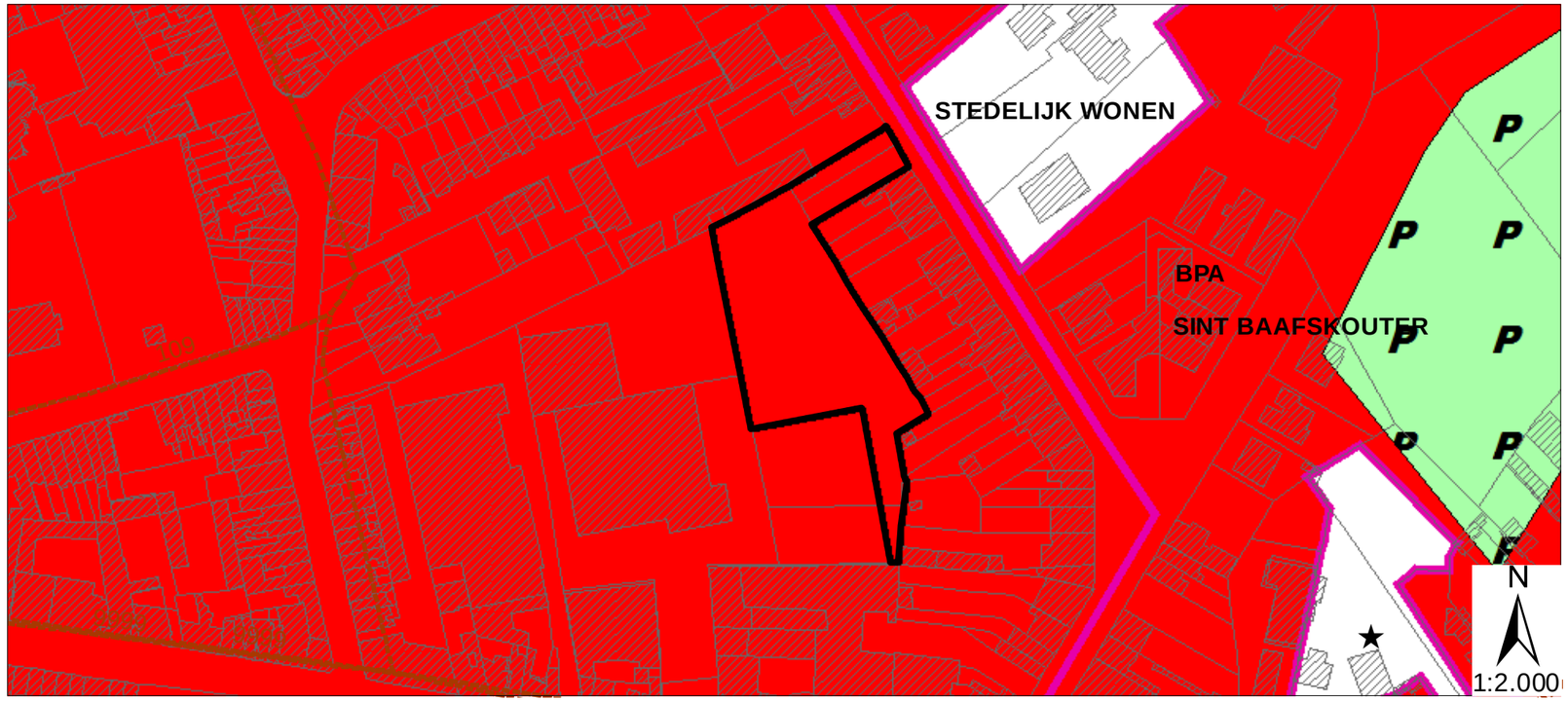
9. *voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP*

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.

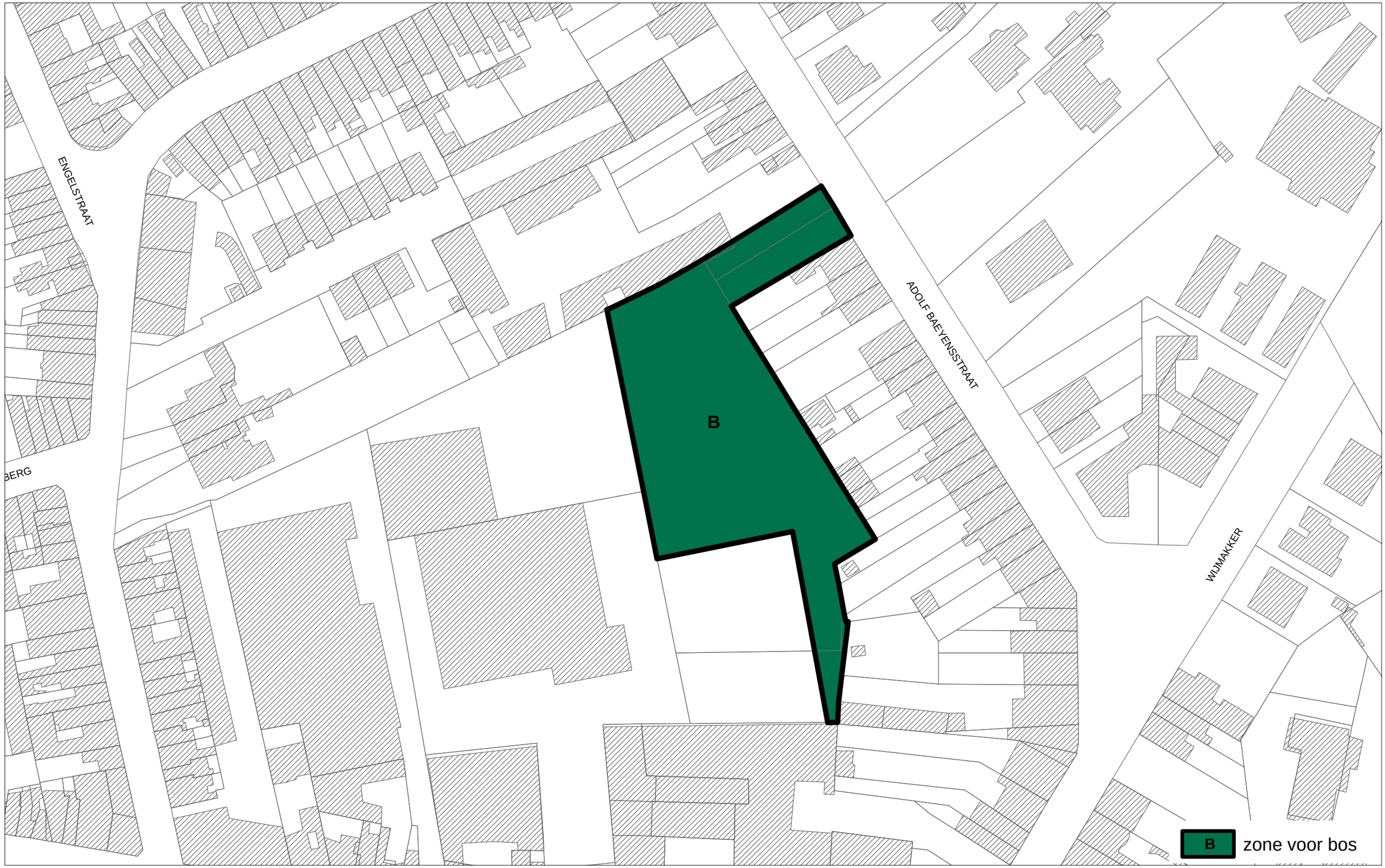




300-Deelgebied Gent centrum - Adolf Baeyensstraat

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



300-Deelgebied Sint-Amandsberg - Adolf Baeyensstraat

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1 000

deelgebied Sint-Amandsberg – Adolf Baeyensstraat: bijzondere voorschriften

zone voor bos (B)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor bos” 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.	
Recht van voorkoop	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.	Er wordt een recht van voorkoop gevestigd op volgende kadastrale percelen: Afd 19 C 990 T; Afd 19 C 994 T5; Afd 19C 996 F/2; Afd 19C 996 E/2

deelgebied Sint-Amandsberg - bibliotheek

TOELICHTINGSNOTA

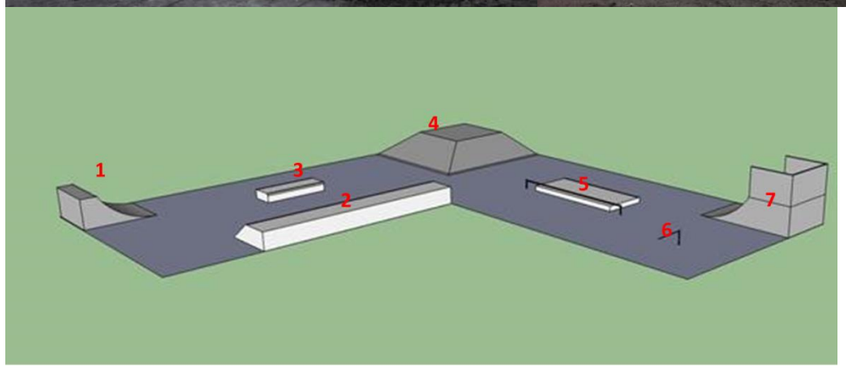
1. *situering*

De bibliotheek en het omliggend groengebied zijn gelegen in de 20e eeuwse gordel rond Gent, deelgemeente Sint-Amandsberg in de wijk Westveld. De groenzone wordt afgebakend door de Heiveldstraat, de Rietzangerstraat en de Pimpelmeesstraat. Ten zuiden sluit het deelgebied aan op garageboxen, onderdeel van de sociale woningen aan het Paradijsvogelplein en een woning met tuin.

2. *ruimtelijke context*

Aan de overkant van de Heiveldstraat situeert zich het Westveldpark. Bij een toekomstige heraanleg van deze straat wordt bekeken hoe een betere verbinding tussen beide groenzones kan gerealiseerd worden.
De zone is goed toegankelijk en doorwaadbaar. De Rietzangersstraat en de Pimpelmeesstraat zijn op het BPA aangeduid als trage wegen.

Foto's van het parkje/de speelzone in aanleg en een ontwerp van het nieuwe skatepark.



1. Quarterpipe klein (bestaand)
2. Streetbank
3. Curb
4. Pyramide
5. Manualbox & Funrail
6. Pyramide
7. Quarterpipe groot (bestaand)

Het perceel heeft op dit ogenblik geen specifiek biologische waarde. Het is gekarteerd als biologisch minder waardevol soortenarm gazon, de sportterreintjes als verharde oppervlakte (parking etc.) zonder groen.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het heeft een oppervlakte van 0,59 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.

De groenzone bestaat vandaag uit gazon, afgezet met bomen en een geschoren haag langs de Heiveldstraat en bomen in de zijstraten. Het omvat de zone een skateplek, een speelplek voor jonge kinderen en een sportterrein (basket).

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 groenzone rond de bibliotheek is gelegen in bestemming 'zone voor openbaar nut: nutsvoorzieningen en cultuur' volgens BPA SA - Westveld A.

5. *planningscontext*

In de conceptstudie Dampoort – Sint Amandsberg (kennisname College in april 2016) is een voorstel opgenomen voor de ruime omgeving van de bibliotheek in Sint Amandsberg in de Heiveldstraat. De zone is aangeduid als een strategische plek voor woonuitbreiding en een robuuste groenstructuur. Het voorstel is uiteindelijk niet, in die vorm (bijkomend bouwveld in groenzone), weerhouden.

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".

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 parken in Gent, Sint Amandsberg een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De trage verbinding (cfr. BPA) kan behouden blijven.
Het gebouw (bibliotheek) die centraal in het park staat, wordt mee opgenomen in de contour van de "zone voor park". Op die manier wordt op (lange) termijn de mogelijkheid geboden om het gebouw te herbouwen op een andere locatie in functie van maximalisatie en optimalisatie van het park. De bebouwde oppervlakte mag bij verbouwing of herbouw niet toenemen.

7. uitvoering van het RUP

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

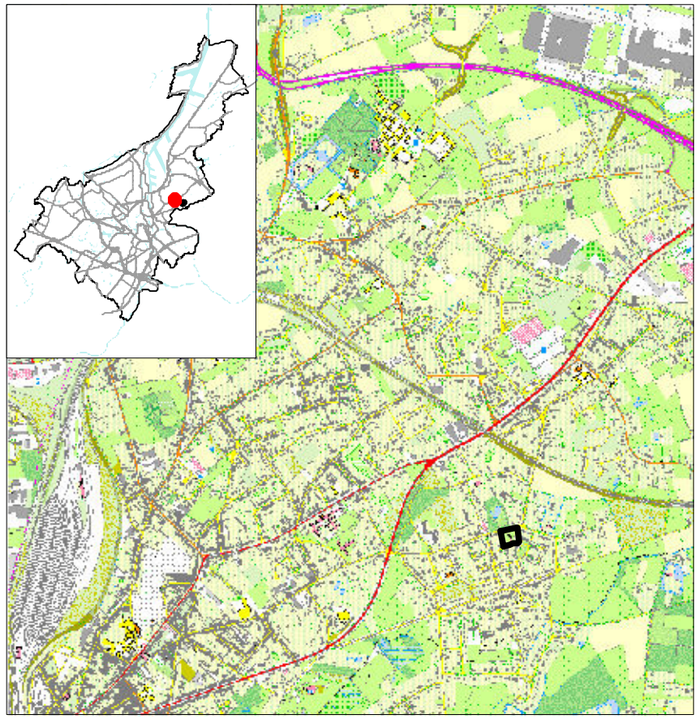
8. register planbaten en planschade

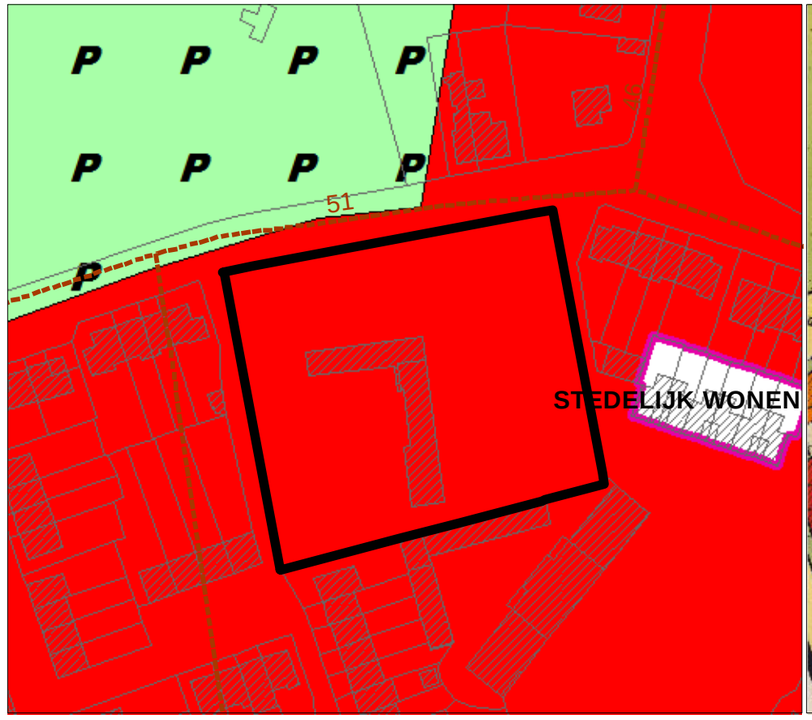
De wijziging van de bestemming heeft geen planbaten tot gevolg. De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO. (Gezien het deelgebied in eigendom is van de Stad Gent is geen planschade van toepassing.)

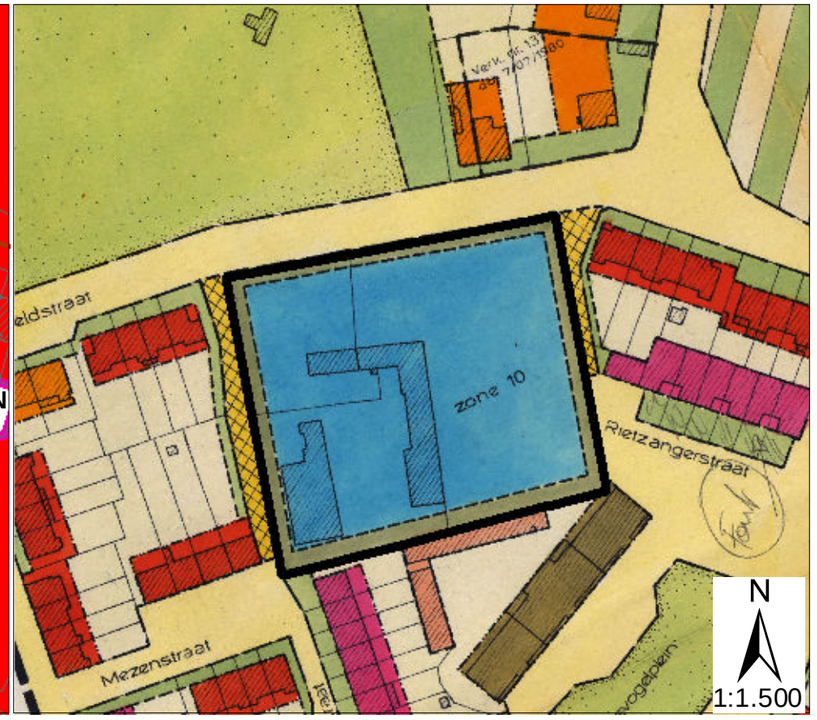
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “SA Westveld A” strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- zone voor openbaar nut: nutsvoorzieningen en cultuur

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







301-Deelgebied Sint-Amandsberg - Bibliotheek Sint-Amandsberg

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA Westveld 1B

301-Deelgebied Sint-Amandsberg - bibliotheek Sint-Amandsberg

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

deelgebied Sint-Amandsberg - bibliotheek: bijzondere voorschriften

zone voor park (P) – bibliotheek

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor paak” 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.	
		Bestemmingsvoorschriften
Bijzondere voorschriften	Gemeenschapsvoorzieningen zijn een toegelaten functie.	Gemeenschapsvoorzieningen zijn een toegelaten functie. Het gebouw staat steeds in functie van een gemeenschapsvoorziening.
		Inrichtingsvoorschriften
	Het bestaande gebouw centraal in het park mag verbouwd of herbouwd worden. Herbouw staat steeds in het teken van maximalisatie en optimalisatie van het park. De bebouwde oppervlakte mag hierbij niet toenemen ten opzichte van de vergunde toestand.	Het bestaande gebouw centraal in het park mag verbouwd of herbouwd worden. Herbouw kan enkel op voorwaarde van een maximalisatie en optimalisatie van het park. De bebouwde oppervlakte mag hierbij niet toenemen ten opzichte van de vergunde toestand.

deelgebied Sint-Amandsberg - GITO, Nieuwelaan

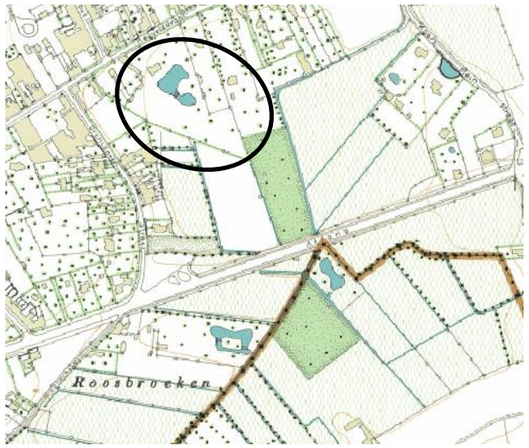
TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het deelgebied is gelegen in de 20e eeuwse gordel rond Gent, deelgemeente Sint-Amandsberg en grenst aan de terreinen van het GITO (Koninklijk Technisch Atheneum), binnen een bouwblok begrensd door de Nieuwelaan, de Jef Crickstraat en de Heiveldstraat.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied vormt één geheel met de noordelijke parktuin, die op heden reeds een groene bestemming heeft. Dit deel van de tuin is sterk bebost.



(Bron: topografische kaarten ministerie van openbare werken en wederopbouw 1950-1970).

Het groengebied maakt deel uit van een groene lob, die zich uitstrekt aan beide zijden van de Nieuwelaan, tussen het Sint Baafskouterpark/Rozenbroekenpark en de kruising met de Antwerpsesteenweg. De boszone omheen de Nieuwelaan vormt een groene long voor de wijk.

Het gebied is op de biologische waarderingskaart aangeduid als een biologisch waardevol kasteelpark met als tweede eenheid stilstaand water, eutrofe plas met diverse plantengemeenschappen. De plas is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.

Het deelgebied is een bestaand waardevol bos met een oppervlakte van 0,6 ha, dat 1 geheel vormt met de noordelijke parktuin. Het geheel 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.

Het deelgebied opgenomen in het RUP groen bestaat uit een beboste tuin met vijver. De zone maakt deel uit van een grotere parktuin.
Het deelgebied grenst aan een schoolsite, het GITO. Het deelgebied GITO – Nieuwelaan is echter volledig op private eigendom gelegen. De school heeft geen intentie om in deze richting uit te breiden.

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.

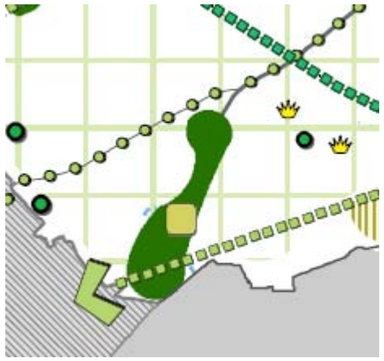
<u>Bestemming</u>
De site is gelegen in het stedelijk gebied volgens het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent . Het deelgebied is aangeduid als “zone voor openbaar nut – onderwijs” en “zone voor schermgroen” volgens het BPA SA 1A – Westveld.

De onderliggende gewestplanbestemming is “woongebied”.

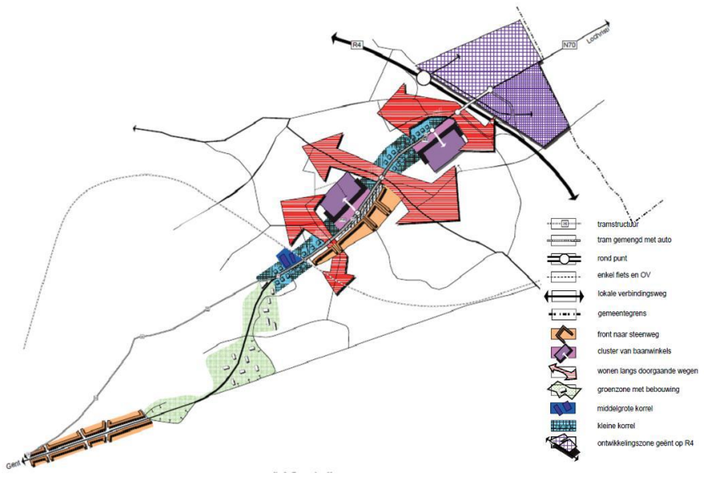
In het noordwesten grenst het deelgebied aan een “stedelijk woongebied” (Westveld A) volgens het gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Gent.
De parktuin waarvan voorliggend deelgebied een onderdeel is en die in het noorden grenst aan het deelgebied, is in het BPA SA 1A – Westveld aangeduid als “zone voor privaat park”.
De bestemming van de zone ten oosten grenzend aan het deelgebied is vastgelegd in het RUP 153a Victor Braeckmanlaan – Nieuwelaan – Antwerpsesteenweg als “zone voor publiek groen”.

5. planningscontext

In het Groenstructuurplan is het deelgebied aangeduid als bosgebied, rond de Nieuwelaan, en als kleine natuurkern (het voormalig kasteelpark).



Studie voor hoofdsteenwegen geeft de visie voor de Antwerpsesteenweg mee. Ook hierin wordt het groengebied langs de Nieuwelaan al opgenomen.



Er zijn geen specifieke toekomstplannen gekend voor het deelgebied; de eigenaars wensen hun parktuin als cultuurhistorische eenheid te behouden om er kunst in een groene omgeving te tonen. De eigenaar wenst een wandelontsluiting van zijn perceel vanuit de Nieuwelaan te realiseren,. Deze verbinding heeft echter een beperkte publieke meerwaarde en wordt niet opgenomen binnen de contour van het RUP.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het park is een biologisch waardevol groengebied. Bovendien vormt het een onderdeel van de groenbuffer rond de Nieuwelaan, die deel uit maakt van een groter groengebied met het Sint Baafskouterpark/Rozenbroekenpark. Het deelgebied is een belangrijke groene long voor dit deel van Sint-Amandsberg, opgespannen tussen de groene recreatieve as die de Alfons Braeckmanlaan op termijn moet worden en het infrastructuurgroen langs de spoorlijn.

Bovendien is hier een tegenstrijdigheid tussen de bestaande bestemming en de feitelijke toestand en perceelsconfiguratie. Deze zone is ingetekend als onderdeel van de onderwijssite. In praktijk maakt het deelgebied echter deel uit van de voorliggende private parktuin die in het BPA als dusdanig is bestemd. Rekening houdend met de feitelijke toestand is het aangewezen voor een groene bestemming te kiezen die zo dicht mogelijk aansluit bij de bestemming van het noordelijk gedeelte van de parktuin. Daarom wordt gekozen voor ‘zone voor park(achtige) tuin’

7. uitvoering van het RUP

De parktuin is in private handen en de bestemming is gerealiseerd. Rekening houdend met de herbestemming naar parkachtige tuin wordt geen recht van voorkoop aan het deelgebied gekoppeld.

8. register planbaten en planschade

De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog mogelijk is.
Indien voldaan wordt aan de decretaal bepaalde voorwaarden, kan de eigenaar een aanvraag indienen om planschade te bekomen.

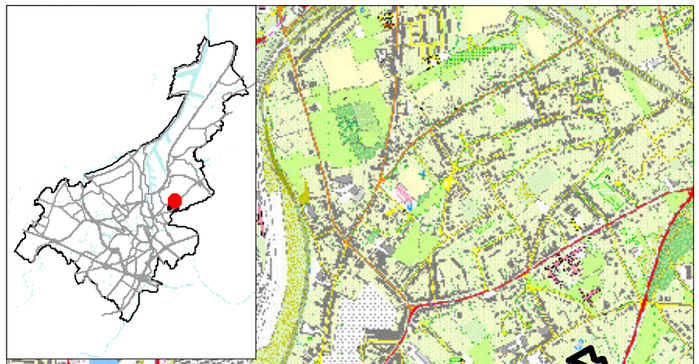
De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

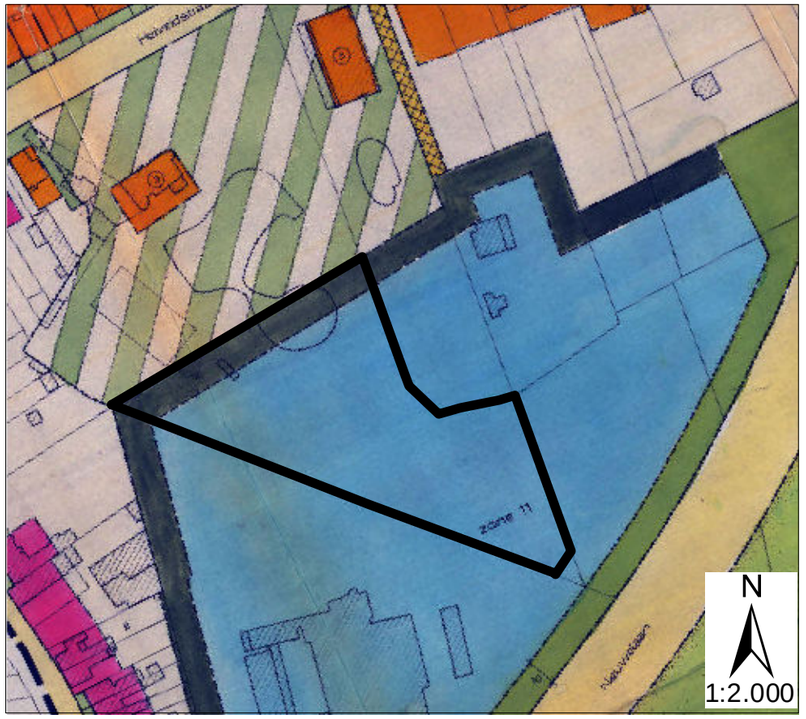
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA SA 1A – Westveld strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- zone voor openbaar nut – onderwijs
- zone voor schermgroen.

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.

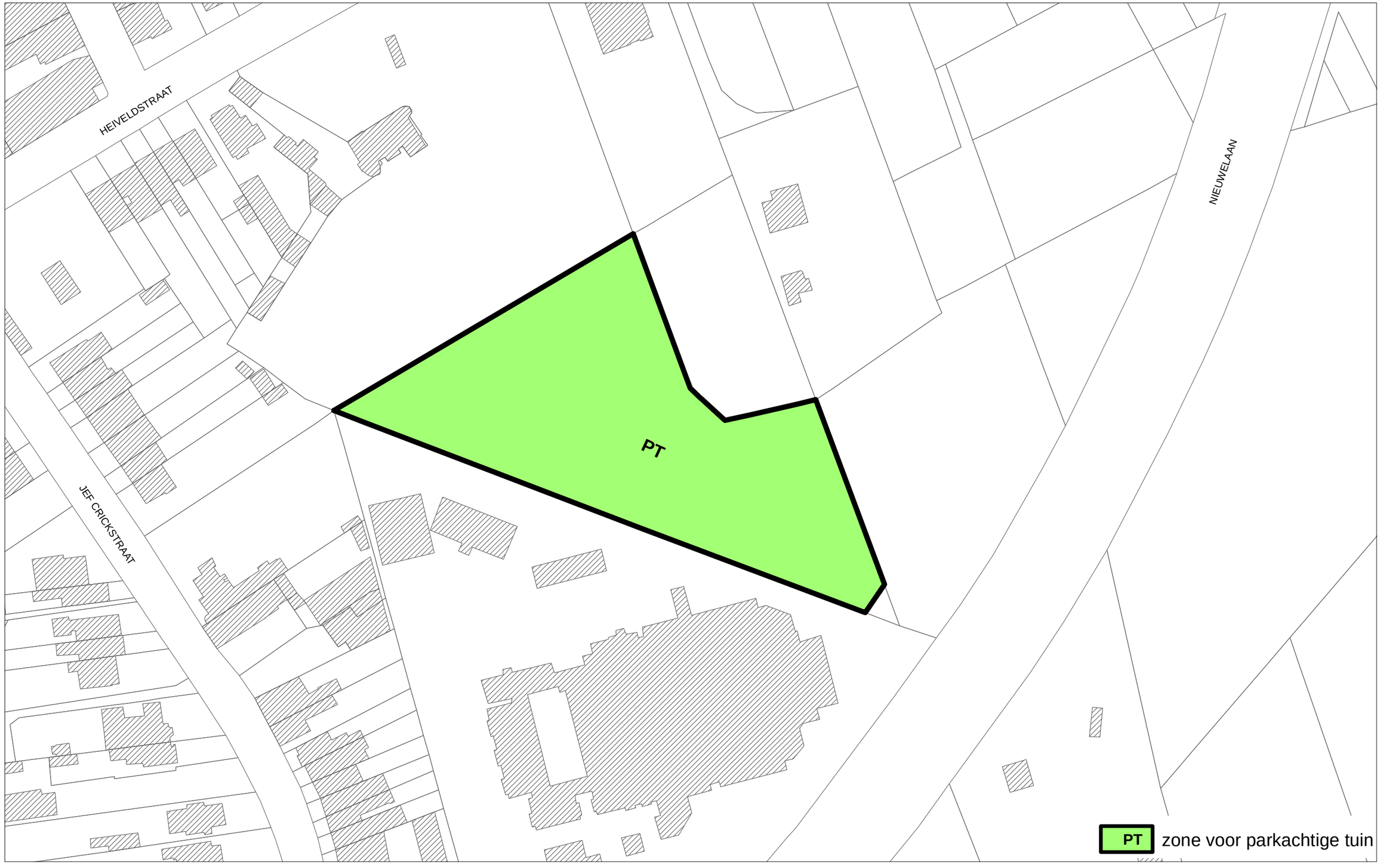




302-Deelgebied Sint-Amandsberg - GITO, Nieuwelaan

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA Westveld 1A



302-Deelgebied Sint-Amandsberg - GITO, Nieuwelaan

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1 000

deelgebied Sint-Amandsberg - Groot Begijnhof

TOELICHTINGSNOTA

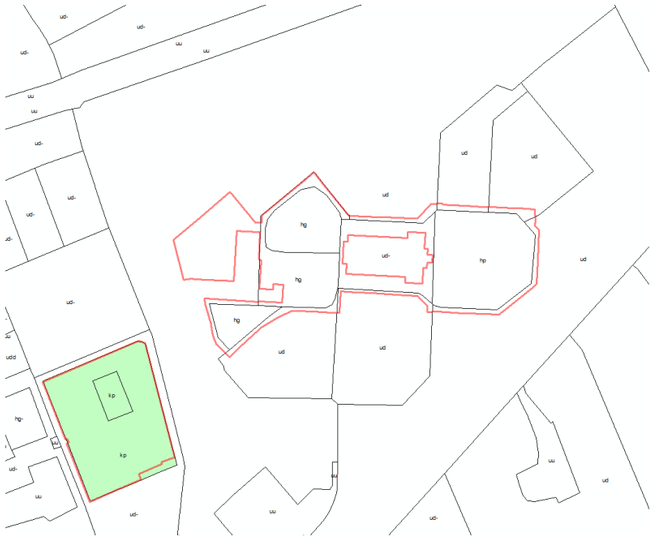
1. *situering*

Het betreft de centrale weide en graszones rondom de kerk van het Groot Begijnhof en het braakliggend terrein grenzend aan het Groot Begijnhof in de 19e dicht bebouwde eeuwse gordel van Sint Amandsberg.

2. *ruimtelijke context*

Het gebied is doorwaadbaar en ontsloten langs de Engelbert Van Arenbergstraat, de Wittemolenstraat en de Schoolstraat. Aan de overzijde van de Engelbert Van Arenbergstraat bevindt zich een parkje (Wasstraat).

De grasvlaktes voor de kerk en aan het Sint-Antoniusplein zijn gekarteerd als biologisch minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem), achter de kerk vinden we een soortenarm permanent cultuurgrasland. De tuin in de noordwestelijke hoek maakt deel uit van een perceel dat is aangeduid als gesloten en dichte bebouwing met weinig groen (5 – 20 %).



Het deelgebied is een bestaand (semi-) publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 1,35 ha. Het deelgebied is in handen van een semi-publieke instelling (Begijnhof Sint-Elisabeth).

3. *bestaande feitelijke toestand*

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

De centrale weide ten westen van de kerk is opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2016) als “grasland”.

Het deelgebied heeft een semi-privaat karakter en is (onder voorwaarden) doorwaadbaar en toegankelijk.

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.

<u>Bestemming</u>
Het deelgebied Groot Begijnhof is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het bevindt zich in de bestemming “woongebied met cultureel-, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan

<u>Erfgoed</u>
Het deelgebied is gelegen in beschermd stads- en dorpsgezicht ‘Sint-Elisabethbegijnhof te Sint-Amandsberg’. De centrale graszones rondom de kerk zijn deel van het beschermd monument Sint-Elisabethbegijnhof te Sint-Amandsberg.

5. *planningscontext*

Volgens de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is de site gelegen in “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur” en binnen een zoekzone voor een bijkomend wijkpark.

6. *motivatie wijziging en gewenste bestemming*

Het betreft een bestaand, toegankelijk groengebied, zij het binnen bepaalde uren. Om de groenzones 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 groenzones in de 19e eeuwse gordel van Sint-Amandsberg, waar er een significant te kort is aan openbaar recreatief groen, een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze groenzones/tuinen ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

7. *uitvoering van het RUP*

Het groengebied is in eigendom van een semi-publieke instelling. De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is bestaand en dus gerealiseerd.

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

8. register planbaten en planschade

De wijziging van de bestemming heeft tot gevolg dat het op de afgebakende delen niet meer mogelijk zal zijn om te bouwen. Andere delen blijven wel nog bebouwbaar.
Het gebied komt in theorie in aanmerking voor planschade.

De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

Het deelgebied is voor een klein gedeelte opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik. Het betreft echter zonevreemd landbouwgebruik, de percelen hebben op dit moment geen agrarische bestemming. Dit betekent dat de eigenaar geen kapitaalschade kan vragen.

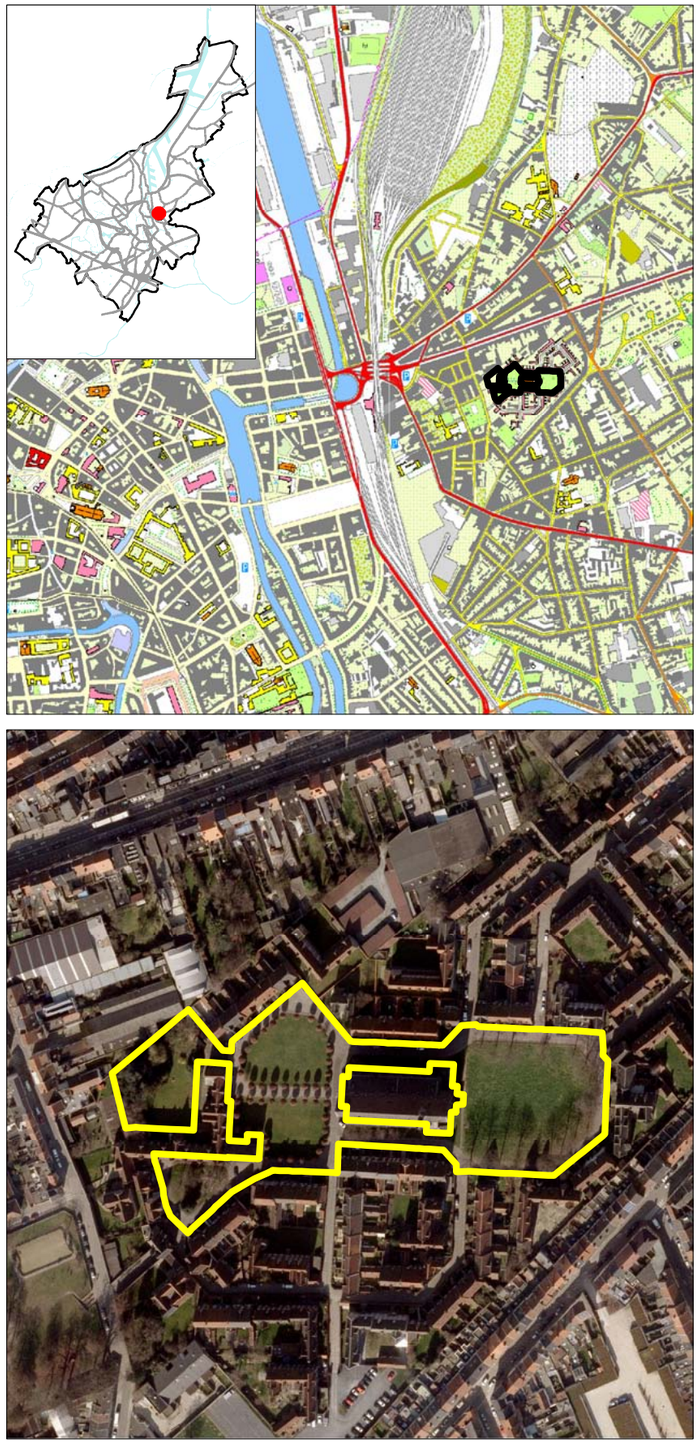
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

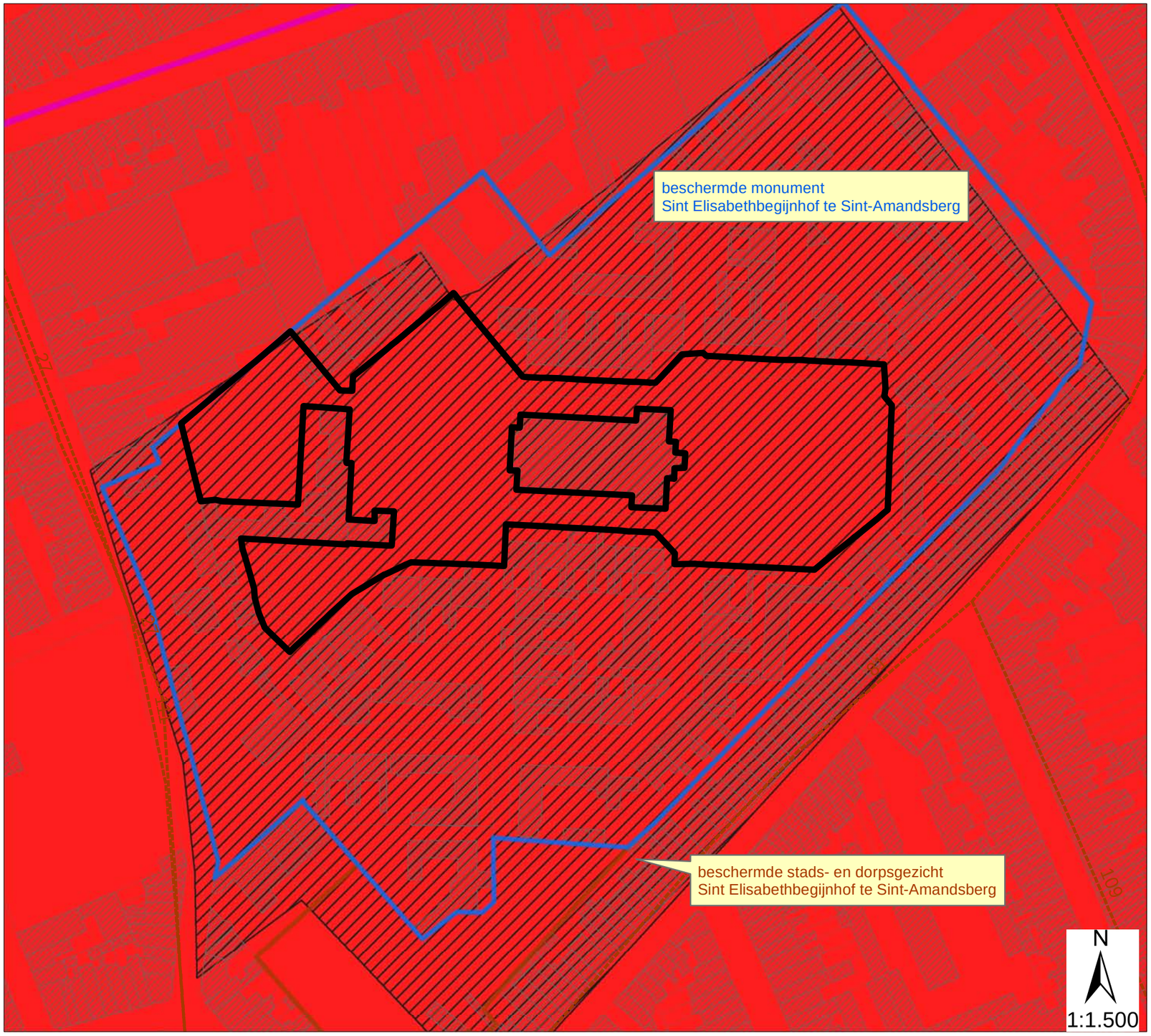
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- woongebied met cultureel-, historische en/of esthetische waarde

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

10. landbouwimpact

Het betreft zonevreemd agrarisch gebruik. Na herbestemming kan het beheer als grasland behouden blijven. Een herbestemming heeft dan ook weinig gevolgen voor de beheerder.

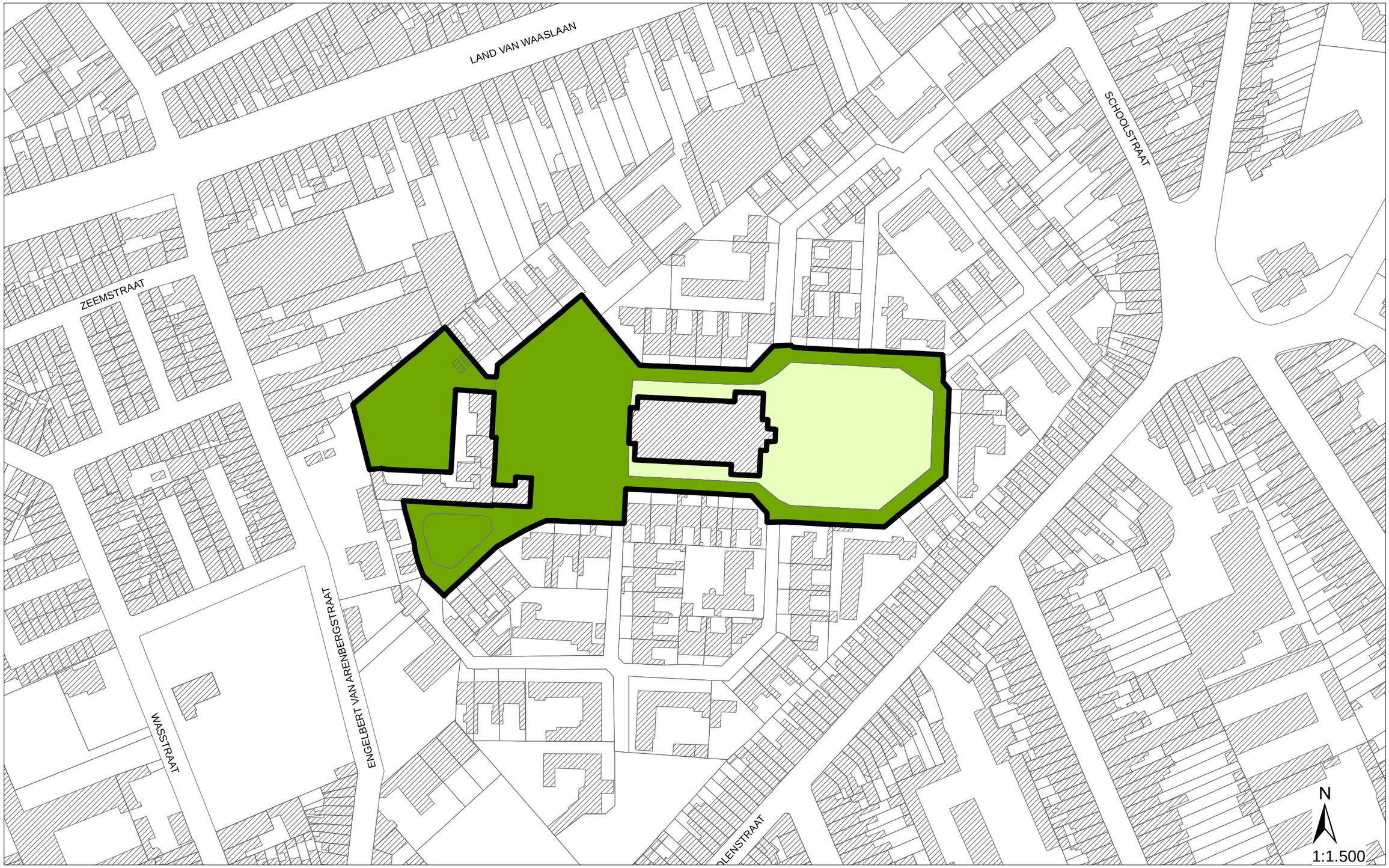




303-Deelgebied Sint-Amandsberg - Groot Begijnhof

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

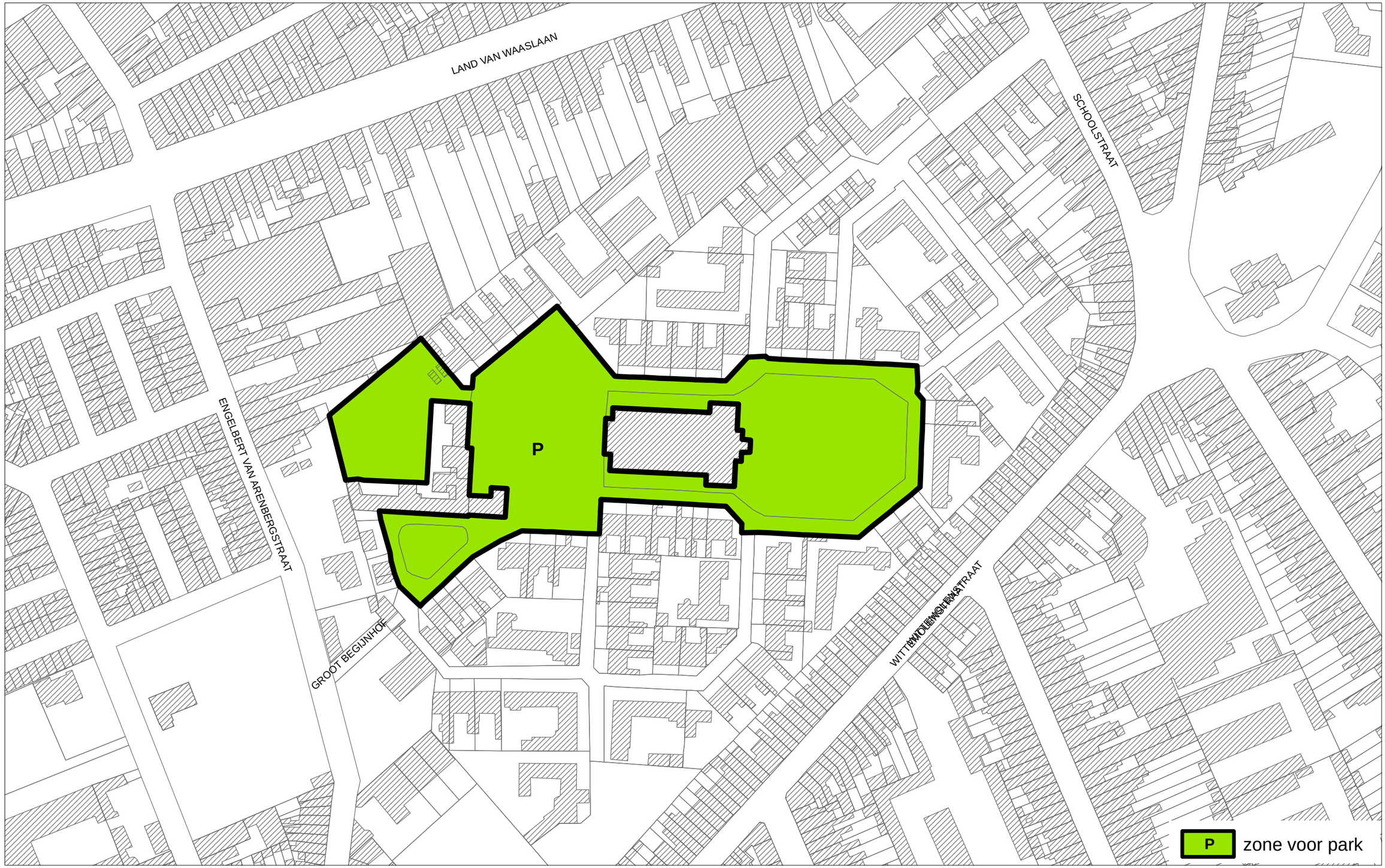
Situeringsplan	Juridische toestand
Luchtfoto	Gewestplan, Beschermde monument



303-Deelgebied Sint-Amandsberg - Groot Begijnhof

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	



303-Deelgebied Sint-Amandsberg - Groot Begijnhof

Kaart 2. Grafisch plan

0 15 30 60 90 120 150 m

N

1:1.500

deelgebied Sint-Amandsberg – Groot Begijnhof: bijzondere voorschriften

zone voor park (P) – Groot Begijnhof

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bijzondere voorschriften	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” 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.	
Inrichting en beheer	Alle inrichtings- en beheerswerken gebeuren met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde. De toegankelijkheid van alle gebouwen moet gegarandeerd blijven.	Alle inrichtings- en beheerswerken gebeuren met respect voor de aanwezige erfgoedwaarde. De toegankelijkheid van alle gebouwen moet gegarandeerd blijven.

deelgebied Sint-Amandsberg – Heiveld

TOELICHTINGSNOTA

1. *situering*

De campus OCMW Heiveld situeert zich tussen de Antwerpsesteenweg, de Everstraat, de Quinten Metsijsstraat en de Heiveldstraat. De zones opgenomen in het RUP groen zijn bestaande groenzones op de campus.

2. *ruimtelijke context*

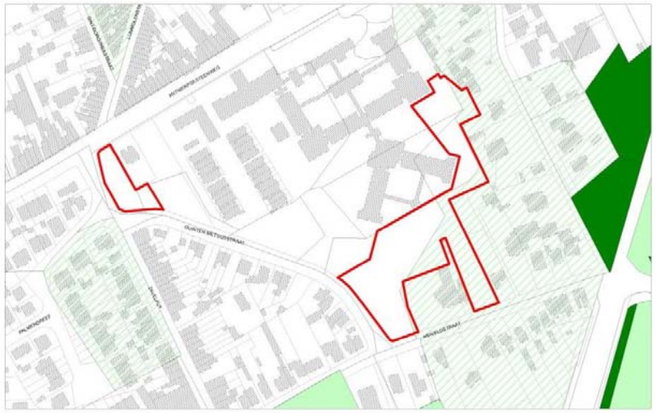
Het deelgebied is onderdeel van de OCMW-campus Heiveld.

De Antwerpsesteenweg is een opeenvolging van verschillende bebouwingstypologieën: aaneengesloten rijbebouwing, voortuinstroken, aanzetten van bouwblokken, villa's en appartementsgebouwen, …
Hetzelfde valt op te merken voor de Q. Metsijsstraat, Heiveldstraat, en Everstraat: halfopen bebouwing van verschillende schaal, garageboxen, halve straatwanden met en zonder voortuinstrook, parken en 'residenties' met verschillende historische waarde. De site zelf onderscheidt zich door haar schaal en typologie van deze ruimtelijke chaos. (Bron: masterplan)

De zones opgenomen in het RUP groen zijn bestaande groenzones. Rechtstreeks aan de Antwerpsesteenweg, bestaat de groenzone uit een gazonvlakte met verspreid een aantal bomen. Aan de achterzijde van de campus bestaat het deelgebied uit een stevige groenbuffer. De open terreinen kregen al verschillende invullingen. Tot voor kort werd dit veld gebruikt als moestuinen, in functie van een korte-keten-landbouwproject. Deze tuinen worden nu vervangen door een boomgaard.

De site en in het bijzonder de in het RUP opgenomen delen hebben nog geen bijzondere natuurwaarde. De open percelen op de hoek van de Antwerpsesteenweg en de Quinten Metsijsstraat zijn aangeduid als biologisch minder waardevol soortenarm gazon.

De percelen achter de bebouwing worden beschouwd als tuin en zijn gekarteerd als: biologisch minder waardevolle percelen met waardevolle elementen open bebouwing (40 – 70 %) met opgaand groen, (voormalige) volkstuinen, gesloten en dichte bebouwing met weinig groen (5 – 20%) en gesloten en dichte bebouwing met geen of zeer weinig groen.



Het deelgebied is een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het heeft een oppervlakte van 1,19 ha en is in eigendom van het OCMW.

3. *bestaande feitelijke toestand*

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

Een zeer klein gedeelte (ca. 0,1 ha) van dit deelgebied was tot 2015 opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik als "grasland". Tot dan vond er een sociaal landbouwproject (moestuinen) plaats op deze site. Ondertussen zijn deze moestuinen verdwenen en is een gedeelte van de site omgezet tot boomgaard. Sinds 2016 is er geen geregistreerd landbouwgebruik meer aanwezig op de site.

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 (toekomstige) groenzone is gelegen in het stedelijk gebied volgens het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.
Volgens het BPA Westveld is het deelgebied aangeduid als zone voor openbaar nut – medische diensten en zone voor tuinen.

5. *Planningscontext*

<u>Groenstructuurplan</u>
Volgens de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is de site gelegen in fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad.

<u>Masterplan</u>

De afbakening is gebaseerd op masterplan ‘Campus Sint-Amandsberg, OCMW Gent’. Het College van Burgemeester en Schepenen nam kennis van dit masterplan op 30.08.2012.

6. *motivatie wijziging en gewenste bestemming*

De groenzones zijn een essentieel onderdeel van het masterplan. Conform het masterplan wordt de zuidzijde van de site gevrijwaard als park en blijft de voortuinstrook en/of groenbuffer aan de Q. Metsijsstraat behouden. Een herbestemming in het RUP groen heeft tot doel om de zwakkere functie groen uit het masterplan toch voldoende verordenend te kunnen vastleggen.

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

7. *uitvoering van het RUP*

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

8. *register planbaten en planschade*

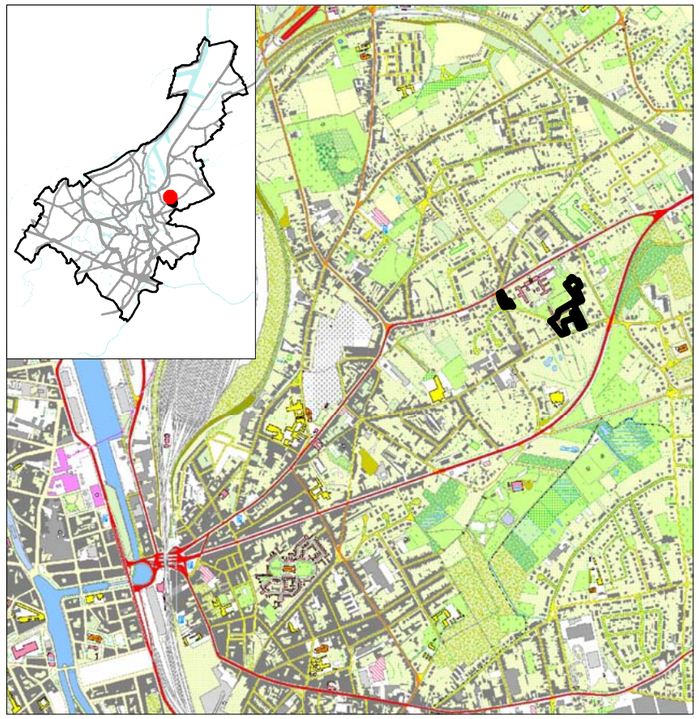
De wijziging van de huidige bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om binnen de afbakening van het RUP groen te bouwen, wat in de huidige situatie in principe wel nog (gedeeltelijk) mogelijk is. Het deelgebied komt in theorie in aanmerking voor planschade. Er blijven echter wel voldoende bouwmogelijkheden op de site behouden.

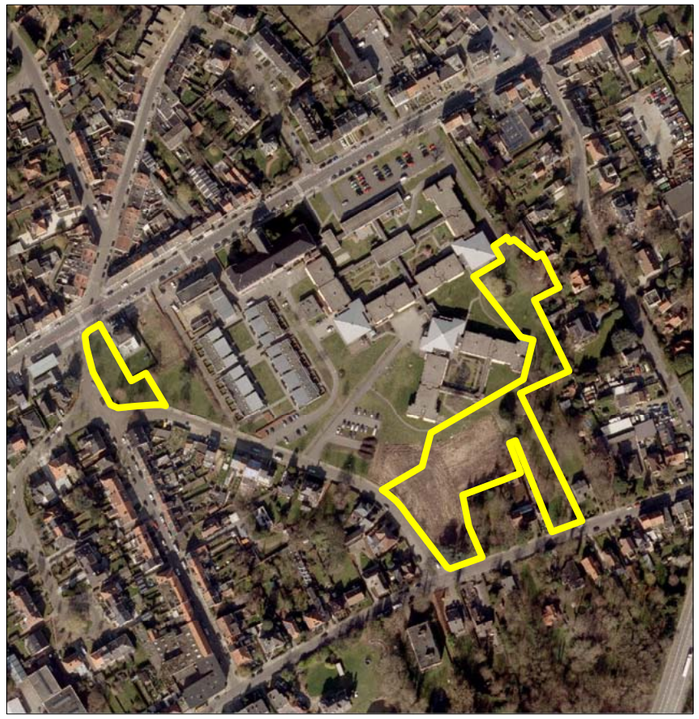
Het deelgebied is voor een heel klein gedeelte gelegen in geregistreerd landbouwgebruik. Het betreft echter zonevreemd landbouwgebruik, de percelen hebben op dit moment geen agrarische bestemming. Dit betekent dat de eigenaar geen kapitaalschade kan vragen.

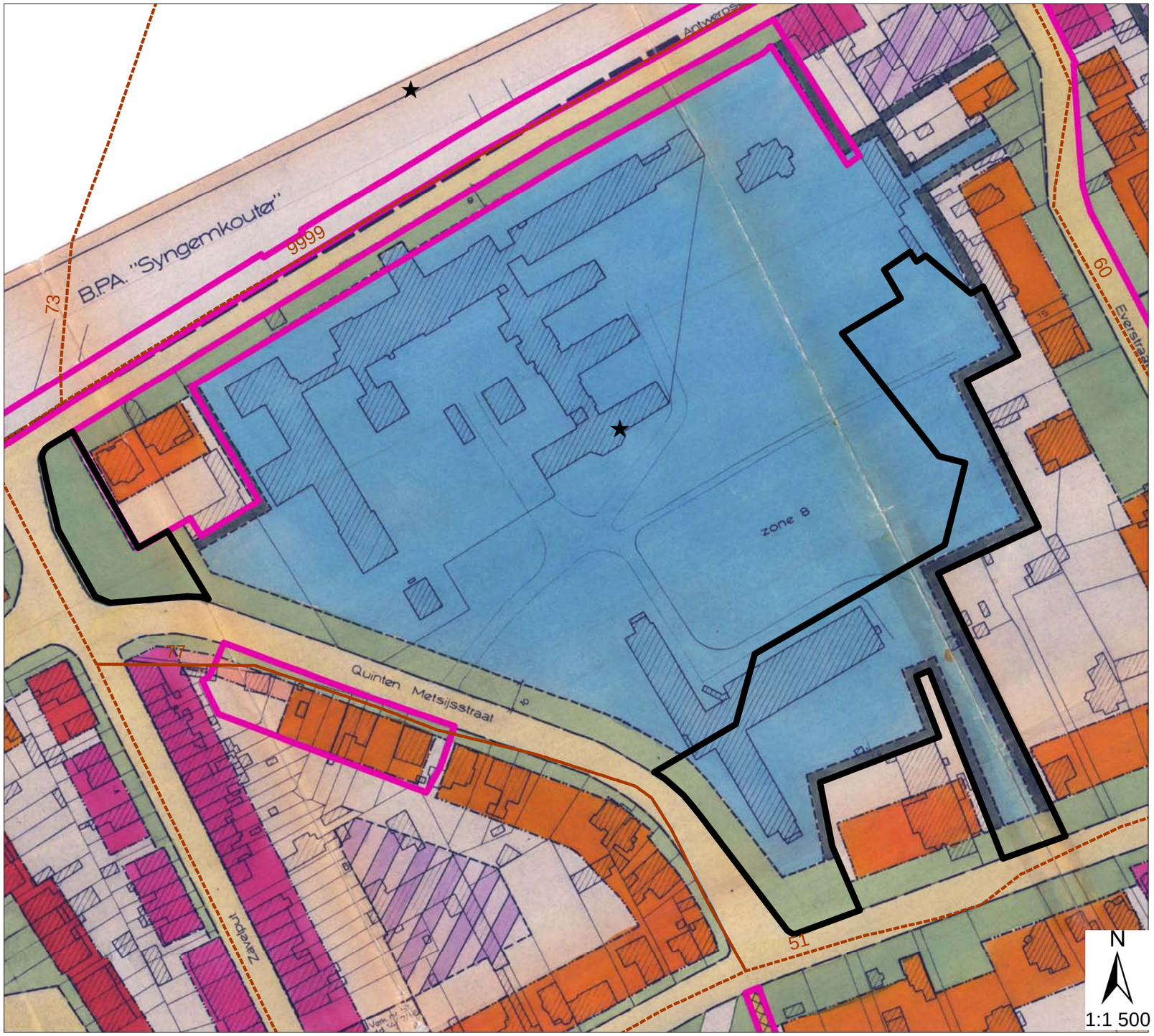
9. *voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP*

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:
- zone voor openbaar nut – medische diensten
- zone voor tuinen.

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



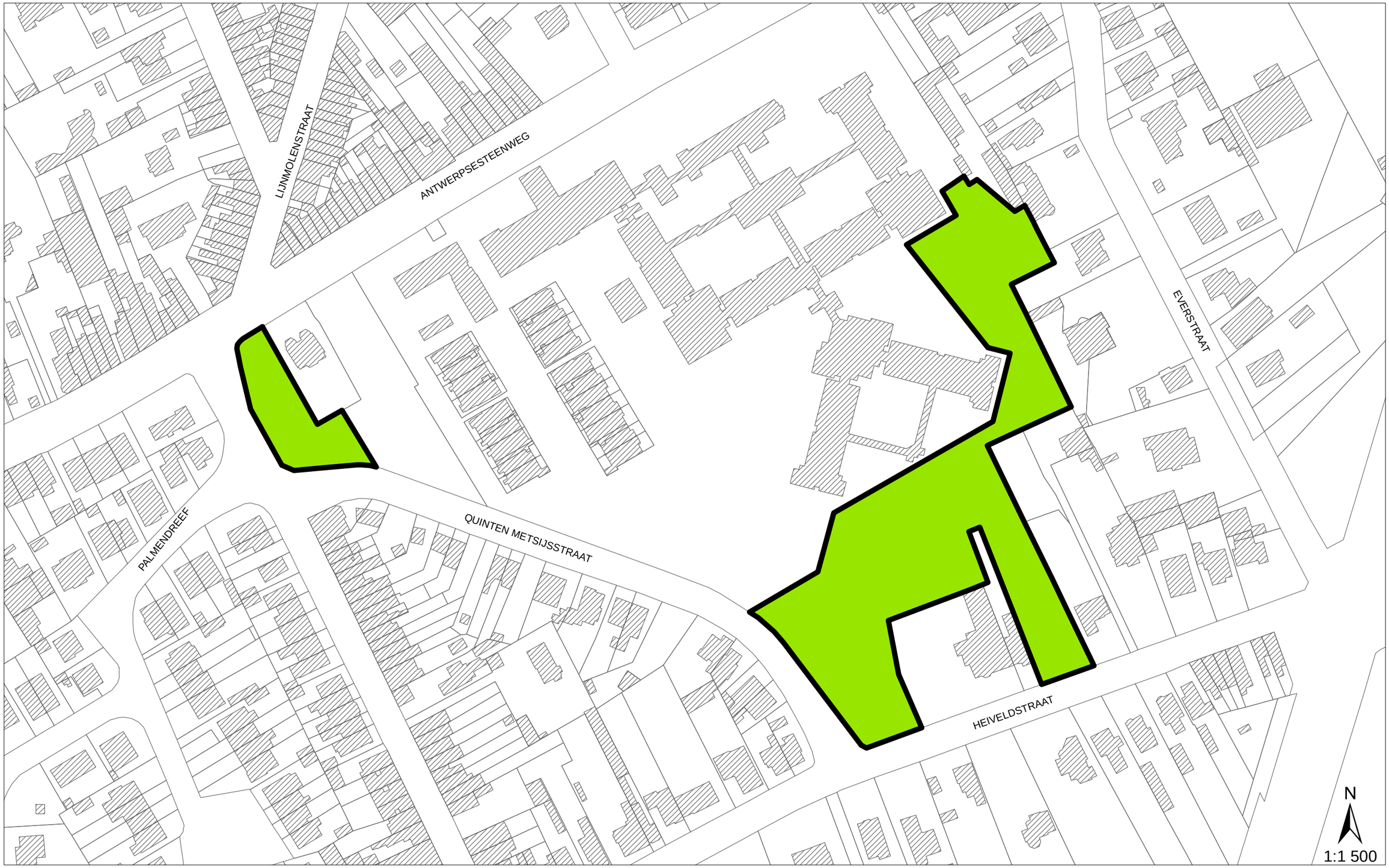




304-Deelgebied Sint-Amandsberg - Heiveld

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

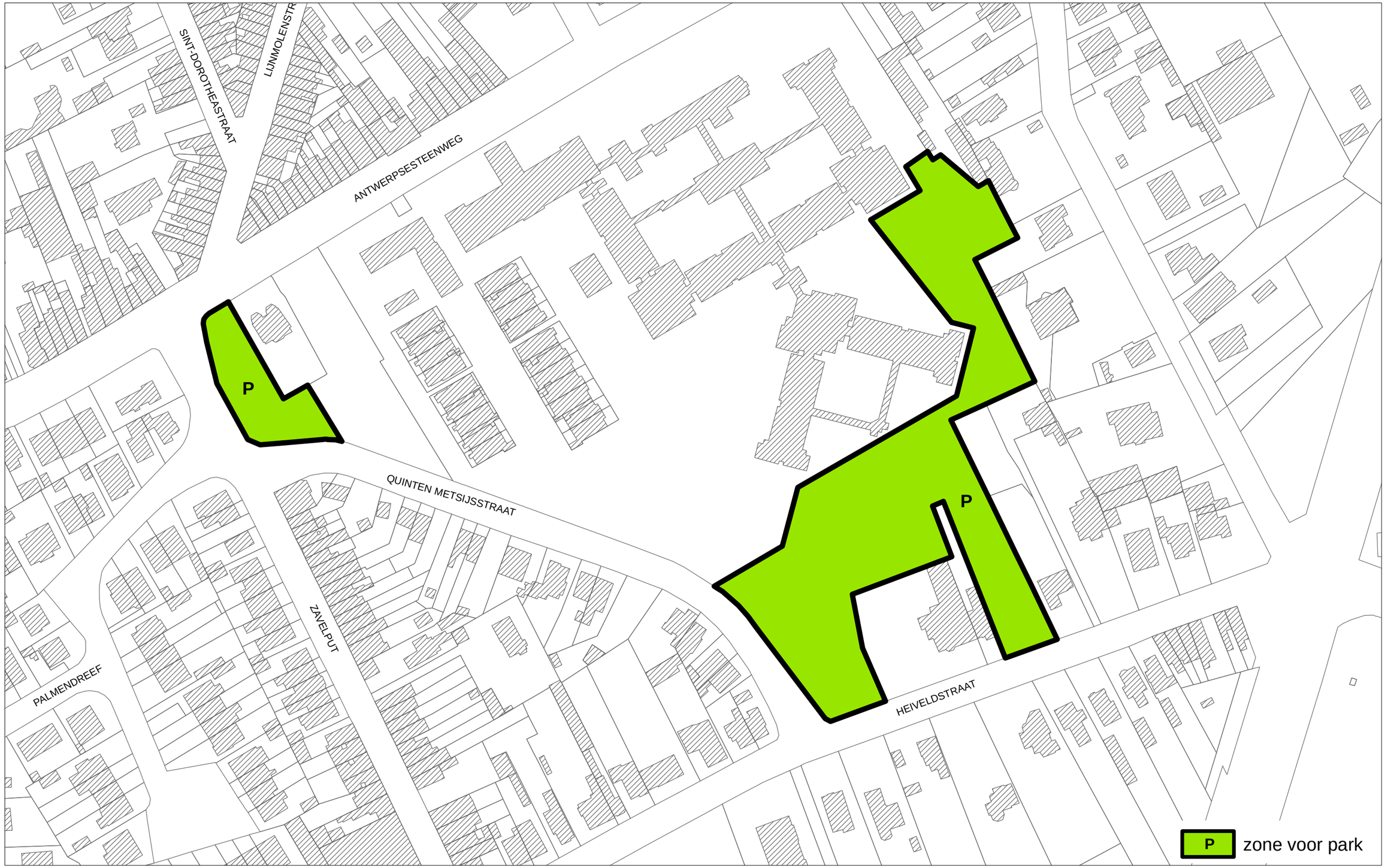
Situeringsplan	Juridische toestand
Luchtfoto	BPA Westveld 1A



304-Deelgebied Sint-Amandsberg - Heiveld

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016)
Luchtfoto	Feitelijke toestand



304-Deelgebied Sint-Amandsberg - Heiveld

Kaart 2. Grafisch plan

0 15 30 60 90 120 150 m

N

1:1 500

deelgebied Sint-Amandsberg – Hippodroomlaan

TOELICHTINGSNOTA

1. *situering*

Het deelgebied is gelegen in de 20e eeuwse gordel rond Gent in deelgemeente Sint-Amandsberg. Het betreft een waardevol eikenbos aan de Hippodroomlaan.

2. *ruimtelijke context*

Het bos vormt een onderdeel van een grotere bosgordel langsheen de Nieuwelaan. Het deelgebied bevindt zich op een site met sociale woningbouw in hogere bebouwing. De boszone omheen de Nieuwelaan vormt een groene long voor de wijk.
Het betreft een bestaand waardevol bos. Bovendien betreft het een publiek toegankelijk gebied. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 2,06 ha en is in eigendom van de Stad Gent.

Het bos rondom de hoogbouw is op de Biologische Waarderingskaart gekarteerd als biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderale ondergroei), voor het grootste deel met een tweede eenheid bremstruweel. De zuidelijke rand is aangeduid als minder waardevol gazon met meer algemene soorten (madeliefje, paardenbloem) en de noordelijke rand, rond de hoogbouw, als gesloten en dichte bebouwing met weinig groen (5 – 20%).

3. *bestaande feitelijke toestand*

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

Het deelgebied is een bos.

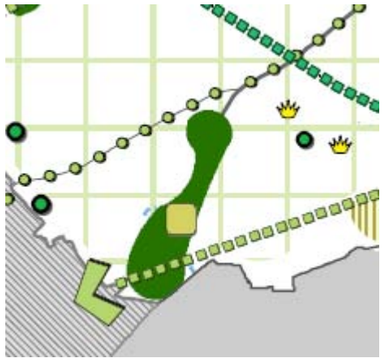
4. *bestaande juridische toestand*

De contour van het deelgebied stemt overeen met de kadastrale grenzen van het stadsperceel 44432C0331/00H002, met uitzondering van de bestaande parking aansluitend bij het noordelijke perceel met appartementsgebouw van de Volkshaard. De juridische toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de weergave van het bestemmingsplan dat hier geldt.

Het bos is gelegen in het stedelijk gebied volgens het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent .
Het deelgebied is aangeduid als “art. 17 zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen” volgens het BPA SA 1d - Westveld.

5. *planningscontext*

In de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan aangeduid als bos in een fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad.



Er zijn geen specifieke toekomstplannen gekend voor het deelgebied.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het zeer waardevol eikenbos maakt deel uit van de groenbuffer langs de Nieuwelaan, die aansluit op het Sint-Baafskouterpark/Rozenbroekenpark. Het vormt groene long voor dit deel van het 20e eeuwse woonwijk in Sint-Amandsberg en vormt een stevige buffer tussen de sociale woningen en de Nieuwelaan. Bovendien is dit bos ook aangeduid op de gewenste groenstructuur.

Het is een structuurbepalend bos dat als dusdanig moet beschermd worden.

7. uitvoering van het RUP

Omdat het een bestaand bos betreft, is de bestemming ‘zone voor bos’ al gerealiseerd. Stad Gent is eigenaar van het deelgebied, er moeten daarom geen verdere acties worden ondernomen.

8. register planbaten en planschade

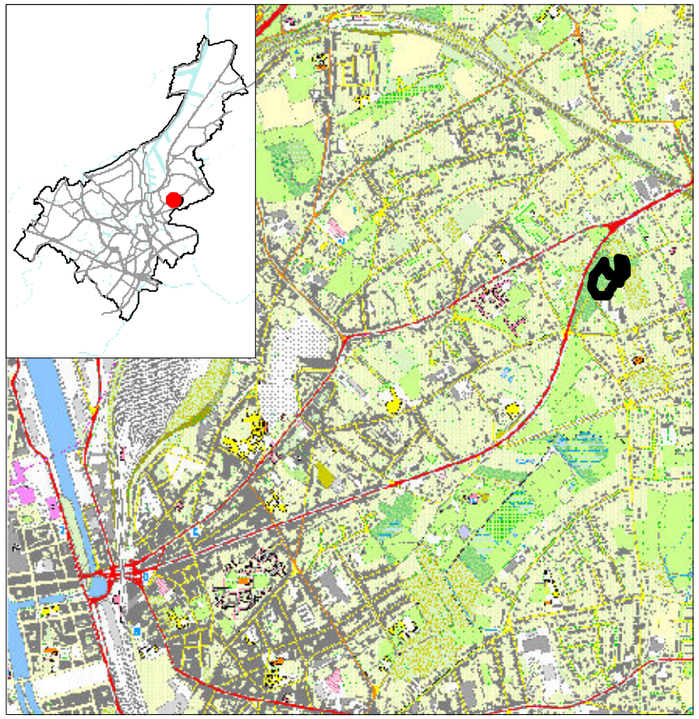
De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg.
De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.
(Gezien het perceel in eigendom is van de Stad Gent is geen planschade van toepassing.)

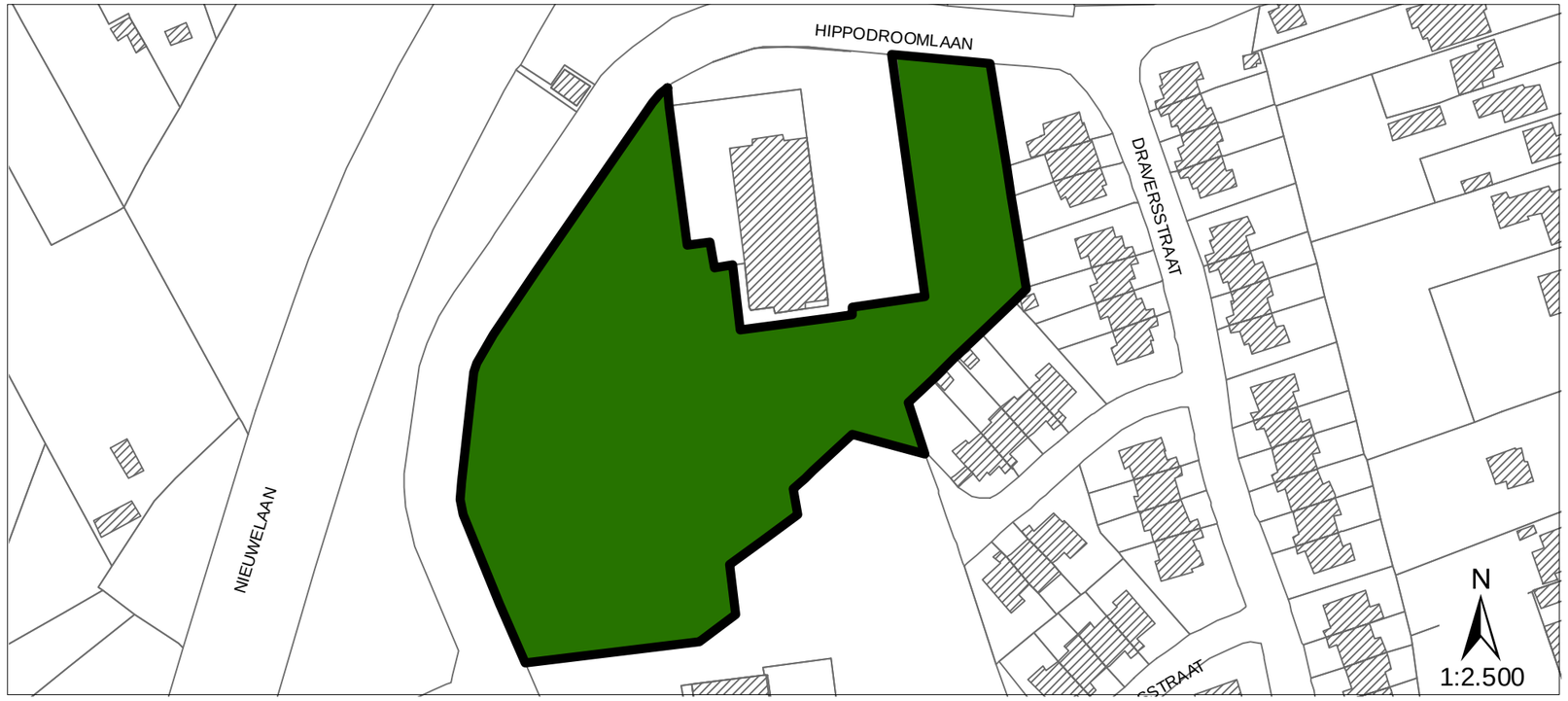
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

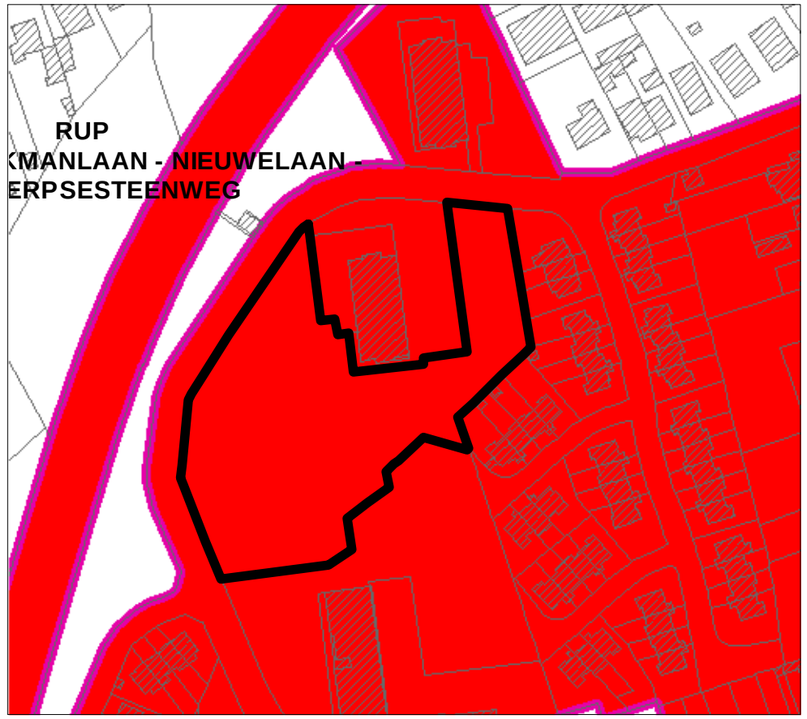
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “SA 1d – Westveld” strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- art. 17 zone voor gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen.

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



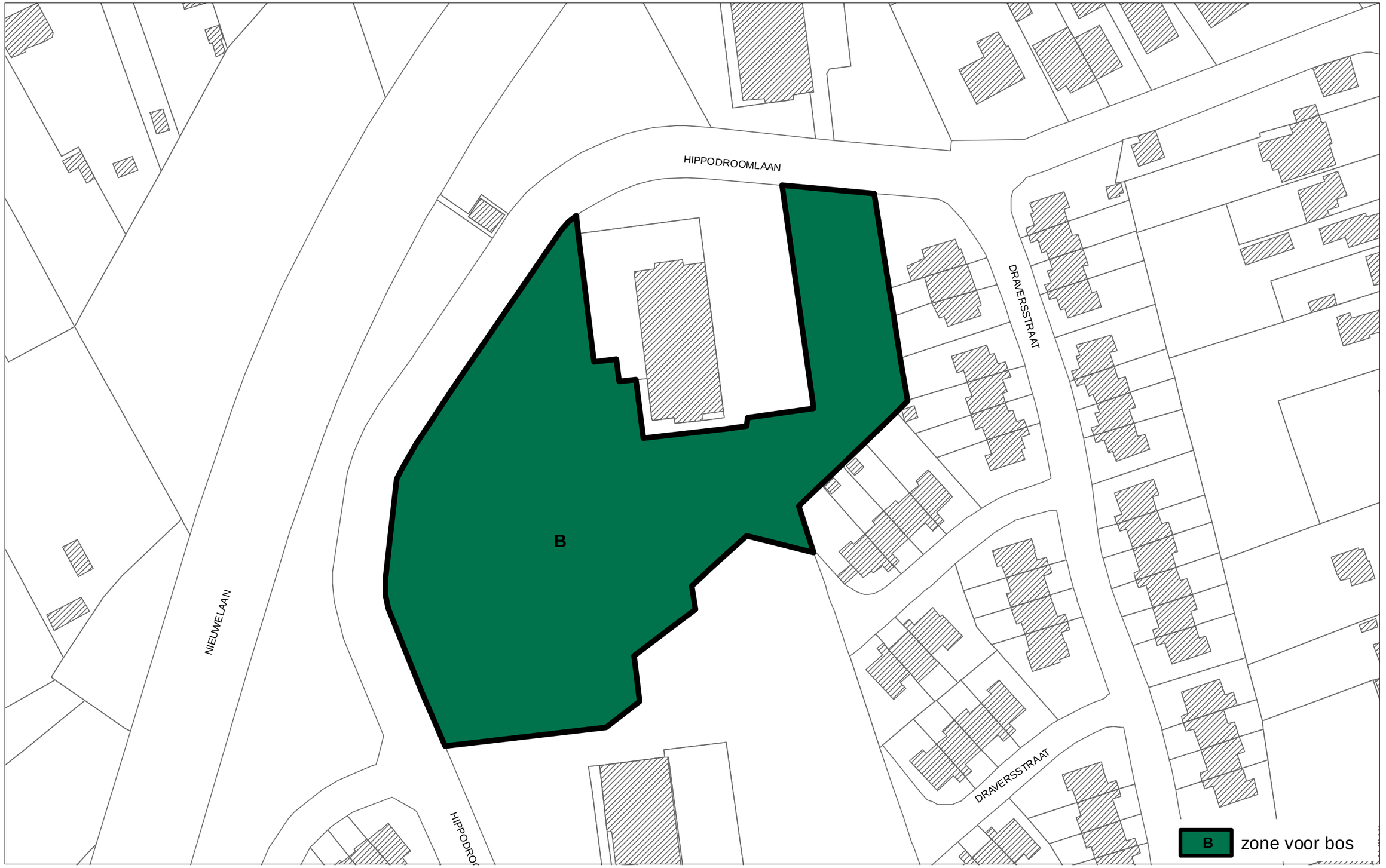




305-Deelgebied Sint-Amandsberg - Hippodroomlaan

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA Westveld Art.17



305-Deelgebied Sint-Amandsberg - Hippodroomlaan

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

deelgebied Sint-Amandsberg – Louis Cloquetstraat

TOELICHTINGSNOTA

1. *situering*

Het deelgebied bestaat uit een parkje gelegen in Sint-Amandsberg, tussen de Antwerpsesteenweg en de spoorweg. Het betreft een kleinschalig parkje op de hoek van de Louis Cloquetstraat en de Halvemaanstraat grenzend aan het Centrum voor Leerlingenbegeleiding (CLB) en de bibliotheek.

2. *ruimtelijke context*

Het betreft een kleinschalig parkje met veel speelmogelijkheden in een buurt met weinig openbare groenvoorzieningen.

Het parkje is in eigendom van een semi-publieke instelling die het CLB uitbaat. Op vraag van de buurt heeft het CLB deze voormalig braakliggende grond ter beschikking gesteld aan de buurt als groenzone, de Groendienst doet het beheer ervan.

Het parkje is biologisch minder waardevol. Het is geselecteerd omdat het een bestaand publiek toegankelijk groengebied betreft. Het heeft een oppervlakte van 434 m².

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 parkje in de Louis Cloquetstraat is vooral een groene speelplek voor kinderen, met een aantal beeldbepalende hoogstammige bomen.

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 Louis Cloquetstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent en bevinden zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

Het deelgebied is gelegen binnen het BPA SA11 Campo-Santo en volgende bestemmingen zijn hier van toepassing:
- zone voor gesloten bebouwing
- zone voor voortuinstroken.

5. *planningscontext*

Deze groenzone is in het Groenstructuurplan aangeduid als woongroen en situeert zich volgens de gewenste groenstructuur in het gesloten bebouwd netwerk van de kern- en binnenstad met verweven groenstructuur.

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. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Het parkje is op vraag van de buurt opengesteld en ingericht. Gezien de belangrijke waarde voor de buurt én de beeldbepalende waarde van de groenzone wordt er dan ook voor gekozen om de huidige bestemming te wijzigen naar een groene bestemming.

Bovendien worden verbouwingswerken aan het CLB gepland. De eigenaar heeft reeds aangegeven de openbare groenzone te willen behouden en betere wisselwerking tussen de groenzone en het gebouw na te streven. Tot slot zou het bebouwen van dit hoekperceel afbreuk doen aan de cultuurhistorische beeldwaarde van de gebouwen van het CLB.

7. *uitvoering van het RUP*

De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er hoeven dus geen specifieke acties ondernomen te worden.

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

8. *register planbaten en planschade*

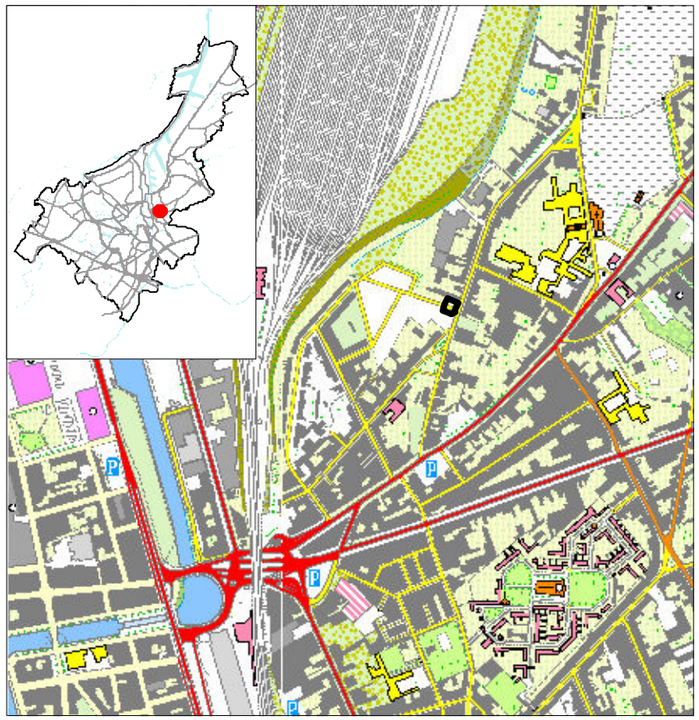
Het perceel komt in theorie in aanmerking voor planschade. De wijziging van de bestemming heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen.
De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

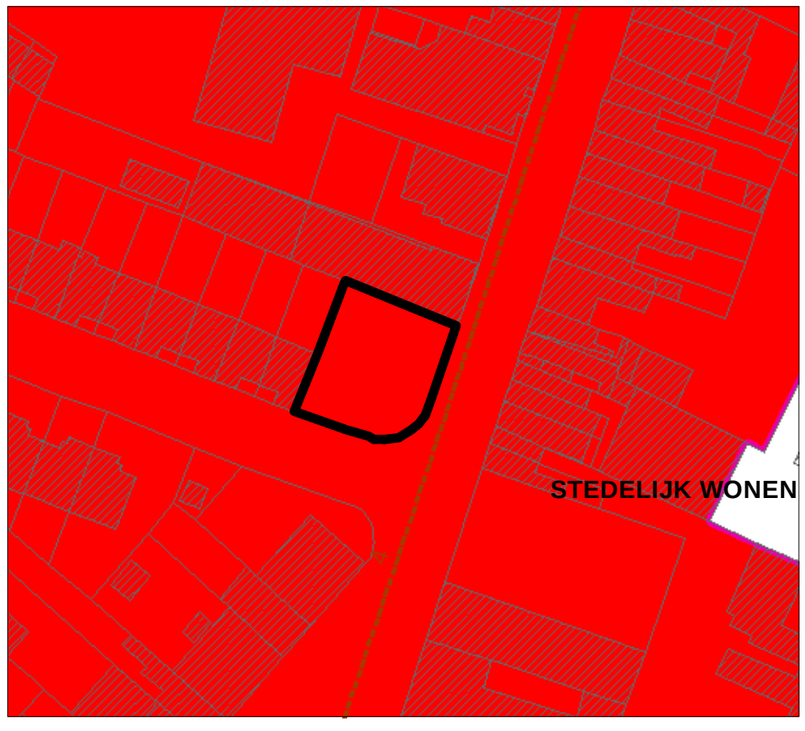
9. *voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP*

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA SA11 Campo-Santo, strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- zone voor gesloten bebouwing
- zone voor voortuinstroken.

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

RUP 169: thematisch RUP groen: toelichtingsnota *voorontwerp*





306-Deelgebied Sint-Amandsberg - Louis Cloquetstraat

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA SA 11 Campo Santo

306-Deelgebied Sint-Amandsberg - Louis Cloquetstraat

Kaart 2. Grafisch plan

0 5 10 20 30 40 50 m

N

1:500

deelgebied Sint-Amandsberg – Louis Cloquetstraat: bijzondere voorschriften

zone voor park (P)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” 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.	
Recht van voorkoop	Het parkje is in semi-private handen (Dienstverleningscentrum). Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit perceel, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Er wordt een recht van voorkoop gevestigd op volgend kadastraal perceel: Afd 18A 277F3.

307 deelgebied Sint-Amandsberg - Oude Bareel

TOELICHTINGSNOTA

1. *situering*

Gelegen in de oostelijke Gentse stadsrand, omvat het deelgebied 2 onderdelen, van elkaar gescheiden door de Achtenkouterstraat, in de verkavelingen op de grens van Sint-Amandsberg (wijk Oude Bareel) en Oostakker (wijk Achtendries). Het deelgebied wordt omringd door de achtertuinen van de huizen langs de Hyacinth Lippensstraat, Pijkestraat, Orchideestraat, Beelbroekstraat, Zénobé Grammestraat en Achtenkouterstraat.

2. *ruimtelijke context*

Het deelgebied bevindt zich zowel op grondgebied van Sint-Amandsberg als van Oostakker. De Achtenkouterstraat die dwars door het deelgebied loopt, vormt de grens tussen beide deelgemeenten.

Figuur 1: orthofoto

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

Figuur 2: extract uit de Ferrariskaart (1771 - 1778)

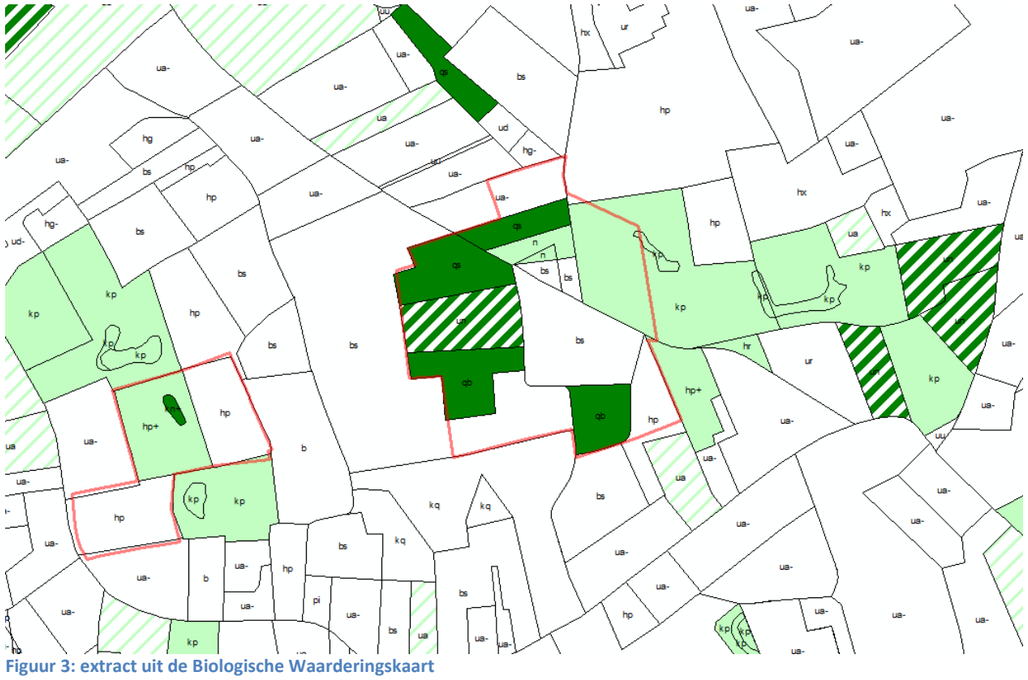
Het open ruimtegebied ten noorden van de Achtenkouterstraat, op grondgebied Oostakker, bestaat uit weides, knotbomen, grachten en een bosje. Twee boerderijen liggen er middenin. Een deel van het gebied is afgesloten als private parktuin, welke een trage weg doormidden snijdt.

Het deelgebied bestaat uit twee onderdelen. Het noordelijke onderdeel, langs de Achtenkouterstraat bestaat uit verspreide bosjes, graslanden, akkers en een gedeelte van de langgerechte parkachtige tuin. Binnen dit onderdeel bevinden zich twee bebouwde percelen die op het kadaster gekend staan als “huis” en als “bergplaats”. De noordelijke grens wordt bepaald door de afbakening van het gewestelijk RUP (zie verder). Het zuidelijke onderdeel, gelegen langs de Beelbroekstraat, bestaat uit natte graslanden met verschillende kleine landschapselementen.

Biologische waarderingskaart

Natte (kwel) zone ten westen van het Lijnmolenpad
Het betreft een combinatie van al voor de natuur waardevolle vegetaties en een aantal percelen met potentie.
Van noord naar zuid komen de volgende vegetatietypes voor: een biologisch zeer waardevolle goed ontwikkelde veedrinkpoel midden in een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden met (tweede eenheid) minder goed ontwikkeld vochtig, licht bemest grasland (dotterbloemhooiland) en ten oosten en ten zuiden daarvan minder waardevol soortenarm permanent cultuurgrasland.

Droge en hoger gelegen zone ten oosten van het Lijnmolenpad
De boskern, die zich uitstrekt over de Achtenkouterstraat, bestaat uit biologisch zeer waardevol zuur eikenbos (vaak met ruderale ondergrond) en eiken-berkenbos, met daartussenin een biologisch minder waardevol perceel met zeer waardevolle elementen residentiële woonwijk met deel opgaand groen (>80%).
Ten noorden van de Achtenkouterstraat, werden de aangrenzende percelen als volgt gekarteerd, van noord naar zuid: open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 -60 %), waardevolle loofhoutaanplant, waardevol kasteelpark met (2de eenheid) soortenrijk permanent cultuurgrasland met relicten van halfnatuurlijke graslanden en loofhoutaanplant en enkele biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem.
Ten zuiden van de Achtenkouterstraat ligt er nog een geïsoleerd biologisch zeer waardevol eiken-berkenbosje en aansluitend daarop voornamelijk biologisch minder waardevolle akkers op zandige bodem, behalve in de zuidoostelijk hoek een soortenarm permanent cultuurgrasland.



Figuur 3: extract uit de Biologische Waarderingskaart

Kwetsbare soorten
De Groendienst 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 open ruimtegebied Oude Bareel 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.

Algemeen
Het deelgebied bestaat uit al aanwezige waardevolle natuur en bos, maar het is eveneens geselecteerd in functie van de ontwikkeling van nieuw bos en nieuwe natuur.
Het deelgebied zoals opgenomen in het RUP groen heeft een totale oppervlakte van 6,56 ha. Het is voornamelijk in private eigendom. Er is echter 1 perceel aangeduid dat in eigendom van het OCMW is. Vier andere percelen zijn in eigendom van de Stad Gent.

Figuur 43: publieke eigendomsstructuur (groen: OCMW, paars: Stad Gent)

3. *bestaande feitelijke toestand*

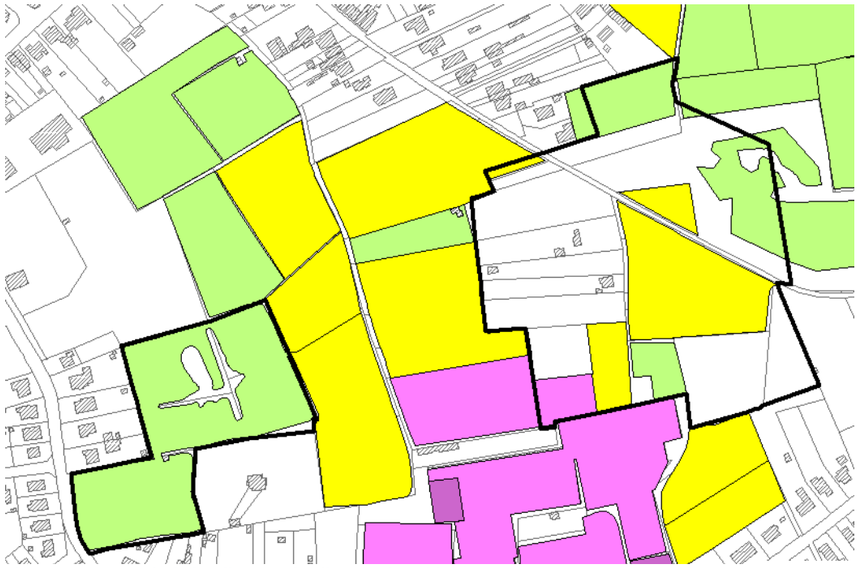
De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan “feitelijke en juridische toestand” via de luchtfoto en de feitelijke toestand.

De percelen gelegen binnen de perimeter van het groenRUP zijn in gebruik als grasland, akker, bos en tuin. Ter hoogte van het bosje bevindt zich een zonevreemde woning.

Een groot deel van de gronden ten noorden van de Achtenkouterstraat zijn ingericht als onderdeel van een private parktuin.

In het openruimtegebied buiten de afbakening van het thematisch RUP groen, is een trage weg gelegen: het Lijntjespoelpad, tussen de Zénobe Grammestraat en de Beelbroekstraat. In het deelgebied langs het bosje in de Achtenkouterstraat, loopt een trage weg richting de Beelbroekstraat. Deze trage weg loopt echter dood.

Het westelijk gedeelte is volledig opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2017) als “grasland” (groen). In het oostelijk gedeelte zijn een aantal percelen versnipperd opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik als “granen, zaden en peulvruchten” (oranje), “grasland” en “groenten, kruiden en sierplanten” (teelt op groeimedium in open lucht) (roze). Een gedeelte van de parkachtige tuin is opgenomen als geregistreerd grasland.



Figuur 4: extract uit de landbouwgebruikspercelen (2017)

Het westelijk onderdeel van deelgebied ‘Oude Bareel’ is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Figuur 5: extract kaart 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 Oude Bareel is volledig gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent.

Het deelgebied is volgens het gewestplan bestemd als woongebied. Deze bestemming werd later verfijnd in twee BPA's.

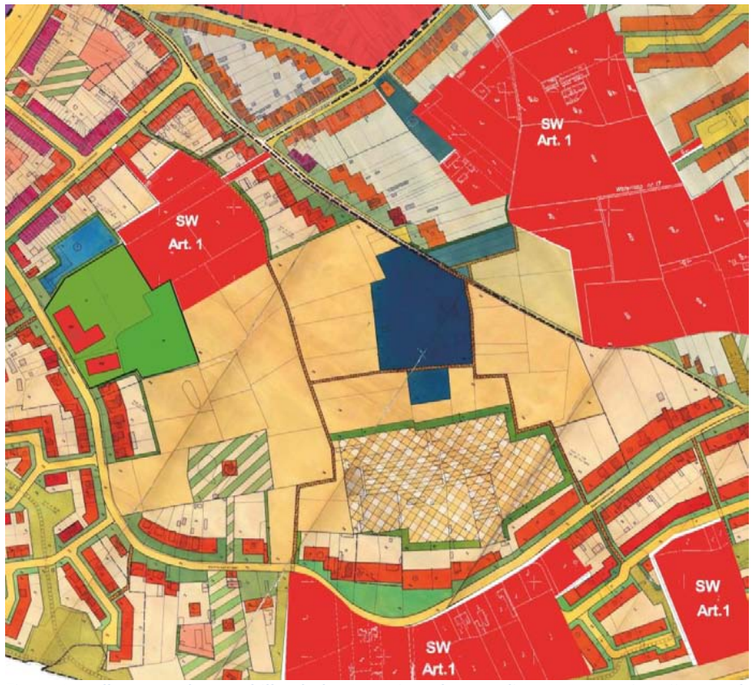
Het gedeelte ten noorden van de Achtenkouterstraat is gelegen in het BPA 'SA 10 Achtendries 2' (goedgekeurd op 27 februari 1991). Volgende bestemmingen zijn hier van toepassing:
- zone voor landbouw
- zone voor bos
- zone voor wandel- en fietswegen
- zone voor koeren en tuinen.

De feitelijke toestand komt niet helemaal overeen met de bestemmingen. De zone aangeduid in functie van landbouw is ingericht als private parktuin. De wandel- en fietswegen zijn niet uitgevoerd.

Het gedeelte ten zuiden van de Achtenkouterstraat is gelegen in het BPA 'SA 4 Oude Bareel' (goedgekeurd op 22 mei 1997). Volgende bestemmingen zijn hier van toepassing:
- zone voor land- en tuinbouw
- zone voor loofbos
- zone voor wandel- en fietswegen
- zone voor buffergroen.

De groenbuffer rond het serrecomplex werd nooit gerealiseerd. De oostelijke trage weg richting de Beelbroekstraat is nooit gerealiseerd. De twee bebouwde percelen bevinden zich binnen de boszone.

Het deelgebied grenst in het noordoosten en noordwesten aan twee deelprojecten uit het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' die bestemd zijn als "stedelijk woongebied", namelijk 'deelproject Achtendries 2' en 'deelproject Oude Bareel'.
In het westen grenst het deelgebied Oude Bareel aan een deelgebied uit het gemeentelijk RUP 'stedelijk wonen'.
Het gedeelte dat grenst aan de het openruimtegebied is in dit gemeentelijk RUP aangeduid als "natuurgebied.



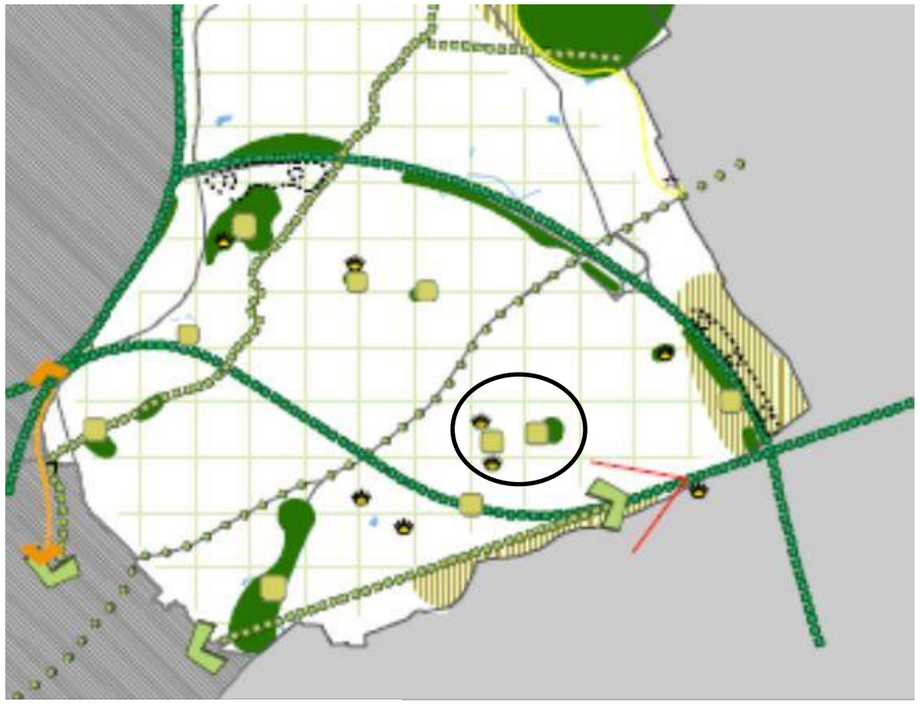
Figuur 6: collage van de verschillende bestemmingsplannen die van toepassing zijn voor het deelgebied en de omgeving (het betreft een eigen collage, deze kaart heeft geen verordenend statuut)

Er zijn geen vergunningen afgeleverd voor de twee bebouwde percelen.
Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen van toepassing binnen de afbakening van het deelgebied.

De Achtenkouterstraat is opgenomen in de atlas der buurtwegen.

5. Planningscontext

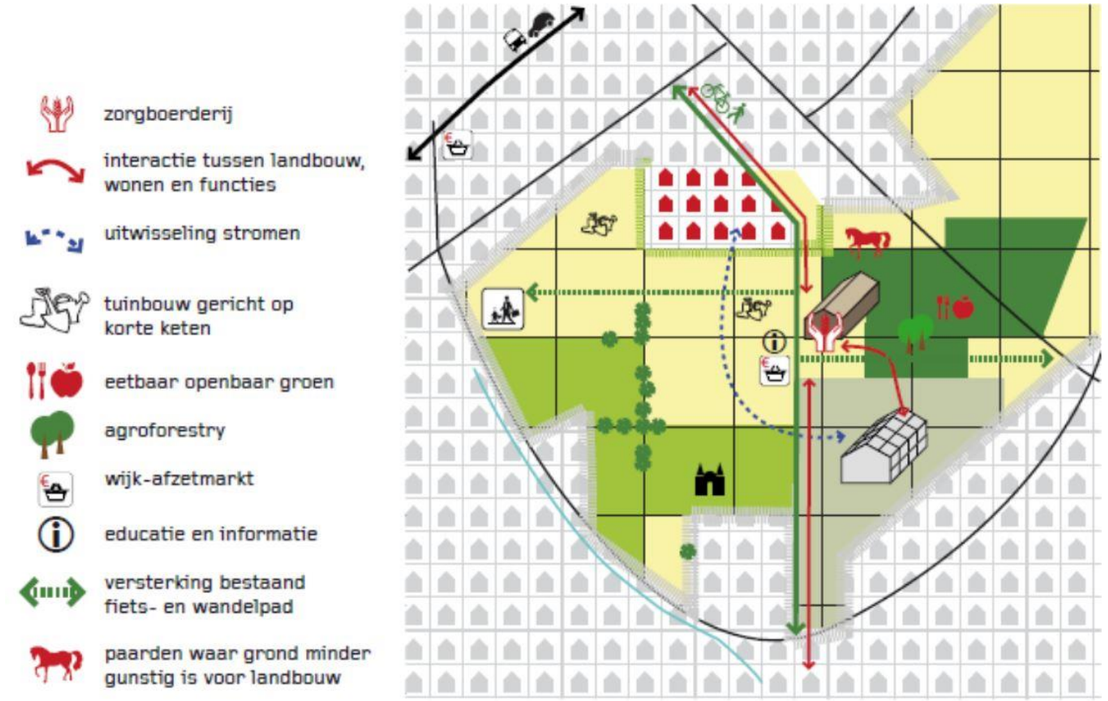
<u>Groenstructuurplan</u>
De gewenste groenstructuur van de randstad noord-oost duidt het gebied aan als fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad. Het Mierenbosje is aangeduid als bos en kleinere natuurkern en het biologisch waardevol grasland thv de Beelbroekstraat als onderdeel van de kasteelparken is eveneens aangeduid als kleinere natuurkern.



Figuur 8: extract uit het plan 'gewenste groenstructuur Randstad Noord-Oost' van het Groenstructuurplan

Landbouwstudie

Het binnengebied 'Oude Bareel', waarvan de twee RUP-deelgebieden deel uitmaken, is in de landbouwstudie onderzocht als casegebied binnen de randstad. De zone werd geschikt bevonden voor een landbouwpark op wijkniveau.

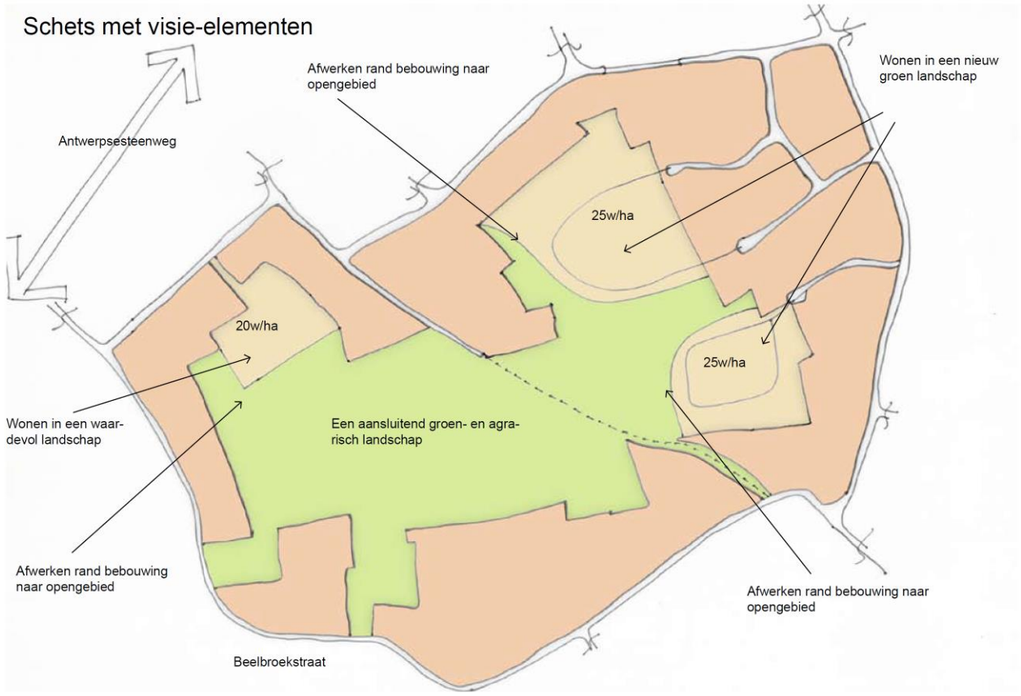


Figuur 9: extract eindrapport 'Visie op landbouw' (2014)

Ontwikkelingsvisie omgeving SW Achtendries 2 – SW Oude Bareel

Naar aanleiding van het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent, waarbij twee zones in het open ruimtegebied omgezet werden naar "stedelijk woongebied", maakte de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning in 2009 een ontwikkelingsvisie op.

Uit dit onderzoek kwam naar voor dat een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van het gebied is dat groen en agrarisch landschap het bindmiddel vormen in de wijk. De nieuwe woonontwikkeling moet gebeuren in, en met respect voor het waardevol landschap.



Figuur 107: extract uit de ontwikkelingsvisie (2009)

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Een aantal percelen van dit deelgebied, in de natte kwelzone ter hoogte van de Beelbroekstraat en rond het Mierenbosje, hebben op dit moment al een belangrijke biologische waarde. In het RUP groen wordt er 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. Op die manier bestaat de garantie dat deze waardevolle natuur behouden blijft en verder kan ontwikkelen.

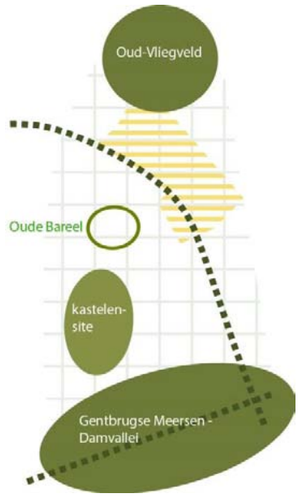
Dit deelgebied heeft echter ook veel potentieel om uit te groeien tot een volwaardig aaneengesloten open ruimte- en natuurgebied met ruimte voor bosuitbreiding. Het vormt een belangrijke groene long in het verkavelde 20e eeuwse woongebied op de rand van Sint-Amandsberg en Oostakker.

Om deze onderdelen van de gewenste groenstructuur, tevens een hotspot, te beschermen en kansen te geven om uit te groeien tot nog waardevollere natuur, worden deze gebieden expliciet beschermd in voorliggend thematisch RUP groen.

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

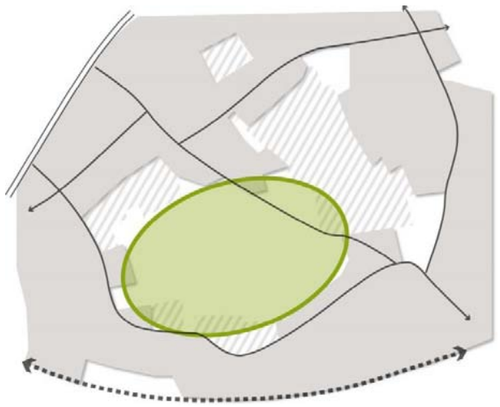
<u>Concept groen netwerk (macro)</u>

De Oude Bareel ligt ingesloten door bebouwing, maar vormt wel een ecologische stapsteen tussen de groenpool Gentbrugse Meersen-Damvallei, de kastelensite Destelbergen en de groenpool (in ontwikkeling) Oud-Vliegveld.



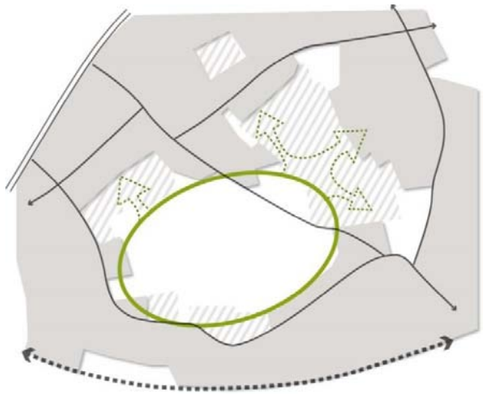
<u>Concept open ruimte binnen bebouwd weefsel</u>

De Oude Bareel is een kleinschalig openruimtegebied binnen een sterk bebouwd weefsel. Ten gevolge van de keuzes die gemaakt werden bij het gewestelijk RUP “afbakening grootstedelijk gebied Gent” zal de rand tussen de bebouwing en de open ruimte verder verdicht worden. Op de noordoostelijke en noordwestelijke rand van het openruimtegebied werden namelijk twee zones herbestemd als stedelijk woongebied. In voorliggend thematisch RUP groen wordt dan ook heel bewust gekozen om de resterende open ruimte als dusdanig te behouden. Deze open ruimte is voldoende groot om structuur te bieden aan het omliggende weefsel, de 20e eeuwse gordel die voornamelijk bestaat uit verkavelingen, villa’s en densere bebouwing. De open ruimte functioneert als een groene long, heeft een verkoelend effect en laat waterinfiltratie in een sterk verharde omgeving toe. De doorwaadbaarheid ervan heeft tot gevolg dat het gebied ook een (zacht) recreatieve rol vervult. De open ruimte heeft dan ook een grote meerwaarde voor de omliggende woonwijken.



Concept infiltratie groen netwerk in nieuwe woonwijken

Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonwijken, mogelijk door het gewestelijk RUP “afbakening grootstedelijk gebied Gent”, moet het groen van de open ruimte kunnen infiltreren in het nieuwe bebouwde weefsel. De woonwijken moeten op zo’n manier ontworpen worden dat er groene aders tussen de open ruimte en de bestaande woongebieden behouden blijven. Gezien deze zones reeds opgenomen zijn in een gewestelijk RUP maken ze geen onderwerp uit van voorliggend thematisch RUP groen. Bij de verdere beoordeling van projecten wordt echter wel rekening gehouden met dit concept.

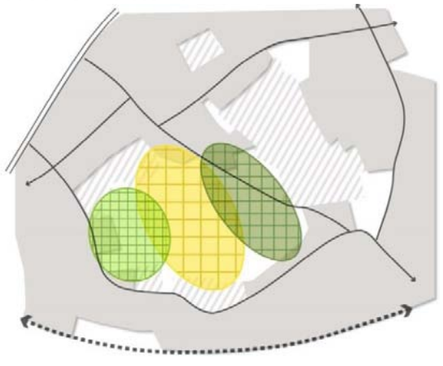


Concept kleinschalig en gedifferentieerd landschap

De gewenste ontwikkeling van het gebied bouwt verder op de bestaande kwaliteiten en eigenschappen. De reeds aanwezige variatie in het landschap wordt versterkt zodat een gedifferentieerd openruimtegebied ontstaat met een afwisselend kleinschalig landschap, een grote biodiversiteit, ruimte voor (stads)landbouw en een kleinschalig tragewegennetwerk. De eigenheid van drie verschillende deelruimtes wordt behouden en versterkt.

De bestaande waardevolle ecologische groenzones worden beschermd en verder uitgebouwd met elk hun eigenheid. Zo is het wenselijk om het bestaande “Mierenbosje” op de hoger gelegen gronden verder uit te breiden tot een massievere bosstructuur. De bestaande natuurzones op de lager gelegen nattere gronden krijgen ontwikkelingskansen om verder uit te breiden en te versterken. De centrale landbouwzone kan behouden blijven en wordt bij voorkeur omgevormd tot een kleinschalig stadsgericht en biologisch agrarisch gebied met een sterke wisselwerking met de omliggende woonwijken, zoals bijvoorbeeld een zelfoogstbedrijf of landbouw gericht op korte keten. De diversiteit in het openruimtegebied zorgt voor een gevarieerde beleving en is daardoor op lokaal niveau aantrekkelijk voor wandelaars en fietsers.

De kleine landschapselementen, zoals struweel, houtkanten, knotbomen, poelen, grachten enz. worden behouden en versterkt.

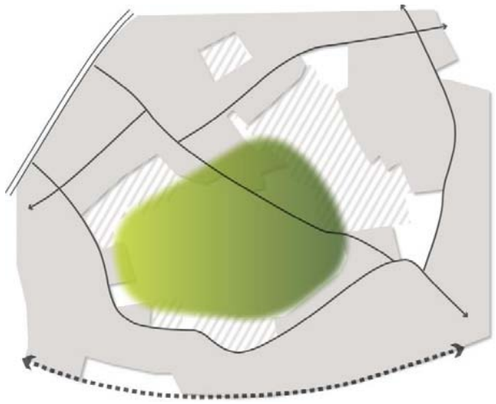


Concept: creëren van gradiënten

Er wordt gekozen om de bos- en natuurontwikkeling af te stemmen op het reliëf, de bodem en waterhuishouding.

De zone rond het bestaande Mierenbos is gelegen op drogere gronden en biedt mogelijkheid tot bosuitbreiding en omvorming tot een waardevol Eiken-Beukenbos.

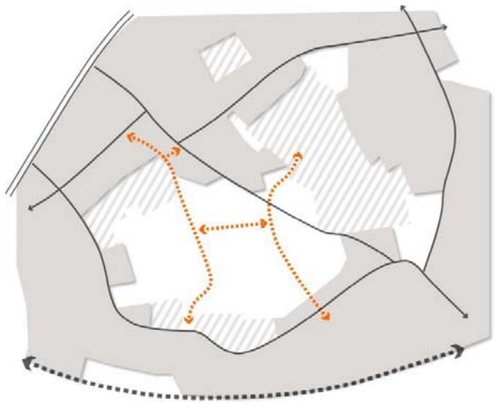
Het uiterste westen van het openruimtegebied is gelegen in een depressie en is ideaal voor de ontwikkeling van waardevolle nattere graslanden.



Concept: doorwaadbaarheid

Het openruimtegebied van de Oude Bareel functioneert als een stiltegebied voor de omgeving. Het is de plek waar omwonenden tot rust kunnen komen en kunnen wandelen. Er wordt dan ook expliciet gekozen om het bestaande tragewegennetwerk verder uit te bouwen tot een fijnmazig netwerk. Minstens de aanleg van het tragewegennetwerk zoals opgenomen in de huidige BPA’s wordt nagestreefd.

Langs de trage wegen kan het toevoegen van een aantal eenvoudige spelprikkels bijdragen tot een gevarieerde beleving van het gebied en wordt het openruimtegebied eveneens aantrekkelijk voor gezinnen.



Om dit tragewegennetwerk te kunnen realiseren ontbreken twee essentiële schakels. De eerste ontbrekende schakel is een verbinding tussen het Lijntjespoelpad en het Achtenkouterpad. Deze verbinding bevindt zich op eigendom van de Stad Gent en kan op korte termijn uitgevoerd worden. De tweede essentiële schakel is het doortrekken van het Achtenkouterpad naar de Beelbroekstraat. Momenteel loopt dit pad dood ter hoogte van

het Mierenbosje en de serres. Ter hoogte van de Beelbroekstraat is er tussen de bebouwde percelen echter een apart kadastraal perceel met een breedte van ca. 4,5m aanwezig om dit pad te verwezenlijken. Het pad is echter afgesloten. Er wordt nog verder onderzocht op welke manier dit pad gerealiseerd kan en opengesteld kan worden. Overleg met de eigenaars is nodig en verschillende instrumenten kunnen worden ingezet.

Concept: versterken van het cultuurhistorisch landschap en bouwkundig erfgoed

Het openruimtegebied is een relict van een kleinschalig landschap. Het gebied functioneert al meer dan honderd jaar als een open ruimte in de rand van Gent, ingesloten door verkavelingen. Daarnaast zijn op de rand van het gebied nog een aantal waardevolle kasteelparken met bijhorende landschapselementen zoals waterpartijen of bomenrijen aanwezig. Deze elementen worden behouden en waar mogelijk versterkt.

Gevolgen voor opname in RUP groen

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

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

7. uitvoering van het RUP

Voor delen van het deelgebied komt de feitelijke toestand reeds overeen met de nieuwe bestemming. Zo is het Mierenbosje en de biologisch zeer waardevolle bosjes langs de Achtenkouterstraat reeds gerealiseerd. wee percelen aangeduid als “zone voor natuur” zijn op dit moment reeds biologisch waardevol.
Eén bebost perceel is reeds in eigendom van de Stad Gent. Een ander bebost perceel, grenzend aan de Achtenkouterstraat, is eigendom van het OCMW. Er wordt overleg opgestart met het OCMW in functie van de overdracht van dit bosje naar de Stad Gent.

.

T

In functie van de het realiseren van de bosuitbreiding en beoogde natuurontwikkeling is een samenhangend beheer in dit gebied en het vrijwaren van de toegankelijkheid via de vermelde trage wegen van belang. Daarom komen de percelen binnen dit deelgebied die momenteel nog niet in eigendom zijn van de overheid, in scope voor opname in het ontwerp van onteigeningsplan. Er zullen met de eigenaars gesprekken gevoerd worden in functie van de realisatie van de doelstellingen vooropgesteld in dit RUP (zie ook hoofdstuk 5 van de procesnota).

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 geen landbouwbedrijfszetels gelegen binnen het deelgebied, dus dat zou betekenen dat er enkel bebouwd kan worden in functie van een nieuwe landbouwbedrijfszetel. Met de herbestemming in het thematisch RUP groen, wordt dit onmogelijk.
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, in principe kapitaalschade kan vragen aan de VLM.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA SA10 Achtendries 2 en BPA SA 4 Oude Bareel, strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor landbouw
- zone voor land- en tuinbouw
- zone voor bos
- zone voor loofbos
- zone voor koeren en tuinen
- zone voor buffergroen
- zone voor wandel- en fietswegen.

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.

10. landbouwimpact

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.
De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:
– de registratie van de gebruikspercelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
– de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

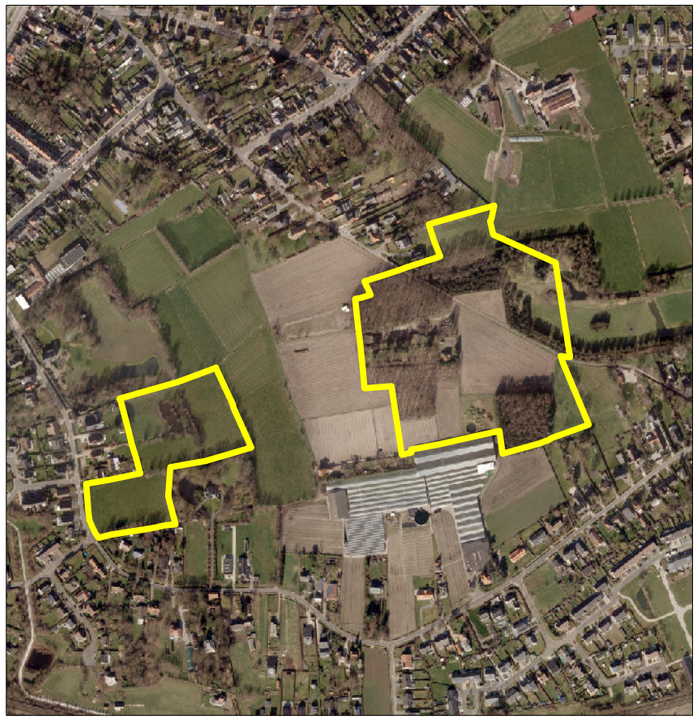
Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Oude Bareel:

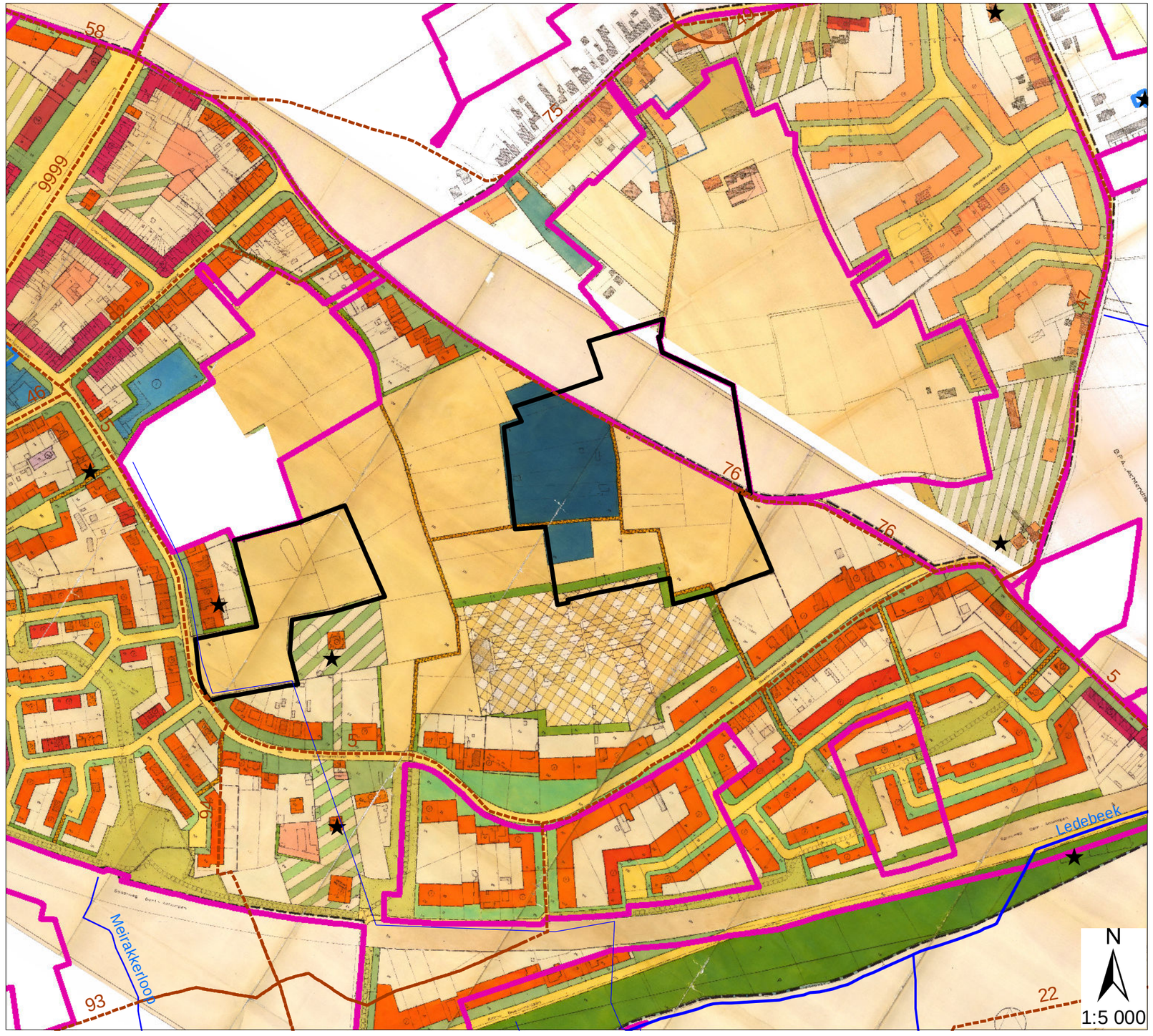
- totale oppervlakte (in ha): 8.9
- oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha): 4.6
- aantal gebruikspercelen: 10
- % in landbouwgebruik: 52
- aantal gebruikers: 3

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

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

Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. Rekening houdend met de conclusies uit het LER is voor dit deelgebied nood aan verder onderzoek naar flankerende maatregelen. De opties die de Stad Gent hiervoor in eerste instantie verder wenst te onderzoeken zijn beschreven in de algemene toelichtingsnota.

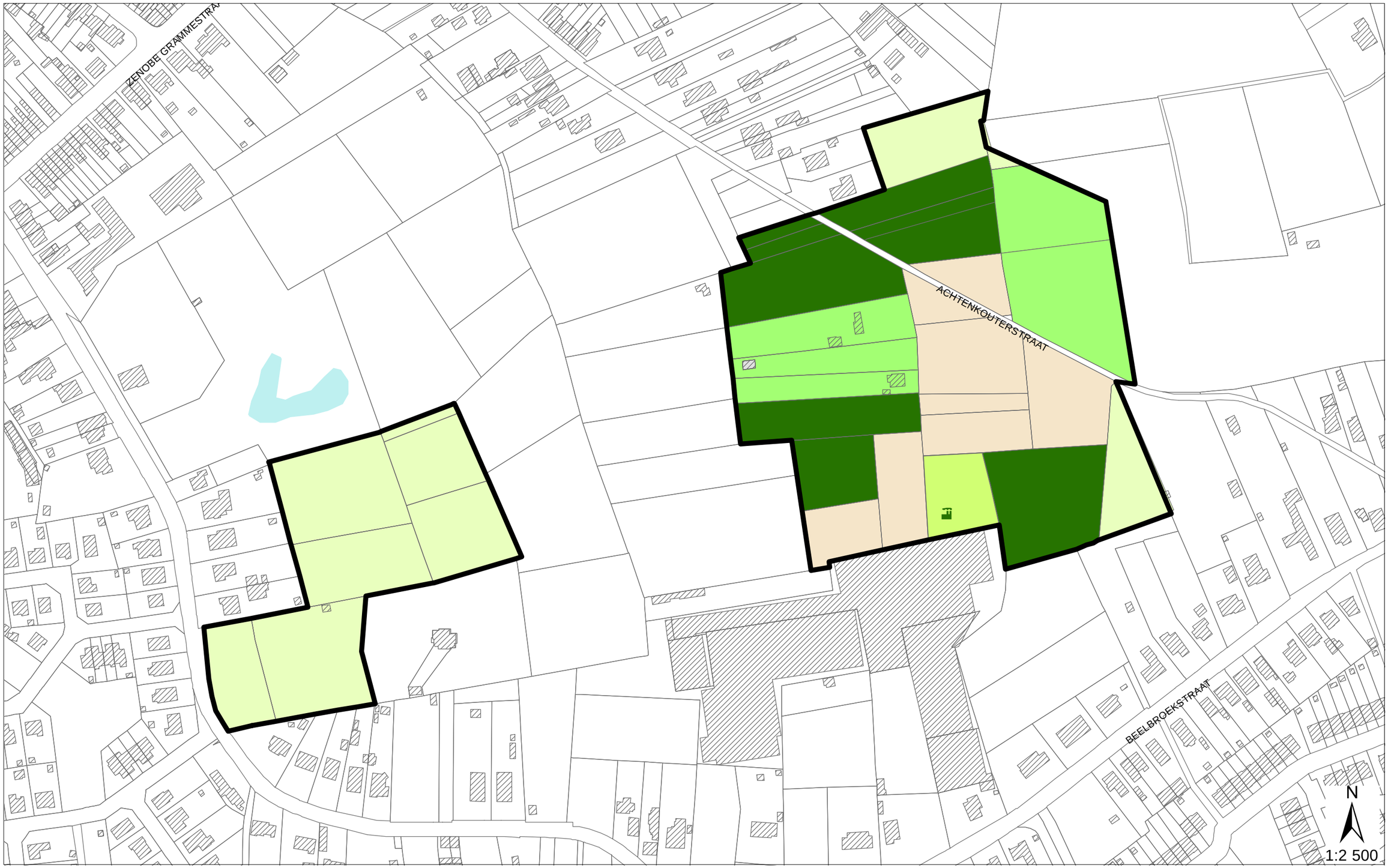




307-Deelgebied Sint-Amandsberg - Oude Bareel

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

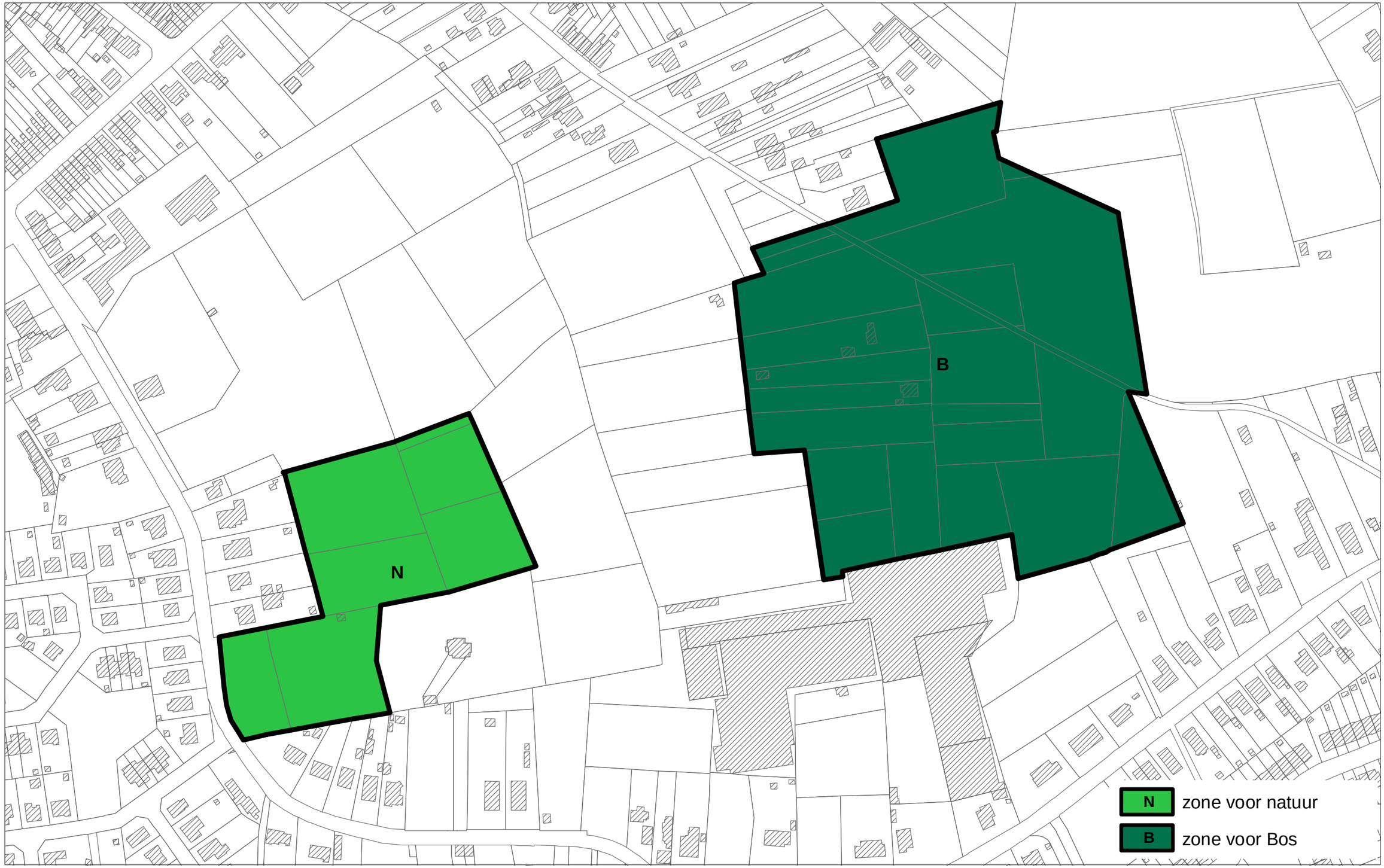
Situeringsplan	Juridische toestand
Luchtfoto	BPA Oude Bareel, BPA Achtendries 2



307-Deelgebied Sint-Amandsberg - Oude Bareel

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	



307-Deelgebied Sint-Amandsberg - Oude Bareel

Kaart 2. Grafisch plan

0 25 50 100 150 200 250 m

N

1:2 500

deelgebied Sint-Amandsberg - Oud Sint-Amandsberg

TOELICHTINGSNOTA

1. *situering*

Het deelgebied bestaat uit twee parkjes. Beide parkjes situeren zich in de 19e eeuwse gordel in Sint-Amandsberg, één aan de Wasstraat en één aan de Dendermondsesteenweg, op wandelafstand van het station Gent Dampoort.

2. *ruimtelijke context*

Het betreft twee bestaande publiek toegankelijke groengebieden, beiden in eigendom van de Stad Gent.

<u>Wasstraat</u>
In deze dicht bevolkte buurt is speelruimte van groot belang. Kinderen kunnen er klauteren op de speeltuigen, jongeren kunnen basketten en ouders kunnen verpozen op een bankje. In het park staat een gebouw met spelotheek. Dit gebouw wordt op korte termijn gesloopt. Het parkje is aan een opknapbeurt toe.

De woongroenzone is gekarteerd als biologisch waardevol park (Wasstraat), als tweede eenheid recreatiezone bijna uitsluitend voetbalvelden met midden in een verharde oppervlakte zonder groen met als 2de eenheid park.

<u>Banierpark</u>
Dit parkje ligt aan de Dendermondsesteenweg. Het parkje werd in overleg met de buurtbewoners aangelegd en bevat heel wat eetbaar groen: kruiden, fruitbomen en bessenstruiken. Het is een sneukeltuin, waarvan jong en oud mag snoepen. Om het groen te kunnen onderhouden, organiseren buurtbewoners zo'n vier keer per jaar werkdagen.

Deze zone voor woongroen is aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat) met (als tweede eenheid) loofhoutaanplant en hoogstamboomgaard. De randen, verharde oppervlakte (parking etc.) zonder groen en gesloten en dichte bebouwing met weinig groen (5 – 20%), zijn mee opgenomen binnen de afbakening van het RUP groen in functie van een mogelijke toekomstige optimalisatie.

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 parkje in de Wasstraat is vooral een speelplek voor kinderen, het Banierpark is vooral een sneukeltuin (zie ook ruimtelijke context).

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.

Beide parkjes zijn gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent en bevinden zich in de bestemming “woongebied” volgens het gewestplan.

5. planningscontext

Beide zones voor woongroen situeren zich volgens de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan in gesloten bebouwd netwerk van de kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en het fijnmazig groen netwerk en zijn gelegen in een prioritaire zoekzone voor wijkpark. In Sint-Amandsberg is er een groot tekort aan openbaar recreatief groen, voornamelijk in het dens bebouwde gebied in de omgeving van de Dendermondsesteenweg, vanaf Dampoort-Station tot aan de Schelde.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft gerealiseerde en bestaande parken die behoren 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. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

Het gebouw in het park langs de Wasstraat zal gesloopt worden. Er wordt geen nieuw gebouw voorzien.

7. uitvoering van het RUP

De parkjes zijn 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

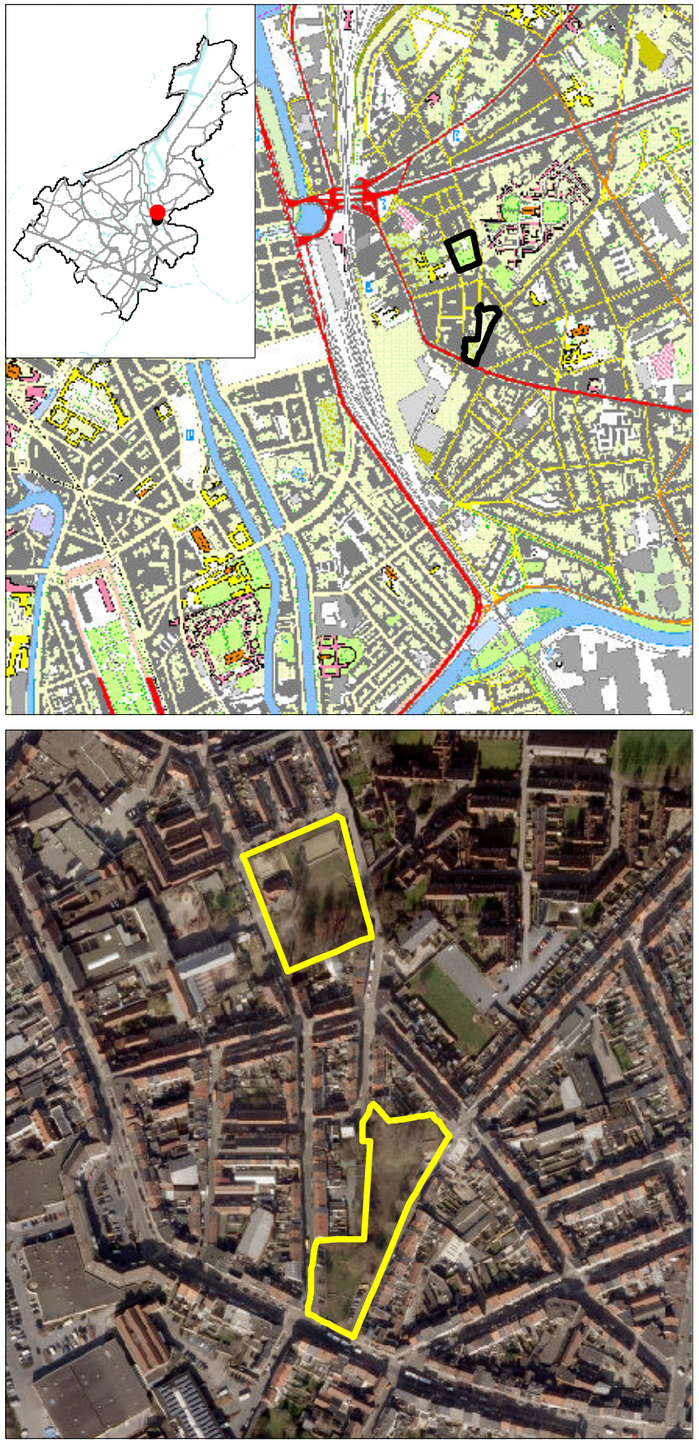
De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg.
De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.
(Gezien het deelgebied in eigendom is van de Stad Gent is geen planschade van toepassing.)

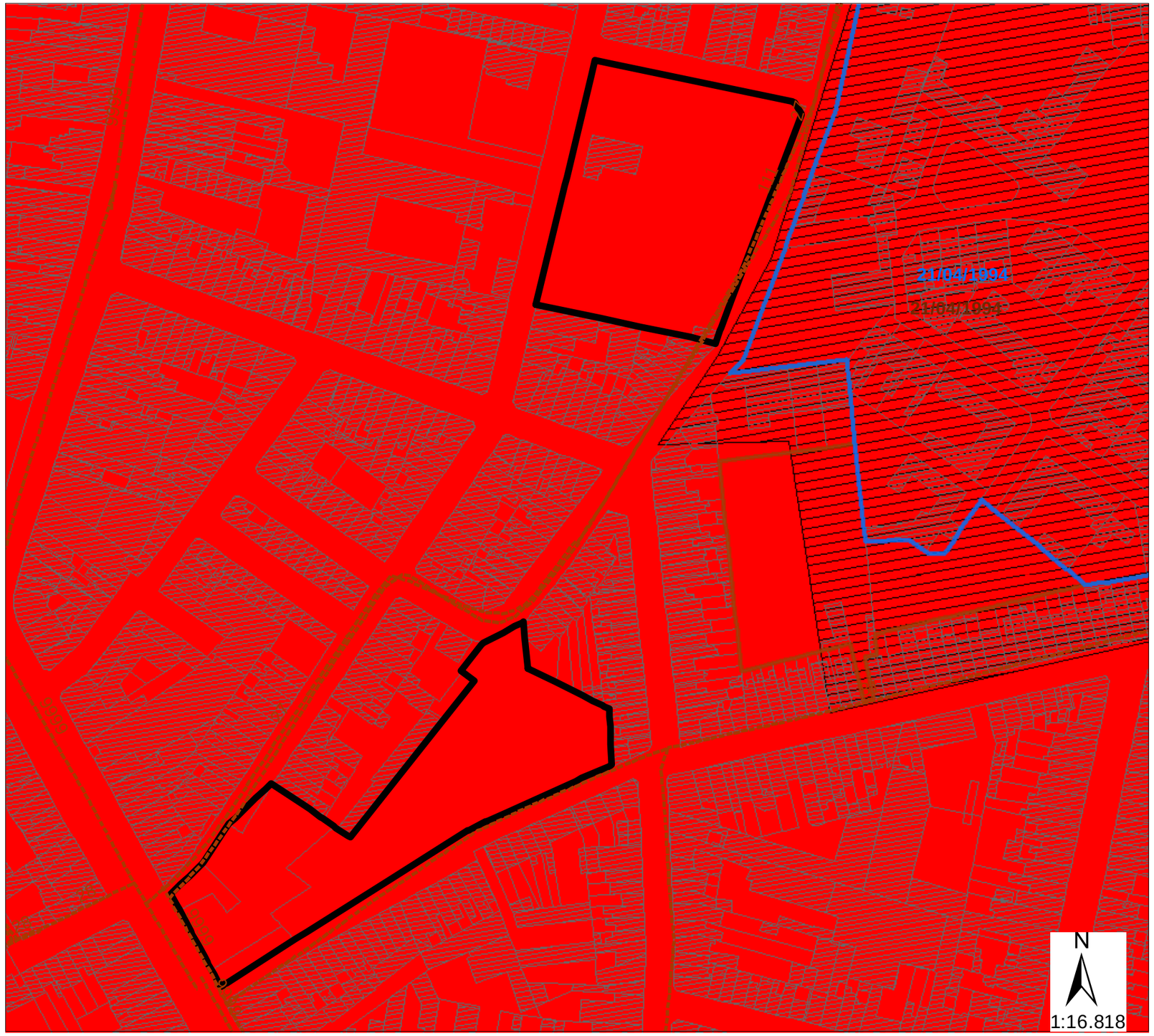
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA/gewestplan/RUP 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.

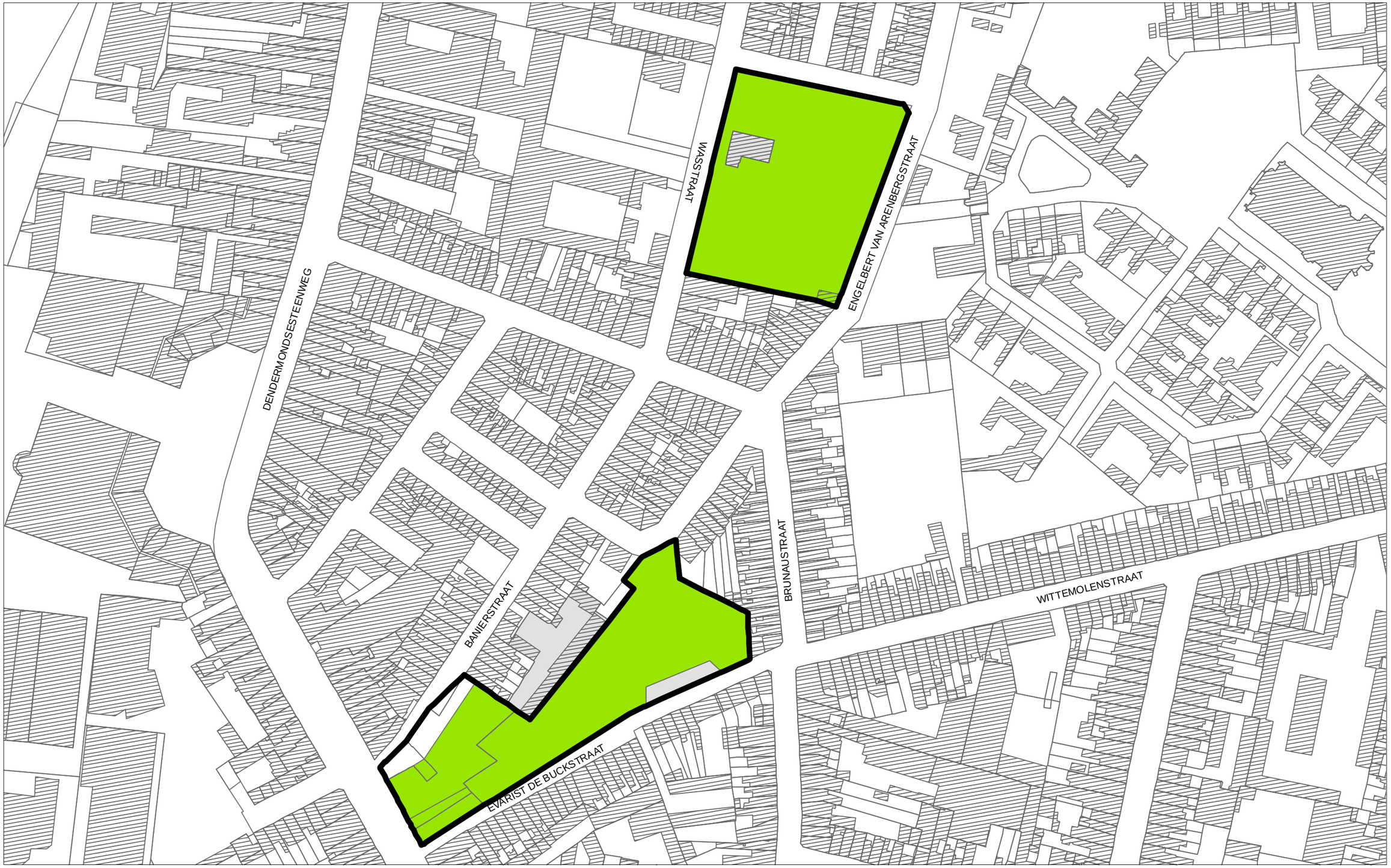




305-Deelgebied Gent Centrum - Oud Sint-Amandsberg

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

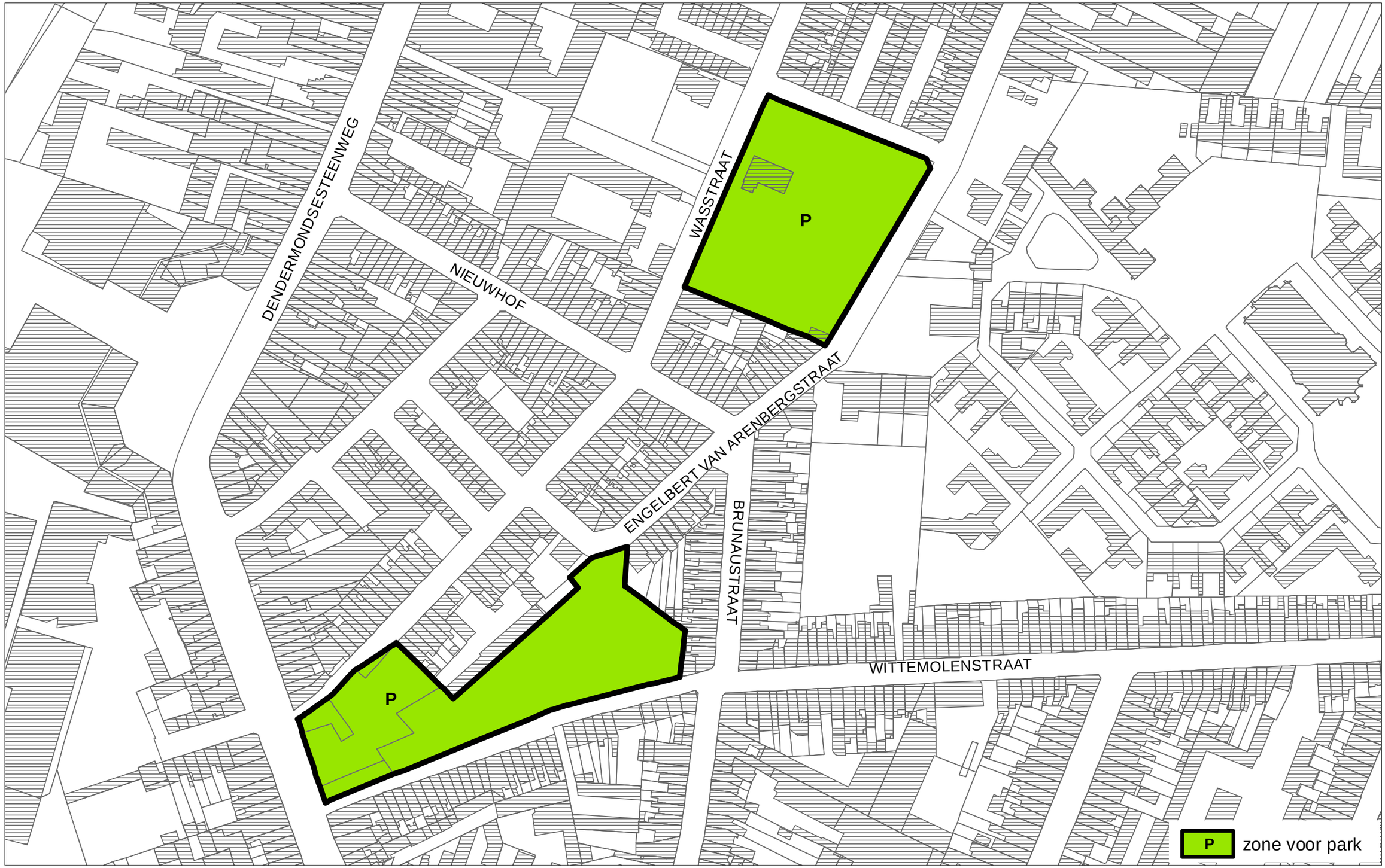
Situeringsplan	Juridische toestand
Luchtfoto	Gewestplan



308-Deelgebied Gent Centrum - Oud Sint-Amandsberg

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	



308-Deelgebied Sint-Amandsberg - Oud Sint-Amandsberg

Kaart 2. Grafisch plan

0 15 30 60 90 120 150 m

1:1.500

deelgebied Sint-Amandsberg – Oud Sint-Amandsberg: bijzondere voorschriften

zone voor park (P) – Oud Sint-Amandsberg

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bijzondere voorschriften	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” 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. De aanwezige parkeerplaatsen in het Banierpark kunnen behouden blijven. Het is echter niet toegestaan om bijkomende parkeerplaatsen in te richten.	In functie van een optimalisatie van het Banierpark kan de bestaande parking heringericht worden, waarbij het aandeel verharding in de totale oppervlakte van het park vermindert.

deelgebied Sint-Amandsberg – Rozenbroeken

TOELICHTINGSNOTA

1. *situering*

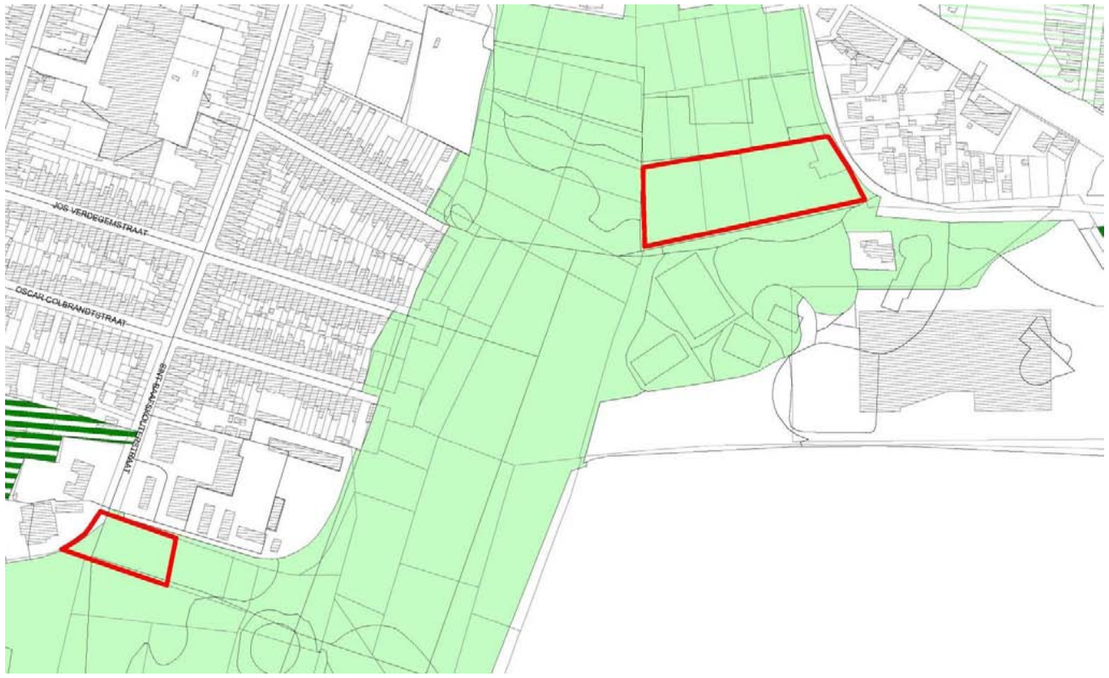
Het deelgebied is gelegen in de rand van de negentiende eeuwse gordel rond Gent en meer specifiek in Sint-Amandsberg. Het is een onderdeel van het Sint-Baafskouterpark, het perceel ligt aan Wijmakker.

2. *ruimtelijke context*

De Rozebroeken was ooit een buitenverblijf voor monniken en is nu een park voor heel Gent. Dit park is 14 hectare groot en ligt in een gebied dat bekend staat als de Rozebroeken of de Sint-Baafskouter. De naam Rozebroeken verklapt ons dat het om een voormalig moerasgebied of 'broeck' gaat.
Een groot deel van het huidige park werd vanaf 1930 als stortplaats voor huisvuil gebruikt. Vanaf de jaren 1950 werd het stort afgedekt en als volkstuinencomplex ingericht.
In 1987 kwam echter aan het licht dat de bodemgesteldheid niet langer geschikt bleek. De volkstuinders van het 'Werk van den Akker' moesten hun tuintjes verlaten, waarna het gebied verwilderde tot een brok natuur met oude fruitbomen, opgeschoten ligusterhagen, spontaan groeiende eiken, wilgen, esdoorns, …

Intussen kreeg de Sint-Baafskouter een nieuwe inrichting als park. De bestaande beplanting bleef zoveel mogelijk behouden, maar er werd bij de nieuwe aanleg meer open ruimte ingebracht. Grasovalen nodigen uit tot feesten, spelen of picknicken. Een pad in grindgazon rijgt ze aan elkaar. De speelpleintjes voor de kleinste kinderen liggen het dichts bij de huizen. Verder vindt u een natuurlijke speelzone met een speelheuvel die aanleunt bij een speelbos. De onmiddellijke omgeving van de school kreeg een educatieve functie met een natuurtuin, een heemtuin en een wildebloemenpad.

Het RUP-deelgebied bestaat uit 2 delen: een apart kadastraal perceel in de zuidelijke bocht van de Sint-Baafskouterstraat en een groep van 4 aaneengesloten kadastrale percelen in de bocht van de Rozebroekslag.



Het perceel langs de Sint-Baafskouterstraat is gekarteerd als biologisch waardevol park met (als tweede en derde eenheid verruigd) grasland en vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied. Het heeft een oppervlakte van 2953 m² en is in eigendom van de Stad Gent.

De percelengroep langs de Rozebroekslag is gekarteerd als biologisch zeer waardevol park (openbaar of privaat). Tweede eenheid sf en derde mr zijn beiden biologisch zeer waardevol. Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een totale oppervlakte van 8601 m².

3. *bestaande feitelijke toestand*

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

De percelen vormen een volwaardig onderdeel van het Sint-Baafskouterpark. Ze zijn bebost.

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 Sint-Baafskouterpark, inclusief de betrokken percelen, is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De betrokken percelen zijn gelegen in het BPA SA-3 - Sint-Baafskouter; het perceel langs de Sint-Baafskouterstraat bevindt zich in de bestemming 'zone voor parkeerplaatsen met groenaanleg', de groep percelen langs de Rozebroekslag bevindt zich in de bestemming 'zone voor aktieve en passieve rekreatie: sportcentrum'.

5. *planningscontext*

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het Sint-Baafskouterpark aangeduid als wijkpark en als een kleinere natuurkern:
'In nieuwe parkgehelen en grotere extensief beheerde groendomeinen zijn voor natuur en/of bos waardevolle vegetatiegehelen aanwezig van meer dan 1 ha. De meeste van deze gehelen zijn gelegen in de randstad.
Een aantal belangrijke zijn de Blaarmeersen, De Sterre, ***Sint-Baafskouterpark*** *en Groene Valleipark*.'

6. *motivatie wijziging en gewenste bestemming*

Het betreft een onderdeel van een bestaand, gerealiseerd park en behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Bovendien is het park in zijn geheel aangeduid als kleine natuurkern in het groenstructuurplan en als bos volgens het bosdecreet.

Het perceel langs de Sint-Baafskouterstraat was oorspronkelijk gereserveerd als zone voor parkeerplaatsen en dan ook als dusdanig aangeduid in het BPA. De optie om hier parkeerplaatsen te voorzien is vervallen. Het gebiedje is aangelegd als onderdeel van het park.
De groep percelen langs de Rozebroekslag is in het BPA Sint-Baafskouter bestemd als onderdeel van de recreatiezone rond de toenmalige stedelijke sporthal en zwembad 'Rozebroeken', thans Lago-zwemparadijs, sporthal en welness Rozebroeken. Nochtans heeft het gebiedje nooit een parkaanleg gekend zoals de rest van de recreatiezone; het is immers een nat broekbosje. De recente herinrichting van het Rozebroekenpark rond de sportcluster – zonder het betrokken bosje – door beheerder Farys bevestigt dat de huidige bestemming van het bosje achterhaald is.

Om de parken, evenals boszones in de parken, in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als "zone voor park" te geven. Dit betekent dat er expliciet voor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

7. *uitvoering van het RUP*

Het perceel 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*

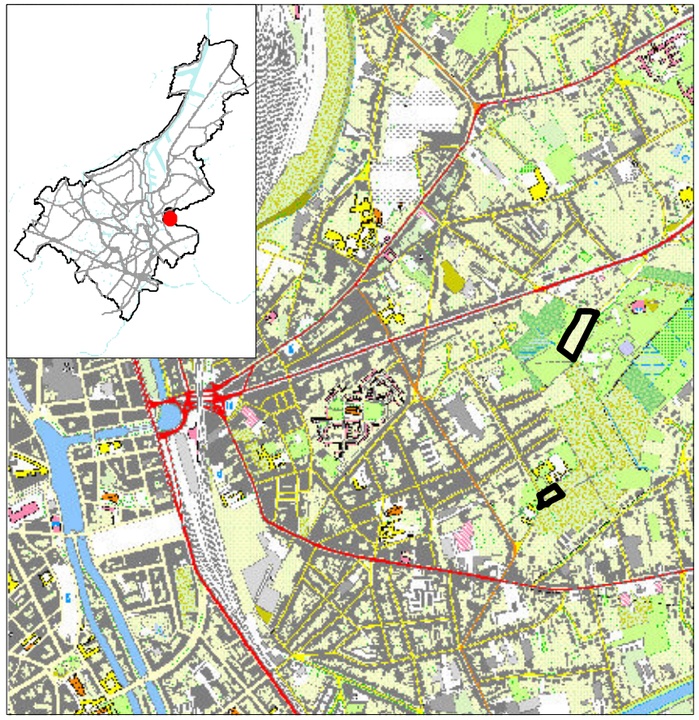
De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg.
De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO.
(Gezien het deelgebied in eigendom is van de Stad Gent is geen planschade van toepassing.)

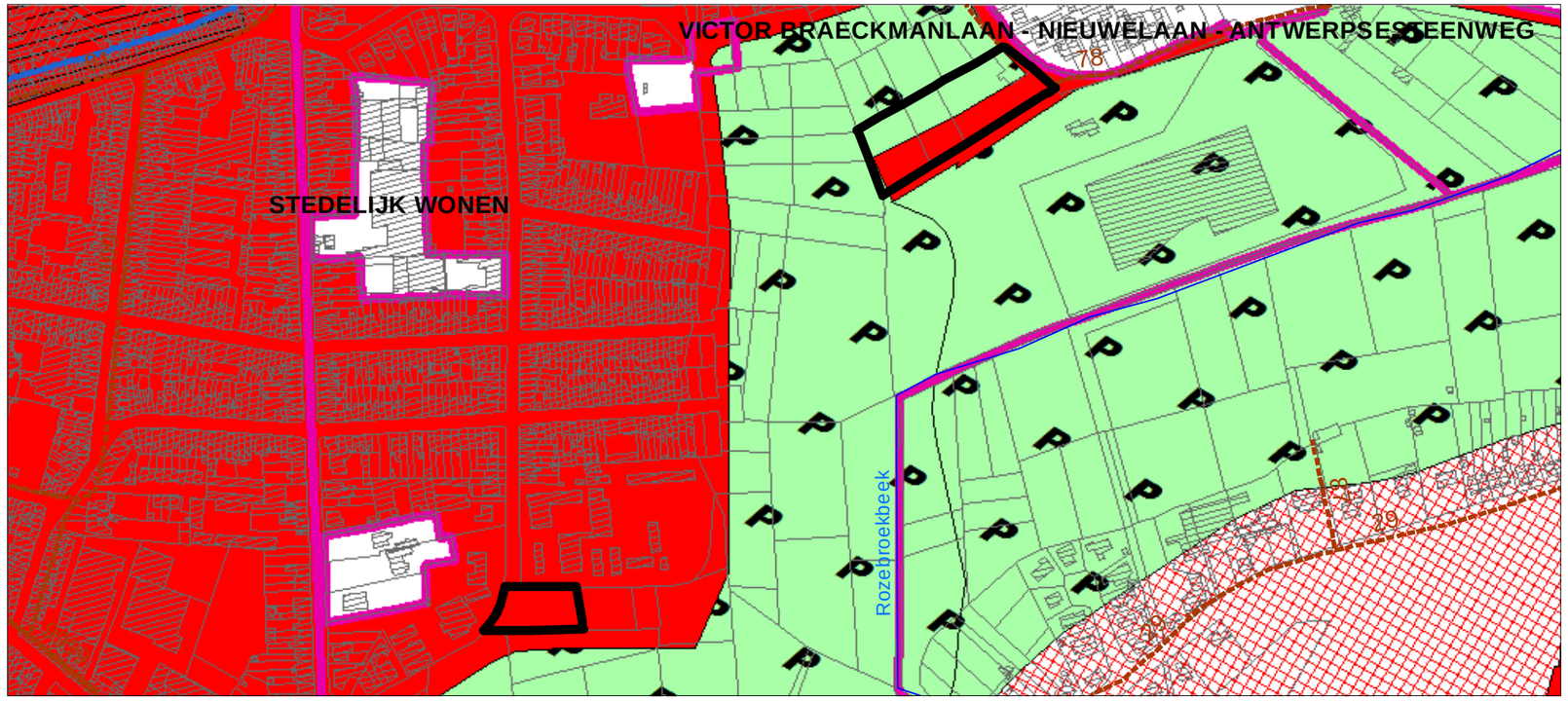
9. *voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP*

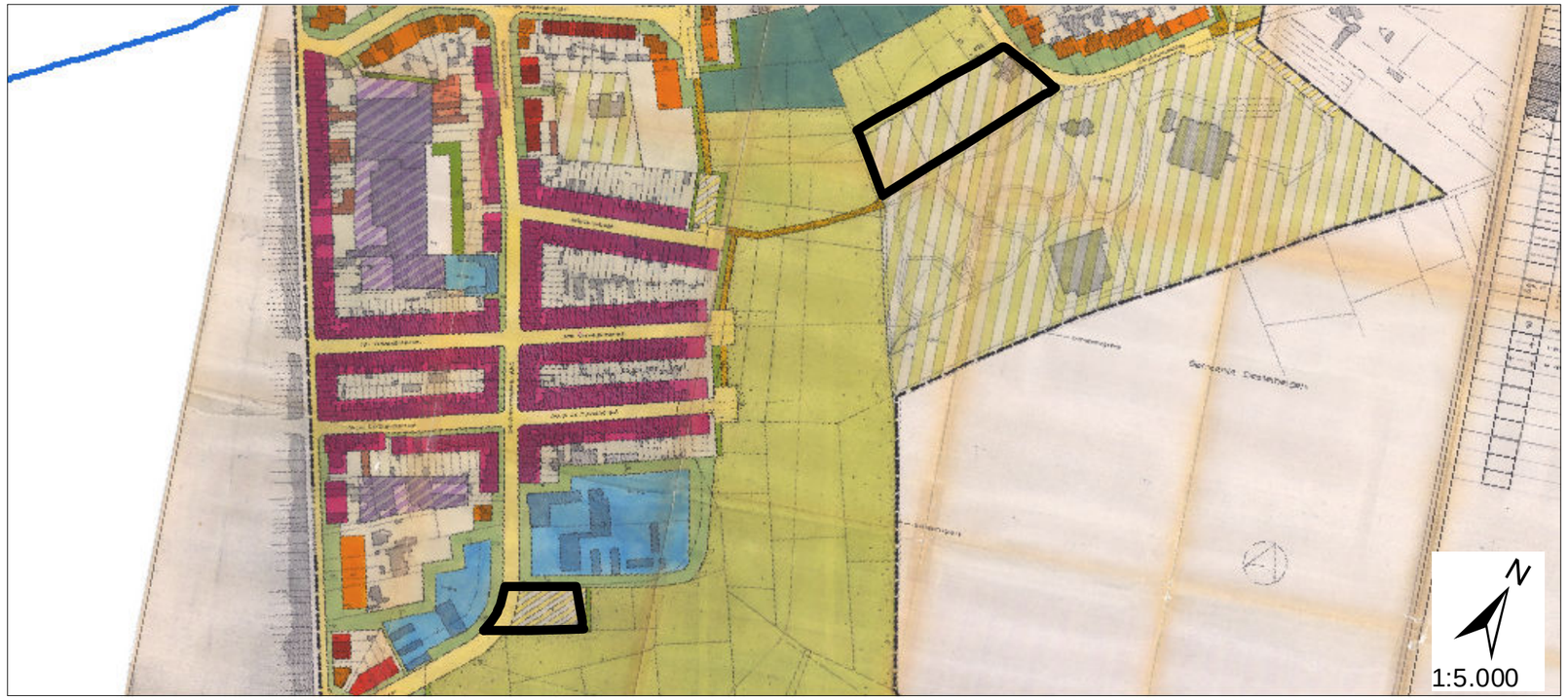
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA/gewestplan/RUP strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:

- zone voor parkeerplaatsen met groenaanleg
- zone voor aktieve en passieve rekreatie: sportcentrum

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



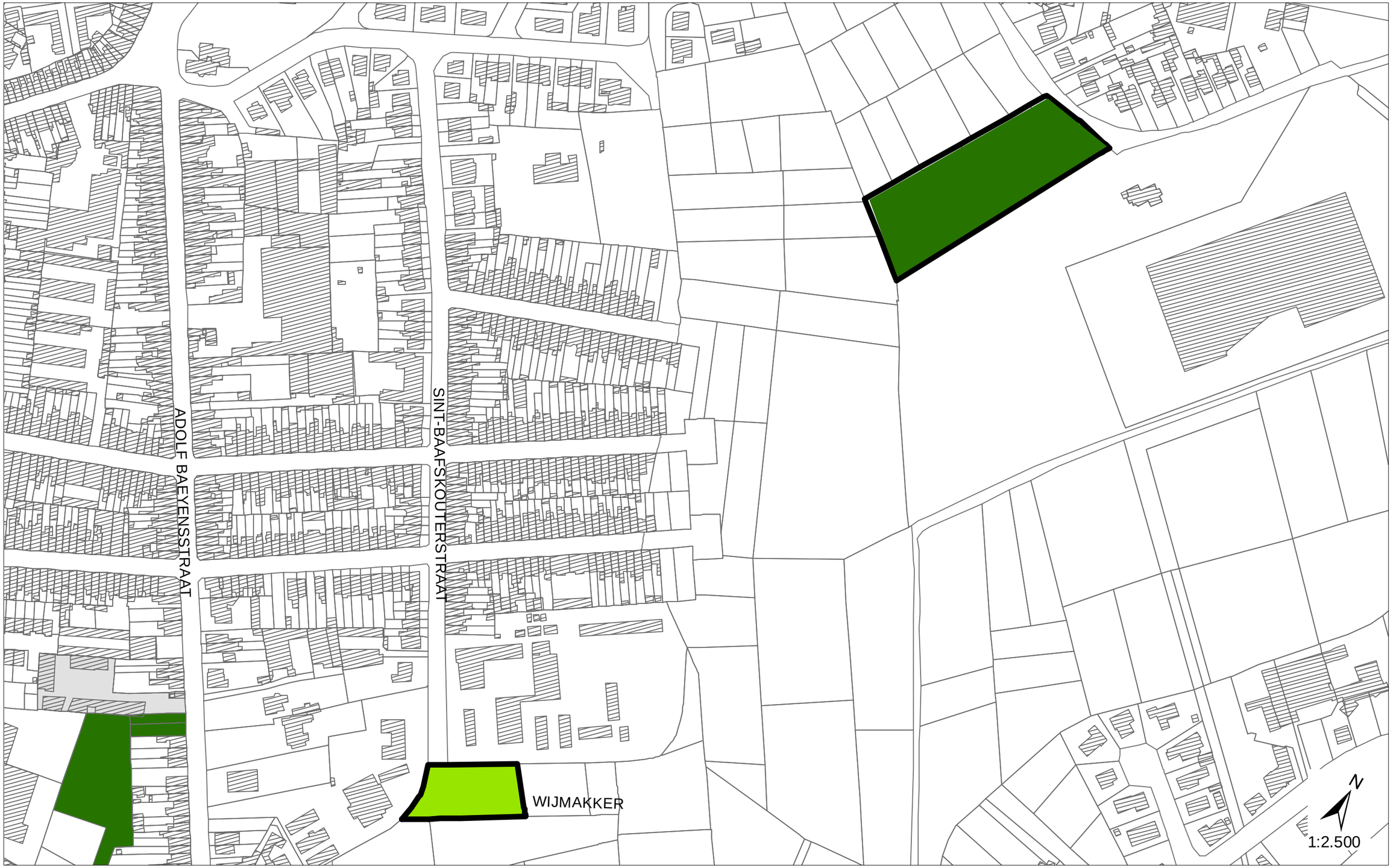




309-Deelgebied Gent centrum - Rozenbroeken

Kaart 1.1 Feitelijke en juridische toestand

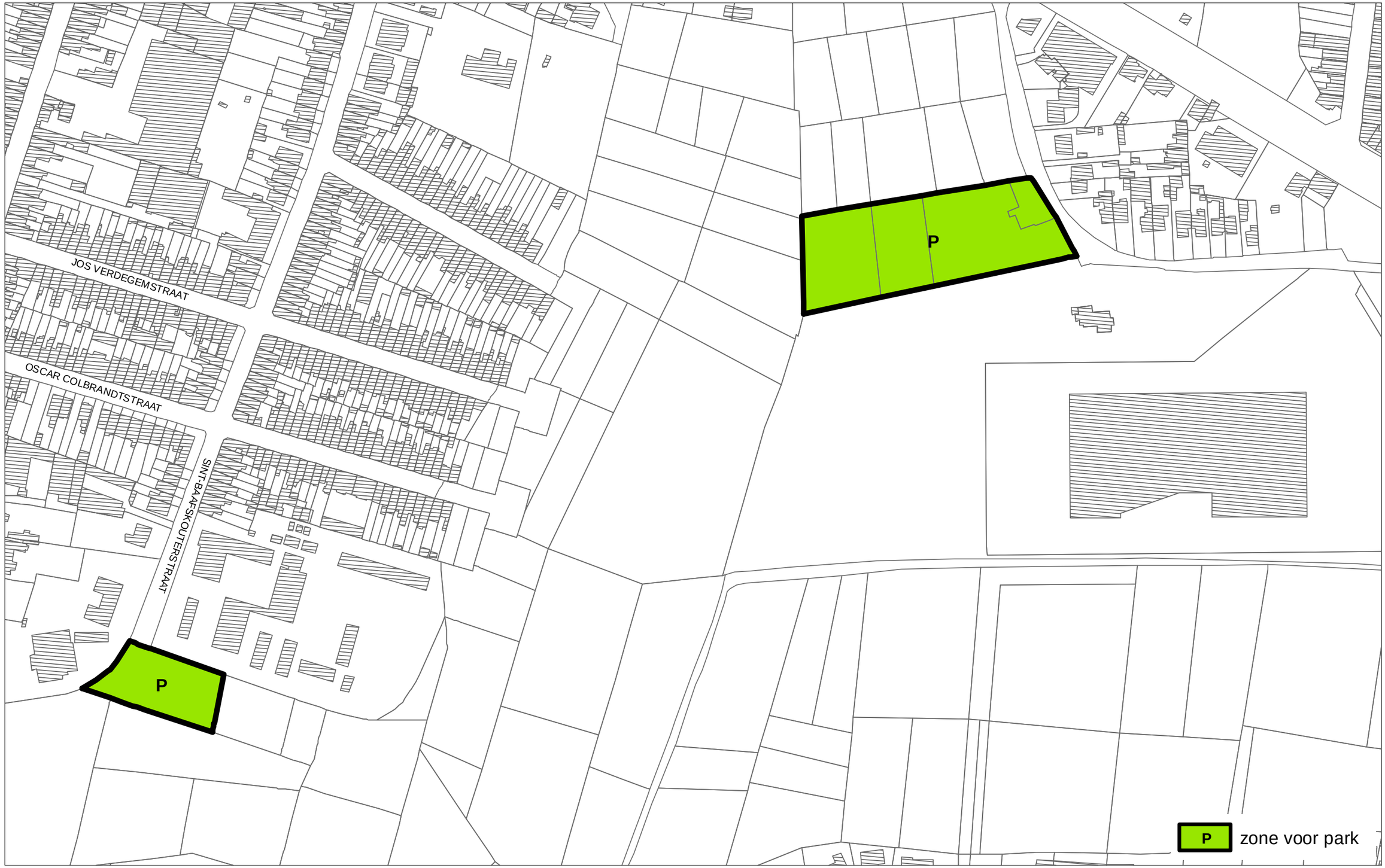
Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand Gewestplan BPA Sint- Baafskouter



309-Deelgebied Gent centrum - Rozenbroeken

Kaart 1.2 Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	



309-Deelgebied Sint-Amandsberg - Rozenbroeken

Kaart 2. Grafisch plan

0 20 40 80 120 160 200 m

1:2.235

deelgebied Sint-Amandsberg - Ter Toren

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het perceel grenst aan spoorlijn 59 (richting Sint-Niklaas), op de kruising met de Sint-Bernadettestraat.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied situeert zich 20e eeuwse gordel rond Gent, op de grens met Sint Amandsberg.

De strook grond grenzend aan het spoor bestaat uit biologisch waardevolle opslag van allerlei aard (vaak op sterk verstoorde bodem) en biologisch zeer waardevol verlaten spoorwegvegetatie met waardevolle soorten (teunisbloem, koningskaars), vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem.
Het perceel achter de huizen aan de Sint Bernadettestraat is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol kasteelpark (openbaar of privaat) met als tweede eenheid loofhoutaanplant.

De Groendienst 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 infrastructuurgroen langs de spoorlijn, waarvan voorliggend deelgebied onderdeel is, 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.

Het deelgebied bestaat uit waardevolle natuur en bos. Het heeft een oppervlakte van 1,36 ha en is deels in private eigendom, deels in eigendom van de NMBS en deels openbaar domein.

3. planningscontext

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

4. bestaande feitelijke toestand

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

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

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

De herbestemming naar “zone voor bos” in voorliggend RUP groen heeft de bedoeling om het volledige bosje te beschermen en te behouden. De bestemming wonen biedt immers onvoldoende bescherming voor de huidige situatie, waar het bos/infrastructuurgroen een (zeer, aanduiding hotspot voor soorten) belangrijke waarde heeft.

Dit deelgebied sluit bovendien aan op een groenzone (aangeduid als zone voor openbaar groen in het RUP SA2B Syngemkouter). Dit RUP voorziet hier een wandel- en fietsas, en suggereert een doortrekking over het deelgebied Ter Toren. Op die manier kan de woonwijk Ombeekhof verbonden worden met de Sint-Bernadettestraat. Het verlengde van deze verbinding, gelegen binnen het deelgebied van het RUP groen, wordt dan ook indicatief aangeduid op het grafisch plan als “voetgangers- en fietsersverbinding”.

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

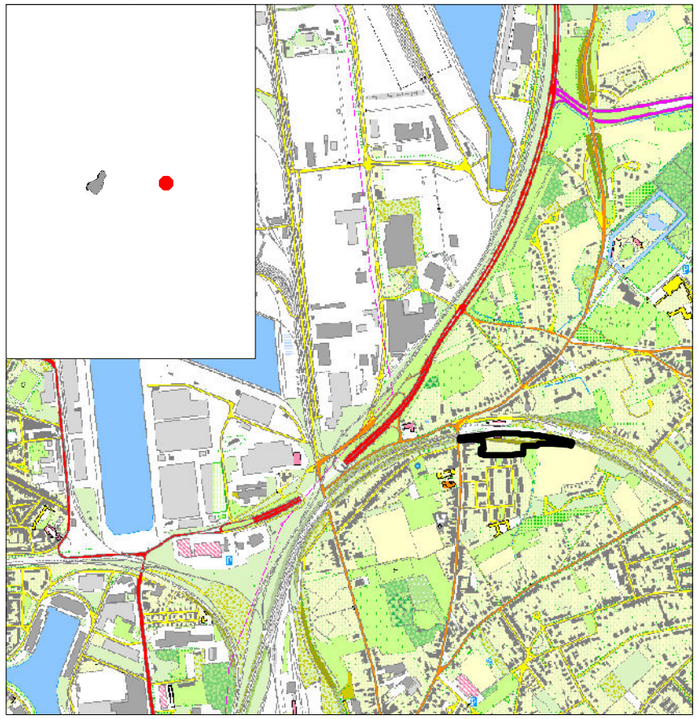
De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

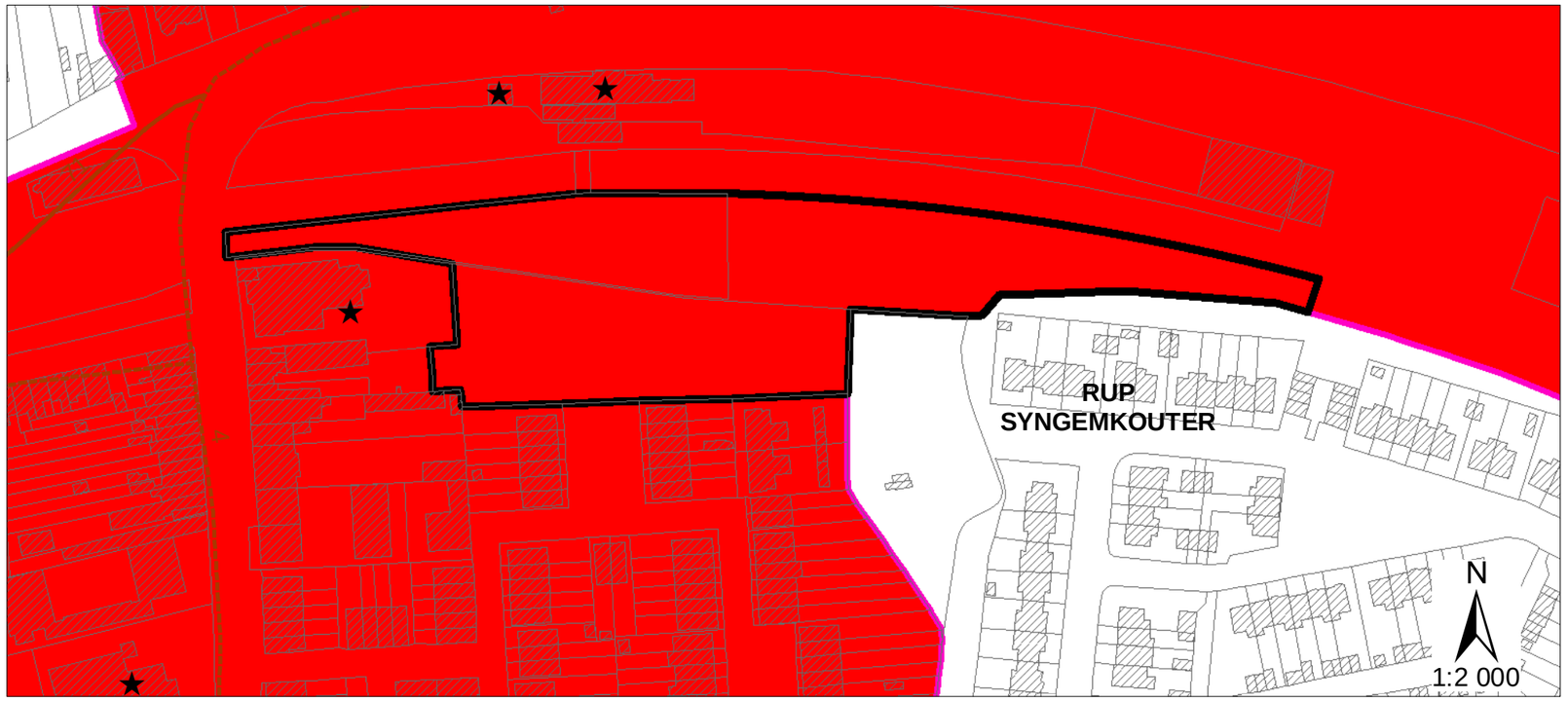
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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.





310-Deelgebied Sint-Amandsberg - Ter Toren

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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

310-Deelgebied Sint-Amandsberg - Ter Torent

Kaart 2. Grafisch plan

0 15 30 60 90 120 150 m

N

1:1 500

deelgebied Sint-Amandsberg – Ter Toren: bijzondere voorschriften

zone voor bos (B) indicatieve overdruk voetgangers- en fietsersverbinding – Ter Toren

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bestemming	. De overdruk heeft de bedoeling om een vlotte wandel- en fietsverbinding tussen Ombeekhof en de Sint-Bernadettestraat te creëren.	De overdruk is bestemd om ingericht te worden als voetgangers- en fietspad en de hieraan noodzakelijk verbonden infrastructuur, zoals nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair
Inrichting	Het pad wordt zo ingericht dat langzaam verkeer zich steeds veilig, direct en comfortabel kan verplaatsen. Het pad wordt ingericht met respect voor de onderliggende bestemming. Het bebost perceel is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van dit bosje, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.	Gemotoriseerd verkeer is op dit pad niet toegelaten, tenzij in functie van het beheer ervan. Er wordt een recht van voorkoop gevestigd op volgend kadastraal perceel: Afd 12 O 1681B.

Deelgebied Sint-Amandsberg - Sleutelbloempark

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het deelgebied is gelegen in de deelgemeente Sint-Amandsberg, ten oosten van de Sint-Bernadettestraat en Sleutelbloemstraat en ten noorden van de Waterstraat.

2. ruimtelijke context

Het betreft een onbebouwd terrein, wat momenteel een onderdeel vormt van het bestaande Sleutelbloempark. Ten noorden hiervan is de Sint-Bernadettewijk en een lagere school gelegen. Het gebied is toegankelijk via de Sint Bernadettestraat en in beperkte mate via de Sleutelbloemstraat en de sociale woonwijk Sint-Bernadette.

Het deelgebied bestaat uit een open gedeelte en een bebost gedeelte.
Het beboste gedeelte is in de biologische waarderingskaart gekarteerd als biologisch waardevol.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het gebied betreft een bestaande groenzone, die als openbaar park gebruikt wordt. Het deelgebied is 6400 m² groot. Deze is een onderdeel van een groter parkgebied.

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

Het deelgebied Sleutelbloempark bevindt zich in het RUP ”Sint-Bernadettestraat” Dit RUP voorziet ter hoogte van dit deelgebied bijkomende bouwstroken voor eengezinswoningen. De bestemmingen in dit RUP zijn: zone voor wegen, zone voor gesloten bebouwing, zone voor tuinen, zone voor bouwvrije tuinen en zone voor openbaar groen

5. planningscontext

In het groenstructuurplan(2012) is het deelgebied onderdeel van het fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in bebouwd landschap randstad en gelegen op een groene recreatieve as.

Dit deelgebied ligt op de groenklimaatas 1 dewelke van de Dampoort richting Oostakker loopt.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een bestaand groengebied, dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden.
Dit park is een schakel in de groenklimaatas 1 “Dampoort- Oostakker” , is één van de kralen aan de kralenketting en geeft deze mee vorm. Deze groenzone wordt vrij intensief gebruikt door de buurtbewoners en door de plaatselijke jeugd. Zowel een lagere school als een scoutsvereniging grenzen aan dit groengebied.

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.

De twee toegangen dienen behouden te blijven. Bij de parkinrichting dient een voldoende doorwaadbaarheid nagestreefd te worden.

7. uitvoering van het RUP

Het deelgebied is in eigendom van de Groep 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.

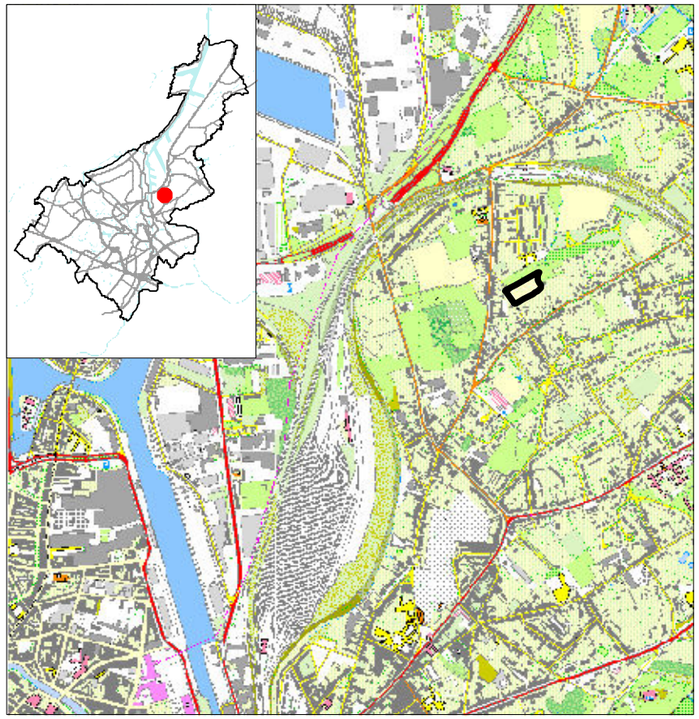
De bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding. Voor de reële vordering van de planschade moet evenwel voldaan worden aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 2.6.1. van de VCRO. (Gezien het deelgebied in eigendom is van de Groep Gent is geen planschade van toepassing.)

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP SA-43 “Sint-Bernadettestraat” zijn strijdig met het voorliggend RUP worden opgegeven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van dit deelgebied vallen:

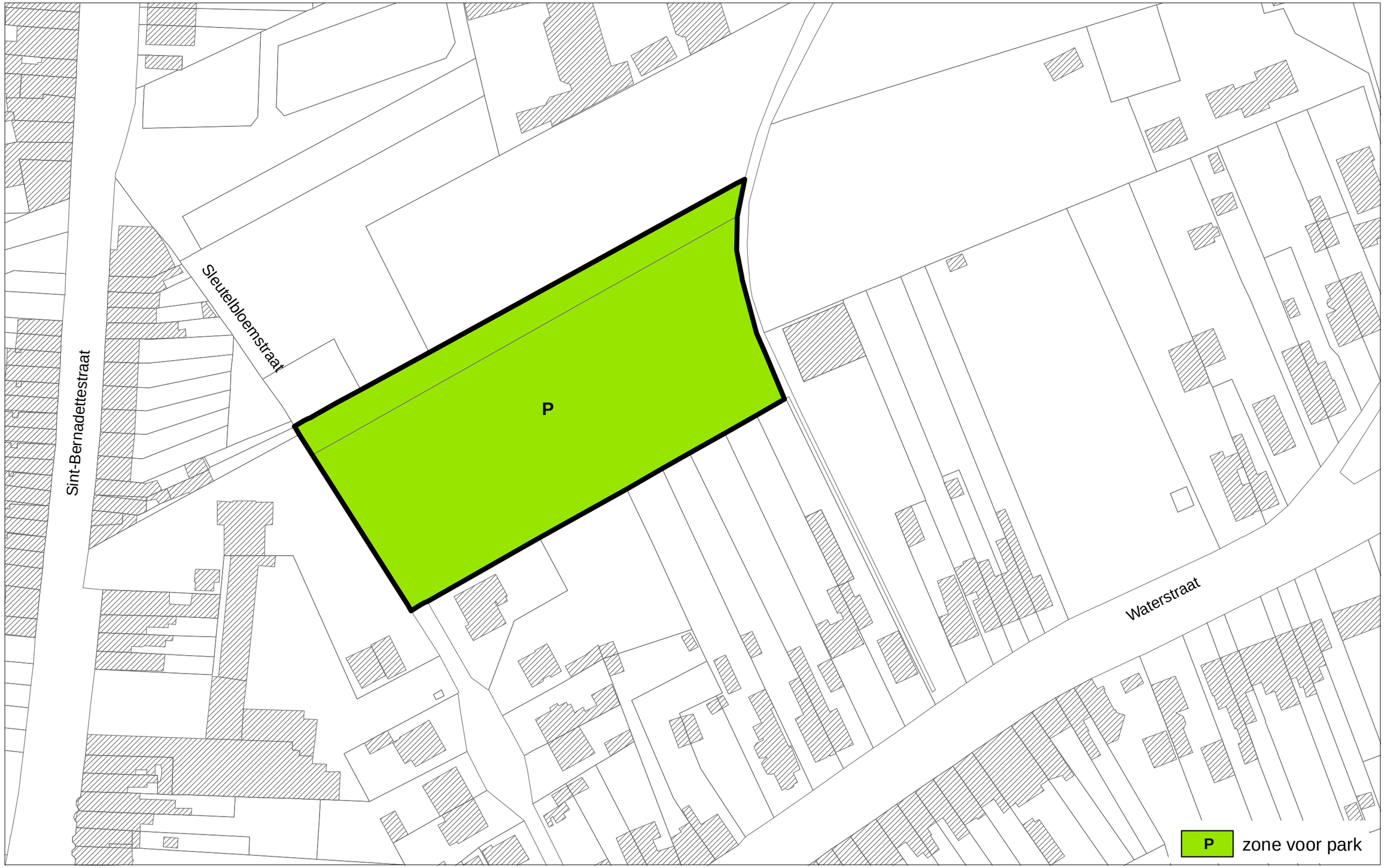
- Zone voor gesloten bebouwing
- Zone voor tuinen
- Zone voor bouwvrije tuinen
- Zone voor openbaar groen
- Zone voor wegen



314-Deelgebied Sint-Amandsberg - Sleutelbloempark

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand RUP SA43 SINT-BERNADETTESTRAAT



314-Deelgebied Sint-Amandsberg - Sleutelbloempark

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1 000