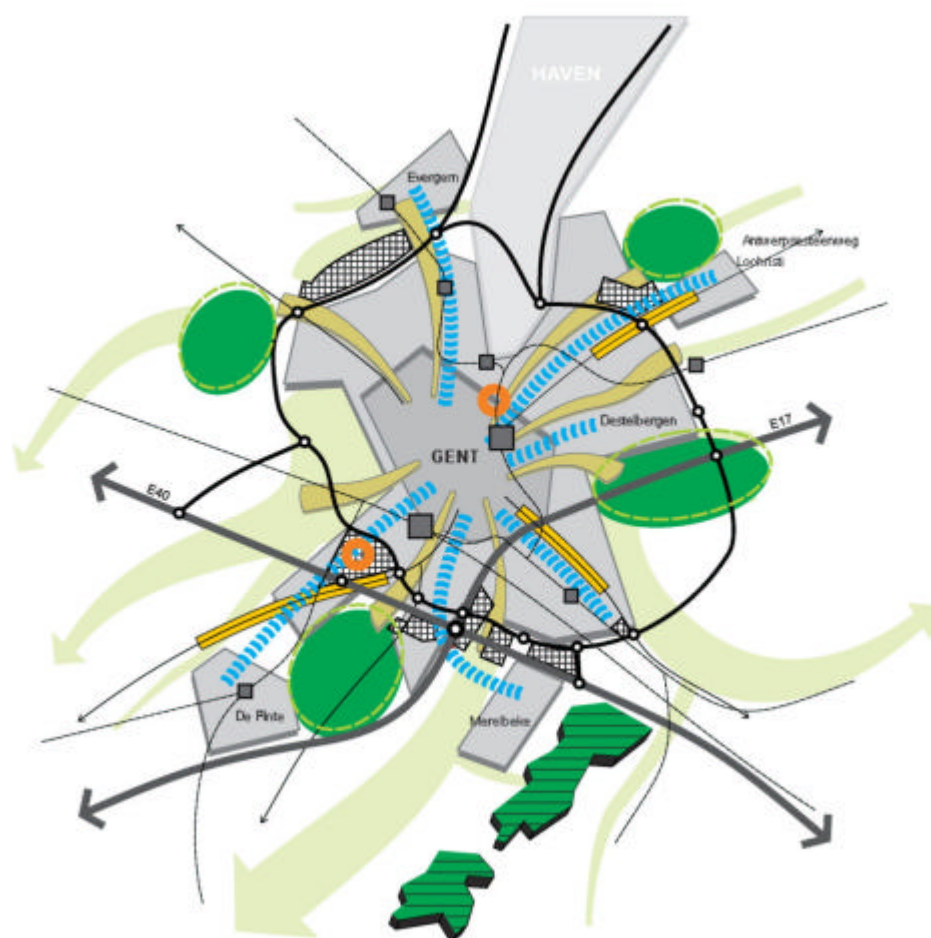


## Afbakening grootstedelijk gebied Gent



### Bijlage 3a: toelichtingsnota



Colofon

**samenstelling**

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
Departement Leefmilieu en Infrastructuur  
Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen  
Afdeling Ruimtelijke Planning

**verantwoordelijke uitgever**

\*\*\*\*\*

Phoenix-gebouw  
Koning Albert II-laan 19 bus 11  
1000 Brussel

# Leeswijzer

Dit document is de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Het ontwerpplan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek (Cf. artikel 41 van het decreet RO). Het openbaar onderzoek houdt in dat het ontwerp gedurende 60 dagen voor iedereen ter inzage ligt en dat er bezwaren en opmerkingen bij kunnen geformuleerd worden. Deze bezwaren en opmerkingen moeten bezorgd worden aan de Vlaamse commissie ruimtelijke ordening (VLACORO). Tijdens het openbaar onderzoek kunnen ook de betrokken gemeenten en de provincie hun advies uitbrengen over het ontwerp. Vlacoro bundelt en behandelt alle bezwaren en opmerkingen en legt ze samen met haar eigen advies voor aan de Vlaamse regering. Op basis van het openbaar onderzoek kan de Vlaamse regering aanpassingen aanbrengen aan het ontwerp alvorens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast te stellen.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening grootstedelijk gebied Gent' bestaat uit zes afzonderlijke documenten, met een verschillend statuut.

De grafische plannen (bijlage 1a), de onteigeneningsplan (bijlage 1b) en de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage 2) hebben een verordenende waarde. Ze zijn bindend zowel voor de eigenaars en de gebruikers van de betrokken gronden en gebouwen als voor de overheid.

De toelichtingsnota, die bestaat uit een tekstgedeelte (bijlage 3a), een kaartgedeelte (bijlage 3b) en een ruimtelijk veiligheidsrapport (bijlage 4) heeft geen verordenende waarde. Ze geeft enkel toelichting bij het de verordenende delen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

## 1. De grafische plannen (bijlage 1a)

De grafische plannen maken deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Een eerste (omvangrijk) deel zijn de grafische plannen waarop de afbakeningslijn van het stedelijk gebied is aangeduid. Binnen die afbakeningslijn blijven de bestemmingen van het gewestplan en de B.P.A's geldig. Een tweede deel omvat de deelprojecten waar de bestemmingen van het gewestplan en de bestaande B.P.A's gewijzigd worden. Er zijn 32 deelprojecten. De deelprojecten zijn gesitueerd op de kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' die terug te vinden is vooraan in het kaartgedeelte van de toelichtingsnota.

## 2. De onteigeningsplannen (bijlage 1b)

De onteigeningsplannen maken deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Om de ontwikkeling van de groenpool Parkbos en het regionaal bedrijventerrein R4/N70 Noord en een deel van de groenpool Gentbrugse meersen/Damvallei op korte termijn te garanderen is een onteigeningsplan uitgewerkt.

## 3. De stedenbouwkundige voorschriften bij de grafische plannen (bijlage 2)

De stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De stedenbouwkundige voorschriften moeten gelezen worden in samenhang met de grafische plannen voor de deelprojecten. Ook voor de afbakeningslijn geldt er een stedenbouwkundig voorschrift. De voorschriften zijn genummerd in overeenstemming met de nummering van de deelprojecten.

## 4. De toelichtingsnota, tekstgedeelte (bijlage 3a)

De toelichtingsnota is een informatief document waarin de opties die opgenomen zijn in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegelicht. De toelichtingsnota geeft de bedoelingen van de verordenende plannen aan en verduidelijkt op welke manier die opties tot stand gekomen zijn. In hoofdstuk 3 van de toelichtingsnota is concreet en punt voor punt aangegeven op welke manier de opties uit het voorafgaande planningsproces vertaald zijn in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onder meer op basis van de plenaire vergadering. Het hoofdstuk 3 geeft ook aan welke opties uit het voorbereidend planningsproces opgenomen werden in het verordenend plan en welke niet. Omwille van de leesbaarheid zijn de stedenbouwkundige voorschriften ook opgenomen in de toelichtingsnota.

Formeel hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften van bijlage 2 een verordenende waarde. De teksten van de voorschriften in bijlage 2 en bijlage 3a zijn uiteraard dezelfde.

## **5. De toelichtingsnota, kaartgedeelte (bijlage 3b)**

Het kaartgedeelte van de toelichtingsnota bevat de kaarten met de bestaande feitelijke en juridische toestand van alle gebieden die ook in de verordende plannen zijn opgenomen. De kaarten feitelijke en juridische toestand hebben een informatieve waarde.

## **6. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (bijlage 4)**

Het ruimtelijk veiligheidsrapport is een afzonderlijke bijlage bij de toelichtingsnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het ruimtelijk veiligheidsrapport heeft dus enkel een informatieve waarde. Het ruimtelijk veiligheidsrapport is goedgekeurd op 19 mei 2004 door AMINAL – cel VR.

Deze toelichtingsnota bestaat uit 12 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 verwijst naar het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen waaraan het voorliggende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoering geeft.

In hoofdstuk 2 wordt de relatie gelegd met de verschillende stappen uit de voorbereidende fase, het afbakeningsproces.

In hoofdstuk 3 wordt toegelicht op welke manier de opties uit het afbakeningsproces vertaald zijn in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierin wordt de motivering gegeven waarom bepaalde opties vertaald zijn tot een verordenend plan en andere niet.

Hoofdstuk 4 geeft toelichting bij de grenslijn en de verschillende deelprojecten. Dit hoofdstuk geeft de wijze waarop elke toelichting per deelproject is opgebouwd in grote lijnen weer.

Hoofdstuk 5 bespreekt de afbakeningslijn in concreto. Vanuit de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur, worden de principes vastgelegd die de plaats van de afbakeningslijn bepalen. De principes, de uitwerking en de juridische vertaling van de afbakeningslijn zorgen ervoor dat de afbakeningslijn per onderdeel tot op perceelsniveau kan worden vastgelegd.

Het omvangrijkst deel van deze nota wordt gevormd door de toelichting bij de verschillende deelprojecten in de hoofdstukken 6 tot en met 11. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, de feitelijke en de juridische toestand is een gewenste ontwikkeling aangegeven die leiden tot het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit impliceert dat de toelichtingsnota zowel de toelichting als de verordenende delen, zijnde het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, van het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat en dus autonoom kan worden gelezen.

Hoofdstuk 12 is de ruimtebalans. Hoofdstuk 13 bevat een samenvattende tabel van de op te heffen verordenende bepalingen (Cf artikel 41 van het decreet RO). Hoofdstuk 14 geeft een overzicht van de bepalingen over het voorkooprecht.

<i>Bijlage 3a: toelichtingsnota</i> .....	1
<i>Leeswijzer</i> .....	3
<i>Inleiding</i> .....	10
<b>1 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen</b> .....	11
1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte .....	11
1.2 Gewenste ruimtelijke structuur – bindende bepalingen.....	12
<b>2 Voorafgaand planningsproces: de voorbereidende fase</b> .....	13
2.1 Het afbakeningsproces .....	13
2.2 Afstemming met andere planningsprocessen.....	14
2.3 Uitvoeringsprojecten van het afbakeningsproces.....	15
2.4 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur .....	16
2.4.1 Visie op de rol en de positie van het grootstedelijk gebied Gent.....	16
2.4.2 Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen: ruimtelijke concepten.....	18
2.4.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur .....	20
2.5 Invulling van de taakstellingen wonen en bedrijvigheid.....	22
2.5.1 Invulling taakstelling bedrijvigheid .....	22
2.5.2 Invulling taakstelling wonen.....	24
2.6 Behoeftes aan stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden.....	25
<b>3 Vertaling van de opties uit het afbakeningsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</b> .....	26
<b>4 Toelichting bij de afbakeningslijn en de verschillende deelprojecten</b> .....	27
<b>5 Afbakeningslijn</b> .....	29
5.1 Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase.....	29
5.2 Bestaande feitelijke toestand .....	29
5.3 Bestaande juridische toestand.....	29
5.3.1 Juridische context.....	29
5.4 Verantwoording van de grenslijn .....	30
5.4.1 Een voorstel van grenslijn vanuit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur .....	30
5.4.2 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit grensstellende elementen vanuit het omliggende buitengebied .....	30
5.4.3 Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn .....	32
5.5 Onderdelen van het voorstel van afbakeningslijn .....	32
5.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	36
<b>6 STEDELIJKE WOONGEBIEDEN</b> .....	38
6.1 Stedelijk woongebied Wolfput (Plan 1 – Oostakker, Gent) .....	42
6.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur .....	42
6.1.2 Begrenzing van het deelproject.....	43
6.1.3 Ontwikkeling als stedelijk woongebied .....	44
6.2 Stedelijk woongebied Buntstraat (Plan 2 – Wondelgem, Gent).....	45

6.2.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	45
6.2.2	Begrenzing van het deelproject.....	46
6.2.3	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	46
<b>6.3</b>	<b>Stedelijk woongebied Lange Velden (Plan 3 – Wondelgem, Gent) .....</b>	<b>47</b>
6.3.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	47
6.3.2	Begrenzing van het deelproject.....	48
6.3.3	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	48
<b>6.4</b>	<b>Stedelijk woongebied Panterschipsstraat (Plan 4 – Oostakker, Gent).....</b>	<b>49</b>
6.4.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	49
6.4.2	Begrenzing van het deelproject.....	50
6.4.3	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	50
<b>6.5</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Holstraat (Plan 5 – Oostakker, Gent ).....</b>	<b>51</b>
6.5.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	51
6.5.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	51
<b>6.6</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Achtendries 3 (Plan 6 – Sint-Amandsberg, Gent )</b>	<b>52</b>
6.6.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	52
6.6.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	52
<b>6.7</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Achtendries 2 (Plan 6 – Sint-Amandsberg, Gent )</b>	<b>53</b>
6.7.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	53
6.7.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	53
<b>6.8</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Achtendries 1 (Plan 6 – Sint- Amandsberg, Gent )</b>	<b>54</b>
6.8.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	54
6.8.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	54
<b>6.9</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Oude Bareel (Plan 7 – Sint- Amandsberg, Gent )</b>	<b>55</b>
6.9.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	55
6.9.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	55
<b>6.10</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Syngemkouter (Plan 8 – St- Amandsberg, Gent )</b>	<b>56</b>
6.10.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	56
6.10.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	56
<b>6.11</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Westveld A (Plan 9 – Sint- Amandsberg, Gent )</b>	<b>57</b>
6.11.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	57
6.11.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	57
<b>6.12</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Westveld B (Plan 9 – Sint- Amandsberg, Gent )</b>	<b>58</b>
6.12.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	58
6.12.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	58
<b>6.13</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Nijverheidskaai (Plan 10 – St- Amandsberg, Gent) 59</b>	
6.13.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	59
6.13.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied.....	59

<b>6.14</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Sint-Denijs-Westrem Dorp (Plan 11 – Sint-Denijs-Westrem, Gent ) .....</b>	<b>60</b>
6.14.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	60
6.14.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied .....	60
<b>6.15</b>	<b>Stedelijk woongebied binnen BPA Schansakker (Plan 1 – Oostakker, Gent) .....</b>	<b>61</b>
6.15.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	61
6.15.2	Ontwikkeling als stedelijk woongebied .....	61
<b>7</b>	<b>RANDSTEDELIJKE WOONGEBIEDEN.....</b>	<b>63</b>
<b>7.1</b>	<b>Randstedelijk woongebied Moerkensheide (Plan 12 – De Pinte).....</b>	<b>64</b>
7.1.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	64
7.1.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	65
7.1.3	Begrenzing van het deelproject.....	66
7.1.4	Ontwikkeling als randstedelijk woongebied.....	66
<b>7.2</b>	<b>Randstedelijk woongebied Hoog-Latem (Plan 13 – Sint-Martens-Latem) .....</b>	<b>67</b>
7.2.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	67
7.2.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	69
7.2.3	Begrenzing van het deelproject.....	70
7.2.4	Ontwikkeling als randstedelijk woongebied.....	70
<b>7.3</b>	<b>Randstedelijk woongebied Belzele (Plan 14 – Evergem) .....</b>	<b>71</b>
7.3.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	71
7.3.2	Gewenste ruimtelijke structuur .....	73
7.3.3	Begrenzing van het deelproject.....	73
7.3.4	Ontwikkeling als randstedelijk woongebied.....	74
<b>7.4</b>	<b>Randstedelijk woongebied Hollebeekwijk (Plan 15 – Merelbeke).....</b>	<b>75</b>
7.4.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	75
7.4.2	Begrenzing van het deelproject.....	77
7.4.3	Ontwikkeling als randstedelijk woongebied.....	77
<b>7.5</b>	<b>Randstedelijk woongebied Bommelhoek (Plan 16 – De Pinte).....</b>	<b>78</b>
7.5.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	78
7.5.2	Begrenzing van het deelproject.....	79
7.5.3	Ontwikkeling als randstedelijk woongebied.....	79
<b>7.6</b>	<b>Randstedelijk woongebied Droogte (Plan 17 – Evergem).....</b>	<b>80</b>
7.6.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	80
7.6.2	Begrenzing van het deelproject.....	81
7.6.3	Ontwikkeling als randstedelijk woongebied.....	81
<b>8</b>	<b>REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN.....</b>	<b>82</b>
<b>8.1</b>	<b>Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker noord (Plan 18 – Oostakker, Gent).....</b>	<b>82</b>
8.1.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	82
8.1.2	Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase .....	84
8.1.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	84
8.1.4	Begrenzing van het deelproject.....	86
8.1.5	Acties ter realisatie .....	87
8.1.6	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	87
<b>8.2</b>	<b>Specifiek regionaal bedrijventerrein: kleinhandelszone R4/N70 Oostakker zuid (Plan 18 – Oostakker, Gent).....</b>	<b>88</b>
8.2.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	88

8.2.2	Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase .....	89
8.2.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	90
8.2.4	Begrenzing van het deelproject.....	92
8.2.5	Acties ter realisatie .....	92
8.2.6	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	92
<b>8.3</b>	<b>Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N9 Melle (Plan 19 - Melle).....</b>	<b>93</b>
8.3.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	93
8.3.2	Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase .....	94
8.3.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	95
8.3.4	Begrenzing van het deelproject.....	96
8.3.5	Acties ter realisatie .....	96
8.3.6	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	96
<b>8.4</b>	<b>Gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Merelbeke (Plan 20 – Merelbeke) .....</b>	<b>97</b>
8.4.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	97
8.4.2	Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase .....	98
8.4.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	100
8.4.4	Begrenzing van het deelproject.....	101
8.4.5	Acties ter realisatie .....	101
8.4.6	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	102
<b>8.5</b>	<b>Gemengd regionaal bedrijventerrein ‘t Eilandje (Plan 21 – Zwijnaarde, Gent)....</b>	<b>103</b>
8.5.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	103
8.5.2	Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase .....	104
8.5.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	105
8.5.4	Begrenzing van het deelproject.....	107
8.5.5	Acties ter realisatie .....	107
8.5.6	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	107
<b>8.6</b>	<b>Gemengd regionaal bedrijventerrein Domo (Plan 21 – Zwijnaarde, Gent).....</b>	<b>108</b>
8.6.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	108
8.6.2	Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase .....	109
8.6.3	Doelstellingen - Ontwikkelingsperspectieven.....	110
8.6.4	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	110
<b>9</b>	<b>LIJNINFRASTRUCTUUR.....</b>	<b>63</b>
<b>9.1</b>	<b>R4-oost Knooppunt 33 (Plan 1 – Oostakker, Gent).....</b>	<b>111</b>
9.1.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	111
9.1.2	Inhoudelijke elementen uit de voorbereidende fase.....	112
9.1.3	Doelstellingen - Ontwikkelingsperspectieven.....	113
9.1.4	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	113
<b>10</b>	<b>STEDELIJKE GROENGEBIEDEN.....</b>	<b>114</b>
<b>10.1</b>	<b>Randstedelijk groengebied Kalevallei (Plan 14 – Evergem) .....</b>	<b>114</b>
10.1.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	114
10.1.2	Bestaande juridische toestand deelproject .....	115
10.1.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	115
10.1.4	Begrenzing van het deelproject.....	117
10.1.5	Acties ter realisatie .....	118
10.1.6	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	118
<b>10.2</b>	<b>Groenpool vliegveld Lochristi-Oostakker (plan 18 – Lochristi/Oostakker) .....</b>	<b>119</b>
10.2.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	119
10.2.2	Inhoudelijke elementen uit de voorbereidende fase.....	121



10.2.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	122
10.2.4	Begrenzing van het deelproject.....	125
10.2.5	Acties ter realisatie .....	125
10.2.6	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	125
<b>10.3</b>	<b>Groenpool Gentbrugse Meersen – Damvallei (plan 22 – Gent/Melle) .....</b>	<b>126</b>
10.3.1	Bestaande ruimtelijke structuur .....	126
10.3.2	Inhoudelijke elementen uit de voorbereidende fase.....	128
10.3.3	Gewenste ruimtelijke structuur .....	128
10.3.4	Begrenzing van het deelproject.....	130
10.3.5	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	130
<b>11</b>	<b>GROENPOOL PARKBOS (Plan 13 – Gent/De Pinte/Sint-Martens-Latem) .....</b>	<b>131</b>
11.1	Bestaande ruimtelijke structuur.....	131
11.2	Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase.....	134
11.3	Gewenste ruimtelijke structuur.....	135
11.4	Structuurschets wetenschapspark .....	139
11.5	Begrenzing .....	143
11.6	Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.....	143
<b>12</b>	<b>Ruimteboekhouding.....</b>	<b>144</b>
<b>13</b>	<b>Lijst van op te heffen voorschriften en verordenende bepalingen en verkavelingen.....</b>	<b>114</b>
<b>14</b>	<b>Voorkooprecht.....</b>	<b>147</b>
	<b>Bijlage A. Structuurschetsen.....</b>	<b>148</b>

# Inleiding

Dit document is de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Het ontwerp wordt in toepassing van artikel 41 van het DRO onderworpen aan een openbaar onderzoek.

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten. Volgens het decreet op de ruimtelijke ordening wordt het afbakeningsplan voor de groot- en de regionaalstedelijke gebieden dus opgemaakt als een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De algemene filosofie en de methodiek voor het voeren van een afbakeningsproces wordt in het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven<sup>1</sup>.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent wordt vastgelegd is voorbereid in een intensief proces van visievorming en besluitvorming. Dit is het afbakeningsproces, een samenwerking tussen de Vlaamse, de provinciale en de gemeentelijke overheid. Daarin werden uitspraken gedaan over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Gent, over de ligging van de afbakeningslijn, over de acties voor het stedelijk gebiedsbeleid en over de verdere samenwerking. Om tot die uitspraken te komen, is een ruimtelijk onderzoek uitgevoerd en zijn diverse overlegstructuren opgezet. Het resultaat van de ruimtelijke afweging is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, die de basis vormt voor een voorstel van afbakening. Het resultaat van deze voorbereidende fase is samengebracht in de nota “voorstel van afbakening”<sup>2</sup>.

Het voorstel van afbakening is na het afbakeningsproces omgezet naar een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (zie hoofdstuk 3). Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat de grenslijn van het grootstedelijk gebied en de noodzakelijke bestemmingswijzigingen. De grenslijn is een beleidslijn, die aangeeft waar een grootstedelijk gebiedsbeleid gevoerd zal worden (waar stedelijke ontwikkelingen gewenst zijn en waar niet). Zij houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Daarnaast bevat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de acties, de zgn. deelprojecten, die noodzakelijk zijn om het grootstedelijk gebiedsbeleid vorm te geven en het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen. Die acties vereisen wel een bestemmingswijziging.

## Inhoud van een uitvoeringsplan volgens het decreet

Art. 38, §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens dit artikel bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan volgende onderdelen:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan waarvan het een uitvoering is.
- Een lijst met de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Het grafisch plan (Bijlage 1a), de onteigeningsplannen (bijlage 1b) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage 2) hebben conform het decreet verordenende kracht. Deze nota is de toelichtingsnota (Bijlage 3) bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Omwille van de leesbaarheid zijn de stedenbouwkundige voorschriften ook in de toelichtingsnota opgenomen. Die teksten in de toelichtingsnota hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de

---

<sup>1</sup> RSV p. 344-347

<sup>2</sup> Mens en Ruimte. Afbakening grootstedelijk gebied Gent – Voorstel van afbakening. Eindrapport Augustus 2003. In opdracht van het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling ruimtelijke planning.

bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in de context van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

# 1 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De afbakening van het grootstedelijk gebied Gent wordt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen<sup>3</sup> in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Zowel het richtinggevend als het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bevatten inhoudelijke elementen die relevant zijn voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent.

## 1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte

### Versterken van de stedelijke gebieden

In het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop, uitgedrukt in de metafoor **'Vlaanderen: open en stedelijk'**. Deze metafoor is niet enkel geïnspireerd door de bestaande ruimtelijke structuur in Vlaanderen, door de maatschappelijk-economische dynamiek van de samenleving en door de bedreigingen die negatief inwerken op de ruimtelijke structuur. Deze metafoor drukt tegelijkertijd ook de uitgangshouding van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling uit<sup>4</sup>.

Met de metafoor 'Vlaanderen, open en stedelijk' wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Daarom wordt het principe van **gedeconcentreerde bundeling** vooropgesteld<sup>5</sup>. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop en moeten concreet gemaakt worden<sup>6</sup>:

- het realiseren van een groter aandeel bijkomende woonegelegenheden;
- het streven naar minimale woningdichtheden;
- differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit;
- het concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,...);
- het inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het grootstedelijk gebied;
- het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones;
- het optimaliseren van de aanwezige recreatieve en toeristische voorzieningen, onder meer in het historische stadsdeel;
- het verzorgen van de collectieve en openbare ruimten;
- het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- het bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw;
- het behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen en

---

<sup>3</sup> Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering op 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

<sup>4</sup> RSV p. 315-318

<sup>5</sup> RSV p. 321

<sup>6</sup> RSV p. 354-373

- het stimuleren van een stedelijk mobiliteit- en locatiebeleid.

De N466 (van aansluiting 13 op de A10 ter hoogte van Drongen tot de aansluiting op de R40 in Gent), de R4-oost (van de op- en afrit A14/E17 tot A11/N49 ter hoogte van Zelzate-oost) en de N424 (van aansluiting 1/R4 tot R40-Dampoort) zijn geselecteerd als primaire weg categorie II. Deze wegen hebben een duidelijke verbindings- en ontsluitingsfunctie voor het grootstedelijk gebied Gent.

### **Gent als grootstedelijk gebied**

In de gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen wordt Gent geselecteerd als grootstedelijk gebied omwille van haar bestaande en gewenste functioneel-ruimtelijke positie in de Vlaamse stedelijke structuur en de ruimtelijke potenties die zij heeft ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen.<sup>7</sup> Het grootstedelijk gebied Gent is als stedelijk gebied ook geselecteerd als economisch knooppunt.<sup>8</sup>

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Gent, Destelbergen, De Pinte, Evergem, Melle en Merelbeke tot het grootstedelijk gebied kunnen behoren<sup>9</sup>. Deze opsomming is indicatief. In de afbakening van stedelijke gebieden wordt concreet aangegeven waar een stedelijkgebiedbeleid zal gevoerd worden. Als gevolg van het afbakeningsproces kunnen ook delen van aangrenzende gemeenten bij het grootstedelijk gebied worden opgenomen<sup>10</sup>.

Het beleid voor de grootstedelijke gebieden is –meer nog dan voor de overige stedelijke gebieden– gericht op het maximaal benutten van de bestaande en toekomstige stedelijke potenties.<sup>11</sup> Deze liggen op het internationale en Vlaamse niveau. Door hun ligging, hun uitrusting en hun voorzieningen hebben de grootstedelijke gebieden kwalitatief en kwantitatief uitzonderlijke potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Dit houdt in dat een aanbodbeleid moet gevoerd worden om behalve de stedelijke ontwikkeling te stimuleren ook de lintontwikkeling te stoppen en het buitengebied van stedelijke ontwikkeling te vrijwaren.

In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat grootstedelijke gebieden afgebakend worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus<sup>12</sup>.

## **1.2 Gewenste ruimtelijke structuur – bindende bepalingen**

Wat betreft de grootstedelijke gebieden stellen de bindende bepalingen dat de afbakening van de grootstedelijke gebieden een taak is van het Vlaams gewest. Dit houdt in dat het Vlaams Gewest hiervoor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt.

Wat betreft de bindende bepalingen in verband met de lijninfrastructuur selecteert het Vlaams Gewest de R4-Oost (van aansluiting 16 op de A10 ter hoogte van Merelbeke tot de op- en afrit A14/E17) en de R4-west (vanaf aansluiting B402 tot de A11/N49 ter hoogte van Zelzate) als primaire weg categorie I.

---

<sup>7</sup> RSV p. 334-336

<sup>8</sup> RSV, p. 585

<sup>9</sup> RSV p. 342

<sup>10</sup> In overeenstemming met deze bepaling zijn in het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan naast de gemeenten genoemd in het indicatief gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bovendien delen opgenomen van de gemeenten Laarne, Lochristi, Lovendegem en Sint-Martens-Latem.

<sup>11</sup> RSV p. 341

<sup>12</sup> RSV, p. 581.

## 2 Voorafgaand planningsproces: de voorbereidende fase

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het grootstedelijk gebied Gent steunt op een duidelijke ruimtelijke visie. Deze visie is uitgewerkt in een intensief planningsproces, het afbakeningsproces. Dit planningsproces vormt de voorbereiding op de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Gent maakt ook gebruik van resultaten van andere planningsprocessen die voorafgaand aan of parallel met het afbakeningsproces liepen. Het gaat onder meer om het zogenaamde streefbeeld voor de R4-zuid, het ontwerp van strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone en het mobiliteitsplan regio Gent. Ook vanuit de gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplanning is een belangrijke input geleverd.

Tenslotte is de visie gebaseerd op specifiek ruimtelijk onderzoek onder meer voor de groenpool Parkbos, de groenpool Oud vliegveld Lochristi-Oostakker, het randstedelijk groengebied Kalevallei, de groenpool Gentbrugse meersen/Damvallei en het regionaal bedrijventerrein t' Eilandje in Zwijnaarde.

### 2.1 Het afbakeningsproces

Het afbakeningsproces is een proces van visievorming in samenwerking tussen de drie bestuursniveaus : gewest, provincie en gemeenten. De Vlaamse overheid, concreet de afdeling ruimtelijke planning van AROHM is de initiatiefnemer en verantwoordelijke voor het verloop van het proces.

Het afbakeningsproces is verlopen volgens de stappen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werden voorzien. Het werd gevoerd in nauwe samenwerking tussen de drie bestuursniveaus, met name het Vlaams gewest, de provincie Oost-Vlaanderen en de gemeenten Evergem, De Pinte, Destelbergen, Gent, Melle, Merelbeke, Lochristi en Sint-Martens-Latem en in overleg met de betrokken overheidssectoren en met de verschillende maatschappelijke groepen en geledingen. Concreet werd gewerkt met een projectteam, een overleggroep, informatievergaderingen en nieuwsbrieven.

In het **projectteam** zetelden de opdrachtgevers Mens & Ruimte en CIBE, ambtelijke en bestuurlijke afgevaardigden van de drie bestuursniveaus en de opdrachtgevers van de gemeentelijke structuurplannen. De **overleggroep** bestond uit een beperkte afvaardiging van het projectteam, ambtelijke vertegenwoordigers van de georganiseerde bevolking op grootstedelijk niveau (maatschappelijke actoren en belangengroepen).

Het afbakeningsproces van het grootstedelijk gebied Gent liep van april 1999 tot juli 2002. In de periode april 1999 tot juni 2000 is gewerkt aan de beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en rond de thema's wonen, bedrijvigheid en grensstellende elementen van het buitengebied. Het planningsproces is inhoudelijk en procesmatig ondersteund respectievelijk door Mens & Ruimte en het Centrum voor Overheidscommunicatie CIBE. Het overleg werd gedurende de gemeente- en provincieraadsverkiezingen eind 2000 tijdelijk stilgelegd. Na de verkiezingen werd op basis van de onderzoeksresultaten het afbakeningsproces verruimd met Lochristi en Sint-Martens-Latem. Dit gebeurde voornamelijk in functie van de potenties voor wonen, voor ontwikkeling van (rand)stedelijke groengebieden en het belang van de Kortrijkse en Antwerpse Steenweg voor grootschalige kleinhandel.

Begin 2001 werd in een discussienota een eerste maal de gewenste ruimtelijke structuur en voorstel van afbakeningslijn voorgesteld. Op basis van het overleg daarover werd vanaf oktober 2001 een concreet actieprogramma uitgewerkt. Het actieprogramma werd in de periode van april tot juni 2002 in een ruime informatieronde aan verschillende betrokkenen voorgelegd.

Het resultaat van de voorbereidende fase van het afbakeningsproces is opgenomen in het eindrapport '*Grootstedelijk gebied Gent - Voorstel van afbakening*' (dd. augustus 2002). Het eindrapport is aan de gemeenten en de provincie voorgelegd zodat zij er hun standpunt konden over bepalen. Het eindrapport vormt samen met de standpunten van de besturen de inhoudelijke basis voor het afbakeningsplan van het grootstedelijk gebied Gent.

## 2.2 Afstemming met andere planningsprocessen

De visievorming voor het grootstedelijk gebied maakt, waar mogelijk ook gebruik van resultaten van andere planningsprocessen die voorafgaand aan of parallel met het afbakeningsproces liepen. Hieronder wordt op hoofdlijnen een overzicht gegeven van elementen uit andere planningsprocessen die een bepalende rol gespeeld hebben voor de visie op het grootstedelijk gebied.

In opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen in samenwerking met de gemeenten Evergem, Zelzate en Gent is het ontwerp van strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone en het voorstel van afbakening zeehavengebied Gent uitgewerkt. Het ontwerp strategisch plan omvat een streefbeeld met economische, ruimtelijke en milieuoptyes voor de lange termijnontwikkeling van de kanaalzone met een uitvoeringsprogramma met acties en maatregelen op korte en lange termijn en de bijbehorende organisatiestructuur en werkinstrumenten. Op basis van het voorstel van afbakening wordt de afbakening van het zeehavengebied vastgelegd in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De afbakeningslijn van het stedelijk gebied en het zeehavengebied sluiten op elkaar aan. In de afbakening van de zeehaven worden de bedrijventerreinen voor zeehavenactiviteiten opgenomen. In de afbakening van het stedelijk gebied worden de gemengde en specifieke regionale bedrijventerreinen opgenomen.

In het kader van het ROM-project voor de Gentse kanaalzone is door de werkgroep mobiliteit een streefbeeld uitgewerkt voor R4-oost zuidelijk deel (tussen het knooppunt met de E40 in Merelbeke en de J.F. Kennedylaan) en R4-west zuidelijk deel (tussen Zeeschipstraat en het knooppunt Merelbeke). Deze streefbeelden zijn een stedenbouwkundig ontwerp van de R4 en bepalen de ruimtelijke inpassing ervan. Verder leggen deze streefbeelden de definitieve rol van (delen van) de R4 vast binnen de gewenste mobiliteitsstructuur van Gent en omgeving. Tenslotte vormen de streefbeelden de leidraad voor de verdere concrete aanpak van het zuidelijk deel van de R4. In voorliggend gewestelijk uitvoeringsplan worden de herbestemming doorgevoerd die noodzakelijk zijn voor de in de streefbeelden voorgestelde infrastructuurwerken. Het gaat om de infrastructuur ter hoogte van Domo en de Tijn-arm in Zwijnaarde, en het knooppunt 33 Schansakker met de bijbehorende ontsluitingsweg voor Volvo.

In functie van de vereiste stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor de verdere ontginning is in opdracht van de administratie waterwegen en zeewezen (AWZ-Oost-Vlaanderen) een studie uitgevoerd over de nabestemming van het ontginningsgebied Oud Vliegvelde Lochristi. In deze studie is de nabestemming van het vliegvelde geplaatst binnen de context van de optie om op deze locatie een groenpool in te richten. De studie doet uitspraken over het gewenste eindbeeld en de gefaseerde realisatie van de groenpool in relatie met het verder gebruik als ontginningsgebied. De inhoudelijke opties uit deze studie vormen mee de basis voor het uitwerken van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het ruimer gebied van de groenpool Oud Vliegvelde Oostakker-Lochristi.

De Lijn Oost-Vlaanderen heeft een 'Openbaar Vervoerstudie Regio Gent, perspectief 2025' opgemaakt. Een van de belangrijke uitgangspunten in deze studie was de ruimtelijke structuur, meer specifiek de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. In deze openbaar vervoerstudie wordt een tramstructuur voorzien in de voorstedelijke kernen, met uitzondering van De Pinte waar de goede treinverbinding de openbaar vervoersfunctie voldoende kan opnemen. Aan dit tramnetwerk is een fasering gekoppeld. In deze fase is er geen directe vertaling van de openbaar vervoersstudie. Daartoe is een verdere concretisering naar uitvoering noodzakelijk. Bovendien wordt het mobiliteitsbeleid zelf uiteraard niet opgenomen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het afbakeningsproces maakt uiteraard ook gebruik van de resultaten van het de gemeentelijke structuurplannen en in mindere mate ook het structuurplan van de provincie Oost-Vlaanderen. De gemeenten en de provincie hebben die resultaten ingebracht. Voor de inhoud wordt verwezen naar de

documenten van de verschillende gemeenten. Procedureel is de stand van zaken als volgt. Het provinciaal structuurplan Oost-Vlaanderen is goedgekeurd met het ministerieel besluit van 18/02/2004. De stad Gent beschikt over een goedgekeurd structuurplan. Melle, Merelbeke en Sint-Martens-Latem hebben reeds een voorontwerp structuurplan. De gemeenten Destelbergen, De Pinte en Evergem hebben een startnota uitgewerkt en bereiden een voorontwerp voor. Lochristi heeft recent een startnota afgerond.

Beperkte delen van Lovendegem en Laarne zijn opgenomen in het plan. De afstemming met gemeentelijke opties is niet gebeurd tijdens het voorafgaand planningsproces omdat de beslissing om delen van deze gemeenten op te nemen het gevolg is van het ruimtelijk onderzoek dat uitgevoerd is voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan (zie hiervoor ook hoofdstuk 3).

## 2.3 Uitvoeringsprojecten van het afbakeningsproces

Binnen het afbakeningsproces voor het grootstedelijk gebied zijn voor specifieke problematieken afzonderlijke planningsprocessen opgezet. Deze planningsprocessen waren hoofdzakelijk gericht op het leveren van elementen voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en op de uitvoeringsaspecten.

In opdracht van Afdeling ruimtelijke planning van AROHM is door Studiegroep Omgeving een voorstudie<sup>13</sup> voor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor bosontwikkeling en bedrijvigheid uitgewerkt. Omwille van de stedelijke dynamiek in het gebied tussen Zwijnaarde en De Pinte en de diversiteit aan ruimteclaims is in overleg met de betrokken besturen een visie op de gewenste ontwikkeling van de zogenaamde Kastelsite, de omgeving van Scheldevelde en het laag gelegen gebied aansluitend bij Hoog-Latem uitgewerkt. Op basis van deze visie en verder overleg in een begeleidingsgroep is een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan uitgewerkt dat nadien geïntegreerd is in het uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het Parkbos is een juridische vertaling van de visie om het te gebied te ontwikkelen als een groenpool. Concreet houdt dit voor het gebied in dat er globale voorschriften zijn uitgewerkt om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in het gehele gebied te beschermen en te versterken. Verder zijn er specifieke zones aangeduid onder meer voor bosontwikkeling, als nat natuurgebied, kasteelparkgebied, agrarisch gebied, woongebied, wetenschapspark, enzovoort. Er zijn specifieke voorschriften uitgewerkt voor de zonevreemde woningen en gebouwen. Om de realisatie van cruciale onderdelen van de groenpool te garanderen is een onteigeningsplan uitgewerkt voor de gebieden bestemd als boskern, buffer, nat natuurgebied en wetenschapspark en voor de portalen.

In opdracht van de gemeente Evergem is door Groep Planning een voorstudie<sup>14</sup> voor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Randstedelijk groengebied Kalevallei' uitgewerkt. Het gaat om een heroriëntering van de opdracht tot opmaak van een 'B.P.A Ringvaart-Noord' en is onder meer gebaseerd op de studie van de Werkgroep Kalevallei<sup>15</sup> en op de 'Landschapsstudie Evergem sluis'<sup>16</sup> door Haecon en Groep Planning in opdracht van AWZ. Omwille van de opties in het afbakeningsproces werd afgesproken de noodzakelijke bestemmingswijziging op te nemen in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De studie omvat een gerichte beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en een

---

<sup>13</sup> Studiegroep Omgeving. Voorstudie gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor bosontwikkeling en bedrijvigheid. Rapport 1, 2 en 3 (eindrapport april 2001). In opdracht van Arohm.

<sup>14</sup> Groep Planning. Voorstudie ruimtelijk uitvoeringsplan "Ringvaart-Noord". Eindnota april 2003. In opdracht van de gemeente Evergem.

<sup>15</sup> Kalevallei te Evergem, Werkgroep Kalevallei. De werkgroep Kalevallei bestaat uit deskundigen van verscheidene disciplines. De werkgroep heeft in functie van het ROME-project Gentse Kanaalzone een analyse gemaakt van de landschappelijke, archeologische, bouwkundige en ecologische waarde van de Kalevallei. Vanuit die analyse is een ontwikkelingsscenario voorgesteld als een natuurverbingsgebied met eigen natuurwaarden, een archeologisch parcours en de Kale als fysieke grens voor het industriegebied.

<sup>16</sup> Haecon, in samenwerking met Groep Planning. Landschapsstudie Evergem sluis. Eindrapport. In opdracht van de administratie waterwegen en Zeewezen (AWZ-Oost-Vlaanderen). In deze studie wordt de omvorming van het voormalige Rabotstort naar een "energiepark" voorgesteld.



visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van die visie worden krachtlijnen geformuleerd voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze krachtlijnen zijn vertaald naar het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan.

In opdracht van Fasiver bvba is door Studiegroep Omgeving een masterplan<sup>17</sup> uitgewerkt voor het bedrijventerrein 't Eilandje in Zwijnaarde (Gent). In het masterplan worden uitspraken gedaan over de stedenbouwkundige inrichting met een strokenverkaveling in functie van intensief ruimtegebruik, de ontsluiting naar de R4, de clustering van types bedrijven, de groenstructuur en het zichtbaar en voelbaar houden van de Scheldevallei en de black-point als beeldrager. De economische onderbouwing van het masterplan is uitgewerkt door BCI<sup>18</sup> Op basis van een specifieke regionale en lokale marktstudie en de beleidsmatige randvoorwaarden zijn geschikte doelgroepen voor het Eilandje bepaald. Deze doelgroepen zijn bepalend voor de potenties van het terrein en voor de bestemmingen.

## **2.4 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur<sup>19</sup>**

Hieronder wordt kort ingegaan op de visie, de krachtlijnen en de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Gent. De hypothese gewenste ruimtelijke structuur is opgenomen in het eindrapport “voorstel van afbakening”.

### **2.4.1 Visie op de rol en de positie van het grootstedelijk gebied Gent**

De Gentse regio heeft een grote zeehaven, een hoogwaardige industriële en dienstensector, een universiteit, een omvangrijk en gevarieerd woningaanbod, een belangrijk historisch erfgoed en rijke natuurgebieden. Het is een sterk economisch, politiek en cultureel centrum met een verzorgingsfunctie voor een ruime regio. Op Vlaams niveau behoort Gent samen met de steden Antwerpen, Brussel, Leuven, Aalst en Sint-Niklaas tot het Vlaams stedelijk kerngebied. Als ruimtelijk geheel is dit kerngebied structuurbepalend voor Vlaanderen. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen erkent deze rol en vertaalt het beleidsmatig naar de Vlaamse Ruit als stedelijk netwerk van internationaal niveau.

Het grootstedelijk gebied Gent heeft mogelijkheden om nieuwe technologieën aan te trekken en de centrale stadsdelen verder te revitaliseren. Gent is een stad met grote potenties voor stedelijk wonen en een broedplaats voor nieuwe stedelijke en economische ontwikkelingen (cultuur, onderwijs, hoogwaardige diensten, logistiek, commerciële activiteiten, toerisme...). Deze 'harde' ontwikkelingen worden afgezet tegen een voor de Gentse regio unieke natuurlijke onderligger. Het Gentse kan zich naast “dynamische regio” ook meer als “groene regio” profileren. Op die manier kan de Gentse regio zich positioneren als een stedelijk gebied op Vlaams en internationaal niveau. Deze globale visie op de ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Gent werd vertaald naar vier beleidskeuzes:

#### **1. Stedelijk gebied van water, groen en buitens**

De samenhang tussen de bebouwde en de onbebouwde ruimte moet behouden blijven en versterkt worden. Water en groen moeten zichtbaarder, voelbaarder en talrijker worden in het stedelijk gebied. De zogenaamde 'buitens', gebieden met een landelijk karakter en sfeer aan de rand van het stedelijk gebied, bieden kansen voor nieuwe natuur-recreatieve milieus dicht bij de stad.

#### **2. Mobiliteitsbeleid : een sturende rol bij nieuwe ontwikkelingen**

---

<sup>17</sup> Studiegroep Omgeving. Masterplan 't Eilandje Zwijnaarde. In opdracht van Fasiver bvba.

<sup>18</sup> Buck Consultants International. Masterplan 't Eilandje Zwijnaarde. Onderzoek naar de economische haalbaarheid, augustus 2003, In opdracht van Fasiver bvba.

<sup>19</sup> MENS EN RUIMTE/GROEP PLANNING, Voorstel van afbakening grootstedelijk gebied Gent, augustus 2002, i.o.v. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap AROHM – Afdeling Ruimtelijke Planning.

Het mobiliteitsbeleid moet evolueren van een volgend naar een sturend beleid. Het mobiliteitsbeleid moet zich meer richten op het collectief vervoer door onder meer de uitbouw van een attractief voorstedelijk openbaarvervoersnet. Bovendien moet de uitbouw van het openbaarvervoersnet vooraf gaan aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, m.a.w. eerst de openbare vervoersassen realiseren en daarna de ruimtelijke ontwikkelingen hieraan hechten. Het openbaarvervoersnet moet de onderlegger worden voor nieuwe grootstedelijke ontwikkelingen zoals bedrijvigheid en wonen.

### **3. Wonen in variatie en menging**

Het aanbrenge van meer variatie in het woningaanbod (prijsklasse, grootte, comfort, tuin,...) en woonmilieus is wenselijk, gezien de toenemende differentiatie in leefstijlen en de éézijdigheid van het aanbod in sommige wijken. Het woonaanbod moet ook meer afgestemd worden op de veranderende vraag door flexibeler te bouwen. Een dergelijke woningdifferentiatie leidt ook tot efficiënter ruimtegebruik, bijvoorbeeld door combinatie van woningtypen, stapeling en aanvullende functies in de woningen (bv. ateliers). Het is de bedoeling om te blijven voorzien in zones die een menging van wonen en werken toelaten. In andere zones kan het accent dan weer meer liggen op wonen. Al naargelang de identiteitsbepalende elementen van een specifiek gebied wordt samen met het creëren van een aanbod ook ingezet op variatie en eigenheid.

### **4. Economische dynamiek : stuwende activiteit, diensten en kennis**

De Gentse regio wil blijven profiteren van de schakelfunctie op de twee Europese hoofdtransportassen A10/E40 en A14/E17 en de gunstige ligging t.o.v. de grootsteden Brussel, Antwerpen en Rijsel. Deze gunstige ligging biedt potenties om Gent, en in het bijzonder het zeehavengebied, uit te bouwen tot een distributie- en logistiek knooppunt. Een tweede potentie situeert zich in de kennisgeoriënteerde bedrijvigheid. De aanwezigheid van een universiteit, verschillende hogescholen en de unieke reputatie die de Gentse regio heeft uitgebouwd inzake biotechnologie, vormen hiervoor de motor. Voor de kennisgerichte bedrijvigheid is het van belang geschikte bedrijfsruimten voor de groeiende onderzoeksgroepen (materialen-ontwikkeling, informatica, biogenetica en bio-engineering) en spin-off bedrijven te vinden. De kracht van het stedelijk gebied ligt met name in de schakelfunctie tussen kennis en industrie/logistiek. Naast het ontwikkelen van deze twee potenties is de economische ontwikkelingsstrategie eveneens gericht op een zo goed mogelijke ondersteuning van de bestaande economische activiteiten.

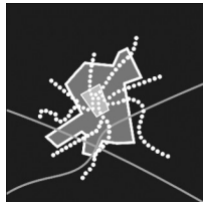
### **5. Garanderen van de leefbaarheid van landbouwactiviteiten**

De visie op de ontwikkeling van het grootstedelijk gebied gaat tenslotte uit van de vaststelling dat professionele landbouwactiviteiten vandaag bepalend zijn voor het ruimtegebruik en voor de landschappelijke kwaliteit. Dit is voornamelijk in de rand van het grootstedelijk gebied het geval. Het gaat daarbij zowel om gespecialiseerde bedrijven (sierteeltbedrijven, melkveebedrijven) als gemengde landbouwbedrijven. Met name bij de uitwerking van de groenpolen wordt gekozen ofwel voor een inpassing van leefbare landbouwbedrijven in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, ofwel voor het benadrukken van het grensstellend karakter van landbouw aan het stedelijk gebied. Het garanderen van de (economische) leefbaarheid is dan ook een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarnaast is de inzet van (economische) strategieën noodzakelijk om de ontwikkeling van deze activiteiten te ondersteunen, dit valt buiten de opzet van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

## 2.4.2 Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen: ruimtelijke concepten<sup>20</sup>

De visie op het grootstedelijk gebied Gent werd concreet gemaakt in negen ruimtelijke principes of concepten. Ze zijn globaal en ruimtelijk op elkaar afgestemd.

### Een samenhangende stedelijke agglomeratie ontwikkelen met groene assen en open ruimte



De kernstad, de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel, de stedelijke wijken en de kern van Oostakker vormen samen het stedelijk kerngebied: hier gaat de voorrang naar inbreiding (invulbebouwing: het opvullen van lege kavels tussen of bij bestaande woningen of het vervangen van woningen). De groene assen, die doordringen tot in de kern van de stad, het buurt- en wijkgroen en de open ruimte fragmenten moeten de leefkwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht houden.

### Assen van het openbaar vervoer stimuleren stedelijke ontwikkelingen in de voorstedelijke kernen De Pinte, Merelbeke, Lochristi, Evergem en Destelbergen



Het stedelijk gebied telt ook nog eens vijf voorstedelijke kernen. Ze zullen verbonden zijn via een hoogwaardige radiaal voorstedelijke openbaar vervoersnet dat stedelijke ontwikkelingen moet stimuleren. De voorstedelijke kernen bezitten ook grote potenties voor wonen. Het is belangrijk dat elk van deze kernen hun eigen identiteit kunnen behouden en versterken.

### Valleien van Leie, Kale en Schelde uitbouwen tot groene hoofdaders doorheen het stedelijk gebied



De valleien van de Leie, de Schelde en de Kale lopen tussen en doorheen de verschillende delen van het stedelijk gebied. Deze valleien kunnen verbonden worden met andere groene elementen en recreatieve routes.

### Vier groenpolen: De Vinderhoutse bossen, het Parkbos, de Gentbrugse Meersen-Damvallei en het voormalig vliegveld Lochristi



Aan de rand van het stedelijk gebied komen er waardevolle open ruimtes voor. Het worden grootschalige groene plekken met een recreatieve betekenis (zachte recreatie) tussen de bebouwde zones. Ze zullen een specifieke functie krijgen: in sommige van deze polen zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden voor bosontwikkeling, in andere zal het meer gaan natuurontwikkeling telkens met medegebruik voor zachte recreatie. Landbouw krijgt eigen ontwikkelingskansen in een stedelijke en groene context.

<sup>20</sup> Deze ruimtelijke concepten zijn opgenomen in het eindrapport 'voorstel van afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Sommige van deze opties zijn bij de vertaling naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aangevuld of bijgesteld. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichtingsnota.

### **Gent, selectief bereikbaar : een volledig uitgebouwde R4 grootstedelijke verdeelweg**



Door de R4 volledig uit te bouwen kan deze ringweg functioneren als een weg die het autoverkeer verdeelt over het stedelijk gebied. De ring in de binnenstad en de twee autosnelwegen E40 en E17 worden hierdoor ontlast van het bestemmingsverkeer. Op een aantal plaatsen takt de R4 selectief aan op de E40.

### **Regionale bedrijvigheid koppelen aan de knooppunten van de openbaarvervoersassen met R4**



Aan de knooppunten tussen de R4 en het voorstedelijk openbaar vervoersnet is ruimte voor nieuwe regionale bedrijvigheid. Nieuwe bedrijven zijn zo maximaal bereikbaar ook met het openbaar vervoer. Het zuidelijk deel van de R4 is bovendien een uitstekende vestigingsplaats voor hoogtechnologische bedrijvigheid omwille van de goede bereikbaarheid en de nabijheid van de universiteit van Gent.

### **Drie zones voor grootschalige kleinhandel: Brusselsesteenweg, Antwerpsesteenweg en Kortrijksesteenweg**



Grootschalige kleinhandelszaken, die bereikbaar moeten zijn met de auto, kunnen geen plaats krijgen in de binnenstad. Voor dergelijke handelszaken worden er drie concentratiegebieden aangeduid. In deze gebieden gaat de aandacht naar herinrichting en zuinig ruimtegebruik.

### **Ruimte voor kantoren aan het Sint-Pietersstation en het Dampoortstation**



Nieuwe kantoren zullen er eerst komen aan de knooppunten van het openbaar vervoer. De ontwikkelingen van kantoren zullen zich situeren aan de twee belangrijkste stations in Gent met in de eerste plaats het Sint-Pietersstation en indien mogelijk het Dampoortstation. Er wordt gestreefd naar een hoge dichtheid.

### **Twee grootstedelijke multifunctionele ontwikkelingsgebieden: Handelsdok-Vliegtuinlaan en Flanders-Expo**

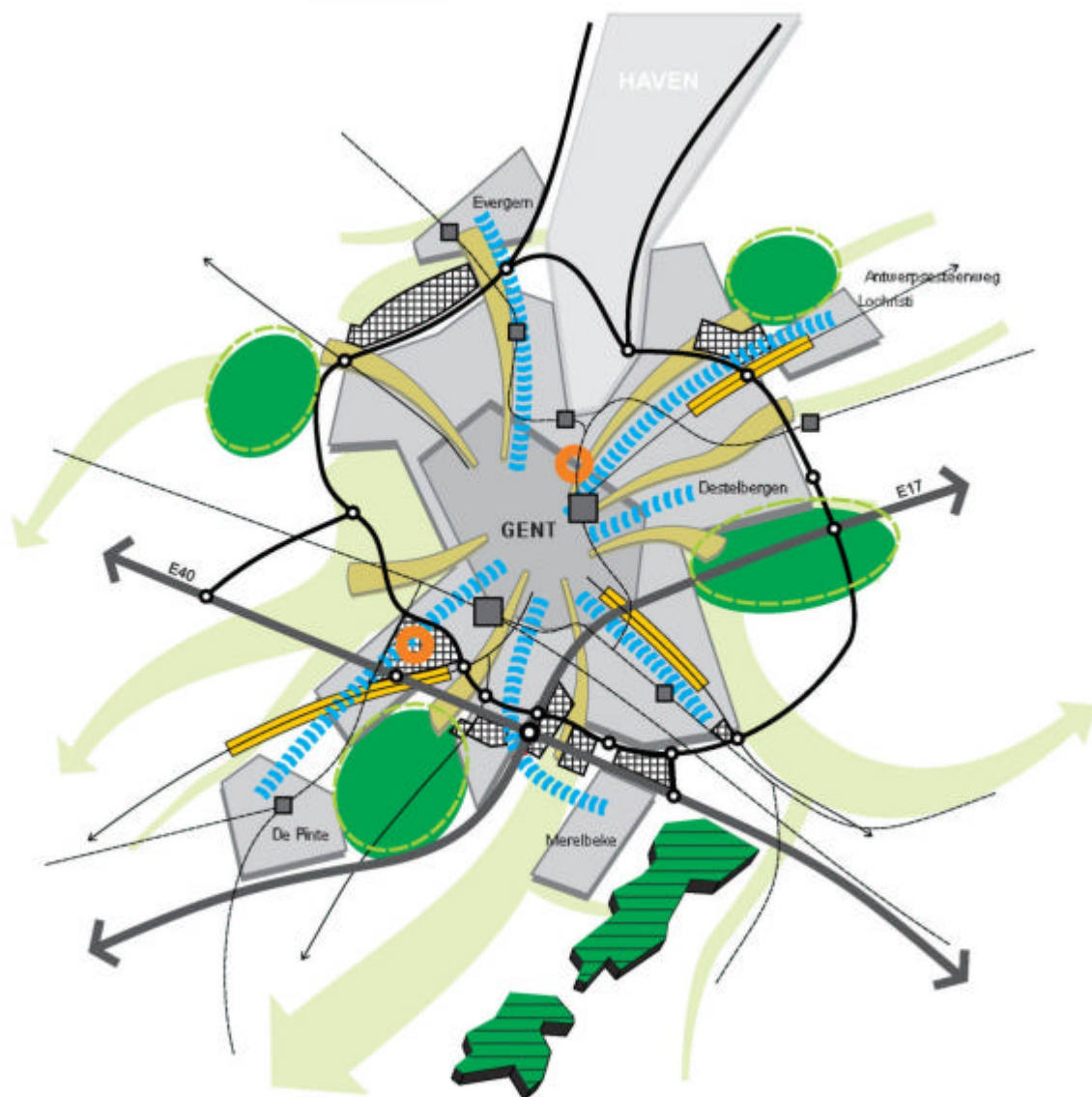


Deze beide plaatsen bieden ontwikkelingskansen voor functies met een regionale uitstraling. In de zone Handelsdok-Vliegtuinlaan is er ruimte voor bepaalde vormen van recreatie die niet in de binnenstad passen, zoals grote fuifzalen en cartingpistes. Hotels en congresfaciliteiten zijn op langere termijn ook mogelijk. Flanders-Expo richt zich meer op kantoren, technologische bedrijvigheid, culturele massamanifestaties en grootschalige kleinhandel met regionale uitstraling.

### 2.4.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

Deze negen ruimtelijke principes (concepten) werden vervolgens samengebracht in de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het grootstedelijk gebied Gent. De hypothese bevat enkel elementen van gewestelijk en/of grootstedelijk belang. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur werd kaart weergegeven (Figuur 1). Onder meer de volgende elementen zijn binnen het grootstedelijke gebied Gent weergegeven:

- de stedelijke agglomeratie Gent (kernstad, 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuwse gordel en stedelijke wijken) en de voorstedelijke kernen Evergem, De Pinte/Hoog-Latem, Merelbeke, Destelbergen en de brede zone rond de Antwerpsesteenweg te Lochristi
- de vier groenpolen: Vinderhoutse bossen, Parkbos, Gentbrugse Meersen-Damvallei en voormalig vliegveld Oostakker/Lochristi
- de valleien van Leie, Schelde, Kale en andere kleinere beekvalleien
- de groenassen die tot in de kern van de stad doordringen
- de R4, die vervolledigd en uitgebouwd wordt als grootstedelijke verdeelweg
- grootstedelijke openbare vervoersassen naar de voorstedelijke kernen
- regionale bedrijvigheid gekoppeld aan de knooppunten van de vervoersassen met R4
- twee grootstedelijke multifunctionele ontwikkelingspolen voor activiteiten die niet in een kleinschalig stedelijk weefsel passen: zone Handelsdok-Vliegtuinlaan en Flanders Expo
- kantoorontwikkeling rond het Sint-Pietersstation en Gent Dampoort



Figuur 1: Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur

## 2.5 Invulling van de taakstellingen<sup>21</sup> wonen en bedrijvigheid

### 2.5.1 Invulling taakstelling bedrijvigheid

In het grootstedelijk gebied Gent zijn vandaag slechts heel beperkt bouwrijpe of realiseerbare bedrijventerreinen voorhanden. Heel wat terreinen zijn nog niet of slecht ontsloten. Het gaat voornamelijk om terreinen die ontsloten moeten worden naar de R4 en waarvoor een afwerking van de R4-zuid noodzakelijk is. Andere terreinen moeten nog uitgerust worden, in sommige gevallen is eerst een sanering noodzakelijk.

Rekening houdend met bestemmingswijzigingen van gewestplan en B.P.A's sinds 1994 bedraagt de geactualiseerde taakstelling voor het volledige grootstedelijk gebied, tussen 220 en 260 ha. Deze taakstelling is ruimer dan het bijkomend aanbod van regionale bedrijventerreinen in het stedelijk gebied. Er kan ook uit geput worden voor lokale bedrijventerreinen in de gemeenten van het grootstedelijk gebied en voor uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven. Voor de zeehaven moet niet uit deze taakstelling geput worden.

Het aanbodbeleid in het grootstedelijk gebied Gent wordt gerealiseerd via twee evenwaardige sporen die gelijktijdig worden aangezet. Spoor 1 is het beschikbaar maken van bestaand juridisch aanbod. Door sanering, herstructurering en ontsluiting kunnen reeds bestemde bedrijventerreinen als effectief aanbod op de markt worden gebracht zonder dat nieuwe ruimte wordt aangesneden. Voorbeelden hiervan zijn de terreinen ter hoogte van het eilandje in Zwijnaarde (na sanering) en de herstructurering van terreinen aan de Wiedauwkaai en Dok-Noord (Pauwels/Acec), de groothandelsmarkt, de omgeving van Domo in Zwijnaarde en de Arbedsite in Gentbrugge. Het spoor 2 is het vergroten van het aanbod door het bestemmen van nieuwe locaties. De nadruk ligt daarbij op geschikte locaties voor gemengde regionale bedrijventerreinen, locaties voor kennisbedrijvigheid en locaties voor grootschalige kleinhandel. Een belangrijk uitgangspunt voor die locaties is dat ze moeten aansluiten op de verkeersstructuur van het grootstedelijk gebied. Dat houdt concreet in dat locaties gekozen worden die goed ontsloten zijn zowel voor vrachtverkeer als met het openbaar vervoer. Dit is voornamelijk het geval op knooppunten van de hoofdassen voor openbaar vervoer met de R4. Nieuwe locaties worden aangeduid ten noorden (uitbreiding Volvo) en ten zuiden van de Antwerpsesteenweg. Ter hoogte van de bestaande campus Ardoyen (Technologiepark Zwijnaarde) wordt aan de overzijde van de Oudenaardse Steenweg uitbreiding mogelijk voor een wetenschapspark, te ontwikkelen vanaf 2007. Ook ter hoogte van de N9 in Melle en aan het knooppunt van de R4 met de E40 in Merelbeke worden nieuwe terreinen voor regionale bedrijven voorzien.

Samengevat wordt in overeenstemming met de hypothese gewenste ruimtelijke structuur het volgende programma voorgesteld (totaal 186 ha):

---

<sup>21</sup> Om bijkomende woningen en bedrijventerreinen op te kunnen vangen in de stedelijke gebieden stelt het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een selectief aanbodbeleid voorop. Voor elk stedelijk gebied wordt op basis van algemene behoefteprognoses op Vlaams niveau een kwantitatieve behoefte voor wonen en bedrijvigheid bepaald, de zogenaamde taakstelling. In het afbakeningsproces wordt onderzocht of die kwantitatieve taakstelling, die als een streefcijfer wordt beschouwd, effectief kan gerealiseerd worden rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden in het stedelijk gebied. Het invullen van de taakstelling mag in geen geval leiden tot een aantasting van de leefkwaliteit in het stedelijk gebied.

De berekening van de taakstelling is ondermeer gebaseerd op de GOM-inventaris op 1/1/1994 en op een toewijzing van bepaalde terreinen ofwel tot het grootstedelijk gebied, ofwel tot het zeehavengebied. Bij de interpretatie van de taakstelling moet er rekening mee gehouden worden dat deze verdeling wel een grote invloed heeft op de taakstelling als cijfer, maar niet op het feitelijke aanbod aan terreinen.

- **126 ha bijkomende regionale bedrijventerreinen**

OPPERVLAKTE	NAAM	TYPE
23 ha	R4 Merelbeke	Gemengd regionaal bedrijventerrein
35 ha	R4/N70 Oostakker Noord	Gemengd regionaal bedrijventerrein
6 ha	Uitbreiding Domo	Gemengd regionaal bedrijventerrein
9 ha	R4/N9 Melle	Gemengd regionaal bedrijventerrein
17 ha	R4/N70 Oostakker Zuid	Kleinhandelszone/Gemengd regionaal bedrijventerrein
17 ha	R4 N60 Wetenschapspark Zwijnaarde Hutsepot	Wetenschapspark
19 ha	R4 N60 Wetenschapspark Zwijnaarde Don Bosco	Wetenschapspark

- **10 ha bedrijventerreinen te voorzien in afzonderlijke uitvoeringsplannen**

Naast de bovenstaande zijn nog herbestemmingen naar bedrijventerrein mogelijk in het kader van andere, afzonderlijke planningsinitiatieven. De oppervlakte daarvan wordt geschat op 10 ha (op basis van de op dit ogenblik gekende projecten). In werkelijkheid kan dit getal op termijn hoger worden.

OPPERVLAKTE	NAAM	TYPE
4 ha	Sint-Pieters-station	Kantoorzone
6 ha	Sint-Pieters-Aaigem	Wetenschapspark

- **50 ha voor lokale bedrijventerreinen en voor zonevreemde bedrijven**

Met bovenstaande programma wordt een groot deel van de taakstelling (186 van de 220 tot 260 ha) ingevuld. Anderzijds wordt ervoor geopteerd om het bestaande bedrijventerrein Ringvaart-Durmakker niet te realiseren (zie verder) omwille van de openruimtwaaarde ervan en omdat de realisatie ervan door de lage ligging en de beperkte ontsluitingsmogelijkheden bemoeilijkt wordt. Het gebied wordt herbestemd om er een randstedelijke groengebied (Kalevallei) uit te kunnen bouwen. Daardoor wordt 90 ha aan het juridisch aanbod onttrokken zodat de taakstelling in principe met 90 ha verhoogd moet worden tot 310 tot 350ha.

### **Gefaseerde ontwikkeling bedrijventerreinen**

In het grootstedelijk gebied bestaat een aanzienlijk aanbod aan bedrijventerreinen op de plannen van aanleg. Dit juridisch aanbod is op dit ogenblik niet allemaal beschikbaar vooral door het ontbreken van infrastructuur. Er wordt voor geopteerd bijkomende inspanningen te doen om bestaande terreinen versneld op de markt te brengen, liever dan kost wat kost nog bijkomende nieuwe terreinen aan te duiden om de volledige taakstelling in te vullen. Door gerichte maatregelen en een fasering komt op korte (2005-2007), middellange (2008-2010) en lange termijn (na 2010) een pakket van ongeveer 100 ha (per periode van drie jaar) ter beschikking op de markt. Daarbij wordt gezorgd dat er op elk ogenblik een aanbod is aan de verschillende types van bedrijventerreinen waar in het grootstedelijk gebied behoefte aan is. Het gaat met name om een aanbod aan kantoorzones, bedrijvenparken, wetenschapsparken, kleinhandelszones en gemengde regionale bedrijventerreinen (die ook in aanmerking komen voor logistieke activiteiten).



KORTE TERMIJN	MIDDELANGE TERMIJN	LANGE TERMIJN
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lopende stedelijke kantoorprojecten</li> <li>– Verdichting campus Ardoyen<sup>22</sup></li> <li>– Eilandje Zwijnaarde</li> <li>– Invulling bestaande RO-terreinen Hoeksken-De Nest, fase 2</li> <li>– R4 industrieweg Wondelgem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kantoorzone Sint-Pietersstation</li> <li>– Wetenschapspark Sint-Pieters-Aaigem</li> <li>– Handelsbeurssite (boulevard)</li> <li>– R4/N70 Noord</li> <li>– RO Hoeksken-De Nest fase 3</li> <li>– R4 R40 Wiedauwkaai/ Wondelgemse meersen Zeeschipstraat</li> <li>– Ringvaart Durmakker</li> <li>– Kleinhandelszone R4/N70 Oostakker Zuid</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kantoorzone Dampoort</li> <li>– Wetenschapspark R4/N60</li> <li>– uitbreiding campus Ardoyen</li> <li>– Eilandje Zwijnaarde (tweede fase)</li> <li>– Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N9 Melle</li> <li>– R4/E40 Merelbeke</li> <li>– R4/R40 Wiedauwkaai/ Wondelgemse meersen</li> </ul>
<b>Totaal KT : 80,5 ha</b>	<b>Totaal MLT : 111 + 85.000 m<sup>2</sup> kantoren</b>	<b>Totaal LT : 81 + 35.000 m<sup>2</sup> kantoren</b>

## 2.5.2 Invulling taakstelling wonen<sup>23</sup>

Met betrekking tot het **wonen** wordt in overeenstemming met de hypothese gewenste ruimtelijke structuur het volgende programma voorgesteld (periode 1999-2007):

Aantal wooneenheden	Programmapunt	Realisatiegraad
1.000	Aanpakken van leegstand	50%
300	Stimuleren wonen boven winkels	50%
100	Indelen van woongebouwen	Afremmen tot 10%
650	Stimuleren woonfunctie bij reconversie-initiatieven	70%
1.200	In gebieden waar een bestemmingswijziging noodzakelijk is	50%
8.000	Kavels in woon(uitbreidings)gebieden	100%
5.000	Kavels langs uitgeruste weg	50% (met stimuleringsbeleid)
2.700	Kavels van goedgekeurde verkaveling	70% (met stimuleringsbeleid)

Dit programma gaat uit van een zeer gedifferentieerd pakket aan maatregelen en acties, waarvoor de medewerking van verschillende actoren vereist is, gemeenten, ontwikkelaars, particulieren, huisvestingsmaatschappijen, enz. Bij de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt vooral ingezet op het verhogen van het juridisch aanbod door een herbestemming van grotere woonuitbreidingsgebieden naar stedelijk woongebied.

Het actief voorraadbeleid is gericht op het verlagen van de overvloedige leegstand, het stimuleren van wonen boven winkels, de reconversie van bestaande gebouwen voor de woonfunctie. Voorbeelden zijn de site Alsberghe-Van Oost of Arbed-Noord.

In het stedelijk gebied blijkt nog een vrij groot aanbod (8000 woningen) te bestaan aan uitgeruste kavels die zonder verdere maatregelen kunnen bebouwd worden, in verkavelingen en langs uitgeruste wegen. Het benutten van deze mogelijkheden en het verhogen van de realisatiegraad kan versneld worden door stimuleringsmaatregelen. Een bijzondere categorie is het aanbod dat gesitueerd is in goedgekeurde B.P.A's waarin de maximale toegelaten bouwdichtheid vrij laag is. In functie van een beter ruimtegebruik worden deze B.P.A's opgeheven voor de nog onbebouwde delen.

Binnen het stedelijk gebied wordt gekozen om de goedgelegene woonuitbreidingsgebieden tot ontwikkeling te brengen. De juridische belemmeringen om deze gronden, die een aanbod van 8000

<sup>22</sup> Voor het wetenschapspark aan de overzijde van de Oudenaardse steenweg wordt in dit ontwerpplan voorzien dat het niet voor 2007 kan ontwikkeld worden (in de tabel is het opgenomen op lange termijn).

<sup>23</sup> Zie hoofdstuk 3 voor de vertaling van de opties uit het afbakeningsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

woningen vertegenwoordigen, te ontwikkelen worden weggenomen door deze gronden te herbestemmen tot stedelijk of randstedelijk woongebied.

In de periode 1999-2007 is daarmee voldoende ruimte voorzien voor het realiseren van ongeveer **20.000 bijkomende wooneenheden**. De taakstelling van 19.627 woningen is haalbaar.

## **2.6 Behoeftte aan stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden**

Vanuit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt geen kwantitatieve taakstelling (cijfer) gegeven voor het realiseren van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden. Het behoud en de ontwikkeling ervan is wel een uitdrukkelijke opdracht in het afbakeningsproces. Uitgaande van gekende groennormen is becijferd dat er ongeveer 800 ha groen moet gerealiseerd worden in het grootstedelijk gebied. Op basis van meer kwalitatief gericht ruimtelijk onderzoek is duidelijk vastgesteld dat er een behoefte is aan bijkomende groenvoorziening in het grootstedelijk gebied op verschillende schaalniveaus : buurt, stadsdeel, stedelijk gebied.

In het afbakeningsproces is een voorstel uitgewerkt voor het niveau grootstedelijk gebied. Inspelend op de bestaande groenstructuur, die in belangrijke mate bepaald wordt door de Leie, Schelde en Kalevallei wordt voorgesteld vier groenpolen te ontwikkelen. Groenpolen zijn randstedelijk groengebieden, dit zijn open, onbebouwde gebieden, waar natuur en open ruimte de hoofdrol is en die een multifunctioneel en vooral recreatief medegebruik kennen. De publieke toegankelijkheid is een belangrijk uitgangspunt. De vier groenpolen Parkbos, Vinderhoutse bossen, vliegveld Oostakker/Lochristi en Gentbrugse Meersen/Damvallei zijn zo gekozen dat ze de behoefte aan randstedelijk groen, op redelijke afstand en goed bereikbaar met openbaar vervoer, voor alle bewoners van het grootstedelijk gebied invullen. De stedelijke groenstructuur wordt verder aangevuld met bestaande en te versterken stedelijke natuurelementen (Bourgoyen-Ossemers, groenassen en 'groene ring') die op gemeentelijk vlak aan bod komen en tenslotte door het ontwikkelen van de Kalevallei in Evergem als een bijkomend randstedelijk groengebied, omwille van de landschappelijke en cultuur-historische waarde ervan (archeologische vindplaats). De realisatie van de gewestplanbestemming (industriegebied) is ook gezien de aanwezigheid van Belzele in de onmiddellijke nabijheid niet meer gewenst.

Bij de inrichting van de verschillende groenpolen wordt een specifiek karakter per groenpool nagestreefd. Bedoeling is te komen tot een samenhangend stelsel grote en kleinere open ruimten waarin zich natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden kunnen ontwikkelen. Daarbij wordt maximaal gebruik gemaakt van de kenmerken en identiteit van deze gebieden. Het Parkbos speelt in op de landschappelijke kwaliteit van de kasteelparken met bosfragmenten en het bulkenlandschap. Om de oppervlakte bos te vergroten wordt dit bestaande patroon aangevuld met boskernen en randbossen. De Vinderhoutse bossen is vandaag een relatief klein restant van een (voorheen) groter boscomplex. De realisatie van de groenpool zal leiden tot een uitbreiding van een zoveel mogelijk aaneengesloten boscomplex met droge en natte gedeelten omheen de bestaande kern. De ontwikkeling van de groenpool mag geen afbreuk doen aan de grote natuurwaarden van de (bestaande) kern. Die blijft gevrijwaard van recreatiedruk. Het voormalig vliegveld van Lochristi/Oostakker is vandaag in gebruik als zandontginning. De ontginning is voor bepaalde delen afgerond zodat de inrichting als groenpool reeds kan gestart worden. Na het beëindigen van de ontginningsactiviteiten in het gebied kan een zeer divers gebied met recreatiebos, natuurontwikkeling in plassen en natte depressies (herstel Ledebeek) tot stand gebracht worden. De huidige situatie is uitermate geschikt voor spontane natuurontwikkeling. De Gentbrugse Meersen/Damvallei zijn gelegen in een voormalige en intussen verlande meander van de Benedenschelde. Bij de inrichting kan het rivierlandschap en de natuurwaarde daarvan worden hersteld. Vooral in de Gentbrugse meersen worden kleine bosfragmenten ingebracht om de recreatiedruk op te vangen.

### 3 Vertaling van de opties uit het afbakeningsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

In uitvoering van de bindende en richtinggevende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden verordenend vastgelegd in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het afbakeningsproces heeft geleid tot een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het grootstedelijk gebied Gent (Figuur 1) en een actieprogramma. Belangrijke elementen in deze visie zijn onder meer :

- Nieuwe terreinen voor regionale bedrijven en voor grootschalige kleinhandelszaken aan de knooppunten van de R4 met de hoofdassen van het openbaar vervoer.
- Multifunctionele activiteitenassen, met kleinhandelsclusters (Kortrijkse, Antwerpse en Brusselsesteenweg).
- De stedelijke agglomeratie met de voorstedelijke kernen Evergem, Lochristi, Merelbeke, De Pinte en Sint-Martens-Latem (verder randstedelijke kernen genoemd).
- De grootstedelijke ontwikkelingspolen Flanders-Expo en Vliegtuiglaan
- De openbaar vervoersassen
- Vier nieuwe groenpolen en acht stedelijke groenassen
- Een regionaal boscomplex in het zuidoosten (Melle/Merelbeke), grens van het stedelijk gebied
- De valleien van Leie, Schelde en Kale die de (historische) ruimtelijk-functionele structuur bepalen
- De stations Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort, kantoorlocaties
- De (in noord en zuid vervolledigde) R4, grootstedelijke verdeelweg

Voor de vertaling van de gewenste ruimtelijke structuur naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is voornamelijk de toets met de bestaande verordenende plannen (gewestplan, B.P.A's, A.P.A. Lochristi, ..) van belang. Voor een aantal van bovenstaande opties biedt het bestaande juridisch kader voldoende mogelijkheden. Zo hebben grote delen van Leie en Schelde bijvoorbeeld vandaag reeds een duidelijke bescherming als open ruimte en natuurgebied. Voor de vier groenpolen is dat dan weer niet het geval.

De vertaling naar het ruimtelijk uitvoeringsplan is ook het resultaat van onderzoek naar de realiseerbaarheid van de globale visie en de concrete opties en voor het (maatschappelijk) draagvlak dat er bij de verschillende betrokken instanties, in de eerste plaats de gemeenten, voor bestaat. Zo blijkt de Arsenaalsite van de NMBS in Gentbrugge op middenlange termijn niet beschikbaar te komen voor de voorziene ontwikkeling als kleinhandelszone, zodat er nu geen bestemmingswijziging voor wordt doorgevoerd.

Tenslotte kunnen uiteraard enkel opties genomen over de ruimtelijke aspecten. De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling omvat opties zoals de grootstedelijke openbaar vervoersassen die gerealiseerd zullen worden in het kader van het mobiliteitsbeleid.

Op basis van bovenstaande werkwijze is het voorontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitgewerkt. Dit voorontwerp wordt voorgelegd aan de plenaire vergadering. De plenaire vergadering heeft plaatsgevonden op 22 april 2004. Op basis van de opmerkingen tijdens de plenaire vergadering is het voorontwerp verder aangepast tot het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat onderworpen is aan het openbaar onderzoek.

In het kaartenbundel van de toelichtingsnota is een overzichtskaart van alle deelgebieden opgenomen. In de hoofdstukken 4 tot 11 van deze toelichtingsnota wordt de uitwerking per deelplan verder toegelicht.

## 4 Toelichting bij de afbakeningslijn en de verschillende deelprojecten

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening grootstedelijk gebied Gent” omvat de grenslijn en ook gebiedsgerichte voorstellen die essentieel zijn om het beleid in het grootstedelijk gebied vorm te geven.

### **Kaart 0.0: situering deelprojecten, geeft een overzicht van de situering van de deelprojecten**

Hieronder wordt samen met een motivering voor de opname in het ruimtelijk uitvoeringsplan, de deelprojecten opgesomd. Eerst worden de deelprojecten voor de ontwikkeling van het wonen opgesomd. Daarna volgen de deelprojecten voor de ontwikkeling van de economische activiteiten en de deelprojecten voor wegeninfrastructuur. Afsluitend worden de deelprojecten opgenomen voor de ontwikkeling van het randstedelijke groengebied Kalevallei en de groenpolen.

Het afbakeningsplan is géén gebiedsdekkend plan. Die gebieden waarvoor de bestaande verordenende plannen niet in overeenstemming zijn met de opties in de deelprojecten worden in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgenomen. Dit betekent dat voor de overige gebieden de bestaande verordenende voorschriften in het vigerende gewestplan, algemeen plan van aanleg (APA) of bijzonder plan van aanleg (BPA) van toepassing blijven en de basis vormen voor de beoordeling van aanvragen voor vergunningsplichtige werken en handelingen.

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening grootstedelijk gebied Gent” omvat naast de grenslijn de volgende deelprojecten. Het volgnummer van het verordenend plan waarop elk deelgebied voorkomt is tussen haakjes aangegeven:

- Deelproject 1A – stedelijk woongebied Wolfput (plan 1)
- Deelproject 1B – stedelijk woongebied Buntstraat (plan 2)
- Deelproject 1C – stedelijk woongebied Lange Velden (plan 3)
- Deelproject 1D – stedelijk woongebied Pantserschipstraat (plan 4)
- Deelproject 1E – stedelijk woongebied Holstraat (plan 5)
- Deelproject 1F – stedelijk woongebied Achtendries 3 (plan 6)
- Deelproject 1G – stedelijk woongebied Achtendries 2 (plan 6)
- Deelproject 1H – stedelijk woongebied Achtendries 1 (plan 6)
- Deelproject 1I – stedelijk woongebied Oude Bareel (plan 7)
- Deelproject 1J – stedelijk woongebied Syngemkouter (plan 8)
- Deelproject 1K – stedelijk woongebied Westveld A (plan 9)
- Deelproject 1L – stedelijk woongebied Westveld B (plan 9)
- Deelproject 1M – stedelijk woongebied Nijverheidskaai (plan 10)
- Deelproject 1N – stedelijk woongebied Sint-Denijs-Westrem Dorp (plan 11)
- Deelproject 1O – stedelijk woongebied Schansakker (plan 1)

- Deelproject 2A – randstedelijk woongebied Moerkensheide (plan 12)
- Deelproject 2B – randstedelijk woongebied Hoog-Latem (plan 13)
- Deelproject 2C – randstedelijk woongebied Belzele (plan 14)
- Deelproject 2D – randstedelijk woongebied Hollebeekwijk (plan 15)
- Deelproject 2E – randstedelijk woongebied Bommelhoek (plan 16)
- Deelproject 2F – randstedelijk woongebied Droogte (plan 17)

- Deelproject 3A – Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Noord (plan 18)

Deelproject 3B – Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker Zuid (plan 18)  
 Deelproject 3C – Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N9 Melle (plan 19)  
 Deelproject 3D – Gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Merelbeke (plan 20)  
 Deelproject 3E – Gemengd regionaal bedrijventerrein 't Eilandje (plan 21)  
 Deelproject 3F – Gemengd regionaal bedrijventerrein Domo (plan 21)

Deelproject 4 – R4 Oost knooppunt 33 (plan 1)

Deelproject 5 – Randstedelijk groengebied Kalevallei (plan 14)

Deelproject 6A – Groenpool vliegveld Oostakker-Lochristi (plan 18)  
 Deelproject 6B – Groenpool Gentbrugse Meersen-Damvallei (plan 22)  
 Deelproject 6C – Groenpool Parkbos (plan 13)

De verantwoording bij de verschillende deelprojecten van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening grootstedelijk gebied Gent” is grosso modo op dezelfde manier opgebouwd. Ieder deelproject bevat de noodzakelijke onderdelen van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening met name de relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de weergave van de feitelijke en juridische toestand, de toelichtingsnota met de visie voor de gewenste ontwikkeling, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in een overzichtelijke tabel weergegeven in samenhang met de inhoudelijke opties die voor iedere zone en verordenend element in het deelproject worden vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties. Op deze wijze blijft het mogelijk de verordenende voorschriften te begrijpen en te interpreteren vanuit de richtinggevende inhoudelijke opties. Ook wordt duidelijk gemaakt welke opties richtinggevend blijven en geen vertaling in verordenende voorschriften vereisen.

Per deelgebied is de tabel als volgt opgebouwd:

- Kolom 1: geeft samenvattend weer welke ruimtelijke opties en inhoudelijke elementen belangrijk zijn bij de ontwikkeling van deze zone/verordenend element binnen het deelgebied. Deze kolom bevat verwijzingen naar de visie, de krachtlijnen én aanvullende elementen die te maken hebben met programmatische elementen die relevant zijn voor de vertaling op het terrein. Concreet worden er kwalitatieve principes naar de toekomstige bestemmingen van de zone en de ruimtelijke inrichting van het terrein naar voren geschoven. Deze tekst is richtinggevend.
- Kolom 2: geeft puntsgewijs de essentiële opties uit de eerste kolom weer die in de verordenende voorschriften moeten worden vastgelegd. De mate waarin bepaalde ruimtelijke opties uit de eerste kolom “hard” worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften wordt in de eerste plaats vanuit de visie en de krachtlijnen bepaald. De selectie van de opties die opgenomen zijn in de stedenbouwkundige voorschriften is bewust vrij beperkt gehouden om er in de toekomst voldoende flexibel mee te kunnen omgaan. Indien voor bepaalde ruimtelijke opties uit de eerste kolom geen verordenende vertaling wenselijk of noodzakelijk blijkt, betekent dit dat deze opties vooral belangrijk zijn op richtinggevend maar niet op verordenend vlak.
- Kolom 3: werkt de essentiële opties uit de tweede verder uit tot stedenbouwkundige voorschriften. Deze kolom bestaat ook als het apart onderdeel “Stedenbouwkundige voorschriften” (bijlage 2) van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze tekst is verordenend en juridisch afdwingbaar.

## 5 Afbakeningslijn

Het aangeven van de grenslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningsproces. De doelstellingen om die lijn in een gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan op te nemen zijn de volgende:

- Uitvoering geven aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zoals in het hoofdstuk 1 werd beschreven.
- Voeren van een gecoördineerd gebiedsgericht beheer en grootstedelijk gebiedsbeleid in een duidelijk afgebakend gebied.
- Geven van een juridisch statuut aan de afbakening zodat ze ook doorwerkt in specifieke overheidsinitiatieven en uitvoeringsplannen van de verschillende overheden binnen dit grootstedelijk gebied.

### 5.1 Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

In de voorbereidende fase van de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent werd een **voorstel van afbakeningslijn** uitgewerkt. Uit deze voorbereidende fase kunnen volgende essentiële elementen met betrekking tot de grenslijn aangehaald worden:

- Het voorstel van afbakeningslijn is gebaseerd op de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, met nieuwe ontwikkelingen en een onderzoek naar de grensstellende elementen van binnen in (vb. randen van kernen, bedrijventerreinen, infrastructurele grenzen) en van buiten uit (natuur, landbouw en landschap).
- De concrete motivering voor de situering van de grenslijn zijn sterk verschillend van plaats tot plaats. Het voorstel volgt infrastructuren, gewestplanbestemmingen, hoogtelijnen, morfologische grenzen,...
- De grenslijn was in het voorstel van afbakening op een beperkt aantal plaatsen nog niet bepaald. Het betreft een aantal gebieden ter hoogte van de groenpolen Vinderhoutse bossen, Gentbrugse Meersen–Damvallei, vliegveld Oostakker-Lochristi en een woonuitbreidingsgebied in Sint-Martens-Latem (Hooglatem). Op basis van specifiek onderzoek is in dit plan een afbakeningslijn bepaald.
- De selectie van een woonkern als randstedelijke kern heeft ook tot gevolg dat in principe de gehele bebouwde kern tot het stedelijk woongebied wordt gerekend (zie ook hoofdstuk 3).
- Het vastleggen van de grenslijn betekent helemaal niet dat elke lokale ontwikkeling (bv. lokaal bedrijventerrein of lokaal sportterrein) onmogelijk is buiten de grens. Over die elementen is in het afbakeningsproces geen uitspraak gedaan. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeenten om daar uitspraken over te doen.

### 5.2 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand van het grootstedelijk gebied Gent wordt weergegeven op volgende kaart:

**Kaart 0.1: Bestaande feitelijke toestand: topografische kaart**

## **5.3 Bestaande juridische toestand**

### **5.3.1 Juridische context**

De bestaande juridische toestand van het grootstedelijk gebied Gent wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 0.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 0.3: Bestaande juridische toestand: gewestplan met aanduiding wijziging**

## **5.4 Verantwoording van de grenslijn**

### **5.4.1 Een voorstel van grenslijn vanuit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur**

Op basis van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bepaald binnen welke gebieden een grootstedelijkgebiedbeleid zal gevoerd worden. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bijgevolg kaderstellend voor de afbakening van het grootstedelijk gebied. De gewenste ruimtelijke structuur is opgenomen in figuur 1.

### **5.4.2 Een voorstel van afbakeningslijn vanuit grensstellende elementen vanuit het omliggende buitengebied**

In de voorbereidende fase van de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent werd onderzoek gedaan naar mogelijke grensbepalende elementen vanuit het buitengebied. Dit onderzoek is gebeurd vanuit drie invalshoeken, nl. de natuurlijke, de agrarische en de landschappelijke structuur. Voor de drie deelstructuren is telkens een onderscheid gemaakt tussen de gebieden met een hoge waardering enerzijds, en gebieden met een lage waardering anderzijds. De gebieden met een hoge waardering vormen een harde grens vanuit het buitengebied. De gebieden met een lage waardering stellen slechts in bepaalde gevallen een grens aan de stedelijke ontwikkelingen. In welke gevallen zo'n mogelijke grens ook effectief een grens vormt, kwam aan bod bij de confrontatie van de verschillende sectoren (wonen, bedrijvigheid) met hun taakstelling. Alle overige gebieden, zonder een specifieke waardering, werken niet grensstellend vanuit het buitengebied. De waardering van de gebieden is toegekend op basis van de huidige waarden voor natuur, landbouw en landschap én op basis van een hypothese van gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur én het belang van een gebied binnen deze hypothese van gewenste structuur.

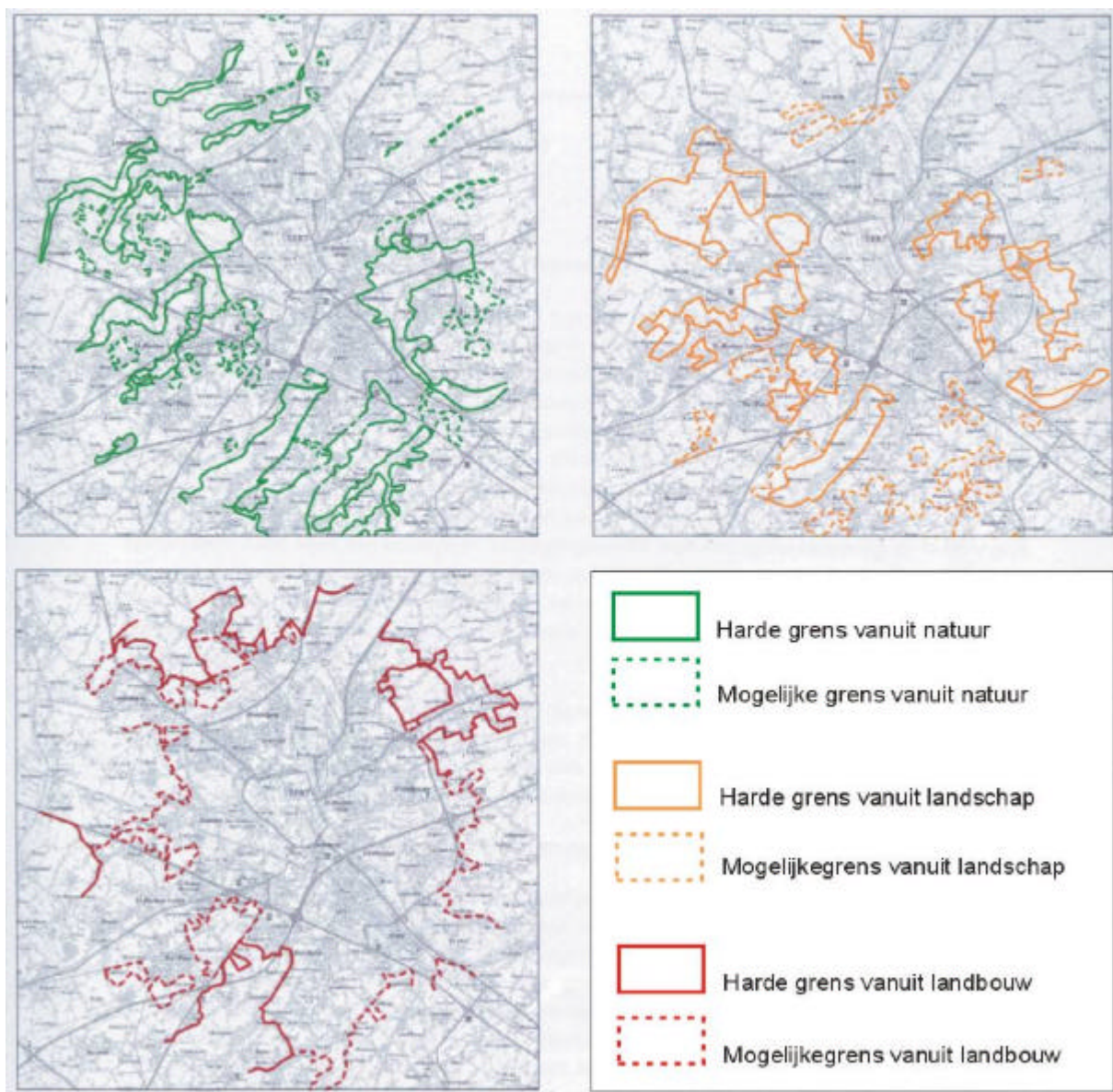
Het resultaat van dit onderzoek naar grensbepalende elementen vanuit het buitengebied wordt voorgesteld op figuur 2.

Vanuit de invalshoek natuur (figuur 2a) zijn onder meer de Bovenschelde (Merelbeke), de Benedenschelde (Damvallei), de Kalevallei (Evergem), de Leievallei (Bourgoyen, Drie Leien) en de omgeving van het Gentbos (regionaal bos) bepalende elementen voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied. In het geval van het regionaal bos/Gentbos vormt dit ook effectief de grens van het stedelijk gebied.

Vanuit de invalshoek landschap (figuur 2b) zijn onder meer de open ruimte in de omgeving van Drongen, de Vinderhoutse bossen, de Leievallei, de Kastelensite in Zwijnaarde, de Scheldevallei en de omgeving van het Gentbos / Caritasbossen bepalend voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied.

Vanuit de invalshoek landbouw (figuur 2c) zijn onder meer de Kalevallei, de open ruimte in de omgeving van Drongen, de Scheldevallei en het gebied ten noorden van het vliegveld Lochristi bepalend voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied.





Figuur 2 : overzicht grensstellende elementen vanuit het buitengebied

### 5.4.3 Juridische vertaling van het voorstel van afbakeningslijn

De afbakeningslijn werd in dit plan van afbakeningsplan juridisch vertaald op perceelsniveau (kadastrale percelen). Voor de aanpassing van de lijn werden de volgende principes gehanteerd:

- Indien de lijn wordt begrensd door woonomgevingen wordt gepoogd deze zo te definiëren dat over een woonperceel een eenduidige uitspraak kan worden gedaan (in het grootstedelijk gebied of erbuiten).
- Indien het voorstel van lijn in een woonomgeving slechts één zijde van de weg meenam en er is geen ruimtelijk onderscheid tussen de beide straatzijden op het terrein te merken wordt dit aangepast. Ofwel worden beide zijden van de weg opgenomen binnen het grootstedelijk gebied ofwel wordt de gehele woonomgeving gesitueerd in het buitengebied.
- Bij het doorsnijden van nagenoeg continue bebouwing langs een uitloper van de stedelijke ontwikkeling aan een verbindingsweg (steenweg) wordt gezocht naar ruimtelijk logische grenzen. Indien mogelijk wordt doorgesneden ter hoogte van een dwarsweg.
- Vertrekkend van het uitgangspunt dat de grenslijn van het grootstedelijk gebied maximaal op het terrein moet herkenbaar zijn, is het ook mogelijk een element in het landschap (bomenrij, beek, ..) of een uitgebouwd fietspad als grens te stellen. Hoogtelijnen in een gebied waarin slechts zeer beperkte hoogteverschillen op terrein te merken (geen steilrand) zijn, worden niet als lijn aangeduid.
- De hoofdwegen R4, E40 en E17 vormen op meerdere plaatsen een duidelijke fysieke grens aan het stedelijk gebied. Voor het bepalen van de afbakeningslijn wordt er op een verschillende manier mee omgegaan. De R4 vormt als stedelijk verdeelweg een onderdeel van het grootstedelijk gebied en valt grotendeels binnen het stedelijk gebied. Waar de R4 de grens vormt van het stedelijk gebied wordt de lijn dus aan de “buitenzijde” van de R4 gelegd. De E40 doorsnijdt het stedelijk gebied aan de zuidelijke zijde, de E17 vormt de grens ter hoogte van Zwijnaarde en De Pinte. De E40 en E17 krijgen nochtans geen andere betekenis binnen of buiten het stedelijk gebied. Het heeft geen meerwaarde de E40 of E17 op te nemen. De grenslijn wordt dus aan de “binnenzijde” van de E40 en E17 gelegd; hetzelfde geldt voor andere infrastructuren.

## 5.5 Onderdelen van het voorstel van afbakeningslijn

Onderstaande paragrafen beschrijven gedetailleerd de verschillende onderdelen van het voorstel van afbakeningslijn op basis van voorgaande principes en de juridische vertaling.

De onderdelen worden in wijzerszin besproken:

<b>1 Zeehaven - Oostakker</b> <i>kaartbladen C05-C07-C08-D05-D07-E05-E06-E07-F06-F07</i>
--

De noordelijke grenslijn van het grootstedelijk gebied valt samen met de (zuidelijke) grenslijn van het zeehavengebied.

De grenslijn van het grootstedelijk gebied wordt gevormd door belangrijke lijninfrastructuren: R4-west (rooilijn), de goederenspoorlijn naar Zelzate-west - Zeeschipstraat - New Orleansstraat – Port Arthurlaan – N456 Pauwstraat - N424 Vliegtuiglaan - R4-oost. De wooncluster aan de Panterschipstraat wordt opgenomen in het grootstedelijk gebied, hoewel ze een eiland vormt in het Zeehavengebied. In het afbakeningsproces voor het Zeehavengebied Gent is immers geoordeeld dat deze woninggroep ook op termijn kan behouden blijven; bovendien maakt ze ruimtelijk deel uit van de stedelijke woonwijk aan de overzijde van de Zeeschipstraat. Ten noorden van de kern van Oostakker volgt de grenslijn vanaf de R4-oost grosso modo de grens op het gewestplan tussen woon(uitbreidings)gebied en bufferzone. In alle

gevallen vormen de achterliggende perceelsgrenzen van de woonpercelen langs Wittewalle de grens. Ter hoogte van de aansluiting van de Bredestraat op Wittewalle valt de grens samen met de achterliggende perceelsgrenzen van de woonpercelen langs de Bredestraat tot aan de Maststraat.

## **2 Vliegveld Oostakker - Lochristi** kaartbladen C07-C08-C09-D07-D08-D09-E08-E09

In Lochristi wordt de grens in het noorden gevormd door de Veldstraat en vervolgens de kadastrale lijn van het oud vliegveld. Ook in het oosten loopt de afbakeningslijn samen met de kadastrale lijn van het oud Vliegveld tot aan de Lede. Vanaf dat punt wordt de afbakeningslijn bepaald door de voorziene uitbreiding van het crematorium. Ook het crematorium zelf is opgenomen binnen de afbakeningslijn. Vanaf het crematorium vormt de Smalle Heerweg in de richting van Gent de grens.

## **3 Lochristi en Kern Destelbergen** kaartbladen E08-F08-F09-G09-H09

Ten zuiden van de groenpool vliegveld Oostakker - Lochristi loopt de grenslijn grosso modo samen met de gemeentegrens Gent – Lochristi tot de Voordestraat, die gevolgd wordt tot aan de R4.

Ter hoogte van Destelbergen vormt de R4 een duidelijke grens tussen het bebouwd en het agrarisch landschap en stelt bijgevolg een harde grens aan het stedelijk gebied.

## **4 Gentbrugse meersen - Damvallei** kaartbladen H09-H10-I08-I09-I10-J08-K08

Ten oosten van de R4 wordt eerst de Solariumdreef en dan de Damvalleistraat als grens genomen. Het gebied ten noorden van de Solariumdreef is voornamelijk in gebruik voor landbouw en voor wonen. Het gebied ten zuiden van de Solariumdreef is een onderdeel van de vroegere Scheldemeander met een grote en verschillende plassen en verlande gedeelten. De omgeving van de dancing met de bijbehorende parking behoudt zijn huidige bestemming (recreatie) en wordt niet in de groenpool opgenomen. Het gebied ten noorden van de Loopsloot wordt opgenomen in de groenpool omwille de potenties als overgangsgebied (potenties voor het creëren van natuurwaarden). Verder wordt de afbakeningslijn hier gevormd door de grens van het natuurgebied op het gewestplan genomen, het gebied ter hoogte van de turfputten wordt zoveel mogelijk opgenomen in het stedelijk gebied, opnieuw als overgangszone naar het meest waardevolle gedeelte van de Damvallei. Dit geldt verder ook voor het gebied ten zuiden van de Scheldemeander, voor een klein deel op het grondgebied van de gemeente Laarne. Het natuurgebied tussen Lagen Heirweg en Meerskant wordt niet opgenomen. Dit gebied is in landbouwgebruik (akkerland) en heeft beperktere mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Het sluit morfologisch beperkt aan bij de eigenlijke meersengebied van de groenpool. Het lokaal bedrijventerrein Meersstraat wordt eveneens niet mee opgenomen. Ter hoogte van de Aelmeersstraat valt de grens samen met de Aelmeersstraat tot aan de Veerdreef. Op het grondgebied van Melle loopt de grens samen met de gemeentegrens en verder met de Heusdenbaan.

## **5 Melle** kaartbladen K07-K08-L07-L08-M07-M08

Melle werd niet opgenomen als randstedelijke kern. De woonpotenties zijn beperkt tot de verdere invulling van het BPA Gontrode Heirweg. Vanaf de groenpool Gentbrugse Meersen tot de Brusselsesteenweg loopt de grenslijn samen met de gemeentegrens. Voorbij de Brusselsesteenweg wordt verder de Heusdenbaan, die grotendeels samenvalt met de gemeentegrens, gevolgd tot aan de brug over de spoorlijn Gent-Brussel. Vanaf de spoorlijn valt de grenslijn samen met het domein van de NMBS-werkplaats (Nonnewegel). Ter hoogte van de Zwaantjesstraat wordt de grenslijn bepaald door de nieuwe

locatie voor een politieggebouw en een bedrijventerrein aansluitend bij de R4. Het kasteelpark 'De Varens' en het naastgelegen woonuitbreidingsgebied worden niet opgenomen in het grootstedelijk gebied gelet op het gebrek aan woonpotenties (te bestendigen voetbalvelden). De afbakeningslijn volgt de Gontrode Heirweg over de Ringvaart. Daar wordt de zuidelijke kant van de Ringvaart als grens aangehouden. Vanaf de wisselaar R4-E40 wordt de R4 als grens van het stedelijk gebied genomen tot aan de E40. Tussen E40 en R4 wordt een nieuw regionaal bedrijventerrein voorzien (omgeving DHL en Axxes).

<b>6</b> <b>Kern Merelbeke</b> <i>kaartbladen M05-M06-N05-N06-N07-N08-O05-O06-O07</i>
---

Het lokaal bedrijventerrein ten noorden van de N469 Zwijnaardsesteenweg vormt een bruusk einde van de voor de rest onbebouwde en brede vallei van de Bovenschelde. Dezelfde vallei van de Bovenschelde als element van de natuurlijke structuur van Vlaams niveau vormt een duidelijke grens van de kern van Merelbeke, eveneens een voorstedelijke kern van het grootstedelijk gebied. De zuidelijke grens van de kern wordt bepaald door de Hollebeekvallei die hoewel sterk aangetast, een natuurverbindingsfunctie kan spelen tussen de vallei van de Bovenschelde en het Gentbos. Hierdoor valt de residentiële wijk Kwenenbos buiten het stedelijk gebied. De Hollebeekvallei is reeds grotendeels verkaveld ter hoogte van de Hollebeekvijver. De grens wordt hier gelegd langs de L. Volkaertdreef en Wafelstraat.

Het landbouwgebied tussen de Wafelstraat en de Poelstraat vormt een soort enclave binnen de kern van Merelbeke. Dit gebied wordt mee opgenomen in het stedelijk gebied. Tussen de Poelstraat en de Lembergsesteenweg wordt op dezelfde manier een stuk agrarisch gebied opgenomen binnen de lijn. Daar is rekening gehouden met de aanleg van een verdeelweg.

Het bedrijventerrein aan de Lembergsesteenweg wordt mee opgenomen in de grens. Meer noordelijk loopt de grens samen met de achterliggende perceelsgrenzen ten oosten van de Salisburylaan. Ter hoogte van het knooppunt R4/E40 bevindt zich de psychiatrische kliniek Caritas. Omwille van de functionele band van deze instelling met het stedelijk gebied wordt deze instelling mee opgenomen in het stedelijk gebied. Op het gewestplan is dit een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Vervolgens loopt de grens samen met de E40 en de R4.

Ten westen van Merelbeke valt de afbakeningslijn samen met de Gaversesteenweg tot aan de Melsenbeekstraat. Vervolgens ligt de afbakeningslijn op de Melsenbeekstraat tot aan de Zwijnaardsesteenweg.

<b>7</b> <b>Kern Zwijnaarde</b> <i>kaartbladen M05-N04-N05-O03-O04</i>
--

Vanaf de N469 Zwijnaardsesteenweg in de kern van Zwijnaarde tot aan het kruispunt E17/N60 loopt de grenslijn langsheen de E17. Deze grens loopt gedeeltelijk samen met de groenpool Parkbos, die eveneens is opgenomen in het grootstedelijk gebied.

<b>8</b> <b>De Pinte - Hoog-Latem</b> <i>kaartbladen M01-N01-N02-N03-O02-O03</i>
--

De Pinte als voorstedelijke kern wordt opgenomen in het stedelijk gebied. De nog aan te snijden woonuitbreidingsgebieden (Moerkensheide en Bommelhoek) aansluitend bij de bestaande bebouwing kan bijdragen in de invulling van de taakstelling inzake bijkomende woningen. De grens van het woongebied, met inbegrip van de nog in te vullen woonuitbreidingsgebieden vormt een duidelijke grens van de kern en bijgevolg van het stedelijk gebied vanaf de verkeerswisselaar N60/E17 tot voorbij de spoorlijn Gent-Kortrijk.

De grens ter hoogte van Hoog-Latem wordt gelegd op de grens van het woonuitbreidingsgebied tot aan de Kortrijksesteenweg.

**9 Sint-Martens-Latem** kaartbladen M01-L01-L02-K02

De N43 Kortrijksesteenweg wordt als multifunctionele zone met verschillende grootschalige activiteiten die functioneren op stedelijk niveau (kleinhandel, recreatie, bedrijvigheid) opgenomen in het stedelijk gebied. Deze multifunctionele as wordt opgenomen in het stedelijk gebied waarbij de bestaande juridische grens van het B.P.A. Kortrijksesteenweg gevolgd wordt). Verderop richting Deurle loopt het stedelijk gebied tot waar thans deze activiteiten zich voordoen (ongeveer 200 m voor de rotonde met de N437 Pontstraat-Klapstraat). De grens wordt hier gelegd op de achterliggende perceelsgrenzen van de percelen langsheen de Kortrijksesteenweg.

**10 Kern Sint-Denijs-Westrem** kaartbladen J03-J04-K03-L02-L03

Ter hoogte van Sint-Denijs-Westrem vormt de Leie de westelijke grens van de bebouwing en meteen ook van het stedelijk gebied. Tussen Sint-Denijs-Westrem en Afsnee loopt de Rosdambeek, die als grensstellend element vanuit natuur hier fungeert. Afsnee, als pittoresk dorp aan de Leie met nog vrij veel landbouwactiviteit behoort bijgevolg tot het buitengebied. De grens van het stedelijk gebied valt hier samen met de grens van de gewestplanbestemming woongebied en woonuitbreidingsgebied.

**11 Kern Drongen** kaartbladen G03-H03-I03-I04-J04

De kern van Drongen wordt buiten de afbakening gelaten omwille van de beperkte juridische potenties inzake wonen. De grenslijn volgt hier de R4 buitenring.

**12 Vinderhoutse Bossen** kaartbladen E02-E03-F02-G02

De groenpool Vinderhoutse bossen is onderdeel van het grootstedelijk gebied Gent. De grenslijn loopt vanaf de R4-buitenring West via de Rodehoestraat en Mariakerksesteenweg. Het gebied tussen de Mariakerksesteenweg en de ringvaart behoort tot het stedelijk gebied. Vanaf het kruispunt Mariakerksesteenweg/Beekstraat/Bosstraat loopt de grens via de Beekstraat over de Heiebreestraat en de Gavergrachtstraat weer naar de Bosstraat om via de Schouwbroekstraat tot de R4 te geraken.

**13 Kalevallei tussen Belzele en Evergem** kaartbladen C03-C04-D03-E03

Ter hoogte van het de Brugse vaart in Evergem volgt de afbakeningslijn de Brugsesteenweg tot aan de Rabotstraat. Het bedrijf Trelleborg-Bourgignan wordt mee opgenomen in het stedelijk gebied. Vervolgens loopt de grens samen met het stort Rabot en de achterliggende perceelsgrenzen van de woonpercelen langs de Durmestraat-Buntstraat-Korte Rabotstraat. De kern van Belzele wordt niet opgenomen in het grootstedelijk gebied.

Ten noorden van de Schoonstraat volgt de grens de achterliggende perceelsgrenzen van de woonpercelen langs de Schoonstraat.

De kern van Evergem ten noorden van de N456 is duidelijk af te bakenen via de grens van de bestaande bebouwing en de gewestplanbestemmingen. Het aaneengroeien van de kern van Sleidinge en van Evergem wordt vermeden door de grens van het stedelijk gebied te leggen op de grens van het woongebied langsheen Brielken-Hofblikstraat. De sociale woonwijk Vierlinden wordt mee opgenomen in het stedelijk gebied. Deze woonwijk is deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

Het woonuitbreidingsgebied Droogte kan een rol spelen bij de invulling van de taakstelling inzake wonen wordt mee opgenomen in het grootstedelijk gebied.

Ten oosten van de kern van Evergem volgt de grenslijn de R4 (en sluit vervolgens aan op de grenslijn van het zeehavengebied).

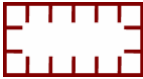
## **5.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De afbakeningslijn geeft het gebied aan waarbinnen een specifiek stedelijk beleid gevoerd wordt. Deze lijn is bepaald vanuit de globale gewenste ruimtelijke structuur. Ze omvat alle gebieden die tot het stedelijk gebied behoren. Dat zijn zowel de afzonderlijke deelgebieden waarvoor specifieke voorschriften zijn uitgewerkt, als de overige gebieden waarvoor de bepalingen van het gewestplan blijven gelden.

De inhoudelijke invulling van dit verordenend element steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied is uitgewerkt.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de grenslijn wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties. Op deze wijze blijft het mogelijk de verordenende voorschriften te begrijpen en te interpreteren vanuit de richtinggevende inhoudelijke opties. Ook wordt duidelijk gemaakt welke opties richtinggevend blijven en geen vertaling in verordenende voorschriften vereisen.

## Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent

Ruimtelijke opties	Niet verordenend	verordenend
	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het grootstedelijk gebied wordt aangeduid met een afbakeningslijn met een verordende betekenis. Deze lijn bepaalt het gebied waarbinnen de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden van toepassing zijn.</p> <p>Binnen de afbakeningslijn blijven (met uitzondering van de gebieden waarvoor in dit RUP een deelplan is uitgewerkt) de voorschriften van de geldende plannen van aanleg (gewestplan, B.P.A en A.P.A.) van kracht. Het vergunningen-beleid in het stedelijk gebied wordt verder gevoerd op basis van de bestaande plannen van aanleg. De verantwoordelijkheid voor het afleveren van vergunningen blijft ongewijzigd.</p> <p>Conform de decretale bepalingen werken de ontwikkelingsperspectieven voor de grootstedelijke gebieden, zoals opgenomen in het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, niet rechtstreeks door op het vergunningen-beleid. Ze werken wel door naar de plannen die binnen de grenslijn worden opgemaakt. Dit geldt zowel voor gewestelijke, provinciale als gemeentelijke uitvoeringsplannen. Ook bij de opmaak van structuurplannen en andere overheidsprojecten wordt rekening gehouden worden met die ontwikkelingsperspectieven.</p>	<p>Vastleggen van de afbakeningslijn</p> <p>Afbakeningslijn wijzigt voorschriften vigerende plannen niet</p> <p>In relatie met ruimtelijke structuurplannen</p>	 <p><b>Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent</b></p> <p>De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Gent.</p> <p>Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor dit plan voorschriften werden vastgelegd blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.</p> <p>Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.</p>

## 6 STEDELIJKE WOONGEBIEDEN

### Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase<sup>24</sup>

Het stedelijk gebied kent een grote verscheidenheid aan stedelijke woonomgevingen. De uitgangspunten voor de ruimtelijk ontwikkeling van de woon- en leefstructuur zijn het werken aan een nieuw stedelijk woonimago, het wonen laten aansluiten bij de verzorgingsstructuur, aandacht voor de relatie tussen wonen en groenvoorziening, verweving van functies in leefbare buurten en een gedifferentieerd huisvestingsbeleid naar bevolkingsgroepen en woningtypologie.

De gewenste nederzettingsstructuur bestaat uit de stedelijke agglomeratie met de kernstad, de 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuwse gordel, de stedelijke wijken en randstedelijke kernen. In de kernstad is vooral herstel van de woonkwaliteit door renovatie van belang. In de 19<sup>de</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuwse gordel is een herstel van het evenwicht tussen bebouwde en open ruimte nodig. Op sommige plaatsen kan hierdoor het aantal woningen zelfs verminderen. In elk geval kan hier niet gerekend worden op bijkomend aanbod. In de stedelijke wijken kan dat wel door het afwerken van randen en van bestaande projecten. In de randstedelijke kernen (Evergem, De Pinte, Merelbeke en Destelbergen en rond de Kortrijkse Steenweg in Sint-Martens-Latem) zijn er relatief grote mogelijkheden voor uitbreiding. Deze locaties sluiten aan bij de openbaar vervoersassen. Sommige daarvan kunnen beschouwd worden als strategische projecten voor het grootstedelijk gebied.

Met het oog op de invulling van de geactualiseerde taakstelling inzake bijkomende woningen (19.000 woningen) zijn volgende beleidselementen vooropgesteld :

- Voeren van een actief voorraadbeleid. Door de aanpak van leegstand, het stimuleren van wonen boven winkels en reconversie van bedrijfsgebouwen kan een bijkomend aanbod van ongeveer 3.000 woongelegenheden gecreëerd worden.
- De invulling van een grote bestaande voorraad in verkavelingen en langs uitgeruste wegen (ruim 8.000 woongelegenheden) laat toe een belangrijk deel van de taakstelling te realiseren.
- Invullen van woonuitbreidingsgebieden. Door een herbestemming naar woongebied komt er een effectief aanbod van 7.000 woongelegenheden bij. Het zijn locaties die aansluiten bij de bestaande verzorgingsstructuur van de stedelijke wijken en de randstedelijke woonkernen Evergem, De Pinte, Destelbergen en Merelbeke en rond de Kortrijkse Steenweg (Voorstel van afbakening, kaart 16 tot 21<sup>25</sup>).

De invulling van deze gebieden speelt in op de vraag naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Het aanbod omvat woningen voor starters, alleenwonenden, kleine gezinnen maar ook voor ouderen, grote gezinnen, sociale huur- en koopwoningen, .. De verdeling van verschillende types over concrete locaties is ook een taak voor de gemeente.

### Vertaling naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Voor de vertaling van bovenstaande doelstellingen naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is voor de gekozen gebieden nagegaan of de huidige bestemming (gewestplan, A.P.A , B.P.A.,) toelaat om bijkomend aanbod voor het wonen te realiseren. Volgende situaties doen zich voor.

#### 1. Herbestemmen naar stedelijk woongebied

##### 1A. Herbestemmen van woonuitbreidingsgebied naar stedelijk woongebied

<sup>24</sup> In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de belangrijkste verschillen in het ontwerp ten opzichte van het voorstel van afbakening, deze wijzigingen zijn per deelgebied meer in detail toegelicht.

<sup>25</sup> MENS EN RUIMTE/GROEP PLANNING, Voorstel van afbakening grootstedelijk gebied Gent, augustus 2002, i.o.v. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap AROHM – Afdeling Ruimtelijke Planning.



Woonuitbreidingsgebieden worden herbestemd naar stedelijk woongebied om het juridisch beschikbaar aanbod voor wonen in het grootstedelijk gebied te verhogen. Hierdoor wordt de verplichting van een woonbehoeftestudie weggenomen en kunnen er op korte termijn projecten gerealiseerd worden. De bestemming stedelijk woongebied is inhoudelijk zeer ruim. Naast het wonen kunnen alle activiteiten die met het wonen (in de wijk) verweefbaar zijn, toegelaten worden.

Voor beperkte projecten (invulling bestaand weefsel) worden geen beperkingen en geen bijzondere voorschriften opgelegd. De kwaliteitsbewaking gebeurt bij de beoordeling van afzonderlijke vergunningsaanvragen (attesten, bouwvergunningen, verkavelingen).

Voor grotere projecten of voor de volledige invulling van een stedelijk woongebied wordt opgelegd dat de aanvrager een inrichtingsstudie toevoegt. Dit laat toe bij de beoordeling de globale ordening van het gebied, de differentiatie en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te bewaken. Indien de gemeente dit noodzakelijk acht kan ze de verdere ordening vastleggen in een B.P.A of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het decreet RO is de mogelijkheid van voorkeurecht voorzien. Er wordt voor geopteerd om geen voorkeurecht te voorzien in de stedelijke woongebieden. De stedenbouwkundige voorschriften bieden voldoende mogelijkheden om tot realisatie ervan te komen, hetzij door privaat, hetzij door overheidsinitiatief. In sommige gevallen geldt in deze gebieden bovendien reeds voorkeurecht vanuit andere wetgevingen.

Volgende gebieden worden herbestemd van woonuitbreidingsgebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen naar stedelijk woongebied :

- Wolfput (Oostakker, Gent)
- Buntstraat (Wondelgem, Gent)
- Lange Velden (Wondelgem, Gent)

#### 1B. Herbestemmen van gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven naar stedelijk woongebied

De woninggroep aan de Panterschipsstraat maakt ruimtelijk deel uit van de stedelijke woonwijk aan de overzijde van de Zeeschipsstraat. In het afbakeningsproces voor het Zeehavengebied Gent is geoordeeld dat deze woninggroep, hoewel omsloten door het Zeehavengebied, ook op termijn kan behouden blijven als een leefbare woninggroep. Daarom wordt de zone herbestemd van “gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven” naar “stedelijk woongebied”.

#### 1C. Herbestemmen van woongebieden opgenomen in B.P.A's naar stedelijk woongebied

Een aantal gebieden die in aanmerking komen voor woningbouw zijn vandaag opgenomen in goedgekeurde B.P.A's. De meeste van deze BPA's werden opgemaakt in de jaren '80 en begin jaren '90, dus voor de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Hierdoor is de visie op de gewenste stedelijke ontwikkeling verschillend. De voorschriften van de B.P.A's zijn onder meer wat dichtheid betreft niet in overeenstemming met de doelstellingen van het voorstel van afbakening. In bepaalde BPA's wordt inefficiënt omgegaan met de ruimte door het voorzien van vooral open bebouwing en grote bouwpercelen. Daarnaast zijn er ook een aantal gebieden – meestal binnengebieden – die een andere dan woonbestemming gekregen hebben, terwijl deze mits het voorzien en realiseren van een ontsluitingsweg in aanmerking kunnen komen voor woningbouw. De bepalingen van die B.P.A's worden voor de onbebouwde delen opgeheven en herbestemd tot stedelijk woongebied.

De selectie van de BPA's is het resultaat van een onderzoek naar de verdichtingsmogelijkheden in Gent.

In het decreet RO is de mogelijkheid van voorkeurecht voorzien. Er wordt voor geopteerd om geen voorkeurecht te voorzien in de stedelijke woongebieden. De stedenbouwkundige voorschriften bieden voldoende mogelijkheden om tot realisatie ervan te komen, hetzij door privaat, hetzij door overheidsinitiatief. In sommige gevallen geldt in deze gebieden bovendien reeds voorkeurecht vanuit andere wetgevingen.

Volgende gebieden opgenomen in goedgekeurde B.P.A's worden herbestemd naar stedelijk woongebied :

- Holstraat 1-2 (Oostakker, Gent)
- Achtendries 3.1 en 3.2 (St.-Amandsberg, Gent)
- Achtendries 2 (St.-Amandsberg, Gent)
- Achtendries 1.1, 1.2 en 1.3 (St.-Amandsberg, Gent)
- Oude Bareel 1, 2, 3 en 4 (St.-Amandsberg, Gent)
- Syngemkouter 1, 2, 3 en 4 (St.-Amandsberg, Gent)
- Westveld A2, A4, A5, A6 en A7 (St.-Amandsberg, Gent)
- Westveld B1 (St.-Amandsberg, Gent)
- Nijverheidskaai 1 (St.-Amandsberg, Gent)
- Sint-Denijs-Westrem Dorp (St.-Denijs-Westrem, Gent)
- Schansakker (Oostakker, Gent)

## **2. Herbestemmen van woonuitbreidingsgebieden naar randstedelijk woongebied**

De gewenste ontwikkeling van de woningbouwlocaties in de kernen in de rand van het grootstedelijk gebied verschilt van de locaties in de kernstad en de stedelijke wijken. Het gaat vooral om residentiële ontwikkeling. Verweving met andere functies moet er beperkter zijn en in elk geval op een kleinere schaal. Om de woonkwaliteit in de nieuw te ontwikkelen gebieden te garanderen is een gefaseerde en gedifferentieerde ontwikkeling ervan aangewezen. Het gaat om grote gebieden die soms mogelijkheden bieden om een paar honderd woningen te realiseren. Een gefaseerde ontwikkeling van deze gebieden maakt kwaliteitsbewaking en tussentijdse bijsturing gemakkelijker. Voor een aantal gebieden kunnen zo gebiedsspecifieke voorwaarden ingebouwd worden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de ontwikkeling van Hoog-Latem. De gefaseerde ontwikkeling laat ook toe de nieuwe ontwikkeling af te stemmen op de ruimtelijke draagkracht van de woonkernen waarvan ze deel uitmaken.

De ontwikkeling van deze gebieden is gericht op het behoud en zo mogelijk het versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, de kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een aan de identiteit van het gebied aangepaste (gedifferentieerde) woningtypologie en dichtheid. In functie van het randstedelijk en groen karakter van deze gebieden kan bijvoorbeeld ook een stedenbouwkundige inrichting die resulteert in een lagere dichtheid dan 25 woningen per ha aanvaard worden.

Voor de randstedelijke woongebieden is een structuurschets uitgewerkt waarin de karakteristieke ruimtelijke elementen aangegeven zijn. Deze structuurschets geeft een samenhangend beeld van de mogelijke ontwikkeling van het gebied. De schets heeft een informatief karakter en moet niet als een concreet te realiseren inrichtingsplan gelezen worden.

In het decreet RO is de mogelijkheid van voorkeurecht voorzien. Er wordt voor geopteerd om geen voorkeurecht te voorzien in de randstedelijke woongebieden. De stedenbouwkundige voorschriften bieden voldoende mogelijkheden om tot realisatie ervan te komen, hetzij door privaat, hetzij door overheidsinitiatief. In sommige gevallen geldt in deze gebieden bovendien reeds voorkeurecht vanuit andere wetgevingen.

Volgende gebieden worden herbestemd van woonuitbreidingsgebied naar randstedelijk woongebied :

- Hollebeekwijk (Merelbeke)
- Bommelhoek (De Pinte)
- Moerkensheide (De Pinte)

- Droogte (Evergem)
- Belzele (Evergem)
- Hoog-Latem (St.-Martens-Latem)

Naast de hierboven opgelijste gebieden waar een herbestemming naar (rand-)stedelijk woongebied gebeurt, is er ook een mogelijkheid om een bijkomende taakstelling wonen te realiseren ten noorden van de Dendermondsesteenweg in Destelbergen. Het gebied wordt opgenomen in het grootstedelijk gebied; het wordt evenwel niet herbestemd tot randstedelijk woongebied. De ontwikkelingsmogelijkheden kunnen verder bepaald worden door de gemeente.

De potenties voor stedelijke ontwikkeling in Lochristi worden niet opgenomen. De gemeente zal voor de onbebouwde gebieden langs de Antwerpse Steenweg en in de kern van Lochristi een buitengebiedbeleid uitwerken.

## 6.1 Stedelijk woongebied Wolfput (Plan 1 – Oostakker, Gent)

### 6.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject is gelegen in het noorden van het grootstedelijk gebied en ligt op grondgebied van Oostakker (Gent). Het gebied sluit aan op de bestaande bebouwing van Oostakker ten noorden van de R4. Het gaat om de niet bebouwde en niet in het B.P.A opgenomen delen van een groter woonuitbreidingsgebied.

De ligging van het deelproject Wolfput in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op Kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1A Wolfput'.

#### Ruimtelijke context

Het deelproject Wolfput ligt ongeveer één kilometer ten zuiden van de dorpskern van Oostakker en sluit aan op de bestaande verkaveling rondom Oostakker. Ten zuiden van het deelproject ligt de D. Eisenhowerlaan (R4), ten westen de J. Kennedylaan (R4), ten oosten ligt Volvo. Het gebied sluit aan bij de zeehaven van Gent. De Gentstraat ten westen en de Eksaarderijweg ten oosten van het deelproject zijn omwille van de brug over de R4 belangrijke verbindingswegen naar het centrum van Gent. Daar is ook een openbaar vervoersverbinding.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 1.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het deelproject Wolfput wordt begrensd door de R4 en de Gentstraat in het westen, de Wolfputstraat in het noorden, de Meerhoutstraat – St-Arnoutstraat – Eksaarderijweg in het oosten en de Eikstraat in het zuiden. Langsheen de begrenzend straten en de Meerhoutstraat die het deelproject in het zuidoosten doorsnijdt, zijn er woningen gelegen. Centraal in het gebied liggen een internaat, het sportcomplex Wolfput met een overdekte sporthal en verscheidene openlucht sportterreinen. Er zijn vier voetbalterreinen en twee kantines met kleedkamers gelegen. In de noordoostelijke hoek van het deelproject liggen een woonwijk langsheen de François Van Impelaan, een kleuterschool, een instituut voor individueel onderwijs en de vzw Dienstencentrum Mozaïek (dagcentrum en tehuis voor volwassenen met een mentale handicap). Langsheen de Eikstraat is vzw De Kromme Boom gelegen, een therapeutische gemeenschap. Langsheen de Eikstraat, waar ze aantakt op de Gentstraat in het zuidwesten van het deelproject ligt een perceel met een vijver en groenbeplantingen. De onbebouwde percelen in het deelproject zijn in gebruik als landbouwgrond.

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

##### Kaart 1.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan

##### Kaart 1.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977) Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen)
BPA	geen
Verkavelingsvergunning	V530 – 03.05.0966, V570 – 04.08.1971, V543 – 14.03.1973, V580 – 23.01.1974, V538 – 11.08.1983, V1066 – 11.02.1992
In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuureservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing	

- Volgens het gewestplan is het deelproject gelegen in woonuitbreidingsgebied (beide delen zijn geheel in woonuitbreidingsgebied gelegen). Ten noordwesten, ten zuidwesten en ten oosten grenst het deelproject aan woongebied. In het westen en het zuiden grenst het deelproject aan bufferzone van de R4. De woonwijk langsheen de Eikstraat-Krommeboom is gelegen in woongebied. De woonwijk langsheen de François Van Impelaan is gelegen in woonuitbreidingsgebied. Ten oosten van het deelproject ligt Volvo in industriegebied.
- Het BPA Centrum II (KB 14.03.1969) is centraal in het deelproject gelegen. Het internaat, het sportcomplex en de openluchtsportterreinen zijn binnen de contouren van dit BPA gelegen. Het Dienstencentrum Mozaïek, de kleuterschool en het Instituut voor Individueel Onderricht in het noordoosten van het deelproject zijn deels gelegen in woonuitbreidingsgebied en deels in het BPA Centrum II (MB 21.02.1986). De activiteiten van vzw Kromme Boom zijn deels binnen de contouren van dit BPA gelegen.
- Voor het deelproject zijn er geen vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- en stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk.
- Binnen de begrenzing van het deelproject liggen 6 goedgekeurde verkavelingen. De voorschriften van de verkavelingen V530, V538, V543 en V580 blijven onverkort geldig. Het gebied ter hoogte van de verkavelingen V570 krijgt een nieuwe bestemming. De voorschriften van de verkaveling worden opgeheven. De verkavelingen V580 en V1066 zijn nog grotendeels onuitgevoerd. Ze worden opgeheven, het gebied wordt opgenomen als stedelijk woongebied.

### 6.1.2 Begrenzing van het deelproject

Het deelproject Wolfput bestaat uit twee delen, die van elkaar gescheiden zijn door het BPA Centrum II (KB14.03.1969).

Het deel ten westen van het BPA bestaat uit twee zones, die van elkaar gescheiden zijn door de Gentstraat. De Gentstraat wordt niet mee opgenomen in het deelproject. De zone ten oosten van de Gentstraat valt samen met de contouren van het woonuitbreidingsgebied. In wijzerszin wordt deze zone begrensd door de Wolfputstraat, het BPA Centrum II, de Eikstraat, de grens met de gewestplanbestemming woongebied en de Gentstraat. De zone ten westen valt samen met het onbebouwde deel van het woonuitbreidingsgebied en de bufferzone langsheen de R4 tot aan de rooilijn.

Het deel ten oosten van het BPA is gelegen ten zuiden van de woonwijk langsheen de François Van Impelaan en de kleuterschool langsheen de Meerhoutstraat. In het oosten wordt deze zone begrensd door de Meerhoutstraat, de Sint-Arnoutstraat en de Eksaarderijweg. In het zuiden wordt de Meerhoutstraat en vervolgens de grens van het woonuitbreidingsgebied gevolgd. Dit betekent dat de woningen ten westen van de Meerhoutstraat (langsheen de Eikstraat) worden opgenomen in het stedelijk woongebied. In het westen valt de grens samen met deze van het BPA Centrum II.

Een groot deel van de verkavelingen V580 en V1066 is nog niet gerealiseerd. In functie van een optimale invulling en ontwikkeling van het woongebied worden de voorschriften van deze verkavelingen opgeheven. De verkaveling V570 wordt volledig opgeheven omdat het binnen het nieuwe voorstel in een zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen komt te liggen. De overige verkavelingen die binnen de begrenzing van het deelproject liggen blijven geldig.

### 6.1.3 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

De niet bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied Wolfput worden bestemd als stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5).

Bij de ontwikkeling van het deelproject Wolfput wordt ruimte geboden voor de uitbreiding van vzw De Kromme Boom. De betrokken gebieden ten westen en ten oosten van de Gentstraat worden ingekleurd als gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. De zone ten westen van de Gentstraat is een bouwvrije zone langsheen een primaire weg (de R4), waarin een aantal activiteiten kunnen plaatsvinden zoals bij voorbeeld het aanleggen van volkstuintjes. Dit houdt evenwel niet in dat de activiteiten van de vzw beperkt dienen te blijven tot het gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen: ook binnen de bestemming 'stedelijk woongebied' kunnen hun activiteiten verder gezet worden en/of eventueel uitbreiden. Gemeenschapsvoorzieningen, zoals de activiteiten van de Kromme Boom worden in (stedelijk) woongebied niet als zonevreemd beschouwd.

De optie voor de ontwikkeling als stedelijk woongebied is in overeenstemming met het 'Raamplan onderliggend wegennet voor de Gentse kanaalzone en omliggende kernen', dat zijn doorwerking kan kennen bij de concretisering van het project.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 1

Deelproject Wolfput (1A)

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Specifiek voor het deelproject Wolfput is het voorkomen van de instelling ‘Kromme Boom’. Het gaat om verweving met het wonen. De activiteiten en eventuele uitbreiding ervan kunnen in het stedelijk woongebied worden vergund, ze zijn niet “zonevreemd”. Om uitbreiding van de instelling gemakkelijker te maken wordt evenwel ook een afzonderlijke zone aangeduid als zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zie artikel 3).

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschiedt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE’s).

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften.



Artikel 1: Stedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.	Stedenbouwkundige voorschriften.
---------------------	--	----------------------------------

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.



Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

### Opmaak van een inrichtingsstudie

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouw kundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

In het stedelijk woongebied Wolfput wordt een zone voorzien voor de uitbreiding van de activiteiten van vzw De Kromme Boom. In deze zone is het ook mogelijk gebouwen op te trekken i.f.v. de instelling. Deze zone blijft voorbehouden aan De Kromme Boom, zolang de activiteiten hier gevestigd zijn.	<b>Zone voor de uitbreiding van de ‘Kromme Boom’</b>		<b>Artikel 2: Gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.</b>
De zone tussen de Gentstraat en de R4 blijft vrij van bebouwing. De onderliggende bestemming, bufferzone blijft geldig. In deze zone is het wel mogelijk een aantal activiteiten te voorzien voor buitenactiviteiten van vzw De Kromme Boom. De zone kan bij voorbeeld gebruikt worden voor de aanleg van tuintjes.	<b>Bouwwrije zone voor Kromme Boom</b>		<b>Bouwwrije zone.</b>

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

### Waterhuishouding

	<b>Gemeenschappelijke aspecten voor de gebieden genoemd in artikel 1 tot en met 3.</b>
---	--

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.



**Ruimtelijke opties.**

De bepalingen van bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen in de stedelijke woongebieden blijven in principe geldig.  
Voor de verkaveling V580 en V1066, die grotendeels onbebouwd zijn, wordt hierop een uitzondering gemaakt. Hetzelfde geldt voor de verkaveling V570, die een nieuwe bestemming krijgt.

Het wordt mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden. Deze mogelijkheid is zeker geen verplichting.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.**

**Bestaande goedgekeurde en verkavelingsvergunningen**

**Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk**

**Geen voorkooprecht**

**Stedenbouwkundige voorschriften.**

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V570 – 04.08.1971
2. V580 – 23.01.1974
3. V1066 – 11.02.1992

## 6.2 Stedelijk woongebied Buntstraat (Plan 2 – Wondelgem, Gent)

### 6.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject Buntstraat is gelegen in het noorden van het grootstedelijk gebied Gent op grondgebied van Wondelgem (Gent).

De ligging van het deelproject Buntstraat in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1B Buntstraat'.

#### Ruimtelijke context

Het gebied wordt ten westen, ten zuiden en ten oosten omsloten door woningen (vooral open bebouwing). Ten noorden ligt de R4.

Kenmerkend in de omgeving zijn de talrijke kastelen en de kasteelparken. In één van deze kastelen, het Kollekasteel, is een ontmoetingscentrum gevestigd.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 2.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het deelproject wordt in het noorden begrensd door de Buntstraat, in het oosten door de Vrouwenstraat en in het zuiden en het westen door de bestaande verkavelingen. In het gebied kunnen twee zones onderscheiden worden. In de oostelijke zone zijn twee gerestaureerde oude hoeves, met respectievelijk een grote privé-tuin en een boomgaard, gelegen. De westelijke zone is momenteel in gebruik als weiland. Het gebied beslaat een oppervlakte van 6ha.

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

##### Kaart 2.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan

##### Kaart 2.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
	Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen)
	Gewestplanwijziging (BVR 26.01.2000 – Algemeen deel II)
BPA	Geen
Verkavelingsvergunning	Geen
In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.	

- Volgens het gewestplan is het deelproject gelegen in een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen. Deze bestemming kan als achterhaald beschouwd worden, er bestaat op dit ogenblik geen concreet project voor gemeenschapsvoorzieningen voor deze plek. Ten noorden van het projectgebied ligt de bufferzone van de R4. In het oosten en het zuiden grenst het deelproject aan de gewestplanbestemming woongebied. In het westen grenst het aan woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
- Binnen de begrenzing van het deelproject liggen geen goedgekeurde verkavelingen.

## **6.2.2 Begrenzing van het deelproject**

De grens van het deelproject valt volledig samen met de contouren van de gewestplanbestemming zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

## **6.2.3 Ontwikkeling als stedelijk woongebied**

Het deelproject Buntstraat is opgenomen met de bedoeling de achterhaalde bestemming ‘ gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen’ te herbestemmen naar stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Op die manier wordt de bestaande toestand (2 woningen) ook juridisch erkend en wordt het mogelijk het gebied verder te ontwikkelen. De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 2  
Deelproject Buntstraat (1B)

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschiedt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving; met inbegrip van de gerestaureerde oude hoeves en boomgaard;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Verenigbaarheid met de omgeving

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties

te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Opmaak van een inrichtingsstudie

Waterhuishouding

Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk

Geen voorkooprecht

Stedenbouwkundige voorschriften

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

## 6.3 Stedelijk woongebied Lange Velden (Plan 3 – Wondelgem, Gent)

### 6.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject is gelegen in het noorden van het grootstedelijk gebied Gent op grondgebied van Wondelgem (Gent).

De ligging van het deelproject Lange Velden in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1C Lange Velden'.

#### Ruimtelijke context

Het gebied wordt ten westen, ten zuiden en ten oosten omsloten door woningen (open en half-open bebouwing). Ten noorden ligt de R4. In het oosten ligt tramlijn 1, die Gent met Wondelgem en Evergem verbindt. In de Vinkeslagstraat ten oosten van het deelproject ligt een school (Vrije Basisschool). Ten zuiden van het deelproject ligt een zwembad en een sportcomplex.

Kenmerkend in de omgeving zijn de talrijke kastelen en de kasteelparken. In één van deze kastelen, het Kollekasteel, is een ontmoetingscentrum gevestigd.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 3.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het gebied is momenteel in gebruik als akker- en weiland. De west-oost georiënteerde Hoevestraat loopt doorheen het gebied. Het is een smalle, onverharde weg, die de tramlijn kruist en aantakt op de Vroonstallestraat. Ter hoogte van de kruising van de tramlijn met de Hoevestraat is er een tramhalte. In de omliggende verkavelingen zijn er voor het te ontwikkelen gebied mogelijkheden voorzien om aan te sluiten op de bestaande wegen. Ten zuiden zijn er twee aantakkingen voorzien op de Zwembadstraat, ten westen is het mogelijk aan te sluiten op het Durmmeersplein en de Helmkruidstraat.

Een zuidoost-noordwest gerichte hoogspanningslijn (150 KV) doorsnijdt het deelproject. Deze hoogspanningslijn heeft in de zuidoostelijke hoek van het deelproject een vertakking, die de tramlijn volgt.

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

##### Kaart 3.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan

##### Kaart 3.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
	Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen)
	Gewestplanwijziging (BVR 26.01.2000 – Algemeen deel II)
BPA	Geen

- Het deelproject Lange Velden is volledig gelegen binnen de gewestplanbestemming woonuitbreidings-gebied. Ten noorden ligt een bufferzone van de R4 en ten noorden hiervan industriegebied. Het woonuitbreidingsgebied wordt ten westen, ten zuiden en ten oosten omgeven door woongebied. Hoogspanningskabels doorsnijden het deelproject in het oosten.
- In of grenzend aan het deelproject zijn er geen BPA's van toepassing. Net ten zuiden van het deelproject ligt het BPA Sportcomplex met het sportcentrum en het zwembad.
- Voor het deelproject zijn er geen vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Binnen de begrenzing van het deelproject liggen geen goedgekeurde verkavelingen.

### 6.3.2 Begrenzing van het deelproject

De noordelijke grens van het deelproject Lange Velden valt samen met de juridische grens tussen woonuitbreidingsgebied en bufferzone (R4) op het gewestplan. Dit impliceert dat van een aantal grote percelen slecht het gedeelte bestemd als woonuitbreidingsgebied is opgenomen, dit om de realisatie van een voldoende buffer tussen het woonproject en de R4 niet te hypothekeren. In het oosten valt de grens samen met de tramlijn. In het zuiden en het westen valt de grens samen met de contour van de gerealiseerde verkavelingen.

### 6.3.3 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Het woonuitbreidingsgebied Lange Velden wordt herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 3  
Deelproject Lange Velden (1C)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.



Ruimtelijke opties

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorw aarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

De gewestplanoverdruk voor een bestaande hoogspanningsleiding wordt overgenomen in het RUP.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Opmaak van een inrichtingsstudie

Waterhuishouding

Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk

Geen voorkooprecht

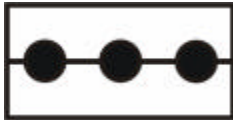
Stedenbouwkundige voorschriften

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

## 6.4 Stedelijk woongebied Panterschipsstraat (Plan 4 – Oostakker, Gent)

### 6.4.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het stedelijk woongebied Panterschipsstraat is een woongroep gelegen in het uiterste noorden van het grootstedelijk gebied Gent, als een eiland omgeven door het Zeehavengebied Gent<sup>26</sup>.

De ligging van het stedelijk woongebied Panterschipsstraat in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1D Panterschipsstraat'.

#### Ruimtelijke context

Het gebied wordt in het noorden en het oosten omringd door het Zeehavengebied, in het oosten ligt het kanaal Gent-Terneuzen. Ten zuiden van het projectgebied ligt de Zeeschipsstraat.

Kenmerkend in de omgeving is de bedrijvigheid in het noorden en het oosten, en het stedelijk gebied in het zuiden en westen.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 11.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het deelproject bestaat uit een woongroep gelegen omheen de Panterschipsstraat. Zowel de woningen als de bijhorende tuinen op hetzelfde perceel zijn opgenomen. Het gebied beslaat een oppervlakte van 1,8 ha.

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

##### Kaart 2.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan

##### Kaart 2.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977) Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen)
BPA	geen
Verkavelingsvergunning	geen

<sup>26</sup> Voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Zeehavengebied Gent, Inrichting R4-oost en R4-west", plenaire vergadering van 30 januari 2004, ontwerp voorlopig vastgesteld door de Vlaamse regering op 4 juni 2004.

- Volgens het gewestplan is het deelproject gelegen in een gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. In het strategisch planningsproces voor de zeehaven wordt er voor geopteerd om de woonfunctie van deze woninggroep te behouden. Het aangeduide gebied is volledig ingenomen door woningen, maar volledig omsloten door het Zeehavengebied Gent - gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. In het zuidwesten ligt een stedelijke woonwijk. Gezien de rol van het gebied duidelijk de woonfunctie is is het aangewezen dit gebied op te nemen in het stedelijk gebied en niet in het zeehavengebied.
- Binnen de begrenzing van het deelproject liggen geen goedgekeurde verkavelingen.

#### **6.4.2 Begrenzing van het deelproject**

De grens van het deelproject valt samen met de perceelsgrenzen van de woningen gelegen aan de Zeeschipstraat, de Panteschipstraat en de Zeestraat.

#### **6.4.3 Ontwikkeling als stedelijk woongebied**

Het deelproject Panteschipstraat is opgenomen met de bedoeling de achterhaalde bestemming 'gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven' te herbestemmen naar stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Op die manier wordt de bestaande toestand juridisch erkend en wordt aangegeven dat het ook op termijn de bedoeling is om deze woninggroep te behouden als stedelijk gebied en als onderdeel van de stedelijke woonwijk ten zuiden van de Zeeschipstraat en niet op te nemen in het Zeehavengebied Gent. Bij de ordening van dit gedeelte van het Zeehavengebied Gent zullen ook uitspraken gedaan worden over de buffering van deze woningen.

Het opnemen van dit deelproject is het gevolg van opties in het kader van de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zeehaven. Bij de opmaak van het Ruimtelijk veiligheidsrapport voor het grootstedelijk gebied was deze herbestemming niet gekend<sup>27</sup>. De herbestemming van de wooncluster is onderzocht in het Ruimtelijk Veiligheidsrapport op strategisch planniveau van de Gentse Zeehaven. Uit dit onderzoek is gebleken dat de herbestemming van de wooncluster van 'gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven' naar stedelijk woongebied geen implicaties heeft op nabijgelegen Seveso-inrichtingen. De woningen zijn evenmin gelegen binnen de risico-contouren van een dergelijk bedrijf.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

---

<sup>27</sup> Als bijlage bij deze toelichtingsnota is een nota toegevoegd over de beoordeling van de veiligheidsrisico's van dit stedelijk woongebied. Deze beoordeling is uitgewerkt door de erkend veiligheidsdeskundige Frank Maesen

Verordenend grafisch plan 4  
Deelproject Panterschipstraat (1D)

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

Vermits in het afbakeningsproces voor het Zeehavengebied Gent is geoordeeld dat de woninggroep aan de Panterschipstraat ook op termijn kan behouden blijven als een leefbare woninggroep en vermits de woningen ruimtelijk deel uitmaken van de stedelijke woonwijk aan de overzijde van de Zeeschipstraat, worden de woningen herbestemd naar stedelijk woongebied.

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>– de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).</p> <p>De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.</p> <p>Vermits het hier een reeds bebouwd gebied betreft, wordt de opmaak van een inrichtingsstudie niet opgelegd. Ook de buffering ten opzichte van het naastgelegen industriegebied wordt nu niet verordend vastgelegd in dit RUP. Dit zal gebeuren bij de ordening van dit deel van het zeehavengebied.</p> <p>Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.</p> <p>In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.</p>	<p><b>Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk</b></p> <p><b>Geen voorkooprecht</b></p>	

## 6.5 Stedelijk woongebied binnen BPA Holstraat (Plan 5 – Oostakker, Gent )

### 6.5.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Holstraat wordt begrensd door (in wijzerszin) Wittewalle, Molzelestraat, Moststraat, Bredestraat, Oostakkerdorp, Groenehoekstraat, Pijphoekstraat, Langerbruggestraat en de grens van het buffergebied van de R4. In dit BPA werden twee zones (2,1 en 1,72 ha) afgebakend, waarbinnen de bestemming van het BPA moet worden opgeheven. In één zone worden ook de verkavelingsvergunningen opgeheven. De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Holstraat in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1E Holstraat'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

#### Stedelijk woongebied Holstraat

**Kaart 5.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelprojecten

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 5.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 5.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Holstraat – Gent – MB 15.12.1989
Verkavelingsvergunning	V514 -20.06.1963, V596 -29.08.1975, V542 -28.02.1967

In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreervaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.

### 6.5.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothecerd. De optie voor de ontwikkeling als stedelijk woongebied is in overeenstemming met het 'Raamplan onderliggend wegnnet voor de Gentse kanaalzone en omliggende kernen', dat zijn doorwerking kan kennen bij de concretisering van het project.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 5  
Deelproject Holstraat (1E)

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.</p>	<p><b>Opmaak van een inrichtingsstudie</b></p>
<p>Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p> <p>Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Holstraat (Oostakker, Gent).</p> <p>Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.</p> <p>In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.</p>	<p><b>Waterhuishouding</b></p> <p><b>Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A</b></p> <p><b>Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk</b></p> <p><b>Geen voorkooprecht</b></p>

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V514 -20.06.1963
2. V596 -29.08.1975
3. V542 -28.02.1967



## 6.6 Stedelijk woongebied binnen BPA Achtendries 3 (Plan 6 – Sint-Amandsberg, Gent )

### 6.6.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Achtendries 3 wordt begrensd door (in wijzerszin) de R4, Pijkestraat, Achtenkouterstraat en Antwerpsesteenweg. Binnen dit BPA worden de voorschriften opgeheven voor twee zones (2,16ha en 3,08 ha).

De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Achtendries 3 in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1F Achtendries 3'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 6.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 6.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 6.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten andere beschermingen vanuit het leefmilieu.**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Achtendries 3 – Gent – KB 25.08.1988 (deels rechtsgeldig)
Verkavelingsvergunning	V868 – 07.07./1983
In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.	

### 6.6.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 6  
Deelproject Achtendries 3 (1F)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschiedt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes; de ontsluiting dient niet noodzakelijk via de in het stedelijk woongebied opgenomen smalle strook te gebeuren; wanneer een alternatieve volwaardige ontsluiting wordt voorzien, kan deze strook bebouwd worden;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

**Ruimtelijke opties**

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Achtendries 3 (Sint-Amandsberg, Gent).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften**

**Opmaak van een inrichtingsstudie**

**Waterhuishouding**

**Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A**

**Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk**

**Geen voorkooprecht**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

- 1. V868 – 07.07./1983

## 6.7 Stedelijk woongebied binnen BPA Achtendries 2 (Plan 6 – Sint-Amandsberg, Gent )

### 6.7.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Achtendries 2 wordt begrensd door (in wijzerszin) de Orchideestraat, Beelbroekstraat, Achtenkouterstraat, Hyacinth Lippensstraat en Pijkestraat. Binnen dit BPA wordt één zone van 13,1 ha opgeheven.

De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Achtendries 2 in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1G Achtendries 2'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 6.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 6.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 6.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu.**

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Achtendries 2 – Gent – KB 28.04.1977 (deels rechtsgeldig), Oude Bareel – Gent – MB 22.05.1997
Verkavelingsvergunning	V800 – 10.11.1980

In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuureservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.

### 6.7.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 6  
Deelproject Achtendries 2 (1G)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevensgeschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes; de ontsluiting dient niet noodzakelijk via de in het stedelijk woongebied opgenomen smalle strook te gebeuren; wanneer een alternatieve volwaardige ontsluiting wordt voorzien, kan deze strook bebouwd worden;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Specifiek voor het dit deelgebied geldt dat het waterbergend vermogen van de waterloop nummer 17 en het waterafvoerend vermogen van het stelsel van de Ledebek moet versterkt worden. Hiertoe zijn specifieke inrichtingsmaatregelen nodig. In elk geval moet de waterlopen 17 (oude atlas) en 1053 (3<sup>de</sup> categorie) behouden en versterkt worden als een functioneel (waterafvoer en waterberging) en ruimtelijk structurerend element voor de ontwikkeling van woningbouw, met inbegrip van onderhoudstroken aan beide zijden van de waterloop. Het structurerend vermogen van de waterloop kan inhouden dat delen van dit gebied gevrijwaard blijven van bebouwing.

Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Achtendries 2 (Sint-Amandsberg, Gent).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Opmaak van een inrichtingsstudie

Waterhuishouding

Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A

Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk

Geen voorkooprecht

Stedenbouwkundige voorschriften

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Het waterbergend en waterafvoerend vermogen van de bestaande waterlopen in het gebied (waterloop 17 en 1053) moet behouden blijven en dient afgestemd op de vereisten van de bijkomende bebouwing. Naast een bouwvrije strook van 5 meter langs de waterloop kan dit een beperking van de bouwmogelijkheden inhouden in functie van de nood voor waterbergingscapaciteit. Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn toegelaten voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer en de ecologische draagkracht van het gebied.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

- V800 – 10.11.1980

## 6.8 Stedelijk woongebied binnen BPA Achtendries 1 (Plan 6 – Sint-Amandsberg, Gent )

### 6.8.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Achtendries 1 wordt begrensd door (in wijzerszin) de R4, de Ledebek, de Beelbroekstraat en de Orchideestraat. Binnen dit BPA worden de bestemmingen opgeheven in drie zones van respectievelijk 7,45ha, 5,18ha en 6,52 ha.

De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Achtendries 1 in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1H Achtendries 1'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 6.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 6.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 6.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Achtendries 1 – Gent – MB 23.12.1987 (deels rechtsgeldig), Oude Bareel – Gent – MB 22.05.1997
Verkavelingsvergunning	V591 – 05.05.1980, V820 – 06.07.1981

In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuureservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.

### 6.8.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 6  
Deelproject Achtendries 1 (1H)

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenw aardig of nevensgeschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Verenigbaarheid met de omgeving

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.



Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.</p>	<p><b>Opmaak van een inrichtingsstudie</b></p>
<p>Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p> <p>Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Achtendries 1 (Sint-Amandsberg, Gent).</p> <p>Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.</p> <p>In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.</p>	<p><b>Waterhuishouding</b></p> <p><b>Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A</b></p> <p><b>Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk</b></p> <p><b>Geen voorkooprecht</b></p>

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V591 – 05.05.1980
2. V820 – 06.07.1981

## 6.9 Stedelijk woongebied binnen BPA Oude Bareel (Plan 7 – Sint-Amandsberg, Gent )

### 6.9.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Oude Bareel wordt begrensd door (in wijzerszin) Hollenaarstraat-Achtenkouterstraat-Beelbroekstraat, Ketshage, de spoorlijn, Edgar Tinelstraat en Goedlevenstraat (en in het verlengde doorgetrokken tot aan de Hollenaarsstraat). Binnen dit BPA worden de bestemmingen in 3 kleinere zones (1,15 - 1,71 - 2,5ha) en in één zone van 5 ha opgeheven.

De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Oude Bareel in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1I Oude Bareel'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 7.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 7.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 7.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Oude Bareel – Gent – MB 22.05.1997 (deels rechtsgeldig)
Verkavelingsvergunning	V588 – 19.06.1974, V1203 – 20.08.1989, V1013 – 21.11.1989, V2105 – 01.10.1998; V1253 – 17.02.2000

In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.

### 6.9.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekeerd. De verkavelingen V1013, V1203 en V1253 worden niet opgeheven vermits de realisatie reeds gestart is.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 7  
Deelproject Oude Bareel (1I)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevensgeschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes; de ontsluiting wordt in eerste instantie voorzien via de twee smalle stroken naar de openbare wegenis; wanneer een alternatieve volwaardige ontsluiting wordt voorzien, kunnen deze stroken bebouwd worden;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Oude Bareel (Sint-Amandsberg, Gent).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Opmaak van een inrichtingsstudie

Waterhuishouding

Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A

Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk

Geen voorkooprecht

Stedenbouwkundige voorschriften

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

- 1. V588 – 19.06.1974
- 2. V2105 – 01.10.1998

## 6.10 Stedelijk woongebied binnen BPA Syngemkouter (Plan 8 – St-Amandsberg, Gent )

### 6.10.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Syngemkouter wordt begrensd door (in wijzerszin) de spoorlijn, Antwerpsesteenweg en Grondwetlaan. In het westen verloopt de grenslijn van het BPA grillig: er worden geen straten gevolgd. De westelijke grens van het BPA valt voor een deel samen met de grens van het BPA Sint-Bernadettestraat. In dit BPA worden de bestemmingen opgeheven in twee kleinere zones van 0,7 en 1ha, een zone van 1,8 ha en een zone van 3 ha.

De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Syngemkouter in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1J Syngemkouter'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 8.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 8.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 8.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Syngemkouter – Gent – MB 30.03.1983
Verkavelingsvergunning	V746 – 13.08.1979,
In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreervaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.	

### 6.10.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekeerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 8  
Deelproject Syngemkouter (1J)

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes; de ontsluiting dient niet noodzakelijk via de in het stedelijk woongebied opgenomen smalle strook te gebeuren; wanneer een alternatieve volwaardige ontsluiting wordt voorzien, kan deze strook bebouwd worden;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------



Artikel 1: Stedelijk woongebied Syngemkouter

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Opmaak van een inrichtingsstudie

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Syngemkouter (Sint-Amandsberg, Gent).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Waterhuishouding

Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A

Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk

Geen voorkooprecht

Stedenbouwkundige voorschriften

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V746 – 13.08.1979

## 6.11 Stedelijk woongebied binnen BPA Westveld A (Plan 9 – Sint-Amandsberg, Gent )

### 6.11.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Westveld A wordt begrensd door (in wijzerszin) Carelshof, Vinkenlaan, Nachtegaalstraat, Nachtegaaldreef, Admiraaldreef, gemeentegrens Gent-Destelbergen (grosso modo), Crickstraat, de verkavelingen rond de Palmendreef en de Antwerpsesteenweg. In dit deel van het BPA worden de bestemmingen voor 3 kleinere zones opgeheven: 0,47 ; 0,97 en 1,41.

De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Westveld A in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1K Westveld A'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 9.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 9.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 10.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Westveld – Gent – MB 13.04.1988 (deels rechtsgeldig)
Verkavelingsvergunning	V569 – 11.09.1969

In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreervaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.

### 6.11.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekeerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.



Verordenend grafisch plan 9  
Deelproject Westveld A (1K)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschiedt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren. Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes; de ontsluiting dient niet noodzakelijk via de in het stedelijk woongebied opgenomen smalle strook te gebeuren; wanneer een alternatieve volwaardige ontsluiting wordt voorzien, kan deze strook bebouwd worden;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in

Zone bestemd voor st edelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

**Ruimtelijke opties**

functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Westveld A (Sint-Amandsberg, Gent).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften**

**Opmaak van een inrichtingsstudie**

**Waterhuishouding**

**Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A**

**Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk**

**Geen voorkooprecht**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:  
1. V569 – 11.09.1969

## 6.12 Stedelijk woongebied binnen BPA Westveld B (Plan 9 – Sint-Amandsberg, Gent )

### 6.12.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Westveld B wordt begrensd door (in wijzerszin) spoorweg Gent-Antwerpen, Ketsbage, Alfons Braeckmanlaan, Ledebeek, Admiraalstraat, Nachtegaaldreef, Vinkenlaan en Carelshof. Binnen dit BPA is één zone (1,6 ha) opgenomen, waarvan de bestemmingen worden opgeheven.

De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Westveld B in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1L Westveld B'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 9.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 9.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 9.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Westveld B – Gent – MB 13.04.1988 (deels rechtsgeldig)
Verkavelingsvergunning	V816 – 06.04.1981
In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreervaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.	

### 6.12.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekeerd. Er wordt gestreefd naar een afstemming van de ontsluiting van het woongebied en van de UCO-site.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 9  
Deelproject Westveld B (1L)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Opmaak van een inrichtingsstudie

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Westveld B (Sint-Amandsberg, Gent).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Waterhuishouding

Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A

Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk

Geen voorkooprecht

Stedenbouwkundige voorschriften

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V816 – 06.04.1981

## 6.13 Stedelijk woongebied binnen BPA Nijverheidskaai (Plan 10 – St-Amandsberg, Gent)

### 6.13.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Nijverheidskaai is centraal gelegen in het grootstedelijk gebied. Het BPA wordt begrensd door (in wijzerszin) Aannemersstraat-Destelbergenstraat, de gemeentegrens Gent-Destelbergen, de Nijverheidskaai en de Wolterslaan-Scheldestraat. Binnen dit BPA wordt de bestemming voor één zone van 1,58 ha opgeven.

De ligging van de stedelijke woongebieden binnen het BPA Nijverheidskaai in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1M Nijverheidskaai'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 10.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 10.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 10.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Nijverheidskaai – Gent – MB 09.06.1995
Verkavelingsvergunning	V503 – 05.07.1962
In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuureservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.	

### 6.13.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor de aangeduide delen van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Die gebieden worden herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zones van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekeerd. Er wordt gestreefd naar een afstemming van de ontsluiting van het woongebied en van de UCO-site.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 10  
Deelproject Nijverheidskaai (1M)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevensgeschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren. Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

Er wordt gestreefd naar een afstemming van de ontsluiting van het woongebied en van de UCO-site.

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties

functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Nijverheidskaai (Sint-Amandsberg, Gent).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Opmaak van een inrichtingsstudie

Waterhuishouding

Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A

Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk

Geen voorkooprecht

Stedenbouwkundige voorschriften

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:  
1. V503 – 05.07.1962



## 6.14 Stedelijk woongebied binnen BPA Sint-Denijs-Westrem Dorp (Plan 11 – Sint-Denijs-Westrem, Gent )

### 6.14.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Dorp grenst aan de westelijke rand van het grootstedelijk gebied Gent en is gelegen op grondgebied van de deelgemeente Sint-Denijs-Westrem. Het BPA wordt begrensd door (in wijzerszin) de Luchthavenlaan (parallel aan E40), de spoorlijn, Overmeersstraat en Lauwstraat-Neststraat. In dit BPA worden de bestemmingen opgeheven in 1 zone (2,74 ha).

De ligging van het stedelijk woongebied binnen het BPA Sint-Denijs-Westrem Dorp in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1N Sint-Denijs-Westrem Dorp'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 11.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 11.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 11.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu.**

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
------------	--

BPA	Dorp – Gent – MB 11.02.1994
-----	-----------------------------

Verkavelingsvergunning	V1089 – 22.04.1993
------------------------	--------------------

In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreervaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.

### 6.14.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor het aangeduide deel van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Dit gebied wordt herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zone van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekeerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 11  
Deelproject Sint-Denijs-Westrem Dorp (1N)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden zowel de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan als de bestaande verkavelingen opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Sint-Denijs-Westrem Dorp (Sint-Denijs-Westrem, Gent).

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Opmaak van een inrichtingsstudie

Waterhuishouding

Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A.

Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk

Geen voorkooprecht

Het bestaande bosstruweel blijft behouden en wordt ruimtelijk geïntegreerd in het stedelijk woongebied. De bebossing functioneert enerzijds als buffer naar de spoorweg en anderzijds als een publieke open ruimte in het stedelijk woongebied, waar recreatief medegebruik mogelijk is.

Stedenbouwkundige voorschriften

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:  
1. V1089 – 22.04.1993



Artikel 2: Recreatief bosgebied

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding en verdere ontwikkeling van het bestaande bosstruweel, met mogelijkheden voor recreatief medegebruik.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:

- werken en handelingen i.f.v. natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling;
- bosbouw - en bosbeheerswerken;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften	Stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---	---------------------------------

- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt;
- werken en handelingen in functie van het geschikt maken en verder uitbouwen van het gebied voor recreatief medegebruik.

Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van het stedelijk woongebied. In het kader van een goede ruimtelijke organisatie van het gehele plangebied kan beslist worden om delen van recreatief bosgebied aan te duiden voor woningbouw en delen van het stedelijk woongebied aan te duiden voor groenvoorziening.

**Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk**

## 6.15 Stedelijk woongebied binnen BPA Schansakker (Plan 1 – Oostakker, Gent)

### 6.15.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering van het BPA waarin het deelproject is gelegen

Het BPA Schansakker is gesitueerd in het noorden van het grootstedelijk gebied Gent, op grondgebied van de deelgemeente Oostakker. Het BPA wordt begrensd door (in wijzerszin) de R4, Groenstraat, het domein rond de Basiliek O-L-V van Lourdes en de Eksaardserijweg. In dit BPA worden de bestemmingen opgeheven in 1 zone (2,6 ha).

De ligging van het stedelijk woongebied binnen het BPA Schansakker in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '1O Schansakker'.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 1.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 1.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 1.3: Bestaande feitelijke toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu.**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Schansakker – Gent – MB 06.06.1986
Verkavelingsvergunning	V1089 – 22.04.1993
In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreervaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.	

### 6.15.2 Ontwikkeling als stedelijk woongebied

Voor het aangeduide deel van het goedgekeurde B.P.A worden alle bepalingen (bestemming en voorschriften) ervan opgeheven. Dit gebied wordt herbestemd tot stedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Nog niet gerealiseerde (delen van) verkavelingsvergunningen die binnen de opgeheven zone van het BPA zijn gelegen, worden eveneens opgeheven. Op die manier worden de verdichtingsmogelijkheden niet gehypothekerd.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 1  
Deelproject Schansakker (10)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De stedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel (in principe komt elke vorm van handelsactiviteiten in aanmerking) : winkels, grootschalige kleinhandel, groothandel, ...
- Horeca (hotel , restaurant, café)
- Bedrijven, kantoren en diensten.
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen rust- en verzorgingsinstellingen, gemeentehuis, elektriciteitscabines, tramhaltes en busstations, parkings en parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: cultureel centrum, zwembad, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra, ...

Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het stedelijk woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

Andere beoordelingscriteria zijn:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- ruimtelijke inpassing in de omgeving;
- kwalitatieve inrichting van het openbaar domein met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de private terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes;
- de in de mate van het mogelijke instandhouding van bestaande groenelementen en landschapswaarden (KLE's).

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Zone bestemd voor stedelijk wonen en aanverwante functies

Verenigbaarheid met de omgeving

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Stedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied : functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.</p>	<p><b>Opmaak van een inrichtingsstudie</b></p>
<p>Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).</p> <p>Bij het stedelijk woongebied gelegen binnen een goedgekeurd B.P.A worden de B.P.A-voorschriften van de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven. In dit deelproject betreft het het B.P.A. Schansakker (Oostakker, Gent).</p> <p>Hoewel het zeker niet noodzakelijk is, wordt het mogelijk gemaakt dat de gemeente een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg bijkomende voorwaarden uitwerkt met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.</p> <p>In de stedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.</p>	<p><b>Waterhuishouding</b></p> <p><b>Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A.</b></p> <p><b>Opmaak van een BPA of gemeentelijk RUP is mogelijk</b></p> <p><b>Geen voorkooprecht</b></p>

Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.</p>

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.





## 7 RANDSTEDELIJKE WOONGEBIEDEN

De ontwikkeling van deze gebieden is gericht op het verhogen van het aanbod voor woningbouw door de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving met het behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een, aan de identiteit van het gebied aangepaste (gedifferentieerde) woningtypologie en dichtheid. In functie van het randstedelijk karakter en groen karakter van deze gebieden kan een stedenbouwkundige inrichting die resulteert in een lagere dichtheid dan 25 woningen per ha aanvaard worden.

In het decreet RO is de mogelijkheid van voorkepriht voorzien. Er wordt voor geopteerd om geen voorkepriht te voorzien in de randstedelijke woongebieden. De stedenbouwkundige voorschriften bieden voldoende mogelijkheden om tot realisatie ervan te komen, hetzij door priaat, hetzij door overheidsinitiatief. Soms geldt in deze gebieden bovendien reeds voorkepriht vanuit andere wetgeving.

## **7.1 Randstedelijk woongebied Moerkensheide (Plan 12 – De Pinte)**

### **7.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur**

#### **Situering**

Het deelproject Moerkensheide is gelegen tegen de zuidwestelijke grens van het grootstedelijk gebied op grondgebied van de gemeente De Pinte. De kern van De Pinte ligt op ca.1 km ten noorden van het project.

De ligging van het deelproject Moerkensheide in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '2A Moerkensheide'.

#### **Ruimtelijke context**

Het gebied sluit aan bij de bestaande bebouwing rond de kern van De Pinte. De omliggende woonwijken worden gekenmerkt door open en half-open bebouwing. In het zuiden grenst het deelproject aan een aaneengesloten landbouwgebied.

Landschappelijk gezien maakt het gebied deel uit van het voormalig Scheldeveld, een vlak zandig gebied met een gebrekkige waterhuishouding tussen Leie en Schelde. Typisch voor dit landschap is een stelsel van dreven en bospartijen.

Bij de ontwikkeling van het gebied is de ligging t.o.v. de kern van De Pinte met het Ontmoetingscentrum Polderbos (sportcentrum) dat op ongeveer 800 m ten noorden van het deelproject ligt en het station van belang. In het zuiden liggen de gemeentelijke sportvelden en het gemeentelijk containerpark. De Nieuwstraat en De Pintestraat hebben een verzamelende functie in de omgeving.

#### **Bestaande feitelijke toestand deelproject**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 12.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

Het deelproject Moerkensheide wordt begrensd door de Nieuwstraat in het westen, de Pintestraat in het noorden, de verkavelingen langs de Eeuwfeestlaan en Moerkensheide in het oosten en het landbouwgebied ten zuiden van het recreatiedomein Moerkensheide.

Het terrein (18,5 ha) is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond (akkers en weiland). Centraal in het gebied ligt een alleenstaande woning. In het oosten ligt het domein Moerkensheide, een jeugdverblijfscentrum met een aantal gebouwen en een sparrenbos (5ha). Het recreatiedomein wordt bereikt via een weg, die vertrekt van aan het rond punt op de Nieuwstraat.

Langs de omgevende straten zijn reeds heel wat woningen gerealiseerd. Toch zijn er nog voldoende ontsluitingsmogelijkheden bij de ontwikkeling van het stedelijk woongebied: via het onbebouwde perceel langs de Nieuwstraat, via de oude boerderij met weiland langs de Pintestraat, via de weg naar het recreatiedomein en door het verbinden van de Eeuwfeestlaan en de Moerkensheide.

#### **Bestaande juridische toestand deelproject**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

##### **Kaart 12.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

##### **Kaart 12.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

## Bestaande juridische toestand

### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Geen
Verkavelingsvergunning	V510 – 06.08.1963, V572 – 19.03.1974, V539 – 02.01.1968, V667 – 30.05.1994, V644 – 08.02.1988

In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuureservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.

- In het deelproject komen vier gewestplanbestemmingen voor: woongebied, woonuitbreidingsgebied, agrarisch gebied en zone voor dagrecreatie. Een brede strook langsheen de Pintestraat en de Eeuwfeestlaan is bestemd als woongebied. De zone voor dagrecreatie is niet conform de realiteit. Moerkensheide is gericht op verblijfsrecreatie (jeugdbewegingen). Bovendien bedekt deze bestemming slechts een deel van het recreatiedomein (een deel van het naaldbos) en zijn er ook woningen in deze zone gelegen. De rest van het gebied is bestemd als woonuitbreidingsgebied, met uitzondering van een strookje agrarisch gebied tussen het woonuitbreidingsgebied en de nieuwe ontsluitingsweg van het recreatiedomein Moerkensheide. Het deelproject wordt volledig omgeven door woongebied. In het zuiden grenst het deelproject aan agrarisch gebied.
- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- De meeste woningen die het onbebouwd deel van het deelproject omgeven zijn gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Binnen de begrenzing van het deelproject liggen 5 goedgekeurde verkavelingen. Alle verkavelingen binnen de begrenzing van het deelproject blijven geldig.

## 7.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### Visie<sup>28</sup>

Het deelproject Moerkensheide wordt ontwikkeld voor het wonen met typologie aangepast aan de karakteristieken van de omgeving: de dreven, het bos, de ligging op wandelafstand van de kern en van het station van De Pinte, de aansluiting op de bestaande verkavelingen.

De uitdaging is om de cultuurhistorische laag (dreven en bospartijen) op een oordeelkundige wijze te profileren in de ontwikkeling van het stedelijk woongebied en het daardoor een eigen identiteit te geven. Daarin wordt het bestaande bos gespaard en wordt het jeugdverblijfscentrum Moerkensheide mee opgenomen in het deelproject ten einde de zonevreemdheid op te lossen en de ruimtelijke integratie van het centrum in de omgeving te verzekeren.

Indien de gemeente dit wenst, dan kunnen de gemeentelijke sportterreinen geherlokaliseerd en geïntegreerd worden in het stedelijk woongebied. Dit is en blijft echter een gemeentelijke bevoegdheid.

De visie wordt vertaald naar ruimtelijke concepten voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze ruimtelijke concepten zijn aldus de sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De volgende ruimtelijke concepten worden vooropgesteld:

### ***Recreatiedomein Moerkensheide ruimtelijk geïntegreerd***

<sup>28</sup> Deze visie-elementen en ruimtelijke concepten zijn samengebracht in een structuurschets in bijlage.

De ontwikkeling van het stedelijk woongebied kan niet als een op zich staand element beschouwd worden. Het jeugdverblijfscentrum Moerkensheide en het aangrenzende bos en de huidige ontsluiting blijven behouden. Bij de ontwikkeling en de inrichting van het stedelijk woongebied moet met deze realiteit rekening gehouden worden. Er moet gezocht worden naar een totaalinrichting, waarbij het jeugdverblijfscentrum Moerkensheide ruimtelijk geïntegreerd wordt.

### ***Uitbouwen van voet- en fietswegen***

In het woongebied worden een aantal voet- en fietswegen aangelegd. Op ruimere schaal verbinden deze voet- en fietswegen het woongebied en het recreatiedomein met het Ontmoetingscentrum Polderbos en het station van De Pinte. Indien de gemeentelijke sportterreinen niet geherlocaliseerd worden, dan moet er een duidelijke voet- en fietslink gelegd worden tussen de sportterreinen en het recreatiedomein.

### ***Twee woonclusters gescheiden door een dreef***

Het woongebied wordt ontwikkeld in twee clusters die van elkaar gescheiden zijn door een groene strip. Deze groene strip kan uitgewerkt worden onder de vorm van een centrale wandel- en fietsdreef die refereert naar het typische landschapspatroon van het voormalig Scheldeveld (drevensstelsel). Bovendien kan het gekoppeld worden aan de bestaande bospartij van het jeugdverblijfscentrum Moerkensheide.

### ***Kwaliteitsvolle afwerking naar het buitengebied***

Bij het ontwerpen van de woningen moet er aandacht besteed worden aan de uitwerking van een aangepast contactvlak met het aangrenzende landbouwgebied. Een kwaliteitsvolle afwerking naar het buitengebied toe is wenselijk.

### ***Ontsluiting van de twee woonclusters gericht op de verzamelwegen***

Het deelproject Moerkensheide wordt ontsloten op de aangrenzende verzamelwegen. Om de verkeersleefbaarheid te verzekeren, krijgen beide woonclusters een aparte ontsluiting. De noordelijke wooncluster wordt ontsloten op de Pintestraat (via langsliggende onbebouwde percelen). De zuidelijke wooncluster wordt ontsloten via de bestaande weg naar het recreatiedomein Moerkensheide. De herinrichting van deze weg kan wenselijk zijn.

## **7.1.3 Begrenzing van het deelproject**

In het zuiden ligt de grens van het deelproject grotendeels op de grens van het woonuitbreidingsgebied. Het perceel agrarisch gebied waarop de verharde weg tussen het rond punt op de Nieuwstraat en het recreatiecentrum Moerkensheide gelegen is, wordt mee opgenomen in het deelproject. In het westen valt de grens samen met de grens van het woonuitbreidingsgebied. De bestaande woningen langsheen de Nieuwstraat zijn m.a.w. mee opgenomen in het stedelijk woongebied. In het oosten wordt de grens van het woongebied met het woonuitbreidingsgebied en de zone voor dagrecreatie gevolgd. Het grote onbebouwde perceel tussen Eeuwfeestlaan en Moerkensheide, gelegen in woongebied, wordt mee opgenomen in het deelproject. In het noorden wordt eveneens het niet-ontwikkelde deel van het woongebied mee opgenomen. Het perceel langsheen de Pintestraat met een oude boerderij en het aangrenzende weiland wordt opgenomen in het deelproject om de ontsluitingsmogelijkheden van het stedelijk woongebied niet te hypothekeren.

Alle verkavelingen zijn in overeenstemming met de ontwikkeling als randstedelijk woongebied en blijven geldig. Ook de verkavelingen V572, V644, V667 en V539 worden opgenomen waardoor ze niet meer in woonuitbreidingsgebied maar in woongebied komen te liggen.

## **7.1.4 Ontwikkeling als randstedelijk woongebied**

Het woonuitbreidingsgebied wordt bestemd als randstedelijk woongebied en recreatief bosgebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5).

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 12  
Deelproject Moerkensheide (2A)

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De randstedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Ten opzichte van de stedelijke woongebieden is de schaal, omvang en dynamiek van de aan het wonen verwante activiteiten beperkter. Het kan enkel gaan om onmiddellijk aan het wonen verwante functies en functies die (mits goede inrichting) thuishoren in of aansluitend bij een woongebied. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel e.d.: bakker, kapsalon, ...
- Horeca (hotel, restaurant, cafe)
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: schooltje, kinderdagverblijf, rust- en verzorgingsinstellingen, elektriciteitscabines, tram- en bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: buurthuis, jeugdlokaal, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleintje, voetbalveld, ...

Mits een zorgvuldige inrichting is het dus mogelijk om een kleine supermarkt of een containerpark aan te laten sluiten bij een randstedelijk woongebied.

De randstedelijke woongebieden worden ontwikkeld om het woningaanbod in het stedelijk gebied te verhogen. Om een te grootschalige ontwikkeling te vermijden wordt een gefaseerde ontwikkeling verplicht. Het gaat in vele gevallen immers om relatief grote gebieden.

In functie van de gewenste woonkwaliteit is het van belang via de stedenbouwkundige inrichting een duidelijke identiteit aan deze gebieden te geven. Soms kan er aangesloten worden op de identiteit van de onmiddellijke omgeving of van de woonkern waar het gebied deel van uitmaakt. Sleutelementen daarin zijn de doordachte inrichting van het openbaar domein en groene ruimte in functie van gemeenschapsvorming, zorgvuldig ruimtegebruik, een gedifferentieerd woningtypologie en dichtheid, fasering, de in de mate van het mogelijke instandhouding van landschapselementen (KLE's) enz.

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat gekozen wordt voor een stedenbouwkundige inrichting die inspeelt op de kwaliteiten en identiteit van het gebied, en het tegengaan van onnodige ruimteverspilling. Het bepalen van de woningdichtheid is maatwerk en zal van plek tot plek verschillen, onder meer afhankelijk van de dichtheid van de bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige oplossing die het best is

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Verplichte fasering

Inrichting

Differentiatie van typologie en dichtheid

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

**Ruimtelijke opties.**

aangepast aan het karakter van de buurt kan dus soms leiden tot een voorstel met een dichtheid die lager is dan 25 woningen per ha. Uiteraard kan die lagere dichtheid geen uitgangspunt op zich vormen, wel het resultaat van stedenbouwkundig ontwerp.

Naast wonen zijn in de randstedelijke woongebieden aan wonen verwante activiteiten en openbare groene en verharde ruimten evenwaardig of nevengeschied. Activiteiten in deze gebieden moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren. De ontsluiting van het plangebied wordt in dit geval gezien via interne wegenis aansluitend op de De Pintestraat en op de bestaande wegenis ter ontsluiting van het recreatiedomein Moerkensheide. De ontsluiting van het recreatiedomein Moerkensheide, die momenteel via het randstedelijk woongebied verloopt, kan indien wenselijk verlegd worden, maar dient steeds gewaarborgd te zijn.

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Algemene regel is dat de bepalingen van bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen in het randstedelijke woongebied geldig blijven.

De uitwerking van een B.P.A of RUP wordt mogelijk gemaakt, maar is niet noodzakelijk of verplicht. De gemeente kan er voor opteren om bijvoorbeeld voor de

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften**

**Verenigbaarheid met de omgeving**

**Opmaak van een inrichtingsstudie**

**Waterhuishouding**

**Bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen blijven geldig**

**Opmaak van een BPA of RUP**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Ruimtelijke opties.

inplanting van een voetbalveld toch de inrichting vast te leggen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg. Ze kan ook bijkomende voorwaarden uitwerken met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de randstedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Geen voorkooprecht

Om de ontsluiting van het recreatief bosgebied – jeugdverblijfscentrum Moerkensheide te garanderen, wordt een mogelijke ontsluitingswijze symbolisch op het bestemmingsplan aangeduid. De ontsluiting van het recreatiedomein, die momenteel via het randstedelijk woongebied verloopt, kan indien wenselijk verlegd worden, maar dient steeds gewaarborgd te zijn.

Ontsluiting

Het bestaande bos rond en met inbegrip van het jeugdverblijfscentrum Moerkensheide blijven behouden en worden ruimtelijk geïntegreerd in het randstedelijk woongebied. De bestaande recreatieve bebouwing van het jeugdverblijfscentrum kan behouden blijven en verder uitgebouwd worden.

Stedenbouwkundige voorschriften

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Ontsluiting

De ontsluiting van het recreatief bosgebied via het randstedelijk woongebied dient steeds gewaarborgd te blijven. De symbolische weergave van de ontsluitingsweg op het verordenend plan geeft niet de exacte ligging van de weg aan en is niet limitatief.



Artikel 2: Recreatief bosgebied

Dit gebied is bestemd voor het behoud en de versterking van het bestaande bosgebied en voor het behoud van de bestaande recreatieve faciliteiten en bebouwing (jeugdverblijfscentrum).

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:

- werken en handelingen i.f.v. natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling;
- bosbouw- en bosbeheerswerken;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt;
- werken en handelingen in functie van het geschikt maken en verder uitbouwen van het gebied voor recreatief gebruik (het bestaande jeugdverblijfscentrum).



## **7.2 Randstedelijk woongebied Hoog-Latem (Plan 13 – Sint-Martens-Latem)**

### **7.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur**

#### **Situering**

Het deelproject Hoog-Latem bevindt zich in het zuidwesten van het grootstedelijk gebied Gent. Het is gelegen tussen de Kortrijksesteenweg en de Keistraat op grondgebied van de gemeente Sint-Martens-Latem, nabij het station De Pinte.

De ligging van het deelproject Hoog-Latem in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '2B Hoog-Latem'.

#### **Ruimtelijke context**

Hoog-Latem is een relatief groot woonuitbreidingsgebied waarvan delen reeds gerealiseerd zijn. Het deelproject is gelegen in de alluviale vallei van de Hooglatembeek en de Nazarethbeek, die samenvloeien tot de Rosdambeek. Het bekensysteem Nazarethbeek-Hooglatembeek-Rosdambeek behoort tot het Leiebekken en watert af naar de Leie. Door die ligging is er wateroverlast.

Ten noorden ligt de activiteitenas Kortrijksesteenweg met de kern van Sint-Martens-Latem. Ten zuiden grenst het deelproject aan de kern van De Pinte, met het NMBS-station. De gebieden ten westen en ten oosten van het deelproject hebben een open, landelijk karakter: de percelen zijn hier voornamelijk ingenomen door weiland en akkers. Het open gebied ten oosten van het deelproject wordt opgenomen in de ontwikkeling van de groenpool Parkbos.

De Kortrijksesteenweg/Xaveer De Cocklaan ten noorden van het deelproject is één van de radiale historische steenwegen vanuit Gent. De Kortrijksesteenweg fungeert als een hoofdinvallsweg naar Gent en als openbaar vervoersas. Het is ook een drager van kleinhandelsactiviteiten en diensten. De Keistraat fungeert als een verzamelweg en als fietsverbinding naar Gent.

#### **Bestaande feitelijke toestand**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 13.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

Het deelproject is gelegen tussen de Kortrijksesteenweg (noorden), Keistraat (zuiden) en Moeistraat (oosten). In het westen valt de grens samen met de grens tussen woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied.

Het deelproject Hoog-Latem is in oorsprong een nat gebied, dat doorsneden wordt door de parallelle zuidwest-noordoost gerichte Hooglatembeek en Nazarethbeek. Kenmerkend is het netwerk van grachten, dat de drainage van het gebied ondersteunt. Het centrale gedeelte, dat lager gelegen is, wordt vaak geconfronteerd met wateroverlast en zelfs overstroming. Recent heeft dit ook geleid tot ernstige overstroming van de woningen in het gebied. Maatregelen voor waterbeheersing dringen zich op.

Aanzienlijke delen van het woonuitbreidingsgebied Hoog-Latem zijn bebouwd in afzonderlijke verkavelingen, hoofdzakelijk met een open bebouwingsstructuur. Het gaat om een twintigtal verkavelingen. Deze ontwikkelingen hebben Hoog-Latem een specifieke identiteit gegeven als een groen, residentieel en waterrijk gebied. Anderzijds is er toch weinig ruimtelijke samenhang tussen die verkavelingen. Het gebied is veeleer versnipperd geraakt. De percelen die nog niet zijn ingenomen door woningbouw, zijn gezien de waterproblematiek hoofdzakelijk in gebruik als weiland.

De Moeistraat en Twee Dreven verbinden de Keistraat met de Kortrijksesteenweg en vormen de belangrijkste ontsluitingen van Hoog-Latem. Daarnaast zijn er voetwegen onder meer langsheen de Nazarethbeek (verbinding Moeistraat en Twee Dreven). De Berkenlaan en de voetweg in het verlengde ervan wordt frequent gebruikt als voet- en fietsverbinding naar het station De Pinte.

Ten westen van de Twee Dreven ligt het buurtcentrum De Oase. Verder zijn er in het gebied (behalve langs de Kortrijksesteenweg) nauwelijks voorzieningen.

### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 13.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 13.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Kortrijksesteenweg – Sint Martens Latem – MB 15.03.1996
Verkavelingsvergunning	V517 – 04.02.1964, V524 – 27.05.1964, V535 – 26.01.1965, V536 – 23.02.1965, V547 – 06.12.1965, V567 – 06.04.1966, V579 – 30.12.1966, V602 – 26.08.1980, V616 – 12.02.1971, V637 – 27.02.1973, V643 – 07.12.1973, V662 – 07.06.1984, V672 – 25.08.1977, V703 – 26.05.1983, V713 – 09.05.1985, V728 – 25.09.1989, V735 – 22.10.1988, V755 – 11.02.1991, V774 – 19.10.1995
In dit deelproject komen geen beschermde monumenten, landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten voor. Er zijn geen natuurreservaten, vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of Ven-gebieden van toepassing.	

- Het deelproject Hoog-Latem is bestemd als woonuitbreidingsgebied. De gemengde bebouwing langs de Kortrijksesteenweg is gelegen in woongebied.
- De zone langsheen de Kortrijksesteenweg is gelegen in het gelijknamige BPA. Ten westen van het deelproject ligt het BPA Lijnstraat.
- Voor het deelproject zijn er geen vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Binnen de begrenzing van het deelproject liggen 20 goedgekeurde verkavelingen. Deze verkavelingen zijn grotendeels gerealiseerd. De voorschriften blijven geldig.

## 7.2.2 Gewenste ruimtelijke structuur

### Visie<sup>29 30</sup>

Het gedeeltelijk gerealiseerde woonuitbreidingsgebied Hoog-Latem is geschikt voor een verdere invulling met woningen omwille van de ligging aansluitend bij de activiteitenas Kortrijkse Steenweg en de woonkern De Pinte. Deze ontwikkeling moet de identiteit als groen en residentiële gebied versterken. Voorafgaand aan de verdere ontwikkeling als woongebied moet een effectieve aanpak van de wateroverlast gerealiseerd worden.

De ontwikkeling van Hoog-Latem is zelfs onmogelijk zonder een oplossing voor de waterproblematiek. Een oplossing is in de eerste plaats noodzakelijk voor de bestaande woningen, die nu al geregeld worden geconfronteerd met wateroverlast. Uiteraard moeten er ook garanties zijn dat bijkomende woningen niet met wateroverlast geconfronteerd zullen worden of bijkomende wateroverlast zullen veroorzaken in de omgeving. Voorafgaand aan de gefaseerde realisatie van delen van het randstedelijk woongebied zal telkens geëvalueerd worden of de genomen maatregelen volstaan. Dit start met het voorzien van voldoende ruimte voor de Nazarethbeek en de Hooglatembeek: de beekdepressies moeten van bebouwing gevrijwaard blijven. Ten westen en ten oosten van het deelproject wordt gebruik gemaakt van lager gelegen gronden en door beperkte reliëfwijzingen en een pompinstallatie het waterbergend vermogen verhoogd. De hoeveelheid water die in het gebied komt kan zo onder controle gehouden worden. Zowel ten westen als ten oosten van Hoog-Latem en op het grondgebied van De Pinte langs de Duivebeek wordt een laaggelegen gebied ingericht dat indien nodig tijdelijk kan overstromen. De grachtenstructuur in het gebied blijft behouden om de afvoer van water te verzekeren. Daarnaast wordt een strikte fasering opgelegd waardoor de laagstgelegen gronden slechts in derde fase kunnen ontwikkeld worden. Het gebied aansluitend bij de Oase wordt voorbehouden voor waterbeheersing. Wanneer blijkt dat die ruimte niet nodig zou zijn om het waterbergend vermogen te verhogen kan dit gebied eventueel ook ontwikkeld worden.

De visie wordt vertaald naar ruimtelijke concepten voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze ruimtelijke concepten zijn aldus de sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De volgende ruimtelijke concepten worden vooropgesteld:

### ***Beekstructuren als drager van het woongebied***

Hoog-Latem is een laag gelegen gebied met wateroverlast. De Hooglatembeek en de Nazarethbeek, Rosdambek staan in voor afwatering naar de Leie. Deze beekstructuren zijn daarom bepalend bij de ontwikkeling van het woongebied. Er wordt voorgesteld om bij de ontwikkeling van het woonproject de beken voldoende ruimte te geven en voldoende afstand te bewaren t.o.v. de oevers.

### ***Voet- en fietswegen geënt op de beekstructuren***

De Nazarethbeek en de Hooglatembeek kunnen ontwikkeld worden als groenassen, waarop voet- en fietsverbindingen geënt zijn. Op ruimere schaal kunnen de bestaande voet- en fietsverbindingen naar het station De Pinte, de groenpool Parkbos en het buurtcentrum De Oase uitgebreid en met elkaar verbonden worden. Bij de inrichting wordt gebruik gemaakt van waterdoorlaatbare materialen.

---

<sup>29</sup> In deze toelichtingsnota zijn visie-elementen opgenomen op hoofdlijnen. Hiermee wordt een mogelijke ontwikkelingsrichting aangegeven. Voor de concrete inrichting van Hoog-Latem is een verdere uitwerking in een stedenbouwkundig ontwerp noodzakelijk. Op basis van dat ontwerp kunnen uitspraken gedaan worden over woningtypologie, groenstructuur, inrichting van openbaar domein, enzovoort. Indien de gemeente dit wenst kunnen dergelijke elementen opgenomen worden in een bijzonder plan van aanleg. Zoniet bieden de voorschriften opgenomen in het gewestelijk plan de nodige garanties voor een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. In overleg met de gemeente is bovendien door de ontwikkelaars reeds een aanzet gegeven tijdens een zogenaamde charette, die plaatsvond tussen 5 en 15 januari 2002. Bovenstaande visie-elementen zijn ten dele gebaseerd op dat ontwerpvoorstel, hoewel niet over alle opties een consensus bestaat. De resultaten van deze ontwerpexercitie zijn terug te vinden in 'Masterplan Hoog-Latem. Visie voor een duurzame toekomst'. Werkgroep stedenbouw, januari 2002.

<sup>30</sup> Deze visie-elementen en ruimtelijke concepten zijn samengebracht in een structuurschets in bijlage.

### ***Publieke ruimten gekoppeld aan de beekstructuren***

Langsheen de beken kan ook ruimte voorzien worden voor publieke ontmoetingsplaatsen, zoals bij voorbeeld een buurtspeelplein. Bij de inrichting wordt gebruik gemaakt van waterdoorlaatbare materialen.

### ***Ontsluiting van de woonclusters***

De ontsluiting van dit randstedelijk woongebied gebeurt in overeenstemming met het mobiliteitsplan van de gemeente Sint-Martens-Latem.

Bij de ontsluiting van de woonclusters wordt getracht het aantal bijkomende rechtstreekse aantakkingen op verbindende wegen, zoals de Keistraat en vooral Kortrijksesteenweg te beperken. Tussen de Kortrijksesteenweg en de Hooglatembeek is er ruimte voor bijkomende woonclusters, gescheiden door een groenfragment. Beide woonclusters worden ontsloten op een weg, die aantakt op de Twee Dreven in het westen en de Moeistraat in het oosten.

Ook tussen de Keistraat en de Nazarethbeek worden twee woonclusters ontwikkeld. De grootste cluster is ten oosten van de Twee Dreven gelegen. Ontsluitingsmogelijkheden zijn er langsheen de Keistraat in het zuiden, de Twee Dreven in het westen en Tussen Beken in het noorden. De wooncluster ten westen van de Twee Dreven kan ontsloten worden op de Georges Minnelaan in het noorden en de Schoutput in het westen.

### ***Ruimte voor waterbeheersing***

Vermijden van wateroverlast blijft niet beperkt tot maatregelen in het gebied zelf. Ten oosten van de Moeistraat wordt een gebied ingericht zodat het tijdelijk kan overstromen. Het water dat niet naar de Leie kan afgevoerd worden wordt hier opgevangen. Er worden reliëfwijzigingen en een pomp voorzien om overtollig water uit Hoog-Latem weg te kunnen pompen wanneer natuurlijke afvloeit naar de Leie onmogelijk wordt bij te hoge waterstand. Ook in het westen van Hoog-Latem is aanleg van een bekken nodig om overtollig water tijdelijk op te kunnen slaan. Deze ingrepen moeten zodanig gebeuren dat er ontwikkelingsmogelijkheden voor natuurontwikkeling (Nat elzenbos) ontstaan. Het gebied ten oosten van de Moeistraat wordt opgenomen als gebied voor waterbeheersing in het deelproject Parkbos<sup>31</sup>. Voor het bekken in het westen wordt een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied gevrijwaard van bebouwing.

## **7.2.3 Begrenzing van het deelproject**

In het noorden wordt het deelproject begrensd door het BPA Kortrijksesteenweg. In het oosten valt de grens samen met de Moeistraat, in het zuiden met de Keistraat. In het westen valt de grens samen met de grens tussen de gewestplanbestemmingen woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied.

De verkavelingen die gelegen zijn binnen de begrenzing van het deelproject zijn in overeenstemming met de ontwikkeling als randstedelijk woongebied en blijven geldig.

## **7.2.4 Ontwikkeling als randstedelijk woongebied**

Delen van het woonuitbreidingsgebied wordt bestemd als randstedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Het westelijk gedeelte en een deel van het agrarisch gebied ten oosten van Hoog-Latem wordt ingericht in functie van waterbeheersing.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

---

<sup>31</sup> In het ontwerp is de oppervlakte van het nat natuurgebied beperkt tot de vanuit natuuroogpunt meest waardevolle percelen. Aangezien ook in het agrarisch gebied waterbeheersingswerken vergund kunnen worden verhindert deze aanpassing niet dat de nodige werken uitgevoerd worden.

Verordenend grafisch plan 13  
Deelproject Hoog-Latem (2B)

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

De randstedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Ten opzichte van de stedelijke woongebieden is de schaal, omvang en dynamiek van de aan het wonen verwante activiteiten beperkter. Het kan enkel gaan om onmiddellijk aan het wonen verwante functies en functies die (mits goede inrichting) thuishoren in of aansluitend bij een woongebied. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel e.d.: bakker, kapsalon, ...
- Horeca (hotel, restaurant, cafe)
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: schooltje, kinderdagverblijf, rust- en verzorgingsinstellingen, elektriciteitscabines, tram- en bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: buurthuis, jeugdlokaal, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleintje, voetbalveld, ...

Mits een zorgvuldige inrichting is het dus mogelijk om een kleine supermarkt of een containerpark aan te laten sluiten bij een randstedelijk woongebied.

Het deelproject Hoog-Latem dient gefaseerd ontwikkeld te worden, waarbij in een eerste en een tweede fase de gebieden die grosso modo hoger gelegen zijn dan 7,5 meter kunnen ontwikkeld worden; in een derde fase kunnen de lager gelegen gebieden tussen de Hoog-Latembeek en de Kortrijksesteenweg ontwikkeld worden en in een laatste fase kan het eveneens lager gelegen gebied in het westen van het randstedelijk woongebied ontwikkeld worden. Deze derde en vierde fase kan ontwikkeld worden ten vroegste 10 jaar na de inwerkingtreding van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en slechts wanneer voorzien is een snelle openbaar vervoersverbinding tussen Hoog-Latem en het station Gent – Sint-Pieters en het centrum van Gent, en in een openbaar vervoersverbinding tussen de Kortrijksesteenweg en het station van De Pinte.

Het gebied voor waterbeheersing kan slechts in een laatste fase worden ontwikkeld - al dan niet volledig - wanneer blijkt dat het betreffende gebied niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is voor waterbeheersing.

Er kan slechts naar een volgende fase worden overgegaan onder volgende voorwaarden:

- minimum 2/3 van de niet-bebouwde delen uit de vorige fase is bebouwd
- er is een evaluatie gebeurd van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken
- er is een evaluatie gebeurd van de impact van de ontwikkelingen op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

Zone voor wonen en onmiddellijk aan het wonen verwante functies

Verplichte fasering

Stedenbouwkundige voorschriften.



Artikel 1: Randstedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van de niet bebouwde delen van het randstedelijk woongebied gebeurt verplicht in meerdere fases, waarbij in elke fase een ruimtelijk samenhangend gedeelte van het gebied gerealiseerd wordt. Vooraleer aanvang kan worden genomen met de eerste fase dienen de nodige waterbeheersingswerken te zijn uitgevoerd en dienen de effecten van de maatregelen geëvalueerd te worden.

Er kan slechts een volgende fase vergund worden nadat minimum 2/3 van de niet-bebouwde delen uit de vorige fase bebouwd is. Tevens dient voor aanvang wordt genomen met elke volgende fase een evaluatie te gebeuren van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken, met ingebegrip van de werken ten westen en oosten van het woongebied, en van de impact van de ontwikkelingen op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.

Fase 1: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een eerste fase de ontwikkeling van de onbebouwde gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “1”, zijnde de gebieden die aansluiten bij de Keistraat, vergund worden. Deze fase dient verplicht in drie fases te worden gerealiseerd, waarbij de voorwaarde geldt dat de niet-bebouwde delen uit de voorgaande fase voor 2/3 bebouwd zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van een volgend gebied kan worden afgeleverd.

Fase 2: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden, kan in een tweede fase de ontwikkeling van het onbebouwde gebied, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “2”, zijnde het noordelijk gesitueerde gebied ten westen van de Permekelaan, vergund worden.

Fase 3: voor zover voldaan is aan bovenstaande voorwaarden en

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

In functie van de gewenste woonkwaliteit is het van belang via de stedenbouwkundige inrichting een duidelijke identiteit aan deze gebieden te geven. Soms kan er aangesloten worden op de identiteit van de onmiddellijke omgeving of van de woonkern waar het gebied deel van uitmaakt. Sleutelementen daarin zijn de doordachte inrichting van het openbaar domein en groene ruimte in functie van gemeenschapsvorming, zorgvuldig ruimtegebruik, een gedifferentieerd woningtypologie en dichtheid, fasering, de in de mate van het mogelijke instandhouding van landschapselementen (KLE's) enz.

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat gekozen wordt voor een stedenbouwkundige inrichting die inspeelt op de kwaliteiten en identiteit van het gebied, en het tegengaan van onnodige ruimteverspilling. Het bepalen van de woningdichtheid is maatwerk en zal van plek tot plek verschillen, onder meer afhankelijk van de dichtheid van de bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige oplossing die het best is aangepast aan het karakter van de buurt kan dus soms leiden tot een voorstel met een dichtheid die lager is dan 25 woningen per ha. Uiteraard kan die lagere dichtheid geen uitgangspunt op zich vormen, wel het resultaat van stedenbouwkundig ontwerp. Uitgaande van de gemiddelde dichtheid van de reeds gerealiseerde delen van het randstedelijk woongebied, zijnde ongeveer 10 wooneenheden/hectare, kunnen maximaal 450 bijkomende wooneenheden worden gerealiseerd. Uitgaande van de typologie van de reeds gerealiseerde woningen in Hoog-Latem, blijft de bouwhoogte beperkt tot twee bouwlagen met een dak.

Naast wonen zijn in de randstedelijke woongebieden aan wonen verwante activiteiten en openbare groene en verharde ruimten evenwaardig of nevengeschikt. Activiteiten in deze gebieden moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer

Inrichting

Differentiatie van typologie en dichtheid

Verenigbaarheid met de omgeving

Opmaak van een inrichtingsstudie

Stedenbouwkundige voorschriften.

- ten vroegste 10 jaar na de inwerkingtreding van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- voor zover voorzien is een snelle openbaar vervoersverbinding tussen Hoog-Latem en het station Gent – Sint-Pieters en het centrum van Gent en in een openbaar vervoersverbinding tussen de Kortrijksesteenweg N43 en het station van De Pinte;
- de gebieden in deze fase kunnen slechts ontwikkeld worden nadat dit uit een studie van een onafhankelijk deskundige met betrekking tot de waterproblematiek blijkt. Dit kan er toe leiden dat bepaalde delen van fase 3 worden voorbehouden voor waterberheersing;

kan in een derde fase de ontwikkeling van de gebieden, op het verordenend grafisch plan aangeduid met “3”, zijnde de resterende gebieden gelegen tussen de Hooglatembeek en de Kortrijksesteenweg N43, vergund worden.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving. Er kunnen maximaal 450 bijkomende wooneenheden worden gerealiseerd.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de

**Ruimtelijke opties.**

dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.**

De ontwikkeling van het gebied gebeurt verplicht in meerdere fases (zie hiervoor). De fasering is daarnaast onderworpen aan een bijkomende voorwaarde, met name waterbeheersing. Voorafgaand aan de ontwikkeling van een volgende fase dient de effectiviteit van de uitgevoerde waterbeheersing geëvalueerd te worden en moet een inschatting gemaakt worden van alle noodzakelijke waterbeheersingswerken, ook voor het gedeelte ten oosten van Hoog-Latem, dat opgenomen is in het deelproject Parkbos.

**Ontwikkeling afhankelijk van waterbeheersing**

Het betreffende gebied kan slechts in een laatste fase worden ontwikkeld - al dan niet volledig - wanneer uit een onafhankelijk deskundig onderzoek blijkt dat het betreffende gebied niet of slechts gedeeltelijk noodzakelijk is voor waterbeheersing. De modaliteiten van de fasering, zijnde dat elke fase slechts kan ontwikkeld worden nadat minimum 2/3 van de niet-bebouwde delen uit de vorige fase ontwikkeld zijn en dat voor aanvang wordt genomen met elke volgende fase een evaluatie dient te gebeuren van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken, met inbegrip van de werken ten westen en oosten van het woongebied, en van de impact van de ontwikkelingen op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid, blijven van kracht.

De Nazarethbeek en Hooglatembeek spelen een belangrijke rol voor de waterbeheersing van de wijk Hoog-Latem en zijn bepalend voor de groenstructuur ervan. Door een aangepaste inrichting krijgen ze potenties voor natuurontwikkeling en behouden ze hun betekenis voor waterafvoer.

De inrichting ervan moeten leiden tot het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden.

**Stedenbouwkundige voorschriften.**

vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Vooraleer een volgende fase wordt uitgevoerd, moet een evaluatie plaats vinden van de effectiviteit van de reeds uitgevoerde waterbeheersingswerken in het volledige randstedelijk woongebied Hoog-Latem, met inbegrip van de werken ten westen en ten oosten van het woongebied. Daarnaast dient een inschatting te gebeuren van de noodzakelijke waterbeheersing in functie van de te realiseren woningen binnen de eigen aanvraag. De vergunningverlenende overheid legt de evaluatie en de uit te voeren waterbeheersingswerken voor advies voor aan de terzake bevoegde instanties. De evaluatie en inschatting van noodzakelijke waterbeheersing geldt ook voor de eerst te realiseren fase of een deel ervan.

**Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan**



**Gebied voorbehouden voor waterbeheersing**

Het gebied wordt voorbehouden voor waterbeheersing; het is slechts voorwaardelijk aangeduid als een stedelijk woongebied dat in aanmerking komt voor bebouwing. Het gebied blijft voorbehouden voor waterbeheersingswerken tot wanneer blijkt uit een studie van een onafhankelijk deskundige dat deze ruimte niet of slechts deels noodzakelijk is voor het nemen van waterbeheersingsmaatregelen. Slechts wanneer dit is gebleken, kan het gebied voorbehouden voor waterbeheersing in een vierde fase volgend op de hierboven beschreven drie eerdere fases - al dan niet volledig - ontwikkeld worden als randstedelijk woongebied, volgens de hoger beschreven modaliteiten.



**Artikel 2: Gebied voor waterbeheersing**

Deze gebieden zijn bestemd voor het realiseren van waterbeheersingswerken met het oog op de aanpalende woongebieden en voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van natte natuur- en landschapswaarden. Het gebied heeft als hoofdfunctie waterbeheersing. Werken in functie van waterbeheersing moeten maximaal de natuurlijke ontwikkeling ondersteunen. Landbouw, bosbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn mogelijk voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.

Binnen de gebieden voor waterbeheersing zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen,

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundige voorschriften.

- inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:
- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;
  - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor waterbeheersing voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, weg-afsluitingen);
  - werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen en wateroverlast, met inbegrip van waterbeheersingswerken en infrastructuur in functie van het randstedelijk woongebied, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
  - het vellen van hoogstammige bomen;
  - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen is enkel toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
  - onderhoudswerken aan bestaande waterlopen.

De algemene regel dat de bepalingen van bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen in de randstedelijke woongebieden geldig blijven is van toepassing.

**Bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen blijven geldig**

De uitwerking van een B.P.A of RUP wordt mogelijk gemaakt, maar is niet noodzakelijk of verplicht. De gemeente kan er voor opteren om bijvoorbeeld voor de inplanting van voorzieningen of voor het wonen zelf bijkomende voorwaarden uitwerken.

In het randstedelijke woongebied Hoog-Latem wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

**Geen voorkooprecht**





## 7.3 Randstedelijk woongebied Belzele (Plan 14 – Evergem)

### 7.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject Belzele ligt in het noorden van het grootstedelijk gebied Gent op grondgebied van de gemeente Evergem. Het gaat om niet bebouwde delen van de reeds grotendeels gerealiseerde woonuitbreidingsgebieden tussen Belzele en Evergem, met name die delen die meer aansluiten bij Evergem. Het deelproject situeert zich dus ten noorden van de Kale tussen de kernen Evergem en Belzele.

De ligging van het deelproject Belzele in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '2C Belzele'.

#### Ruimtelijke context

Landschappelijk gezien maakt het deelproject deel uit van het centrale Vlaamse Valleilandschap dat opgebouwd is uit een complex microreliëf van evenwijdige, langwerpige lager gelegen depressies en hoger gelegen ruggen. De te ontwikkelen woongebieden liggen op één van die hoger gelegen zandruggen waarop o.a. de dorpskom van Evergem en Belzele gesitueerd zijn. Deze zandrug is ongeveer 800m breed en loopt in het zuiden evenwijdig met de Evergemse Kalevallei en in het noorden met de depressie van de Hindeplasbeek. Centraal op deze rug ligt de Schoonstraat die aantakt op de N456. De Schoonstraat heeft een ontsluitende functie en vormt de verbinding tussen Evergem en Belzele. De N456 op haar beurt heeft een belangrijke verbindende functie op bovenlokaal niveau tussen Lembeke/Assenede en Gent-centrum.

De woonuitbreidingsgebieden die in aanmerking genomen zijn voor ontwikkeling grenzen aan de woonkern Evergem maar worden ervan gescheiden door de spoor- en tramlijn. Het gebied bestaat uit onbebouwde open fragmenten tussen bebouwde woonlinten en verkavelingen. Ook de bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied worden opgenomen.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 14.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

Het deelproject randstedelijk woongebied Belzele maakt het mogelijk de nog niet bebouwde delen van het woonuitbreidingsgebied tussen de Steenhovenstraat en Ralingen in te vullen. Dit gebied heeft de Schoonstraat als centrale drager. Dat is een historisch gegroeid woonlint tussen Evergem en Belzele. Evenwijdig met de Schoonstraat loopt een tweede woonlint, Ralingen. Tussen de Schoonstraat en Ralingen lopen een aantal dwarsverbindingen (Kermisstraatje, Draaiingsstraatje, Lijkstraatje en Koolstraat). Ook langs deze dwarsverbindingen heeft de woonfunctie zich ontwikkeld. Verweven met het wonen (overwegend open en halfopen bebouwing) situeren zich een aantal landbouwbedrijven.

De bestaande feitelijke toestand van elk gebied wordt afzonderlijk beschreven.

- Het eerste gebied is het meest oostelijk gelegen en grenst aan de spoorlijn Gent-Eeklo. Het is 5,5 ha groot en heeft ontsluitingsmogelijkheden via het Kermisstraatje en Ralingen. Van alle te ontwikkelen gebiedjes binnen het randstedelijk woongebied Belzele sluit dit gebied het dichtst aan op de kern van Evergem. Het ligt op wandelafstand (500m) van de tramlijn Evergem-Gent die een rechtstreekse verbinding vormt met Gent-centrum. Het ligt ingesloten tussen het historisch woonlint langs de Schoonstraat in het noorden, de woningen langs Ralingen in het zuiden en de recent gerealiseerde verkaveling 'Boordekens' in het oosten. Het woonlint langs de Schoonstraat vormt een lineaire uitloper

van de kern van Evergem. Naast woningen zijn in dit deel van het woonlint 3 landbouwbedrijven gelegen. In het westen grenst het te ontwikkelen gebied aan het Kermisstraatje waar ook de scouts zitten. De percelen binnen het te ontwikkelen gebied zijn in gebruik als weiland.

- Het tweede gebied ligt binnen het bouwblok Schoonstraat–Draaiingsstraatje-Ralingen, Lijkstraatje. Het is 3,1 ha groot en heeft ontsluitingsmogelijkheden via de Schoonstraat, Draaiingsstraatje en Ralingen. Het Lijkstraatje is een volledig bebouwd woonlint dat bestaat uit open en halfopen bebouwing. De percelen binnen het te ontwikkelen gebied zijn in gebruik als weiland en akkerland.
- Het derde gebied ligt tussen de Belzeelse Kerkweg en Ralingen. Het is 1,8 ha groot en heeft ontsluitingsmogelijkheden via de Belzeelse Kerkweg en Ralingen. De te ontwikkelen percelen zijn in gebruik als akkerland.
- Gebied 4 ligt binnen het bouwblok Schoonstraat, Lijkstraatje, Belzeelse Kerkweg en Koolstraat. Het is 2,6 ha groot en heeft ontsluitingsmogelijkheden via de Schoonstraat in het noorden en de Belzeelse Kerkweg in het zuiden. De Koolstraat in het westen en het Lijkstraatje in het oosten zijn volledig bebouwde woonlinten die bestaan uit open en halfopen bebouwing. De achtertuinen van deze woningen grenzen aan het te ontwikkelen gebied. De te ontwikkelen percelen zijn in gebruik als akker.
- Deelgebied 5 wordt begrensd door de Belzeelse Kerkweg in het noorden en het woonlint langs de Koolstraat in het oosten. In het zuiden en het westen wordt het begrensd door voetbalterreinen. Het is 2 ha groot en heeft ontsluitingsmogelijkheden via de Belzeelse Kerkweg, Ralingen. Er bestaat ook een mogelijke aantakking op de verkaveling 'Belzeelse Kerkweg' langsheen de voetbalterreinen.
- Het zesde deelgebied ligt binnen het bouwblok Schoonstraat, Koolstraat-Belzeelse Kerkweg. Het is 1,8 ha groot en heeft ontsluitingsmogelijkheden via de Belzeelse Kerkweg in het zuiden en de Schoonstraat in het noorden.
- Het zevende deelgebied ligt tussen Schoonstraat en Steenhovenstraat en is in landbouwgebruik.

#### **Bestaande juridische toestand deelproject**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en volgende kaarten:

**Kaart 14.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 14.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
Verkavelingsvergunning	V562 – 30.01.1967, V592 – 06.07.1968, V548 – 18.01.1965, V563 – 05.02.1968, V607 – 13.10.1969, V611 – 26.01.1970, V640 – 06.07.1972, V648 – 01.02.1973, V649 – 01.02.1973, V931 – 07.06.1994, V944 – 13.06.1995, V959 – 26.03.1996, V960 – 04.06.1996, V569 – 22.06.1996
–	De 6 gebieden waar het wonen wordt gerealiseerd zijn allen gelegen in woonuitbreidingsgebied. De Schoonstraat, de Koolstraat, het Lijkstraatje en delen van Ralingen zijn bestemd als woongebied met landelijk karakter.
–	Er zijn geen goedgekeurde BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- en stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die behoren tot het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
–	Binnen de begrenzing van het deelproject liggen 14 goedgekeurde verkavelingen. De voorschriften van deze verkavelingen blijven geldig.

### 7.3.2 Gewenste ruimtelijke structuur

#### Visie<sup>32</sup>

Het randstedelijk woongebied Belzele maakt een kwalitatieve afwerking van dit bestaande woongebied mogelijk. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woongebieden is het historisch gegroeide straatdorpkarakter enerzijds en de ligging aan de rand van de Evergemse Kalevallei anderzijds. Met name het inspelen op het huidige gefragmenteerde karakter is een belangrijke opgave.

De Evergemse Kalevallei, ten zuiden van het deelproject, wordt ontwikkeld als een randstedelijk groengebied. De stedenbouwkundige opzet van het randstedelijk woongebied speelt hier optimaal op in. Zo zal de inrichting van het randstedelijk woongebied zodanig opgebouwd worden dat het een functioneel-ruimtelijke relatie legt met het randstedelijk groengebied Evergemse Kalevallei.

Voor het volledige randstedelijk woongebied is het wenselijk een stedenbouwkundige visie uit te werken. Die visie moet de onderlinge samenhang garanderen en moet ervoor zorgen dat het nieuwe woongebied rekening houdt met de bestaande opbouw. In de stedenbouwkundige visie worden keuzes bepaald over fasering, differentiatie van woontypologie, groenaanleg, ... Er kan een fasering uitgewerkt worden die ervoor zorgt dat de woongebieden het dichtst gelegen bij de tramhalte eerst ontwikkeld worden. De stedenbouwkundige visie kan eventueel ook de basis vormen voor een bijzonder plan van aanleg, indien de gemeente dit noodzakelijk acht.

Vooruitlopend op de stedenbouwkundige uitwerking kunnen reeds volgende sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied worden vooropgesteld:

#### ***Nieuwe woongebieden inpassen in de bestaande structuur***

De verschillende nog te realiseren woongebieden liggen als puzzelstukjes tussen de bestaande woonlinten in en tussen Schoonstraat en Ralingen. Het is belangrijk om de nieuw te ontwikkelen woongebieden aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing zonder scherpe randen en grenzen tussen oud en nieuw. De nieuwe woningen worden niet als 'eilandjes' ontwikkeld die zich helemaal los gaan gedragen van de omliggende bebouwing. Daarom wordt de ontwikkeling van de woongebieden gekoppeld aan de historisch gegroeide lineaire structuur. Hierdoor wordt een leesbaar en herkenbaar beeld gecreëerd. De uitdaging is om voor deze woongebieden een inrichting te ontwikkelen aangepast aan de specifieke ruimtelijke en landschappelijke context (op een hoger gelegen rug, aan de rand van een te ontwikkelen randstedelijk groengebied, rekening houdend met de bestaande bebouwing). Daarbij zal vooral aandacht besteed worden aan het ruimtelijk inpassen van de woonbuurten in het bestaande patroon. Hiervoor zal maatwerk noodzakelijk zijn, geen vooraf vastgelegd model.

#### ***Een stedelijk woongebied met een band naar het randstedelijk groengebied Kalevallei***

De samenhang met de omgeving kan ondermeer gegarandeerd worden door de oude buurt- en voetwegels, die het randstedelijk woongebied dooraderen en aantakken op de voetwegen in het randstedelijk groengebied, te behouden.

### 7.3.3 Begrenzing van het deelproject

De noordelijke grens van het gebied valt samen met de grenslijn van het grootstedelijk gebied Gent. In het zuiden valt de grens samen met de grens van het randstedelijk groengebied Evergemse Kalevallei en met Vurstjen. De spoorweg Eeklo-Gent vormt de grens in het oosten. In het westen wordt de grens gevormd door de perceelsgrenzen achter de woningen ten westen van Kromvelde en Molenhoek. De

---

<sup>32</sup> Deze visie-elementen en ruimtelijke concepten zijn samengebracht in een structuurschets in bijlage.

verkavelingen die gelegen zijn binnen de begrenzing van het deelproject zijn in overeenstemming met de ontwikkeling als randstedelijk woongebied en blijven geldig.

### **7.3.4 Ontwikkeling als randstedelijk woongebied**

Het woonuitbreidingsgebied wordt bestemd als randstedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5).

Om ruimtelijke samenhang te brengen in de ontwikkeling van het gebied is een verdere stedenbouwkundige uitwerking wenselijk. Die uitwerking kan gebeuren in de vorm van een stedenbouwkundig ontwerp. Dergelijk ontwerp kan de basis zijn voor ontwikkeling. Indien de gemeente dit wenst kan een verdere ordening vastgelegd worden in een bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 14  
Deelproject Belzele (2C)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in  
stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

De randstedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Ten opzichte van de stedelijke woongebieden is de schaal, omvang en dynamiek van de aan het wonen verwante activiteiten beperkter. Het kan enkel gaan om onmiddellijk aan het wonen verwante functies en functies die (mits goede inrichting) thuishoren in of aansluitend bij een woongebied. Het gaat bijvoorbeeld om :

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel e.d.: bakker, kapsalon, ...
- Horeca (hotel, restaurant, cafe)
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: schooltje, kinderdagverblijf, rust- en verzorgingsinstellingen, elektriciteitscabines, tram- en bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: buurthuis, jeugdlokaal, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleintje, voetbalveld, ....

Mits een zorgvuldige inrichting is het dus mogelijk om een kleine supermarkt of een containerpark aan te laten sluiten bij een randstedelijk woongebied.

Zone voor wonen en onmiddellijk aan  
het wonen verwante functies

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De randstedelijke woongebieden worden ontwikkeld om het woningaanbod in het stedelijk gebied te verhogen. Om een te grootschalige ontwikkeling te vermijden wordt een gefaseerde ontwikkeling verplicht. Het gaat in vele gevallen immers om relatief grote gebieden.

Verplichte fasering

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

In functie van de gewenste woonkwaliteit is het van belang via de stedenbouwkundige inrichting een duidelijke identiteit aan deze gebieden te geven. Soms kan er aangesloten worden op de identiteit van de onmiddellijke omgeving of van de woonkern waar het gebied deel van uitmaakt. Sleutelementen daarin zijn de doordachte inrichting van het openbaar domein en groene ruimte in functie van gemeenschapsvorming, zorgvuldig ruimtegebruik, een gedifferentieerd woningtypologie en dichtheid, fasering, de in de mate van het mogelijke instandhouding van landschapselementen (KLE's) enz. Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat gekozen wordt voor een stedenbouwkundige inrichting die inspeelt op de kwaliteiten en identiteit van het gebied, en het tegengaan van onnodige ruimteverspilling. Het bepalen van de woningdichtheid is maatwerk en zal van plek tot plek verschillen, onder meer afhankelijk van de dichtheid van de bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige oplossing die het best is aangepast aan het karakter van de buurt kan dus soms leiden tot een voorstel met een

Inrichting

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Differentiatie van typologie en dichtheid

Ruimtelijke opties

dichtheid die lager is dan 25 woningen per ha. Uiteraard kan die lagere dichtheid geen uitgangspunt op zich vormen, wel het resultaat van stedenbouwkundig ontwerp.

Naast wonen zijn in de randstedelijke woongebieden aan wonen verwante activiteiten en openbare groene en verharde ruimten evenwaardig of nevengeschiedt. Activiteiten in deze gebieden moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

De bestaande landbouwbedrijven kunnen behouden blijven. Verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden is toegestaan zodat de bedrijven verder kunnen ontwikkelen binnen het kader van het randstedelijk woongebied.

Algemene regel is dat de bepalingen van bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen in het randstedelijke woongebied geldig blijven.

De uitwerking van een B.P.A of RUP wordt mogelijk gemaakt, maar is niet noodzakelijk of verplicht. De gemeente kan er voor opteren om bijvoorbeeld voor de inplanting van een voetbalveld toch de inrichting vast te leggen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg. Ze kan ook bijkomende

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Verenigbaarheid met de omgeving

Opmaak van een inrichtingsstudie

Waterhuishouding

Landbouwbedrijven

Bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen blijven geldig

Opmaak van een BPA of RUP.

Stedenbouwkundige voorschriften

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

De bestaande landbouwbedrijven kunnen behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaand gebouw binnen het vergunde volume of het uitbreiden ervan, kan worden toegestaan. Nieuwe landbouwbedrijven zijn niet toegestaan.



**Ruimtelijke opties**

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

voorwaarden uitwerken met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de randstedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

**Geen voorkooprecht**

## 7.4 Randstedelijk woongebied Hollebeekwijk (Plan 15 – Merelbeke)

### 7.4.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject Hollebeekwijk is gelegen in het zuiden van het grootstedelijk gebied en ligt op het grondgebied van de gemeente Merelbeke. Het situeert zich langs de Hundelgemsesteenweg (N444) op ongeveer 1,5 km ten zuiden van de kern van Merelbeke.

De ligging van het deelproject Hollebeekwijk in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '2D Hollebeekwijk'.

#### Ruimtelijke context

De Hundelgemsesteenweg (N444) is een historische steenweg, waarlangs Merelbeke gegroeid is. Naast een verzamelende functie voor het verkeer heeft de N444 vooral een functie als woon- en handelssteenweg.

Landschappelijk gezien ligt het deelproject op de hoger gelegen valleirand van de Bovenschelde die in feite samenvalt met de erosierand van de Vlaamse Vallei. De aansluiting met het meerslandschap van de Schelde is evenwel grotendeels verloren gegaan door bebouwing. De valleirand wordt net ten zuiden van het deelproject doorsneden door de Hollebeek, die tevens de grens vormt van het grootstedelijk gebied Gent. Op ongeveer 1 km ten zuiden van het projectgebied ligt het Gentbos.

Het deelproject Hollebeekwijk wordt volledig omringd door woningen.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 15.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het deelproject Hollebeekwijk bestaat uit twee onbebouwde binnengebieden: Hollebeekwijk Noord ten westen en Hollebeekwijk Zuid ten oosten van de Hundelgemsesteenweg.

Het binnengebied Hollebeekwijk noord situeert zich in de zone Polderstraat-Hundelgemsesteenweg-Schellebellepontweg-Bergbosstraat. Het binnengebied Hollebeekwijk Noord wordt grotendeels omsloten door woningen en een aantal serres. Op de hoek van de Bergbosstraat en de Schellebellepontweg is de kleuterschool "Bergbos" gelegen. Een aantal onbebouwde percelen langsheen de Hundelgemsesteenweg, de Bergbosstraat en de Schellebellepontstraat verzekeren de ontsluiting van het stedelijk woongebied. Het binnengebied is momenteel ingenomen door weilanden en akkers.

Het binnengebied Hollebeekwijk zuid situeert zich in het bouwblok Hundelgemsesteenweg-Motsenstraat-Leonce Volckaertdreef. Het gebied wordt volledig omsloten door woningen en een aantal detailhandelszaken en kleine ambachtelijke bedrijfjes, met uitzondering van één onbebouwd perceel (504 b) gelegen langsheen de Leonce Volckaertdreef. Het binnengebied is momenteel in gebruik door de landbouw als weiland of akker.

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

##### Kaart 15.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan

**Kaart 15.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

**Bestaande juridische toestand**

**Type**

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Geen
Verkavelingsvergunning	<u>Hollebeekwijk noord</u> V827 – 14.05.1982 <u>Hollebeekwijk zuid</u> V553 – 12.05.1971, V682 – 22.03.1972, V802 – 13.03.1981

**Hollebeekwijk noord**

- Volgens het gewestplan is Hollebeekwijk noord bestemd als woonuitbreidingsgebied en omringd door woongebied. In het woonuitbreidingsgebied liggen langsheen de Schellebellepontlaan een 5-tal woningen en een hoeve en op de hoek Bergbosstraat - Schellebellepontlaan ligt de kleuterschool. Ze maken geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling. De bebouwde percelen langsheen de Hundelgemsesteenweg zijn deels gelegen in woonuitbreidingsgebied en deels in woongebied.
- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)
- Binnen de begrenzing van Hollebeekwijk Noord ligt één goedgekeurde verkaveling (V827). Deze verkaveling blijft geldig.

**Hollebeekwijk zuid**

- Volgens het gewestplan is Hollebeekwijk zuid bestemd als woonuitbreidingsgebied en omringd door woongebied. Langsheen de Hundelgemsesteenweg en de Motsenstraat zijn er een aantal lange, smalle percelen, die deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied zijn gelegen. Langsheen de Leonce Volckaertdreef zijn drie gebouwen, die geen deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling, gelegen in woonuitbreidingsgebied.
- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Er zijn vier goedgekeurde verkavelingen (gedeeltelijk) in het deelproject gelegen. Het betreft één kleinere verkavelingen met 2 percelen langsheen de Motsenstraat. Het perceel langs de straatkant is bebouwbaar; het achterliggende perceel is nu onbebouwbaar (niet aan een uitgeruste weg gelegen). Langsheen de Leonce Volckaertdreef ligt een goedgekeurde verkaveling met vier bebouwbare percelen, waarvan het meest noordelijke nog vrij is. Eén grote verkaveling (> 100 woningen) is gedeeltelijk in het deelproject gelegen. Het enige resterende vrije perceel van de verkaveling binnen het deelproject is nu niet bebouwbaar, aangezien het niet aan een uitgeruste weg is gelegen.
- Binnen de begrenzing van Hollebeekwijk Zuid is één goedgekeurde verkaveling gelegen die deel uitmaakt van een grote meer zuidelijk gelegen verkaveling (V553) waarvan het grootste gedeelte buiten de begrenzing van het deelproject ligt. Deze verkaveling wordt opgeheven voor het onbebouwde perceel zodat het bebouwd kan worden als een onderdeel van een groter project.

#### **7.4.2 Begrenzing van het deelproject**

De contour van Hollebeekwijk noord omvat het gehele woonuitbreidingsgebied. Een aantal (bebouwde) percelen zijn deels gelegen in woonuitbreidingsgebied en deels in woongebied, nl. het perceel langsheen de Bergbosstraat en de percelen langsheen de Hundelgemsesteenweg (tussen de Schellebelleweg en de Polderstraat). Deze percelen worden volledig mee opgenomen in het randstedelijk woongebied Hollebeekwijk Noord. Ook het onbebouwde perceel 476 f gelegen in woongebied wordt mee opgenomen in het deelproject.

De contour van Hollebeekwijk zuid omvat het gehele woonuitbreidingsgebied. Daarnaast worden ook de stroken woongebied langsheen de Hundelgemsesteenweg, de Motsenstraat en de Leonce Volckaertdreef opgenomen in het randstedelijk woongebied.

#### **7.4.3 Ontwikkeling als randstedelijk woongebied**

Het woonuitbreidingsgebied wordt bestemd als randstedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Voor dit deelproject is geen in deze fase geen bijkomend onderzoek gebeurd. In de voorschriften is een gefaseerde ontwikkeling voorzien waarbij in een inrichtingsschets ook aangegeven moet worden hoe de voorgestelde ontwikkeling past in de globale ontwikkeling van het gebied.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 15  
Deelproject Hollebeekwijk (2D)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

De randstedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Ten opzichte van de stedelijke woongebieden is de schaal, omvang en dynamiek van de aan het wonen verwante activiteiten beperkter. Het kan enkel gaan om onmiddellijk aan het wonen verwante functies en functies die (mits goede inrichting) thuishoren in of aansluitend bij een woongebied. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel e.d.: bakker, kapsalon, ...
- Horeca (hotel, restaurant, cafe)
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: schooltje, kinderdagverblijf, rust- en verzorgingsinstellingen, elektriciteitscabines, tram- en bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: buurthuis, jeugdlokaal, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleintje, voetbalveld, ...

Mits een zorgvuldige inrichting is het dus mogelijk om een kleine supermarkt of een containerpark aan te laten sluiten bij een randstedelijk woongebied.

De randstedelijke woongebieden worden ontwikkeld om het woningaanbod in het stedelijk gebied te verhogen. Om een te grootschalige ontwikkeling te vermijden wordt een gefaseerde ontwikkeling verplicht. Het gaat in vele gevallen immers om relatief grote gebieden.

In functie van de gewenste woonkwaliteit is het van belang via de stedenbouwkundige inrichting een duidelijke identiteit aan deze gebieden te geven. Soms kan er aangesloten worden op de identiteit van de onmiddellijke omgeving of van de woonkern waar het gebied deel van uitmaakt. Sleutelementen daarin zijn de doordachte inrichting van het openbaar domein en groene ruimte in functie van gemeenschapsvorming, zorgvuldig ruimtegebruik, een gedifferentieerd woningtypologie en dichtheid, fasering, de in de mate van het mogelijke instandhouding van landschapselementen (KLE's) enz.

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat gekozen wordt voor een stedenbouwkundige inrichting die inspeelt op de kwaliteiten en identiteit van het gebied, en het tegengaan van onnodige ruimteverspilling. Het bepalen van de woningdichtheid is maatwerk en zal van plek tot plek verschillen, onder meer afhankelijk van de dichtheid van de bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige oplossing die het best is aangepast aan het karakter van de buurt kan dus soms leiden tot een voorstel met een dichtheid die lager is dan 25 woningen per ha. Uiteraard kan die lagere dichtheid geen

Zone voor wonen en onmiddellijk aan het wonen verwante functies

Verplichte fasering

Inrichting

Differentiatie van typologie en dichtheid

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Ruimtelijke opties

uitgangspunt op zich vormen, wel het resultaat van stedenbouwkundig ontwerp.

Naast wonen zijn in de randstedelijke woongebieden aan wonen verwante activiteiten en openbare groene en verharde ruimten evenwaardig of nevengeschiedt. Activiteiten in deze gebieden moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

De bestaande (glastuinbouw-)bedrijven en serres kunnen behouden blijven. Verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden is toegestaan zodat de bedrijven verder kunnen ontwikkelen binnen het kader van het randstedelijk woongebied.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Algemene regel is dat de bepalingen van bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen in het randstedelijke woongebied geldig blijven.

De uitwerking van een B.P.A of RUP wordt mogelijk gemaakt, maar is niet noodzakelijk of verplicht. De gemeente kan er voor opteren om bijvoorbeeld voor de inplanting van een voetbalveld toch de inrichting vast te leggen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg. Ze kan ook bijkomende

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Verenigbaarheid met de omgeving

Opmaak van een inrichtingsstudie

(Glastuinbouw-)bedrijven en serres

Waterhuishouding

Bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen blijven geldig

Opmaak van een BPA of RUP

Stedenbouwkundige voorschriften

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

De bestaande (glastuinbouw-)bedrijven en serres kunnen behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaande serre binnen het vergunde volume of het uitbreiden ervan, kan worden toegestaan. Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn niet toegestaan.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

**Ruimtelijke opties**

voorwaarden uitwerken met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

In de randstedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften**

**Geen voorkooprecht**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan**



**Ontsluiting**

De ontsluiting van het plangebied gebeurt via interne wegenis aansluitend op de Leonce Volckaertdreef. De symbolische weergave van de ontsluitingsweg op het verordenend plan geeft niet de exacte ligging van de weg aan en is niet limitatief.

Om de ontsluiting van het zuidelijk deel van het deelproject Hollebeekwijk te garanderen, wordt een mogelijke ontsluitingswijze op het bestemmingsplan aangeduid. Het betreft het open perceel aan de Leonce Volckaertdreef. Deze aanduiding sluit andere ontsluitingsmogelijkheden niet uit.

**Ontsluiting**

## 7.5 Randstedelijk woongebied Bommelhoek (Plan 16 – De Pinte)

### 7.5.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject Bommelhoek is gelegen in de zuidwestelijke hoek van het grootstedelijk gebied. Het ligt op het grondgebied van de gemeente De Pinte op ca. 1km ten westen van de kern en het station tussen de west-oost (Kortrijk-Gent) en zuid-noord (Oudenaarde-Gent) gerichte spoorlijn.

De ligging van het deelproject Bommelhoek in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '2E Bommelhoek'.

#### Ruimtelijke context

Het deelproject Bommelhoek sluit aan bij de bebouwing van De Pinte en vormt ook de grens van het stedelijk gebied. In het oosten sluit het aan op de bestaande woonstructuur, die gekenmerkt wordt door verkavelingen met een open bebouwingsstructuur. In het westen sluit het aan op een groot aaneengesloten landbouwgebied. Het landbouwgebied is vrij nat en wordt gekenmerkt door talrijke grachten en weilanden.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 16.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het deelproject Bommelhoek bestaat uit drie delen. Het westelijke en het oostelijke deel zijn praktisch volledig ingenomen door woningen. Kenmerkend in beide gebieden is de open bebouwingstructuur. Het centrale gedeelte is hoofdzakelijk in gebruik als weiland en akkerland. Het deelproject is hoger gelegen, op relatief droge gronden. Enkele grachten doorsnijden het deelproject.

In de bestaande verkavelingen, zowel ten westen als ten oosten van het centrale gedeelte, zijn er ontsluitingsmogelijkheden voorzien voor het centrale binnengebied. Daarnaast zijn er nog ontsluitingsmogelijkheden via de Nijverheidsstraat en de Bommelstraat.

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

##### Kaart 16.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan

##### Kaart 16.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Geen
Verkavelingsvergunning	V575 – 11.06.1974, V583 – 29.10.1974, V627 – 17.09.1984, V640 – 09.02.1987, V660 – 27.11.1995, V664 – 27.11.1995



- Het gebied Bommelhoek is volgens het gewestplan grotendeels gelegen in woonuitbreidingsgebied. De zone voor woonuitbreiding sluit ten oosten aan op de gewestplanbestemming woongebied, en ten westen op agrarisch gebied. De woningen langs de Ooievaarsstraat zijn gelegen in agrarisch gebied en dus zonevreemd.
- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- In het deelproject liggen er zes goedgekeurde en volledig gerealiseerde verkavelingen, waarvan twee langs de Daningsdreef en vier langs de Bommelstraat. De verkavelingsvoorschriften van deze verkavelingen blijven geldig.

### **7.5.2 Begrenzing van het deelproject**

Het gehele woonuitbreidingsgebied wordt opgenomen in het stedelijk woongebied. Dit houdt in dat ook de reeds bestaande woningen al dan niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling opgenomen worden. De grens van het stedelijk woongebied Bommelhoek valt samen met de grens van het woonuitbreidingsgebied. De zonevreemde woningen langs de Ooievaarsstraat maken deel uit van het morfologisch geheel van de bestaande woonwijk binnen het deelproject. Ze worden opgenomen in het stedelijk woongebied teneinde de woningen zone-eigen te maken. De grens loopt hier samen met de achterliggende perceelsgrenzen van de percelen ten westen van de Ooievaarsstraat.

De verkavelingen binnen de begrenzing van het deelproject blijven geldig. Zij worden opgenomen zodat ze niet meer in woonuitbreidingsgebied maar in woongebied komen te liggen. Bovendien kan op die manier het deelproject geïntegreerd ontwikkeld worden rekening houdend met de omgeving.

### **7.5.3 Ontwikkeling als randstedelijk woongebied**

Het woonuitbreidingsgebied wordt bestemd als randstedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Voor dit deelproject is geen in deze fase geen bijkomend onderzoek gebeurd. In de voorschriften is een gefaseerde ontwikkeling voorzien waarbij in een inrichtingsschets ook aangegeven moet worden hoe de voorgestelde ontwikkeling past in de globale ontwikkeling van het gebied.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 16  
Deelproject Bommelhoek (2E)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

De randstedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Ten opzichte van de stedelijke woongebieden is de schaal, omvang en dynamiek van de aan het wonen verwante activiteiten beperkter. Het kan enkel gaan om onmiddellijk aan het wonen verwante functies en functies die (mits goede inrichting) thuishoren in of aansluitend bij een woongebied. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel e.d.: bakker, kapsalon, ...
- Horeca (hotel, restaurant, cafe)
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: schooltje, kinderdagverblijf, rust- en verzorgingsinstellingen, elektriciteitscabines, tram- en bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: buurthuis, jeugdlokaal, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleintje, voetbalveld, ...

Mits een zorgvuldige inrichting is het dus mogelijk om een kleine supermarkt of een containerpark aan te laten sluiten bij een randstedelijk woongebied.

De randstedelijke woongebieden worden ontwikkeld om het woningaanbod in het stedelijk gebied te verhogen. Om een te grootschalige ontwikkeling te vermijden wordt een gefaseerde ontwikkeling verplicht. Het gaat in vele gevallen immers om relatief grote gebieden.

In functie van de gewenste woonkwaliteit is het van belang via de stedenbouwkundige inrichting een duidelijke identiteit aan deze gebieden te geven. Soms kan er aangesloten worden op de identiteit van de onmiddellijke omgeving of van de woonkern waar het gebied deel van uitmaakt. Sleutelementen daarin zijn de doordachte inrichting van het openbaar domein en groene ruimte in functie van gemeenschapsvorming, zorgvuldig ruimtegebruik, een gedifferentieerd woningtypologie en dichtheid, fasering, de in de mate van het mogelijke instandhouding van landschapselementen (KLE's) enz.

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat gekozen wordt voor een stedenbouwkundige inrichting die inspeelt op de kwaliteiten en identiteit van het gebied, en het tegengaan van onnodige ruimteverspilling. Het bepalen van de woningdichtheid is maatwerk en zal van plek tot plek verschillen, onder meer afhankelijk van de dichtheid van de bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige oplossing die het best is aangepast aan het karakter van de buurt kan dus soms leiden tot een voorstel met een dichtheid die lager is dan 25 woningen per ha. Uiteraard kan die lagere dichtheid geen

Zone voor wonen en onmiddellijk aan het wonen verwante functies

Verplichte fasering

Inrichting

Differentiatie van typologie en dichtheid

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Ruimtelijke opties

uitgangspunt op zich vormen, wel het resultaat van stedenbouwkundig ontwerp.

Naast wonen zijn in de randstedelijke woongebieden aan wonen verwante activiteiten en openbare groene en verharde ruimten evenwaardig of nevengeschiedt. Activiteiten in deze gebieden moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Algemene regel is dat de bepalingen van bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen in het randstedelijke woongebied geldig blijven.

De uitwerking van een B.P.A of RUP wordt mogelijk gemaakt, maar is niet noodzakelijk of verplicht. De gemeente kan er voor opteren om bijvoorbeeld voor de inplanting van een voetbalveld toch de inrichting vast te leggen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg. Daarnaast kan de gemeente via haar vergunningbeleid de nodige sturing geven aan de ontwikkeling en de inrichting van dit gebied (wegenis, langzaam verkeersverbindingen, e.d.)

In de randstedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Verenigbaarheid met de omgeving

Opmaak van een inrichtingsstudie

Waterhuishouding

Bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen blijven geldig

Opmaak van een BPA of RUP.

Geen voorkooprecht

Stedenbouwkundige voorschriften

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

## 7.6 Randstedelijk woongebied Droogte (Plan 17 – Evergem)

### 7.6.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject Droogte is gelegen in een noordelijke hoek van het grootstedelijk gebied Gent op grondgebied van de gemeente Evergem.

De ligging van het deelproject Droogte in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '2F Droogte'.

#### Ruimtelijke context

Het deelproject Droogte sluit aan bij de bebouwing van Evergem en vormt de grens van het stedelijk gebied. Ten oosten en ten zuiden wordt het deelproject omsloten door grootschalige verkavelingen (open en half-open bebouwing). Ten noorden en ten oosten grenst het gebied aan een aaneengesloten landbouwgebied.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 17.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het deelproject Droogte wordt begrensd door Droogte in het noorden, de Maagdekenstraat in het oosten en de verkavelingen langsheen de Eendepasstraat en de Bosbesstraat in het zuiden. Het gebied is voornamelijk in gebruik als landbouwgrond (akkers). In de westelijke hoek van het deelproject is een landbouwbedrijf gevestigd. Langsheen de Maagdekenstraat zijn er drie percelen bebouwd, één woning en twee oude hoeves (in gebruik als woning). Een hoogspanningslijn doorkruist het deelproject in noordwest-zuidoostelijke richting.

In de aangrenzende verkaveling ten zuiden van het gebied zijn geen mogelijkheden voorzien om aan te takken op de bestaande Eendepasstraat. Langsheen de Maagdekenstraat en Droogte zijn er nog voldoende ontsluitingsmogelijkheden.

#### Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

##### Kaart 17.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan

##### Kaart 17.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
	Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen)
	Gewestplanwijziging (BVR 26.01.2000 – Algemeen deel II)
BPA	Geen
Verkavelingsvergunning	V514 – 29.06.1963

- Het deelproject Droogte ligt volledig binnen de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied. De omliggende bebouwing ten oosten en ten zuiden is gelegen in woongebied. Het landbouwgebied ten westen is gelegen in agrarisch gebied.
- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Binnen de begrenzing van het deelproject is een deel van de goedgekeurde verkaveling V514 gelegen. Het is één grote aaneengesloten verkaveling die grenst aan het deelproject en waarvan slechts een opgenomen is in het deelproject. De voorschriften van het gedeelte dat opgenomen is in het deelproject blijven geldig.

### **7.6.2 Begrenzing van het deelproject**

De contour van het stedelijk woongebied Droogte valt volledig samen met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied. Het stedelijk woongebied wordt m.a.w. begrensd door de Maagdekensstraat in het oosten en Droogte (of ook de grenslijn van het grootstedelijk gebied) in het westen. In het zuiden wordt de grens gevormd door de perceelsgrenzen achter de bestaande bebouwing langs de Bosbesstraat en de Eendenplasstraat. De woningen zelf worden m.a.w. niet mee opgenomen in het deelproject. De tuinen van acht percelen langs de Eendenplasstraat zijn deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied gelegen. Het deel dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied, wordt mee opgenomen in het stedelijk woongebied.

De grens van het deelproject wordt gelegd op de scheidingslijn tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied. Hierdoor wordt het deel van de verkaveling V514 dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied en bestaat uit achtertuinen van woningen opgenomen in het deelproject. Dit deel wordt enkel opgenomen zodat het niet meer in woonuitbreidingsgebied maar in woongebied komt te liggen. De verkaveling wordt niet opgeheven en de verkavelingsvoorschriften blijven geldig.

### **7.6.3 Ontwikkeling als randstedelijk woongebied**

Het woonuitbreidingsgebied wordt bestemd als randstedelijk woongebied (Cf. inleiding bij hoofdstuk 5). Voor dit deelproject is geen in deze fase geen bijkomend onderzoek gebeurd. In de voorschriften is een gefaseerde ontwikkeling voorzien waarbij in een inrichtingsschets ook aangegeven moet worden hoe de voorgestelde ontwikkeling past in de globale ontwikkeling van het gebied. De optie voor de ontwikkeling als stedelijk woongebied is in overeenstemming met het 'Raamplan onderliggend wegennet voor de Gentse kanaalzone en omliggende kernen', dat zijn doorwerking kan kennen bij de concretisering van het project.

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 17  
Deelproject Droogte (2F)

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

De randstedelijke woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Ten opzichte van de stedelijke woongebieden is de schaal, omvang en dynamiek van de aan het wonen verwante activiteiten beperkter. Het kan enkel gaan om onmiddellijk aan het wonen verwante functies en functies die (mits goede inrichting) thuishoren in of aansluitend bij een woongebied. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw, ..
- Openbare groene en verharde ruimten: straten, pleinen, parken, groenvoorziening, ...
- Handel e.d.: bakker, kapsalon, ...
- Horeca (hotel, restaurant, cafe)
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: schooltje, kinderdagverblijf, rust- en verzorgingsinstellingen, elektriciteitscabines, tram- en bushaltes, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering, ...
- Socio-culturele instellingen: buurthuis, jeugdlokaal, volkstuintjes, ...
- Recreatieve voorzieningen : speelpleintje, voetbalveld, ...

Mits een zorgvuldige inrichting is het dus mogelijk om een kleine supermarkt of een containerpark aan te laten sluiten bij een randstedelijk woongebied.

De randstedelijke woongebieden worden ontwikkeld om het woningaanbod in het stedelijk gebied te verhogen. Om een te grootschalige ontwikkeling te vermijden wordt een gefaseerde ontwikkeling verplicht. Het gaat in vele gevallen immers om relatief grote gebieden.

In functie van de gewenste woonkwaliteit is het van belang via de stedenbouwkundige inrichting een duidelijke identiteit aan deze gebieden te geven. Soms kan er aangesloten worden op de identiteit van de onmiddellijke omgeving of van de woonkern waar het gebied deel van uitmaakt. Sleutelementen daarin zijn de doordachte inrichting van het openbaar domein en groene ruimte in functie van gemeenschapsvorming, zorgvuldig ruimtegebruik, een gedifferentieerd woningtypologie en dichtheid, fasering, de in de mate van het mogelijke instandhouding van landschapselementen (KLE's) enz.

Zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat gekozen wordt voor een stedenbouwkundige inrichting die inspeelt op de kwaliteiten en identiteit van het gebied, en het tegengaan van onnodige ruimteverspilling. Het bepalen van de woningdichtheid is maatwerk en zal van plek tot plek verschillen, onder meer afhankelijk van de dichtheid van de bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige oplossing die het best is aangepast aan het karakter van de buurt kan dus soms leiden tot een voorstel met een dichtheid die lager is dan 25 woningen per ha. Uiteraard kan die lagere dichtheid geen

Zone voor wonen en onmiddellijk aan het wonen verwante functies

Verplichte fasering

Inrichting

Differentiatie van typologie en dichtheid

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------



Artikel 1: Randstedelijk woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied gebeurt gefaseerd, waarbij in een eerste fase maximaal de helft van het niet-ontwikkelde deel van het gebied wordt ontwikkeld en waarbij de volgende fase maar kan gebeuren wanneer 50% van de eerste fase effectief gerealiseerd is.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

**Ruimtelijke opties**

uitgangspunt op zich vormen, wel het resultaat van stedenbouwkundig ontwerp.

Naast wonen zijn in de randstedelijke woongebieden aan wonen verwante activiteiten en openbare groene en verharde ruimten evenwaardig of nevengeschiedt. Activiteiten in deze gebieden moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Voor grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact zal de beoordeling uitgebreider moeten gebeuren.

De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus in functie van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling toe te laten.

Bij grotere projecten is het wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet hypothekeren. Daarom wordt bij projecten groter dan 2 ha of meer dan 50 woningen een inrichtingsstudie opgelegd. De inrichtingsstudie geeft een aanduiding van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, ....

De inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

Door de bouwmogelijkheden wordt meer oppervlakte verhard. Om wateroverlast te voorkomen, is aandacht voor het waterbergend vermogen noodzakelijk. Deze noodzaak vormt een opportuniteit in functie van een kwalitatieve inrichting en groenaanleg van het terrein. Dit kan onder meer door het gebruik van waterdoorlatende materialen en de aanleg van bufferbekkens, die een structurerend element kan vormen bij de inrichting van het terrein (bv. Als vijver binnen de groenstructuur van het terrein).

Het bestaande landbouwbedrijf kan behouden blijven. Verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden is toegestaan zodat het bedrijf verder kan ontwikkelen binnen het kader van het randstedelijk woongebied.

Algemene regel is dat de bepalingen van bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen in het randstedelijk woongebied geldig blijven.

De uitwerking van een B.P.A of RUP wordt mogelijk gemaakt, maar is niet noodzakelijk of verplicht. De gemeente kan er voor opteren om bijvoorbeeld voor de inplanting van een voetbalveld toch de inrichting vast te leggen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of in een bijzonder plan van aanleg. Ze kan ook bijkomende voorwaarden uitwerken met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften**

**Verenigbaarheid met de omgeving**

**Opmaak van een inrichtingsstudie**

**Waterhuishouding**

**Landbouwbedrijven**

**Bestaande goedgekeurde verkavelingsvergunningen blijven geldig**

**Opmaak van een BPA of RUP.**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat vanaf 2 ha en/of 50 woongelegenheden, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein met het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem.

Het bestaande landbouwbedrijf kan behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaand gebouw binnen het vergunde volume of het uitbreiden ervan, kan worden toegestaan. Nieuwe landbouwbedrijven zijn niet toegestaan.

**Ruimtelijke opties**

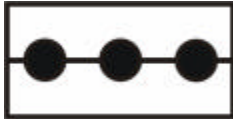
In de randstedelijke woongebieden wordt geen recht van voorkoop ingesteld.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften**

**Geen voorkooprecht**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

**Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan**



**Bestaande hoogspanningsleiding**

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

De gewestplanoverdruk voor een bestaande hoogspanningsleiding wordt overgenomen in het RUP.



## 8 REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN

### 8.1 Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker noord (Plan 18 – Oostakker, Gent)

#### 8.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur

##### Situering

Het deelproject gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker noord situeert zich in de noordoostelijke rand van het grootstedelijk gebied Gent, ter hoogte van de op- en afrit van de R4/Antwerpsesteenweg op het grondgebied van de deelgemeente Oostakker (Gent). Het grenst aan de oostzijde van de R4 en ligt ten noorden van de Antwerpsesteenweg (N70) tegen de grens met Lochristi.

De ligging van het deelproject in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Situering deelprojecten' als '3A R4/N70 Oostakker noord'.

##### Ruimtelijke context

In het westen grenst het deelproject aan het regionaal bedrijventerrein Schansakker, waar de bedrijvengroep Volvo met de bedrijven Volvo Europe Trucks en Volvo Parts Gent is gevestigd. In het noorden sluit het gebied aan op de te ontwikkelen groenpool vliegveld Lochristi-Oostakker.

De ruimtelijke context van deze locatie wordt vooral bepaald door de R4, Volvo en de activiteitenas Antwerpsesteenweg waar commerciële activiteiten en bedrijvigheid voorkomt gemengd met het wonen.

De R4 ontsluit Volvo op het (internationaal) hoofdwegenet.

De vestiging van Volvo is ruimtelijk-economisch bepalend voor de industriële rol van Gent en als ondersteuning van de industriële activiteiten in de zeehaven van Gent. Volvo is een van de grootste werkgevers in de Gentse regio.

De Antwerpsesteenweg is één van de historische steenwegen, de verbinding tussen Gent en Antwerpen en op lokaal niveau tussen Gent, Oostakker en Lochristi. Typisch aan deze historische steenwegen is de gemengde aanwezigheid van kleinhandels-, ambachten- en dienstenactiviteiten op een onderbouw van wonen en in het geval van de Antwerpsesteenweg een sterke aanwezigheid van sierteeltbedrijven (serres). De steenweg is een activiteitenas, een gemengd woon-werk-winkel lint. De hoofdfunctie van de secundaire weg N70 is het verbinden en verzamelen op (boven)lokaal niveau. Langs de N70 is de toeganggevende functie echter dermate bepalend dat de verkeersfunctie van deze secundaire weg niet gerealiseerd kan worden zonder de leefbaarheid in het gedrang te brengen. De Antwerpsesteenweg is een hoofdas voor het openbaar vervoer (buslijn).

De Smalleheerweg is een belangrijke fietsverbinding (over de R4) tussen Lochristi en de scholenconcentratie in Oostakker. Naast de Smalleheerweg zijn er in de ruimere omgeving nog twee andere bruggen over de R4, met name de Gentstraat en de Eksaarderijweg. De Smalle Heerweg geeft ook toegang tot het crematorium van Lochristi, gelegen ten oosten van het deelproject.

##### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 18.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

Voor de beschrijving van de bestaande feitelijke toestand wordt het gebied onderverdeeld in 3 deelgebieden:

- Het eerste deel grenst in het westen aan het bestaande bedrijventerrein Schansakker (Volvo) en in het noorden aan de te realiseren groenpool Vliegveld Lochristi/Oostakker. De Westledebeek vormt ten noorden een duidelijke scheidingslijn. Landbouw is de grootste ruimtegebruiker in dit deelgebied. (akker, weiland, tuinbouw). Langs de Smalleheerweg staan 5 woningen en één tuinbouwbedrijf. De woningen worden volledig omringd door landbouwpercelen.
- Het tweede deelgebied, tussen de R4, de Smalleheerweg, de Drieselstraat en de Antwerpsesteenweg is een gemengd en relatief versnipperd gebied. De westelijke zijde van de Drieselstraat bestaat uit een gemengd lint van woningen en sierteeltbedrijvigheid. De achterliggende gronden tussen Drieselstraat en R4 zijn in gebruik door als weiland. Langs de Antwerpsesteenweg zijn kleinhandelzaken gevestigd (Welda en autoverkoop).
- Het derde deelgebied, tussen de Smalleheerweg, de Drieselstraat en de Antwerpsesteenweg (N70) is voornamelijk bebouwd langs de Antwerpsesteenweg. Naast woningen omvat deze bebouwing op de hoek met de Drieselstraat een tuincentrum (Van Eeckhout) en een restaurant. Op de daarachter gelegen percelen bevinden zich serres. Het grootste gedeelte van dit gebied is in landbouwgebruik (weiland, serres, sierteelt). De gronden tegen de oostelijke grens van het deelgebied zijn ingenomen door de leegstaande bedrijfsgebouwen van 'Primus'. Dit bedrijf is zowel via de Antwerpsesteenweg (hoofdontsluiting) als via de Smalleheerweg ontsloten.

Het gebied is in principe goed bereikbaar door de ligging nabij de R4 en de N70. De aantakking op deze infrastructuur is vandaag echter niet ideaal. Er is een menging van economisch verkeer en lokaal verkeer. Volvo wordt vanaf de R4 (afrittencomplex R4/N70 3-Oostakker) bereikt via de Antwerpsesteenweg en de Drieselstraat. Vanuit het noorden (zeehaven) is Volvo te bereiken via de R4-afrit 2 Oostakker-Gent doorheen de woonbuurt langs de Groenstraat ten zuiden van de R4. De Smalleheerweg is van belang voor het schoolverkeer (fiets) naar de scholen in Oostakker en de bereikbaarheid van het crematorium in Lochristi. Er zijn geen gescheiden fietspaden voorzien.

Er moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding, een hoofdwaterleiding en een pijpleiding (langs de Drieselstraat).

#### **Bestaande juridische toestand deelproject (en directe omgeving)**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 18.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 18.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald:

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr. 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977) Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen)
APA	Lochristi – MB 30.06.1994
Verkavelingsvergunning	V503 – 07.11.1962; V585 – 14.08.1974; V527 – 15.09.1975

- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Het gebied tussen de Drieselstraat, de Smalleheerweg en de R4 is gedeeltelijk bestemd als lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter. De woningen langs de Drieselstraat en langs de

Antwerpsesteenweg zijn gelegen in woongebied met landelijk karakter. Een deel van de achtertuinen van deze woningen ligt dieper dan de 50 meter zone en is bestemd als lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter. Het gebied ten oosten van de Drieselstraat is bestemd als agrarisch gebied. Langs de Antwerpsesteenweg is een strook van 50 meter bestemd als woongebied met landelijk karakter.

- Binnen het deelproject liggen drie goedgekeurde gerealiseerde verkavelingen: langs de Smalleheerweg (vier woningen met een perceelsdiepte van 100 meter). De verkaveling langs de Drieselstraat (2 woningen en 1 onbebouwd perceel) grenst aan het deelproject. In functie van de ontwikkeling als regionaal bedrijventerrein worden de verkavelingen V585 en V527 langs de Drieselstraat en V503 langs de Smalle Heerweg opgeheven.

### 8.1.2 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Volgende elementen uit de voorbereidende fase spelen een rol in de verdere afweging van de voorstellen voor dit deelproject:

- Bij het aanduiden van geschikte locaties voor nieuwe regionale bedrijventerreinen wordt uitgegaan van het maximaal multimodaal ontsluiten van de economische activiteiten. Het algemeen principe is dat nieuwe bedrijventerreinen daar worden gelokaliseerd waar zij zowel goed bereikbaar zijn voor het vrachtverkeer als voor openbaar vervoer of dat hiervoor potenties aanwezig zijn. Daarom wordt er voor geopteerd regionale bedrijvigheid bij voorkeur te koppelen aan de knooppunten van de openbaar vervoersassen met de R4, zoals hier het geval is met het knooppunt R4/N70.
- Volvo voorziet een aanzienlijke uitbreiding van haar activiteiten, waarbij bovendien ook toeleverende en dienstverlenende bedrijven gegroepeerd zouden worden op één terrein dat aansluit bij de eigen bedrijfsvestiging. Er wordt een uitbreiding als gemengd regionaal bedrijventerrein mogelijk gemaakt door het lokaal bedrijventerrein (LO) mee op te nemen in de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein met het agrarisch en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
- Door de interne organisatie tussen Volvo en toeleveranciers kan heel wat verkeer vermeden worden. Transport van onderdelen is beperkt tot de bedrijfsterreinen zelf. Door de uitbreiding van de activiteiten zal er toch bijkomend verkeer gegenereerd worden. Dit economisch verkeer moet via de meest geschikte wegen naar het hoofdwegennet worden ontsloten. Vanuit verkeersoogpunt is dit project slechts haalbaar indien het economisch verkeer wordt gescheiden van het woon- en schoolverkeer. Dit kan gerealiseerd worden door het aanleggen van een parallelweg langs de R4 en een op- en afrittencomplex (knooppunt) R4/Eksaarderijweg (Streefbeeld R4 oost33). Deze parallelweg kan verlengd worden voor de ontsluiting van het regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker zuid
- De Antwerpsesteenweg wordt binnen het stedelijk gebied beschouwd als een hoogwaardige (nog te versterken) openbaar vervoersas. De aanleg van een tramlijn wordt overwogen in de openbaar vervoersstudie van De Lijn voor de Gentse regio.

Uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (bijlage 4) blijkt dat Seveso-inrichtingen eventueel kunnen toegelaten worden, maar dat de keuze van de inplantingslocatie gekoppeld is aan de omvang van het extern risico verbonden aan de gevaarlijke stoffen. Bij deze keuze dient de ligging van woongebieden in de nabijheid van het zuidoostelijke en oostelijke gedeelte van het terrein in rekening genomen te worden. Eventuele Seveso-inrichtingen kunnen met andere woorden het best gelokaliseerd worden aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein.

---

<sup>33</sup> Studiegroep Omgeving (augustus 2001), streefbeeld R4 Oost, zuidelijk deel, i.o.v. Provincie Oost-Vlaanderen, AWV Oost-Vlaanderen, kaart 13 en 14.

### 8.1.3 Gewenste ruimtelijke structuur

#### Visie

Het deelproject R4/N70 Oostakker noord wordt ontwikkeld als een gemengd regionaal bedrijventerrein. Deze ruimte komt tegemoet aan de behoefte van Volvo Trucks om te voorzien in de nodige uitbreidingsruimte en om toeleveringsbedrijven zich te laten vestigen aansluitend bij Volvo. De onderdelenproducenten en –leveranciers kunnen probleemloos just-in-time aan de assemblagelijnen toeleveren. De onderlinge nabijheid van Volvo en de toeleveringsbedrijven heeft zowel vanuit het oogpunt van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik als vanuit het mobiliteitsbeheersings-perspectief en vanuit economisch oogpunt grote voordelen. De gebundelde ontwikkeling houdt veel verkeer van de weg en geschakelde bebouwing bespaart ruimte.

Het terrein wordt ontwikkeld met het oog op de uitbreiding van Volvo Trucks en toeleverende bedrijven. In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen specifieke bepalingen opgenomen om het terrein voor te behouden voor Volvo. Er kunnen zich dus ook andere regionale bedrijven vestigen. In het uitgiftebeleid kunnen nog specifieke voorwaarden ingeschreven worden. Naast productie- en overslagbedrijven kan het ook gaan om logistieke bedrijven. Autonome kantoren of kantoorachtigen zijn niet mogelijk. Kantoren en onderzoeksactiviteiten als ondersteunende activiteit wel.

Volgende sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied worden vooropgesteld:

#### ***Regionaal bedrijventerrein via parallelweg ontsluiten naar R4<sup>34</sup>***

Het R4-streefbeeld gaat uit van de ontwikkeling van de R4 als grootstedelijke verdeelweg. Het regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker noord wordt aangesloten op de R4 met een parallelweg. Deze weg sluit aan op de R4 in het nieuw te realiseren knooppunt ter hoogte van de Eksaarderijweg (knooppunt 33). De N70 is een hoofdinvalsweg en wordt ook aangesloten op de R4 (knooppunt 32). De huidige T-aansluitingen op de N70 worden vervangen door een kluifrotonde ter hoogte van het deelproject.

Intern wordt het bedrijventerrein ontsloten door twee insteekwegen vanaf de parallelweg met de R4: één ten noorden van Smalleheerweg (hoofdingang Volvo) en één ongeveer halverwege tussen Smalleheerweg en N7035. De ontsluiting gebeurt met andere woorden losgekoppeld van de Antwerpsesteenweg, de Smalleheerweg en de Drieselstraat. De Drieselstraat kan (gedeeltelijk) opgeheven of verplaatst worden. Het meest zuidelijke deel blijft eventueel behouden in functie van plaatselijk bestemmingsverkeer. De Drieselstraat wordt ‘verplaatst’ naar de oostelijke grens van het te realiseren bedrijventerrein en zal ook dienen als toegang naar de (te realiseren) groenpool Vliegveld Lochristi/Oostakker. Verkeer in functie van de bedrijvigheid is daar niet toegelaten. De Smalleheerweg zal enkel toegankelijk zijn voor bestemmingsverkeer (fietsers en auto’s).

#### **Drieselstraat opnemen in het regionaal bedrijventerrein**

De leefbaarheid van de huizengroep langs de Drieselstraat komt door de nieuwe ontwikkelingen in het gedrang. Er wordt voor geopteerd de woonfunctie hier niet te behouden en het volledige terrein te herbestemmen als regionaal bedrijventerrein. Op deze manier wordt een meer rationele invulling van het terrein mogelijk. Om deze optie waar te kunnen maken wordt de huizengroep ook opgenomen in het onteigeningsplan.

#### ***Een gecompartmenteerde invulling van het bedrijventerrein in functie van VOLVO***

---

<sup>34</sup> Streefbeeld R4-oost zuidelijk deel. Studiegroep Omgeving (augustus 2001) I.o.v. Provincie Oost-Vlaanderen en A.W.V. Oost-Vlaanderen. (De nrs. van de knooppunten verwijzen naar de benamingen in de Streefbeeldstudie).

<sup>35</sup> Buck Consultants International & Studiegroep Omgeving (maart 2002) Maatregelen zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in Gent. I.o.v. Stad Gent.

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld met het oog op de uitbreiding van Volvo en toeleveringsbedrijven. Dit zal wellicht leiden tot een ontwikkeling in verschillende compartimenten, die gevormd worden door een aantal bestaande en nog te realiseren wegen. De zone ten noorden van de Smalleheerweg en ten oosten van de Drieselstraat is voorzien als uitbreidingsruimte voor Volvo. De zone ten zuiden van de Smalleheerweg en ten oosten van de Drieselstraat is voorzien voor de toeleveringsbedrijven in functie van Volvo. In de zone tussen R4 en Drieselstraat kan een gemengd regionaal terrein ontwikkeld worden. Ook in deze zone kunnen zich toeleveringsbedrijven voor Volvo vestigen, maar het terrein wordt er niet voor voorbehouden omwille van de behoefte op korte termijn aan dit type terrein. In zone drie is het bedrijf Welda gevestigd.

### ***Front van imagorijke gebouwen langs de R4***

De strook palend aan de R4 bezit als zichtlocatie belangrijke potenties. Bij de inplanting van gebouwen kan gebruik gemaakt worden van deze strategische ligging. Omwille van de hogere ligging van de R4 ter hoogte van het bedrijventerrein zijn hoge(re) gebouwen noodzakelijk om de zichtlocatie ten volle te benutten. Deze hoge wand van representatieve en imagorijke gebouwen draagt bij tot een verzorgd en aantrekkelijk beeld naar de passanten op de R4. Het front van deze imagorijke gebouwen fungeert als visitekaartje, dat het imago van het bedrijventerrein ondersteunt. Een kantoor van Volvo zou kunnen fungeren als blikvanger of als landschappelijke baken in dit front langs de R4.

### ***Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik: schakelen, stapelen, groeperen***

Op het terrein wordt een compact en intensief ruimtegebruik nagestreefd. Zo kunnen gebouwen met twee of zelfs drie gevels aan elkaar gekoppeld worden. Daarbij kan het gaan om zowel zijdelingse als ruggelingse schakeling. Daarnaast kunnen er ook meerdere bedrijven gekoppeld worden in een zelfde gebouw. Meerlagige gebouwen, die het volledige perceel innemen, genieten de voorkeur.

Wat betreft parkeerplaatsen kan gestreefd worden naar gedeelde parkeerruimte. In plaats van een parkeerruimte rondom de gebouwen kunnen ook gegroepeerde ondergrondse parkeerruimten worden voorzien.

### ***Toegang naar groenpool en Westledebeek bufferen bedrijventerrein***

De Westledebeek grenst in het noorden aan het deelproject en loopt vervolgens parallel aan de Drieselstraat. De inrichting van deze beek in samenhang met de erbij aansluitende groenpool vormt de basis voor de buffering van het te ontwikkelen bedrijventerrein.

Op dezelfde manier kan aan de oostelijke kant de toegangsweg naar de groenpool als een groene toegangsruimte worden ingericht met een bufferende functie voor het bedrijventerrein. Deze toegang vormt vanaf de N70 niet alleen een aantrekkelijke toegang tot de groenpool en het bedrijventerrein, maar zorgt ook voor een aangenaam werkkader. Bovendien kan de groene as een belangrijke functie vervullen bij de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

### ***Activiteitenas Antwerpsesteenweg***

Het karakter van de Antwerpsesteenweg als activiteitenas wordt bevestigd. De bestaande kleinhandelsactiviteiten worden bevestigd. Omwille van de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid op de Antwerpse steenweg te verhogen moeten deze kleinhandelsactiviteiten gezamenlijk ontsluiten via de Drieselstraat. Nieuwe kleinhandelsactiviteiten zijn enkel toegelaten indien ze inpasbaar zijn in het bestaande woonlint, dus geen bijkomende grootschalige kleinhandelszaken. Het bedrijventerrein wordt gebufferd ten opzichte van de activiteitenas omwille van de woningen in de Antwerpsesteenweg. Er wordt geen buffer voorzien aan de westzijde van de Drieselstraat vermits op de hoek Drieselstraat / Antwerpsesteenweg zich enkel handelszaken bevinden die geen buffering behoeven. Deze bedrijven zelf vereisen ook geen buffer.

#### **8.1.4 Begrenzing van het deelproject**

In het noorden vormt de Westledebeek een duidelijke grens van het bedrijventerrein. In het oosten wordt de grens bepaald door de toegangszone naar de groenpool die samenvalt met de gemeentegrens Gent-Lochristi. Het lange perceel tussen Antwerpsesteenweg en Smalleheerweg op grondgebied van de gemeente Lochristi wordt mee opgenomen om de weg tussen Antwerpsesteenweg en de groenpool te kunnen realiseren. In het westen wordt de grens gevormd door Westledebeek-Smalleheerweg-R4. De functies langs de Antwerpsesteenweg worden niet mee opgenomen in het bedrijventerrein. Omdat de gewestplanbestemming (landelijke woonzone) de huidige functie van deze strook als gemengd woon-werk-winkel lint niet weerspiegelt, wordt deze zone mee opgenomen als stedelijk woongebied. Die bestemming stemt beter overeen met de realiteit. De grens tussen deze strook en het regionaal bedrijventerrein loopt hier gelijk met de perceelsgrenzen en is hier bijgevolg vrij grillig. Het bedrijf Primus is opgenomen in het regionaal bedrijventerrein.

De verkavelingen die gelegen zijn langs de Drieselstraat worden opgeheven. De verkaveling V503 langs de Smalle Heerweg is ook niet in overeenstemming met de optie om hier het bedrijventerrein te ontwikkelen en wordt opgeheven.

#### **8.1.5 Acties ter realisatie**

- de realisatie van de voorziene infrastructuurwerken. Voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein is het wenselijk dat de voorziene ontsluiting uit het R4-streefbeeld naar knooppunt 33 Schansakker op korte termijn wordt gerealiseerd;
- aan het deelproject is een onteigeningsplan gekoppeld; de gebieden bestemd voor regionale bedrijven worden in het onteigeningsplan opgenomen;
- verplaatsen van de Drieselstraat

#### **8.1.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 18

Deelproject R4/N70 Oostakker Noord (3A)

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Het gebied R4/N70 Oostakker Noord wordt ontwikkeld als een gemengd regionaal bedrijventerrein. Dit terrein wordt voorzien omwille van de uitbreidingsbehoefte van Volvo-trucks en voor toeleverende bedrijven. Om deze uitbreiding te realiseren en gronden te voorzien voor toeleverende bedrijven zal de stad Gent (ASOB) de nodige onteigeningen doorvoeren en een uitgiftebeleid uitwerken. Het onteigeningsplan, met onteigeningsmachtiging voor de stad Gent is in dit gewestelijk RUP opgenomen.

Om te vermijden dat het terrein onbenut blijft indien de geïntegreerde ontwikkeling rond Volvo niet zou worden gerealiseerd, worden verschillende types bedrijvigheid toegelaten : de productie en verwerking van goederen, de bewerking en verwerking van grondstoffen en delfstoffen, op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie.

Ondersteunende activiteiten die noodzakelijk zijn voor de hoofdactiviteit zoals geïntegreerde kantoor- of verkoopsruimte, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, huisvesting van bewakingspersoneel zijn toegelaten. Het is aangewezen deze activiteiten maximaal te integreren in de bedrijfsgebouwen en gemeenschappelijk in te richten voor meerdere bedrijven (bijvoorbeeld gemeenschappelijk parkeren). Onder gemeenschappelijke voorzieningen kunnen bijvoorbeeld ook afzonderlijke fiets en voetpaden worden begrepen. Het is wenselijk het bedrijventerrein toegankelijk te maken voor de zwakke weggebruiker. De aanleg van afzonderlijke fiets- en voetgangswegens of het behouden van de bestaande routes (Lage Heerweg) is toegestaan. Daarnaast moeten aangename toegangen voorzien worden vanaf de openbaar vervoersas N70. Dit kan via een nieuw aan te leggen weg in de oostelijke buffer van het bedrijventerrein, met gescheiden voet- en fietspaden in de oostelijke buffer van het bedrijventerrein).

Aansluitend bij de Ledebek is vandaag een pompinstallatie gevestigd die voornamelijk instaat voor de waterafvoer van de terreinen van Volvo. Deze installatie kan behouden blijven op de huidige plaats. Indien nodig in functie van de inrichting van het terrein kan ze verplaatst worden. In elk geval behoort dergelijke installatie tot de gemeenschapschapsvoorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van een bedrijventerrein.

Aanleggen, verplaatsen en behouden van ondergrondse en bovengrondse leidingen is toegestaan. In dit terrein is onder meer een hoofdwaterleiding gelegen.

Vanuit de directe omgeving is er geen aanleiding om zogenaamde ‘Seveso-bedrijven’ (bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of stockeren), op dit terrein niet toe te laten. Vooral aan de noordelijke zijde (verst van de Antwerpse steenweg) stelt zich

Gebied voor regionale bedrijven : productie, logistiek, dienstverlening, ...

Complementaire activiteiten inherent aan een gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten  
Seveso-bedrijven zijn toegelaten mits geen externe risico’s

Stedenbouwkundige voorschriften.



Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;
- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven).

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten in zoverre de externe risico’s verbonden aan deze gevaarlijke stoffen aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de overheidsinstantie bevoegd voor veiligheidsrapportering.

**Ruimtelijke opties.**

geen veiligheidsprobleem voor dergelijke bedrijven. Er zijn immers geen zogenaamd 'kwetsbare locaties' in de directe omgeving. Om te vermijden dat dergelijke bedrijven onaanvaardbaar risico voor hun omgeving, en met name de naastgelegen woningen zouden vormen moet dergelijke aanvragen voor advies worden voorgelegd aan de cel veiligheidsrapportage van de Aminor.

Een aantal specifieke regionale bedrijven worden op dit terrein niet toegelaten omwille van het profiel van het terrein (clustering rond Volvo) en omdat ze best geconcentreerd worden op speciaal daarvoor bestemde terreinen met een ander profiel. Het gaat om kantoren en kleinhandel. Kleinhandel als ondersteunende functie van productiebedrijven is toegelaten. Een voorbeeld daarvan is het bestaande bedrijf Welda gevestigd langs de Antwerpse Steenweg. Daarnaast wordt op dit terrein ook geen nieuwe agrarische productie toegelaten. In functie van de snelle ontwikkeling als bedrijventerrein is een onteigeningsplan voorzien waarin ook de bestaande land- en tuinbouwbedrijven opgenomen zijn. Uiteraard zijn de niet vergunningsplichtige landbouwactiviteiten nog mogelijk, bouwen van stallen, serres of andere bedrijfsgebouwen is niet meer toegelaten.

In regionale bedrijventerreinen bedraagt de minimale perceelsoppervlakte 5000 m².

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via een parallelweg met de R4.

Het bedrijfsverkeer mag op geen enkele manier interfereren met het lokaal verkeer. De nieuwe ontsluiting gebeurt met andere woorden los van de Antwerpsesteenweg, de Smalleheerweg en de Drieselstraat. De Smalleheerweg zal enkel toegankelijk zijn voor fietsers en auto's (bestemmingsverkeer). Vrachtverkeer is er uitgesloten. Gescheiden fietspaden worden aangelegd. De Drieselstraat wordt verlegd naar de oostelijke rand van het deelproject. Het eerste deel van de bestaande Drieselstraat blijft toegankelijk voor bestemmingsverkeer vanaf de N70, zodat de ontsluiting van de bestaande bedrijven (Welda, Van Eeckhout, ..) kan blijven functioneren. De verplaatste Drieselstraat wordt ingericht als hoofdtoegangsweg naar de groenpool Vliegveld Oostakker-Lochristi vanaf de openbaar vervoersas N70 met gescheiden voet- en fietspaden. Bedrijven gelegen in dit gebied die vandaag rechtstreeks ontsluiten naar de N70 (in de praktijk gaat het enkel om het voormalige Primus) moeten in de toekomst ook ontsloten worden via de wegenis van het bedrijventerrein en niet via de N70. De ontsluiting naar de N70 van activiteiten gelegen in stedelijk woongebied (wonen en kleine bedrijven) kunnen behouden blijven.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein staat duurzaam, dus zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik centraal. Er worden dan ook dergelijke kwaliteitscriteria ingevoerd die bij de beoordeling van vergunningen en verkavelingen moeten getoetst worden:

- De afvoer van het hemelwater en de verminderde infiltratie door het verharde oppervlak is een belangrijk element bij de beoordeling van aanvragen.
- Compact en intensief bouwen wordt gestimuleerd. Het is wenselijk dat gebouwen zoveel mogelijk geschakeld worden en dat er gebruik gemaakt wordt van verschillende bouwlagen. Streven naar creatieve oplossingen voor ruimtebesparing voor parkeerplaatsen en het gemeenschappelijk gebruiken van infrastructuur wordt aangemoedigd.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.**

**Agrarische productie, kantoren, en kleinhandel zijn niet toegelaten**

**Perceelsoppervlakte 5000 m²**

**Ontsluiting via parallelweg met R4  
Scheiding van verkeerssoorten**

**Beoordelingscriteria**

**Stedenbouwkundige voorschriften.**

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren.

De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen en voor bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen.

De ontsluiting van het gebied voor economisch verkeer gebeurt uitsluitend via een te realiseren aansluitingsweg naar het knooppunt 33 van de primaire weg R4-oost. Deze parallelweg is uitsluitend toegankelijk voor economisch verkeer. Woonverkeer of fietsverkeer is niet toegelaten. De bestaande ontsluiting via de Drieselstraat naar de N70 kan tijdelijk behouden blijven als hoofdontsluiting zolang het knooppunt 33 en de bijbehorende ontsluitingsweg niet gerealiseerd is.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen
- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;



**Ruimtelijke opties.**

- De strook palend aan de R4 heeft belangrijke potenties als zichtlocatie. Representatieve en imagorijke gebouwen kunnen bijdragen tot een verzorgd en aantrekkelijk beeld van het bedrijventerrein. Hoogbouw is mogelijk in deze zone.
- Gegroepeerd parkeren of in parkeergebouwen;
- De impact op mobiliteit;
- Groenstroken aan de randen van het bedrijventerrein fungeren als buffer van het bedrijventerrein en kunnen aangelegd worden met de bedoeling de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein te versterken en een aangenaam werkkader in het bedrijventerrein te creëren. De groene as langs de gemeentegrens verbindt de N70 met de groenpool. Tussen de activiteiten langsheen de Antwerpsesteenweg en het bedrijventerrein wordt verplicht een buffer aangelegd. Ter hoogte van de Drieselstraat is de situatie van die aard (het gaat om bedrijven) dat een buffer geen ruimtelijke meerwaarde zal opleveren.

De inrichtingsstudie is bedoeld als instrument om de ruimtelijke samenhang van het gebied te bewaken. De ontwikkeling van het terrein kan gefaseerd gebeuren. De inrichtingsstudie kan in zo'n geval verschillen voor het te ontwikkelen deel en de rest van het terrein. Voor het te ontwikkelen gedeelte is de concrete ontwikkeling gekend en kan ze duidelijk weergegeven worden. Voor de overige delen is het van belang aan te geven hoe de beoogde ontwikkeling van de te ontwikkelen fase het optimaal functioneren van de overige delen mogelijk maakt en er in elk geval geen hypotheek oplegt.

De voorschriften van het APA van Lochristi en de voorschriften van de bestaande verkavelingen worden opgeheven voor de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen bestemd als regionaal bedrijventerrein (met inbegrip van de buffers en portaal) worden opgenomen in een onteigeningsplan; onteigeningsmachtiging wordt verleend aan (in volgorde) :

1. de stad Gent en AGSOB
2. het Vlaams gewest

Langs de R4 wordt een bouwvrije strook aangeduid. Gelet op de afstand van de bebouwing van Volvo tot de R4 kan de bouwvrije strook beperkt worden tot 30 meter. In principe gaat het om een bouw- en gebruiksvrije strook. Vermits voor de ontsluiting van het beide terreinen zowel ten noorden als ten zuiden van de N70 een langsweg aan de R4 noodzakelijk is voor de aansluiting met knooppunt 33 wordt de aanleg ervan toegelaten in de bouwvrije strook.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.**

**Inrichtingsstudie**

**Opheffen van verkavelingsvergunningen en voorschriften goedgekeurd B.P.A**

**Onteigeningsplan voor ontwikkeling regionaal bedrijventerrein**

**Bouwvrije strook langs R4**

**Stedenbouwkundige voorschriften.**

- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V585 – 14.08.1974
2. V527 – 15.09.1975
3. V503 – 07.11.1962

**Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan**



**Bouwvrije strook.**

De bouwvrije strook wordt vrijgehouden van bebouwing in functie van de naastgelegen primaire weg. In deze strook is de aanleg van (ondergrondse) leidingen en wegen toegestaan. Bovendien is de realisatie van een ontsluitingsweg naar knooppunt 33 in de bouwvrije strook toegestaan.

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Tussen het bedrijventerrein en de gemengde bebouwing langs de N70 wordt een bufferstrook aangeduid. In principe wordt uitgegaan van beplanting. Een andere manier van buffering, zoals een bijvoorbeeld een berm is ook toegestaan op voorwaarde dat het een evenwaardig effect heeft. Ook combinaties van beplanting met andere maatregelen zijn toegestaan. De buffer moet gelijktijdig worden gerealiseerd met het bedrijventerrein.

Bufferstroken voor woongebied

De recreatieve functie van de aanpalende groenpool Vliegveld Lochristi-Oostakker moet optimaal ondersteund worden door een goede bereikbaarheid, zowel voor langzaam verkeer als voor autoverkeer en openbaar vervoer. Hiertoe wordt onder meer de toekomstige hoofdtoegang met parkeerfaciliteiten voorzien net ten oosten van het regionaal bedrijventerrein en ten zuiden van Westlede. Tussen deze hoofdtoegang en de Antwerpsesteenweg wordt door de verplaatsing van een deel van de Drieselstraat een nieuwe weg voorzien voor autoverkeer, fietsers en voetgangers die de groenpool ontsluit. Op die manier wordt een vlotte aansluiting gegarandeerd op de OV-as Antwerpsesteenweg. Deze hoofdtoegang vormt een onderdeel van de nieuw aan te leggen buffer van het regionaal bedrijventerrein en moet benadrukt worden als een duidelijke toegangsroute. Het punt waarop de nieuw ontsluitingsweg aantakt op de Antwerpsesteenweg kan heringericht en uitgewerkt worden als een belangrijk herkenningspunt die de toegang naar de groenpool markeert. Op deze plek wordt de aanwezigheid van de groenpool in functie van het stedelijk gebied duidelijk gemaakt.

De gewestplanoverdruk voor een bestaande hoogspanningsleiding wordt overgenomen in het RUP.

Het gebied met gemengde bebouwing langs de Antwerpsesteenweg (N70) en grenzend aan het bedrijventerrein blijft behouden als een gemengd woon-werk-winkel lint. De functies langsheen de Antwerpsesteenweg worden niet mee opgenomen in

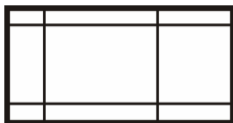
Zone voor wonen en behoud van bestaande kleinhandel langs N70

Stedenbouwkundige voorschriften.



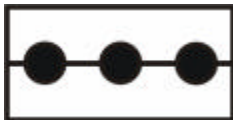
Bufferstrook

De bufferstrook wordt – al dan niet op een berm - beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen of zodanig ingericht dat een evenwaardig effect gegarandeerd is. In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.



Portaal

In het met een overdruk portaal aangeduide gebied is het aanbrengen van onthaalinfrastructuur (parkeerterreinen en bijhorende wegenis, fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket, conciërgewoning, horeca, ...) ten behoeve van de groenpool toegestaan. Het portaal wordt gerealiseerd als een park of als een bosrijke omgeving in functie van het bufferen van het regionaal bedrijventerrein naar nabijgelegen woongebieden. Delen van het portaal die niet voor onthaalfuncties worden uitgerust worden ook ingericht als een park of een bos in functie van het bufferen van het regionaal bedrijventerrein naar nabijgelegen woongebieden. In het met een overdruk portaal aangeduide gebied is de aanleg van een lokale weg in functie van de verlegging van de Drieselstraat naar de Antwerpsesteenweg en in functie van de ontsluiting van de groenpool vliegveld toegestaan.



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.



Artikel 2: Stedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar

**Ruimtelijke opties.**

het bedrijventerrein omdat ze autonoom kunnen functioneren en de ontwikkeling van het achterliggende bedrijventerrein niet hinderen. Omdat de gewestplanbestemming (landelijke woonzone) de huidige functie van deze strook als gemengd lint niet weerspiegelt, wordt deze zone mee opgenomen in dit ruimtelijke uitvoeringsplan om het een bestemming te geven die meer conform de realiteit is (stedelijk woongebied).

De bedrijven gelegen in het gebied bestemd voor bedrijvigheid die vandaag rechtstreeks ontsluiten naar de N70 (in de praktijk gaat het enkel om het voormalige Primus) moeten in de toekomst ook ontsloten worden via de wegenis van het bedrijventerrein en niet via de N70. De ontsluiting naar de N70 van activiteiten gelegen in het stedelijk woongebied (wonen en kleine bedrijven) kunnen behouden blijven.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.**

**Stedenbouwkundige voorschriften.**

vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke stedelijke omgeving.

De bestaande kleinhandels- en bedrijfsactiviteiten kunnen behouden blijven. Beperkte uitbreiding is mogelijk voor zover daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de woonomgeving. Het samenvoegen van percelen voor de vestiging van bedrijfsactiviteiten is niet toegelaten. Bestaande kleinhandelsactiviteiten worden maximaal ontsloten via de Drieselstraat zonder rechtstreekse toegang op de nog te realiseren kluifrotonde en de Antwerpse Steenweg (N70). Bestaande rechtstreekse toegangen van woningen en bedrijven naar de N70 kunnen behouden blijven.

**Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan**



**Bestaande hoogspanningsleiding**

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

De gewestplanoverdruk voor een bestaande hoogspanningsleiding wordt overgenomen in het RUP.

## **8.2 Specifiek regionaal bedrijventerrein: kleinhandelszone R4/N70 Oostakker zuid (Plan 18 – Oostakker, Gent)**

### **8.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur**

#### **Situering**

Het deelproject kleinhandelszone R4/N70 Oostakker zuid situeert zich in de noordoostelijke rand van het grootstedelijk gebied Gent, ter hoogte van de op- en afrit van de R4/Antwerpsesteenweg (Lochristi). Het grenst aan de oostzijde van de R4 en ligt tussen de Antwerpsesteenweg en de Voordestraat. Het deelproject is gelegen op grondgebied van Oostakker (Gent).

De ligging van het deelproject in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Situering deelprojecten' als '3B R4/N70 Oostakker zuid'.

#### **Ruimtelijke context**

De ontwikkelingsmogelijkheden worden sterk bepaald door de ligging ten opzichte van R4 en de Antwerpsesteenweg (N70) die Gent met Oostakker en Lochristi verbindt. De N70 is één van de radiale historische steenwegen die voor de aanleg van de E17 de verbindingsweg was tussen Gent en Antwerpen. De Antwerpsesteenweg is nu een activiteitenas met een sterke menging van functies, een woon-werk-winkel lint. De hoofdfunctie van de N70 (secundaire weg) is het verbinden en verzamelen op (boven)lokaal niveau. Langsheen de N70 is de toeganggevende functie echter dermate bepalend dat de verkeersfunctie van deze secundaire weg niet gerealiseerd kan worden zonder de leefbaarheid in het gedrang te brengen. De Antwerpsesteenweg is een openbaar vervoersas (buslijn) met haltes ter hoogte van de R4.

Ten zuiden van het deelproject ligt een aaneengesloten agrarisch gebied, dat deel uitmaakt van het buitengebied en grensstellend is ten opzichte van het stedelijk gebied. De zone ten oosten van het deelproject wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van verkavelingen, gemengd met sierteeltbedrijven (serres) en landbouw. In het noorden ligt de (nog te ontwikkelen) groenpool vliegveld Lochristi/Oostakker. Ten noorden ligt het bedrijventerrein Schansakker (Volvo).

#### **Bestaande feitelijke toestand**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 18.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

De bebouwde strook langsheen de Antwerpsesteenweg heeft ter hoogte van het deelproject een ongestructureerd karakter. Woningen, bedrijven en serres komen hier naast elkaar voor. Inzake kleinhandel en bedrijvigheid vinden we hier onder meer Sleepy (bedden en matrassen), Tropack (gespecialiseerd in bloemen- en industriële verpakkingen (o.m. voor Volvo), Autohandel Danny (met bedrijfswoning) en Tropic Decor (bloemenwinkel met bedrijfswoning). De functies langsheen de Antwerpsesteenweg zijn bovendien ongelijkmatig naar achteren toe uitgebouwd (sterk onregelmatige perceelsstructuur en inplanting van gebouwen).

Ten zuiden van die bebouwde strook van de Antwerpsesteenweg is het een landbouwgebied met een open karakter. Naast akkers en weilanden is er ook sierteeltbedrijf gelegen aan de Voordestraat.

Bij de ontwikkeling van het terrein zal rekening moeten gehouden worden met de aanwezigheid van de lus van de op- en afrit van R4, een hoofdwaterleiding (TMWV), een hoogspanningslijn (150kV) en een NAVO-pijpleiding.

## Bestaande juridische toestand deelproject (en directe omgeving)

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 18.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 18.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
APA	Lochristi – MB 30.06.1994
Verkavelingsvergunning	Geen

- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrictlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Het gebied is hoofdzakelijk bestemd als agrarisch gebied. Ook de detailhandelszaak Sleepy en een woning langs de Antwerpsesteenweg ten westen van de op- en afrit E17-N70 zijn bestemd als agrarisch gebied. Langs de Antwerpsesteenweg ten oosten van de op- en afrit E17-N70 is een strook van 50m breed bestemd als woongebied met landelijk karakter. De functies (wonen, kleinhandel, serreteelt) langs de Antwerpsesteenweg zijn gelegen in deze bestemmingszone. Een deel van deze percelen zijn dieper dan de 50m zone en zijn gedeeltelijk gelegen in agrarisch gebied. De hoogspanningslijn is aangeduid op het gewestplan. De twee ondergrondse leidingen zijn niet aangeduid op het gewestplan.
- Binnen de begrenzing van het deelproject zijn geen goedgekeurde verkavelingen gelegen.

### 8.2.2 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Volgende elementen uit de voorbereidende fase spelen een rol in de verdere afweging van de voorstellen voor dit gebied:

- In het grootstedelijk gebied Gent wordt gestreefd naar een winkelapparaat dat zo volledig mogelijk ontwikkeld is. Er is behoefte aan bijkomende ruimte voor grootschalige detailhandel met een regionale betekenis. Het gaat om winkelbedrijven met een dergelijke omvang en verkeersattractie dat ze niet in het stedelijk weefsel ingepast kunnen worden. Omwille van de geschikte ligging en de beschikbare ruimte werden in het grootstedelijk gebied drie locaties voor grootschalige kleinhandel aangeduid: R4/N70 Oostakker Zuid, E40/R4 Handelsbeurssite en E17/N9 Brusselsesteenweg Arsenaal.
- De site R4/N70 Oostakker zuid werd opgenomen omwille van de goede bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer. Omwille van de grote verkeersattractie van dergelijke activiteit is een grondige inschatting van de mobiliteitseffecten noodzakelijk.
- In het voorstel van afbakening wordt geopteerd om eerst de handelsbeurssite en het Arsenaal<sup>36</sup> te ontwikkelen en de site R4/N70 Oostakker als een derde optie in reserve te houden. Indien blijkt dat de andere sites volstaan, dan kan het terrein benut worden voor regionale bedrijvigheid.
- In de streefbeeldstudie van de R4 worden de T-kruisingen van de op- en afritten van de R4/N70 ter hoogte van het deelproject R4/N70 Oostakker Zuid vervangen door een kluifrotonde<sup>37</sup>. Voor de

<sup>36</sup> De optie op om het Arsenaal te ontwikkelen voor kleinhandel is niet opgenomen in het ontwerp (zie hoofdstuk 3 van de toelichtingsnota).

ontsluiting van Volvo (en de voorziene uitbreiding) wordt een nieuwe ontsluitingsweg naar het knooppunt 33 voorzien om economisch verkeer van het school- en woonverkeer te scheiden. In functie van de ontwikkeling van het deelproject het deelproject R4/N70 Oostakker zuid is overwogen deze ontsluitingsweg te verlengen over de N70 heen. Deze parallelweg zal de N70 ongelijkvloers kruisen.

Uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (bijlage 4) blijkt dat de inplanting van bedrijven met belangrijke externe risico's hier niet gewenst is. In de onmiddellijke nabijheid (noordoosten en noordwesten) zijn woongebieden gesitueerd (Oostakker en Lochristi). De geplande uitbouw van grootschalige detailhandel impliceert bovendien de aanwezigheid van veel publiek wat niet verenigbaar is met een Seveso-bedrijf.

### 8.2.3 Gewenste ruimtelijke structuur

#### Visie

Het deelproject R4/N70 Oostakker zuid wordt in principe ontwikkeld als kleinhandelszone. Om te verhinderen dat het terrein lange tijd ongebruikt blijft is het ook mogelijk het te ontwikkelen als gemengd regionaal bedrijventerrein. Concreet betekent dit dat er bij de ontwikkeling van het terrein een zekere flexibiliteit is. Afhankelijk van de vraag is het mogelijk hier grootschalige kleinhandel of regionale bedrijvigheid te vestigen. Daarom is het zinvol het terrein gefaseerd (in blokken) in te vullen, zodat een volledige menging van handel en bedrijvigheid vermeden wordt. Op het terrein moet het mogelijk zijn een mix aan regionale bedrijventypes in te planten. Ook een redelijke vrijheid op het perceel past binnen het flexibele karakter van het terrein. De ontwikkeling van het terrein voor regionale bedrijven wordt beperkt door een verplichte fasering. Indien het terrein volledig voor kleinhandelsactiviteiten wordt ontwikkeld is de fasering niet verplicht.

De kleinhandelsactiviteiten op deze site zullen complementair werken aan de kleinhandelsconcentraties elders in het grootstedelijk gebied, winkels met een regionale uitstraling, die omwille hun omvang te groot zijn voor de binnenstad en slecht verweefbaar zijn in andere delen van het grootstedelijk gebied. De site heeft een goede bereikbaarheid, zowel met de wagen als met het openbaar vervoer. Dit is noodzakelijk gezien het verkeersgenererende karakter van de voorziene activiteiten en de huidige verkeersleefbaarheidsproblemen op de N70. Een voorafgaande inschatting van de mobiliteitseffecten is noodzakelijk.

Het deelproject moet rechtstreeks ontsloten worden naar de R4, wellicht is het doortrekken van de parallelweg vanaf knooppunt 33 de enige haalbare optie. Bovenvermelde visie kan slechts gerealiseerd worden wanneer ten laatste samen met de realisatie van deze bestemmingen aan een aantal randvoorwaarden is voldaan:

- De ontwikkeling van de site zal bijkomende verkeersstromen realiseren. De hoofdontsluiting op de R4 moet gerealiseerd zijn vooraleer het gebied ontwikkeld kan worden.
- De site moet voldoende gebufferd zijn naar de woningen langs de Sparren- en Gloxinialaan.
- Het is wenselijk dat het tuinbouwbedrijf langs de Voordestraat op termijn verdwijnt om een rationele uitbouw van de site mogelijk te maken.

Volgende sturende principes worden vooropgesteld voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied:

#### ***Een gecompartmenteerde en gefaseerde invulling van de site***

Afhankelijk van de vraag zal op de site meer ruimte voorzien worden voor grootschalige kleinhandel of voor regionale bedrijvigheid. In eerste instantie wordt gekozen voor ontwikkeling van kleinhandelsactiviteiten. Indien deze ontwikkeling niet gerealiseerd wordt, is een ontwikkeling voor

---

<sup>37</sup> Studiegroep Omgeving (augustus 2001), Streefbeeld R4-oost zuidelijk deel, i.o.v. Provincie Oost-Vlaanderen, A.W.V. Oost-Vlaanderen, kaart 13 en 14.

regionale bedrijven mogelijk. Om menging van beide functies te voorkomen, wordt het gebied gefaseerd en in “blokken” ontwikkeld. Hiervoor is een inrichtingsstudie noodzakelijk.

### ***Ontsluiting gericht op de parallelweg langs R4***

De voorziene kleinhandelsactiviteiten creëren grote verkeersstromen. Het is niet wenselijk dit verkeer te laten interfereren met het plaatselijk verkeer. De ontsluiting van de site wordt gericht op de nog aan te leggen parallelweg met de R4 in het verlengde van de parallelweg voor het bedrijventerrein Volvo. De parallelweg zal de N70 overbruggen. De parallelweg sluit aan op de R4 in het nieuw te realiseren knooppunt met de Eksaarderijweg (knooppunt 33, Schansakker).

### ***Antwerpsesteenweg als gemengd lint***

De bebouwde strook langs de Antwerpsesteenweg omvat kleinhandelsactiviteiten en bedrijven die in de ontwikkeling van het terrein ingepast moeten worden. Ze kunnen behouden blijven en verder ontwikkelen omdat ze aansluiten bij de voorziene ontwikkeling. De woonfunctie die aan deze zijde van de Antwerpsesteenweg bijna verdwenen is wordt niet meer specifiek beschermd. Bij de effectieve ontwikkeling van de kleinhandelszone / het bedrijventerrein is het aangewezen om de bestaande activiteiten los te koppelen van de Antwerpsesteenweg en te integreren in het deelproject.

Bij de ontwikkeling van de kleinhandelszone/bedrijventerrein moet er dus veel aandacht besteed worden aan de visuele en ruimtelijke afwerking van de site en de vertande achterkant van de Antwerpsesteenweg.

### ***Site gekoppeld aan de (nog te ontwikkelen ) openbaar vervoersas N70***

De N70 wordt ontwikkeld als een van de openbaar vervoersassen vanuit Gent. Aangename en veilige doorsteken voor voetgangers en fietsers worden voorzien naar een bushalte op de N70. In de lus van het afrittencomplex wordt de aanleg van een Park & Ride-infrastructuur voorzien (mobiliteitsstudie regio Gent).

De grootschalige kleinhandelszone is in de eerste plaats gericht op een grote autobereikbaarheid en – toegankelijkheid. De ligging aan de N70 creëert de mogelijkheid om de winkels ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar te maken.

### ***Sterk sprekend beeld van de site***

De gefaseerde ontwikkeling van de site mag niet leiden tot een ongestructureerd beeld. Architecturaal kwaliteitsvolle gebouwen geven aan de site een sterke visuele uitstraling. Op die manier ondersteunt en versterkt het deelproject het profiel en de uitstraling van het grootstedelijk gebied Gent. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de randen van het bedrijventerrein, meer bepaald aan de overgangszones naar de open ruimte ten zuiden van de Voordestraat. Het bedrijventerrein wordt duidelijk begrensd t.o.v. de open ruimte door middel van een aantrekkelijke, uniforme zichtwand.

De site is gelegen op een zichtlocatie langsheen R4 en N70. In de zone ingesloten door de R4, de N70 en de op- en afrit wordt optimaal gebruik gemaakt van deze zichtlocatie met de bouw van een ‘kopgebouw’. Door de hogere hoogte van dit gebouw wordt de site op een aantrekkelijke manier gepresenteerd of aangekondigd naar de passanten op de R4.

### ***Zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik: schakelen, stapelen, groeperen***

Op het terrein wordt een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Om tot beter geconcipeerde ruimten te komen wordt compact en intensief bouwen gestimuleerd. Zo kunnen gebouwen met twee of zelfs drie gevels aan elkaar gekoppeld worden. Daarbij kan het gaan om zowel zijdelingse als ruggelingse schakeling. Daarnaast kunnen er ook meerdere winkels gekoppeld worden in een zelfde gebouw. Meerlagige gebouwen, die het volledige perceel innemen, genieten de voorkeur.

Wat betreft parkeerplaatsen kan gestreefd worden naar gedeelde parkeerruimte. In plaats van een parkeerruimte rondom de gebouwen kunnen ook gegroepeerde ondergrondse parkeerruimten worden voorzien. In dit kader kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan het gebruik van de parkeervoorzieningen op het bedrijventerrein Volvo.

### ***Groenscherm als buffer naar woonwijk***

Langsheen de oostelijke rand van de site wordt een groenscherm uitgebouwd. Dit scherm heeft een belangrijke bufferende functie voor de woningen ten oosten van de kleinhandelszone. Om een degelijke buffering in elk seizoen te verzekeren, is het wenselijk ook wintergroene beplanting te voorzien. Ook aanleg van bermen is mogelijk.

#### **8.2.4 Begrenzing van het deelproject**

De grenzen van het deelproject R4/N70 Oostakker zuid vallen samen met een aantal infrastructuren. In het westen wordt het deelproject begrensd door de R4, in het zuiden door de Voordestraat (de grens met het buitengebied), in het oosten door de gemeentegrens Gent-Lochristi en in het noorden door de Antwerpsesteenweg. De gemengde bebouwing langs de Antwerpsesteenweg wordt mee opgenomen in het deelproject.

#### **8.2.5 Acties ter realisatie**

- Opmaak van een globaal inrichtingsplan. In dit inrichtingsplan moet o.m. aandacht besteed worden aan de overgang (grens) tussen het systeem van de Antwerpsesteenweg en het feitelijk te ontwikkelen deelproject. Door de grens van het deelproject op de Antwerpsesteenweg te leggen kan op het moment van de ontwikkeling van het deelproject beter ingespeeld worden op de bestaande feitelijke toestand. Activiteiten die meer aansluiting vinden met het te ontwikkelen deelproject dan bij het systeem van de Antwerpsesteenweg, kunnen mee opgenomen worden.
- Realisatie van de parallelweg en inschatting van de mobiliteitseffecten op de N70.
- De inrichting van de oostelijke buffer moet gebeuren voor de aanleg van het eigenlijke bedrijventerrein.

#### **8.2.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften



Verordenend grafisch plan 18  
Deelproject R4/N70 Oostakker Zuid (3B)

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.

Het gebied R4/N70 Oostakker Zuid wordt ontwikkeld als een kleinhandelszone. Enkel grootschalige kleinhandel op grootstedelijk niveau is toegelaten. Voor het geval het terrein binnen een periode van vijf jaar na de goedkeuring van het RUP niet ontwikkeld zou worden als kleinhandelszone is voorzien in een terugvalpositie, met name de ontwikkeling als gemengd regionaal bedrijventerrein.

- Grootschalige kleinhandel op grootstedelijk niveau houdt volgende voorwaarden in :
- Minimum twee derde van de gerealiseerd oppervlakt moet worden ingenomen door kleinhandelsbedrijven met een verkoopvloeroppervlakte van minstens 6000 m².
  - Maximaal één derde van de gerealiseerd oppervlakte kan worden ingenomen door kleinhandelsbedrijven met een verkoopsvloeroppervlakte tussen 1500 en 6000 m².
  - De bedrijfsgebouwen worden geïntegreerd in één gebouw of samenhangend gebouwencomplex

Indien na vijf jaar blijkt dat de zone niet ontwikkeld kan worden voor kleinhandel dan is de ontwikkeling als regionaal bedrijventerrein toegestaan. Om het terrein toch zoveel mogelijk voor te behouden voor kleinhandel wordt de ontwikkeling voor regionale bedrijven dan in eerste fase beperkt tot maximaal de helft van het terrein. Een tweede fase kan pas ontwikkeld worden voor regionale bedrijven wanneer 2/3<sup>ie</sup> van de eerste fase bebouwd is. Op die manier blijft toch nog de mogelijkheid bestaan om de andere helft toch te ontwikkelen voor grootschalige kleinhandel.

Ondersteunende activiteiten die noodzakelijk zijn voor de hoofdactiviteit zoals geïntegreerde kantooruimte of huisvesting van bewakingspersoneel, zijn toegelaten. Het is aangewezen deze activiteiten maximaal te integreren in de bedrijfsgebouwen en gemeenschappelijk in te richten voor meerdere bedrijven (bijvoorbeeld gemeenschappelijk parkeren). Tevens zijn gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. Zo wordt bijvoorbeeld de aanleg van een carpoolparking voorzien in de lob gevormd door het op- en afrittencomplex.

Aanleggen, verplaatsen en behouden van ondergrondse en bovengrondse leidingen is toegestaan. In dit terrein is onder meer een hoofdwaterleiding en een ondergrondse elektriciteitskabel gelegen.

Het behoud en de uitbreiding van de bestaande bedrijven langs de N70 is toegestaan, onafhankelijk of het terrein ontwikkeld wordt als kleinhandelszone dan wel als gemengd regionaal bedrijventerrein. De uitbreiding van het landbouwbedrijf aan de Voordestraat is niet meer toegestaan (zie verder niet toegelaten activiteiten).

Behoud en uitbreiding van bestaande woningen (andere dan bedrijfswoningen) is

Kleinhandelszone

Gemengde regionale bedrijvigheid als terugvalpositie

Ondersteunende activiteiten inherent aan een kleinhandelszone of gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten

Bestaande bedrijven kunnen uitbreiden

Bestaande woningen kunnen behouden blijven en uitbreiden

Stedenbouwkundige voorschriften.



Artikel 1: Specifiek regionaal bedrijventerrein: kleinhandelszone.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met grootschalige kleinhandel als hoofdactiviteit. Enkel grootschalige kleinhandel op grootstedelijk niveau is toegelaten.

Onder grootschalige kleinhandel op grootstedelijk niveau wordt verstaan: kleinhandelsbedrijven met een minimale oppervlakte van 1500 m², met dien verstande dat minimaal twee derde van de oppervlakte wordt ingenomen door kleinhandelsbedrijven met een minimale verkoopsvloeroppervlakte van 6000 m² per bedrijfsvestiging en maximaal een derde van de oppervlakte wordt ingenomen door kleinhandelsbedrijven met een verkoopsvloeroppervlakte tussen 1500 en 6000 m² en mits de kleinhandelsbedrijven gerealiseerd worden binnen één bedrijfsgebouw of in een geïntegreerd gebouwencomplex.

Indien binnen de termijn van 5 jaar na het inwerkingtreden van het plan geen aanvang is genomen met de ontwikkeling als kleinhandelszone of daartoe geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is verleend, kunnen naast kleinhandelsbedrijven zoals hierboven omschreven, ook regionale bedrijven worden toegelaten met een van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- dienstverlening aan bedrijven.

Volgende activiteiten zijn toegelaten :

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een kleinhandelszone of een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren en onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten gekoppeld aan de productie- of handelsactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;
- gemeenschapsvoorzieningen;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen.

Bestaande bedrijven, met inbegrip van de bestaande commerciële activiteiten kunnen behouden en uitgebreid worden voor zover dat gebeurt in overeenstemming met de algemene inrichtingsprincipes voor deze zone.

De bestaande( glastuinbouw-)bedrijven en serres kunnen behouden blijven. Het verbouwen en herbouwen van een bestaande serre binnen het vergunde volume kan worden toegestaan. Het oprichten van nieuwe

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.

toegelaten. Er moet wel rekening gehouden worden met de kwaliteitscriteria en de bepalingen over buffers en dergelijke (zie verder).

Een aantal specifieke regionale bedrijven worden op dit terrein niet toegelaten omdat ze best geconcentreerd worden op speciaal daarvoor bestemde terreinen met een ander profiel. Het gaat om autonome kantoren, afvalverwerking, agrarische productie en zogenaamde ‘Seveso-bedrijven’ (bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of stockeren). Het terrein grenst aan de woonwijken in Lochristi. In grootschalige kleinhandelszaken kunnen bovendien een groot aantal mensen tegelijk aanwezig zijn, wat niet verenigbaar is met Seveso-bedrijven. Om de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein niet te hypothekeren is de uitbreiding van bebouwing voor landbouwactiviteiten (in casu het serrebedrijf langs de Voordestraat) niet toegestaan. Niet-vergunningsplichtige landbouwactiviteiten zijn wel nog mogelijk. Het bouwen van bijkomende stallen, serres of andere bedrijfsgebouwen is niet meer toegelaten.

Het terrein wordt in principe voorbehouden voor kleinhandelsactiviteiten. Indien er behoefte is aan een grote oppervlakte is de ontwikkeling in één fase mogelijk.

De ontwikkeling van het terrein voor regionale bedrijven wordt beperkt door een fasering op te leggen. Op die manier blijft het terrein minstens gedeeltelijk beschikbaar voor kleinhandel.

In regionale bedrijventerreinen bedraagt de minimale perceelsoppervlakte 5000 m².

De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt door een directe verbinding met het met de nog te realiseren parallelweg met de R4 die ook het nieuwe bedrijventerrein Oostakker noord zal ontsluiten. De interne ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via een insteekweg die rechtstreeks aantakt op de parallelweg. De realisatie van deze parallelweg is een bindende voorwaarde voor de ontwikkeling van het terrein. Het bedrijfsverkeer mag op geen enkele manier interfereren met het lokaal verkeer. De hoofdontsluiting gebeurt met andere woorden los van de Antwerpsesteenweg, de Voordestraat, de Sparrenlaan en de Gloxinialaan. De aansluiting met de N70 wordt afgestemd op de nieuw te realiseren kluifrotonde. Nieuw individuele toegangen op de N70 zijn niet toegelaten. De bestaande toegangen van bestaande woningen en bedrijven (Antwerpsesteenweg en Voordestraat) kunnen behouden blijven maar kunnen niet gebruikt worden als toegang tot de kleinhandelszone.

Het is wenselijk het bedrijventerrein toegankelijk te maken voor de zwakke weggebruiker. Er moet minstens één aangename toegang voorzien worden vanaf de openbaar vervoersas N70.

Bij de inrichting van het bedrijventerrein staat duurzaam, dus zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik centraal. Daarom moet compact en intensief bouwen gestimuleerd worden. Het is wenselijk dat gebouwen zoveel mogelijk geschakeld worden en dat er

Agrarische productie, autonome kantoren en Seveso-bedrijven zijn niet toegelaten

Gefaseerde ontwikkeling als regionaal bedrijventerrein om ontwikkeling als kleinhandelszone niet te hypothekeren

Perceelsoppervlakte 5000 m²

Ontsluiting en interne wegenis gericht op parallelweg

Scheiding van verkeerssoorten

Bereikbaarheid met openbaar vervoer garanderen.

Beoordelingscriteria

Stedenbouwkundige voorschriften.

glastuinbouwbedrijven of het vervangen van bestaande bedrijfsgebouwen door nieuwe serres of gebouwen in functie van agrarische productie zijn niet toegestaan.

Bestaande woningen, andere dan bedrijfswoningen zoals hierboven omschreven, kunnen behouden en uitgebreid worden voor zover dat gebeurt in overeenstemming met de algemene inrichtingsprincipes voor deze zone.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- afvalverwerking, met inbegrip van recycling;
- autonome kantoren;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Indien het terrein wordt ontwikkeld als gemengd regionaal bedrijventerrein wordt de ontwikkeling van het terrein in eerste fase beperkt tot maximaal de helft van de volledige terreinoppervlakte (met inbegrip van de reeds bebouwde oppervlakte). De ontwikkeling van de tweede helft voor regionale bedrijven kan slechts gebeuren nadat de eerste fase minstens voor 2/3<sup>de</sup> van de oppervlakte is bebouwd. Per deelgebied kan de kleinhandelsactiviteit niet vermengd voorkomen met de andere activiteiten.

Indien het terrein ontwikkeld wordt als gemengd regionaal bedrijventerrein bedraagt de minimale perceelsoppervlakte per bedrijf 5.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen en voor bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen en in functie van een optimaal ruimtegebruik.

De hoofdontsluiting van het gebied gebeurt rechtstreeks naar het hoofdwegennet (R4). Deze aansluiting is uitsluitend toegankelijk voor economisch verkeer, er wordt geen woonverkeer of fietsverkeer op toegelaten. Deze hoofdontsluiting dient ten minste gelijktijdig gerealiseerd te worden met de ontwikkeling van het terrein. Bestaande toegangen naar bestaande woningen en bedrijven naar de N70 kunnen behouden blijven. Bijkomende individuele rechtstreekse toegangen naar de N70, de Voordestraat, de Sparrenlaan en de Gloxinialaan zijn niet toegelaten.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.

gebruik gemaakt wordt van verschillende bouwlagen. Streven naar creatieve oplossingen voor ruimtebesparing voor parkeerplaatsen en het gemeenschappelijk gebruiken van infrastructuur (bvb ook op de Volvo-site) wordt aangemoedigd. Er worden kwaliteitscriteria ingevoerd die bij de beoordeling van vergunningen en verkavelingen moeten getoetst worden:

- Een inschatting van de mobiliteitseffecten, met name op de Antwerpsesteenweg is een onderdeel van de inrichtingsstudie.
- De gefaseerde ontwikkeling mag niet leiden tot een ongestructureerd beeld van de site.
- Gegroepeerd parkeren of in parkeergebouwen.
- Impact op mobiliteit.
- Waterbeheersing.
- Architecturaal kwaliteitsvolle gebouwen geven aan de site een sterke visuele uitstraling. De site is gelegen op een zichtlocatie langsheen R4 en N70
- Bijzondere aandacht wordt besteed aan de randen van het bedrijventerrein, meer bepaald aan de overgangszone naar de open ruimte ten zuiden van de Voordestraat. Het bedrijventerrein wordt duidelijk begrensd t.o.v. de open ruimte door middel van een aantrekkelijke, uniforme zichtwand. Minstens langsheen de oostelijke en zuidelijke rand van de site wordt een groenscherm uitgebouwd. Dit scherm heeft een belangrijke bufferende functie voor de woningen ten oosten van de kleinhandelszone en naar de open ruimte ten zuiden van de Voordestraat. Om een degelijke buffering in elk seizoen te verzekeren, is het wenselijk ook wintergroene beplanting te voorzien.

De inrichtingsstudie is bedoeld als instrument om de ruimtelijke samenhang van het gebied te bewaken. De ontwikkeling van het terrein kan gefaseerd gebeuren. De inrichtingsstudie kan in zo'n geval verschillen voor het te ontwikkelen deel en de rest van het terrein. Voor het te ontwikkelen gedeelte is de concrete ontwikkeling gekend en kan ze duidelijk weergegeven worden. Voor de overige delen is het van belang aan te geven hoe de beoogde ontwikkeling van de te ontwikkelen fase het optimaal functioneren van de overige delen mogelijk maakt en er in elk geval geen hypotheek oplegt.

Tussen het bedrijventerrein en de woonwijken ten oosten er van en naar de Voordestraat wordt een bufferstrook aangeduid. In principe wordt uitgegaan van beplanting. Een andere manier van buffering, zoals een bijvoorbeeld een berm is ook toegestaan op voorwaarde dat het een evenwaardig effect heeft. Ook combinaties van beplanting met andere maatregelen zijn toegestaan. De buffer moet gelijktijdig worden gerealiseerd met het bedrijventerrein.

Inrichtingsstudie

Buffering Sparrestraat, Gloxinialaan en Voordestraat

Stedenbouwkundige voorschriften.

- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bufferstrook

De bufferstrook wordt - al dan niet op een berm - beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen, in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen en de open ruimte ten zuiden van de Voordestraat. In geval van gefaseerde ontwikkeling van het bedrijventerrein kan de buffer per fase worden gerealiseerd: minstens dit deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal worden ontwikkeld, dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende deel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning is vereist.



Bouwvrije strook

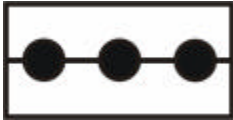
Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften.

De gewestplanoverdruk voor een bestaande hoogspanningsleiding wordt overgenomen in het RUP.

Stedenbouwkundige voorschriften.

De bouwvrije strook wordt vrijgehouden van bebouwing in functie van de naastgelegen primaire weg. In deze strook is de aanleg van (ondergrondse) leidingen en wegen toegestaan. Bovendien is de realisatie van een ontsluitingsweg naar de R4 (knooppunt 33, Schansakker) in de bouwvrije strook toegestaan.



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

### **8.3 Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N9 Melle (Plan 19 - Melle)**

#### **8.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur**

##### **Situering**

Het deelproject gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N9 Melle is gelegen in de zuidoostelijke rand van het grootstedelijk gebied op het grondgebied van de gemeente Melle. Het deelproject ligt ter hoogte van de op- en afrit R4/N9 (Brusselsesteenweg), tussen de Brusselsesteenweg en de spoorlijn 50A en sluit aan bij de wijk Vogelhoek (Melle).

De ligging van het deelproject in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Situering deelprojecten' als '3C R4/N9 Melle'.

##### **Ruimtelijke context**

Het deelproject grenst aan de Brusselsesteenweg (N9). De N9 is één van de radiale historische steenwegen, die hun verbindingfunctie (in dit geval met Wetteren, Aalst, Brussel) verloren hebben door de aanleg van de autosnelwegen. Daardoor is een transitieproces op gang gekomen dat zich nu sterk manifesteert tussen Gent en Melle. Ter hoogte van het deelproject (in Melle Vogelhoek) worden serrebedrijven meer en meer ingenomen door grootschalige kleinhandelszaken, kantoren en bedrijven.

De noordwest-zuidoost gerichte spoorweg Gent-Brussel ligt ten westen van het deelproject. Ten noordwesten ligt het voormalige rangeerstation van de NMBS (werkplaats Merelbeke) dat een nieuwe functie zal krijgen voor het herstel van treinstellen (GEN-project). De spoorwegbundel wordt bereikt via de Akkerstraat ten zuiden van het deelproject.

De zone ten zuidoosten van het deelproject bestaat uit twee deelgebieden. Tussen de Brusselsesteenweg, Schelde en Ringvaart ligt een bedrijventerrein ingenomen door Electrabel, een computerwinkel en een serrebedrijf (winkel). Het gebied ten zuiden van de R4 tussen de spoorlijn en de N9 is een gemengd woon-tuinbouwgebied. Er is ook één bedrijf (Motoren Francoys) met bedrijfswoning gelegen.

Tot slot is er nog het Hoger Instituut voor Land- en Tuinbouw ter hoogte van de op- en afritten N9/R4 (ten oosten van de N9).

##### **Bestaande feitelijke toestand deelproject**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 19.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

Het deelproject wordt in wijzerszin begrensd door de Brusselsesteenweg (N9), de R4, de spoorweg en de bebouwing (woningen en serres) in de Zwaantjesstraat.

In de lus van de op- en afrit R4 is een serrebedrijf met particulier verkoop gevestigd. Het gebied is gedeeltelijk vertuind. Recent zijn er een aantal nieuwe serres gebouwd. Langs de Zwaantjesstraat zijn er zowel oude als vrij recente woningen gelegen. Op de hoek Zwaantjesstraat/N9 is er een bloemen- en plantenwinkel (gericht op de N9).

Structuurbepalend op het terrein is de op- en afrit van de R4-binnenring naar de N9. Deze weg snijdt het deelproject in twee van elkaar gescheiden deelgebieden. Een hoogspanningslijn doorsnijdt het gebied.

## Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 19.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 19.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)

- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrictlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of andere beschermingen vanuit het leefmilieu.
- Volgens het gewestplan is de strook langs de N9 bestemd als woongebied met landelijk karakter. De serres en de woningen langs de Zwaantjesstraat ten westen van de op- en afrit zijn in deze zone gelegen. De sierteelt en het weiland ten oosten van de op- en afrit R4/N9 zijn gelegen in bufferzone. De sporenbundel en de school zijn gelegen in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Aan de overzijde van de N9 ligt een zone bestemd als woonpark. Ten zuiden van de R4 ligt een bufferzone. Het bedrijf motoren Francoys, enkele woningen, een computerwinkel en het serrebedrijf (winkel) zijn in deze bufferzone gelegen. Electrabel is gelegen in industriegebied.
- Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen in of grenzend aan het deelproject.

### 8.3.2 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Volgende elementen uit de voorbereidende fase spelen een rol in de verdere afweging van de voorstellen voor dit gebied:

- Bij het aanduiden van nieuwe regionale bedrijventerreinen wordt uitgegaan van het maximaal multimodaal ontsluiten van de economische activiteiten. Nieuwe terreinen worden daar gelocaliseerd waar zij zowel goed bereikbaar zijn voor het vrachtverkeer als voor openbaar vervoer. Daarom wordt er voor geopteerd regionale bedrijvigheid bij voorkeur te koppelen aan de knooppunten van de openbaar vervoersassen met de R4, zoals in dit geval het knooppunt R4/N9.
- De Brusselsesteenweg wordt ontwikkeld als een hoofdas voor openbaar vervoer. Bijkomende bedrijvigheid kan dus via het openbaar vervoer ontsloten worden.
- Het deelproject beslaat een oppervlakte van 9 ha en wordt ontwikkeld als een gemengd regionaal bedrijventerrein.



- De herinrichting van het knooppunt R4/N9 naar een kluifrotonde<sup>38</sup> wordt als een voorwaarde gesteld voor de ontwikkeling van het deelproject. De infrastructuur-werken zijn voorzien in 2010. De ontwikkeling van het deelproject is dan ook voorzien op langere termijn (na 2010). De ontsluiting van nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien via de Akkerstraat.



Uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (bijlage 4) blijkt dat dit terrein omwille van de ligging en situering ten opzichte van zijn (woon)omgeving niet geschikt is voor inrichtingen waaraan belangrijke externe risico's verbonden zijn.

### 8.3.3 Gewenste ruimtelijke structuur

#### Visie

Omwille van de ligging rondom de op-en afrit N9/R4 is het deelproject R4/N9 Melle een geschikte locatie voor regionale bedrijven. Die zijn omwille van hun hoge auto-afhankelijkheid gebaat bij deze snelweglocatie. Het gebied komt ook in aanmerking voor de vestiging van gemeenschapsvoorzieningen die behoefte hebben aan een hoogwaardige ontsluiting. De mogelijkheid om op deze locatie een nieuw gebouw voor de eenheidspolitie (zone Melle-Merelbeke-Oosterzele) te realiseren wordt overwogen. Een deel van het terrein wordt daarvoor tijdelijk voorbehouden. De ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein is voorzien op langere termijn, gezien de timing van de infrastructuurwerken. Om erover te waken dat enkel regionale bedrijven zich op dit terrein komen vestigen, is het wenselijk bij de effectieve ontwikkeling van het gebied als regionaal bedrijventerrein een aantal vestigingscriteria te formuleren. De bestaande woningen langs de Zwaantjestraat kunnen behouden worden met een buffering ten opzichte van de bedrijven. Ter hoogte van de terreinen aansluitend bij de Brusselsesteenweg wordt deze buffering tot een minimum beperkt zodat er voldoende ruimte ter beschikking komt voor de vestiging van regionale bedrijven.

Bij de inrichting van de site staat duurzaam, dus zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik centraal. De ontwikkeling kan gefaseerd gebeuren. Afhankelijk van de mogelijkheden die de bestaande feitelijke toestand biedt op een bepaald moment, kan het gebied ten oosten van de op-en afrit bij voorbeeld eerst ontwikkeld worden. Het terrein zal ontsloten worden via de (te realiseren) kluifrotonde op de

<sup>38</sup> Studiegroep Omgeving (december 2000), Streefbeeld R4-oost zuidelijk deel i.o.v. Provincie Oost-Vlaanderen en A.W.V. Oost-Vlaanderen, kaart 8.

Brusselsesteenweg, zoals voorgesteld in de R4-streefbeeldstudie. De realisatie van deze kluifrotonde is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het terrein.

#### **8.3.4 Begrenzing van het deelproject**

Het deelproject regionaal bedrijventerrein wordt begrensd door (in wijzerszin) de Brusselsesteenweg (N9), de R4, de spoorweg en de bebouwing in de Zwaantjesstraat.

#### **8.3.5 Acties ter realisatie**

- De buffering t.o.v. de woningen.
- Aanpassingen op- en afrittencomplex R4/N9 en realisatie kluifrotonde op Brusselsesteenweg (N9).

#### **8.3.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.



Verordenend grafisch plan 19  
Deelproject R4/N9 Melle (3C)

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

Het gebied wordt bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein. Omwille van de ligging rondom de op-en afrit N9/R4 is het deelproject R0/R4/N9 Melle geschikt voor regionale bedrijven een bereikbaarheidsprofiel gericht zowel op goede autobereikbaarheid als goede bereikbaarheid openbaar vervoer.

Bovendien is het terrein bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. De realisatie van een gebouw voor de eenheidspolitie is voorzien. Hiervoor is een specifieke zone aangeduid in overdruk (zie verder).

Voor de toegelaten activiteiten geldt de beperking dat ze niet hinderlijk mogen zijn voor het wonen in de omgeving (zoals in de Zwaantjesstraat). Het kan dus niet gaan om vervuulende bedrijven of Seveso-bedrijven (zie verder).

Activiteiten die noodzakelijk zijn voor de hoofdactiviteit zoals geïntegreerde kantoor- of verkoopsruimte, huisvesting van bewakingspersoneel, zijn toegelaten. Het is aangewezen deze activiteiten maximaal te integreren in de bedrijfsgebouwen en gemeenschappelijk in te richten voor meerdere bedrijven (bijvoorbeeld gemeenschappelijk parkeren).

In principe is het gebied niet bestemd voor landbouwbedrijven (agrarische productie). Een belangrijk deel van het terrein is nu echter ingenomen door serres. Vermits de ontwikkeling wellicht niet op zeer korte termijn zal gebeuren kunnen bestaande (glastuinbouw-)bedrijven en serres blijven functioneren. Ze kunnen ook aanpassingswerken uitvoeren. Verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden is toegestaan zodat de bedrijven desgewenst verder kunnen ontwikkelen. Het wijzigen van de functie van andere bedrijfsgebouwen naar glastuinbouw is niet toegestaan. Niet vergunningsplichtige landbouwactiviteiten zijn uiteraard wel nog mogelijk.

Het terrein zal ontsloten worden via de (te realiseren) kluifrotonde op de Brusselsesteenweg, zoals voorgesteld in de R4-streefbeeldstudie. De realisatie van deze kluifrotonde is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het terrein.

- aansluiten van Brusselsesteenweg op R4 via een kluifrotonde;
- aansluiten van het bedrijventerrein op Brusselsesteenweg en R4 via kluifrotonde;
- ontsluiting van een deel van het bedrijventerrein via de Akkerstraat is mogelijk;
- geen bijkomende aansluitingen op R4 en geen aansluiting van het NMBS-vormingsstation op de Brusselsesteenweg via woonstraten.

**Terrein voor regionale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen die niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving**

**Bestaande serrebedrijven kunnen verder functioneren**

**Ontsluiting via kluifrotonde**

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------



**Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein.**

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten en voor gemeenschapsvoorzieningen, voor zover deze activiteiten geen hinder veroorzaken voor de nabijgelegen woningen :

- productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- dienstverlening aan bedrijven.

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen en voor onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten gekoppeld aan de hierboven omschreven hoofdactiviteiten van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen.

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

In het gebied kunnen alle werken, handelingen en constructies in functie van de bestaande primaire weg R4 zuid en voor de aanpassing van het op- en afrittencomplex Brusselsesteenweg en van aansluitende wegen toegelaten worden mits ze uitgaan van de inrichtingsprincipes voor primaire wegen en in het bijzonder:

- aansluiten van Brusselsesteenweg op R4 via een kluifrotonde;
- aansluiten van het bedrijventerrein op Brusselsesteenweg en R4 via kluifrotonde;
- ontsluiting van een deel van het bedrijventerrein via de Akkerstraat is mogelijk;
- geen bijkomende aansluitingen op R4 en geen aansluiting van het NMBS-vormingsstation op de Brusselsesteenweg via woonstraten.

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Een aantal specifieke regionale bedrijven worden op dit terrein niet toegelaten omdat ze best geconcentreerd worden op speciaal daarvoor bestemde terreinen met een ander profiel. Het gaat om autonome kantoren en onderzoeksactiviteiten, afvalverwerking, en kleinhandel.

De zogenaamde ‘Seveso-bedrijven’ (bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of stockeren) zijn omwille van de ligging in de nabijheid van woonwijken ook niet toegelaten. De cel veiligheid van Aminoal beschikt over de nodige informatie voor de beoordeling van aanvragen van Seveso-bedrijven (niet-toegelaten).

Bij de inrichting van de site staat duurzaam, dus zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik centraal. Daarom moet compact en intensief bouwen gestimuleerd worden. Het is wenselijk dat gebouwen zoveel mogelijk geschakeld worden en dat er gebruik gemaakt wordt van verschillende bouwlagen. Streven naar creatieve oplossingen voor ruimtebesparing voor parkeerplaatsen en het gemeenschappelijk gebruiken van infrastructuur wordt aangemoedigd.

Er worden kwaliteitscriteria ingevoerd die bij de beoordeling van vergunningen en verkavelingen moeten getoetst worden: zorgvuldig ruimtegebruik, bouwen in meerdere lagen, gegroepeerd parkeren of in parkeergebouwen, waterbeheersing, kwaliteit van de inrichting en gebouwen, impact op mobiliteit.

Gezien de beperkte ruimte op dit terrein wordt geen (minimum) perceelsoppervlakte vastgelegd. Het bepalen van oppervlaktes zou de ontwikkelingsmogelijkheden te zeer beperken.

De woningen in de Zwaantjesstraat (die hun bestemming behouden) worden gebufferd ten opzichte van de bedrijven door een verplichte met opgaand groen te beplanten bufferstrook. De realisatie van de buffer gebeurt gelijktijdig met de realisatie van het bedrijventerrein. De gebouwen en activiteiten die zich in de buffer bevinden kunnen dus behouden blijven zolang het bedrijventerrein niet gerealiseerd wordt. Vermits de toegelaten activiteiten geen hinder mogen veroorzaken voor de woningen kan de breedte van de buffer beperkt blijven tot 15 meter. Ter hoogte van de Brusselsesteenweg wordt de buffer plaatselijk beperkt tot 10 meter.

De gewestplanaanduiding bestaande hoogspanningsleiding wordt als overdruk opgenomen in het RUP.

Autonome kantoren en onderzoek, kleinhandel en Seveso-bedrijven zijn niet toegelaten

Kwaliteitscriteria

Buffering rekening houdend met de bestaande toestand

Bevestigen bestaande hoogspanningsleiding

Stedenbouwkundige voorschriften

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten :

- Afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- Agrarische productie;
- Autonome kleinhandel;
- Autonome kantoren en onderzoek en ontwikkelingsactiviteiten;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

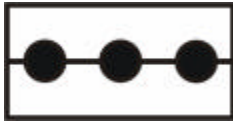
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden.
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bufferstrook

De bufferstrook wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen. De realisatie van de buffer gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de start van het bebouwen van het bedrijventerrein. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten



Tijdelijke reservatie voor gemeenschapsvoorzieningen

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

De inplanting van een nieuwe zetel voor de eenheidspolitie wordt overwogen op deze locatie. Voor dit type gemeenschapsvoorzieningen geldt een goede snelweglocatie gezien de hoge auto-afhankelijkheid. Daarom wordt een deel van het gebied tijdelijk voorbehouden enkel gemeenschapsvoorzieningen die behoefte hebben aan een locatie die goed ontsloten is voor autoverkeer en openbaar vervoer. Wanneer de beslissing wordt genomen om de zetel van de eenheidspolitie niet op deze locatie in te planten, kan het gebied ontwikkeld als een gemengd regionaal bedrijventerrein. Ook overblijvende delen van de voor gemeenschapsvoorzieningen gereserveerde zone kunnen dan als gemengd regionaal bedrijventerrein ontwikkeld worden.

**Deelgebied binnen op- en afrit tijdelijk voorbehouden voor eenheidspolitie**

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------

Het gebied wordt gedurende drie jaar voorbehouden voor gemeenschapsvoorzieningen. Indien binnen deze periode geen aanvang is genomen met de realisatie van deze bestemming of er geen vergunning voor is verleend dan kunnen ook de overige activiteiten zoals hierboven aangegeven toegelaten worden. Wanneer een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor gemeenschapsvoorzieningen op een deel van het voorbehouden terrein dan kunnen eveneens de overige activiteiten zoals hierboven aangegeven toegelaten worden.

## **8.4 Gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Merelbeke (Plan 20 – Merelbeke)**

### **8.4.1 Bestaande ruimtelijke structuur**

#### **Situering**

Het deelproject regionaal bedrijventerrein R4 Merelbeke situeert zich in de zuidelijke rand van het grootstedelijk gebied Gent tussen de Ringvaart/R4 en de autosnelweg E40 op het grondgebied van de gemeente Merelbeke.

De ligging van het deelproject in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Situering deelprojecten' als '3D R4 Merelbeke'.

#### **Ruimtelijke context**

Het deelproject is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van verschillende belangrijke lijninfrastructuren, nl. de noord-zuid georiënteerde E17 en de west-oost gerichte E40 en Ringvaart/R4. Ten westen van de Hundelgemsesteenweg is de R4-buitenring nog niet gerealiseerd. Vanaf de Hundelgemsesteenweg richting Melle is dat wel het geval. De aansluiting op de R4-buitenring, de E40 en (via het klaverblad) de E17 wordt geoptimaliseerd. De aansluiting op de R4 binnenring is vandaag niet ideaal.

De zone rond het klaverblad E17/E40 ten westen van het deelproject wordt ingenomen door (deels nog te ontwikkelen) regionale bedrijvigheid. Ten noorden van het deelproject ligt de woonwijk Flora, ten zuiden de kern van Merelbeke en aansluitend een landelijk gebied en de gebouwen van dierengeneeskunde van de UGent. De Schellebellebeek ontspringt ten zuiden van de E40 in een hoger gelegen gebied en mondt uit in de Schelde tij-arm. De Schellebellebeek doorsnijdt het deelproject.

#### **Bestaande feitelijke toestand**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 20.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

Het deelproject ligt ingesloten tussen de E40 in het zuidwesten en de Ringvaart/R4-buitenring in het noorden en oosten. In het westen grenst het gebied aan de AXESS-site. De westelijke grens is loopt samen met de Scheldetij-arm. In het oosten wordt het gebied begrensd door het knooppunt dat de R4 en de E40 met elkaar verbindt en tevens de grens vormt van het grootstedelijk gebied.

Het is een relatief sterk versnipperd gebied met een menging van verschillende activiteiten. Het is een nat gebied dat gedraineerd wordt via verscheidene grachten (Schellebellebeek, Heistraatgracht). Het bodemgebruik is sterk gediversifieerd en gefragmenteerd. Verschillende deelgebieden met elk een eigen karakter kunnen onderscheiden worden:

- Tussen het kantorenpark Axxes en de Fraterstraat ligt het Vlerkbos. Het is een biologisch waardevol<sup>39</sup> bosfragment dat vroeger deel uitmaakte van een kasteelpark. In dit gebied zijn een bedrijf (Sofico-software-engineering), de gemeentelijke muziekschool en een buitenschoolse kinderopvang gelegen.

---

<sup>39</sup> Instituut voor Natuurbehoud (1998-2003) Biologische waarderingskaart versie 1.0- 2.0 – 2.1

- Tussen de Fraterstraat en de Heistraatgracht ligt een deelgebied met twee tuincentra (De Orangerie en Euro-tuin). Naast deze twee tuincentra zijn er nog een aantal oude serres, enkele braakliggende percelen en woningen langs de Fraterstraat gelegen.
- Het gedeelte tussen de Heistraatgracht en de Heidestraat kent een vrij divers bodemgebruik. Er is een carpoolparking, een braakliggend perceel, een akker, een weiland en een actief landbouwbedrijf. Langs de westelijke zijde van de Heidestraat liggen een vijftal woningen en een oud herenhuis met park en boomgaard. Ook de Schellebellebeek en de Rodsenheirwegbeek liggen in dit deelgebied.
- Een laatste gebied is gelegen tussen de Heidestraat en de verbinding tussen E40 en R4. De Heidestraat is via een brug verbonden met het gebied ten zuiden van de E40. Ten noorden van de Van Laetestraat ligt het bedrijf DHL, ten zuiden het Zoölogisch Instituut van de UGent. De site wordt momenteel onderbenut: de gebouwen liggen verspreid tussen weilanden en een aantal gebouwen (oude stallen) worden niet meer gebruikt. Langs de oostelijke zijde van de Heidestraat liggen een aantal woningen en een winkel (Chocolaterie Marioca).

### Bestaande juridische toestand deelproject (en omgeving)

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 20.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 20.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Heiwijk – Merelbeke – MB 30.05.1994
Verkavelingsvergunning	V713 – 21.10.1977

- Voor het deelproject zijn er geen vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- De verschillende bestemmingszones zijn:
  - het gebied tussen de Hundelgemsesteenweg en de Fraterstraat valt samen met de contouren van het BPA Heiwijk-Merelbeke;
  - de kleinhandelzaken en de woningen langs de Heidestraat zijn gelegen in agrarisch gebied;
  - het bedrijf DHL is gelegen in agrarisch gebied;
  - het Zoölogisch Instituut, de carpoolparking en het weiland ten zuiden van de Schellebellebeek/Rodsenheirwegbeek zijn gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- Twee woningen langs de westelijke zijde van de Heidestraat zijn gelegen in een goedgekeurde verkaveling (V713). De verkaveling wordt opgeheven, zodat voor alle woningen in het deelproject dezelfde voorwaarden gelden.

## 8.4.2 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

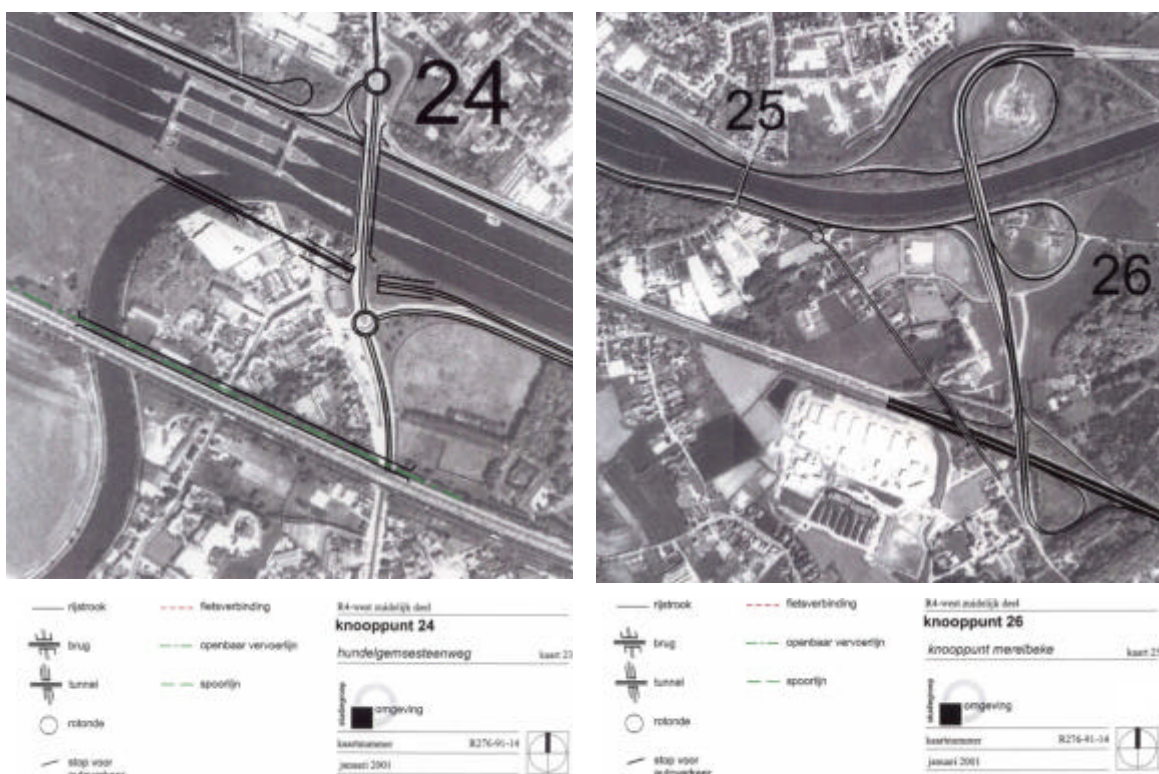
Volgende elementen uit de voorbereidende fase spelen een rol in de verdere afweging van de voorstellen voor dit gebied:

- Bij het aanduiden van nieuwe regionale bedrijventerreinen wordt uitgegaan van het maximaal multimodaal ontsluiten van de economische activiteiten. Nieuwe terreinen worden daar gelokaliseerd waar zij zowel goed bereikbaar zijn voor het vrachtverkeer als voor openbaar vervoer. Daarom wordt er voor geopteerd regionale bedrijvigheid bij voorkeur te koppelen aan de knooppunten van de openbaar vervoersassen met de R4, zoals het knooppunt R4/E40.
- Het terrein R4 Merelbeke omvat een oppervlakte van 12 ha.
- Het gebied wordt ontwikkeld als een gemengd regionaal bedrijventerrein op middellange termijn (2005-2007).
- In de voorbereidende fase werden volgende ontwikkelingsperspectieven voor het terrein aangehaald:
  - Ontwikkeling gericht op regionale bedrijven met een hoge autoafhankelijkheid;
  - de bestaande glastuinbouwbedrijven en tuincentra, die het profiel van het terrein ondersteunen worden in het bedrijventerrein geïntegreerd;
  - de Schellebellebeek wordt als ecologische corridor behouden en versterkt (behoud van het kasteelpark, het bos en de biologisch waardevolle zones);
  - de landschappelijke kwaliteiten (oude bomen, bosjes en dreven) worden behouden en mee opgenomen als landschappelijk concept bij de inrichting;
  - de aanwezige woningen kunnen behouden blijven in zoverre een leefbare situatie kan worden gegarandeerd en ze in te passen zijn in het bedrijventerrein;
  - de zone voor gemeenschapsvoorzieningen tussen de Heidestraat, R4 en E40, die thans voornamelijk in gebruik is door de UGent (Zoölogisch Instituut), kan op termijn geïntegreerd worden in een RO-gebied;
  - het voorziene containerpark kan tijdelijk op deze locatie worden ingericht maar wordt op termijn geherlokaliseerd omwille van de hogere kwaliteiten van het gebied.
- Volgens de streefbeeldstudie van de R4 <sup>40</sup> wordt de R4-buitenring vervolledigd. Langs heen de E40 wordt een tramlijn voorzien (tot aan de Fraterstraat), die zorgt voor een rechtstreekse verbinding met het station Gent Sint-Pieters. De Hundelgemsesteenweg is drager van een belangrijke openbaar vervoersas. De parallelweg aan de R4 (Guldensporenlaan) wordt via een rondpunt ter hoogte van de carpoolparking en de Hundelgemsesteenweg aangesloten op de R4-buitenring. Via een tweede rondpunt op de Hundelgemsesteenweg aan de overzijde van de Ringvaart, kan de R4-binnenring bereikt worden.

---

<sup>40</sup> Studiegroep Omgeving (december 2000), Streefbeeld R4-west zuidelijk deel i.o.v. Provincie Oost-Vlaanderen en A.W.V. Oost-Vlaanderen, kaart 23 en 24.





Uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (bijlage 4) blijkt dat dit terrein, onder meer door de aanwezige woningen, niet geschikt is voor inrichtingen waaraan belangrijke externe risico's verbonden zijn.

### 8.4.3 Gewenste ruimtelijke structuur

#### Visie

Omwille van de aanwezige (en de geplande) lijninfrastructuur is het deelproject R4/E40 een geschikte locatie voor regionale bedrijvigheid die een goede autobereikbaarheid vereist. Door de aanpassingswerken aan de R4 en de realisatie van een nieuwe verdeelweg (om de Hundelgemsesteenweg te ontlasten) zal de ontsluiting verbeteren.

De huidige gewestplanbestemmingen geven aan het gebied geen duidelijke ontwikkelingsrichting. Door middel van een wijziging van de bestemmingsvoorschriften kan in deze zone een dynamiek op gang gebracht worden, waarbij het gebied gefaseerd en op termijn kan evolueren naar een zone voor regionale bedrijvigheid. De fasering en de termijn zal afhangen van de mogelijkheden, die de bestaande feitelijke toestand op een bepaald moment biedt. De reeds bestaande bedrijvigheid kan behouden blijven. Ook uitbreiding is mogelijk voor de bestaande bedrijven. Uitbreiding van de kleinhandelsfunctie is op deze plaats niet gewenst. Indien nieuwe bedrijven zich hier wensen te vestigen, dan moeten het regionale bedrijven zijn. Op korte termijn bezit voornamelijk het deel grenzend aan de Heidestraat en de E40 perspectieven voor regionale bedrijvigheid. Op langere termijn liggen er ontwikkelingsperspectieven op de (ruimtelijk onderbenutte) UGent-site met het Zoölogisch Instituut. Het Zoölogisch instituut kan er uiteraard ook behouden blijven.

Bij de inrichting van de site wordt rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten (oude bomen, bosjes en dreven). Ze worden geïntegreerd en eventueel versterkt binnen een globaal landschappelijk concept.

Volgende sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied worden vooropgesteld:

### ***Behoud van de ecologische structuur opgebouwd rond de beken, de historische tuin en het loofbos***

De Heistraatgracht, Schellebellebeek, Rodsenheirwegbeek en het bestaand loofbosje tussen de carpoolparking en de E40 blijven behouden als een groene ecologische structuur, die de herenwoning met de bijhorende historische tuin, de glastuinbouw en de woningen langsheen de Heidestraat omsluiten. Kenmerkend zijn de bomenrijen langs de beken, die op een aantal plaatsen nog versterkt kunnen worden. Parallel met de beken kan eventueel een voet- en fietsweg aangelegd worden.

### ***Verzorgd contactvlak met de E40***

De passanten op de E40 hebben vandaag zicht op een erg ongeordend terrein. Het uitzicht vanaf de E40 is sterk bepalend voor het imago van de site. Het contactvlak tussen hoofdweg en bedrijventerrein wordt ontwikkeld als een strook met een verzorgd uitzicht die de beeldwaarde van de site op een kwaliteitsvolle wijze ondersteunt. Dit kan door middel van een architecturaal aantrekkelijke zichtwand.

### ***Gemengde zone tussen de Fraterstraat en de Heistraatgracht***

De zone tussen de Fraterstraat en de Heistraatgracht wordt bestemd voor regionale bedrijvigheid. De aanwezige commerciële activiteiten en de woonfunctie kunnen behouden blijven, maar de ontwikkeling van het volledige gebied voor regionale bedrijven is mogelijk. Om dat mogelijk te maken zullen de woningen geïntegreerd of verworven moeten worden. Er wordt een voorkeepsrecht voor de gemeente voorzien. Bijkomende kleinhandel of woningen zijn dus niet wenselijk. Voor de twee tuincentra is uitbreiding niet mogelijk. Werken in functie van de huidige activiteiten zoals het verbeteren van de bereikbaarheid en parkings of aanpassingen om milieuhygiënische redenen zijn wel mogelijk.

### ***Regionale bedrijvigheid langsheen de E40***

Het gebied langsheen de E40 en de Heidestraat wordt aangeduid als locatie voor nieuwe gemengde regionale bedrijvigheid. Direct palend aan twee verkeersaders (E40 en R4) is deze site geschikt voor regionale bedrijvigheid, die gebaat is bij een zichtlocatie. Ook de zone ten noorden van de Schellebellebeek wordt ontwikkeld in functie van regionale bedrijvigheid. De nodige aandacht moet hierbij besteed worden aan de buffering naar de omliggende zachte functies toe.

### ***Regionale bedrijvigheid langsheen de R4-buitenring***

Momenteel is er één bedrijf (DHL) gevestigd in deze zone. De uitbreidingsmogelijkheden die hier nu beperkt zijn worden door de herbestemming vergroot.

### ***Herlocalisatie van het Zoölogisch Instituut en heroriënteren van het terrein op termijn***

Het terrein en de gebouwen van het Zoölogisch Instituut van de UGent worden momenteel gekenmerkt door een minder intensief ruimtegebruik. Het gaat om onderzoeksactiviteiten. Deze activiteit is op het gemengd regionaal bedrijventerrein toegelaten zodat de aanwezigheid op zich geen probleem stelt. Op termijn zouden deze gebouwen kunnen gerherlocaliseerd worden naar de overzijde van de E40 op de site van diergeneeskunde van de UGent. De universiteit heeft op dit ogenblik geen plannen in die richting.

## **8.4.4 Begrenzing van het deelproject**

Het deelproject regionaal bedrijventerrein R4/Merelbeke wordt begrensd door de Fraterstraat in het westen, de Guldensporenlaan in het noorden, het op- en afrittencomplex R4/E40 in het oosten en de autosnelweg E40 in het zuiden.

## **8.4.5 Acties ter realisatie**

Voor het volledige gebied moet een inrichtingsstudie opgemaakt worden, waarin de inrichting van het gebied verder wordt gespecificeerd. De buffering t.o.v. de woningen, de afwerking naar het contactvlak met de E40 en de ontsluiting moeten o.m. aan bod komen.



Voor de woningen wordt een voorkooprecht voor de gemeente ingesteld.

#### **8.4.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 20  
Deelproject R4 Merelbeke (3D)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein.

Het gebied R4 Merelbeke wordt bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein. In dit gebied zijn vandaag reeds bedrijven, woningen, kleinhandelszaken en een onderzoeksinstelling van de UGent gevestigd. De herbestemming van het terrein kan een dynamiek op gang brengen, waardoor het terrein op termijn kan evolueren naar een regionaal bedrijventerrein. De locatie is vooral geschikt voor regionale bedrijven die behoefte hebben aan een goede auto-bereikbaarheid gekoppeld aan een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Beide aspecten zullen in de toekomst geoptimaliseerd worden door afhankelijkheid.

Activiteiten die noodzakelijk zijn voor de hoofdactiviteit zoals geïntegreerde kantoor- of verkoopsruimte, huisvesting van bewakingspersoneel, zijn toegelaten. Het is aangewezen deze activiteiten maximaal te integreren in de bedrijfsgebouwen en gemeenschappelijk in te richten voor meerdere bedrijven (bijvoorbeeld gemeenschappelijk parkeren).

Bestaande lokale bedrijven (schrijnwerkerij) kunnen behouden blijven, verbouwd en uitgebreid worden.

Bestaande gemeenschapsvoorzieningen kunnen behouden blijven, verbouwd en uitgebreid worden. De Park & Ride en het zoölogisch instituut (Universiteit Gent) behoort tot de toegelaten activiteiten. Het is evenwel niet de bedoeling het terrein te ontwikkelen voor onderzoeksactiviteiten. Dezelfde regeling als voor de bestaande kleinhandel is van toepassing. Behoud en aanpassing op het eigen terrein is mogelijk, uitbreiding op aanpalende percelen niet.

De bestaande commerciële activiteiten (tuincentra) kunnen blijven bestaan en ingepast worden in de ontwikkeling van het terrein. De kleinhandel kan behouden blijven zonder uitbreidingsmogelijkheden (parkeren en verkoop). Aanpassingen op het bestaande terrein zijn wel mogelijk.

Nieuwe bedrijfsactiviteiten worden dus enkel toegelaten als het regionale bedrijven betreft.

Volgende bedrijfsactiviteiten passen niet in het gewenst profiel van dit regionaal bedrijventerrein en zijn niet toegelaten: afvalverwerking, autonome kantoren en Seveso-bedrijven. De cel veiligheid van Aminal beschikt over de nodige informatie voor de beoordeling van aanvragen van Seveso-bedrijven (niet-toegelaten).

Gemengde regionale bedrijvigheid

Behoud van kleinhandelszaken en zoölogisch instituut zonder uitbreidingsmogelijkheden

Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande lokale bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen.

Niet toegelaten activiteiten: afvalverwerking, autonome kantoren, Seveso-bedrijven

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- dienstverlening aan bedrijven.

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;

De bestaande kleinhandelsactiviteiten kunnen behouden en verbouwd worden zonder uitbreiding van de verkoopsoppervlakte en parkeermogelijkheden.

Bestaande lokale bedrijven en bestaande gemeenschapsvoorzieningen kunnen behouden blijven, verbouwd en uitgebreid worden.

Het verbouwen en herbouwen van bestaande serres voor landbouwproductie binnen het vergunde volume of het uitbreiden ervan, kan worden toegestaan. Nieuwe glastuinbouwbedrijven zijn niet toegestaan.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten :

- Afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- Autonome kantoren;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Ruimtelijke opties

Voor regionale bedrijventerreinen geldt in principe een minimale perceelsoppervlakte van 5.000 m². Voor bestaande bedrijven en voor hun uitbreiding kan hierop een uitzondering toegestaan worden. Gezien de beperkte beschikbare ruimte kunnen ook kleinere percelen voorzien worden om de beschikbare ruimte optimaal te benutten.

- Bij de inrichting van de site staat duurzaam, dus zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik centraal. Er worden kwaliteitscriteria ingevoerd die bij de beoordeling van vergunningen en verkavelingen moeten getoetst worden:
- De afvoer van het hemelwater en de verminderde infiltratie door het verharde oppervlak is een belangrijk element bij de beoordeling van aanvragen.
  - Compact en intensief bouwen wordt gestimuleerd. Het is wenselijk dat gebouwen zoveel mogelijk geschakeld worden en dat er gebruik gemaakt wordt van verschillende bouwlagen. Streven naar creatieve oplossingen voor ruimtebesparing voor parkeerplaatsen en het gemeenschappelijk gebruiken van infrastructuur wordt aangemoedigd.
  - Gegroepeerd parkeren of in parkeergebouwen;
  - De impact op mobiliteit;
  - Groenaanleg en de mate waarin rekening wordt gehouden met de bestaande landschappelijke kwalitatiten (oude bomen, bosjes en dreven); kernmerkend voor deze site zijn de bomenrijen langs de beken, die op een aantal plaatsen nog versterkt kunnen worden. Zo kan langsheen de Schellebellebeek /Rodseneirwegbeek een groene strook worden uitgebouwd, die fungeert als buffer naar de (te ontwikkelen) regionale bedrijvigheid ten zuiden ervan.
  - Archeologische sporen
  - Het contactvlak tussen hoofdweg en bedrijventerrein; het is wenselijk dat deze strook wordt ontwikkeld als een strook met een verzorgd uitzicht die de beeldwaarde van de site op een kwaliteitsvolle wijze ondersteunt. Afhankelijk van de locatie en de aanwezige functies kan dit door middel van bijvoorbeeld een groenscherm of een architecturaal aantrekkelijke zichtwand

De inrichtingsstudie is bedoeld als instrument om de ruimtelijke samenhang van het gebied te bewaken. De ontwikkeling van het terrein kan gefaseerd gebeuren. De inrichtingsstudie kan in zo’n geval verschillen voor het te ontwikkelen deel en de rest van het terrein. Voor het te ontwikkelen gedeelte is de concrete ontwikkeling gekend en kan ze duidelijk weergegeven worden. Voor de overige delen is het van belang aan te geven hoe de beoogde ontwikkeling van de te ontwikkelen fase het optimaal functioneren van de overige delen mogelijk maakt en er in elk geval geen hypotheek oplegt.

De voorschriften van de bestaande verkavelingen worden opgeheven voor de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften

Minimale perceelsoppervlakte

Beoordelingscriteria

Opmaak van een inrichtingsstudie

Opheffen van verkavelingsvergunningen

Stedenbouwkundige voorschriften

De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen en voor bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen en in functie van optimaal ruimtegebruik.

- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
  - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
  - het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
  - parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
  - bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden.
  - Impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid

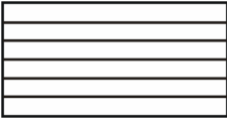
Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

1. V713 – 21.10.1977

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bouwvrije strook

De gearceerde strook wordt vrijgehouden van bebouwing in functie van de naastgelegen hoofdweg. In

Ruimtelijke opties	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften
--------------------	---

Stedenbouwkundige voorschriften
---------------------------------

deze strook is de aanleg van (ondergrondse) leidingen en wegen toegestaan.

In het gebied komen langs de Fraterstraat en Heidestraat, groepen van woningen, woningen met grote tuinen en geïsoleerde woningen voor. Sommige van deze woningen zijn vandaag reeds omringd door commerciële bedrijven, door productiebedrijven of door andere activiteiten. Om een rationele aanleg van een regionaal bedrijventerrein mogelijk te maken wordt het mogelijk gemaakt om woningen of groepen van woningen in het bedrijventerrein op te nemen. Het behouden van alle woningen en het voorzien van voldoende buffering van alle woningen zou leiden tot een zeer grote versnippering van de beschikbare ruimte. Daarom wordt ervoor geopteerd om de woningen, met de volledige (meestal ruime) tuinen op te nemen als woongebied nabestemming regionaal bedrijventerrein. De bewoners kunnen er dus voor opteren de woonfunctie (tijdelijk) te behouden. Daartoe worden mogelijkheden tot verbouwing geboden. Herbouwen en uitbreiden is niet toegestaan.

Woningen worden beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen.

**Behoud van bestaande woningen binnen bestaand volume, nabestemming bedrijvigheid**

**Voorkooprecht voor de gemeente  
Merelbeke voor de bestaande woningen**



**Artikel 2: Woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein**

In dit gebied kunnen bestaande woningen langs de Heidestraat en de Fraterstraat behouden blijven. Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar:

- Het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

Voor bedrijfswoningen gelden de bepalingen overeenkomstig het stedenbouwkundig voorschrift gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 1). Het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.

Het gebied kan, als nabestemming, ontwikkeld worden als regionaal bedrijventerrein. De bepalingen voor het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn dan van toepassing.

Op de percelen gelegen binnen het woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein is een recht van voorkoop voor de gemeente als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing.

## **8.5 Gemengd regionaal bedrijventerrein 't Eilandje (Plan 21 – Zwijnaarde, Gent)**

### **8.5.1 Bestaande ruimtelijke structuur**

#### **Situering**

Het deelproject 't Eilandje situeert zich net ten oosten van de E17 en de verkeerswisselaar E17/E40 op het grondgebied van Zwijnaarde (Gent).

De ligging van het deelproject in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Situering deelprojecten' als 3E – 't Eilandje.

#### **Ruimtelijke context**

Het terrein heeft een specifieke ligging als een eiland ingesloten tussen de Schelde en de tij-arm tussen de Boven-Schelde en de Ringvaart. De structuurbepalende elementen zijn:

- de E40 die het gebied op een tallud van oost naar west doorkruist, de E17 ten westen van het gebied en de verkeerswisselaar E17/E40 vlakbij het deelproject.
- de Scheldevallei waarin het deelproject is gelegen. In het gebied zijn relictten van de waardevolle Scheldevallei aanwezig.
- het gebied ten noorden van het deelproject en de Ringvaart met belangrijke natuurwaarden;
- de Ringvaart en de R4 ten noorden van het deelproject. Ten noorden van de Ringvaart ligt de binnenring, ten zuiden de buitenring. Ter hoogte van het deelproject zal de R4-buitenring afgewerkt worden (verbinding richting Merelbeke/Melle);
- de uitloper van de kern van Merelbeke ten oosten en de kern van Zwijnaarde ten westen van het deelproject. De Adolphe della Faillelaan (ten zuiden van het deelproject) verbindt beide kernen met elkaar;
- de bedrijventerreinen ten noorden en ten westen van het deelproject.

#### **Bestaande feitelijke toestand deelproject**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 21.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

Het deelproject 't Eilandje, wordt praktisch volledig omringd door water. In het noorden grenst het gebied aan de Ringvaart, in het westen aan het Scheldekanaal van Zwijnaarde, in het oosten en het zuiden aan de Schelde tij-arm.

De ontsluiting van het terrein is nu volledig gericht op de as A. della Faillelaan-Zwijnaardsesteenweg (N469), in de zuidwestelijke uithoek van het deelproject. De N469 verbindt de kernen van Zwijnaarde en Merelbeke. De N469 wordt gekenmerkt door de menging van economisch en woonverkeer.

De E40 Brussel-Oostende doorsnijdt het gebied van oost naar west, waardoor het wordt opgedeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel.

Momenteel zijn enkel in het zuidelijk gedeelte bedrijfsactiviteiten en een waterzuiveringsinstallatie gevestigd. De overige percelen in het gebied liggen braak. De sanering van het terrein (stortbekkens voor viscoseslib) is grotendeels afgerond. Het gedeelte ten noorden van de E40 is in landbouwgebruik.

## Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 21.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 21.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.

### Bestaande juridische toestand

#### Type

Gewestplan

Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)

Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen)

Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud

GEN 216 – de vallei van de Bovenschelde Noord BVR 18.07.2003

- In het gebied komen verschillende bestemmingszones voor. Van zuid (grenzend aan de A. della Faillelaan) naar noord (Ringvaart) zijn dit buffergebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, industriegebied, kmo en ambachtenzone, bijzonder reservatiegebied en teleport. Ten zuiden van de Ringvaart is de zone bestemd als reservatiedienstbaarheidsgebied voor de realisatie van de vervollediging van de R4. De bedrijfsgebouwen zijn gelegen in industriegebied.
- Voor het deelproject zijn er geen BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. De ecologisch waardevolle vallei van de Bovenschelde (Merelbeekse Scheldevallei) is afgebakend als GEN.
- Er zijn geen goedgekeurde verkavelingen in het deelproject.

## 8.5.2 Relevante inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Volgende elementen uit de voorbereidende fase spelen een rol bij de opmaak afweging van de voorstellen voor dit gebied:

- Het ruimtelijk structuurplan Gent (M.B. 9 september 2003) voorziet een ontwikkeling van 't Eilandje als een gebied voor regionale (kennis)bedrijvigheid.
- De terreinen hebben een specifieke bestemming (gekend als Teleport) die vandaag niet meer aansluit bij de behoefte in het grootstedelijk gebied. Fasiver<sup>41</sup>, de eigenaar van het gebied, heeft -in overleg met de stad Gent- een masterplan voor de site laten opmaken door Studiegroep Omgeving en Buck Consultants. Dit masterplan doet onder meer uitspraken over de sanering, het economisch profiel van het terrein en de gewenste activiteiten, de ontsluiting en aansluiting op de R4, de inrichting van het terrein met ingrepen in functie van de Scheldevallei, zuinig ruimtegebruik en het gebruik van de blackpoint als landmark. Het masterplan vormt de inhoudelijke basis voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

<sup>41</sup> Studiegroep Omgeving en Buck Consultants (september 2003), Masterplan Eilandje, in opdracht van FASIVER.



- In de streefbeeldstudie van de R4 wordt ter hoogte van het deelproject 't Eilandje de vervollediging van de R4-buitenring op langerer termijn (2008-2010) voorzien. Deze ingreep maakt de ontwikkeling van deze terreinen mogelijk. Het deelproject 't Eilandje wordt ontsloten via een parallelweg met de R4, die via een rond punt aantakt op de R4-buitenring. Intern wordt het gebied ontsloten op de weg langsheen het Scheldekanaal van Zwijnaarde<sup>42</sup>. De gedeeltelijke realisatie van de R4, van het knooppunt E40-E17 tot op 't Eilandje is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.



Uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport blijkt dat het niet aangewezen is op dit terrein de inplanting van Seveso-inrichtingen toe te laten. De Seveso II-richtlijn stelt immers dat, waar mogelijk, voldoende afstand moet gehouden worden tussen Seveso-inrichtingen en hoofdvervoersroutes. Door de nabijheid van de E40, de E17 en de geplande R4 komt het noordelijke gedeelte van 't Eilandje niet aanmerking voor Seveso-inrichtingen. Met betrekking tot het zuidelijke gedeelte worden onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten gepland. Een zuinig ruimtegebruik, een dichte bebouwing met een mogelijk hoge personendichtheid zijn eigen aan dergelijke ontwikkelingen. Hierdoor is ook het zuidelijke gedeelte van het terrein minder geschikt voor de inplanting van Seveso-inrichtingen.

### 8.5.3 Gewenste ruimtelijke structuur

#### Visie

Rekening houdend met de marktsituatie en de huidige (achterhaalde) gewestplanbestemmingen wordt een herbestemming voorgesteld voor het deelproject 't Eilandje naar een zone voor gemengde regionale bedrijvigheid. Het gemengd regionaal bedrijventerrein is aan de kanaalzijde bij voorkeur bestemd voor watergebonden industriebedrijven van regionaal belang. Het volledig voorbehouden van het terrein voor watergebonden activiteiten is niet mogelijk. Daarnaast komen kantoorachtigen voor dienstverlenende bedrijvigheid (dienstverlening van bedrijf aan bedrijf), onderzoeks- en ontwikkelingscentra, kennisintensieve productie van goederen, op- en overslag, voorraadbeheer en groupage en fysieke distributie in aanmerking. Een aantal bestemmingen (kleinhandel, autonome kantoren, agrarische productie, opslag in open lucht, met uitzondering van containers voor de watergebonden industrie, productie en verwerking in open lucht, SEVESO-bedrijven) worden expliciet verboden.

<sup>42</sup> Studiegroep Omgeving (december 2000), Streefbeeld R4-west zuidelijk deel. In opdracht van Provincie Oost-Vlaanderen en A.W.V. Oost-Vlaanderen,

Bovenvermelde bestemmingen kunnen slechts gerealiseerd worden wanneer ten laatste samen met de realisatie van deze bestemmingen aan een aantal randvoorwaarden is voldaan:

- de sanering van het betreffende deelgebied (in uitvoering)
- de realisatie van de nodige ontsluitingen
- de inpassing van het terrein in de omgeving; belangrijk in deze zin is de (visuele) wisselwerking tussen het gebied en de omgeving, meer specifiek de zuidelijker gelegen ecologisch waardevolle Scheldevallei, d.m.v. een ecologische infrastructuur.

De visie wordt vertaald naar ruimtelijke concepten voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze ruimtelijke concepten zijn aldus de sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De volgende ruimtelijke concepten worden vooropgesteld:

### **Ruimtelijke concepten**

#### ***Ontsluiting van het bedrijventerrein gericht naar de nog te realiseren R4-buitenring <sup>44</sup>***

Tussen de Zwijnaardsesteenweg en de Hundelgemsesteenweg werd de R4-buitenring nooit gerealiseerd. De bedrijven in de omgeving van het klaverblad E40/E17, alsook het terrein 't Eilandje, worden momenteel ontsloten via de as A. della Faillelaan-Zwijnaardsesteenweg. Deze as verbindt de kernen van Zwijnaarde en Merelbeke. De kernen ondervinden belangrijke hinder van het verkeer van en naar de bedrijven. Om deze hinder te vermijden wordt voorgesteld het economisch verkeer te scheiden van het woonverkeer. Concreet betekent dit dat het bedrijfsverkeer wordt afgesloten van de A. della Faillelaan-Zwijnaardsesteenweg. Het terrein wordt ontsloten via een nieuwe aftakking van de doorgetrokken R4. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande onderdoorgang ter hoogte van het kanaal van Zwijnaarde. De hoofdontsluiting van het terrein loopt parallel met de E40. De kavels worden bereikbaar via een haakse infrastructuur, ingebed in de groene stroken. De eenvoud van de totaalopzet garandeert een grote leesbaarheid en maakt een verregaande fasering mogelijk

De gedeeltelijke realisatie van de R4-buitenring is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het terrein. Een tijdelijk behoud van de ontsluiting via de della Faillelaan voor bestaande activiteiten blijft mogelijk zolang de nieuwe ontsluiting niet gerealiseerd is.

#### ***Inpassing in de omgeving***

Het bedrijventerrein wordt georganiseerd via een strokenverkaveling. Deze opzet zorgt voor een aanvaardbare ritmiek tussen open en gesloten, tussen 'groen' en 'paars'. Door het opvoeren van de contrasten tussen open en gesloten stroken wordt de aanwezigheid van groene assen manifest gemaakt. De belangrijkste basiskenmerken van het terrein worden gerespecteerd door het openhouden van lange zichtlijnen. Het zichtbaar en voelbaar houden van de ligging van het plangebied binnen de Scheldevallei is een belangrijk uitgangspunt van het plan.

#### ***Een gezoneerde invulling van het bedrijventerrein gescheiden door groenstroken***

Inspelend op de kwaliteiten van het terrein wordt een zonering ingevoerd voor de verschillende doelgroepen van bedrijvigheid. Zonder te vervallen in een strikte scheiding van de soorten bedrijvigheid is een zekere clustering noodzakelijk. Dit komt de herkenbaarheid, de logistiek en de ruimtelijke beeldvorming ten goede. Zo is het logisch om de zone aan de E40 voor te behouden aan bedrijven die waarde hechten aan hun uitstraling en representativiteit. De zone aan het kanaal van Zwijnaarde wordt gereserveerd voor watergebonden activiteiten. De zone langs de tijarm is zeer geschikt voor een kleinschalige invulling van bedrijfsgebouwen die waarde hechten aan een 'groen' imago. Het grote middengebied leent zich op zijn beurt voor grootschalige (logistieke) bedrijven.

De verschillende zones bedrijvigheid zijn van elkaar gescheiden door groenstroken. De groenstroken zorgen voor maat en geleiding in het bedrijventerrein. De forse groenmaat herbergt alle noodzakelijke ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. De open einden zorgen voor oriëntatie en geven perspectieven naar de ruimere omgeving.

---

<sup>44</sup> Dit concept is gebaseerd op de streefbeeldstudie voor de R4. Studiegroep Omgeving (december 2000) Streefbeeld R4-west zuidelijk deel. I.o.v. Provincie Oost-Vlaanderen en A.W.V. Oost-Vlaanderen



Niet alleen een duidelijke profilering van de buitenrand van het deelproject, maar ook van de randen van de verschillende zones komt de herkenbaarheid en de oriëntatie ten goede.

### ***Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik***

In de hoofdstructuur van het terrein is zoveel mogelijk ruimte dubbel gebruikt. Hierdoor is het terrein efficiënt en intensief opgezet. Binnen dit concept past ook de nadruk op de logistieke kwaliteit van het terrein ten behoeve van de verschillende bedrijven en bedrijvensectoren. Oplossingen voor verkeer, regels voor bebouwing, ruimte voor het bedrijf, de plaats van de verschillende typen bedrijven zijn steeds op een rationele organisatie van de ruimte gebaseerd. Vanuit dezelfde filosofie wordt de blackpoint gerecupereerd als beelddrager en worden bouwvrije zones gebruikt voor infrastructuur en parkeren.

Zuinig ruimtegebruik wordt o.a. bewerkstelligd door het verplicht bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en op minimum één perceelsgrens bouwen, en het groeperen van het parkeren van personenwagens.

### **8.5.4 Begrenzing van het deelproject**

Het deelproject 't Eilandje, grenst in het noorden aan de Ringvaart, in het westen aan het Scheldekanaal van Zwijnaarde en in het oosten aan de Scheldetij-arm. In het zuiden valt de grens samen met de grens tussen de gewestplanbestemmingen tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en industriegebied.

### **8.5.5 Acties ter realisatie**

- Gedeeltelijke realisatie R4 buitenring en ontsluiting terrein.
- Sanering (in uitvoering).

### **8.5.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 21  
Deelproject ' t Eilandje (3E)

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Rekening houdend met de marktsituatie en de huidige (achterhaalde) gewestplanbestemmingen wordt het Eilandje herbestemd naar een zone voor gemengde regionale bedrijvigheid.

De ontwikkeling van het gebied zal wellicht afzonderlijk gebeuren voor de zone ten zuiden en ten noorden van de E40. De ontwikkelingsmogelijkheden als bedrijventerrein zijn gelijkaardig. In het deelgebied noord is nog ruimte nodig voor de aanleg van de R4-buitenring.

Het gemengd regionaal bedrijventerrein is aan de kanaalzijde bij voorkeur bestemd voor watergebonden industriebedrijven van regionaal belang. Daarnaast komen kantoorachtigen voor dienstverlenende bedrijvigheid, onderzoeks- en ontwikkelingscentra, kennisintensieve productie van goederen, op- en overslag, voorraadbeheer en groupage en fysieke distributie in aanmerking.

In functie van het gewenste profiel van dit terrein zijn autonome kantoren, kleinhandel, agrarische productie (land- en tuinbouwbedrijven) en Seveso-bedrijven niet toegelaten.

Deze bestemmingen kunnen enkel gerealiseerd worden wanneer voldaan is aan volgende voorwaarden:

- het betreffende deelgebied moet gesaneerd zijn;
- de nodige ontsluitingen moeten gerealiseerd zijn; hier kan een uitzondering gemaakt worden voor de percelen gesitueerd ten westen van de Geizegemstraat, onder meer het terrein van het vroegere Fischer staal, om leegstand te vermijden en vermits dit beperkte terrein relatief los van de rest van het deelgebied kan ontwikkeld worden.

Ontwikkeling van twee deelgebieden: noord en zuid

Zone voor gemengde regionale bedrijvigheid

Uitgesloten activiteiten

Randvoorwaarden voor ontwikkeling

Stedenbouwkundige voorschriften.



Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Het gemengd regionaal bedrijventerrein 't Eilandje bestaat uit 2 deelgebieden:

- deelgebied noord, ten noorden van de bestaande autosnelweg E40;
- deelgebied zuid, ten zuiden van de bestaande autosnelweg E40.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:

- dienstverlenende bedrijvigheid;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en kennisintensieve productie van goederen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- watergebonden industrie (productieactiviteiten).

Volgende activiteiten zijn toegelaten :

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- agrarische productie;
- opslag in open lucht, met uitzondering van containers voor de watergebonden industrie;
- productie en verwerking in open lucht.
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Bovenvermelde bestemmingen kunnen in een deelgebied slechts gerealiseerd worden voor zover volgende bestemmingen in dit deelgebied ten laatste samen met bovenvermelde bestemmingen worden gerealiseerd:

- de voor vermelde bedrijven noodzakelijke ontsluiting en minstens 1 doorsteek voor fietsers en voetgangers onder de bestaande autosnelweg E40; de bestaande activiteiten en het gebied ten westen van de Geizegemstraat kunnen ontwikkeld worden waarbij tijdelijk gebruik gemaakt wordt van de huidige bestaande ontsluiting (A. Della Faillelaan);
- ecologische infrastructuur in het bedrijventerrein bestaande uit: structuurbepalend groen in het

Ruimtelijke opties.

- het terrein moet in de omgeving ingepast worden. Belangrijk in deze zin is de (visuele) wisselwerking tussen het gebied en de omgeving, meer specifiek de zuidelijker gelegen ecologisch waardevolle Scheldevallei, d.m.v. een ecologische infrastructuur.
- Voor het deelgebied zuid wordt voorafgaand aan de realisatie de aanwezige blackpoint vooraf civieltechnisch geïsoleerd.

De inrichtingsstudie is bedoeld als instrument om de ruimtelijke samenhang van het gebied te bewaken. De ontwikkeling van het terrein kan gefaseerd gebeuren. De inrichtingsstudie kan in zo’n geval verschillen voor het te ontwikkelen deel en de rest van het terrein. Voor het te ontwikkelen gedeelte is de concrete ontwikkeling gekend en kan ze duidelijk weergegeven worden. Voor de overige delen is het van belang aan te geven hoe de beoogde ontwikkeling van de te ontwikkelen fase het optimaal functioneren van de overige delen mogelijk maakt en er in elk geval geen hypotheek oplegt.

In opdracht van FASIVER is door Studiegroep Omgeving een masterplan uitgewerkt. Dit masterplan, dat ook de basis vormt voor de uitwerking van het voorliggende ruimtelijk uitvoeringsplan, is uiteraard ook een belangrijke referentie bij de opmaak van inrichtingsstudies.

In een gemengd regionaal bedrijventerrein wordt een minimale kavelgrootte van 5000 m² vooropgesteld om versnippering van de ruimte tegen te gaan en de terreinen daadwerkelijk voor te behouden voor grootschalige bedrijven met een bovenlokale uitstraling.

De verschillende zones bedrijvigheid zijn van elkaar gescheiden door groenstroken. De groenstroken zorgen voor maat en geleding in het bedrijventerrein. Deze forse groenmaat herbergt alle noodzakelijke ondergrondse en bovengrondse infrastructuur. De open einden zorgen voor oriëntatie en geven perspectieven naar de ruimere omgeving. Niet alleen een duidelijke profilering van de buitenrand van het deelproject, maar ook van de randen van de verschillende zones komt de herkenbaarheid en de oriëntatie ten goede.

In de hoofdstructuur van het terrein is zoveel mogelijk ruimte dubbel gebruikt. Hierdoor is het terrein efficiënt en intensief opgezet. Binnen dit concept past ook de nadruk op de logistieke kwaliteit van het terrein ten behoeve van de verschillende bedrijven en bedrijvensectoren. Oplossingen voor verkeer, regels voor bebouwing, ruimte voor het bedrijf, de plaats van de verschillende typen bedrijven zijn steeds op een rationele organisatie van de ruimte gebaseerd. Vanuit dezelfde filosofie wordt de blackpoint gerecupereerd als beelddrager en worden bouwvrije zones gebruikt voor infrastructuur en parkeren.

Zuinig ruimtegebruik wordt o.a. bewerkstelligd door het verplicht bouwen in meerder lagen, het maximaal bezetten van het perceel en op minimum één perceelsgrens bouwen, en het groeperen van het parkeren van personenwagens.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Opmaak van een inrichtingsstudie

Minimale kavelgrootte

Structuurbepalend groen

Inrichtingsprincipes

Zuinig ruimtegebruik

Stedenbouwkundige voorschriften.

- desbetreffende deelgebied (noord of zuid) van het bedrijventerrein en een natuurlijke oeverstrook langs de tij-arm van de Schelde in het desbetreffende deelgebied (noord of zuid van het bedrijventerrein);
- enkel voor wat betreft deelgebied zuid: sanering van de aanwezige blackpoint, met name de civieltechnische isolatie.

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project dat een terreinoppervlakte beslaat van meer dan twee ha of voor een nieuw bedrijf, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur, met speciale aandacht voor de gevels die naar de primaire weg R4, de bestaande autosnelweg E40 en de tij-arm gericht zijn. Per gebouwengroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal. Een harmonische afstemming met de andere gebouwengroepen, zowel qua kleur als qua volume, wordt nagestreefd

Met de lokale erftoegangswegen wordt structuurbepalend groen gebundeld. De aanplantingen gebeuren met streekeigen beplanting.

- Met het oog op zuinig ruimtegebruik moeten volgende inrichtingsprincipes worden nageleefd:
- het bouwen in meerdere lagen, het maximaal bezetten van het perceel en het bouwen op minimum één perceelsgrens;
  - parkeren gegroepeerd voor verschillende bedrijven; ondergronds parkeren en parkeren in een meerlagig gebouw of op het dak van een bedrijfsgebouw, voor zover de ondergrond het bouwtechnisch toelaat; per bedrijf kunnen maximum 10 parkeerplaatsen aansluitend bij het bedrijfsgebouw worden voorzien;
  - de bedrijfsgebouwen worden dusdanig gebouwd dat ze aanpasbaar zijn in functie van hergebruik.

- Afwijkingen zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Motieven hebben betrekking op:
- verplichtingen vanuit andere regelgeving;
  - de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten;
  - de gefaseerde opbouw van bedrijfsgebouwen.

Ruimtelijke opties.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein worden de principes van een duurzaam, rationeel watergebruik gehanteerd. De afvoer van hemelwater en de verminderde infiltratie door het verharde oppervlak kan ondervangen worden door zo veel mogelijk gebruik te maken van waterdoorlaatbare materialen en door het aanleggen van infiltratiegrachten. Gezien het zuidelijk deel een baggerspeciedeponie/stortplaats is, afgewerkt met een afdeklaag (inclusief drainagelaag) om afwatering te optimaliseren, is een afwijking van het principe van maximale infiltratie mogelijk, mits een goede motivatie en mits rekening wordt gehouden met verplichtingen vanuit anderen regelgeving.

Een goed en continu beheer om de kwaliteit te behouden is van groot belang. De rol van de beheerder bestaat in de eerste plaats uit het beheer van het terrein (onderhoud, (afval)management, beveiliging, enz.), maar kan zich ook uitbreiden, bijvoorbeeld tot het organiseren van collectief vervoer.

In de zone gemengd regionaal bedrijventerrein geldt het recht van voorkoop. Verschillende overheden kunnen het recht van voorkoop toepassen: de provincie, de stad Gent en het Vlaams Gewest.

Voor deelgebied zuid bestaat er reeds een overeenkomst tussen de eigenaars van de terreinen, met name de provincie en de stad, waarin een voorkooprecht is vastgelegd.

Tussen de Zwijnaardsesteenweg en de Hundelgemsesteenweg werd de R4-buitenring niet gerealiseerd. De bedrijven in de omgeving van het klaverblad E40/E17, alsook het terrein tij-arm, worden momenteel ontsloten via de as A. della Faillelaan-Zwijnaardsesteenweg. Deze as verbindt de kernen van Zwijnaarde en Merelbeke. De kernen ondervinden belangrijke hinder van het verkeer van en naar de bedrijven. Om deze hinder te vermijden wordt voorgesteld het economisch verkeer te scheiden van het woonverkeer. Concreet betekent dit dat het bedrijfsverkeer wordt afgesloten van de A. della Faillelaan-Zwijnaardsesteenweg. Het terrein wordt ontsloten via een nieuwe aftakking van de (geheel of gedeeltelijk) doorgetrokken R4. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande onderdoorgang ter hoogte van het kanaal van Zwijnaarde. De hoofdontsluiting van het terrein loopt parallel met de E40. De kavels worden bereikbaar via een haakse infrastructuur, ingebed in de groene stroken. De eenvoud van de totaalopzet garandeert een grote leesbaarheid en maakt een verregaande

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Rationeel watergebruik

Aanstellen van een beheerder

Recht van voorkoop

Ontsluiting gericht op primaire weg R4

Stedenbouwkundige voorschriften.

Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast.

- het waterbergend vermogen van de tij-arm mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet worden verminderd;
- hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd;
- hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem ; afwijkingen van dit principe zijn mogelijk voor het zuidelijk deel, op gemotiveerde basis en op basis van verplichtingen vanuit andere regelgeving.

Elk deelgebied wordt beheerd door één terreinbeheerder, of door een samenwerkingsverband van bedrijven en publieke instellingen dat optreedt als beheerder. Voor beide deelgebieden kan het gaan om dezelfde beheerder. Deze beheerder staat onder meer in voor de aanleg en het onderhoud van de verkeersinfrastructuur van het bedrijventerrein, van de ecologische infrastructuur, van de wegen voor niet-gemotoriseerd verkeer, van de uitzichtheuvel en van de natuurlijke oeverstrook

Grond- en pandenbeleid

Op het deelgebied noord is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld:

1. provincie , met inbegrip van de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM)
2. stad Gent, met inbegrip van het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB)
3. Vlaams Gewest

Op het deelgebied zuid is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld:

1. provincie
2. stad Gent, met inbegrip van het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB)

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Ontsluiting

Het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten via volgende verkeersinfrastructuren:

- één aansluiting (secundaire weg type II of lokale verbindingsweg) op (het nog (gefaseerd) aan te leggen (gedeelte van) de primaire weg R4; deze aansluiting is indicatief aangegeven op het grafisch plan;
- een lokale ontsluitingsweg langs weerszijden van en evenwijdig aan de bestaande autosnelweg E40; deze ontsluitingswegen bevinden zich op minimum 10 en maximum 30 meter uit de berm van de autosnelweg; beide ontsluitingswegen zijn minstens op één plaats met elkaar verbonden voor gemotoriseerd verkeer - deze verbinding is vlot bruikbaar voor vrachtverkeer - en op één plaats voor langzaam (fiets-)verkeer.
- lokale erftoegangswegen, hoofdzakelijk haaks op de lokale ontsluitingswegen.
- Er kan een uitzondering gemaakt worden voor de percelen ten westen van de Geizegemstraat, die via de A. Della Faillelaan ontsloten kunnen worden.

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

fasering mogelijk.  
Er kan een uitzondering gemaakt worden voor de percelen gesitueerd ten westen van de Geizegemstraat, onder meer het terrein van het vroegere Fischer staal, om leegstand te vermijden en vermits dit beperkte terrein relatief los van de rest van het deelgebied kan ontwikkeld worden.

Op de gesaneerde blackpoint kan een uitzichtheuvel gebouwd worden met een groene aanleg met een recreatief medegebruik. Het recreatief medegebruik van de uitzichtheuvel is enkel toegelaten voor zover het de hoofdbestemming als regionaal bedrijventerrein niet schaadt. De aanleg van fiets- en wandelparcours is in elk geval toegelaten. Op deze heuvel kan een object geplaatst worden, dat fungeert als blikvanger en oriëntatiepunt in het landschap.

In het masterplan wordt aangetoond dat een uitzichtheuvel met een hoogte tussen 55 en 65 m TAW wenselijk is. Daarvoor moet rekening gehouden worden met een grondoppervlakte van 3,5 ha tot 7 ha.

Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast in de ecologisch waardevolle Scheldevallei. Een zone langsheen de tij-arm van de Schelde wordt vrijgehouden van bebouwing en wordt ingericht als een natuurlijke oeverstrook langs de tij-arm van de Schelde. Bij de inrichting ervan wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Deze zone (of bepaalde delen van deze zone) is toegankelijk voor het publiek. De nodige infrastructuurwerken gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik moet mogelijk zijn.

Inrichten van een uitzichtheuvel

Aanleg van een natuurlijke oever

Stedenbouwkundige voorschriften.

Daarnaast is de realisatie van minimum één doorsteek voor fietsers en voetgangers onder de bestaande autosnelweg E40 in het verlengde van voornoemde secundaire weg of lokale verbindingsweg verplicht.



Uitzichtheuvel op gesaneerde blackpoint.

Op de civieltechnisch gesaneerde blackpoint is de realisatie van een verhoogd uitzichtpunt toegelaten. Het uitzichtpunt wordt gerealiseerd in de vorm van een heuvel met een groene aanleg. De aanplantingen gebeuren met een streekeigen beplanting. Het recreatief medegebruik van de uitzichtheuvel is toegelaten voor zover het de hoofdbestemming als regionaal bedrijventerrein niet schaadt. Op deze heuvel kan een object (landart) geplaatst worden dat al dan niet als uitzichttoren gebruikt kan worden. De plaatsing van telefoniemasten (G.S.M., U.T.M.S., enz.) op de uitzichtheuvel is verboden.



Natuurlijke oeverstrook langs de tij-arm van de Schelde

Langsheen de tij-arm van de Schelde wordt een natuurlijke oeverstrook aangelegd met een minimumbreedte van 15 m uit de waterlijn.

- In dit gebied zijn enkel volgende werken toegelaten:
- werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
  - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van dit gebied voor het publiek;
  - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
  - werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de technieken van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeleid.

Alle andere stedenbouwkundige handelingen zijn in dit gebied niet toegelaten.

De aanplantingen gebeuren met streekeigen oevergebonden beplanting. De aanleg gebeurt volgens een bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning te voegen beplantingsplan dat voor advies aan de gewestelijke overheidsinstantie bevoegd voor natuur wordt overgemaakt. Het beplantingsplan geeft in grondplan de bestaande en geplande plantensoorten weer met aanduiding van de bestaande en voorziene toegangen, verhardingen en de bestaande en voorziene aanplantingen met namen en hoeveelheden.

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

In het noorden van het bedrijventerrein wordt een ruime zone vrijgehouden voor de aan te leggen R4-buitenring.

Zone voorbehouden voor te realiseren primaire weg

Stedenbouwkundige voorschriften.

Uit het beplantingsplan moet het streekeigen karakter van de beplanting blijken.



Reservatiegebied

Binnen het aangeduide reservatiegebied kan de verdere uitbouw van de R4 gefaseerd gerealiseerd worden.

## **8.6 Gemengd regionaal bedrijventerrein Domo (Plan 21 – Zwijnaarde, Gent)**

### **8.6.1 Bestaande ruimtelijke structuur**

Het deelproject regionaal bedrijventerrein Domo is gelegen ter hoogte van de verkeerswisselaar E17/E40 op grondgebied van de deelgemeente Zwijnaarde (Gent). Het gebied situeert zich ten zuiden van de E40 en ten westen van het Kanaal van Zwijnaarde.

De ligging van het deelproject in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Situering deelprojecten' als '3F Domo'.

#### **Ruimtelijke context**

Het deelproject sluit aan bij het bedrijfsterrein van Domo. Het is gelegen op de overgang tussen stedelijke wijken (Zwijnaarde) en (grootschalige) bedrijventerreinen en grenst aan het kanaal van Zwijnaarde. De ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied worden bepaald door :

- het industrieterrein Zwijnaarde ten zuiden van het klaverblad E17/E40. Het bedrijventerrein bestaat uit twee gebieden langs weerszijden van de E17, met onder meer de vestiging van Domo en Gent Dredging langs het kanaal van Zwijnaarde;
- de Heerweg-Noord en de N469. Via deze wegen is het industrieterrein Zwijnaarde ontsloten. De west-oost georiënteerde N469 verbindt de kernen van Zwijnaarde en Merelbeke met elkaar.
- de Ringvaart en de R4 ten noorden van het deelproject. Ten noorden van de Ringvaart ligt de binnenring, ten zuiden de buitenring. Ter hoogte van het deelproject is de realisatie van de R4-buitenring voorzien.

#### **Bestaande feitelijke toestand deelproject**

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 21.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

Het deelproject ligt in het industrieterrein Zwijnaarde, in de zone omgeven door de E40 in het noorden, het Kanaal van Zwijnaarde in het oosten, de Adolphe della Faillelaan in het zuiden en de E17 in het westen. Het gebied maakt deel uit van het industrieterrein Zwijnaarde, dat zich uitstrekt langs weerszijden van de E17.

Het noorden van het gebied is ingenomen door het bedrijf Domo. Net ten zuiden van Domo ligt een bos met een vijver en een parking van Domo evenals twee kantoorgebouwen met coördinatiecentrum en infocentrum. Ter hoogte van de inham langs het Kanaal van Zwijnaarde ligt het baggerbedrijf Dredging Gent. De zone ten westen van de Nieuwescheldestraat en ten zuiden van Nederzwijnaarde (Vaartstraat) wordt ingenomen door woningen.

#### **Bestaande juridische toestand**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### **Kaart 21.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

##### **Kaart 21.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.



## Bestaande juridische toestand

### Type

Gewestplan

Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)

BPA

Kanaal van Zwijnaarde – Gent – MB 22.06.1994

- Voor het deelproject zijn er geen vogel- en habitatrictlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Het bedrijf Domo is volgens het gewestplan gelegen in de bestemmingszone industriegebied. Het bos met de vijver en de parking zijn gelegen in parkgebied. De parking is dus zonevreemd.
- Binnen het deelproject is het BPA Kanaal van Zwijnaarde – Gent gelegen. Het BPA wordt begrensd door de Nieuwescheldestraat, de A. della Faillelaan en het Kanaal van Zwijnaarde (tot op het breedste punt van de inham). Het BPA omschrijft verschillende bestemmingszones. Het bedrijf Dredging Gent is gelegen in een zone voor niet hinderlijke watergebonden bedrijvigheid. Andere bestemmingszones zijn: zone voor bouwvrije stroken, zone voor buffergroen en een aantal zones voor weginfrastructuur.
- In het deelproject zijn er geen goedgekeurde verkavelingen.

## 8.6.2 Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

Volgende elementen uit de voorbereidende fase spelen een rol in de verdere afweging van de voorstellen voor dit gebied:

- In de streefbeeldstudie van de R4-west zuidelijk deel is de ontsluiting van Domo en Heerweg-noord onderzocht<sup>45</sup>. Het bedrijventerrein Heerweg-noord is momenteel bereikbaar via de N469 en de Heerweg-Noord. De Heerweg-Noord verbindt Zwijnaarde met Gent. De N469 is een belangrijke verbindingssas tussen de kernen van Merelbeke en Zwijnaarde. Het verkeer van en naar deze bedrijventerreinen betekent een belangrijke hinder voor de woonkernen. Om deze hinder te vermijden wordt voorgesteld het economisch verkeer te scheiden van dat voor de woonkernen. Om dit te realiseren, wordt het bedrijventerrein afgesloten van de N469 en de N60. Deze wegen worden voorbehouden voor het verkeer van en naar de woonkernen en voor het openbaar vervoer. Het bedrijventerrein zal ontsloten worden via een weg langs de westelijke Schelde-oever, die via een rotonde zal aansluiten op de R4. Hiervoor zal de bestaande

Nieuwescheldestraat worden verbreed en rechtgetrokken. De kade langsheen het Scheldekanaal moet worden aangepast in functie van het economisch verkeer. De inham wordt gedempt.



<sup>45</sup> STUDIEGROEP OMGEVING( januari 2001), Streefbeeld R4-west zuidelijk deel, i.o.v. Provincie Oost-Vlaanderen en A.W.V. Oost-Vlaanderen.



- Door de nieuwe ontsluiting ontstaan, mits een herschikking van de eigen parking, uitbreidingsmogelijkheden voor Domo aansluitend bij het bestaande bedrijf.

Uit het Ruimtelijk Veiligheidsrapport blijkt dat Seveso-inrichtingen eventueel kunnen toegelaten worden, maar dat de keuze van de inplantingslocatie gekoppeld is aan de omvang van het extern risico verbonden aan de gevaarlijke stoffen. Bij deze keuze dient de ligging van woongebieden in het zuiden van het terrein in rekening genomen te worden.

### **8.6.3 Doelstellingen - Ontwikkelingsperspectieven**

Het deelproject moet de nodige uitbreidingsruimte bieden aan Domo. Deze ruimte kan gevonden worden op het terrein dat momenteel wordt ingenomen door bos en een parking van Domo en volgens het gewestplan is ingekleurd als parkgebied. Een herbestemming van het gebied naar regionaal bedrijventerrein is noodzakelijk. Deze doelstelling kan op korte termijn gerealiseerd worden. Bij de effectieve uitbreiding van Domo moet de nodige aandacht besteed worden aan de buffering naar het zuidelijk gelegen woongebied en dient maximaal rekening gehouden te worden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het kasteelpark met bos Scheldelinde.

Het verkeer van en naar het bedrijventerrein Heerweg-noord verloopt momenteel gemengd met het woonverkeer langsheen de N469 en de Heerweg-Noord. Het is wenselijk deze verkeersstromen te scheiden om de leefbaarheid in de woonkernen te verhogen. Het deelproject zal de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg voor het industrieterrein Zwijnaarde juridisch mogelijk maken. Aangezien deze ontsluitingsweg zal aantakken op de R4, kan de scheiding van het woon- en economisch verkeer pas gerealiseerd worden vanaf het moment dat de R4-buitenring is vervolledigd.

### **8.6.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenend grafisch plan 21

Deelproject DOMO (3F)

Ruimtelijke opties

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Het gebied ten zuiden van de huidige Domo-site wordt bestemd als regionaal bedrijventerrein. In principe gaat het om uitbreidingsruimte voor Domo. Om in de toekomst eventueel ander gebruik mogelijk te maken is een ruime groep van bedrijfsactiviteiten (van regionaal belang) toegelaten, gezien de ligging behoren watergebonden activiteiten ook tot de mogelijkheden.

Activiteiten die noodzakelijk zijn voor de hoofdactiviteit zoals geïntegreerde kantoor- of verkoopsruimte, onderzoeks- en ontwikkeling, huisvesting van bewakingspersoneel, zijn toegelaten. Het is aangewezen deze activiteiten maximaal te integreren in de bedrijfsgebouwen. Op de huidige bedrijfsite zijn reeds complementaire activiteiten, met name een kantoorgebouw (coördinatiecentrum Domo-groep) gevestigd. Deze activiteiten zijn toegelaten en kunnen verder ontwikkeld worden als onderdeel van de bedrijfsactiviteit.

Daarnaast wordt op dit terrein ook zogenaamde ‘Seveso-bedrijven’ (bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of stockeren) toegelaten op voorwaarde dat daardoor geen externe risico’s ontstaan. Om deze externe risico’s te kunnen beoordelen is advies van de cel Veiligheid van Aminal noodzakelijk..

Activiteiten waarvoor terreinen met een specifiek ruimtelijk profiel worden voorzien worden hier niet toegelaten : autonome kantoren, kleinhandel en agrarische productie (land- en tuinbouwbedrijven).

Aangezien het in principe gaat om uitbreiding van een bestaand bedrijf en een beperkte terreinoppervlakte is het opleggen van minimale perceelsoppervlakte niet wenselijk.

Het verkeer van en naar het industrieterrein Zwijnaarde verloopt momenteel gemengd met het woonverkeer langsheen de N469 en de Heerweg-Noord. Het is wenselijk deze verkeersstromen te scheiden om de leefbaarheid in de woonkernen te verhogen. Om dit te realiseren, wordt het bedrijventerrein afgesloten van de N469 en de Heerweg-Noord. Deze wegen worden voorbehouden voor het verkeer van en naar de woonkernen en voor het openbaar vervoer. Het industrieterrein Zwijnaarde zal ontsloten worden via een weg langs de westelijke Schelde-oever, die rechtstreeks zal aansluiten op de R4. Hiervoor zal de bestaande Nieuwescheldestraat worden verbreed en rechtgetrokken. De kade langsheen het Scheldekanaal moet worden aangepast in

Regionaal bedrijventerrein

Complementaire activiteiten inherent aan een gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten

Agrarische productie, autonome kantoren en kleinhandel niet toegelaten

Nieuwe ontsluitingswegenis Industrierrein Zwijnaarde

Stedenbouwkundige voorschriften



Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie;
- verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen;
- afvalverwerking, met inbegrip van recyclage;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- dienstverlenende bedrijven (diensten aan bedrijven);
- watergebonden industrie (productieactiviteiten).

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken;
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, in zoverre de externe risico’s verbonden aan deze gevaarlijke stoffen aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de overheidsinstantie bevoegd voor veiligheidsrapportering.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- agrarische productie.

De ontsluiting van het gebied gebeurt via een te realiseren aansluitingsweg op de westelijke Schelde-oever naar het knooppunt 23 van de primaire weg R4-zuid. Het bedrijventerrein Heerweg-Noord wordt op de te realiseren aansluitingsweg op de westelijke Schelde-oever aangesloten via de Nieuwescheldestraat. De Nieuwescheldestraat wordt hiertoe verbreed en rechtgetrokken. De huidige ontsluiting van de bedrijven gevestigd in deze zone en op het bedrijventerrein ‘Heerweg-Noord’ kunnen tijdelijk behouden blijven tot op het ogenblik dat de nieuwe ontsluitingsweg op de westelijke Schelde-oever en de aanpassingen aan de Nieuwescheldestraat zijn gerealiseerd.

Ruimtelijke opties

functie van het economisch verkeer. De inham in het Scheldekanaal wordt gedempt.

Op termijn wordt een nieuw fietspad gerealiseerd aan de overzijde van de Schelde. Zolang dit fietspad niet is gerealiseerd is het behoud van een veilig fietspad op de huidige plaats noodzakelijk.

Er worden kwaliteitscriteria ingevoerd die bij de beoordeling van vergunningen en verkavelingen moeten getoetst worden: zorgvuldig ruimtegebruik, bouwen in meerdere lagen, gegroepeerd parkeren of in parkeergebouwen, waterbeheersing, kwaliteit van de inrichting en gebouwen, impact op mobiliteit.

- Bij de inrichting van de site staat duurzaam, dus zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik centraal. Er worden kwaliteitscriteria ingevoerd die bij de beoordeling van vergunningen en verkavelingen moeten getoetst worden:
- De afvoer van het hemelwater en de verminderde infiltratie door het verharde oppervlak is een belangrijk element bij de beoordeling van aanvragen.
  - Compact en intensief bouwen wordt gestimuleerd. Het is wenselijk dat gebouwen zoveel mogelijk geschakeld worden en dat er gebruik gemaakt wordt van verschillende bouwlagen. Streven naar creatieve oplossingen voor ruimtebesparing voor parkeerplaatsen en het gemeenschappelijk gebruiken van infrastructuur wordt aangemoedigd.
  - Gegroepeerd parkeren of in parkeergebouwen;
  - De impact op mobiliteit;
  - Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet maximaal rekening worden gehouden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het kasteelpark met bos Scheldelinde.

De voorschriften van het BPA Kanaal van Zwijnaarde (Gent) worden voor het deelproject opgeheven.

De woningen in de Nieuwe Scheldestraat buiten het deelproject worden gebufferd ten opzichte van de bedrijven door een verplichte met opgaand groen te beplanten bufferstrook. De realisatie van de buffer gebeurt gelijktijdig met de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Daarbij zal ook rekening gehouden moeten worden met de nieuwe ontsluitingsweg naar de R4 en mogelijke aanpassingen aan de Nieuwe Scheldestraat. De gebouwen en activiteiten die zich in de buffer bevinden kunnen dus behouden blijven zolang de uitbreiding van het bedrijventerrein niet gerealiseerd wordt.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Beoordelingscriteria

Opheffen voorschriften BPA

Stedenbouwkundige voorschriften

Zolang geen volwaardig fietsverbinding gerealiseerd is tussen de binnenstad en de vallei van de Beneden-Schelde op de oostelijke oever kunnen geen werken vergund worden die het functioneren van het bestaande fietspad op de westelijke Schelde-oever bemoeilijken of in het gedrang brengen. Het fietsverkeer langs de Schelde wordt ten allen tijde gescheiden van het economisch en/of gemotoriseerd verkeer door het voorzien van een afzonderlijk fietspad. Het inrichten van kades en laad- en losinfrastructuur is toegestaan voor zover het fietsverkeer er niet door gehinderd wordt.

- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
  - kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen. Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:
  - bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
  - parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;
  - bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.
  - impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.
- Bij de inrichting van het bedrijventerrein moet er maximaal rekening gehouden worden met de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden van het bestaande kasteelpark.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bufferstrook

De bufferstrook wordt beplant met dicht, streekeigen en hoogstammig groen in functie van het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de naastgelegen woningen. De realisatie van de buffer gebeurt ten laatste in het plantseizoen volgend op de start van het bebouwen van het bedrijventerrein. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang het bedrijventerrein en de bijbehorende bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd.

## 9 LIJNINFRASTRUCTUUR

### 9.1 R4-oost Knooppunt 33 (Plan 1 – Oostakker, Gent)

#### 9.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur

##### Situering

Het deelproject R4-oost knooppunt 33 is gelegen ter hoogte van de Volvo-site in het noorden van het grootstedelijk gebied Gent op grondgebied van Oostakker (Gent). Het deelproject ligt ten zuiden van de R4 ter hoogte van de Eksaarderijweg.

De ligging van het deelproject in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Situering deelprojecten' als '4 R4-oost Knooppunt 33'.

##### Ruimtelijke context

Het deelproject sluit in het zuiden aan op Oostakker en valt voor een stuk binnen de contouren van het BPA Schansakker. Ten westen van het BPA ligt een scholencomplex. Ook ten noordwesten zijn er een aantal scholen gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het sportcomplex Wolfput. Ten noorden van het deelproject ligt het regionaal bedrijventerrein Schansakker, waar Volvo gevestigd is, waarvoor in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een uitbreiding is opgenomen.

Belangrijke lijninfrastructuren in de omgeving zijn de R4 met de (nog te realiseren) parallelweg en de (lokale) verbindingen over de R4, nl. Eksaarderijweg, Smalleheerweg en Gentstraat. De Eksaarderijweg heeft een belangrijke functie als fietsverbinding naar de omliggende scholen. Het is ook een belangrijke ontsluitingsweg voor het woonverkeer.

##### Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

###### Kaart 1.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het BPA Schansakker maakt in het gebied tussen de R4-oost (Dwight Eisenhowerlaan) in het noorden, de Groenstraat in het oosten en het zuiden en de Eksaarderijweg in het westen verdere ontwikkeling van de woonwijk mogelijk.

Het zuidelijk deel van dit gebied wordt ingenomen door woningen in open en half-open bebouwing. Het noordelijk deel is in gebruik als landbouwgrond (weiland en akkers). Deze zone werd nog niet ontwikkeld.

Ten westen van het BPA ligt Edugo Campus De Brug (eerste graadsonderwijs en internaat secundair onderwijs). Ten oosten van de campus – net buiten het deelproject - ligt het zwembad Rosas.

##### Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

###### Kaart 1.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan

###### Kaart 1.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.

#### Bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Schansakker – Gent – MB 06.06.1986
Verkavelingsvergunning	V1241, dd 23.05.2002

- Het deelproject is gedeeltelijk gelegen in het BPA Schansakker. In dit BPA wordt de ontwikkeling van een woonwijk voorzien. Er is ruimte voorzien voor open, halfopen en gesloten bebouwing in een groene omgeving (o.m. voor- en achtertuinen). Grenzend aan de R4 is een brede bufferzone voorbehouden. De school ligt binnen het BPA in een zone voor openbaar nut (onderwijs). Enkel het zuidelijk deel van het BPA is reeds ontwikkeld. In het bpa is een ontwikkeling voorzien die door de aanleg van het complex 33 niet meer mogelijk zal zijn. De bepalingen van het BPA worden om die reden opgeheven.
- Voor het deelproject zijn er geen vogel- en habitatrictlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- of stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Binnen de grenzen van het projectgebied ligt één goedgekeurde verkaveling; de voorschriften van het deel van de verkaveling V1241 van 23/05/2002 dat gelegen is binnen het projectgebied (het gaat om lot nummer 1) worden opgeheven.

### 9.1.2 Inhoudelijke elementen uit de voorbereidende fase

In de streefbeeldstudie van de R4 wordt een nieuw knooppunt 33 voorzien ter hoogte van de brug Eksaarderijweg over de R4 <sup>46</sup>.

Het knooppunt 33 geeft toegang tot een (te realiseren) parallelweg ten noorden van de R4. Deze parallelweg zorgt voor de ontsluiting van Volvo en de voorziene uitbreiding met toeleverende bedrijven. Zowel langs de noordzijde als de zuidzijde van de R4 komen er delen van het op- en afrittencomplex van en naar deze parallelweg. Deze op- en afritten worden aangesloten op de brug over de R4. In het noorden gebeurt deze aansluiting via een rotonde waarop ook de parallelweg wordt aangesloten.

Het woonverkeer dat via Eksaarderijweg rijdt krijgt op de brug een aparte rijbaan zodat het economisch verkeer en het woonverkeer volledig gescheiden zijn. Het fietsverkeer wordt gescheiden van het gemotoriseerd verkeer. Aan dit knooppunt is het aangewezen om het fietsverkeer te scheiden van het



<sup>46</sup> Studiegroep Omgeving (augustus 2001), Streefbeeld R4-oost zuidelijk deel, i.o.v. Provincie Oost-Vlaanderen en A.W.V. Oost-Vlaanderen.

gemotoriseerd verkeer. Het aanpalend scholen-complex zorgt immers voor vele fietsver-plaatsingen.



### 9.1.3 Doelstellingen - Ontwikkelingsperspectieven

Dit deelproject moet de realisatie van het knooppunt 33 (deel ten zuiden van de R4) mogelijk maken. De in het streefbeeld voorgestelde zuidelijke op- en afritten vallen binnen de contouren van het goedgekeurd BPA Schansakker. Volgens dit BPA zijn de te realiseren infrastructuurwerken deels gelegen in een bufferzone en deels in een (nog niet ontwikkelde) woonzone. Een gedeeltelijke opheffing van dit BPA en van de voorschriften van lot 1 van verkaveling V99S55 is noodzakelijk om de infrastructuurwerken te kunnen realiseren.

Rondom de weginfrastructuur wordt een ruime bufferzone voorzien. Een eerste zone rondom de voorziene weginfrastructuur kan uitgebouwd worden als een dicht groenscherm. In een tweede zone aansluitend op de bebouwing, kan bijvoorbeeld ruimte voorzien worden voor een fiets- en/of wandelpad, een lokaal speelterrein, ...

### 9.1.4 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zone wordt vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.



Verordenend grafisch plan 1  
Deelproject R4-oost Knooppunt 33 (4).

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Voor het realiseren van een parallelweg langs de R4 wordt ter hoogte van de Volvo-site (Eksaarderijweg) een nieuw op- en afrittencomplex gerealiseerd (knooppunt 33).

In het streefbeeld R4 zijn specifieke inrichtingsprincipes bepaald, met name voor wat betreft het scheiden van regionaal economisch verkeer en lokaal verkeer, met inbegrip van fietsverkeer.

De realisatie van een nieuw op- en afrittencomplex betekent dat het BPA Schansakker en de verkaveling V1241 voor de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moeten opgeheven worden om de zuidelijke op- en afrit te kunnen realiseren.

Aanleg nieuw op- en afrittencomplex

Specifieke inrichtingsprincipes voor het op- en afrittencomplex Schansakker

Opheffing BPA en verkaveling

Stedenbouwkundige voorschriften.



Artikel 1: Gebied voor primaire weg

Het gebied is bestemd voor de aanleg van een primaire weg en in het bijzonder voor de realisatie van een op- en afrittencomplex bij de bestaande primaire weg (R4).

- Alle werken, handelingen en constructies in functie van de bestaande primaire weg en voor de realisatie van het op- en afrittencomplex en voor de aangepaste inrichting van de bestaande lokale wegen zijn toegelaten mits ze uitgaan van de inrichtingsprincipes voor primaire wegen en in het bijzonder:
- Het scheiden van het economisch verkeer en het woonverkeer, waarbij het economisch verkeer via een parallelweg en een rotonde ten noorden van de R4 toegang krijgt tot het te realiseren op- en afrittencomplex. Het woonverkeer en het openbaar vervoer op de Eksaardserijweg wordt afzonderlijk over de R4 geleid en wordt niet aangesloten op het op- en afrittencomplex.
  - Het scheiden van het fietsverkeer van het gemotoriseerd verkeer.

In functie van de realisatie van het op- en afrittencomplex van de R4 zijn in deze zone aanpassingswerken aan de bestaande lokale wegen toegelaten.

De onderdelen van dit gebied waarin geen wegeninfrastructuur gerealiseerd wordt, worden ingericht als buffergebied naar de aansluitende woongebieden. Ze worden maximaal beplant

- De bepalingen van de gebiedsdelen van volgende verkavelingen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:
1. V1241, 23/05/2002.

## 10 STEDELIJKE GROENGEBIEDEN

### 10.1 Randstedelijk groengebied Kalevallei<sup>47</sup> (Plan 14 – Evergem)

#### 10.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur

##### Situering

Het deelproject randstedelijk groengebied Kalevallei ligt in de noordwestelijke rand van het grootstedelijk gebied Gent op grondgebied van de gemeente Evergem. Het gebied situeert zich tussen de Nieuwe Kale en de uitgerekte bebouwde zone Belzele-Evergem.

De ligging van het deelproject randstedelijk groengebied Kalevallei in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '5 Kalevallei'.

##### Ruimtelijke context

Het randstedelijk groengebied Kalevallei is een open gebied tussen enerzijds een uitgerekte bebouwde zone (Belzele-Evergem) en anderzijds de Nieuwe Kale en de Ringvaart met aangrenzende bedrijvigheid (bedrijventerrein Durmakker) en het sluizencomplex van Evergem. De N9-Brugsevaart en de kern van Belzele in het westen zonderen de Kalevallei af van de Vinderhoutse bossen en de Lieve. De oostelijke grens wordt gevormd door de spoorlijn Gent-Eeklo, die grenst aan de woonkern Evergem.

Landschappelijk gezien maakt het deelproject deel uit van het Vlaamse Valleilandschap dat in deze streek gekenmerkt wordt door de parallelle ligging van zandige ruggen en depressiezones. Deze bandstructuur is nog steeds herkenbaar in het gebied, met van het noorden naar het zuiden een woonband op de kam, een reliëfrijk overgangsgebied tussen de hoger gelegen droge gronden en de natte depressies gekenmerkt door de randen van de bebouwing, plaatselijke bosjes, tuinen en een wisselend agrarisch grondgebruik, biologisch waardevolle lokale depressies met een complex stelsel van grachten, nagenoeg volledig in agrarisch gebruik, en tot slot lokale zandige opduikingen die onder andere de basis vormen voor de traditionele bebouwingskern Overdam.

De R4, de N9, de N456 en de Ringvaart zijn de belangrijkste lijninfrastructuren die het gebied omringen.

##### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 14.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het plangebied ligt ten zuiden van de straatdorpas die de kernen van Evergem en Belzele verbindt. Vanaf deze as dringen een aantal woonstraten en verkavelingen de open ruimte binnen. Een aantal van de zo ontstane binnengebieden worden in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan herbestemd tot randstedelijk woongebied. In het westen wordt het open ruimtegebied begrensd door een bijna aaneengesloten band van (vrij recente) verkavelingen vanaf de tuinwijk bij het bedrijf Trelleborg tot de kern van Belzele. In het oosten bevindt zich het gehucht Vurstjen, waar wonen de hoofdfunctie is.

---

<sup>47</sup> De opties voor het randstedelijk groengebied Kalevallei zijn voornamelijk gebaseerd op voorbereidend onderzoek uitgevoerd door Groep Planning in opdracht van de gemeente Evergem. Voorstudie ruimtelijk uitvoeringsplan "Ringvaart-Noord". Eindnota april 2003.



Centraal in het gebied is er voornamelijk landbouw. Verspreid in het gebied komen een aantal kleinere bosjes voor. In oostwestelijke richting loopt een hoogspanningslijn met een grote landschappelijke impact. In het open ruimtegebied komt in het zuiden het gehucht Overdam voor, waar er naast een viertal landbouwbedrijven ook een manege is. Deze agrarische exploitatiekern, die geïsoleerd voorkomt in de open ruimte, straalt een landelijk en rustiek karakter uit.

Er komen zowel fysisch- als cultuurlandschappelijk een aantal relictten voor met een erfgoedwaarde. Het microreliëf met daarop geënt een afwisseling van hoofdzakelijk maïsakkers (kouterlandschap) op de zandrug en natte weilanden in de vallei, op vele plaatsen nog afgezoomd met knotwilgen (gefragmenteerde relictten van een traditioneel, meer gesloten bulkenlandschap), zorgt voor een hoge belevingswaarde van het landschap. Tevens vormen de ruimtelijk met elkaar verbonden microruggen en depressies een landschappelijke ruggegraat die typerend is voor de Vlaamse Vallei. Het plangebied is niet enkel landschappelijk, maar ook archeologisch waardevol. Met name het bodemarchief in de Kalevallei is archeologisch van uitzonderlijke waarde (sporen van steentijdaanwezigheid, bronstijdkringgraven, ijzertijdgrepen op de hydrografie, een Gallo-Romeins grafveld en middeleeuwse perceelsstructuren en landbouwtgunningen).

Drie fietsroutes doorkruisen het gebied: het Leo Steelpad, het Kristoffelpad en het Everpad. Deze routes gebruiken voornamelijk verharde wegen. Daarnaast zijn er talrijke vaak onverharde paden die het gebied doorkruisen en die voor voetgangers en fietsers toegankelijk zijn.

### 10.1.2 Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 14.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 14.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.

#### Overzichtstabel bestaande juridische toestand

##### Type

Gewestplan

Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)

Verkavelingsvergunning

V648 – 01.02.1973, V649 – 01.02.1973, V915, V3971 – 11.12.2001

- Het deelproject kent drie gewestplanbestemmingen: in het noorden een strook woonuitbreidingsgebied en in het zuiden een strook industriegebied, van elkaar gescheiden door een bufferzone.
- Binnen het deelproject zijn er geen goedgekeurde BPA's, vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde landschappen, beschermde monumenten of dorps- en stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die behoren tot het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- In het deelproject zijn vier verkavelingen gelegen. Deze blijven geldig.

## Gewenste ruimtelijke structuur

### Visie

De Evergemse Kalevallei wordt ontwikkeld als een randstedelijk groengebied. Deze optie houdt in dat de als industriegebied bestemde delen niet verder voor bedrijvigheid ontwikkeld worden<sup>48</sup>. De redenen hiervoor zijn legio. Het plangebied verder industrialiseren zou de woonkwaliteit van Evergem tot Belzele in het gedrang brengen; daarnaast is het wenselijk en noodzakelijk de bestaande en geplande woongebieden te bufferen tegen de bestaande industrie ten zuiden van de Nieuwe Kale. Tot slot wijzen diverse studies op de cultureel-wetenschappelijke waarde van de Evergemse Kalevallei met haar aanleunende depressies en zandruggen. Niet enkel op landschappelijk, bouwkundig en archeologisch vlak, maar tevens op ecologisch vlak en voor de landbouw is het plangebied belangrijk. Uit de resterende vegetatie-elementen blijkt dat er nog voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om zowel het herstel als een nieuwe ontwikkeling van natuurwaarden te realiseren en zo de ecologische waarde nog sterk te vergroten. Het gebied is tevens van belang als te ontwikkelen natuurverbingsgebied tussen de Vinderhoutse bossen, de aanwezige kasteelparken en de open ruimte tussen Evergem en Wondelgem.

Het uitgangspunt voor de ontwikkeling en inrichting van het groengebied zijn de vrijwaring van verdere bebouwing, het stimuleren van het landschap – met aandacht voor de historische en archeologische aspecten – en natuurontwikkeling in evenwicht met het bestaande landbouwgebruik.

In het westelijk deel van het reliëfrijke overgangsgebied kan de landbouwactiviteiten verder ontwikkelen. Bepaalde delen van het reliëfrijke overgangsgebied, voornamelijk aan de oostzijde, zijn echter biologisch waardevolle weilanden, bossen of parken, waardoor bebouwing er vermeden moet worden en waardoor gekozen wordt voor natuur als hoofdfunctie en landbouw als ondergeschikte functie.

Meer naar het zuiden toe is er sprake van lokale depressies en zandige opduikingen. Het gaat enerzijds om vochtige tot natte lager gelegen gronden. De ecologische en landschappelijke waarde van deze lokale depressies kan versterkt worden door nieuwe aanplantingen en een aangepast beheer. De zuidelijke rand van de lokale depressies bestaat anderzijds uit een aantal zandige opduikingen. Door deze te ontwikkelen als bufferstrook, wordt het natuurontwikkelingsgebied effectief gescheiden van het industrieterrein Durmakker aan de Nieuwe Kale.

In het kader van de opmaak van het strategisch plan voor de Gentse zeehaven wordt op basis van de “inventaris van de ecologische infrastructuur in de Gentse Kanaalzone” geopteerd om de natuurbehoudsdoelstellingen niet enkel binnen de ecologische infrastructuur van het Zeehavengebied zelf te realiseren. Naast Moervaart Noord en Zuid, komt ook de Kalevallei in beeld als potentieel gebied voor het realiseren van deze natuurbehoudsdoelstellingen. Een mogelijk scenario, uitgewerkt op basis van concrete natuurbehoudsdoelstellingen, stelt dat naast de afbakening van de ecologische infrastructuur in het Zeehavengebied zelf, ook aanvullende maatregelen kunnen genomen worden in de Kalevallei. Het gaat dan met name om het realiseren van een eutroof ondiep watergebied (voedselrijke plassen met zandig terrein voor meeuwenkolonies en met rietland voor de Bruine Kiekendief) en om een kleinschalig landbouwgebied en een moerasbiotoop. Indien er voor dit scenario geopteerd wordt, zal de effectieve inrichting van de Kalevallei verder onderzocht worden in een natuurinrichtings- en beheersplan. De opties

---

<sup>48</sup> De optie om Durmakker niet verder te ontwikkelen voor regionale bedrijven heeft belangrijke gevolgen voor de invulling van de taakstelling voor bedrijvigheid (Cf. hoofdstuk 2.5). De herbestemming houdt in dat de taakstelling met 90 ha verhoogt. Het aanbodbeleid in het grootstedelijk gebied Gent wordt gerealiseerd via twee evenwaardige sporen die gelijktijdig worden aangezet. Spoor 1 is het beschikbaar maken van bestaand juridisch aanbod. Door sanering, herstructurering en ontsluiting kunnen reeds bestemde bedrijventerreinen als effectief aanbod op de markt worden gebracht zonder dat nieuwe ruimte wordt aangesneden. Het spoor 2 is het vergroten van het aanbod door het bestemmen van nieuwe locaties. De nadruk ligt daarbij op geschikte locaties voor gemengde regionale bedrijventerreinen, locaties voor kennisbedrijvigheid en locaties voor grootschalige kleinhandel.

Via deze twee sporen komt op korte (2005-2007), middellange (2008-2010) en lange termijn (na 2010) een pakket van ongeveer 100 ha (per periode van drie jaar) ter beschikking op de markt in het grootstedelijk gebied. Daarbij wordt gezorgd dat er op elk ogenblik een aanbod is aan de verschillende types van bedrijventerreinen waar in het grootstedelijk gebied behoefte aan is. Het gaat met name om een aanbod aan kantoorzones, bedrijvenparken, wetenschapsparken, kleinhandelzones en gemengde regionale bedrijventerreinen (die ook in aanmerking komen voor logistieke activiteiten).

in dit gewestelijk RUP staan de opties voor het realiseren van die natuurbehoudsdoelstellingen niet onmogelijk.

De visie wordt vertaald naar ruimtelijke concepten voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze ruimtelijke concepten zijn aldus de sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. De volgende ruimtelijke concepten worden vooropgesteld:

### **Ruimtelijke concepten**

#### ***Het open productielandschap***

Het landschap ter hoogte van de noordelijke zandige ruggen wordt in hoofdzaak gevormd door de inrichtingseisen van de grondgebonden beroepslandbouw. Hierbij is het van belang dat een landschappelijke openheid wordt nagestreefd, conform het landschappelijke belang binnen de ontwikkeling van een randstedelijk groengebied, en dat de landbouwactiviteiten kleinschalig van aard zijn.

#### ***Het parklandschap***

De hellingsgronden vormen de context waarbinnen dit landschap vorm krijgt. De uitgesproken reliëfwijzigingen worden landschappelijk benadrukt door bomengroepen of kleine bosjes, dit voornamelijk op de topzone en in verweving met de huiskavels. Open ruimtekamers zorgen ervoor dat plaatselijke markante hoogteverschillen zichtbaar blijven. De droge, plaatselijk zurige en zandige bodem vormt de basis voor waardevolle bostypen en heidevegetaties. De nadruk ligt op natuurontwikkeling, daarnaast kunnen er enkel functies terecht met extensieve activiteiten die zich kunnen inpassen in het halfopen landschap; bijkomende bebouwing wordt vermeden.

#### ***De lokale depressies***

De landschappelijke en ecologische elementen die deze depressies kenmerken, kunnen versterkt worden door nieuwe aanplantingen en een aangepast beheer. Enkel functies met extensieve activiteiten zonder harde infrastructuur die zich kunnen inpassen in een kleinschalig landschap, kunnen in dit landschap terecht. De nadruk ligt op natuurontwikkeling; het gebied kan tevens een belangrijke waterbergende functie vervullen.

#### ***Een archeologisch park en een recreatieve rol***

Een dicht net van fiets- en wandelpaden garandeert de toegankelijkheid van het groengebied voor zachte recreatie. De paden doen de interessantste archeologische vindplaatsen aan, ze doorsnijden de natuurlijke depressies, ze lopen over de open kouter en gaan door de zandige bosjes op de hellingsgronden. Ze worden tevens gecombineerd met plaatselijke wandel- of ruiterpaden. In zowel het oosten als het westen sluiten deze paden aan op bovenlokale fietsverbindingen die het groengebied verbinden met het stedelijk gebied.

Binnen de agrarische gebieden zijn er eveneens recreatieve mogelijkheden. Zo zijn er binnen het open productielandschap mogelijkheden voor hoevetoerisme en ander recreatief medegebruik.

#### ***Lokale recreatie behouden aan de rand van het gebied***

Het randstedelijk groengebied heeft een aanvullende rol op het vlak van lokale recreatie. Zo bevinden zich momenteel reeds twee voetbalvelden aansluitend bij de kern van Belzele. De zone rond deze velden wordt aangeduid als lokale recreatieve pool, waar de bestaande activiteiten beperkt kunnen uitbreiden of waar er ruimte is voor de (her)lokalisatie van andere activiteiten (vb. jeugdbewegingen, hondenschool, manege).

#### ***Overdam***

Uit de evaluatie gemaakt in het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (bijlage 4) blijkt dat de afstand tussen een aantal van de woningen in het gehucht Overdam en het nabijgelegen Seveso-bedrijf EOC Latex Division 2 te klein is gelet op de hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig in deze onderneming en de daaraan gekoppelde risico's op zware ongevallen. De situatie is in strijd met de Seveso II-richtlijn, die stelt dat op termijn voldoende afstand moet bestaan tussen een Seveso-inrichting en 'woongebied'. Daarom wordt voor de woningen van het gehucht Overdam die binnen de risico-contour van  $10^{-6}$  voor individueel

risico gelegen zijn – waarbij rekening is gehouden met een realistisch uitbreidingsscenario voor het bedrijf – een uitdoofbeleid op middellange termijn voorgesteld. Hiertoe wordt een plan van aanpak met concrete maatregelen uitgewerkt.

#### **10.1.4 Begrenzing van het deelproject**

De noordelijke grens van het randstedelijk groengebied valt samen met de grens van het randstedelijk woongebied Belzele in het oosten en met de perceelsgrenzen van de woonkern Belzele in het westen. In het zuiden valt de grens samen met de Nieuwe Kale. Het gehucht Vurstjen vormt de grens in het oosten. In het westen wordt de grens gevormd door het industriegebied Westbeke en Trelleborg en door de perceelsgrenzen achter de woningen ten oosten van de Buntstraat, Nieuw Rabot, de Korte Rabotstraat en het Verdegemstraatje. De woningen opgenomen in het randstedelijk groengebied krijgen de mogelijkheden van woningen in niet kwetsbare gebieden. Voor de overige zonevrije woningen, die aan de rand van, of buiten deze begrenzing in woonuitbreidingsgebied of natuurgebied blijven, kan de gemeente zelf de ontwikkelingsmogelijkheden bepalen, zoals ze dat doet voor de overige zonevrije woningen in de gemeente. Ook met betrekking tot de lokale bedrijvigheid Westbeke kan de gemeente zelf de ontwikkelingsperspectieven bepalen. Het is aangewezen de ontsluiting via Durmakker gericht op de N456 te behouden.

De bestaande verkavelingen die gelegen zijn binnen de begrenzing van het deelproject blijven geldig.

#### **10.1.5 Acties ter realisatie**

Opmaken van een concreet plan van aanpak voor de omgeving overdam. Er wordt gedacht aan het aanstellen van een coördinator voor de begeleiding van de inwoners van die woningen in Overdam die gelegen zijn binnen de zone waar een uitdoofbeleid wordt vooropgesteld omwille van de onverenigbaarheid met de Seveso II-richtlijn.

#### **10.1.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zones worden vooropgesteld en de verordenende vertaling ervan in stedenbouwkundige voorschriften.

Voor de stedenbouwkundige beoordeling van aanvragen binnen het randstedelijke groengebied moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name.

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent. Door deze ligging is het artikel 1 van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen het randstedelijke groengebied gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevrije bebouwing.
3. Binnen het randstedelijke groengebied gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de bestemmingszone.

Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast.

Verordenend grafisch plan 14

Deelproject Kalevallei (5)

Ruimtelijke opties.

Voor de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen binnen het randstedelijk groengebied moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name:

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent. Door deze ligging is het artikel 1 van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevreemde bebouwing.
3. Binnen de groenpool gelden tenslotte ook de specifieke voor-schriften van de bestemmingszone.

Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast.

Het randstedelijk groengebied Kalevallei is een multifunctioneel gebied met een overwegend open ruimte karakter. Het gebied is uitermate geschikt voor de uitbouw van een stedelijk groenproject met socio-educatieve en recreatieve functies, landschaps- en natuurbehoud- en ontwikkeling, met aandacht voor de historische en archeologische aspecten.

De hoofdrol van het randstedelijk groengebied ten behoeve van natuur en landbouw staat voorop. Recreatief medegebruik als wandelen, fietsen, joggen, paardrijden, picknicken, ... wordt ingepast met aandacht voor de natuurdraagkracht en –waarde, voor de historische en archeologische aspecten en voor de bescherming en opbouw van het landschap en de natuur. Een dicht net van fiets-, wandel- en ruiterspaden garandeert de toegankelijkheid van de Kalevallei voor zachte recreatie. De paden doen de interessantste archeologische vindplaatsen aan en doorsnijden de verschillende landschapstypologieën.

Het groengebied omvat daarnaast een aantal andere activiteiten die in een ondergeschikte, maar niet onbelangrijke bijrol de multifunctionaliteit van het gebied in beeld brengen en die mede de gewenste inrichting van delen van het gebied bepalen.

Essentiële elementen vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Multifunctioneel gebied

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten

Stedenbouwkundige voorschriften.



(overdruk)

Artikel 1: Randstedelijk groengebied

Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing en waterberging conform de praktijk van het integraal waterbeheer.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kan bovendien laagdynamische lokale dagrecreatie worden toegelaten.

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten met respect voor de archeologische kwaliteiten.

In het randstedelijk groengebied zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het randstedelijk groengebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, weg-afsluitingen);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuur- en archeologische educatie (informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten, ...);
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet

Ruimtelijke opties.

Om de beeldkwaliteit van de groenpool te vergroten moet bebouwing in het gebied zo goed mogelijk ingepast worden in de omgeving, in het bijzonder het bekomen van een harmonie tussen bebouwing en omgeving.

De woningen in het randstedelijk groengebied Kalevallei zijn volgens het gewestplan niet gelegen binnen woonzones en worden dus beschouwd als zonevreemd. Aan deze woningen wordt middels dit ruimtelijk uitvoeringsplan rechtszekerheid geboden door een regeling toe te passen die overeenstemt met de huidige decretale bepalingen voor zonevreemde woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden (D.R.O. art. 145bis). Een woning of gebouw wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen of verbouwen.

Deze regeling geldt niet voor de woningen gelegen binnen de met een overdruk aangegeven zone waar een uitdoofbeleid voor de zonevreemde activiteiten geldt.

Met betrekking tot de woningen die niet in het deelplan worden opgenomen, maar die (zonevreemd) gelegen zijn in woonuitbreidingsgebied of natuurgebied, kan de gemeente verdere initiatieven nemen.

De bestaande horeca kan gezien het recreatief medegebruik verder ontwikkelen, zij het op voorwaarde dat er geen schaalvergroting optreedt die de draagkracht van het randstedelijk groengebied overschrijdt. Nieuwe horeca wordt om dezelfde reden niet toegelaten.

Deze regeling geldt niet voor de woningen gelegen binnen de met een overdruk aangegeven zone waar een uitdoofbeleid voor de zonevreemde activiteiten geldt.

Essentiële elementen vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Harmonie

Streekeigen beplanting

Zonevreemde woningen

Zonevreemde horeca

Advies archeologisch patrimonium

Stedenbouwkundige voorschriften.

in het gedrang brengt.

Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.

- Met uitzondering van aanplantingen in de tuin van een bestaande vergunde woning en met uitzondering van aanplantingen in functie van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven dienen aanplantingen in het plangebied te gebeuren met streekeigen soorten.
- Voor de woningen die niet gelegen zijn binnen het met overdruk aangegeven gebied waar een uitdoofbeleid voor zonevreemde activiteiten geldt, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht:
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
    - (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;
    - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
    - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven
    - (4) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³
  - het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
    - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
    - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
    - (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%.
  - het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal woongelegenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten

Het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande horeca buiten het woongebied is vergunbaar indien daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van de Kalevallei als randstedelijk groengebied. Nieuwe horeca-ontwikkelingen zijn niet toegestaan.

Modaliteiten:

Aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen worden voor advies voorgelegd aan de overheidsinstantie bevoegd voor het archeologisch patrimonium.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan

Uitdoofbeleid voor zonevreemde activiteiten

Ruimtelijke opties.

De Seveso II-richtlijn stelt dat op termijn voldoende afstand moet bestaan tussen een Seveso-inrichting en woongebied. Uit de evaluatie gemaakt in het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (bijlage 4) blijkt dat de afstand tussen een aantal van de woningen in het gehucht Overdam en het nabijgelegen Seveso-bedrijf EOC Latex Division 2 te klein is gelet op de hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig in deze onderneming en de daaraan gekoppelde risico's van zware ongevallen. Daarom wordt voor de woningen die binnen de risico-contour van 10<sup>-6</sup> voor individueel risico gelegen zijn – waarbij rekening is gehouden met een realistisch uitbreidingsscenario voor het bedrijf – een uitdoofbeleid voorgesteld. Dit houdt in dat de woonfunctie van deze woningen ten laatste in 2015 moet beëindigd zijn; wanneer op een vroeger tijdstip de huidige bewoner (huurder of eigenaar) de woning niet meer bewoont of wanneer de eigendomssituatie van het gebouw verandert, wordt de woonfunctie eveneens niet meer toegelaten. Zolang er nog sprake is van een woonfunctie, kunnen onderhouds- en instandhoudingswerken worden toegestaan. Deze bepalingen gelden eveneens voor de in het gebied aanwezige zonevreemde manege en bedrijvigheid.

Essentiële elementen vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Uit te doven woningen, horeca, recreatie en bedrijvigheid

Stedenbouwkundige voorschriften.



Bovenstaande bepalingen voor zonevreemde woningen en horeca zijn niet van toepassing op de bebouwing gesitueerd binnen de met zwart omrande zone. De woon-, horeca-, ambachtelijke of recreatieve functie wordt ten laatste beëindigd in 2015.

Wanneer voldaan is aan bovenstaande voorwaarde en de woon-, horeca-, ambachtelijke of recreatieve functie is toegelaten, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de hoofdfunctie - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht:

- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning, gebouw of constructie, met uitsluiting van verkrotte woningen, gebouwen of constructies; onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning, gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur.



Bestaande hoogspanningsleiding

De gewestplanoverdruk voor een bestaande hoogspanningsleiding wordt overgenomen in het RUP.

Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

De hoofdfunctie van de zone voor landbouw is beroepslandbouw. De landbouwbedrijven kunnen in deze gebieden toekomstgericht ontwikkelen. Bos-, natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling zijn eveneens mogelijk in deze gebieden overeenkomstig de ontwikkelingsperspectieven het randstedelijk groengebied.

Nieuwe constructies zullen in eerste instantie aansluiten bij de bestaande bebouwing en tuinstroken en kunnen gefaseerd uitgebouwd worden. Ze worden zoveel mogelijk gebundeld om al te veel versnippering van het gebied tegen te gaan.

Voorbeelden van vergunbare of toegelaten verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten zijn:

- Watervoorzieningen
- Hoevetoeerisme
- Zorgboerderijen

Kleinschalige landbouw

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten



Artikel 2: Zone voor landbouw

Het gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de zones voor landbouw volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar of toegelaten op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf. Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken. Nieuwe agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.



Ruimtelijke opties.

Essentiële elementen vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

- Landbouweducatie
- Hoeveproducten

Stedenbouwkundige voorschriften.

- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het gebied;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;
- Het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

In bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven in het gebied kan als nieuw gebruik wonen worden toegelaten. Daarbij mogen echter de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning. Meergezinswoningen zijn uitgesloten

Het bufferbosgebied heeft als hoofdfunctie bos. Binnen het multifunctioneel gebruik in het kader van het Bosdecreet ligt de klemtoon op de bufferende functie van de bossen tussen het bedrijventerrein Durmakker aan de zuidzijde van de Nieuwe Kale en het randstedelijk groengebied. De breedte van de strook is op de bufferfunctie afgestemd en kan bij de verdere inrichting afgestemd worden op de inrichting van het aanpalende gebied voor natuurontwikkeling.

Bosbuffer tussen bedrijventerrein Durmakker en randstedelijk groengebied



Artikel 3 : Bufferbosgebied

Deze gebieden zijn bestemd voor bossen in de zin van het Bosdecreet. Binnen het multifunctioneel gebruik van de bossen ligt de klemtoon op de bufferende functie van de bossen. Recreatief medegebruik van bufferbossen is mogelijk. Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de bufferbosgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de agrarische hoofdfunctie - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht en indien mogelijk geïntegreerd wordt in de realisatie van de bebossing :

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van bossen;
- het herstellen, heraanleggen, verplaatsen of aanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen.

Actieve recreatie van lokaal niveau is één van de bijrollen van het multifunctionele randstedelijke groengebied Kalevallei. Lokale recreatie wordt gegroepeerd aansluitend

Lokaal recreatiegebied



Artikel 4: Gebied voor dagrecreatie

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie op lokaal niveau. Ze mag enkel recreatieve en toeristische accommodaties bevatten die geen verblijfsaccommodatie is.



Ruimtelijke opties.

bij de bestaande bebouwing van Belzele, waar momenteel reeds voetbalvelden gesitueerd zijn. Deze bestaande activiteiten kunnen beperkt uitbreiden, aangevuld met andere (te herlokaliseren) activiteiten als jeugdbewegingen, een hondenschool en de manege uit Overdam.

Essentiële elementen vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundige voorschriften.

In deze zone kunnen lokale sport- en speelterreinen in open lucht aangelegd worden met inbegrip van de accommodatie voor de sport- en speelactiviteiten, administratie, beperkte horeca gebonden aan de activiteiten, jeugdlokalen, parkeerterreinen en groene ruimten. Daarnaast kan infrastructuur voor de herlocalisatie van de paardensportactiviteiten uit Overdam worden aangelegd.

- De volgende constructies en verhardingen moeten in functie staan van de recreatieve bestemming van de terreinen:
- tribunes en kleedruimten met beperkte horeca eraan gekoppeld;
  - overdekte piste, constructies in functie van de aanleg en het uitbaten van een oefenterrein, stallen en bijhorende voorzieningen voor paardensportactiviteiten;
  - wandelwegen, dienstwegen en parkeerplaatsen;
  - verharde en onverharde speelterreinen.

Dit gebied is bestemd voor natuurontwikkeling. (Beheers-)lanbouw en zachte recreatie worden ingepast met aandacht voor natuurwaarde en –draagkracht en voor de bescherming en opbouw van het landschap en de natuur.

In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan – zoals bedoeld door het decreet Natuurbehoud – bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een goedgekeurd beheersplan in uitvoering van de wetgeving inzake natuur, bos, landschappen of waterbeheer beschrijft de uitvoeringsmodaliteiten. Het natuurrichtplan en de beheersplannen - voor zover ze in overeenstemming zijn met het natuurrichtplan - worden als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Voor onderhoud van beken is geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning vereist.

Natuurontwikkeling met mogelijkheid tot landbouw en zachte recreatie

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten



Artikel 5: Gebied voor natuurontwikkeling

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, een bos, het landschap en het natuurlijk milieu. Binnen dit gebied zijn landbouw en laagdynamische dagrecreatieve activiteiten ondergeschikte functies.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, een bos, het landschap en het natuurlijk milieu toegestaan.

- Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen eveneens toegelaten op voorwaarde dat de archeologische waarde van de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht en indien mogelijk geïntegreerd wordt in de realisatie van de natuurontwikkeling:
- het oprichten van schuilhokken voor grazend vee in functie van natuurbeheer met aanleg van bijhorende toegang;
  - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
  - reliëfwijzigingen, met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing, voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied.

## 10.2 Groenpool vliegveld Lochristi-Oostakker (plan 18 – Lochristi/Oostakker)

### 10.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject 'groenpool vliegveld Lochristi-Oostakker' situeert zich tussen de kern van Lochristi en de bedrijvencluster Volvo op het grondgebied van de gemeente Lochristi en de stad Gent (deelgemeente Oostakker). Het ligt ten oosten van de R4 en ten noorden van de Antwerpsesteenweg (N70).

De ligging van het deelproject vliegveld Lochristi-Oostakker in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op Kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '6A vliegveld Lochristi-Oostakker'.

#### Ruimtelijke context

Het gebied behoort landschappelijk gezien tot het traditioneel landschap 'straatdorpengebied van Lokeren', dat zich ten oosten van het kanaal Gent-Terneuzen uitstrekt.

Ter hoogte van de voorziene groenpool is dit landschap niet meer aanwezig door de realisatie van twee landingsbanen voor vliegtuigen in ophoging, dat nu in gebruik is als zandontginning.

Typisch voor dit landschap zijn de grote dries- en straatdorpen (Lochristi, Zaffelare, Eksaarde), met een aaneengesloten bebouwing aan weerszijden van de weg en een systematische ontginning van het land. Als gevolg hiervan is de ruimte sterk versnipperd en gecompartmenteerd; weidse zichten komen weinig voor. Het straatdorpenlandschap ter hoogte van Oostakker en Lochristi is een oud cultuurlandschap met een ongeordende mozaïek van kleine akker- en weilandpercelen. De percelen zijn vaak omzoomd met hagen, struikgewas, elzenkanten, knotwilgen en populierenrijen. In de omgeving van Lochristi heeft zich in dit traditionele landschap een concentratie van glastuinbouw (sierteelt) ontwikkeld. In het gebied en in de omgeving komen nog een aantal oude hoeves voor. Een aantal van deze historische hoeves dragen een toponiem zoals het Wispelaregoed, Magergoed.

De ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied worden bepaald door:

- De N70 (Antwerpsesteenweg) als één van de radiale historische steenwegen is een activiteitenas met kleinhandel, bedrijven en woonwijken en de openbaar vervoersverbinding met Gent. Op lokaal niveau verbindt de N70 de kernen van Lochristi en Oostakker met elkaar.
- De aanwezigheid van het voormalige vliegveld, in gebruik als ontginningsgebied.
- De woonkernen Lochristi en Oostakker.
- Het Crematorium aan de Smalle Heerweg (Lochristi)
- De concentratie van sierteeltbedrijven (serres) in Lochristi.
- De Westmeersloop en de Westlede.
- Het bedrijventerrein van Volvo en de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen aansluitend op Volvo.

#### Bestaande feitelijke toestand deelproject

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

##### Kaart 18.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

Het deelproject ligt binnen het gebied dat gevormd wordt door de Veldstraat in het noorden, de Hijfstraat in het oosten, de Smalle Heerweg in het zuiden, en de Drieselstraat in het westen. In het

noorden grenst het deelproject aan een groot aaneengesloten landbouwgebied met een belangrijk aandeel sierteeltbedrijven, in het oosten en het zuiden aan het woongebied van Lochristi, en in het westen aan het bedrijventerrein van Volvo en de verkaveling Kamerijstraat-Schoutstraat.

Het deelproject is ca. 260 ha groot en overwegend onbebouwd: verspreid vinden we enkele hoeves, een aantal woningen, de gebouwtjes van het voormalig executie-oord en het crematorium. Een belangrijk deel wordt ingenomen door het voormalig vliegveld van Lochristi, dat bestond uit twee gekruiste landingsbanen. Het vliegveld werd na WO II aangelegd i.f.v. de havenactiviteiten. De aanleg van het vliegveld heeft een belangrijke landschappelijke impact gehad op het gebied. Het traditionele landbouwlandschap met de vele kleine landschapselementen verdwenen en tal van veldwegen werden opgeheven of afgesneden. Ook de natuurlijke loop van de Westlede werd gewijzigd bij de aanleg van het vliegveld. Oorspronkelijk stroomde de Westlede van zuidwest naar noordoost dwars door het gebied. Deze waterloop werd gevormd door enerzijds de Westmeersloop in het noorden en de Kouterbosbeek in het zuiden die centraal in het plangebied samenvloeiden en van dan af de Westlede vormen. Bij de aanleg van het vliegveld werden deze beken rond het vliegveld geleid. Tevens werd rondom het vliegveld een watergang aangelegd die het gebied ontwatert. Verder komt in het gebied een uitgebreid stelsel van detailontwatering voor. Het merendeel hiervan is echter sterk verwaarloosd en aan verlanding onderhevig.

Het vliegveld van Lochristi werd echter nooit in gebruik genomen en in de jaren '50 werd bij het graven van het Rodenhuizedok infrastructuurspecie gedumpt op het terrein, waardoor het werd opgehoogd met 2 à 3 meter ten opzichte van het maaiveld. In 1969 werd het terrein ter hoogte van de kruising van de twee startbanen in ontginning gebracht als zandwinningsgebied. Een activiteit die nog voortduurt en waardoor het gebied continu van uitzicht veranderd door de aanleg van randdijken en de vorming van grote waterpartijen. De aanwezige flora bestaat uitsluitend uit pionierssoorten die veelal de tijd niet krijgen zich te ontwikkelen. De aanwezige ontginningsputten zijn een pleisterplaats voor waad- en watervogels, voornamelijk tijdens de wintermaanden. De aanwezige terreinverschillen bieden op sommige plaatsen verrassende zichten op de omgeving op het industriële landschap van de haven en een aantal landmarks (graansilo's en koeltoren).

In het westen aansluitend op het vliegveld ligt het Executieoord (herdenkingsplaats). Het ligt in een voormalig militair domein. Naast de herdenkingsplaats komen er nog een aantal gebouwtjes voor die niet meer in gebruik zijn.

Op de zuidoostelijke uitloper van het vliegveld werd eind jaren '80 het crematorium Westlede gebouwd.

Kort voor WOII kwam ook de glastuinbouw in de streek sterk op en verdrong het traditionele landbouwlandschap. De eerste serres (kleinschalige bedrijven) werden voornamelijk langs de Antwerpsesteenweg opgericht. Nieuwe tuinbouwbedrijven zijn zich geleidelijk meer en meer gaan vestigen langs de Hijftestraat en de Veldstraat. Ter hoogte van het crematorium is eveneens een concentratie van tuinbouwbedrijven aanwezig.

Het oorspronkelijke traditionele landschap is binnen het deelproject en in elk geval in het ontginningsgebied grotendeels vervangen door een 'nieuw landschap', dat als gevolg van de ontginningen nog steeds aan continue verandering onderhevig is. Het aantal elementen dat nog verwijst naar de oorspronkelijke landschapsopbouw zijn schaars. In de omgeving zijn er wel nog een aantal hoeves terug te vinden die deel uitmaken van het cultuurhistorisch patrimonium. Voorbeelden hiervan zijn Maergoed, Wispelaeregoet, Walsche Land en Ten Akker. De meeste zijn echter in slechte staat. Ten oosten en ten westen van het crematorium wordt het gebied nog gekenmerkt door een kleinschalig landschap. In het oostelijk deel bevinden zich nog 3 actieve landbouwbedrijven: twee gemengde agrarische bedrijven en één (intensief) varkensveredelingsbedrijf. In het westen bevindt zich een melkveebedrijf.

### **Bestaande juridische toestand deelproject**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven in onderstaande tabel en op de volgende kaarten:

**Kaart 18.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 18.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

**Bestaande juridische toestand****Type**

Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
APA	Lochristi – MB 30.06.1994
BPA	Crematorium – MB 29.11.1985
Beschermd monument	Duiventoren met omgeving – MB 23.06.1982
Beschermd landschap	Executieoord – MB 16.09.1966
Beschermd dorpsgezicht	Maegergoet - KB 11.08.78
Beschermd stadsgezicht	Geen
Verkavelingsvergunning	Geen

- Voor het deelproject zijn er geen vogel- en habitatrictlijngebieden van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid die vallen binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).
- Voor het deel van het deelproject gelegen op grondgebied van de gemeente Gent is het gewestplan Gentse en Kanaalzone van kracht. Van west naar oost komen de volgende bestemmingszones voor: agrarisch gebied, natuurgebied en gebied voor natuureducatie en ontginningsgebied met nabestemming bosgebied, gebied voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen. In het westen doorkruist een noord-zuid gerichte hoogspanningslijn het deelproject.
- Voor het gedeelte van het deelproject dat gelegen is op het grondgebied van Lochristi is het APA van kracht. Het vliegveld is ingekleurd als zone voor ontginning met nabestemming deels agrarische zone type 1 en deels zone voor bossen. De ontginningsputten kunnen terug worden opgevuld en bij einde der werken moet de nabestemming gerealiseerd worden. De voorschriften bepalen geen éénduidig tijdstip voor de realisatie van de nabestemming. Zo kunnen de ontginningsputten in principe terug worden opgevuld met de bedoeling deze nadien opnieuw te ontginnen. Binnen de agrarische zone type 1 kunnen enkel grondgebonden agrarische activiteiten worden uitgeoefend. Voor zover nodig voor de uitbating kunnen nieuwe volwaardige bedrijfszetels worden toegelaten. Wat de nabestemming bos betreft, wordt bepaald dat de beplanting bestaat uit streekeigen soorten in gemengd bosverband waarbij minimum 1 plant per m<sup>2</sup> wordt voorzien. De bestemmingen palend aan het ontginningsgebied zijn agrarische zone type 1 en agrarische zone type 2. In deze laatste zone zijn alle agrarische activiteiten toegelaten, zowel grondgebonden als niet grondgebonden als para-agrarische bedrijven. Nieuwe bedrijven voor intensieve veehouderij zijn verboden. Volgens artikel 1.1.1 van de voorschriften blijven de bestaande land- en tuinbouwbedrijfsgebouwen in alle zoneringen hun recht van uitbating en exploitatie behouden alsmede de kans op uitbreidingen aansluitend op het bestaande bedrijf. Tevens behouden zij hun rechten inzake exploitatievergunningen. Het crematorium Westlede (incl. de aangrenzende hoeve Cocuyt) is volgens het APA gelegen in een zone openbare bestemming, die omgeving wordt door een smalle bufferzone. Voor het crematorium is tevens een BPA opgemaakt; de bepalingen van het BPA worden opgeheven. Ten oosten van het crematorium is er een zone voor openbaar groen.
- De Hoeve Maegergoet is beschermd als dorpsgezicht (KB 11/08/78), het Executieoord is een beschermd landschap (K.B. 16/09/66) en de Duiventoren is beschermd als monument (Smalle Heerweg 24) (M.B. 23/06/82). In het deelproject zijn er geen beschermde stadsgezichten gelegen.
- Er zijn geen verkavelingen gelegen binnen de begrenzing van het deelproject.

### 10.2.2 Inhoudelijke elementen uit de voorbereidende fase

Volgende elementen uit de voorbereidende fase spelen een rol in de verdere afweging van de voorstellen voor dit gebied:

- In het grootstedelijk gebied Gent worden vier groenpolen voorzien. Deze vier groenpolen zijn noodzakelijk voor de woon- en leefkwaliteit in het grootstedelijk gebied. De groenpolen moeten instaan voor een grootschalige groenvoorziening met een multifunctioneel recreatief gebruik. Al naargelang hun eigenheid en toekomstige rol in het stedelijk gebied worden deze groenpolen verschillend uitgewerkt. Op een aantal plaatsen geven de bestaande bossen aanknopingspunten voor bosontwikkeling en voor het stellen van ruimtelijke grenzen. In de groenpolen zal ruimte zijn voor zachte recreatie, soms, in beperkte mate voor meer actieve recreatie. Het belang van natuur binnen het functioneren van de groenpolen is onderling verschillend.
- Het voormalige vliegveld met zijn omgeving kan ontwikkeld worden als een groenpool die een duidelijke rand vormt aan het grootstedelijk gebied en een (groene) afwerking vormt van de nog te ontwikkelen bedrijfsuitbreiding van VOLVO en de bebouwingsstrip langs de Antwerpse Steenweg. Deze groenpool heeft als groen-recreatief gebied een betekenis voor de randstedelijke woonkern Lochristi en voor het volledige noordoostelijk gedeelte van het grootstedelijk gebied. Vanuit Gent is de groenpool bereikbaar via groenas nummer 1, voorzien in het ruimtelijk structuurplan Gent.
- Bij de invulling dient er een afweging te gebeuren tussen de verschillende mogelijke invullingen (aaneengesloten bos, behoud van open waterplassen, landschapspark met integratie van executieoord, ..) en moet rekening gehouden worden met de glastuinbouw en haar ontwikkelingsmogelijkheden<sup>49</sup>.
- Aansluitend bij de groenpool kan het crematorium verder uitbreiden in een parkachtige omgeving.
- De afbakening van deze groenpool zal tevens de grens van het stedelijk gebied vormen;
- In functie van de verdere ontginning is door de AWZ (terreinbeheerder van het ontginningsgebied) een studie over de nabestemming uitgewerkt<sup>50</sup>. Deze studie levert een basis om de verdere ontginning af te stemmen op de uiteindelijke realisatie van de groenpool.

### 10.2.3 Gewenste ruimtelijke structuur

#### Visie

De groenpool vliegveld Lochristi/Oostakker wordt uitgebouwd als een multifunctionele randstedelijke groenpool tussen het woongebied van Lochristi en het Gentse havengebied. Hier staat natuurgerichte recreatie in het teken van 'water, bos en natuur': beken, verlaten ontginningsgronden, ... Doel is het creëren van een zodanige uitgangssituatie dat een gevarieerde natuurontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en een goede toegankelijkheid gewaarborgd wordt. De visie gaat uit van het creëren (of laten ontwikkelen) van natuur met een betekenis voor recreatie. Het is een gebied dat in de loop der jaren langzaam omgevormd kan worden en kan inspelen op recreatieve behoeften die zich voordoen. Voor een beheerste ontwikkeling worden een aantal elementen vastgelegd, zoals bv. noodzakelijke ingrepen om de toegankelijkheid van het terrein te garanderen, fasering in functie van de lopende ontginningen en opvulling van de zand-ontginningsputten, ... Perspectieven voor natuurontwikkeling zijn aanwezig in het beekdal van de Westmeersloop en de zandwinningsputten door het tot ontwikkeling brengen van geleidelijke overgangen.

Binnen het multifunctionele karakter van de groenpool kan de aanwezige landbouw volwaardig verder ontwikkelen. De bestaande landbouwactiviteiten behouden de bestemming als agrarisch gebied. In functie van de ontwikkeling als groenpool (op langere termijn) krijgen deze gronden een nabestemming voor natuur- en bosontwikkeling. Die nabestemming treedt in werking wanneer de landbouwactiviteit door de

<sup>49</sup> Het gaat om de glastuinbouwbedrijven buiten de groenpool. Zie ook 10.2.3 Gewenste ruimtelijke structuur: bij de uitwerking van deze groenpool is gesteld dat ook de aanwezige landbouwbedrijven in de groenpool zich volwaardig moeten kunnen ontplooiën. Hiervoor is een voorschrift uitgewerkt waarbij de landbouwbedrijven bestemd worden als agrarisch gebied en waarbij de nabestemming de ontwikkeling als groenpool mogelijk maakt wanneer de landbouwactiviteit wordt stopgezet.

<sup>50</sup> Studie nabestemming ontginningsgebied 't Oud Vliegveld Lochristi. Eindrapport (maart 2003). Uitgevoerd door Gedas-Econnection i.o.v. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Administratie Waterwegen en Zeewezen.

landbouwer wordt stopgezet. In de praktijk zal dat zijn bij verkoop van deze gronden na stopzetten van het bedrijf. Indien de landbouwactiviteit wordt verder gezet blijft de bestemming agrarisch gebied dus onverminderd bestaan.

Het gewestelijk RUP heeft als doel een gebied aan te duiden en een algemeen ruimtelijk kader aan te bieden waarbinnen de ontwikkeling tot een kwalitatieve groenpool in functie van het grootstedelijk gebied kan plaatsvinden. De specifieke ontwikkeling van het gebied zal gebeuren op basis van een natuurrichtplan (Cf decreet natuurbehoud).

De ruimtelijke visie wordt vertaald naar concepten voor de ruimtelijke ontwikkeling. Volgende sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het gebied worden vooropgesteld:

### **Ruimtelijke concepten**

#### ***Groenpool als onderdeel van een grotere groenstructuur: groenas 1 - Oostakker***

In de gewenste natuurlijke structuur van het grootstedelijk gebied Gent en de gewenste ruimtelijke structuur van de stad Gent<sup>51</sup> vormt de groenpool vliegveld Lochristi/Oostakker een onderdeel van de groenas 1: Oostakker. Deze groenas kent geen natuurlijke drager maar krijgt gestalte door het aaneenschakelen van verschillende te ontwikkelen groengebieden. De aaneen te schakelen gebieden zijn: rangeerstation Gent-Zeehaven/groenpool vliegveld Lochristi/bos- en parkzone scholencomplex Oostakker als potentieel ecologisch waardevolle gebieden/uitbreiden wandelbos Oostakker richting R4. Vliegveld Lochristi/Oostakker moet in een permanente vorm onderdeel uitmaken van deze grotere groenstructuur.

#### ***Landbouwactiviteiten integreren als onderdeel van de groenpool***

In het plangebied bevinden zich een viertal landbouwbedrijven. Deze kunnen zich volwaardig ontplooiën binnen de landschappelijkheid van de groenpool. Er wordt naar gestreefd om de agrarische delen van het plangebied toegankelijk te maken en als dusdanig mee in te schakelen in de recreatieve rol van de groenpool. Slechts nadat de professionele landbouwactiviteiten verdwenen zijn, bestaat de mogelijkheid om de agrarische gebieden als natuur- en/of bosgebieden te ontwikkelen. Dit houdt in dat de landbouwers (en hun opvolgers) vrijwillig het tijdstip kunnen bepalen waarop de nabestemming ingaat.

#### ***Het gebied Oud Vliegveld ingepast in de groenpool***

Binnen de groenpool wordt (nadat de ontginning is beëindigd) het voormalige vliegveld ingepast in de rest van de groenpool. Door de uitgangssituatie (ontginning in uitvoering) kan maximaal ingespeeld worden op recreatieve behoeften zoals visvijvers, speelbos, speelheuvels, ... en het creëren van echt nieuwe natuur zoals moeraszones, overgangszones van hoog naar laag, creatie van een duinbos, ...

Als gevolg van de aanleg van het vliegveld en de latere ophogingen en afgravingen ten gevolge van ontginningen is deze zone binnen de groenpool een gebied dat nog weinig binding heeft met het oorspronkelijke landschap. Daarom is deze zone een gebied waar veel mogelijk is op vlak van recreatie en het creëren van nieuwe soorten natuur. De fasering/timing van de ontginning wordt nu afgestemd op de gewenste ontwikkeling als groengebied. Die termijn is vanuit het perspectief van de groenpool uiteraard zo beperkt mogelijk. Rekening houdend met de huidige zandontginning wordt de termijn bepaald op 2010 voor de helft van de nog te ontginnen capaciteit aan zand en 2018 voor de rest van de aanwezige capaciteit. Voor de heropvulling en de realisatie van de groenpool wordt 2020 als uiterste termijn voorzien. Bedoeling is om het gebied maximaal te ontginnen zonder de ontwikkeling van de groenpool te vertragen. Een concreet actieplan (met timing) in samenspraak met AWZ (beheerder) en de concessiehouders is noodzakelijk. De realisatie is immers sterk afhankelijk van de beschikbaarheid van aanvulmateriaal. De opvulling moet in elk geval gebeuren met materiaal van een voldoende kwaliteit om de nabestemming bos, recreatie en natuur te kunnen realiseren. Op korte termijn kan er wel al gestart worden met delen waar de ontginning reeds beëindigd is.

---

<sup>51</sup> STAD GENT, Ruimtelijk Structuurplan Gent, richtinggevend deel, p. 233-234

De opties over dit ontginningsgebied zijn niet het resultaat van een globale afweging binnen de delfstoffenzone. Indien de capaciteit van het ontginningsgebied niet helemaal kan benut worden kan dit gevolgen hebben op de behoeftebepaling voor zand binnen de delfstoffenzone. Dat valt buiten het bestek van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

### ***Hoofdtoegang gericht op de Antwerpsesteenweg via omgelegde Drieselstraat***

De recreatieve functie van deze groenpool moet optimaal ondersteund worden door een goede bereikbaarheid, zowel voor langzaam verkeer als voor autoverkeer en openbaar vervoer. Daarom wordt de toekomstige hoofdtoegang met parkeerfaciliteiten voorzien net ten oosten van het nieuw regionaal bedrijventerrein R0/R4/N70 en ten zuiden van Westlede. Tussen deze hoofdtoegang en de Antwerpsesteenweg wordt een nieuwe weg voorzien voor autoverkeer en fietsers en voetgangers die de groenpool ontsluit. Op die manier wordt een vlotte aansluiting gegarandeerd op de OV-as Antwerpsesteenweg. Deze verbinding, hoofdtoegang-Antwerpsesteenweg, vormt een onderdeel van de nieuw aan te leggen buffer van het regionaal bedrijventerrein en moet benadrukt worden als een duidelijke toegangsroute. Het punt waarop de nieuw ontsluitingsweg aantakt op de Antwerpsesteenweg kan heringericht en uitgewerkt worden als een belangrijk herkenningspunt die de toegang naar de groenpool markeert. Op deze plek wordt de aanwezigheid van de groenpool in functie van het stedelijk gebied duidelijk gemaakt.

Secundaire toegangen voor fietsers en voetgangers worden voorzien aansluitend op de Veldstraat in het noorden, op de Hijftestraat in het oosten en op de Drieselstraat in het westen.

### ***Herstel oude voetwegels en buurtwegen***

Naast toegankelijkheid is de doorloopbaarheid één van de troeven van het gebied. Om de recreatieve functie te ondersteunen kunnen wandel- en fietspaden aangelegd worden in aansluiting op het netwerk van buurt- en voetwegels buiten de groenpool. Grote delen van dit netwerk dateren reeds uit het verleden en kunnen ook in de toekomstige ontwikkeling van het gebied een belangrijke rol opnemen. Zo kunnen een aantal voetwegels die vroeger de verbinding vormden tussen de Veldestraat en de Smalleheerweg en tussen de Drieselstraat en de Smalleheerweg gehervat worden. Hierdoor worden nieuwe ontwikkelingen gekoppeld aan de historische betekenis.

### ***Oorspronkelijke loop Westlede en Westmeersloop herstellen***

Het oude landschap met de meanderende loop van de beken, akkers en weiland is door de aanleg van het vliegveld en door de ontginningen sterk veranderd. Met de 'omlegging' van de Westlede en Westmeersloop ontstond er een volledig nieuw landschap.

Het is wenselijk de oorspronkelijke loop van de Westlede en de Westmeersloop te herstellen. Dit kan best gebeuren door het graven van één of meerdere meanderende lopen met verbredingen en moeraszones waarbij nog voldoende vrije ruimte wordt gelaten aan de loop om zich spontaan te verleggen. Door de Westlede en de Westmeersloop weer zichtbaar te maken in het landschap wint het gebied bovendien cultuurhistorisch sterk aan waarde.

### ***Bos ten noordwesten als buffer***

Voor het gebied in het noordwesten tussen het executie-oord en de verkaveling Magergoed-Drieselke wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een (recreatie)bos. De aanwezigheid van oorspronkelijke bodems en een overgang van nat naar droog maakt deze locatie geschikt voor een gevarieerde bosontwikkeling. Bovendien vormt het een ideale landschappelijke buffer t.o.v. het bestaand bedrijventerrein van Volvo en het nieuw te realiseren bedrijventerrein tussen Volvo en de Antwerpsesteenweg. Op dit ogenblik is dit gebied in gebruik door een melkveebedrijf. De bosontwikkeling wordt voorzien als nabestemming om de leefbaarheid van het landbouwbedrijf niet in het gedrang te brengen.

### ***Kleinschalig landbouwlandschap ten westen van het crematorium***

Ten westen van het crematorium wordt het gebied gekenmerkt door een kleinschalig landbouwlandschap. Hier wordt garanties geboden voor de bestaande landbouwbedrijven en als nabestemming wordt actieve landschapsopbouw vooropgesteld zodat dit gebied op termijn ingepast

wordt in de groenpool. Actieve landschapsofbouw betekent dat houtkanten, knotbomenrijen, ... verder uitgebouwd worden.

In het oostelijk deel bevinden zich nog 3 actieve landbouwbedrijven: twee gemengde agrarische bedrijven en één (intensief) varkensveredelingsbedrijf. Aan deze bedrijven wordt de mogelijkheid gegeven dat ze ook recreatieve (neven)activiteiten en verbreding van de landbouwactiviteiten ontwikkelen in functie van de groenpool.

### ***Uitbreiding crematorium landschappelijk ingepast***

Het crematorium kampt sinds enige jaren met een tekort aan ruimte. Het voornaamste probleem voor de toekomst is het gebrek aan ruimte voor nieuwe strooiweiden en urnebegraafplaatsen. Daarom wenst het crematorium uit te breiden in noordoostelijke richting (tussen het bestaande crematorium en de Westlede). Deze uitbreiding kan ingepast worden in de globale ontwikkeling van de groenpool door ze af te stemmen op het historisch landbouwlandschap en het herstel van deze landschapsstructuur.

### ***Executie-oord inpassen in de groenpool en uitbouwen als bezoekerscentrum***

Het voormalig executie-oord moet binnen de groenpool een centrale rol opnemen als bezoekerscentrum. De bestaande gebouwen en infrastructuur kunnen ingeschakeld worden als informatiecentrum, ...

## **10.2.4 Begrenzing van het deelproject**

Het deelproject groenpool Vliegveld Lochristi/Oostakker wordt in het noorden begrensd door de Veldstraat en de grens van het oud vliegveld. In het oosten volgt de grenslijn deels de grens van het oud vliegveld en deels de uitbreiding van het crematorium. In het zuiden loopt de groenpool tot aan de Smalleheerweg. De bebouwing langs de Smalleheerweg is niet mee opgenomen. Hier ligt de grens op de achterliggende percelen. In het westen loopt de grens langs de Drieselstraat. Ook hier wordt de grens gelegd achter de bestaande bebouwing. Vervolgens loopt de grens op de grens met de gewestplanbestemming woongebied.

## **10.2.5 Acties ter realisatie**

- In de groenpool wordt natuurontwikkeling geconfronteerd met recreatief medegebruik. Een natuurrichtplan moet duidelijkheid geven over de te bereiken natuurkwaliteit in het volledige gebied.
- Actieplan beeindigen zandontginning. De zandexploitatie wordt voorlopig nog verdergezet, voornamelijk in het oostelijk gedeelte. In de studie van AWZ wordt nog een periode van ongeveer 20 jaar voorzien tot 2023, voornamelijk omdat er vandaag geen zekerheid is over de beschikbaarheid van materiaal op de putten op te vullen. Om de realisatie van de groenpool te verzekeren zal dus met de betrokkenen een actieplan uitgewerkt moeten worden dat uitspraak doet over de gefaseerde realisatie van de groenpool, maatregelen om de ontginning te versnellen, ...

## **10.2.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zones worden vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties.

Voor de stedenbouwkundige beoordeling van aanvragen binnen de groenpool moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name.

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent. Door deze ligging is het artikel 1 van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevreemde bebouwing.



3. Binnen de groenpool gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de bestemmingszone. Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast.

Verordenend grafisch plan 18

Deelproject Vliegveld Lochristi-Oostakker (6A)

Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.	Stedenbouwkundige voorschriften.
---------------------	--	----------------------------------

Bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name.

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent. Door deze ligging is het artikel 1 (stedenbouwkundig voorschrift van de afbakeningslijn) in de groenpool van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool (artikel 1). Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevreemde bebouwing.
3. Binnen de groenpool gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de verschillende gebieden.

Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast.

In deze stedenbouwkundige voorschriften worden niet alle sectorale bepalingen opgenomen die op dit gebied van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld de bescherming van het Executieoord (wetgeving monumenten en landschappen). Dit houdt uiteraard niet in dat deze bepalingen buiten werking worden gesteld. Ze blijven van toepassing.

De omgeving van het voormalig vliegveld wordt uitgebouwd als een grootschalig groengebied met natuur- en bosontwikkeling en met zachte vormen van recreatie. Het recreatief gebruik staat in relatie met de ligging in het grootstedelijk gebied Gent tussen de woongebieden van Lochristi en Oostakker en de Gentse zeehaven.

Het uitgangspunt voor de realisatie van de groenpool is dat wordt ingespeeld op de behoefte in het grootstedelijk gebied aan bijkomende grootschalige groengebieden met een recreatieve betekenis. De groenpool vliegveld Lochristi Oostakker biedt, rekening houdend met het verder afwerken van de zandontginning, mogelijkheden voor bos en natuurontwikkeling met recreatieve betekenis. Concreet gaat het op korte termijn om de ontwikkeling van de reeds ontgonnen delen van het vliegveld tot een bosgebied. Op langere termijn kan dit uitgebreid worden tot het volledige gebied aansluitend op Oostakker en Volvo. Voor de landbouwbedrijven ten westen en ten zuiden van het vliegveld wordt het voortbestaan gegarandeerd. Er wordt gewerkt met een nabestemming, die toelaat op termijn de groenpool te realiseren. In dit gebied, dat ook het reeds afgewerkte deel van de zandontginning omvat, kan reeds het grootste deel van de recreatieve behoefte opgevangen worden (wandelen, fietsen, vissen) door het toegankelijk maken van het gebied en indien nodig door aanleg van een beperkt aantal paden. Op iets langere termijn wordt de rest van het vliegveld ontwikkeld als een (nat) natuurgebied waarbij door de heropvulling van de ontginningsputten een interessante uitgangssituatie moet gecreëerd worden voor natuurontwikkeling. De concrete natuurdoelstelling zullen daarvoor bepaald worden in overleg met afdeling Natuur en Bos & Groen. De zandontginning kan verdergezet worden maar wordt, samen met de daaropvolgende opvulling, in tijd beperkt. Ook op langere termijn kan het agrarisch gebied tussen het vliegveld en de Antwerpse Steenweg ingeschakeld

Groenpool realiseren door natuur- en bosontwikkeling en recreatief medegebruik

Specifieke zones voor landbouw, gemeenschapsvoorzieningen, ontginning en onthaalinfrastructuur

Tijdelijke ontginning

Noordelijk en zuid-oostelijk agrarisch gebied inpassen in groenpool



Artikel 1: Groenpool Vliegveld Lochristi-Oostakker

Het gebied is bestemd voor natuur- en bosontwikkeling met mogelijkheden tot medegebruik voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, vissen, paardrijden, waterrecreatie, ...).

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kunnen bovendien landbouw, gemeenschapsvoorzieningen, onthaalinfrastructuur (met inbegrip van horeca) en tijdelijk ook zandontginning worden toegelaten.

In functie van de tijdelijke ontginningsactiviteiten in het daartoe met een overdruk aangegeven gebied kunnen tijdelijke werfwegen gerealiseerd worden, voor zover de veiligheid van recreanten daardoor niet in het gedrang komt. Desgevallend moeten daarvoor tijdelijke recreatieve toegangswegen en/of tijdelijke recreatieve routes voorzien worden.

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op de ontwikkeling van natuurwaarden en op bosontwikkeling in een grootschalige groengebied met recreatief medegebruik.

Ruimtelijke opties.

worden in de groenpool door inrichtingsmaatregelen.  
Het crematorium wordt gezien als een onderdeel van de groenpool en krijgt uitbreidingsmogelijkheden in een afzonderlijke zonering.

Bijzondere aandacht gaat naar de toegankelijkheid van het gebied door inrichten van portalen en door de groenpool aan te sluiten op de groenas 1 vanaf Gent-Dampoort (Cf. ruimtelijk structuurplan Gent).

De toegelaten activiteiten in functie van de ontwikkeling als groenpool (bos- en natuurontwikkeling) worden vergunningsplichtig gemaakt.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten

Stedenbouwkundige voorschriften.

- In de groenpool zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:
- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
  - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
  - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten, ...);
  - werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw worden gehanteerd en passen binnen een integraal waterbeheer en de ecologische draagkracht van het gebied;
  - de afbraak van bouwwerken of constructies;
  - het aanleggen van nieuwe wegenis en herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt;

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning waarvoor volgens de relevante reglementering een openbaar onderzoek vereist is, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

**De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.**

In functie van de samenhangende ontwikkeling worden de inrichtingsaspecten met betrekking tot bosontwikkeling, natuurinrichting, recreatief gebruik en ontginning voor de volledige groenpool uitgewerkt in een globale inrichtingsstudie. Voor de uitbreiding van het crematorium (artikel 5) kan een beperkte inrichtingsstudie die de samenhang tussen het crematorium en de omgevende groenpool aangeeft volstaan. Voor vergunningen in het agrarisch gebied met nabestemming bos en natuurontwikkeling is geen inrichtingsstudie noodzakelijk voor aanvragen met betrekking tot de landbouwactiviteit. Voor aanvragen gericht op het realiseren van de groenpool (nabestemming) is wel een inrichtingsstudie noodzakelijk. Dit geldt dus ook voor aanvragen voor ontginningen waarbij de nabestemming wordt gerealiseerd.

Inrichtingsstudie

Het oude landschap met de akkers, weilanden en de meanderende loop van de beken is door de aanleg van het vliegveld en door de ontginningen sterk veranderd. Met de ‘omlegging’ van de Westlede en Westmeersloop ontstond er een volledig nieuw landschap. In de nieuwe inrichting kan het (gedeeltelijk) herstel van de oorspronkelijke loop van de Westlede en de Westmeersloop een rol spelen. Dit kan bijvoorbeeld door het graven van één of meerdere meanderende lopen met verbredingen en moeraszones waarbij nog voldoende vrije ruimte wordt gelaten aan de loop om zich spontaan te verleggen. Door de Westlede en de Westmeersloop weer zichtbaar te maken in het landschap wint het gebied bovendien cultuurhistorisch aan waarde.

Om de recreatieve functie te ondersteunen kunnen wandel- en fietspaden aangelegd worden in aansluiting op het netwerk van buurt- en voetwegels buiten de groenpool. Grote delen van dit netwerk dateren reeds uit het verleden en kunnen ook in de toekomstige ontwikkeling van het gebied een belangrijke rol opnemen. Zo kunnen

Ruimtelijke opties.

een aantal voetwegels die vroeger de verbinding vormden tussen de Veldstraat en de Smalleheerweg en tussen de Drieselstraat en de Smalleheerweg geherwaardeerd worden. Hierdoor worden nieuwe ontwikkelingen gekoppeld aan de historische betekenis.

De inrichtingsstudie voor de ontwikkeling van de groenpool moet toelaten te komen tot een ruimtelijk samenhangende ontwikkeling. Deze studie heeft dus niet dezelfde finaliteit als het natuurrichtplan waarin de natuurdoelstellingen concreet worden gemaakt. Voor delen van de groenpool is door AWZ (terreinbeheerder van het voormalig vliegveld) een zogenaamde “studie naar de nabestemming” uitgewerkt. Deze studie biedt belangrijke aanknopingspunten voor het uitwerken van een inrichtingsstudie voor de groenpool als geheel.

De voorschriften van het A.P.A Lochristi en van het BPA Crematorium worden opgeheven voor de gebiedsdelen gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De toegankelijkheid van het gebied wordt verhoogd door het voorzien van een portaal vanaf de Antwerpse steenweg. Deze toegangszone is een attractieve groene ontvangstruimte met voorzieningen voor bezoekers. Dat gaat van parkeerplaats tot infrastructuur voor natuureducatie. In deze zone is ook de gedeeltelijke omlegging van de Drieselstraat mogelijk.

De recreatieve functie van de groenpool moet optimaal ondersteund worden door een goede bereikbaarheid, zowel voor langzaam verkeer als voor autoverkeer en openbaar vervoer. Hiertoe worden volgende maatregelen genomen:

- Aansluiten van de groenpool op de groenas 1 (Cf. Ruimtelijk structuurplan Gent 1). De groenas 1 kent geen natuurlijke drager maar krijgt gestalte door het aaneenschakelen van verschillende te ontwikkelen groengebieden, met name rangeerstation Gent-Zeehaven/groenpool oud vliegveld Lochristi/bos- en parkzone scholencomplex Oostakker als potentieel ecologisch waardevolle gebieden/uitbreiden wandelbos Oostakker richting R4.
- De toekomstige hoofdtoegang met parkeerfaciliteiten voorzien net ten oosten van het nieuw regionaal bedrijventerrein R0/R4/N70 en ten zuiden van Westlede. Tussen deze hoofdtoegang en de Antwerpsesteenweg wordt door de verplaatsing van een deel van de Drieselstraat een nieuwe weg voorzien voor autoverkeer, fietsers en voetgangers die de groenpool ontsluit.

Op die manier wordt een vlotte aansluiting gegarandeerd op de OV-as Antwerpsesteenweg R0/R4/N70 Oostakker Noord. Deze verbinding, hoofdtoegang-Antwerpsesteenweg, vormt een onderdeel van de nieuw aan te leggen buffer van het regionaal bedrijventerrein en moet moet benadrukt worden als een duidelijke toegangsroute. Het punt waarop de nieuw ontsluitingsweg aantakt op de Antwerpsesteenweg kan heringericht en uitgewerkt worden als een belangrijk herkenningspunt die de toegang naar de groenpool markeert. Op deze plek wordt de aanwezigheid van de groenpool in functie van het stedelijk gebied duidelijk gemaakt.

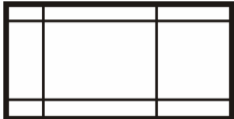
Secundaire toegangen voor fietsers en voetgangers worden voorzien aansluitend op de

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Kruispunt toegangsweg met Antwerpsesteenweg inrichten als kwaliteitsvol herkenningspunt en toegang tot groenpool

Stedenbouwkundige voorschriften.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Portaal

In het met een overdruk (portaal) aangeduide gebied is het aanbrengen van onthaalinfrastructuur (parkeerterreinen en bijhorende wegenis, fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket, conciërgewoning, horeca, ...) ten behoeve van de groenpool toegestaan. De portalen worden gerealiseerd als een park of als een bosrijke omgeving of in overeenstemming met de in grondkleur aangegeven bestemming. De portalen worden toegankelijk gemaakt door de omlegging van de Drieselstraat en vanaf de Antwerpse Steenweg.

**Ruimtelijke opties.**

Veldstraat in het noorden, op de Hijftestraat in het oosten en op de Drieselstraat in het westen.

In deze zone van de groenpool zijn een beperkt aantal woningen gelegen buiten de woongebieden die dus beschouwd worden als zonevreemd. Aan deze woningen wordt middels dit ruimtelijk uitvoeringsplan rechtszekerheid geboden door een regeling toe te passen die overeenstemt met de huidige decretale bepalingen voor zonevreemde woningen in niet-kwetsbare gebieden. Er is ook uitbreiding toegelaten. In de decretale regeling voor zonevreemde woningen wordt een woning of gebouw beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen of verbouwen.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.**

**Zonevreemde woningen behouden**

**Stedenbouwkundige voorschriften.**

- Voor de bestaande woningen zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is vergunbaar:
- het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:
    - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
    - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
  - het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
    - (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;
    - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
    - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven
    - (4) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³
  - het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
    - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
    - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
    - (3) de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen - leidt maximaal tot een bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte; deze uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100 %.

Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. Het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.



**Tijdelijke ontginning (overdruk)**

In functie van de natuur- en bosontwikkeling is in het in overdruk aangeduide gebied tijdelijke zandontginning toegestaan tot eind 2018. De ontginningsactiviteit kan in fases gebeuren. Minstens de helft van de nog beschikbare capaciteit moet ontgonnen worden ten laatste tegen eind 2010. De laatste helft van de nog aanwezige capaciteit moet ontgonnen worden ten laatste tegen eind 2018.

Na het beëindigen van de zandwinning (of een gedeelte ervan) gebeurt een opvulling gemiddeld tot op maaiveldhoogte. In functie van te ontwikkelen natuurwaarden kunnen plaatselijk lager gelegen gebieden behouden blijven en ophogingen hoger dan maaiveldhoogte gerealiseerd worden. Na het beëindigen van een ontginningsfase, moet de voorgaande fase maximaal opgevuld en afgewerkt worden zodat natuur- en bosontwikkeling kan starten. De opvulling van de ontginningsputten moet beëindigd worden binnen de vijf jaar na het beëindigen van elke ontginningsfase en ten laatste tegen eind 2020 voor de volledige groenpool. De voorwaarden met betrekking tot heropvulling maken deel uit van de stedenbouwkundige vergunning voor de ontginning. Deze voorwaarden worden bepaald per afzonderlijke ontginningsfase.

De ontginningsactiviteit wordt uitsluitend ontsloten naar de Drieselstraat.

In functie van de realisatie van de groenpool moet de zandontginning versneld worden uitgevoerd. De ontginning wordt uitgevoerd in functie van het bergen van infrastructuurspecie. Op dit ogenblik is er geen formele zekerheid over een concrete einddatum, gezien de onduidelijkheid over infrastructuurwerken, waardoor er geen garantie is dat er geschikt opvulmateriaal voorhanden zal zijn. Daarom wordt de einddatum bepaald op eind 2018 voor de ontginning en eind 2020 voor de volledige opvulling daarna. Deze timing laat toe het aanwezige zand verder te ontginnen en biedt AWZ (de terreinbeheerder) voldoende tijd om maatregelen te nemen om voldoende opvulmateriaal ter beschikking te hebben. Er is een koppeling voorzien tussen uitgraving enerzijds en opvulling anderzijds. Concreet kunnen in de vergunning voor elke fase van uitgraving voorwaarden bepaald worden voor de opvulling. Dit kan bijvoorbeeld ook inhouden dat de opvulling gedeeltelijk uitgesteld wordt tot een volgende fase. De doelstelling daarbij is evenwel het zo snel mogelijk realiseren van de groenpool. Deze doelstelling mag niet leiden tot het onmogelijk maken van de ontginning van het gebied, indien mogelijk wel tot een versnelde ontginning.

**Tijdelijke ontginning tot 2018  
Opvulling tot 2020**

**Ruimtelijke opties.**

De optie om het ontginningsgebied te herbestemmen is niet het gevolg is van een afweging over de volledige delfstoffenzone. De eventuele vermindering van capaciteit aan zandwinning moet in principe binnen de delfstoffenzone gecompenseerd worden. Dit valt buiten het bestek van voorliggend RUP.

In functie van de realisatie van de groenpool is het van belang dat de opvulling zodanig gebeurt (geschikt opvulmateriaal) zodat natuurontwikkeling mogelijk is. De kwaliteit van het opvulmateriaal wordt niet vastgelegd in het RUP.

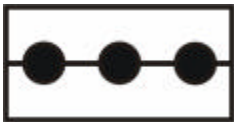
Om hinder van de ontginningsactiviteiten te beperken wordt de ontsluiting beperkt tot één enkele westelijke ontsluiting naar de Drieselstraat. Tijdelijke afzonderlijke wegen voor recreanten zijn toegelaten. Onsluiting kan dus ook buiten de als tijdelijk ontginningsgebied aangeduide zone.

De gewestplanaanduiding bestaande hoogspanningsleiding wordt als overdruk overgenomen in het RUP.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.**

**Bestaande hoogspanningleiding**

**Stedenbouwkundige voorschriften.**



**Bestaande hoogspanningsleiding.**

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.

Het noordwestelijk gedeelte (tussen het executieoord en de verkaveling Magergoed/Drieselke, met uitzondering van het bestaande melkveebedrijf) wordt ontwikkeld als bosgebied. Daarbij wordt gestreefd naar een ruimtelijk en functioneel aaneengesloten bos, met een diversiteit in de opbouw en naar bostypes. De opbouw wordt ook bepaald door inpassen van recreatief gebruik. Door het toelaten van een relatief grote recreatiedruk in het bosgebied kan de oostelijke kant van het vliegveld een meer natuurlijke ontwikkeling kennen. De aanwezigheid van oorspronkelijke bodems en een overgang van nat naar droog maakt deze locatie geschikt voor een gevarieerde bosontwikkeling. Bovendien vormt het een ideale landschappelijke buffer t.o.v. het bestaand bedrijventerrein van Volvo en het nieuw te realiseren bedrijventerrein tussen Volvo en de Antwerpsesteenweg. Bestaande recreatieve en cultuur-historische elementen zoals de visvijver en het executieoord worden in het gebied ingepast. De omgeving van het executie-oord kan binnen de groenpool de rol opnemen als bezoekerscentrum. De bestaande gebouwen en infrastructuur kunnen ingeschakeld worden als informatiecentrum, ...

Om de samenhangende ontwikkeling in de volledige groenpool te garanderen wordt in het recreatief bosgebied ook advies van afdeling Natuur gevraagd voor aanvragen over de realisatie van het gebied als groenpool.

**Ontwikkelen groot aaneengesloten bosgebied met recreatieve functie**

**Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten**

**Advies afdeling Natuur**



**Artikel 2: Recreatief bosgebied.**

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bossen. Binnen het multifunctioneel gebruik ligt de klemtoon op de educatieve en sociale functie van de bossen, met de mogelijkheid voor recreatief medegebruik.

Bestaande recreatieve en cultuurhistorische elementen, zoals de visvijver en het executieoord met de bijbehorende onthaalinfrastructuur, kunnen behouden blijven en uitgebreid worden voorzover dit past in de ontwikkeling van het gebied als een grootschalig aaneengesloten bosgebied.

- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw zijn toegelaten.
- Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen het recreatief bosgebied eveneens volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:
- werken en handelingen i.f.v. natuur- en landschapsontwikkeling
  - reliëfwijzigingen, met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing, voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied.

Vergunningsaanvragen worden voor advies overgemaakt aan de overheidsinstantie bevoegd voor natuurontwikkeling

**Artikel 3: Nat natuurgebied**



Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.	Stedenbouwkundige voorschriften.
<p>Binnen de groenpool vormt het voormalig vliegveld een gebied op zich. In dit gebied kan maximaal ingespeeld worden op en het creëren van echt nieuwe natuur zoals moeraszones, overgangszones van hoog naar laag, creatie van een duinbos, ... Ook het behoud van wateroppervlakken is mogelijk. In de overgang met het recreatief bosgebied kan ingespeeld worden op recreatieve behoeften zoals visvijvers, speelbos, speelheuvels, ...</p> <p>Als gevolg van de aanleg van het vliegveld en de latere ophogingen en afgravingen ten gevolge van ontginningen is deze zone binnen de groenpool een gebied dat nog weinig binding heeft met het oorspronkelijke landschap. Daarom is deze zone een gebied waar mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van natuurwaarden.</p>	<p><b>Volledig nieuw te ontwikkelen gebied in functie van natuur</b></p>	<div></div> <p>Deze gebieden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van natte natuur- en landschapswaarden en het natuurlijk milieu.</p> <p>Binnen dit gebied zijn bosontwikkeling, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing ondergeschikte functies voor zover de hoofdfunctie (natuur) niet in het gedrang komt.</p> <p>Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het landschap en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.</p> <p>Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de natte natuurgebieden eveneens volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de hoofdfunctie - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– het vellen van hoogstammige bomen;</li><li>– reliëfwijzigingen, met inbegrip van reliëfwijzigingen in functie van waterbeheersing, voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied.</li></ul>

<p>Twee gebieden ten noordwesten en ten zuiden van het vliegveld worden opgenomen in groenpool als agrarische gebied met nabestemming natuur- en bosontwikkeling. De bestemming agrarisch gebied garandeert het verder bestaan van de (professionele) landbouwactiviteiten. De nabestemming maakt het mogelijk deze gronden op termijn te schakelen in de globale ontwikkeling van de groenpool. Dit kan wanneer het landbouwgebruik als een onderdeel van een huidig actief landbouwbedrijf wordt stopg of de gronden die beschikbaar komen voor bos- en of natuurontwikkeling via de diverse instrumenten van het grondbeleid. (zie verder).</p> <p>Omwille van de gewenste landschappelijke kwaliteit in het gebied is het niet mogelijk nieuwe landbouwbedrijfszetels op te richten. Bestaande landbouwzetels kunnen verder uitgebreid worden aansluitend bij de bedrijfszetel. Een omschakeling van de landbouwactiviteit naar minder grondgebonden landbouwactiviteiten zoals glastuinbouw niet toegestaan.</p> <p>Naast de bestaande actieve landbouw bedrijven wordt een verbreding van de landbouwactiviteiten mogelijk gemaakt.</p>	<p><b>Bestemming landbouw</b></p> <p><b>nabestemming bos- en natuurontwikkeling</b></p> <p><b>Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten</b></p>	<div></div> <p><b>Artikel 4 : Agrarisch gebied met nabestemming bos- en natuurontwikkeling</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor agrarische activiteiten die samenhangen met de huidige actieve landbouwbedrijven.</p> <p>De nabestemming van het gebied is bos- en natuurontwikkeling met inbegrip van het herstel en de ontwikkeling van landschapswaarden, met medegebruik voor zachte recreatie.</p> <p>In functie van de ontwikkeling van de groenpool en de na te streven landschappelijke kwaliteit betreft het een bouwvrij gebied. Dit houdt evenwel geen beperkingen in voor bebouwing onmiddellijk aansluitend bij een bestaande landbouwzetel en er deel van uitmakend.</p> <p>De vestiging van een nieuw landbouwbedrijf op een nieuwe bedrijfszetel en het verplaatsen van een bestaande landbouwbedrijfszetel naar een nieuwe locatie is niet toegelaten. De omschakeling van de bestaande landbouwactiviteit naar glastuinbouw is niet toegestaan.</p> <p>Volgende werken en handelingen met betrekking tot de agrarische activiteiten, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven;</li><li>– verbouwen van landbouwbedrijfsgebouwen die deel uitmaken van een actief landbouwbedrijf met inbegrip van een uitbreiding van deze gebouwen in functie van de landbouwbedrijfsvoering;</li><li>– het wijzigen van de functie van agrarische bedrijfsvoering van bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen met als nieuwe functie wonen - met uitsluiting van meergezinsgebouwen - of verblijfsrecreatie voor groepen (hoevetoerisme), kamers met een toeristische dienstverlening, huurvakantiewoningen en kleinschalig kamperen, al dan niet gecombineerd met thuisverkoop van bedrijfseigen landbouwproducten</li></ul>
---	--	---

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Als nabestemming wordt bos en natuurontwikkeling voorzien. Het gebied ten westen speelt in de toekomst een belangrijke rol als groengebied aansluitend bij Oostakker en Volvo. Het gebied ten zuiden speelt ook een rol als toegangszone vanaf de Antwerpse Steenweg. Door (in het zuidelijk gebied) een landbouwbedrijf op te nemen in het portaal, ontstaat de mogelijkheid om deze gebouwen ook een horeca-functie te geven wanneer de landbouwactiviteiten worden stopgezet.

De nabestemming bos- en natuurontwikkeling (onderdeel van de groenpool) treedt in werking bij het beëindigen van de professionele landbouwactiviteit. In de praktijk zal dat gebeuren wanneer de gronden door de eigenaar te koop worden gesteld en door de overheid worden verworven om de nabestemming te realiseren. De huidige landbouwbedrijven kunnen dus verder functioneren.

Bosontwikkeling kan ook tot stand gebracht worden in overleg met de landbouw op basis van vrijwilligheid.

Stedenbouwkundige voorschriften.

- en/of kleinschalige verwerking van bedrijfseigen landbouwproducten voorzover deze functiewijzigingen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden;
- beperkte verbouwingen in functie van de bovenvermelde functiewijzigingen, op voorwaarde dat deze een integrerend geheel uitmaken van het bestaand landbouwbedrijf;
- het oprichten van schuilhokken voor grazend vee in functie van de landbouw of in functie van natuurbeheer met aanleg van bijhorende toegang;
- beperkte waterhuishoudingswerken, inclusief drainage, in functie van het agrarisch gebruik van het gebied voor zover die uitgevoerd worden in overeenstemming met de regels van het integraal waterbeheer en in overeenstemming met de ecologische draagkracht van het gebied.

Volgende werken, handelingen, voorzieningen, activiteiten, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – zijn vergunbaar of zijn toegelaten voor zover ze de realisatie van de bestemming agrarisch gebied voor de huidige landbouwbedrijfsvoering van de huidige beroepslandbouwers niet wezenlijk in het gedrang brengen:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden (met inbegrip van bosbouw- en bosbeheerswerken);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek, op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van padn voor recreatief niet-gemotoriseerd verkeer;
- werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden en passen binnen een integraal waterbeheer en de ruimtelijke draagkracht van het gebied.

Voor de gronden waarvan het landbouwgebruik als een onderdeel van een huidig actief landbouwbedrijf wordt stopgezet of de gronden die beschikbaar komen voor bos- en of natuurontwikkeling (via de diverse instrumenten van het grondbeleid) zijn de voorgaande werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen met betrekking tot de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van landschapswaarden steeds vergunbaar ongeacht de bestaande andere wetgeving.

Het crematorium kampt sinds enige jaren met een tekort aan ruimte. Het voornaamste probleem voor de toekomst is het gebrek aan ruimte voor nieuwe strooiweiden en urnebegraafplaatsen. Daarom wenst het crematorium uit te breiden. Om de nodige uitbreiding te voorzien komen de percelen ten noordoosten van het crematorium in aanmerking voor de noodzakelijke uitbreidingen. Deze uitbreiding moet rekening houden met het historisch landbouwlandschap en visueel ingepast worden in deze landschapsstructuur. Deze inpassing is uiteraard niet noodzakelijk van functionele aard.

Gebied in functie van het crematorium met uitbreidingsmogelijkheden.



Artikel 5 : Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen

Het gebied is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en met name voor het behoud en de verdere ontwikkeling van het bestaande crematorium met de bijbehorende voorzieningen zoals ontvangst en ceremonieruimte, parkeergelegenheden, strooiweiden, edm.

De inrichting van het gebied wordt maximaal afgestemd op de ontwikkeling van de ruime omgeving als groenpool. Dit houdt in dat het gebied maximaal als groene en onbebouwde ruimte wordt behouden en ontwikkeld. Activiteiten die niet noodzakelijk voor het functioneren van het crematorium en niet direct verbonden zijn met de uitbating van het crematorium zijn niet toegelaten.



## 10.3 Groenpool Gentbrugse Meersen – Damvallei<sup>52</sup> (plan 22 – Gent/Melle)

### 10.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject Gentbrugse Meersen – Damvallei is gelegen op het grondgebied van Gent en Destelbergen binnen een vroegere Scheldemeander. Deze Scheldemeander omvat de Damvallei tussen de kernen Destelbergen en Heusden en aan de overzijde van de Schelde, aansluitend bij de bebouwing van Gentbrugge, de Gentbrugse meersen.

De ligging van het deelproject groenpool Gentbrugse Meersen in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op Kaart 0.0 'Overzicht van de deelprojecten' als '6C Gentbrugse meersen - Damvallei'.

#### Ruimtelijke context

Het gebied behoort tot de vallei van de Beneden-Schelde. Het is een laaggelegen meersengebied in een historische meander van de Schelde. Die meander is afgesneden van de Schelde waarna een verlandingsproces is begonnen.

Door die ligging is het gebied ook vandaag grotendeels onbebouwd. Het ontwikkelt zich als nat natuurlijk grasland en is hoofdzakelijk in gebruik als weiland. Bebouwing situeert zich aan de randen, op iets hoger gelegen gronden. De woonkernen Gentbrugge, Destelbergen en Heusden, situeren zich respectievelijk ten westen, noorden en zuiden van het gebied.

Anderzijds wordt het gebied zowel door de E17 als de R4 doorsneden. In het oostelijke gedeelte ligt een verkeerswisselaar waarmee R4 en E17 met elkaar verbonden zijn en waardoor het meersengebied in vier 'kwadranten' verdeeld wordt. Voor de aanleg van E17 in ophoging, werd in het gebied op grote schaal zand gewonnen. Daardoor ontstonden twee grote plassen, het Damslootmeer ten noorden van de E17 en het Damvalleimeer ten zuiden.

#### Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 22.1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

#### ***Gentbrugse Meersen.***

De Gentbrugse Meersen tussen de bebouwing van Gentbrugge en de Schelde is een typisch meersengebied maar is het natuurlijk karakter ervan is sterk verstoord. Centraal is het doorsneden door de E17, met een bijbehorende servicestation. Ten zuiden van de E17 is de verkaveling Ten Bos gerealiseerd, met daarbij aansluitend volkstuintjes. Op drie verschillende locaties komen er sportvelden voor in het gebied. Verspreide bebouwing is maar beperkt aanwezig. Verder is het voorkomen van kasteelparken kenmerkend voor het gebied, kasteel van Koningsdonk, Braemkasteel en Kasteel Rattendaele.

De Gentbrugse meersen bevatten verontreinigde gronden, voornamelijk ten noorden van de E17

---

<sup>52</sup> De opties voor de groenpool Gentbrugse meersen – Damvallei zijn gebaseerd op specifiek onderzoek. Daarin is ook het onderzoek uitgevoerd door de stad Gent verwerkt. Het onderzoek uitgevoerd door de stad Gent is samengebracht in het 'synthesedocument Gentbrugse meersen', stad Gent Dienst leefmilieu en natuurontwikkeling & Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Juni 2003.

## ***Damvallei.***

De Damvallei is het gedeelte ten oosten van de Schelde. Dit gebied is sterk versnipperd door de E17 en R4 en de waterplassen die daardoor ontstaan zijn. De Damvallei omvat vanuit natuuroogpunt nog zeer waardevolle restanten van de Scheldemeersen.

De Damsloot, die de ligging aangeeft van de vroegere Schelde, heeft de kenmerken van een laagveensloot, een habitat met specifieke flora en fauna, waaronder de zeldzame kleine modderkruiper. Dit habitat wordt beheerd als natuurreservaat.

De Gentbrugse meersen en Damvallei zijn belangrijk als broedgebied, als doortrek- en overwinteringsgebied en fourageergebied voor diverse (water)vogels.

### **Bestaande juridische toestand**

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 22.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 22.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu**

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.

Bestaande juridische toestand	
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977)
BPA	Lusthofwijk – Gent – KB 17.05.1971 (deels rechtsgeldig), Lusthofwijk – Gent – MB 13.04.1989 (deels rechtsgeldig)
Beschermd monument	geen
Beschermd landschap	geen
Beschermd dorpsgezicht	Aelmeerstraat en omgeving – MB 05.12.1995 Kasteel Vilain met park – KB 18.07.1980 Kasteel Coninxdonck en omgeving – MB 13.03.1996
Beschermd stadsgezicht	geen
Vogelrichtlijngebied	geen
Habitatrichtlijngebied	BE2300006 – Schelde en Durme-estuarium van de Nederlandse grens tot Gent
Verkavelingsvergunning	V539 – 01.10.1964, V543 – 21.09.1965, V565 – 03.04.1967, V583 – 01.06.1972, V590 – 23.10.1969, V540 – 18.03.1974, V601 – 24.09.1974, V549 – 04.09.1976, V926 – 21.12.1986, V836 – 13.12.1995.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	GEN 214 - De Damvallei - BVR 18.07.2003
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat 'De Damvallei' – E-139 – NR – MB 17.09.1999

- Het deelproject Gentbrugse Meersen – Damvallei is voornamelijk bestemd als natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat, natuurgebied of parkgebied. Ten zuiden van de E40 tussen de Schelde en de woonwijk Koningsdonkstraat is een zone ingekleurd als ontginningsgebied met nabestemming natuur.

Drie gebieden zijn bestemd in functie van recreatie: twee gebieden waaronder het Damslootmeer als gebied voor dagrecreatie en één gebied als zone voor dag- en verblijfsrecreatie.

Het Braemkasteel is ingekleurd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Net ten oosten van het Braemkasteel en palend aan de E40 is een strook bestemd als woongebied.

Op grondgebied van Destelbergen is het wijkje Hanekamlos bestemd als woongebied met landelijk karakter;

- Er is één goedgekeurd BPA van toepassing nl. het BPA Lusthofwijk op grondgebied Gent.
- Op het grondgebied van Destelbergen is het grootste deel van het natuurgebied ten noorden en ten zuiden van de E17 aangeduid als habitatrichtlijngebied. Deze gebieden zijn ook opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- Het gebied tussen de Aelmeersstraat en de Schelde op grondgebied Destelbergen en het Kasteel Coninxdonck en het Kasteel Vilain met park op grondgebied Gent zijn beschermd dorpsgezicht;
- Binnen de grenzen van het deelproject liggen 3 goedgekeurde verkavelingen: V565, V543 en V601. De verkaveling V565 is gelegen in natuurgebied en de verkavelingen V543 en V601 zijn gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in natuurgebied. De verkavelingsvoorschriften van deze verkavelingen blijven geldig.

### 10.3.2 Inhoudelijke elementen uit de voorbereidende fase

De gewenste groenstructuur van het grootstedelijk gebied wordt in belangrijke mate bepaald door het aanduiden van vier groenpolen. Gentbrugse meersen -Damvallei is er daar één van. Het zijn gebieden met een open (onbebouwd), groen en multifunctioneel karakter. Deze grootschalige groengebieden zijn noodzakelijk voor de leefkwaliteit in het grootstedelijk gebied. De globale doelstelling is het verbeteren van de bestaande natuur- en landschapswaarden. Daarnaast kan ook plaats gemaakt kan worden voor recreatief medegebruik. Lokaal kan er uitzonderlijk meer actieve recreatie ingepast worden in de groenpolen.

De groenpool Gentbrugse meersen – Damvallei heeft een grote intrinsieke natuurwaarde maar is versnipperd door E17 en R4 en door verspreide recreatie. Door allerlei ingrepen is het oorspronkelijk meersenkarakter plaatselijk verloren. De globale doelstelling van het deelproject is het herstellen van het oorspronkelijk meersenkarakter en het vergroten van de ruimtelijke samenhang door het toekennen van een duidelijke rol aan het gebied als stedelijke groenpool. De inrichting zal moeten resulteren in een afstemming van het recreatief gebruik op de huidige en potentiële natuurwaarden. Het recreatief medegebruik is dus ondergeschikt aan de natuurbehoudsfunctie. In functie van het beheersen van de recreatiedruk is naast natuurontwikkeling, ook bosontwikkeling en beperkte waterrecreatie (Damslootmeer) voorzien.

### 10.3.3 Gewenste ruimtelijke structuur

#### Visie

De hoofddoelstelling is het realiseren van een groenpool als een grootschalig groengebied met natuurontwikkeling en extensieve recreatie. Een samenhangende ontwikkeling van Gentbrugse meersen en Damvallei met herstel van het meersenkarakter is het uitgangspunt.

#### ***Herstellen riviervalleikarakter.***

Het behouden en herstellen van het riviervalleikarakter van het gebied is het uitgangspunt voor de globale inrichting. Bedoeling is het creëren van een grote oppervlakte “riviernatuur” met begraasbare natte en droge zones. Open natte ruimtes zijn gelegen langs de rivier, de Damsloot, Loopsloot en Mostbeek. Deze gebieden worden beheerd als ‘wetland-weidevogelgebied’.

De natuurdoelstelling en het herstellen van het riviervalleikarakter wordt ondersteund door kleine overgangsgebieden aan te duiden aansluitend bij de gebieden met grote natuurwaarden. Het gaat om een beperkt gebied tussen de Loopsloot en de Dendermondse Steenweg en een strook van percelen ten zuiden van de meander (gedeeltelijk op grondgebied Laarne). Deze gebieden vormen een beschermende

gordel rond de natuurwaarden en bieden mogelijkheden voor natuurontwikkeling. Ze spelen ook een rol als compensatie voor het bevestigen van de voetbalvelden ter hoogte van Kristalbad.<sup>53</sup>

### ***Recreatief bos***

De doelstelling voor bijkomend bos kan in de Gentbrugse meersen – Damvallei in beperkte mate gerealiseerd worden door de westelijke rand van het gebied uit te bouwen tot een bosrand van 70 ha, waarin naast zachte recreatie (wandelen en fietsen) ook ruimte is voor ligweiden, picknickplaatsen, MTB-parcours, ....

### ***Afschermd randen***

De meer natuurlijke delen worden afgeschermd naar “buiten” toe. In Gentbrugge gebeurt de afscherming naar de bebouwing door een overgang te maken met een recreatief bos. Door een rand met opgaand groen langs de E17 en in de wisselaar E17/R4 wordt de impact van de snelweg verminderd in de Damvallei.

### ***Recreatief medegebruik***

De groenpool in zijn geheel wordt toegankelijk gemaakt voor wandelaars; fietsers kunnen terecht in de onbegraasde delen. In de meer natuurlijke delen is het huidige netwerk van paden en de dijkweg voldoende uitgebreid voor zacht recreatief medegebruik. Hier is het niet aangewezen de toegankelijkheid te verhogen door bijkomende wegenis. In de bosgebieden waar een intensievere recreatie mogelijk is, wordt een uitgebreider netwerk van paden gerealiseerd.

### ***Groenas verbindt de binnenstad met de groenpool***

De groenas nummer 3 langs de Schelde, voorzien in het ruimtelijk structuurplan Gent verbindt (het oostelijk deel van) de stad Gent met de groenpool Gentbrugse Meersen-Damvallei. Deze langzaam verkeersverbinding sluit aan op het bovenlokale fietspadennet.

### ***Zones voor actieve recreatie groeperen aan de rand van het gebied***

De sportvelden die verspreid liggen in de Gentbrugse meersen worden gegroepeerd rond de westelijke toegangsweg in de te saneren noordelijke Scheldemeander. De volkstuintjes worden gegroepeerd bij de Boswachterstraat. Er is een uitbreiding voorzien.

De bestaande recreatieve cluster Kristalbad kan behouden blijven zonder verdere uitbreiding. De voetbalvelden worden opgenomen in het recreatiegebied, het achterliggende rugbyveld wordt niet opgenomen. Er zijn voldoende mogelijkheden voor parkeren zodat de negatieve invloed op de Loopsloot beperkt wordt. Het voetbalveld is gedeeltelijk opgenomen in het habitatrichtlijngebied. Uit het onderzoek van de gemeente Destelbergen blijkt dat de beschermde soorten vandaag in dit gebied niet voorkomen. De impact van de bestemmingswijziging op het habitatrichtlijngebied is dus beperkt. Anderzijds worden binnen dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gronden opgenomen die in de toekomst wel een rol kunnen spelen voor de bescherming van de in het habitatrichtlijngebied beschermde soorten. Het gaat onder meer om de “turftuinen” ter hoogte van de Dendermondse Steenweg.

De actieve waterrecreatie is beperkt tot het Damslootmeer (zeilen/surfen). Op de andere plassen zoals het Damvalleimeer en de kleine plassen is waterrecreatie beperkt tot vissen, waarvoor geen specifieke infrastructuur noodzakelijk (en ook niet toegelaten) is. Voor dit recreatief gebruik volstaan de huidige toegangszones. Het clublokaal van de zeilclub aan het Damslootmeer en de parking aan de Lage Heirweg en de noordzijde van het Damvalleimeer worden opgenomen als portaal. De portalen zijn ontvangstruimten voor bezoekers. Ze sluiten (in de meeste gevallen) aan op openbaar vervoer en kunnen parkeergelegenheid en beperkte horeca omvatten. In het geval van het portaal Damslootmeer is dit

---

<sup>53</sup> Een van de voetbalvelden ter hoogte van het recreatiegebied Kristalbad valt binnen het habitatrichtlijngebied. Uit het dossier met de passende beoordeling dat door de gemeente is uitgewerkt in het kader van de opmaak van het sectoraal bpa zonevreemde sport blijkt dat op dit terrein geen soorten voorkomen die binnen het habitat bijzondere bescherming krijgen. In dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden de percelen die naar de toekomst een rol kunnen spelen voor de bescherming van de in het habitat beschermde soorten en leefgemeenschappen, bijkomend als riviernatuurgebied aangeduid. Het gaat om de gronden tussen de meander en de bebouwde percelen langs de Dendermondse Steenweg enerzijds en de gronden aansluitend bij de Mostbeek anderzijds (grondgebied Laarne).

beperkt tot het clublokaal, uitbreiding is niet aangewezen. In het geval van het Damvalleimeer is de portaalfunctie beperkt tot de bestaande voor het publiek (en voor vissers) toegankelijke zone.

### ***Benadrukken van karakteristieke elementen***

Waardevolle landschappelijke en culturele elementen worden geaccentueerd en krijgen een aangepaste bestemming. Specifiek gaat het om kasteelparken (Koningsdonk, Walbos en het hoevekasteel ter hoogte van de verkeerswisselaar). Delen van de groenpool behoren tot het relictlandschap 'Scheldevallei van Gent tot Wetteren'. De bestemming riviernatuurgebied speelt daar in op het open meersenkarakter van het gebied.

### ***Woonfunctie afstemmen op kwetsbaarheid van het gebied***

In de groenpool komen twee woonwijken voor. De woonwijk en de bestaande bestemming woongebied wordt bevestigd.

Daarnaast komt verspreide bebouwing voor, die vandaag zonevreemd is. Voor de woningen in de delen met grote natuurwaarde (riviernatuurgebied) wordt de decretale regeling voor zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden toegepast (instandhoudingswerken, verbouwen binnen het bestaande volume en herbouwen in geval van heikracht). In de andere gebieden wordt de regeling voor zonevreemde woningen in niet kwetsbare gebieden toegepast (ook beperkte uitbreiding mogelijk).

## **10.3.4 Begrenzing van het deelproject**

Het deelproject omvat de onbebouwde delen van de Gentbrugse meersen. De bebouwing van Gentbrugge vormt de westelijke grens. In functie van de toegankelijkheid van het gebied wordt ook de ruimte onder de E17 en het de Trochpark opgenomen. In het zuidelijke deel van de Gentbrugse meersen is ook de wijk Ten Bos en de omgeving van het kasteel Koningsdonk opgenomen.

De Damvallei ten oosten van de Schelde wordt begrensd door de installaties van Aquafin en de bebouwing langs de Dendermondse Steenweg en in het zuiden door de E17. Ter hoogte van Destelbergen volgt het project de grens van het B.P.A Centrum (MB) en het B.P.A Bergenmeers (in opmaak). De grens van het B.P.A Bergenmeers komt overeen met de begrenzing van het habitatrichtlijngebied. Aan de oostelijke kant van de R4 is de dancing met het bijbehorende parkeerterrein buiten het gebied gelaten, verder worden een beperkt aantal percelen opgenomen ten noorden van de recreatieve cluster Kristalbad. Verder is het aaneengesloten onbebouwd gebied tussen E17, R4 en Meerskant en Lage Heerweg en een beperkte strook ten zuiden van de Lage Heerweg (grondgebied Laarne). Landbouwbedrijfzetels aan de Lage Heirweg zijn niet opgenomen. Tenslotte is de omgeving van het Damslootmeer opgenomen tussen E17 en Lage Heirweg en Hooistraat. Tussen Heusden en de Schelde is het meersengebied opgenomen. Het kasteelpark Oud Klaverke (gebruikt als private woning) vormt de grens van de groenpool.

## **10.3.5 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften**

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zones worden vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties.

Voor de stedenbouwkundige beoordeling van aanvragen binnen de groenpool moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name.

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent. Door deze ligging is het artikel 1 van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevreemde bebouwing.
3. Binnen de groenpool gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de bestemmingszone.

Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast.

Bovendien zijn in het deelgebied afgebakend als 'grote eenheid natuur' de bepalingen van het decreet natuurbehoud over het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) van toepassing.

Verordenend grafisch plan 22

Deelproject Gentbrugse Meersen Damvallei (6B)

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name:

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent. Door deze ligging is het artikel 1 (stedenbouwkundig voorschrift van de afbakeningslijn) in de groenpool van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevreemde bebouwing.
3. Binnen de groenpool gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de verschillende gebieden.

Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast.

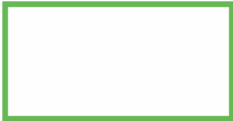
Bovendien zijn in het deelgebied afgebakend als ‘grote eenheid natuur’,de bepalingen van het decreet natuurbehoud over het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) van toepassing.

In deze stedenbouwkundige voorschriften worden niet alle sectorale bepalingen opgenomen die op dit gebied van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld de bepalingen over het habitatrichtlijngebied dat een groot deel van deze groenpool omvat. Dit houdt uiteraard niet in dat deze bepalingen buiten werking worden gesteld. Ze blijven van toepassing.

De hoofddoelstelling voor de Gentbrugse meersen en de Damvallei is de uitbouw van een grootschalig groengebied. Globaal is de hoofdfunctie natuur. Om deze doelstelling waar te maken is een inrichting noodzakelijk die enerzijds natuurontwikkeling mogelijk maakt en anderzijds zachte vormen van recreatie mogelijk maakt (medegebruik), voornamelijk in de Gentbrugse meersen. Om recreatie mogelijk te maken zonder negatieve impact op de natuurdoelstelling worden relatief grote delen van het gebied voorzien als bosgebied. Het recreatief gebruik staat in relatie met de ligging in het grootstedelijk gebied Gent (Gentbrugge en Destelbergen).

De ontwikkeling en inrichting van het gebied is gericht op het maximaal herstel van het meersenkarakter van het gebied. Daardoor kan een groot aaneengesloten halfopen weidelandschap met afwisseling van natte en droge zones ontstaan. In het gebied zijn op een beperkt aantal plaatsen functies aanwezig die niet (volledig) overeenstemmen met de beoogde hoofdfunctie natuurgebied maar die passen binnen het globale idee van een multifunctioneel groengebied. De plaatsen waar die activiteiten een hoofdrol blijven spelen worden daar specifiek voor bestemd en op het plan aangeduid. Het gaat om locaties voor dagrecreatie, waterrecreatie, park, landbouw, wonen en onthaalinfrastructuur.

Stedenbouwkundige voorschriften..



Artikel 1 : Groenpool.

Hoofdfunctie natuur in functie van het meersenkarakter  
Recreatief medegebruik

Specifieke zones voor recreatie, parken en wonen

Het gebied is bestemd voor natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling en bosontwikkeling met mogelijkheden tot medegebruik voor zachte recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, ...). In deze gebieden is natuur de hoofdfunctie.

In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kunnen bovendien onthaalinfrastructuur, dagrecreatie, waterrecreatie, landbouw, parken en wonen, worden toegelaten.

De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, met name hoofdzakelijk als nat meersengebied. In het bijzonder dient de relatie tussen vallei en rivier, hersteld en ontwikkeld te worden door de inrichting van een groot aaneengesloten halfopen weidelandschap met afwisseling van natte en droge zones.

Ruimtelijke opties.

De toegelaten activiteiten in functie van de ontwikkeling als groenpool worden vergunningsplichtig gemaakt.

Ingrepen in waterbeheer gebeuren volgens de principes van het integraal waterbeheer.

Leidingen die in het gebied voorkomen kunnen behouden en zonodig verplaatst worden. Specifiek geldt dit voor de bestaande post van Fluxys die in het gebied behouden kan blijven. Deze post is recent vernieuwd zodat er geen uitbreiding moet verwacht worden.

Welstandsbepaling. Om de beeldkwaliteit van de groenpool te vergroten moet bebouwing in het gebied zo goed mogelijk ingepast worden in de omgeving, in het bijzonder het bekomen van een harmonie tussen bebouwing en omgeving.

In functie van de doelstelling natuurontwikkeling wordt voorkeur gegeven aan streekeigen beplanting. In private tuinen, in de kasteelparken en binnen landbouwbedrijfsvoering wordt dit niet opgelegd.

Een deel van de woningen in de groenpool zijn volgens het gewestplan niet gelegen binnen woonzones en worden dus beschouwd als zonevreemd. Aan deze woningen wordt middels dit ruimtelijk uitvoeringsplan rechtszekerheid geboden door een regeling toe te passen die overeenstemt met de huidige decretale bepalingen voor zonevreemde woningen in kwetsbare gebieden. Voor zonevreemde woningen gelegen in de bosgebieden en in het agrarisch gebied met nabestemming natuurontwikkeling is ook uitbreiding toegelaten (zie artikel 2), conform de decretale regeling voor niet kwetsbare gebieden. Deze regeling geldt voor woningen conform de bepalingen van art. 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en is dus niet van toepassing op al dan niet bewoonde weekendverblijven. In de decretale regeling voor zonevreemde woningen wordt een woning of gebouw beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen of verbouwen.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften. Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten

Welstandsbepaling

Streekeigen beplanting

Zonevreemde woningen behouden

Stedenbouwkundige voorschriften..

In de groenpool zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
- werken en handelingen in functie van bodemsanering;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten, ...);
- de afbraak van bouwwerken of constructies;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en leidingen met de bijbehorende bestaande boven- en ondegondse installaties zoals drukstations, voor zover dit de bestaande natuurwaarden en de potenties voor natuurontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt.

Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.

Met uitzondering van aanplantingen in de tuin van een bestaande vergunde woning op hetzelfde kadastraal perceel, binnen de bestemming kasteelparkgebied en met uitzondering van aanplantingen in functie van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven dienen aanplantingen in het plangebied te gebeuren met streekeigen soorten.

Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 6 en buiten de kasteelparkgebieden zoals bedoeld in artikel 5, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is vergunbaar:

- het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume, indien voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;
  - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
  - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven
  - (4) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³

Voor de woningen gelegen in recreatief bosgebied zoals bedoeld in artikel 2 en in agrarisch gebied met



Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundige voorschriften..

In deze groenpool komen twee landbouwbedrijfszetels voor. Eén in kasteelparkgebied en één in riviernatuurgebied. Hier wordt algemeen bepaald dat deze gebouwen in stand kunnen gehouden worden. Voor de bedrijfszetel in kasteelparkgebied wordt bijkomen nog voorzien in een uitbreidingsmogelijkheid (zie artikel kasteelparkgebied). Landbouwbedrijfsgebouwen die geen deel uitmaken van een volwaardig agrarisch bedrijf kunnen ook ingezet (en verbouwd worden in functie van de natuurontwikkeling van het gebied.

Niet agrarische bedrijfsgebouwen en horeca kunnen in stand gehouden worden maar niet uitgebreid. Bijkomende dynamiek is niet wenselijk. Instandhoudings- en onderhoudswerken zijn toegestaan, met inbegrip van de noodzakelijke verbouwingen en uitbreidingen indien deze een noodzakelijk gevolg zijn van reglementeringen zoals betreffende milieu, arbeidsinspectie of sociale inspectie.

Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning of gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen; daaronder wordt onder meer begrepen het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren).

Een woning of gebouw wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot instandhoudings- en onderhoudswerken.

Bestaande landbouwbedrijven

Zonevreemde niet agrarische bedrijven en horeca.

nabestemming natuurontwikkeling zoals bedoeld in artikel 9, is daarnaast ook vergunbaar:

- het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
  - (3) de uitbreiding - met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen - leidt maximaal tot een bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte; deze uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100 %.

Indien een woning niet aangesloten is op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal.

Voor de agrarische bedrijven zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- het instandhouden en verbouwen binnen het bestaande volume van gebouwen die deel uitmaken van een bestaand hoofdzakelijk vergund en actief landbouwbedrijf mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) de bestaande gebouwen worden maximaal benut voor landbouwdoeleinden of worden afgebroken indien zij niet langer bruikbaar zijn voor de landbouw;
  - (2) het nieuwe volume sluit qua profiel, plaatsing en materialen aan bij de bestaande gebouwen;
  - (3) bedrijfsgebouwen zijn fysisch geïntegreerd in een leefbaar en volwaardig agrarisch bedrijf.
- er is slechts één bedrijfswoning per landbouwbedrijf toegelaten;
- serres, met uitzondering van één hobbyserre met een maximumoppervlakte van maximum 10 m², zijn niet toegestaan.

Voor de niet-agrarische bedrijven (met inbegrip van horeca) buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 6 en buiten de kasteelparkgebieden zoals bepaald in artikel 5 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- het verbouwen van een bestaand gebouw of bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
  - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
  - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
  - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar;
- het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag;
- de activiteiten in het gebouw dateren van voor 17 juli 1984;
- het uitbreiden van een bestaand gebouw met een gebouw of vaste inrichting, op voorwaarde dat de

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Om de samenhangende ontwikkeling in het gebied te bewaken worden vergunningsaanvragen in de groenpool voor advies voorgelegd aan afdeling Natuur

Advisering Natuur

De gewestplanoverdruk voor een bestaande hoogspanningsleiding wordt overgenomen in het RUP.

Hoogspanningsleiding

De gewestplanoverdruk voor een bestaande afzonderlijke leiding wordt overgenomen in het RUP.

Afzonderlijke leiding

- Dit gebied wordt van rechtswege beschouwd als een grote eenheid natuur in de zin van het decreet Natuurbehoud. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) zijn van toepassing in dit gebied.

Grote Eenheid Natuur “Damvallei”

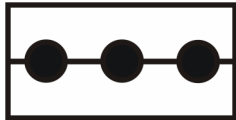
Stedenbouwkundige voorschriften..

uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de diergezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn van dieren, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
  - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
  - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.
- functiewijzigingen naar wonen en in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

Modaliteit  
Vergunningsaanvragen in de volledige groenpool worden voor advies overgemaakt aan de gewestelijke overheidsinstantie bevoegd voor natuur.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Bestaande hoogspanningsleiding

Waar een bestaande hoogspanningsleiding is aangegeven, is het onderhoud, het beheer en de exploitatie van de bestaande hoogspanningsleiding toegelaten.



Bestaande afzonderlijke leiding

Waar een bestaande afzonderlijke leiding is aangegeven, kan de bestaande leiding onderhouden, beheerd en geëxploiteerd worden.



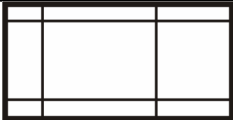
Grote eenheid natuur “Damvallei”

- Dit gebied maakt deel uit van een Grote Eenheid Natuur “Damvallei” en is een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud.
- Alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn onverminderd van kracht.

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundige voorschriften..



Portaal

De toegankelijkheid van het gebied wordt gericht verbeterd zodat het recreatief medegebruik niet hinderlijk is voor de natuurdoelstelling. De toegangszones (portalen) zijn attractieve groene ontvangstruimten met voorzieningen voor bezoekers. Dat gaat van parkeerplaats, fietsstalling tot horeca en natuureducatie. De toegankelijkheid met het openbaar vervoer concentreren zich voor de Gentbrugse meersen in de westelijke toegangsas, voor de Damvallei is dat de Dendermondse Steenweg. Dit geldt ook voor de toegankelijkheid met de auto. De parkeermogelijkheden onder het viaduct van E17 kunnen aangevuld worden met parkings die beter aansluiten bij de (nieuwe) sportterreinen en de volkstuinten. Voor de fiets is groenas 3 langs de Scheldedijk (beide oevers) de belangrijkste route naar en doorheen het gebied.

De toegankelijkheid naar de Damvallei wordt met opzet niet verhoogd om recreatiedruk te vermijden. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande locaties die ingericht kunnen worden als portaal : de noordzijde van het Damvalleimeer (geen parkeerplaatsen of horeca toegelaten), de omgeving van het zeilclubhuis aan het Damslootmeer, de parking van het ‘Palinghuis in Heusden’ en de bevestiging van de parkeermogelijkheden bij ‘Kristalbad’. Op deze plaatsen is een betere inrichting met een meer groen karakter aangewezen zonder een verhoging van de dynamiek. Met betrekking tot de zeilclub wordt een uitbouw van de recreatieve infrastructuur toegestaan, om aan de regelgeving te voldoen die op de zeilclub als sportclub rust.

Onthaalinfrastructuur met groen karakter

In het gebied is het oprichten van beperkte onthaalinfrastructuur (fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket en parkeerterreinen met bijbehorende wegenis) ten behoeve van de groenpool toegelaten.

In het portaal ter hoogte van het Damvalleimeer is het inrichten van bijkomende parkeerplaatsen niet toegestaan. Aanpassingswerken die leiden tot het herstel of het verhogen van de natuurwaarden van het Damvalleimeer zijn toegestaan.

In het portaal ter hoogte van de Lage Heirweg en Kristalbad is geen bebouwing toegestaan.

In het portaal ter hoogte van het Damslootmeer is het behoud en de uitbouw van de bestaande recreatieve infrastructuur van de zeilclub toegestaan. De uitbouw van de daarbij behorende infrastructuur en gebouwen is toegestaan voor zover ze rechtstreeks verbonden met de eigen activiteiten van de zeilclub. Bovendien is de aanleg van bijkomende infrastructuur (stijgers, oeverversteving) toegestaan. De aanleg ervan dient te gebeuren met het maximaal behoud van de bestaande natuurwaarden.

De portalen worden gerealiseerd in overeenstemming met de in de grondkleur aangegeven bestemming.

Om de recreatiedruk in de groenpool op te vangen worden bossen gerealiseerd met, naast de ecologische waarde, een belangrijke recreatieve functie. Het gaat om gebieden aansluitend bij de stedelijke bebouwing. Aansluitend bij de grote infrastructuur E17/R4 wordt bosgebied aangeduid met een belangrijke schermfunctie (om het gebied af te schermen van E17 en R4). Belangrijke zichtrelaties zoals ter hoogte van Koningsdonk zijn open gehouden.

De verschillende gebieden kunnen ontwikkeld worden met eigen karakteristieken in functie van hun ligging en rol.

Het gaat onder meer om:

- een parkachtige inrichting van het Heempark.
- Recreatieve bossen ten noorden van de herberg boer Janssens en aansluitend bij het kasteel van Koningsdonk.
- Een meer natuurlijk bos centraal in de Gentbrugse meersen langs de Rietgracht.
- Bos met een bufferende rol ten noorden van de E17 en rondom het klaverblad E17/R4. Bovendien kan dit gebied een rol spelen voor het opvangen van spoelwater afkomstig van beide snelwegen.
- 

Bosgebied voor opvangen van recreatie en als scherm naar E17 en R4.

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten



Artikel 2: Bosgebied.

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een bos met mogelijkheid tot medegebruik voor zachte recreatie.

De recreatieve bosgebieden gelegen nabij R4 en E17 vervullen tevens een bufferfunctie voor de naastgelegen riviernatuurgebieden. Bovendien kan dit gebied een rol spelen voor het opvangen van spoelwater afkomstig van beide snelwegen.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw zijn toegelaten.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de bosgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- werken en handelingen in functie van het geschikt maken van het gebied voor recreatief medegebruik;

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundige voorschriften..

- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;
- 



Artikel 3 : Natuurgebied.

Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Binnen dit gebied zijn bosbouw, landbouw, natuureducatie, zachte recreatie en waterbeheersing mogelijk als ondergeschikte functies voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht daardoor niet in het gedrang komt.

Het bestendigen van medegebruik van de wateroppervlakken voor de vissport is toegestaan op voorwaarde dat er geen verhardingen en oeverbescherming wordt aangebracht die het functioneren als natuurgebied negatief beïnvloeden. Uitgraven van nieuwe plassen of verdiepen van bestaande plassen voor vissport is niet toegestaan. Aanpassen en verwijderen van bestaande infrastructuur in functie van natuurontwikkeling is toegestaan.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn in de riviernatuurgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Recreatief medegebruik

Recreatief medegebruik van het Damslootmeer voor niet gemotoriseerde watersporten (vissen, surfen en zeilen) is toegestaan. Het gebruik van gemotoriseerde reddings- of begeleidingsvaartuigen nodig voor het uitoefenen en voor de veiligheid van niet-gemotoriseerde sporten is mogelijk.

Om de globale doelstelling van het gebied (creëren van een grote oppervlakte riviernatuur) te creëren wordt het grootste deel van het gebied bestemd als riviernatuurgebied. Bedoeling is om in delen van dit gebied een natuurgericht beheer met jaarrondbegrazing te realiseren.

Er worden strikte beperkingen opgelegd voor het aanbrengen van infrastructuur voor de vissport. In principe zijn zij niet toegestaan omdat ze negatieve impact hebben op de natuurwaarden. In het beheersplan voor de Damvallei zijn hieromtrent projecten voorzien die rekening houden met de natuurwaarden van het gebied.

De optie om het ontginningsgebied te herbestemmen is niet het gevolg is van een afweging over de volledige delfstoffenzone. De vermindering van capaciteit aan zandwinning moet in principe binnen de delfstoffenzone gecompenseerd worden. Dit valt buiten het bestek van voorliggend RUP.

Riviernatuur en –landschap aan de Schelde

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten

Recreatief medegebruik Damslootmeer

In het kader van de aldaar gevestigde zeilclub wordt recreatief medegebruik van het Damslootmeer toegestaan. Om een verdere uitbouw of modernisering van de zeilclub niet te verhinderen, wordt oeverversterking en een beperkte uitbreiding van de aanlegsteigers toegestaan. Gemotoriseerde sporten worden uitgesloten. Het verbod om het Damslootmeer uit te bouwen voor gemotoriseerde watersporten houdt niet in dat er een verbod geldt voor gemotoriseerde reddings- of begeleidingsvaartuigen, die nodig zijn voor de veiligheid van het uitoefenen van niet-gemotoriseerde watersporten.

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundige voorschriften..

De bestaande recreatieve cluster rond Kristalbad wordt bevestigd. Deze cluster is een belangrijke concentratie van recreatieve voorzieningen voor de kern van Destelbergen. Deze cluster is gedeeltelijk opgenomen als recreatiegebied in het gewestplan. Het ligt aan de rand van het gebied, is goed ontsloten. Gezien de ligging gedeeltelijk in een habitat-gebied wordt het gebied beperkt in omvang. Het rugbyterrein wordt niet opgenomen. De recreatie in de Gentbrugse meersen wordt geconcentreerd in de meander ten noorden van de E17 (herberg boer Janssens) en rond de uitbreiding van de volkstuintjes ten zuiden van de E17.

Dagrecreatie Kristalbad en Rattendaele



Artikel 4 : Dagrecreatiegebied.

Dit gebied is bestemd voor dagrecreatie. Ze mag enkel recreatieve en toeristische accommodaties bevatten die geen verblijfsaccommodatie is. In deze zone kunnen volkstuintjes en lokale sport- en speelterreinen in open lucht aangelegd worden met inbegrip van de noodzakelijke bijbehorende kleinschalige infrastructuur zoals administratie, beperkte horeca, jeugdlokalen, parkeerterreinen en groene ruimten. Bebouwing voor recreatieve activiteiten met inbegrip van de bestaande is enkel toegelaten in de op het plan met een arcering (overdruk) aangegeven gebieden.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Recreatieve bebouwing toegelaten

Voor de bestaande grootschalige recreatieve bebouwing wordt een maximale perimeter aangegeven. Het gaat om de sporthal en zwembad thv Rattendaele in Gentbrugge en bestaande sporthal en manège Kristalbad in Destelbergen.

Recreatieve bebouwing

Bebouwing voor recreatieve activiteiten met inbegrip van de bestaande is toegelaten binnen de op het plan met een zwarte rand (overdruk) aangegeven gebieden. De delen van deze gebieden die niet voor gebouwen, sportterreinen of andere recreatieve voorzieningen en bijbehorende accommodatie worden ingenomen, dienen een natuurlijke parkaanleg te krijgen teneinde zachte recreatie (spelen, wandelen, zitten, rusten) mogelijk te maken.

De kasteelparken krijgen een specifieke bestemming als kasteelparkgebied. Deze bestemming is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde. De kasteelgebouwen worden bestemd voor het wonen. Om het blijvende gebruik van de kastelen te garanderen wordt het bestaande gebruik voor gemeenschapsvoorzieningen en horeca toegelaten. Het gaat om :

- Kasteelpark De Troch (Braemkasteel)
- Kasteel van Koningsdonk
- Walboskasteel en omgeving met verschillende woningen
- Heusdendongen (kasteel en kasteelhoeve).

Landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde

Zacht recreatief medegebruik

Bebouwing bestemd voor wonen

Bestendigen bestaand gebruik gemeenschapsvoorzieningen en horeca

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten

In het gebied komt een beperkt aantal landbouwbedrijfszetels voor. Die kunnen behouden, verbouwd en uitgebreid worden in functie van de landbouwbedrijfsvoering.



Artikel 5 : Kasteelparkgebied.

Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van de kasteelparken. Zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) van het park is toelaatbaar voor zover dit de functie als kasteelpark niet schaadt.

Het park moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park, en dat de karakteristieken van de kasteelparktuinen en de omgevende landschappen behouden blijven.

De hoofdbestemming voor de bestaande gebouwen is wonen en is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van de aanwezige gebouwen. Naast het wonen is het bestaande gebruik en het verbouwen van de kasteelgebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en horeca toegelaten voor zover de cultuurhistorische waarde van de gebouwen en het omgevende park daardoor niet wordt aangetast.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de kasteelparkgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

- Stedenbouwkundige voorschriften..
- het plaatsen van afsluitingen voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting; ook het oprichten van parkmuurtjes is toegelaten in harmonie met de bestaande parkmuren;
  - werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle kasteelparktuinen, zoals bijvoorbeeld het herstel van de historische grachtenstructuur, lovertgangen, ...;
  - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen;
  - het vellen van hoogstammige bomen.
  - Voor de agrarische bedrijven zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:
  - 
  - Voor de bestaande agrarische bedrijven zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is vergunbaar:
  - het instandhouden en verbouwen binnen het bestaande volume van gebouwen die deel uitmaken van een bestaand hoofdzakelijk vergund en actief landbouwbedrijf mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
    - (1) de bestaande gebouwen worden maximaal benut voor landbouwdoeleinden of worden afgebroken indien zij niet langer bruikbaar zijn voor de landbouw;
    - (2) het nieuwe volume sluit qua profiel, plaatsing en materialen aan bij de bestaande gebouwen;
    - (3) bedrijfsgebouwen zijn fysisch geïntegreerd in een leefbaar en volwaardig agrarisch bedrijf.
  - er is slechts één bedrijfswoning per landbouwbedrijf toegelaten;
  - serres, met uitzondering van één hobbyserre met een maximumoppervlakte van maximum 10 m², zijn niet toegestaan.

De bestaande woongebieden Pauwken en Rietgrachtstraat worden bevestigd.

Bestaande woongebieden



Artikel 6 : Woongebied

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.



Artikel 7: Zone voor hoofdweg.



Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.	Stedenbouwkundige voorschriften..
<p>De E17 en R4 worden aangeduid als zone voor hoofdweg.</p> <p>De zone onder de E17 (P&amp;R en ter hoogte van het Braemkasteel) wordt aangeduid als portaal.</p> <p>Werken in functie van het naastliggende natuurgebied zijn toegestaan. Bijvoorbeeld het realiseren van ecoducten kan overwogen worden.</p>	<p><b>Bestaande hoofdwegen</b></p>	<p>Het gebied is bestemd voor hoofdwegen. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de bestaande hoofdweg met bijbehorende op- en afritten en van aansluitende wegen zijn toegelaten mits ze uitgaan van de algemene inrichtingsprincipes voor hoofdwegen.</p> <p>De onderdelen van dit gebied waarin geen wegeninfrastructuur gerealiseerd wordt, worden ingericht als bosgebied. Ze worden maximaal beplant in functie van de bufferende functie naar het omliggende natuurgebied.</p> <p>Daarnaast zijn in dit gebied werken en handelingen i.f.v. natuur- en landschapsbehoud, -herstel en –ontwikkeling toegestaan voor zover ze de functie hoofdweg niet hinderen.</p>

		<p><b><u>Artikel 8: Zone voor water.</u></b></p>
<p>De Schelde wordt als een essentieel onderdeel van het riviernatuurgebied aangeduid als een zone voor water.</p>	<p><b>Schelde</b></p>	<p>Dit gebied is bestemd voor het beheer, de inrichting, de exploitatie en de aanleg van een waterloop volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw.</p>

<p>In functie van de realisatie is voor het zuidelijk deel van de Gentbrugse meersen een Onteigeningsplan uitgewerkt. Onteigeningsmachtiging wordt verleend aan de stad Gent (met inbegrip van het autonoom stadsontwikkelingsbedrijf).</p>	<p><b>Onteigeningsplan</b></p>	
---	--------------------------------	--

## 11 GROENPOOL PARKBOS (Plan 13 – Gent/De Pinte/Sint-Martens-Latem)

In het kader van het deelproject ‘Groenpool Parkbos’ is door Studiegroep Omgeving een ‘voorstudie voor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor bosontwikkeling en bedrijvigheid’<sup>54</sup> uitgewerkt. Op basis van deze voorstudie en verder overleg in een begeleidingsgroep is een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan uitgewerkt<sup>55</sup> dat nadien geïntegreerd is in het voorliggende uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Onderstaande gegevens, visie- en conceptelementen en structuurschetsen zijn op deze studies gebaseerd.

### 11.1 Bestaande ruimtelijke structuur

#### Situering

Het deelproject Groenpool Parkbos is gelegen ten zuiden van Gent (deelgemeenten Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem) en aansluitend in de gemeente De Pinte en Sint-Martens-Latem. In het noorden ligt de E40, in het oosten de E17. De R4 ligt ten noorden van de E40, eveneens gebundeld met de Ringvaart. In het westen zorgt de Kortrijksesteenweg voor een scherpe afbakening van het gebied.

De ligging van het deelproject Groenpool Parkbos in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op Kaart 0.0 ‘Overzicht van de deelprojecten’ als ‘6C Parkbos’.

#### Ruimtelijke context

Het deelproject is gesitueerd in het zandige interfluvium tussen Leie in het westen en Schelde in het oosten. Zoals andere gebieden rond Gent en binnen het interfluvium wordt ook dit gebied gekenmerkt door verschillende gefragmenteerde bosvolumes. In het noorden zijn dit vaak kasteelparken, meer naar het zuiden toe grotere bosvolumes. Vanuit de globale nederzettingsstructuur kan deze open ruimte beschouwd worden als een binnengebied tussen de dichte bebouwing ten noorden van de Ringvaart in Gent en de verkavelingen, linten en geïsoleerde entiteiten aansluitend bij de kleinere kernen van Sint-Martens-Latem, De Pinte, Zevergem, Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem. Het project ligt geprangd tussen twee autosnelwegen, met name de E40 in het noorden en de E17 in het oosten en zuiden. De R4 ligt ten noorden van de E40, gebundeld met de ringvaart. Het gebied zelf wordt nog doorsneden door twee steenwegen, de N60 en de Kortrijksesteenweg (N43), en door de spoorlijn naar De Pinte en Deinze. Bedrijvigheid (bedrijventerrein Nazareth, campus Ardoyen) is in belangrijke mate gestructureerd langs deze weginfrastructuren.

De voorstudie “gewestelijk rup voor bosontwikkeling en bedrijvigheid”<sup>56</sup> en de figuur “bestaande ruimtelijke structuur van het ruimer studiegebied” geven verdere informatie over de ruimtelijke context.

---

<sup>54</sup> AROHM – ARP, “voorstudie gewestelijk RUP bosontwikkeling – bedrijvigheid” (opdrachthouder: Studiegroep Omgeving – Econnection – Buck Consultants Int.)

- deelrapport 1, januari 2001;
- deelrapport 2, maart 2001;
- deelrapport 3, april 2001;
- eindrapport, september 2001.

<sup>55</sup> STUDIEGROEP OMGEVING. Aanzet tot gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Parkbos. Toelichtingsnota, grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften. In opdracht van Arohm, afdeling ruimtelijke planning, augustus 2003.



## Bestaande feitelijke toestand deelproject

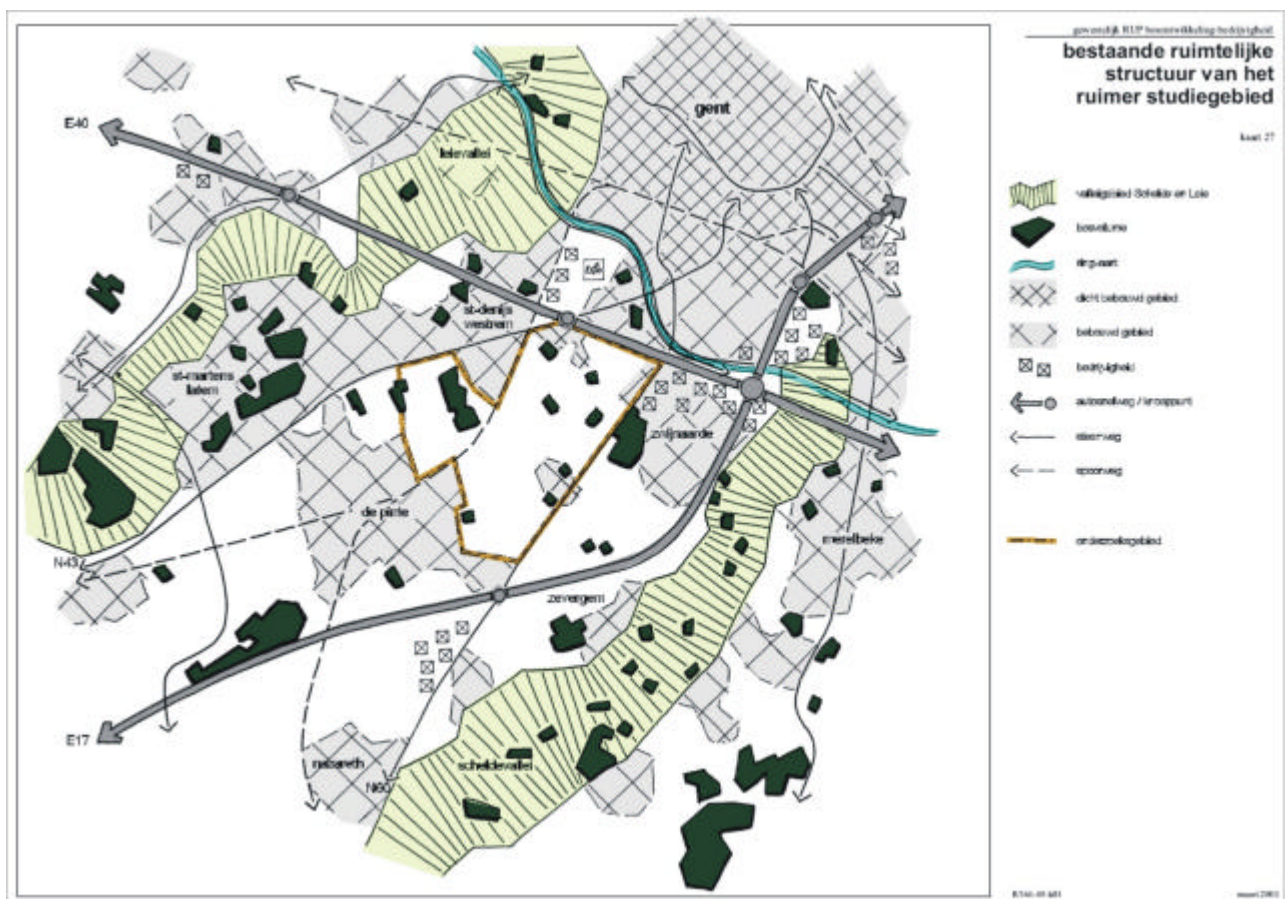
De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaart:

**Kaart 13.1: Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen**

In de “voorstudie gewestelijk rup voor bosontwikkeling en bedrijvigheid”<sup>56</sup> is de bestaande ruimtelijke structuur van het deelproject ten gronde geanalyseerd naar het fysisch systeem, bosbouw, natuur en landschap, land- en tuinbouw, recreatie, mobiliteit en infrastructuur, wonen, bedrijvigheid en eigendomssituatie.

Uit deze analyse blijkt dat het gebied in belangrijke mate bepaald wordt door de bosvolumes die al dan niet deel uitmaken van een kasteeldomein. De kasteeldomeinen zelf zijn samen met de dreven en de oude spoorwegberm bepalend voor het karakter van het gebied. Verder wordt het gebied ook getypeerd en gestructureerd door de verschillende concentraties aan kleine landschapselementen, al dan niet geïsoleerde verkavelingen en woonlinten, de universiteitscampus Ardoyen en kantoren, het scholencomplex Don Bosco en twee recreatieve polen. Wat betreft lijninfrastructuur zijn de autosnelwegen E40, R4 en E17 bepalend, net zoals de gewestwegen N43 en N60 – in meer of mindere mate gemengde linten met commerciële activiteiten. De spoorweg vormt een barrère in het gebied, slechts doorbroken door een aantal bruggen.

Aanvullende informatie is opgenomen in de “voorstudie gewestelijk rup voor bosontwikkeling en bedrijvigheid”<sup>56</sup> en in onderstaande figuur “bestaande ruimtelijke structuur van het studiegebied”.



Bron: AROHM – ARP, “voorstudie gewestelijk RUP bosontwikkeling – bedrijvigheid” (opdrachthouder: Studiegroep Omgeving – Econnection – Buck Consultants Int. deelrapport 1, januari 2001

## Bestaande juridische toestand deelproject

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

**Kaart 13.2: Bestaande juridische toestand: gewestplan**

**Kaart 13.3: Bestaande juridische toestand: verkavelingsvergunningen, BPA-contouren, monumenten en andere beschermingen vanuit het leefmilieu.**

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.

Bestaande toestand	juridische
Type	
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977) Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen) Gewestplanwijziging (BVR 26.01.2001 – Algemeen II)
BPA	geen
Beschermd monument	geen
Beschermd landschap	Kasteel “Scheldevelde” en “Zeven Dreven” – MB 15.10.1974 Kastelensite, voorlopig vaststelling beschermingsbesluit (procedure loopt)
Beschermd dorpsgezicht	geen
Beschermd stadsgezicht	geen
Vogelrichtlijngebied	geen
Habitatrichtlijngebied	BE2300005 Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel
Verkavelingsvergunning	V507 – 22.11.1962, V504 – 19.10.1963, V507 – 3.10.1963, V511 – 24.02.1964, V514 – 08.07.1964, V515 – 06.03.1965, V524 – 05.10.1965, V519 – 09.04.1966, V529 – 4.10.1966, V529 – 28.03.1967, V519 – 26.06.1968, V533 – 4.09.1968, V534 – 06.11.1968, V545 – 18.02.1969, V546 – 5.02.1969, V535 – 15.04.1969, V533 – 29.01.1970, V526 – 4.03.1972, V525 – 12.08.1972, V528 – 12.01.1973, V515 – 3.04.1973, V527 – 23.06.1973, V512 – 07.07.1973, V597 – 6.12.1977, V609 – 07.11.1978, V734 – 05.11.1979, V748 – 5.11.1979, V602 – 26.08.1980, V838 – 07.06.1982, V616 – 12.07.1982, V854 – 28.03.1983, V619 – 02.05.1983, V596 – 6.11.1984, V630 – 14.01.1985, V643 – 01.02.1988, V962 – 1.03.1988, V1014 – 29.05.1990, V649 – 11.02.1991, V1045 – 4.05.1991, V672 – 25.03.1996, V676 – 01.12.1997, V681 – 13.09.1999, V685 – 15.05.2000, V1255 – 07.02.2002
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	Geen
Natuurreservaten	Geen

- Volgens het gewestplan komen binnen het deelproject parkbos volgende bestemmingen voor: parkgebied, agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wonen met landelijk karakter, woongebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Binnen de begrenzing van het deelproject is geen goedgekeurd BPA van toepassing;
- In het deelproject komen twee beschermde landschappen voor: het beschermd landschap “Kastelensite” op grondgebied van Gent (deelgemeente Zwijnaarde) en het beschermd landschap kasteel “Scheldevelde” en de “Zeven dreven” op het grondgebied De Pinte; Het beschermingsbesluit “Kastelensite” is door de Raad van State vernietigd omwille van procedurele redenen. Een nieuwe beschermingsprocedure loopt.
- Er zijn geen vogel- en habitatrichtlijngebieden, beschermde monumenten of dorps- en stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid als natuurreservaat of gebieden die behoren tot het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);

- In het deelproject komen een 50-tal goedgekeurde verkavelingen voor. Deze liggen in de verschillende bestemmingen van het gewestplan: agrarisch gebied, parkgebied, woongebied en woongebied met landelijk karakter. Deze verkavelingen blijven geldig.

## 11.2 Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase<sup>57</sup>

In het afbakeningsproces voor het grootstedelijk gebied Gent is vastgesteld dat in het gebied tussen Gent en De Pinte een groot aantal verschillende en tegengestelde ruimteclaims bestonden. Er is een afzonderlijk planningsproces opgezet om deze projecten onderling af te wegen en waar mogelijk in te passen in de globale gewenste ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Gent.

Zoals hoger reeds aangegeven, is in eerste instantie is een voorstudie uitgewerkt. De voorstudie onderzocht de aanleg van een grootschalig stadsbos in de stedelijke rand van Gent, de afwerking van de economische ontwikkelingen en de ontsluiting en de bereikbaarheid van de verschillende activiteiten in het gebied. De voorstudie heeft geleid tot een ruimtelijke visie op het gebied en tot aanzetten voor het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In functie van verdere concretisering van de ruimtelijke visie en realisatie is in samenspraak met de lokale besturen een projectwerking opgezet. De projectorganisatie omvat een coördinerend projectbureau en vijf (uitvoeringsgerichte) deelprojecten. Het projectbureau coördineert de inhoudelijke uitwerking, de uitvoering en de communicatie over het gehele project. De communicatie is begeleid door European Communication Strategies. De inhoudelijke uitwerking is begeleid door Studiegroep Omgeving.

De rapportage is te uitgebreid om deze toelichtingsnota op te nemen. Volgende elementen uit de voorbereidende fase spelen een rol in de verdere afweging van de voorstellen voor dit gebied:

- In het grootstedelijk gebied Gent worden vier groenpolen voorzien. Deze vier groenpolen zijn noodzakelijk voor de woon- en leefkwaliteit in het grootstedelijk gebied. De groenpolen moeten instaan voor een grootschalige groenvoorziening met een multifunctioneel recreatief gebruik. Al naargelang hun eigenheid en toekomstige rol in het stedelijk gebied worden deze groenpolen verschillend uitgewerkt. In het geval van het Parkbos gaat het voornamelijk om bosuitbreiding en natuurontwikkeling. In de groenpolen zal ruimte zijn voor zachte recreatie, soms, in beperkte mate voor meer actieve recreatie.
- De inrichting van de groenpool Parkbos vertrekt vanuit het waardevolle gefragmenteerde landschap van kleine bossen en kasteelparken, afgewisseld met weiden, akkers en dreven, dat plaatselijk biologisch waardevol tot zeer waardevol is, maar ook heel wat woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en aan de rand een grotere verkaveling omvat.
- Het concept houdt een stadslandschappark in met boskernen, veldbossen en plaatselijk herstel van het bulkenlandschap. Het open karakter wordt gegarandeerd door de aanwezige grondgebonden landbouw.
- De recreatieve aspecten worden verzekerd door de grote toegankelijkheid van het gebied via portaalbossen en de aanwezigheid van recreatiezones in de vorm van een randbossencomplex.
- Op basis van de ruimtelijke visie is de perimeter van de groenpool verruimd met het gebied tussen E17 en Oudenaardse Steenweg (N60) en met het gebied aansluitend bij Hoog-Latem (Sint-Martens-Latem).
- Het huidige bosareaal in het gebied beslaat 73 ha. In het voorstel van afbakening wordt een totale bosoppervlakte van ongeveer 400 ha vooropgesteld – een derde van de totale open ruimte van de groenpool<sup>58</sup>.

<sup>57</sup> Bij de vertaling van de voorstudie naar het ontwerp zijn met name in functie van het garanderen van de leefbaarheid van landbouwactiviteiten nog belangrijke wijzigingen doorgevoerd. De oppervlakte van de perimeters voor glastuinbouwbedrijven is vergroot en de oppervlakte van het natuurgebied is beperkt.

<sup>58</sup> Zie ook 11.3 Gewenste ruimtelijke structuur. In het ontwerp RUP bedraagt de totale bosoppervlakte ongeveer 300 ha.

## 11.3 Gewenste ruimtelijke structuur

### Visie

De groenpool 'Parkbos' (Gent - De Pinte - Sint-Martens-Latem) is een multifunctioneel gebied met overwegend een open ruimte karakter, in en omringd door een sterk verstedelijkt gebied. De hoofdrol als groengebied ten behoeve van zachte recreatie staat voorop, met als primaire componenten bos, stedelijke natuurelementen en landbouw. De groenpool omvat daarnaast veel andere functies die in een ondergeschikte maar niet onbelangrijke bijrol de multifunctionaliteit van het gebied in beeld brengen.

### **Parkbos: verweving stadsbos - landschapspark**

De benaming 'Parkbos' refereert enerzijds naar het bebossingsproject (vroeger ook wel stadsbos genoemd) en anderzijds naar de belangrijke landschappelijke waarde van het plangebied – de aanwezige kasteelparken en het open agrarische landschap. De gediversifieerde invulling van deze 'groencomponent' met parken, bossen, kleine landschapselementen, bulken, ... vormt een belangrijk element van de natuurlijke structuur van het grootstedelijk gebied.

#### *stadsbos*

De groenpool is uitermate geschikt voor de aanleg van bossen en stedelijke groenprojecten met socio-educatieve en recreatieve functie, natuurbouw en -ontwikkeling. In het randstedelijk groengebied wordt ruimte voorzien voor de aanleg van speelbossen en -parken.

#### *landschapspark*

Het plangebied wordt gekenmerkt door een landschap van kasteelparken en open landbouwgebieden. De drevenstructuur en open zichtlijnen vanuit de kasteelparken worden verder uitgebouwd. Daarnaast vormt landbouw een essentieel en karakteristiek element in het Parkbos, naast natuur en bos. De bestaande landbouwbedrijven kunnen zich toekomstgericht ontwikkelen in de richting van een duurzamere landbouw vermits in de deelgebieden waar een specifieke landschappelijke openheid wordt nagestreefd. Op die manier wordt de rentabiliteit van de landbouwbedrijven gegarandeerd. Aanvullend openen zich voor de bestaande bedrijven kansen op het vlak van hoevetoerisme en hoeveverblijfsinitiatieven, kinderboerderijen, ed. Ook wat betreft de tuinbouwbedrijven worden ontwikkelingsmogelijkheden voorzien, op voorwaarde dat een landschappelijke inkleding van de serres naar het parkboslandschap toe wordt voorzien.

In die zin ontwikkelt dit gebied zich in de eerste plaats als 'groene multifunctionele pool' voor het grootstedelijk gebied en voor de omliggende woonkernen. Het inpassen van recreatief medegebruik in dit randstedelijk groengebied moet gebeuren met aandacht voor de draagkracht en natuurwaarde van het gebied. Wandelen, fietsen, joggen, paardrijden, trap- en speelweiden, picknicken, avonturenbos, ... worden geïntegreerd met aandacht voor bescherming en opbouw van het landschap en de natuur. In de meest waardevolle (stedelijke) natuurelementen zal dit medegebruik het meest beperkt zijn.

Voor een optimaal functioneren van de groenpool zijn aantrekkelijke verbindingen met het stedelijk gebied vereist. De zachte verbinding op de oude spoorberm, doorheen het uitgebreide Maaltepark, legt deze relatie op de meest directe wijze.

### **Bijrollen: bedrijvigheid – wonen – actieve recreatie**

Het gebied herbergt ook andere activiteiten die 'bijrollen' spelen en die mede de gewenste inrichting van het gebied bepalen. Volgende activiteiten spelen in het bijzonder een bijrol in het gebied.

- Een aanvullende economische rol kan opgenomen worden door de ontwikkeling van hoogwaardige kennisbedrijvigheid die aansluit bij de gewenste ontwikkeling terzake in de Gentse kennispoort. De huidige zonevremde bedrijvigheid kan aanwezig blijven binnen het landschappelijke kader van het Parkbos.

- Een beperkte economische rol kan opgenomen worden door de ondersteunende horecafuncties (bijvoorbeeld nabij toegangen en randparkings) in functie van de recreanten, bedrijvigheden en omwonenden.
- Hoogwaardig wonen dat de facto in of nabij het groen aanwezig is. Dit wonen impliceert aandacht voor de bestaande en toekomstgerichte woonomgevingen en -typologieën bij de afwerking van verkavelingen met stedelijke villa's en nieuwe kastelen, ...). De aanwezige woningen, waarvan er heel wat zonevreemd zijn, zijn integreerbaar in de groenpool mits een betere landschappelijke inpassing. In functie van behoud (en herstel) van cultuurhistorisch waardevolle kastelen kan de woonfunctie hier in beperkte mate verruimd geïnterpreteerd worden (rustoorden, horeca, ...);
- Actievere recreatie in het gebied krijgt haar plaats op welgekozen plekken waar ze het Parkbos een zekere uitstraling geeft en de uitvalsbasis vormt voor zachte recreatie in het gebied zelf. Zo kan bijvoorbeeld horeca met speeltuinen aan de portalen het recreatief medegebruik in het gebied ondersteunen en vormen speelbossen met hutten of speelvelden rond woonwijken het vertrekpunt voor verdere (natuur)exploitatie in het gebied zelf. De bestaande actievere sportvoorzieningen rondom Indiana blijven behouden en worden geïntegreerd in het parkgebied.
- Waterbeheersing aansluitend bij de kern van De Pinte (Duivebeek) en Hooglatem (Rosdambeek / Nazarethbeek/ Hooglatembeek).

## Ruimtelijke concepten

### ***Afbakening van de groenpool 'parkbos'***

Door de afbakening krijgt alles wat er binnen de begrenzing valt het statuut van groenpool 'parkbos'. Een parkbos waarbinnen een veelkleurige invulling mogelijk (noodzakelijk) is, gedragen door sterke ruimtelijke structuurdragers op het niveau van het gehele parkbos.

De schaal en grootte van deze groenpool laten het echter niet toe om met klassieke elementen de begrenzing van het park te markeren. De rafelige randen, de vervlechting met bebouwing en infrastructuur maken dat er een andere benaderingswijze nodig is om de aanwezigheid van een samenhangend parkbos te visualiseren.



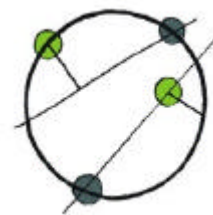
### ***Portalen***

Door het ontbreken van een fysieke begrenzing van het park zijn er portalen voorzien die op strategische plekken de aanwezigheid van het park markeren en als het ware de ontvangstruimtes vormen voor de bezoekers van het park. De 4 portalen liggen aan de belangrijkste infrastructuren en op de overgangen tussen deelgebieden.

Het noordelijk en zuidelijk portaal hebben een functie als baken of landmark op nationaal niveau. Door gepast te reageren op de ligging langs de E17 en E40 wordt de aanwezigheid van deze zuidelijke groenpool voor zeer veel passanten duidelijk gemaakt. De vormgeving van alle portalen dient eenduidig herkenbaar te zijn. De functionele invulling dient onderling complementair te zijn.

Aan het portaal Gent, gekoppeld aan Maeltepark, kan dit door de fietsbruggen over Ringvaart en E40 uit te bouwen tot een beeldbepalend object. Portaal De Pinte is gekoppeld aan het op-en afrittencomplex E17 - N60 en de woonkern Den Beer. Het baken van portaal De Pinte staat in het klaverbladcomplex en maakt er integraal deel van uit.

Het portaal Sint-Martens-Latem biedt toegang tot het parkbos via de Kortrijksesteenweg. De functionele invulling wordt bij voorkeur gekoppeld aan het restaurant Het Oranjehuis. Door in te haken op bestaande



horeca wordt de draagkracht van het portaal vergroot en moet er geen extra bebouwing en ontvangstinfrastructuur worden voorzien. Op deze manier is er sprake van een win-winsituatie. Portaal Zwijnaarde is in het Parkbos gelegen en kan het centrale infopunt van het parkbos worden van waaruit recreatieve routes starten en/of aankomen en van waaruit het dagelijks beheer van het parkbos wordt georganiseerd.

### **Boskernen**

De bestaande boskernen rond de kasteelparken De Ghellinck en Grand Noble worden behouden, versterkt en uitgebreid als aaneengesloten boskernen. Een derde boskern wordt ontwikkeld rond Scheldevelde (Zeven Dreven) min of meer binnen de grenzen van het bebost gebied in de periode rond 1775. De boskernen fungeren als natuurlijk waardevolle drager voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het is wenselijk om de boskernen te verbinden door bosfragmenten in de vorm van kleinere veldbosjes en bossages, dreven, ..., maar dit wordt niet in het RUP vastgelegd.



### **Landbouw**

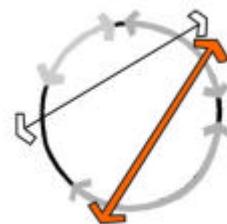
In de groenpool is het garanderen van de leefbaarheid van de landbouwactiviteiten een belangrijk uitgangspunt. Daartoe zijn verschillende maatregelen genomen. Het stedenbouwkundig voorschrift boskerengebied hanteert het begrip bos uitgaande van de omschrijving in het bosdecreet. De term “aaneengesloten” wordt niet meer gehanteerd vermits het steeds de bedoeling geweest is om ook open plekken en overgangen in het bospatroon op te nemen. In het stedenbouwkundig voorschrift is opgenomen dat het huidige landbouwgebruik in de boskernen blijft bestaan tot op het moment van bebossing.

Voor de serrebedrijven worden ruime perimeters voorzien. Enerzijds wordt de oppervlakte ruim genomen om verdere uitbreidingsmogelijkheden te garanderen voor de bedrijven. Het wordt mogelijk gemaakt dat de oppervlakte glas kan verdrievoudigen. Daarnaast wordt de oppervlakte voldoende ruim genomen zodat alle activiteiten gekoppeld aan de glastuinbouwactiviteit plaats kan vinden binnen de perimeter. Bovendien wordt gezorgd voor een inpassing in de omgeving door een landschapsinkleding met een groenscherm en het opleggen van een minimale afstand tussen serres en bebouwde percelen (woningen).

Het nat natuurgebied wordt beperkt tot het ruimtelijk samenhangend geheel van percelen met een bestaande natuurwaarde (gebaseerd op de biologische waarderingskaart). De gebieden die zouden opgenomen worden voor natuurontwikkeling gecombineerd met waterbeheersing behouden hun agrarische bestemming. Binnen de groenpool zijn echter overal waterbeheersingswerken vergunbaar, dergelijke werken worden dus niet gehypothekeerd.

### **Infrastructuur**

De groenpool wordt doorsneden en begrensd door grote infrastructuren. In het noorden wordt de groenpool begrensd door de E40 en de Kortrijksesteenweg. Aan de oost- en zuidzijde zorgt de E17 voor de ruimtelijke omkadering. Het plangebied wordt doorsneden door de Oudenaardsesteenweg (N60) en de spoorverbinding Gent - Kortrijk. Daarnaast is er de verlaten spoorinfrastructuur tussen De Pinte en Gent die een dwingende structuurbepalende werking heeft binnen het parkbos. De impact van deze infrastructuren is niet te camoufleren. Daarom worden de doorsnijdende wegen in hun structurerende werking beves-

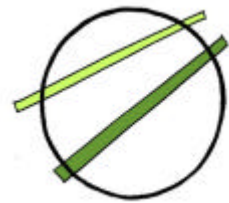




tigd om op deze manier tot een eerste aanzet in het vormen van deelgebieden te komen. Om de oude spoorwegberm verder te kunnen uitbouwen als de belangrijkste langzaam vervoerverbinding doorheen het gebied, is de realisatie van bruggen en/of tunnels over of onder E40 en ringvaart nodig om een vlotte verbinding met de stad Gent te realiseren.

### **Structuurdragers**

Het parkbos heeft door zijn omvang nood aan structuurbepalende lijnen op schaal van de gehele groenpool. De gewestweg N60 en de oude spoorwegberm kunnen opgewaardeerd worden tot beeldbepalende structuurdragers. De doorsnijdende werking van deze twee infrastructuren wordt op deze manier omgebogen tot een kwaliteit. Ze zorgen voor de aanvoer van mensen (auto, fiets en te voet) in het parkbos. N60 wordt omgebouwd tot een monumentale dreef van Den Beer tot aan de ovonde voor campus Ardoyen. De verlaten spoor- wegberm wordt ingericht als langzaam verkeersas met een continue beeldbepalende drevenstructuur van Gent tot De Pinte.



### **Structuurschets**

Bovenstaande visie-elementen zijn samengebracht in een structuurschets. Deze structuurschets geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van de groenpool. De schets heeft een informatief karakter en moet niet als een concreet te realiseren inrichtingsplan gelezen worden.



## 11.4 Structuurschets wetenschapspark<sup>59</sup>

### Visie

Binnen de multifunctionaliteit van de groenpool Parkbos wordt een aanvullende economische rol opgenomen door de ontwikkeling van hoogwaardige kennisbedrijvigheid verbonden aan de universiteit en onderzoekscentra. De ontwikkeling van bijkomende ruimte voor hoogtechnologische bedrijven, voor kennisbedrijven die samenwerken met de universiteit en hogescholen is van het grootste belang voor het stedelijk gebied Gent, vermits Gent op dit punt een belangrijke positie verworven heeft die verder ondersteund moet worden. Deze locatie in het Parkbos is bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van een wetenschapspark gelet op de ligging aan de overzijde van de bestaande Campus Ardoye; samen vormen deze wetenschapsparken de tweede ontwikkelingsas van de Gentse kennispoort. De locatie is bovendien goed ontsluitbaar, ook met openbaar vervoer, via de recent heraangelegde N60 – Grote Steenweg.

Gezien de ligging van het wetenschapspark binnen de groenpool Parkbos, een groenpool met een cultuurhistorisch en visueel waardevol landschap, dient bijzondere aandacht te gaan de draagkracht van de plek en de inpassing in de omgeving. Het uitgangspunt is dat met een minimale footprint en ontsluiting gestreefd wordt naar een maximale integratie in het omgevende landschap. Een optimale verwevenheid tussen een werkmilieu, een woonmilieu en natuur zal leiden tot een kwalitatief en samenhangend geheel. Daarnaast moet de mogelijkheid gecreëerd worden om de plek in te vullen met een flexibel programma; het concept moet kunnen inspelen op wijzigende trends en wisselende behoeftes inzake werkvloer en bedrijfsvolume.

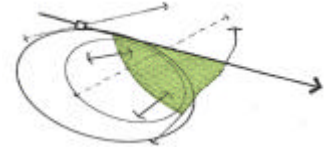
<sup>59</sup> Deze structuurschets is gebaseerd op de stedenbouwkundige studie, gemaakt door Studiegroep Omgeving in opdracht van de stad Gent en in samenwerking met AROHM, juli 2005.



## Ruimtelijke concepten

### ***Integratie in toekomstige boskarakter 'Parkbos'***

Het toekomstige wetenschapspark maakt in de toekomst ruimtelijk deel uit van het Parkbos. Het bos vormt het kader waarbinnen functionele kamers worden gemaakt. Elk van deze kamers kan een verschillende inrichting krijgen. Het wetenschapspark moet ruimtelijk een onderdeel vormen van het parkbos.



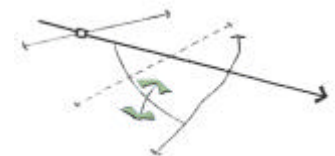
### ***Continuïteit van het groene karakter***

Het principe van ruimtelijke integratie in het bosachtige parklandschap impliceert het creëren van een nieuwe boskern rondom het toekomstige wetenschapspark. Dit leidt niet tot een volledig bebossen van dit gebied, wel wordt binnen het ruimtelijk concept Parkbos een continue bosstructuur aangebracht waarbij het bulkenlandschap en de verschillende wetenschapsgebouwen open ruimtes gaan vormen.



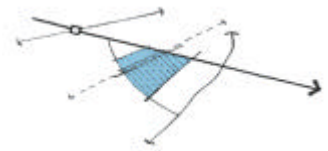
### ***Visuele interactie tussen open ruimtes binnen het parkbos***

De in bovenstaande concept vernoemde open ruimtes worden vervolgens ook visueel en functioneel met elkaar verbonden. Vooral een noord/zuid gerichte zichtas naar het beschermde bulkenlandschap wordt prioritair vooropgesteld.



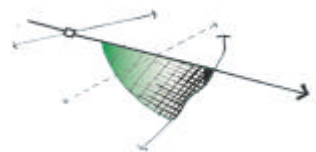
### ***Behouden en opwaarderen van historische waterhuishouding en landschapkenmerken***

Naast de bovengrondse elementen is ook de specifieke waterhuishouding een kenmerkend element binnen de opbouw van het landschap. Mede door deze permanent vochtige omgeving is het waardevolle bulkenlandschap kunnen ontstaan en nog steeds bewaard (in het westen van het plangebied voor het wetenschapspark). Een verdere bescherming is dan ook het uitgangspunt binnen dit concept. Respect voor deze waardevolle landschapselementen kunnen leiden tot een herwaardering van de historische structuur en het creëren van een kwalitatieve overgang naar het boslandschap en de wetenschapssite.



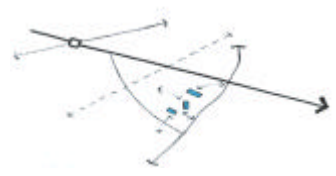
### ***Hoogste densiteit gebouwen aansluitend aan bestaande bebouwing langs N60***

Binnen de visie om de waterhuishouding en de ergoedkenmerken van het bulkenlandschap optimaal te respecteren en te optimaliseren, is het noodzakelijk om dit landschap zowel visueel als fysiek minimaal te verstoren. Het grootst aantal gebouwen wordt dan ook aansluitend aan de bestaande bebouwing voorzien. Complementair aan dit uitgangspunt moet een kwalitatieve afwerking van de bestaande achterkanten ervoor zorgen dat het beeld vanuit het waardevolle landschap geoptimaliseerd wordt.



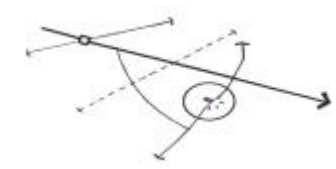
### ***Nieuwe gebouwen in harmonie met de omgeving***

De nieuw in te planten gebouwen respecteren naast de waardevolle natuur ook de schaal van de bestaande gebouwen. De afstand tot de bestaande gebouwen zal getuigen van een coherent geheel. Footprint en hoogte van de in te planten individuele of geclusterde bouwwerken zijn gevormd op schaal en maat van de omgeving.



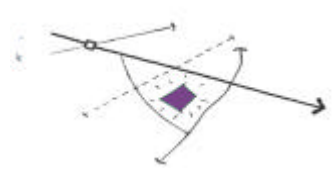
### ***'Adres'gebouw langsheen de N60***

De ontsluiting gebeurt op één centrale as, geënt op de N60. Daartoe is het noodzakelijk een representatieve nieuwe toegang te creëren van op de ovonde naar het wetenschapspark. Een kwalitatieve afwerking van de nieuwe toegang zal zich ruimtelijk onderscheiden in het totaalbeeld van het bestaande woon/werklint. De bestaande bebouwing wordt afgewerkt met een nieuw gebouw dat door zijn architecturale uitstraling een 'adres'functie vervult voor het volledige park. De toegang wordt ruimtelijk versterkt met een groendreef, een typisch landschapsskenmerk voor het parkbos.



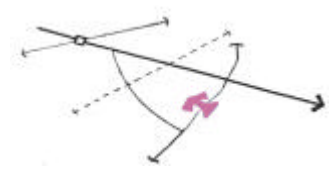
### ***Integratie van architectuur in landschappelijk kader***

Naast schaal en maat van de gebouwen is het tevens noodzakelijk dat gebouwen zich duurzaam integreren in het landschappelijke kader. Oriëntatie, compactheid, materiaalgebruik en duurzaam omgaan met water zijn slechts enkele basiselementen waaraan toekomstige gebouwen moeten voldoen om zich optimaal te integreren in het waardevolle landschap.



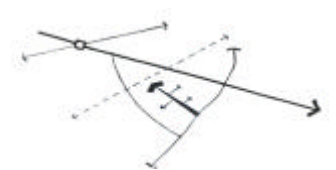
### ***Hoofdentree vanop de ovonde (N60)***

Binnen dit concept wordt uitgegaan van een optimale ontlasting van Revisschestraat. De ontsluiting van de toekomstige bedrijvigheid wordt aangetakt op de ovonde langsheen de N60. De representativiteit van de ontsluiting zal vergroten doordat deze in het verlengde ligt van de hoofdingang van het bestaande wetenschapspark Ardoye.



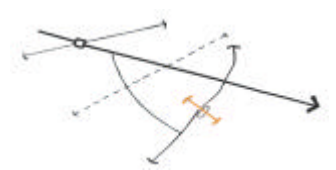
### ***Minimale ontsluitingsinfrastructuur***

Binnen de duurzaamheidsprincipes vormt compactheid inzake aanleg van infrastructuur een uitgangspunt. Een functionele ontsluiting voor mechanisch verkeer staat voorop. Visueel ontstaan een centrale hoofdontsluiting voor het volledige wetenschapspark met een minimum aan verharding. Hierop worden afzonderlijke toegangen aangesloten die de gebouwenclusters op de meest efficiënte (en in afstand) kortste manier bedienen.



### ***Functionele synergie met bedrijvenpark Ardoye***

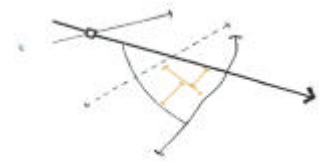
Door de barrièrewerking van N60 met de aansluitende bebouwing bestaat er geen morfologische relatie tussen het nieuwe en het bestaande wetenschapspark. De interactie tussen beiden komt er echter door een visuele link gekoppeld aan een functionele verbinding. Vanuit het wetenschapspark Ardoye vertrekt een langzaam verkeersas over de ovonde naar de hoofdingang van het nieuwe Rijvissche wetenschapspark. Deze oversteekplaats wordt tevens gekoppeld aan de bushalte en kan zo ook de scholieren van het Don Bosco college aan de



overzijde van de N60 brengen.

### **Netwerk trage wegen**

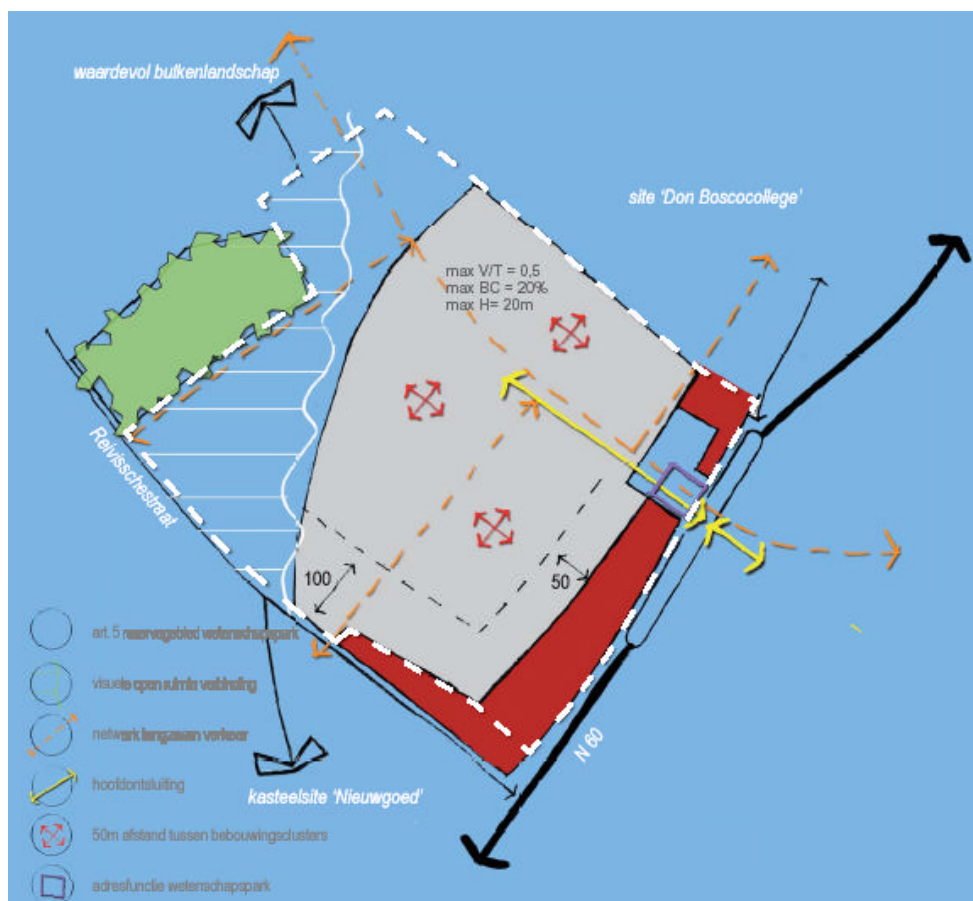
Gekoppeld aan de verschillende bestaande infrastructuur dient tevens een netwerk van functionele en recreatieve trage wegen te ontstaan binnen het parkboslandschap. In oost/west richting ontstaat zo een hoofdverbinding tussen de bovenvermelde oversteek N60 en de toekomstige langzaam verkeer op de oude spoorwegberm. In noord/zuid richting wordt een verbinding gemaakt tussen het Don Bosco college en de oost/west verbinding enerzijds, een verbinding tussen de Rijnvissestraat en de oost/west anderzijds.



### **Structuurschets**

Bovenstaande visie-elementen zijn samengebracht in een structuurschets. Deze structuurschets geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van de groenpool. De schets heeft een informatief karakter en moet niet als een concreet te realiseren inrichtingsplan gelezen worden.





## 11.5 Begrenzing

Het deelproject groenpool Parkbos wordt in het noorden deels begrensd door de E40 en ten noorden van de E40 door de oude spoorwegbedding, de gewestplanbestemming parkgebied en de R4, het woongebied en ten zuiden van de E40 de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (scholencomplex Don Bosco). In het oosten volgt de grenslijn achtereenvolgens de N60, het parkgebied van het kasteeldomein de Ghellinck, het woonuitbreidings- en woongebied en de E17 tot aan het knooppunt met de N60. Vervolgens volgt de grenslijn de N60 tot aan de Polderdreef, die op haar beurt gevolgd wordt tot aan het woonuitbreidingsgebied. De kern van De Pinte met het woongebied en met twee woonuitbreidingsgebieden vormen samen met het woon- en woonuitbreidingsgebied van Hoog-Latem de zuidelijke en zuid-westelijke grens van het Parkbos. In het westen volgt de grenslijn het woongebied aansluitend bij de N43 (Kortrijksesteenweg).

De verkavelingsvoorschriften van de goedgekeurde verkavelingen blijven geldig.

## 11.6 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zones worden vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties.

worden vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties.

Voor de stedenbouwkundige beoordeling van aanvragen binnen de groenpool moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name:

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent. Door deze ligging is het artikel 1 van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevreemde bebouwing.
3. Binnen de groenpool gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de bestemmingszone.

Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast



Verordenend grafisch plan 13  
Deelproject Parkbos (6C)

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name :

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent. Door deze ligging is het artikel 1 (stedenbouwkundig voorschrift van de afbakeningslijn) in de groenpool van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevreemde bebouwing.
3. Binnen de groenpool gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de verschillende zones.

Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast.

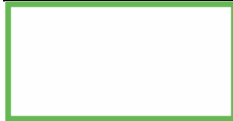
In deze stedenbouwkundige voorschriften worden niet alle sectorale bepalingen opgenomen die op dit gebied van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld de bepalingen van het beschermingsbesluit voor Scheldevelde en de kastelensite (voorlopig) beschermd als landschap (wetgeving monumenten en landschappen). Dit houdt uiteraard niet in dat deze bepalingen buiten werking worden gesteld. Ze blijven van toepassing.

De groenpool Parkbos is een multifunctioneel gebied met een overwegend open ruimte karakter. Het gebied is uitermate geschikt voor de aanleg van bossen, de uitbouw van parkgebieden en stedelijke groenprojecten met socio-educatieve en recreatieve functie, natuurbouw en –ontwikkeling. Deze ontwikkelingen ondersteunen en versterken de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Bovenstaande ontwikkelingen worden ondersteund en aangevuld door het garanderen van de leefbaarheid van de landbouwactiviteiten.

De hoofdrol als groenpool ten behoeve van bos, natuur en landbouw staat voorop. Recreatief medegebruik als wandelen, fietsen, joggen, paardrijden, trap- en speelweiden, picknicken, avonturenbos, ... wordt ingepast met aandacht voor de draagkracht en de natuurwaarden en voor de bescherming en opbouw van het landschap, de natuur en de landbouw.

De groenpool omvat daarnaast veel andere activiteiten die in een ondergeschikte maar niet onbelangrijke bijrol de multifunctionaliteit van het gebied in beeld brengen en die mede de gewenste inrichting van het gebied bepalen. Het gaat dan onder meer om de ontwikkeling van hoogwaardige kennisbedrijvigheid, om hoogwaardig wonen in of nabij het groen, beperkte horecafuncties en om actievere vormen van recreatie op welgekozen plekken.

Stedenbouwkundige voorschriften.



(overdruk)

Artikel 1: Groenpool Parkbos.

Multifunctioneel gebied met open ruimte karakter

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten

Het gebied is bestemd voor bos-, landschaps- en natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling met mogelijkheden tot zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) en voor landbouw. In het gebied zijn maatregelen mogelijk voor waterbeheersing conform de praktijk van het integraal waterbeheer. In daartoe specifiek op het grafisch plan bestemde gebieden kunnen bovendien onthaalinfrastructuur, serres, hoeve- en kasteeltoerisme, laagdynamische dagrecreatie en verblijfsrecreatie voor groepen, wonen, bedrijvigheid, horeca en diensten worden toegelaten

In de groenpool zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en het landschap;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van de groenpool voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie (informatieborden, verrekijkers, vogelkijkhutten, ...);
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden

Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.
---------------------	--

De inrichting en het beheer van het Parkbos zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteiten. In het bijzonder dienen de bestaande drevenstructuur en de vista's, zoals in overdruk op het grafisch plangebied aangeduid, verder te worden ontwikkeld en gevrijwaard. Binnen de groenpool zijn de werken noodzakelijk voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast (bijvoorbeeld reliëfwijzigingen) buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten, op voorwaarde dat ze passen binnen de principes van integraal waterbeheer.

Om de beeldkwaliteit van de groenpool te vergroten moet bebouwing in het gebied zo goed mogelijk ingepast worden in de omgeving, in het bijzonder het bekomen van een harmonie tussen bebouwing en omgeving.

Beplantingen in de groenpool gebeuren in principe met streekeigen soorten. Dit geldt niet voor tuinen van woningen. In kasteelparken kunnen mits gunstig advies van monumenten en landschappen andere soorten worden toegelaten.

Een aanzienlijk deel van de woningen in de groenpool Parkbos zijn niet gelegen binnen woonzones en worden dus in principe zonevreedemd genoemd. Aan deze woningen wordt middels dit ruimtelijk uitvoeringsplan rechtszekerheid geboden door een regeling toe te passen die overeenstemt met de huidige decretale bepalingen voor zonevreedemde woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden (D.R.O. art. 145bis). Deze regeling is aangepast voor een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het grafisch plan aangeduid met een blauw schildsymbool), voor zover deze nog niet beschermd zijn in toepassing van de vigerende wetgeving met betrekking tot monumenten. Deze gebouwen, geselecteerd op basis van de inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen', bepalen immers mee de identiteit van het gebied. Voor de beeldbepalende gebouwen, met uitzondering van deze in slechte staat (op het grafisch plan aangeduid met een rood schildsymbool), geldt dan ook een herbouwverbod, tenzij in geval van heirkraft, waardoor de karakteristieke sfeer van het Parkbos behouden kan blijven. Een woning of gebouw wordt beschouwd als zijnde verkrot indien ze niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen of verbouwen.

Harmonieregel

Streekeigen beplanting

Zonevreedemde woningen

Stedenbouwkundige voorschriften.
----------------------------------

- voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer en de ruimtelijke draagkracht van het gebied;
- de afbraak van bouwwerken of constructies voorzover het geen cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft (met een stersymbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven).

Bij vergunningsplichtige werken, handelingen en wijzigingen die betrekking hebben op een gebouw of constructie, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en identiteit van de omgeving, in het bijzonder met de landschappelijke kwaliteit van deze omgeving.

Met uitzondering van aanplantingen in de tuin van een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning en met uitzondering van aanplantingen in functie van de bedrijfsvoering van tuinbouw- en agrarische bedrijven dienen aanplantingen in het plangebied te gebeuren met streekeigen soorten.

Modaliteiten:  
Van de bovenstaande bepaling met betrekking tot aanplantingen kan worden afgeweken mits gunstig advies vanwege de afdeling Bos en Groen en – voor wat betreft de kasteelparkgebieden en de dreven – gunstig advies van de gewestelijke overheidsinstantie bevoegd voor monumenten en landschappen.

- Voor de woningen buiten de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7 en buiten het randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen met een woonfunctie wordt opgericht, met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
    - (1) de woning was voor de beschadiging of vernieling niet verkrot;
    - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
    - (3) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van de woning behouden blijven;
    - (4) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het bestaande bouwvolume meer bedroeg dan 1 000 m³;
    - (5) het betreft geen cultuurhistorisch waardevol gebouw, met een stersymbool in overdruk op het grafisch plan weergegeven.
  - het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning of bedrijfswoning, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een zwart stersymbool) binnen het hetzelfde bouwvolume, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
    - (1) de woning is geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager;
    - (2) de woning was voor de vernieling of beschadiging niet verkrot;
    - (3) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
    - (4) de woning werd volgens het bevolkingsregister in de loop van het jaar voorafgaand aan de vernieling of de beschadiging bewoond;
    - (5) de aanvraag gebeurt ten laatste binnen het jaar na het toekennen van het verzekeringsbedrag;

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Aangezien de niet-agrarische bedrijvigheid (carrosserie, garage, handel in tweedehandsauto's, ...) een limiet legt op de ontwikkeling van de randstedelijke groenpool en conflicteert met de hoofdfunctie van het gebied, dienen dergelijke ontwikkelingen beperkt te worden tot de geëigende zones. Er wordt voor deze activiteiten een beleid gevoerd dat bijkomende dynamiek in de groenpool vermijdt. Verbouwen, herbouwen en eventueel uitbreidingen indien deze een noodzakelijk gevolg zijn van reglementeringen betreffende milieu, arbeidsinspectie of sociale inspectie, zijn toegestaan. Functiewijzigingen naar wonen en in overeenstemming met de grondkleur (zoals agrarisch gebied) zijn toegestaan. Afsplitsen van de bedrijfswoning is niet toegestaan. Een gebouw wordt beschouwd als zijnde verkrot indien het niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot instandhoudings- of onderhoudswerken.

Zonevreemde niet-agrarische bedrijven

Stedenbouwkundige voorschriften.

- (6) het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw blijven behouden ;
- (7) het bouwvolume van de herbouwde woning beperkt wordt tot 1 000 m³ nuttige ruimte indien het voor de vernieling of beschadiging bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1 000 m³.
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand beeldbepalend gebouw (op het bestemmingsplan aangeduid met een bruin stersymbool) binnen hetzelfde bouwvolume;
- het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, met inbegrip van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (op het bestemmingsplan aangeduid met een stersymbool), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
  - (3) de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%;
- het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een woning, met behoud van het aantal wooneenheden; het afsplitsen van een bedrijfswoning van een actief bedrijf is niet toegelaten.

Voor de niet-agrarische bedrijven, met uitzondering van horeca, buiten het reservegebied voor wetenschapspark zoals bedoeld in artikel 5, de projectzone voor kantoorachtigen zoals bedoeld in artikel 6, de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7 en het randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het verbouwen van een bestaand gebouw of bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
  - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
  - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.
- het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume (als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht), mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
  - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar;
  - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag;
  - (5) de activiteiten in het gebouw dateren van voor 17 juli 1984;
- het uitbreiden van een bestaand gebouw met een gebouw of vaste inrichting, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen in het kader van de wet van 24 maart 1987



Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

De bestaande horeca kan gezien het recreatief medegebruik van het Parkbos verder ontwikkelen, zij het op voorwaarde dat er geen schaalvergroting optreedt die de draagkracht van de groenpool overschrijdt. Nieuwe horeca wordt om dezelfde reden niet toegelaten, tenzij in de vier portalen (zie verder). Voor het wetenschapsparkgebied, de projectzone voor kantoorachtigen, de woongebieden in bosrijke omgeving, de woonprojectzone en de portalen gelden specifieke bepalingen voor horeca.

In de Putstraat is momenteel de vzw ‘Hand in Hand’ gevestigd. Deze vzw organiseert dagactiviteiten voor geestelijke mindervaliden. Het activiteitencentrum is gevestigd in een oude boerderij; hun activiteiten zijn gedeeltelijk van agrarische aard. Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van de bestaande bebouwing is toegestaan, op voorwaarde dat dit geen schaalvergroting tot gevolg heeft die een negatieve impact zou hebben op de ontwikkeling van het parkbos als groenpool.

Nieuwe weginfrastructuur kan aangelegd worden en bestaande weginfrastructuur kan verbreed worden in het kader van de recreatieve ontsluiting van het Parkbos – zowel paden doorheen het hele gebied als onthaalinfrastructuur in de portalen – en in het kader van de ontwikkeling van het wetenschapsparkgebied. Met betrekking tot de N60 zijn tevens aanpassingen mogelijk om de verkeersveiligheid en –leefbaarheid te verhogen.

Voor de inrichting van de Oudenaardse Steenweg tussen Hutsepot en de E17 is een streefbeeldstudie uitgevoerd. In deze studie zijn inrichtingsprincipes voor de herinrichting uitgewerkt. Er wordt ook voorzien in de aanleg van een afzonderlijk fietspad en een dreef met dubbele bomenrij. Daarnaast zijn ook aanpassingen mogelijk om de verkeersveiligheid en –leefbaarheid te verhogen.

Dit houdt ook geen beperkingen in voor wegenis binnen het woongebied. De gedetailleerde invulling van een aantal gebieden wordt niet planmatig vastgelegd. Er worden wel mogelijkheden gecreëerd door middel van het opmaken van een inrichtingsstudie. Een inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de gehele ordening en de eventuele gefaseerde ontwikkeling van een autonoom (deel-)gebied. De inrichtingsstudie moet aangeven op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van de bestemming en meer algemeen op welke manier de voorgestelde ontwikkeling zich richt naar de filosofie van het Parkbos. De inrichtingsstudie wordt gehanteerd als toetsingskader bij de beoordeling van alle erna volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. Latere vergunningsaanvragen binnen hetzelfde gebied kunnen vergezeld gaan van een inrichtingsstudie die afwijkt van de vroeger ingediende studie, maar waarin alleszins rekening wordt gehouden met de reeds gerealiseerde elementen

Zonevrije horeca

Zonevrije gemeenschapsvoorzieningen

Openbaar domein

Opmaak van een inrichtingsstudie

Stedenbouwkundige voorschriften.

- betreffende de diergezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn van dieren, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
- (1) het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
  - (2) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
  - (3) op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;
  - (4) het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag.
- functiewijzigingen naar wonen en in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften.

Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande horeca buiten het gebied voor wetenschapspark zoals bedoeld in artikel 5, de projectzone voor kantoorachtigen zoals bedoeld in artikel 6, de woongebieden zoals bedoeld in artikel 7, het randstedelijk woongebied zoals bedoeld in artikel 8 en de portalen zoals bedoeld in artikel 1 is vergunbaar indien daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van het Parkbos als groenpool. Nieuwe horeca-ontwikkelingen zijn er niet toegestaan.

Het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande bebouwing in functie van gemeenschapsvoorzieningen is vergunbaar indien daarmee geen schaalvergroting optreedt die niet verenigbaar is met de ontwikkeling van het Parkbos als groenpool.

- Het bestaande openbaar domein onder de vorm van straten, fietspaden, voetwegen, parkeerterreinen, en dergelijke kan geoptimaliseerd worden binnen alle bestemmingen. Nieuwe weginfrastructuur aanleggen en het verbreden van het wegdek is verboden, met uitzondering van/voor:
- nieuwe voetwegen
  - nieuwe fietswegen
  - nieuwe ruiterspaden
  - een nieuwe rechtstreekse ontsluiting van de projectzone voor kantoorachtigen naar N43
  - de inrichting van de Oudenaardsesteenweg als secundaire weg (N60)
  - interne wegenisinfrastructuur in het wetenschapsparkgebied, de projectzone voor kantoorachtigen en de woonprojectzone
  - afwerking van het op- en afrittencomplex van de E17 in het portaal De Pinte
  - nieuwe wegen en parkeerterreinen in de portalen.

Inrichtingsstudie  
Voor de inrichting van bepaalde gebieden is een inrichtingsstudie vereist. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

in het gebied.

Het parkbos heeft door zijn omvang nood aan structuurbepalende lijnen op schaal van de gehele groenpool. De gewestweg N60 en de oude spoorwegberm kunnen opgewaardeerd worden tot dreven met een dubbele bomenrij die op deze manier fungeren als beeldbepalende structuurdragers. De radiale drevenstructuur van Scheldevelde wordt uitgebouwd, waardoor het Parkbos aan de zijde van De Pinte een duidelijke, nieuwe identiteit krijgt. Het landschappelijk patroon van de kastelensite aan de zijde van Gent wordt eveneens opgewaardeerd; het historisch drevenpatroon wordt hersteld en er worden enkele nieuwe dreven toegevoegd. Deze lijnvormige, strakke patronen zullen in hoofdzaak de ruggengraat vormen waar rond de rest van het landschap kan worden opgebouwd. In de aldus gevormde kamers bevinden zich de kastelen en krijgen de te handhaven weilanden een nieuw ruimtelijk kader.

Bij de verdere invulling van het Parkbos is belangrijk om bepaalde vistas open te houden zodat de kastelen en andere beeldbepalende elementen de sfeer van dit gebied blijven bepalen. De aangeduide vista's zijn gebaseerd op de historische zichtlijnen vanuit de kastelen en aangevuld met bijkomende gebieden die omwille van hun open en onbebouwd karakter de landschappelijke kwaliteit in het Parkbos bepalen.

Voor de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, geselecteerd op basis van de inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen', gelden supplementaire procedures en regels om de beeldbepalende karakteristieken van deze gebouwen te behouden, aangezien deze mee de identiteit van het Parkbos bepalen.

Drevenstructuur

Open vista's

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Stedenbouwkundige voorschriften.

inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

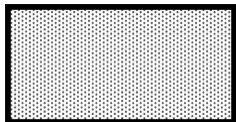
Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Dreef

Dreven worden uitgebouwd met symmetrisch en uniform aangeplante bomen aan weerszijden van de wegzate, tenzij de plaatselijke situatie of de bestaande bebouwing dit verhindert.

Modaliteiten:  
Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een dreef wordt voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.



Vista

In de vista's is het oprichten van nieuwe vergunningsplichtige constructies en het aanplanten van groenmassieven die het zicht belemmeren of schaden verboden. In elk geval zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen verboden:

- het aanplanten van dichte bosjes met een oppervlakte van meer dan 0,5 ha;
- het oprichten van vergunningsplichtige constructies en met een hoogte van meer dan 1 m boven het maaiveld;
- het stapelen van om het even welke producten of materialen.

Binnen de bestemming agrarisch gebied houdt dit voorschrift evenwel geen beperking van teeltkeuze in. Het oprichten van afsluitingen, al dan niet op perceelsgrenzen, is vergunningsplichtig.

Modaliteiten:  
Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een perceel gelegen in een vista wordt voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.



Cultuurhistorisch waardevol gebouw

Het is verboden cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, met een stersymbool in overdruk aangegeven op het grafisch plan, af te breken en/of te herbouwen, tenzij het gebouw geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd is door een plotse ramp buiten de wil van de aanvrager, of tenzij het een gebouw in slechte staat betreft, op het grafisch plan aangeduid met een bruin stersymbool.

Modaliteiten:

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Door het ontbreken van een fysieke begrenzing van het park zijn er portalen voorzien die op strategische plekken de aanwezigheid van het park markeren en als het ware de ontvangstruimtes vormen voor de bezoekers van het park. De vier portalen liggen aan de belangrijkste infrastructuren en op de overgangen tussen deelgebieden. Het noordelijk en zuidelijk portaal hebben een functie als baken of landmark op nationaal niveau. Door gepast te reageren op de ligging langs de E17 en de E40 wordt de aanwezigheid van deze zuidelijke groenpool voor zeer veel passanten duidelijk gemaakt. In de portalen worden expliciete mogelijkheden geschapen voor horeca, parkeerruimte, gebiedsinformatie, vertrek van fiets- en wandelroutes e.d.. Ook zichtassen spelen er een belangrijke rol. Veldbossen en bosgerelateerde houtige begroeiingen kunnen de functie van toegangspoort versterken en er vanuit landschappelijk oogpunt deel van uitmaken; aan de portalen kunnen eveneens natuurwaarden verbonden zijn.

In het portaal Den Beer (De Pinte) wordt naast de hierboven vermelde mogelijkheden ook de vervollediging van het op- en afrittencomplex van de E17-N60 toegelaten. Hoewel deze vervollediging niet onmiddellijk voorzien wordt, dient de mogelijkheid opengelaten te worden om noodzakelijke aanpassingen aan het hoofdwegenet op zeer lange termijn niet te hypothekeren.

De percelen gelegen in de portalen worden opgenomen in het onteigeningsplan, met uitzondering van het woongebied binnen het portaal De Pinte.

Voor een optimaal functioneren van het randstedelijk groengebied is een aantrekkelijke verbinding met het stedelijk gebied vereist. De zachte verbinding op de oude spoorberm, doorheen het Maaltepark dat eveneens deel uitmaakt van de groenpool, legt deze relatie. Om de delen van deze langzaam verkeersas in de groenpool, het Maaltepark en Gent met elkaar te verbinden, is het noodzakelijk de E40 en de ringvaart te kruisen. Daartoe staan in overdruk op het grafisch plan twee te realiseren kunstwerken aangegeven; het kan gaan om bruggen en/of tunnels over en/of onder E40 en ringvaart op de voormalige spoorwegbedding.

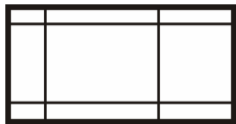
Deze twee kunstwerken vervullen eveneens een functie als baken of landmark op nationaal niveau en maken de aanwezigheid van de groenpool voor de passanten duidelijk.

Onthaalinfrastructuur met groen karakter

Kruising E40 en Ringvaart

Stedenbouwkundige voorschriften.

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning met betrekking tot een cultuurhistorisch waardevol gebouw wordt voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.



Portaal

In de op het grafisch plan in overdruk aangegeven portalen kan onthaalinfrastructuur (parkeerterreinen en bijhorende wegenis, fietsenstalplaatsen, infoborden, onthaalruimte met infoloket, conciërgewoning, horeca, ...) in een bosrijke omgeving worden uitgebouwd.

In het portaal De Pinte (Den beer) kan bovendien het op- en afrittencomplex van E17-N60 vervolledigd worden en kan voorzien worden in een beperkte park- en ridefaciliteit, voor zover dit de portaalfunctie niet hindert.

De niet als dusdanig gerealiseerde gedeelten van de aangegeven zone worden ontwikkeld overeenkomstig de in grondkleur aangegeven bestemmingen.

Modaliteiten:

Bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning, is voor de inrichting van de zone een inrichtingsstudie voor de volledige zone vereist. Deze verplichting geldt niet voor het woongebied zoals bedoeld in artikel 7 binnen het portaal De Pinte.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in de portaalgebieden is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. Vlaams Gewest
2. gemeente
3. provincie



Kunstwerken

Op het grafisch plan staan in overdruk twee te realiseren kunstwerken aangegeven. Het kan gaan om bruggen en/of tunnels over en/of onder E40 en ringvaart op de voormalige spoorwegbedding. Zij realiseren de verbinding voor langzaam verkeer tussen de gemeente De Pinte, het parkbos en de stad Gent.



Perimeter voor glastuinbouwbedrijven

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

De gewestplanoverdruk voor een bestaande afzonderlijke leiding wordt overgenomen in het RUP.

Bestaande afzonderlijke leiding

De gewestplanoverdruk voor een bestaande spoorweg wordt overgenomen in het RUP.

Bestaande spoorweg

Stedenbouwkundige voorschriften.

De voorschriften in verband met de perimeters voor glastuinbouwbedrijven zijn opgenomen in artikel 9 (agrarisch gebied).



Bestaande afzonderlijke leiding

Waar een bestaande afzonderlijke leiding is aangegeven, kan de bestaande leiding onderhouden, beheerd en geëxploiteerd worden.



Bestaande spoorweg

Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van spoorinfrastructuur.



Artikel 2: Boskerngebied

Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het huidige landbouwgebruik blijft bestaan tot het moment van bebossing of verbossing door een overheid of tot op het moment van bebossing of verbossing op vrijwillige basis.

De bestaande boskernen ter plaatse van de kasteelparken De Ghellinck en Grand Noble worden behouden, versterkt als bos en uitgebreid. Een derde boskern wordt ontwikkeld rond Scheldevelde (Zeven Dreven), min of meer binnen de grenzen van het bebost gebied in de periode rond 1775. De boskernen fungeren als natuurlijk waardevolle drager voor de gewenste ruimtelijke structuur.

De boskerngebieden hebben als hoofdfunctie bos. Het begrip bos moet beschouwd conform de definitie volgens het bosdecreet. Onder het begrip bos, worden eveneens de open ruimten bedoeld die volgens het bosdecreet als bos worden beschouwd. Daarnaast kunnen om ecologische redenen, nog andere niet met bos bezette percelen worden voorzien. Binnen het multifunctioneel gebruik ligt de klemtoon op de educatieve en sociale functie van de bossen. Aangezien de bebossing gebeurt binnen het kader van het Bosdecreet, kunnen speelbossen aangelegd worden. Eveneens overeenkomstig het bosdecreet is landbouw mogelijk op de open plekken in de boskernen. Bovendien blijft het huidig landbouwgebruik bestaan tot op het ogenblik van de effectieve bebossing of verbossing, hetzij na verwerving door de overheid of eventueel door bebossing op vrijwillige basis. De verwerving door de overheid gebeurt in eerste instantie en bij voorkeur in der minne.

Bij de inrichting van de boskerngebieden en bij de effectieve bebossing, wordt rekening gehouden met randvoorwaarden als bezonning van aanpalende landbouwpercelen en serres (zie ook bij artikel 9). Er kan bijvoorbeeld voorzien worden in een overgangszone met een aangepaste beplanting.

Een beperkt aantal vergunningsplichtige activiteiten in functie van de bestemming boskerngebied en werken aan wegenis, die niet opgenomen zijn in artikel 1 worden toegelaten.

Drie boskernen

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de boskerngebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw;
- het plaatsen van afsluitingen op perceelsgrenzen in functie van bosbeheer. Afsluitingen op de grenzen tussen bebouwde en niet bebouwde percelen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 meter met daartussen een

Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.
<p>Daarnaast worden maatregelen genomen om de leefbaarheid van bestaande landbouwbedrijven te garanderen. Deze maatregelen worden niet in het ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Er wordt bijvoorbeeld gewerkt aan begeleidende maatregelen zoals grondruil. Daarnaast zijn maatregelen mogelijk om het bestaande bemestingsregime tijdelijk te behouden voor gronden gelegen in boskerngebied, zolang ze in agrarisch gebruik blijven.</p> <p>Aangezien het verwerven van gronden door de overheid essentieel is in functie van de realisatie van de boskernen en dus ter verwezenlijking van enkele van de belangrijkste bouwstenen van het Parkbos, worden deze gebieden opgenomen in een onteigeningsplan. (opgenomen in de afzonderlijke bijlage 1b) en wordt er recht van voorkoop gevestigd.</p> <p>De bebouwde percelen gelegen in boskerngebied worden niet opgenomen in het onteigeningsplan.</p>	

De beekvalleien en hun waterrijke omgevingen leggen randvoorwaarden op aan de eventuele ontwikkelingen in hun nabijheid. De vallei van de Scheidbeek in het noorden behoort tot het landschappelijk en ecologisch waardevolle bulkenlandschap. Het gebied bezit veruit de hoogste potenties voor natuur- en (spontane) bosontwikkeling in de natte sfeer. Dit veronderstelt het behoud, het lokale herstel en de stabilisatie van de grondwaterhuishouding en een beperking van ongunstige milieu-invloeden - vooral vermesting en verdroging. Het valleigedeelte van de Hooglatembeek herbergt reeds belangrijke biologische waarden. Deze kunnen met een aangepast beheer bestendig en verder ontwikkeld worden en tot de minder goed ontwikkelde vertakkingen van het beekstelsel worden doorgetrokken. Deze structuurbepalende waterrijke gebieden geven een aanzet tot groene vingers in het verstedelijkte randgebied van het Parkbos. Landbouw, bosbouw, natuureducatie, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk voor zover de hoofdfunctie natuur niet in het gedrang komt en voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.

Voor onderhoud van beken is geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning vereist.

Natte natuur- en landschapswaarden

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten

Stedenbouwkundige voorschriften.
<p>donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen voor zover dit de bestaande landschapswaarden en de potenties voor bosontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt.</li></ul>
<p><u>Grond- en pandenbeleid:</u></p> <p>Op de percelen in de boskerngebieden is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Vlaams Gewest</li><li>2. provincie</li><li>3. gemeente</li></ol>



Artikel 3 : Natuurgebied

Deze gebieden zijn bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en het landschap. Binnen dit gebied zijn landbouw, bosbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik ondergeschikte functies voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.

Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en het landschap zijn toegelaten.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de natuurgebieden volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het plaatsen van afsluitingen op perceelsgrenzen in functie van natuurbeheer. Afsluitingen op de grenzen tussen bebouwde en niet bebouwde percelen voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het beheersen van overstromingen en wateroverlast, met inbegrip van waterbeheersingswerken en infrastructuur in functie van het aangrenzend woongebied, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer; de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot zulke werken, handelingen, voorzieningen of inrichtingen dient vergezeld van een inrichtingsstudie met betrekking tot het volledige gebied;
- onderhoudswerken aan bestaande waterlopen.

In het bijzonder zijn alle reliëfwijzigingen, met uitzondering van reliëfwijzigingen in functie van de hierboven opgesomde vergunningsplichtige werken, verboden,

Modaliteiten:

Alle vergunningsaanvragen worden voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.



Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Aangezien het verwerven van bepaalde gronden door de overheid essentieel is in functie van de realisatie van de natuurgebieden als enkele van de belangrijkste bouwstenen van het Parkbos en aangezien de werken in het kader van het integraal waterbeheer van belang zijn voor de gehele omgeving van de betreffende gebieden, worden de natuurgebieden gedeeltelijk opgenomen in een onteigeningsplan (opgenomen in de afzonderlijke bijlage 1b) en wordt er recht van voorkoop gevestigd. De bebouwde percelen in natuurgebied worden niet opgenomen in het onteigeningsplan.

Stedenbouwkundige voorschriften.

Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het vellen van bomen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in de natte natuurgebieden is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

- 1. Vlaams Gewest
- 2. provincie
- 3. gemeente



Artikel 4 : Kasteelparkgebied

De talrijke kastelen en kasteeldomeinen fungeren als cultuurhistorische bakens en als recreatieve rustpunten in het stadslandschapspark. Als aparte structuurbepalende entiteiten dienen deze domeinen visueel gevrijwaard te worden, zodat ze – al dan niet als een publiek toegankelijk park – mee de sfeer van het Parkbos kunnen blijven bepalen. De hoofdfunctie van deze gebieden is dan ook het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde van deze sites. Zacht recreatief medegebruik en agrarisch gebruik als ondergeschikte functies zijn slechts toelaatbaar in die mate dat ze geen negatieve impact op de waarde van deze gebieden hebben.

De bestaande bebouwing binnen de kasteelparkgebieden is op de eerste plaats bestemd voor wonen. Aangezien het kasteeldomein in bepaalde gevallen in agrarisch gebruik is en dit ook zo kan blijven, is thuisverkoop van landbouwproducten mogelijk. Een functiewijziging van de bebouwing, waarbij de hoofdbestemming wonen verlaten wordt ten voordele van andere functies als horeca en socio-culturele voorzieningen, kan op bepaalde voorwaarden aanvaardbaar zijn. Ook voor de wijziging van de invulling van het kasteel van eengezinswoning naar meergezinswoning gelden bepaalde voorwaarden (zie §3 reconversierapport). In geen geval mag de draagkracht van het kasteeldomein overschreden worden of kan de erfgoedwaarde van de bebouwing het gedrang komen.

Nieuwe bebouwing is, met uitzondering voor het kasteeldomein van Scheldevelde, niet toegelaten.

Landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische entiteiten

Behouden van de karakteristieken van de kasteelparktuinen

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten (park)

Bebouwing bestemd voor wonen

Deze gebieden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarde.

Park

Het park moet zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie blijvend kan vervullen, hetzij als privé-park, hetzij als openbaar park, en dat de karakteristieken van de kasteelparktuinen en de omgevende landschappen behouden blijven. Zacht recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, ...) van het park zijn toelaatbaar voor zover deze de functie als kasteelpark niet schaden.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de kasteelparkgebieden en met betrekking tot de parken volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen in het kader van de hoofdfunctie - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- het plaatsen van afsluitingen voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting; ook het oprichten van parkmuurtjes is toegelaten in harmonie met de bestaande parkmuren;
- de aanleg, het verharderen of vernieuwen van paden en terrassen; nieuwe verhardingen worden gerealiseerd in een duurzame verharding van natuursteen, gebakken klinkers of een losse verharding van grind of dolomiet;
- werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel van de cultuurhistorisch waardevolle kasteelparktuinen, zoals bijvoorbeeld het herstel van de historische grachtenstructuur, lovertangen, ...;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen is enkel toegelaten voor zover dit de bestaande landschapswaarden en de potenties voor bosontwikkeling in het gebied niet in het gedrang brengt ;
- het vellen van hoogstammige bomen.

Bebouwing (kastelen)

De hoofdbestemming voor de bestaande gebouwen is wonen, zowel voor particuliere als collectieve gezinnen (bv. rust- en verzorgingstehuis, service-flats) en is gericht op het behoud van de erfgoedwaarde van de aanwezige gebouwen.

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

FuncIEWIJZIGINGEN

Cultuurhistorische vormelijke elementen

Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten (bebouwing)

Stedenbouwkundige voorschriften.

Een functiewijziging van hoofdzakelijk vergund (geachte) gebouwen naar andere functies (met inbegrip van socio-culturele voorzieningen en horeca), of van hoofdzakelijk vergunde landbouwbedrijfsgebouwen naar wonen of verblijfsrecreatie voor groepen en thuisverkoop van eigen landbouwproducent, is mogelijk voor zover dit bijdraagt aan de ontwikkeling van de groenpool en de draagkracht van het gebouw en de omgeving daarbij niet wordt overschreden en de bestaande erfgoedwaarde niet in het gedrang wordt gebracht en dit wordt aangetoond in een reconversierapport.

De waardevolle elementen en constructies en de vormelijke elementen van zowel het interieur als de gevels en daken waaraan de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen hun waarde te danken hebben, dienen behouden te blijven. In het bijzonder dienen het bouwvolume, de dakvorm met dakkapellen en kroonlijstafwerking, de gevelgeleding, en het gevelmateriaal, alsook de eventueel aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en/of raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, in gewerkte nissen en houtwerk, waaraan het gebouw zijn bijzondere waarde te danken heeft, behouden te worden. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Naast de hierboven en in artikel 1 aangegeven mogelijkheden, zijn binnen de kasteelparkgebieden en met betrekking tot de bebouwing volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

- beperkte verbouwingen in functie van de hoger vermelde functiewijzigingen;
- het oprichten van constructies ten behoeve van circulatie in de gebouwen (liften, trappen, passerels, gangen) of aanpassingen voor toegankelijkheid door personen met een handicap en in een strook van maximum 5 m uit de gevel van de gebouwen;
- het verbouwen en uitbreiden van de bestaande landbouwbedrijfsgebouwen die deel uitmaken van een bestaande landbouwbedrijfszetel,
  - (1) het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
  - (2) de uitbreiding van het bebouwd volume is beperkt tot maximaal 20%;
  - (3) de uitbreiding staat in functie van de landbouwbedrijfsvoering;
  - (4) nieuwe constructies en verhardingen worden zoveel mogelijk in aansluiting bij en in harmonie met de bestaande constructies en verhardingen gerealiseerd.
- het uitbreiden van de bestaande bebouwing of het oprichten van een nieuw gebouw binnen het kasteeldomein Scheldevelde in het kader van een uitbreiding van het aantal bewoners van het ter plekke gevestigde rust- en verzorgingstehuis van het OCMW De Pinte of in het kader van een uitbreiding van het rust- en verzorgingstehuis met serviceflats;
- de bestaande recreatieve infrastructuur in het Maaltepark;
- een functiewijziging binnen het kasteelparkgebied Boeregem om de bestaande recreatieve infrastructuur (gebouwen, sportvelden, hockeyvelden) te behouden en een herschikking van de sportterreinen in functie van de globale parkaanleg, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - de bestaande recreatieve infrastructuur wordt ingepast in de globale park- en groenaanleg;
  - de inrichting is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, onder meer van de Kokersbeek;
  - de vijver wordt enkel gebruikt voor laagdynamische watergebonden recreatie die op de natuur gericht is (recreatief zwemmen, vissen, roeien, ...);
  - lawaaierige watersporten en de aanleg van bijkomende sportinfrastructuur (incl. bijkomende sportterreinen in open lucht) zijn verboden
- In het geval van functiewijzigingen, verbouwingen, uitbreidingen, nieuwbouw (in het geval van het kasteeldomein Scheldevelde) of aanpassingen in het kader van recreatieve infrastructuur (Maaltepark en Boeregem) dient een reconversierapport bijgevoegd waar wordt aangetoond dat:
  - (1) de context- en ensemblewaarde van de kasteelgebouwen en constructies in hun kasteeldomein blijft behouden;

**Ruimtelijke opties.**

Omdat er nog een mate van onzekerheid bestaat over de toekomstige ontwikkelingen, wordt aan een eventuele nieuwe invulling van de gebouwen de opmaak van een omvattend reconversierapport gekoppeld, waarin aspecten als onder andere integratie, harmonie en cultuurhistorische waarde worden onderzocht. Dit reconversierapport en de advisering ervan moeten mee een garantie bieden voor een kwalitatieve herbestemming van de kasteelparken.

**Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.****Reconversierapport****Stedenbouwkundige voorschriften.**

- (2) de geplande functiewijzigingen/of uitbreiding de draagkracht van de gebouwen en hun omgeving niet overschrijdt;

Reconversierapport

Een reconversierapport dient opgemaakt te worden bij elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor functiewijziging van de gebouwen, verbouwingen, uitbreidingen, nieuwbouw (in het geval van het kasteeldomein Scheldevelde) of aanpassingen in het kader van recreatieve infrastructuur (Maaltepark en Boeregem). Dit geldt zowel voor het geheel als voor de verschillende onderdelen van de gebouwen.

Het reconversierapport moet, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of attest klaarheid geven in:

- de bestaande toestand, met een analyse van de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, bouwkundige geschiedenis en inventaris (o.a. elementen die bijdragen tot de cultuurhistorische waarde), opmeting en inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte, materiaalgebruik, omgevende open ruimten en relaties;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
- een onderzoek inzake behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen en inzake de noodzakelijke ingrepen voor de draagkracht, stabiliteit, brandveiligheid en beveiliging van het gebouw; een onderzoek naar het effect van dergelijke ingrepen op de directe omgeving van de gebouwen en een toelichting bij de mate van reversibiliteit van dergelijke ingrepen;
- het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP;
- de eventuele afwijkingen van het project t.o.v. de stedenbouwkundige voorschriften, de motivering van deze afwijkingen en eventueel remediërende maatregelen;
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op :
  - (1) de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersaantrekking, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);
  - (2) de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
  - (3) de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers,...).

Het reconversierapport wordt gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of kan voorafgaandelijk worden gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest.

Modaliteiten:

Voor de inrichting van deze zone is een inrichtingsstudie voor de volledige zone vereist. De inrichtingsstudie voldoet aan de bepalingen van artikel 1.

Alle vergunningsaanvragen worden voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.

Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het vellen van bomen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.

Grond- en pandenbeleid:

Op de percelen in de kasteelparkgebieden is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. Vlaams Gewest
2. provincie



Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.
---------------------	--

Stedenbouwkundige voorschriften.
----------------------------------

3. gemeente



Artikel 5: Gebied voor wetenschapspark

Het gebied voor wetenschapspark is bestemd voor bedrijven waarvan de hoofdactiviteit gericht is op fundamenteel en/of toegepast onderzoek en/of ontwikkeling in samenhang met onderwijs- en opleidingsactiviteiten. Bedrijfswoningen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd worden in de overige bebouwing. Kleinschalige complementaire voorzieningen welke in hun dienstverlening gericht zijn op de hoge personeelsintensiteit, zijn eveneens toegelaten. De bestemming als wetenschapspark geldt vanaf 2007. Tot zolang geldt de bestemming agrarisch gebied zoals bepaald in artikel 9.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren
- kleinhandel
- congrescentra

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning waarvoor volgens de relevante reglementering een openbaar onderzoek vereist is, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie bijgevoegd.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal mee worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
- integratie in de groenpool en in het landschap en meer bepaald de inpassing in het aanpalende natuurgebied en de beoogde beplanting
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid

Minimaal dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:

- de ontsluiting van het wetenschapspark voor gemotoriseerd verkeer gebeurt op één centrale as, geënt op de N60, met name doorheen het woongebied met nabestemming wetenschapspark; ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer langs de Rijnvissestraat is niet toegelaten;
- doorheen het wetenschapsparkgebied wordt een netwerk voor langzaam verkeer voorzien, in aansluiting op het bestaande en/of te realiseren netwerk van het Parkbos en voor de ontsluiting van Don Bosco;
- parkeren wordt geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw; een beperkt aantal parkeerplaatsen voor bezoekers van het wetenschapspark en de groenpool kan bovengronds ingericht worden;
- de V/T is maximaal 0,6;
- de maximale oppervlakte van het terrein die bebouwd kan worden is 30%;
- het bouwen van meerdere lagen met een maximum van 20 meter;
- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.
- een gefaseerde ontwikkeling is mogelijk;

Binnen de multifunctionaliteit van de groenpool Parkbos kan een aanvullende economische rol opgenomen worden door de ontwikkeling van hoogwaardige kennisbedrijvigheid verbonden aan de universiteit en onderzoekscentra.

Gelet op de specifieke locatie, met name de ligging in de groenpool parkbos, is het noodzakelijk dat voldoende aandacht wordt besteed aan een maximale *visuele integratie* in het landschap van boskernen en kasteelparken. De bebouwing van het wetenschapspark dient daarom eerder van een kleinschalige aard te zijn met verschillende clusters van gebouwen in een bomenrijke omgeving, dan één grootschalig bedrijfsgebouw dat een te zware impact zou hebben op de draagkracht van deze omgeving. Anderzijds is het van belang om een voldoende grote vloeroppervlakte te kunnen realiseren. In het verordenend voorschrift worden dan ook een aantal inrichtingsprincipes vastgelegd.

Bij de inrichting van het gebied dienen verder ook volgende aspecten aan bod te komen:

- (1) De *ontsluiting* van het wetenschapspark voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via één centrale as op de ovonde van de N60. Deze as wordt als dreef ingericht. De overige infrastructuur ter ontsluiting van de bebouwing, die aantakt op deze centrale as, wordt zo minimaal mogelijk gehouden.
- (2) Er wordt voldoende aandacht besteed aan een ontsluiting met *openbaar vervoer* (kwalitatieve voetgangerstoegangen, inrichting ovonde, ..).
- (3) Gelet op de hoofdrol die binnen het parkbosproject aan *zachte recreatie* is gegeven en gelet op de aanpalende school Don Bosco, dient een grote mate van transparantie en toegankelijkheid te worden voorzien, met een netwerk van trage wegen dat het wetenschapspark doorkruist.
- (4) Er wordt gestreefd naar een functioneel-ruimtelijke afstemming met de *universitaire campus Ardoyen*, via de als dreef in te richten ontsluitingsas en in latere fase via het adresgebouw aan de N60.
- (5) Om het waardevolle *bulkenlandschap*, opgenomen als natuurgebied, niet te isoleren van het parkbos als geheel, wordt een vista aangeduid binnen het gebied voor wetenschapspark, waar geen bebouwing mogelijk is. Binnen deze vista worden de kenmerkende aspecten van het bulkenlandschap zoveel mogelijk verder gezet en moet vertuining worden vermeden.
- (6) Om het wetenschapspark af te schermen van de bebouwing aan de Rijnvissestraat en de N60, wordt een groen in te richten *afstandsbuffer* vooropgesteld.

Vermits de een goede ontsluiting van dit gebied en de ontsluiting en mobiliteit van de omgeving als geheel essentieel is, dient elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning onder meer getoetst te worden op de impact op mobiliteit en verkeersleefbaarheid, hetgeen neer komt op de opmaak van een mobiliteitseffectenrapport.

In functie van een kwalitatieve inrichting en onderhoud en in functie van zorgvuldig

Wetenschapspark

Inrichtingsprincipes

Ruimtelijke opties.

ruimtegebruik wordt geopteerd om voor het volledige wetenschapsparkgebied een beheerder aan te stellen. Op deze manier wordt verzekerd dat het plangebied bij de inrichting als geheel en niet fragmentarisch wordt benaderd. In een terreinbeheers-overeenkomst, afgesloten tussen terreinbeheerder en de overheid, worden ten minste afspraken vastgelegd over:

- het volgen van de fasering conform de inrichtingsstudie;
- het uitgiftebeleid in functie van toe te laten instellingen en bedrijven;
- aanleg en onderhoud van terreindelen zoals wegenis, parkeergelegenheden, buffers, overgangsgebied, niet bebouwde delen van percelen, groen aangelegde delen van het terrein, als park aangelegde delen van het terrein, ...;
- de minimale en maximale kavelgrootte;
- contractuele bepalingen bij uitgifte van percelen.

Omwille van de noodzaak tot een kwalitatieve inrichting van het gebied als geheel en een fragmentarische ontwikkeling te vermijden, wordt er recht van voorkoop gevestigd.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

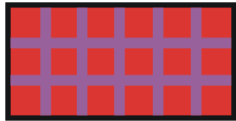
Stedenbouwkundige voorschriften.

Grond- en pandenbeleid:  
Op de percelen in het wetenschapsparkgebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. stad Gent en/of AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent
2. Vlaams Gewest

Om een goede ontsluiting van het wetenschapspark mogelijk te maken en om op termijn een ‘adresgebouw’ te kunnen realiseren, worden enkele percelen palend aan de N60 bestemd als woongebied met nabestemming wetenschapspark. De bewoners van de betreffende woningen kunnen er voor opteren om de woonfunctie (tijdelijk) te behouden. Daartoe worden mogelijkheden tot verbouwing geboden; het realiseren van nieuwe woningen of het herbouwen van bestaande woningen is niet toegestaan; beperkte uitbreiding wel. Wanneer deze bewoners ervoor opteren om de woonfunctie niet meer te behouden, kan hier een representatief ‘adresgebouw’ in functie van de wetenschapsparkbestemming worden gerealiseerd. In de betreffende zone is nog voldoende open ruimte beschikbaar om reeds onmiddellijk de ontsluiting van het wetenschapspark te kunnen realiseren.

Woningen tijdelijk behouden met nabestemming wetenschapspark



Woongebied met nabestemming wetenschapspark

In dit gebied kunnen de bestaande woningen behouden blijven. Betreffende deze woningen zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - zijn vergunbaar:

- Het verbouwen van bestaande woningen binnen het vergunde volume of het uitbreiden van bestaande woningen, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot
  - de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
  - de uitbreiding – met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen – leidt tot een maximaal bouwvolume van 1 000 m³ nuttige ruimte en de uitbreiding overschrijdt de volumevermeerdering niet met 100%.



Ontsluitingsinfrastructuur

(symbolische aanduiding)

De ontsluiting van het wetenschapspark gebeurt via één centrale as die uitkomt op de ovonde van de N60. De ontsluitingsas wordt ingericht als een dreef volgens art. 1. De ontsluiting van de bebouwing van het wetenschapspark wordt geënt op deze hoofdontsluitingsas.



Ontsluiting langzaam verkeer

(symbolische aanduiding)

Doorheen het wetenschapsparkgebied met de bijhorende buffer wordt een langzaam verkeersverbinding voorzien tussen de school Don Bosco en de Rijvisschestraat.

Langzaam verkeersverbinding tussen Don Bosco en Rijvisschestraat

Doorheen het gebied voor wetenschapspark wordt verplicht een langzaam verkeersas voorzien die de Rijvisschestraat verbindt met de school Don Bosco. Deze as is niet toegankelijk voor auto- of

Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.	Stedenbouwkundige voorschriften.
---------------------	--	----------------------------------

vrachtverkeer.



Artikel 6 : Projectzone voor kantoorachtigen.

Het gebied is bestemd voor dienstverlenende bedrijvigheid, kennisintensieve productie en onderzoekscentra, waarbij de omvang van de activiteiten en van de bebouwing het draagvlak van de residentiële omgeving niet overstijgt wat betreft de ruimtelijke en visuele impact en de mobiliteitsaspecten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben.

- Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
  - de ruimtelijke en visuele impact en de impact van de mobiliteitsaspecten op de residentiële omgeving;
  - een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
  - bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
  - impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

- Minimaal dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:
- de projectzone dient als geheel ontwikkeld te worden;
  - parkeren wordt geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw;
  - het bouwen van meerdere lagen met een maximum van vier bouwlagen;
  - de V/T is minimum 0,3 en maximum 0,5;
  - het maximaal groeperen van gebouwen waar de activiteit dit toelaat.

Binnen de multifunctionaliteit van de groenpool Parkbos kan een beperkte economische rol opgenomen worden door de ontwikkeling van een projectzone voor kantoorachtigen, die gericht is op dienstverlenende bedrijvigheid en kennisintensieve productie en op onderzoekscentra.

Bij de inrichting van deze projectzone dient de bebouwing in harmonie te zijn met het ruimtelijk kader van de ontwikkeling van de groenpool als geheel en meer specifiek met het waardevolle bulkenlandschap (nat natuurgebied) dat de zone omringt. In het vereiste inrichtingsplan dient specifieke aandacht te gaan naar de overgang naar het bulkenlandschap.

Kantoorachtigen

Inrichtingsprincipes



Artikel 7 : Woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor kleinschalige toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven, voor zover deze activiteiten landschappelijk en functioneel geïntegreerd kunnen worden in de woonomgeving en het draagvlak van de bosrijke omgeving niet overschrijden.

Bestaande handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf en horeca kunnen blijven bestaan en uitbreiden voor zover door de uitbreiding het draagvlak van de omgeving niet wordt overschreden. Zowel voor het voortbestaan van de activiteiten als voor de uitbreiding ervan, geldt de strikte voorwaarde dat deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.

- Minimaal dienen volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:
- er worden geen nieuwe afzonderlijke bijgebouwen op de gebiedsgrenzen gerealiseerd;
  - nieuwe activiteiten en functiewijzigingen die niet overeenstemmen met de hoofd- of nevenbestemming zijn verboden;
  - bestaande activiteiten, andere dan wonen, kunnen blijven bestaan; verbouwen, herbouwen en uitbreiden is mogelijk op voorwaarde dat langs de perceelsgrenzen grenzend aan een gebied met een

De delen van de woongebieden volgens het gewestplan (woongebied, woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied) die momenteel reeds ingevuld zijn, behouden de woonfunctie in de groenpool, die binnen haar multifunctionaliteit eveneens de rol van hoogwaardig wonen kan opnemen. Een dergelijke vorm van wonen is de facto in of nabij het groen aanwezig en kan in harmonie met de groenpool bestaan.

De verschillende woongebieden hebben een belangrijke landschappelijke impact. Ze vormen veelal een harde en strakke grens tussen het stedelijk milieu en de open ruimte. Er wordt gestreefd naar geleidelijke overgangen tussen de open en gesloten ruimte en naar een kwalitatieve afwerking van het woongebied naar de open ruimte. Daartoe kunnen er geen nieuwe afzonderlijke bijgebouwen gerealiseerd worden op de gebiedsgrenzen.

De herbestemming tot woongebied in bosrijke omgeving houdt geen beperkingen in voor de bestaande handel, bedrijvigheid, horeca en diensten op voorwaarde dat er een landschappelijke integratie wordt gerealiseerd en mits de activiteiten om redenen van

Hoogwaardig wonen nabij het groen

Inrichtingsprincipes

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

goede ruimtelijke ordening niet afgezonderd moeten worden in een specifieke bestemmingszone.

Stedenbouwkundige voorschriften.

andere bestemming dan woongebied, op het eigen terrein, op het ogenblik van de verbouwing, het herbouwen of de uitbreiding een dicht bebost groenscherm wordt aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de bebouwing en activiteiten in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief minimum 5 m breedte. Het groenscherm is verplicht opgenomen in de vergunningsaanvraag en wordt ten laatste gerealiseerd in het eerstvolgend plantseizoen na de ingebruikname van het vergunde gebouw of constructie.



Artikel 8: Randstedelijk woongebied.

Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en kleinschalige aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: winkels voor dagelijkse aankopen, horeca, openbare en private nutsvoorzieningen en diensten, parkeer- en openbaar vervoervoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Voor andersoortige bedrijvigheid zijn de bepalingen van artikel 1 van kracht.

De ontwikkeling van het randstedelijk woongebied is gericht op het verhogen van het woningaanbod met behoud en zo mogelijk versterken van het randstedelijke en groene karakter, de realisatie van een kwalitatieve woonomgeving, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en groene ruimte, het benutten van de mogelijkheden van het openbaar vervoer en van gemeenschapsvorming en op een zorgvuldig ruimtegebruik. De invulling gebeurt met een gedifferentieerde woningtypologie en dichtheid, aangepast aan de omliggende woonomgeving.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

In functie van het aanpalende kasteelpark en de groenpool dienen minimaal volgende inrichtingsprincipes gerespecteerd te worden:

- wonen onder de vorm van meergezinswoningen in appartementvilla's
- het bouwen van meerdere lagen met een maximum van drie bouwlagen, waarvan de derde bouwlaag onder het plat of schuin dak en waarbij er niet meer dan één bouwlaag onder het dak is;
- de bebouwing dient landschappelijk ingepast te worden in de natuurlijke en bosrijke omgeving; een inkleding naar het kasteelparkgebied toe is verplicht;
- enkel afsluitingen in een streekeigen haag zijn toegelaten
- het minimum aantal wooneenheden bedraagt 40;
- de V/T is maximum 0,3.

Modaliteiten:

Voor de inrichting van deze zone is een inrichtingsstudie voor de volledige zone vereist. De inrichtingsstudie voldoet aan de bepalingen van artikel 1.

Afwerking Teniersverkaveling

Hoogwaardig wonen speelt een belangrijke bijrol in de groenpool Parkbos. Dit wonen impliceert aandacht voor de bestaande en toekomstgerichte woonomgevingen en – typologieën en bij de afwerking van verkavelingen.

Het randstedelijk woongebied Tenierspark, begrensd door Putstraat, het kasteelpark Puttenhove en de achterkanten van omliggende woonbebouwing, vormt een nieuwe afwerkrand van de Teniersverkaveling. Deze ontwikkeling behoudt en versterkt, binnen de beperkingen van de geluidsdruk van de snelweg, maximaal het karakter van een rustige residentiële woonbuurt, kwaliteitsvol ingepast in de rand van het Parkbos. De ontwikkeling beperkt zich tot het achterste deel tegen de bestaande woonbebouwing aan en waaiert daardoor in westelijke richting van de straat uit weg zodat een vista op het kasteelpark Puttenhove en op de open ruimte van het Parkbos van op de Putstraat aanwezig blijft. De wooneenheden, die bijvoorbeeld de vorm van stedelijke woonvilla's aannemen, worden ontsloten vanaf de woonstraten D. Tenierslaan en P. Breughellaan. Verhardingen blijven beperkt, tuinen zijn gemeenschappelijk en ingebed in de parkomgeving. Een dergelijke ontwikkeling als exclusieve woonlocatie werkt niet alleen de bestaande banale rand van de verkaveling op een kwaliteitsvolle wijze af, maar past ook in het streven om in het stedelijk gebied een krachtadig aanbodbeleid te voeren met een diversiteit aan woningtypes.

Inrichtingsprincipes

Bij de ontwikkeling van dit gebied gaat het om een groter project, met uitzondering van de restpercelen. Voor een samenhangende ontwikkeling is het wenselijk dat de ontwikkeling van één gedeelte gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie op de globale ontwikkeling van het gebied. De aanvraag mag de latere ontwikkeling niet

Inrichtingsstudie



Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

hypothekeren. Daarom wordt voor elke fase inrichtingsstudie opgelegd.

De uitwerking van een RUP wordt mogelijk gemaakt, maar is niet noodzakelijk of verplicht. De gemeente kan er voor opteren om bijkomende voorwaarden uit te werken met betrekking tot de ontwikkeling van de gebieden.  
De gemeente kan in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bijkomende voorwaarden uitwerken met betrekking tot de kwalitatieve ontwikkeling van de gebieden, de fasering van de ontwikkeling, verweving van activiteiten en/of differentiatie van woningtype of woningdichtheid.

Stedenbouwkundige voorschriften.

Grond- en pandenbeleid:  
Op de percelen in het randstedelijk woongebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de stad Gent

De hoofdfunctie van de zone voor landbouw is beroepslandbouw. De aanwezige landbouwbedrijven kunnen in deze gebieden toekomstgericht ontwikkelen, zij het op voorwaarde dat deze ontwikkeling duurzaam gebeurt en dat een landschappelijke openheid, conform het landschappelijke belang van deze gebieden in de ontwikkeling van het groengebied, wordt nagestreefd. Aanvullend zijn er voor deze bestaande bedrijven mogelijkheden op het vlak van hoevetoerisme en andere vormen van recreatief medegebruik, thuisverkoop, e.d.

Bos-, natuur- en landschapsbehoud, -herstel en -ontwikkeling zijn eveneens mogelijk in deze gebieden overeenkomstig de ontwikkelingsperspectieven het randstedelijk groengebied.

Beroepsland- en tuinbouw

Vergunningsplichtige activiteiten in functie van landbouwexploitatie zijn toegelaten



Artikel 9: Agrarisch gebied.

Het gebied is bestemd voor landbouw. Natuurbehoud en landschapszorg, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn ondergeschikte functies.

Naast de in artikel 1 aangegeven mogelijkheden, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen – waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar of toegelaten:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van het landbouwbedrijf.  
Een landbouwbedrijfszetel mag enkel de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woningen van de exploitanten bevatten, evenals verblijfgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaken.  
Nieuwe agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, toeleverende en dienstverlenende activiteiten en landbouwverwante activiteiten zijn niet toegelaten.
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijke milieu en van landschapswaarden;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het gebied;
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik;
- Het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer;
- Het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Stedenbouwkundige voorschriften.

In bestaande, vergunde, eventueel leegstaande landbouwbedrijven in het gebied kan als nieuw gebruik wonen worden toegelaten. Daarbij mogen echter de bedrijfsgebouwen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning. Meergezinswoningen zijn uitgesloten

Modaliteiten:

Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het vellen van bomen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Perimeter voor glastuinbouwbedrijven (overdruk)

Het gebied is bestemd voor de glastuinbouw. Binnen de op het grafisch plan aangeduide perimeter voor glastuinbouwbedrijven kunnen de bestaande tuinbouwbedrijven verder ontwikkelen. De vestiging van nieuwe bedrijfszetels is niet toegelaten.

Naast de bovenstaande mogelijkheden, zijn binnen de perimeter voor glastuinbouwbedrijven volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is - vergunbaar:

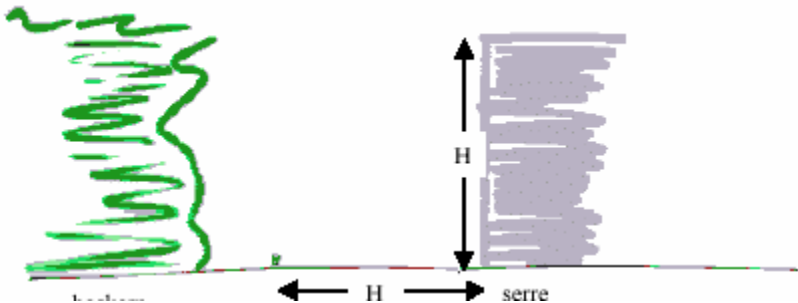
- het aanbrengen van infrastructuur, verhardingen en reliëfwijzigingen in functie van de bestaande glastuinbouwactiviteit en aansluitend bij het bestaande bedrijf;
- het bouwen, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van serres die deel uitmaken van een bestaand hoofdzakelijk vergund glastuinbouwbedrijf, mits voldaan is aan volgende voorwaarden:
  - (1) de bebouwing is noodzakelijk voor de tuinbouwexploitatie;
  - (2) de bestaande serres worden maximaal benut voor glastuinbouwdoeleinden of worden afgebroken indien zij niet langer bruikbaar zijn;
  - (3) het nieuwe volume sluit qua plaatsing maximaal aan bij de bestaande serres;
  - (4) de totale oppervlakte van de serres is maximaal een verdriedubbeling van de oppervlakte serre op het ogenblik van het inwerkingtreden van dit plan.
  - (5) rondom het glastuinbouwbedrijf wordt een groenscherm gerealiseerd dat een effectieve inbuffering van de serres garandeert, voor zover het niet gaat om een bebost perceel of een perceel dat bestemd is om bebost te worden (boskerngebied of bufferbosgebied).
  - (6) Ten opzichte van met een woning bebouwde percelen en van percelen bestemd als woongebied moeten serres een minimale afstand van tweemaal de nokhoogte van de serre behouden (afstand tussen serre en perceelsrand van bebouwd perceel). Het groenscherm kan binnen deze afstand gerealiseerd worden. Deze afstandsregel wordt toegepast bij vergunningsaanvragen voor nieuwe serres.
  - (7) Ten opzichte van onbebouwde percelen worden nieuwe serres ingeplant op afstand die minstens even groot is als de nokhoogte van de voorziene serre.

De bestaande glastuinbouwbedrijven (vier bedrijven) krijgen voldoende ruimte om als economische dragers verder te ontwikkelen binnen het kader van het Parkbos. Daartoe worden op het grafisch plan perimeters aangeduid waardoor verdere groei van de bestaande bedrijven mogelijk wordt. Nieuwe tuinbouwbedrijven worden niet toegelaten

De perimeters zijn bedoeld voor serres, containervelden en verhardingen, vijvers of andere infrastructuur voor de opslag en zuivering van water of elke andere activiteit die deel uitmaakt van een glastuinbouwbedrijf. M.a.w. binnen de perimeter zijn de activiteiten noodzakelijk voor de exploitatie van glastuinbouwbedrijven mogelijk, daarbuiten niet.

In functie van de landschappelijke integratie van de glastuinbouwbedrijven gelden volgende randvoorwaarden :

- Nieuwe serres moeten maximaal aansluiten bij de bestaande.
- Maximaal een verdrievoudiging van de huidige vergunde glasoppervlakte. Op dit ogenblik bestaat bij de verschillende bedrijven volgende oppervlakte : De Meulemeerster, Oudenaardse Steenweg Gent, 1,5 ha; De Meulemeester Oude Gentweg De Pinte, 1 ha; Gemaflor, Krekelstraat Gent, 0,5 ha; Goossens, Rosdamstraat Gent, 1,5 ha.
- Bij het ontwerpen van een landschapsinrichtingsplan wordt voldoende aandacht besteed aan de landschappelijke integratie van de glastuinbouwbedrijven. Minstens dienen volgende inrichtingsprincipes met betrekking tot een bufferstrook worden gerespecteerd:
  - De serres worden landschappelijk geïntegreerd onder meer door het realiseren van een groenscherm of met kleine landschapselementen die een effectieve visuele inbuffering van de serres garanderen, voor zover het niet gaat om een bebost perceel of een perceel dat bestemd is om bebost te worden (boskerngebied of bufferbosgebied). In dat geval geldt (voor nieuwe serres) een afstandsregel tot het bebost perceel van minimaal de hoogte van de serre. Bij de inrichting van het boskerngebied of bufferbosgebied dient eveneens rekening gehouden te worden met de impact van de bebossing op de serres.

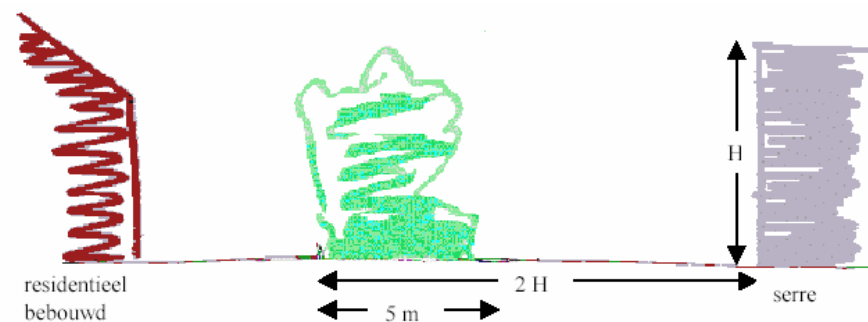


Glastuinbouwbedrijven, alle glastuinbouw activiteiten mogelijk binnen een perimeter

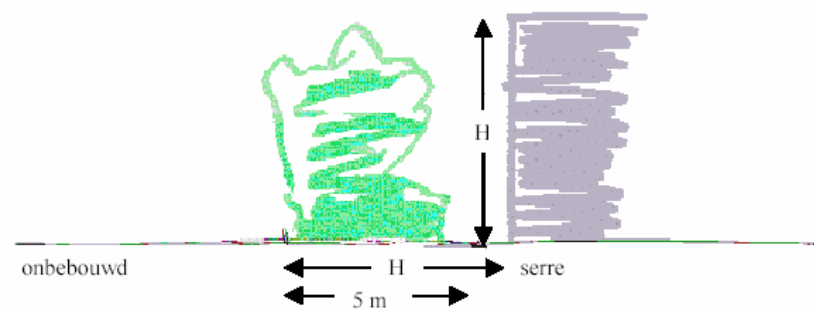
Landschapsintegratie en Bewaren van voldoende afstand tussen serres en woningen

Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.	Stedenbouwkundige voorschriften.
---------------------	--	----------------------------------

- Ten opzichte van met een woning bebouwde percelen en van percelen bestemd als woongebied moeten serres een minimale afstand van tweemaal de hoogte van de serre behouden (afstand tussen serre en perceelsrand van bebouwd perceel). Binnen die afstandsbuffer kan ook een groenscherm gerealiseerd worden. Deze afstandsregel wordt toegepast bij vergunningsaanvragen voor nieuwe serres.



- Ten opzichte van rand van onbebouwde percelen (in de meeste gevallen dus ten opzichte van het agrarisch gebied) moeten serres worden ingeplant met een minimale afstand gelijk aan de hoogte van de voorziene serre.



De bufferbosgebieden hebben als hoofdfunctie bos. Binnen het multifunctioneel gebruik in het kader van het Bosdecreet ligt de klemtoon op de bufferende functie van de bossen tussen de hoofdwegen (E40 en E17) en de groenpool, meer bepaald de woongebieden in bosrijke omgeving, en tussen het gebied voor wetenschapspark en de aanpalende woningen en de school Don Bosco. De breedte van de strook is op de bufferfunctie afgestemd. Overeenkomstig het Bosdecreet is het tevens mogelijk een speelbos te ontwikkelen binnen deze zone.

**Bosbuffer naar E40 en E17  
Speelbos**

**Toegelaten vergunningsplichtige activiteiten**



**Artikel 10 : Bufferbosgebied.**

Deze gebieden zijn bestemd voor bossen. Binnen het multifunctioneel gebruik van de bossen ligt de klemtoon op de bufferende functie van de bossen. Recreatief medegebruik van bufferbossen is mogelijk.

Naast de mogelijkheden vermeld in artikel 1, zijn binnen de bufferbosgebieden eveneens volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – vergunbaar op voorwaarde dat de archeologische waarde van

Ruimtelijke opties.

Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.

Aangezien het verwerven van deze gronden door de overheid essentieel is in het kader van de realisatie van een afdoende bosbuffer ter bescherming van de woongebieden in bosrijke omgeving, worden de bufferbosgebieden, met uitzondering van deze ter hoogte van het wetenschapspark, opgenomen in een onteigeningsplan (afzonderlijke bijlage 1b) en wordt er voorkooprecht op gevestigd.

De bebouwde percelen worden niet opgenomen in het onteigeningsplan.

Doorheen het wetenschapsparkgebied met de bijhorende buffer wordt een langzaam verkeersverbinding voorzien tussen de school Don Bosco en de Rijnvissestraat.

Ontsluiting voor langzaam verkeer tussen Don Bosco en Rijnvissestraat

Stedenbouwkundige voorschriften.

de gebieden niet in het gedrang wordt gebracht en indien mogelijk geïntegreerd wordt in de realisatie van de bebouwing :

- werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de bosbouw;
- het herstellen, heraanleggen, verplaatsen of aanleggen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen.

Grond- en pandenbeleid:  
Op de percelen in het bufferbosgebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. De rangorde voor de toepassing is als volgt:

1. Vlaams Gewest
2. provincie
3. gemeente

Symbolen in overdruk weergegeven op het grafisch plan



Ontsluiting langzaam verkeer

(symbolische aanduiding)

Doorheen het gebied voor wetenschapspark wordt langzaam verkeersas ingeplant die de Rijnvissestraat verbindt met de school Don Bosco. Deze as is niet toegankelijk voor auto- of vrachtverkeer.

Actievere recreatie is één van de bijrollen van de multifunctionele groenpool Parkbos. Deze vormen van recreatie worden gelokaliseerd op welgekozen plekken waar ze het gebied een zekere uitstraling geven en waar ze een uitvalsbasis kunnen vormen voor zachte recreatie in de rest van het Parkbos.

De bestaande manege kan haar paardensportactiviteiten ter plekke verder zetten, op de strikte voorwaarde dat een landschappelijke inkadering en een kwalitatieve integratie in de omgeving wordt bewerkstelligd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de vista die van het kasteel Predikherenhof reikt tot de achterzijde van de manege. Verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden is toegelaten in functie van het optimaal functioneren van de sportactiviteit.

Dagrecreatie



Artikel 11 : Gebied voor dagrecreatie.

Deze zone is bestemd voor dagrecreatie. Ze mag enkel recreatieve en toeristische accommodaties bevatten die geen verblijfsaccommodatie zijn.

Dit gebied is meer specifiek bestemd voor paardensportactiviteiten, met inbegrip van pistes en oefenterreinen en bijhorende accommodatie, stallen en cafetaria. De bestaande manege kan haar paardensportactiviteiten ter plekke verder zetten, mits bij de verdere ontwikkeling ervan een landschappelijke inkadering en een kwalitatieve integratie in de bosrijke omgeving wordt gerealiseerd. Verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden (met een maximum van 20 %) in functie van het optimaal functioneren van de sportactiviteit is toegelaten. Daarbij wordt een samenhangend stedenbouwkundig geheel en een optimaal ruimtegebruik nagestreefd.

Constructies en verhardingen moeten in functie staan van de uitbating van een manege, waarbij de landschappelijke inkleding primeert:

- Overdekte piste;
- Constructies in functie van de aanleg en het uitbaten van het oefenterrein, waaronder de plaatsing van toestellen, afsluitingen en verlichting (minimaal benodigde accommodatie)
- Stallen en bijhorende voorzieningen;
- Cafetaria en sanitair;
- Wandelwegen, dienstwegen en parkeerplaatsen.

Voor de (conciërge-)woning gelden de bepalingen van artikel 1.



Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.
---------------------	--

Stedenbouwkundige voorschriften.
----------------------------------

Langs de perceelsgrenzen dient, op het eigen terrein, een dicht bebost groenscherm te worden aangelegd dat een landschappelijke inkleding garandeert in functie van het optimaal integreren van de terreinen in de omgeving. Dit groenscherm bestaat uit een streekeigen heestermassief met een minimum breedte van 5 m.

Het plaatsen van lichtmasten moet beperkt worden tot die terreingedeelten die gebruikt worden voor wedstrijden. De plaatsing gebeurt zodanig dat de impact op de omgeving geminimaliseerd wordt. Dit aspect wordt uitgewerkt als een onderdeel van het inrichtingsplan.

Modaliteiten:  
Voor de inrichting van deze zones is een inrichtingsstudie voor de volledige zone in kwestie vereist. De inrichtingsstudie voldoet aan de bepalingen van artikel 1.  
Alle vergunningsaanvragen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.



Artikel 12: Gebied voor waterbeheersing

De gebieden voor waterbeheersing spelen een belangrijke rol voor de waterbeheersing van de wijk Hoog-Latem in Sint-Martens-Latem en voor de woonwijken van de De Pinte. Door een aangepaste inrichting krijgen ze potenties voor natuurontwikkeling en behouden ze hun betekenis voor waterafvoer.

De inrichting ervan moeten dus leiden tot het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden.

Dit gebied kan voor de sectorale wetgevingen als bijvoorbeeld het mestdecreet niet beschouwd worden als een natuurgebied. Wel blijft het “stand still-principe” volgens het decreet Natuurbehoud voor de bestaande natuurwaarden van kracht.

Gebied voor waterbeheersing met natuurlijk karakter

Deze gebieden zijn bestemd voor het realiseren van waterbeheersingswerken en voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden. Het gebied heeft als hoofdfunctie waterbeheersing. Werken in functie van waterbeheersing moeten maximaal de natuurlijke ontwikkeling ondersteunen. Landbouw, bosbouw, natuureducatie en recreatief medegebruik zijn mogelijk voor zover de hoofdfunctie niet in het gedrang komt.

- Naast in artikel 1 aangegeven mogelijkheden, zijn binnen de gebieden voor waterbeheersing eveneens volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen - waarvoor volgens artikel 99 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening een stedenbouwkundige vergunning vereist is – toegelaten of vergunbaar:
- het plaatsen van afsluitingen op de grens tussen een bebouwd en een niet bebouwd perceel. Deze afsluitingen moeten bestaan uit een streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen met een hoogte van maximum 2 m met daartussen een donkergekleurde draadafsluiting met een minimummaaswijdte van 4 cm;
  - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor waterbeheersing voor het publiek (paden, toegangsconstructies, wegwijzers, wegafsluitingen);
  - werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen en wateroverlast, met inbegrip van waterbeheersingswerken en infrastructuur in functie van het randstedelijk woongebied, voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw worden uitgevoerd en passen binnen een integraal waterbeheer;
  - het vellen van hoogstammige bomen;
  - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen; het verplaatsen van openbare wegenis of nutsleidingen is enkel toegelaten voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;
  - onderhoudswerken aan bestaande waterlopen.
  - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn of gericht zijn op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en van landschapswaarden.

Ruimtelijke opties.	Essentiële aspecten vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften.	Stedenbouwkundige voorschriften.
<p>Aangezien het verwerven van gronden door de overheid essentieel is in functie van de realisatie van de werken in het kader van het integraal waterbeheer, die van belang zijn voor de gehele omgeving van het betreffende gebied, worden de gebieden voor waterbeheersing gedeeltelijk opgenomen in een onteigeningsplan (opgenomen in de afzonderlijke bijlage 1b).</p> <p>De bebouwde percelen in het gebied voor waterbeheersing worden niet opgenomen in het onteigeningsplan.</p>		<p><u>Modaliteiten:</u></p> <p>Alle vergunningsaanvragen worden voor advies aan de afdeling Monumenten en Landschappen overgemaakt.</p> <p>Alle vergunningsaanvragen met betrekking tot het vellen van bomen worden voor advies aan de afdeling Bos en Groen overgemaakt.</p>

## 12 Ruimteboekhouding

Ruimteboekhouding in grootteordes (ha)

<b>Gewestplan</b>	<b>ha</b>	<b>RUP</b>	<b>ha</b>
woongebieden	142	woongebied	135
woongebieden met landelijk karakter	126	stedelijk woongebied	119
woonuitbreidingsgebieden	381	randstedelijk wonen	274
gebieden voor dagrecreatie	33	Gebied voor dagrecreatie	30
gebieden voor verblijfrecreatie	3		
natuurgebieden	389	natuurgebied	703
natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten	108	bos	521
natuureducatieve infrastructuur	6		
groengebieden	25		
parkgebieden	351	parkgebied (in rup)	142
agrarische gebieden	580	agrarisch gebied	658
landschappelijk waardevolle agrarische gebieden	448		
industriegebieden	91	gemengd regionaal bedrijventerrein	175
teleport (hoogwaardig kantorenpark met geavanceerde telecommunicatievoorzieningen)	25	specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren	3
bijzonder reservatiegebied (cfr Teleport)	27	specifiek regionaal bedrijventerrein: kleinhandelszone	25
gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven	2	specifiek regionaal bedrijventerrein: wetenschapspark	11
ambachtelijke bedrijven en kmo's	20		
lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter	8		
bufferzones	45		
gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	38	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	24
ontginningsgebieden	106	ontginningsgebied	77

bestaande autosnelwegen	10	hoofdweg	61
		primaire weg I	9
		zone voor hoofdspoorweg type 1	2
bestaande waterwegen	14	gebied voor verkeers- en vervoersinfrastructuur (water)	17
Totaal <sup>60</sup>	2.978	Totaal	2.984

---

<sup>60</sup> Het verschil in de totale oppervlakte tussen de bestemmingen volgens het gewestplan en die volgens het RUP wordt veroorzaakt door de doorgevoerde afrondingen.

## 13 Lijst van op te heffen voorschriften en verordenende bepalingen en verkavelingen

In overeenstemming met de decretale bepalingen worden voor de gebiedsdelen die opgenomen zijn in de verordenende grafische plannen de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, APA (Lochristi) en BPA's opgeheven. Dit geldt dus niet voor de gebieden die wel opgenomen zijn binnen de afbakeningslijn maar waarvoor geen deelproject is opgenomen. Daar blijft het gewestplan en de BPA's en APA gelden. Daarnaast worden de hieronder per deelproject opgesomde verkavelingen opgeheven. Voor deze deelprojecten is in de tabel ook opgenomen dat het gewestplan en desgevallend de BPA's worden opgeheven.

Deelproject	Gewestplan	BPA/APA	Verkaveling
1A. Wolfput	X	Geen	1. V 570 (4.08.1971) 2. V580 (23.01.1974) 3. V1066 (11.02.1992)
1E. Holstraat	X	Holstraat (MB 15.12.'77)	1. V 514 (20.06.1963) 2. V596 (29.08.1975) 3. V542 ( 28.02.1967)
1F. Achtendries 3	X	Achtendries 3 (MB 25.08.1988)	1. V868 (7.07.1983)
1G. Achtendries 2	X	Achtendries 2 (MB 28.04.1977)	1. V800 ( 10.11.1980)
1F. Achtendries 1	X	Achtendries 1 (MB 23.12.1987)	1. V 591 (5.05.1980) 2. V 820 (6.07.1981)
1I. Oude Bareel	X	Oude Bareel (MB 22.05.1997)	1. V 588 (19.06.1974) 2. V2105 (01.10.1998)
1J. Syngemkouter	X	Syngemkouter (MB 30.03.1983)	V746 (13.08.1979)
1K. Westveld A	X	Westveld A (MB 13.04.1988)	V569 (11.09.1969)
1K. Westveld B	X	Westveld B (MB 13.04.1988)	V816 (6.04.1981)
1M. Nijverheidskaai	X	Nijverheidskaai (MB 9.06.1962)	V503 (5.07.1962)
1N. St-Denijs-W. dorp	X	St-Denijs-Westrem Dorp (11.02.94)	V1089 (22.04.1993)
10. Schansakker	X	Schansakker (MB 6.06.1986)	
2D. Hollebeekwijk	X		V553 (12.05.1971)
3A. R4/N70 Oostakker N	X	APA Lochristi	V585 (14.08.1974) V527 (15.09.1975) V503 (7.11.1962)
3D. R4 Merelbeke	X	Geen	V713 (21.10.1977)
3F. Domo		Kanaal van Zwijnaarde (MB 22.06.1994)	
4. R4 Oost knooppunt 33	X	BPA Schansakker (MB 6.06.1986)	V1241 (23.05.2002)
6A. Vliegveld Oostakker-Lochristi	X	APA Lochristi BPA Crematorium (MB 29.11.1985)	

## 14 Voorkooprecht

Aangezien het verwerven van gronden door de overheid essentieel is in functie van de realisatie van bepaalde bestemmingen in een aantal deelprojecten, wordt voor deze gebieden een recht van voorkoop gevestigd zoals bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Het betreft het woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein in het deelproject Gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Merelbeke, het Gemengd regionaal bedrijventerrein 't Eilandje en de portalen, de boskernen, de natte natuurgebieden, de kasteelparkgebieden, het gebied voor wetenschapspark, het randstedelijk woongebied en het bufferbosgebied binnen de Groenpool Parkbos.

Deelproject	Bestemming / deelgebied	Rangorde voor toepassing
3D. Gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Merelbeke	Art. 2. Woongebied met nabestemming regionaal bedrijventerrein	1. gemeente Merelbeke
3E. Gemengd regionaal bedrijventerrein 't Eilandje	Deelgebied noord	1. provincie, m.i.v. de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM) 2. stad Gent, m.i.v. het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB) 3. Vlaams Gewest
	Deelgebied zuid	1. provincie 2. stad Gent, m.i.v. het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB)
6C. Groenpool Parkbos	Art. 1. Portaal (overdruk)	1. Vlaams Gewest 2. gemeente 3. provincie
	Art. 2. Boskerngebied	1. Vlaams Gewest 2. provincie 3. gemeente
	Art. 3. Nat natuurgebied	1. Vlaams Gewest 2. provincie 3. gemeente
	Art. 4. Kasteelparkgebied	1. Vlaams Gewest 2. provincie 3. gemeente
	Art. 5. Gebied voor wetenschapspark	1. stad Gent en/of AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent 2. Vlaams Gewest
	Art. 8. Randstedelijk woongebied	1. stad Gent
	Art. 10. bufferbosgebied	1. Vlaams Gewest 2. provincie 3. gemeente

## Bijlage A. Structuurschetsen

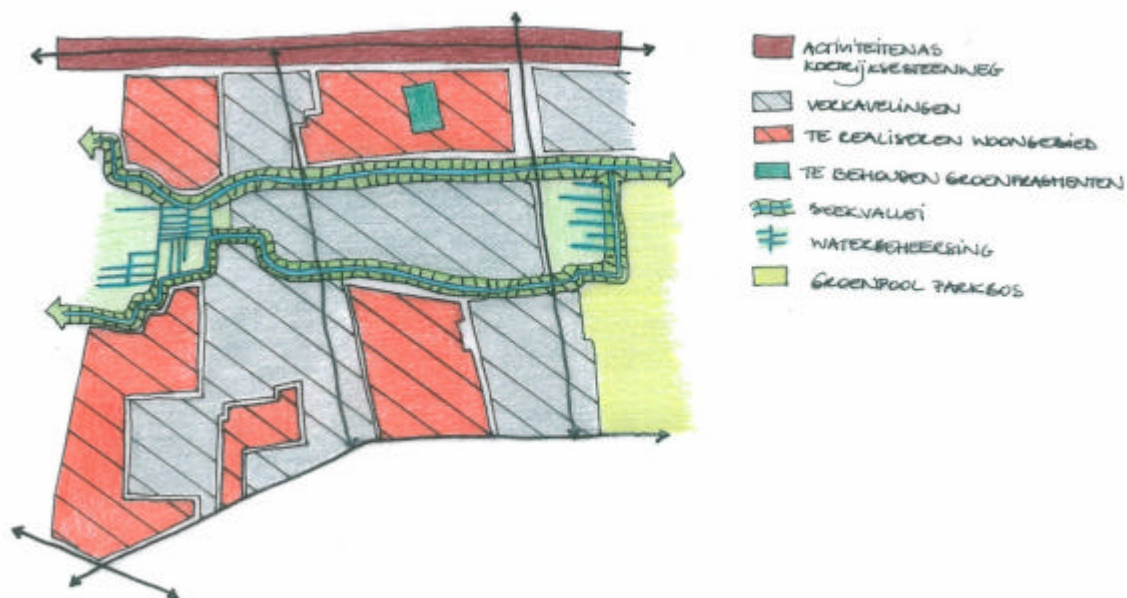
Bij de bespreking van de verschillende deelprojecten in deze toelichtingsnota is steeds een visie geponeerd betreffende de gewenste ruimtelijke structuur van het betreffende deelgebied. Deze visie werd vervolgens vertaald naar ruimtelijke concepten voor de ruimtelijke ontwikkeling. De ruimtelijke concepten worden beschouwd als de sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied.

Louter informatief zijn deze visie- en conceptelementen in de voorontwerpfase van dit RUP voor bepaalde deelprojecten samengebracht in een structuurschets. Deze structuurschets geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het betreffende gebied. De schets heeft een informatief karakter en moet niet als een concreet te realiseren inrichtingsplan gelezen worden

### A.1 Randstedelijk woongebied Moerkensheide (plan 12 – De Pinte)



## A.2 Randstedelijk woongebied Hoog-Latem (plan 13 – Sint-Martens-Latem)



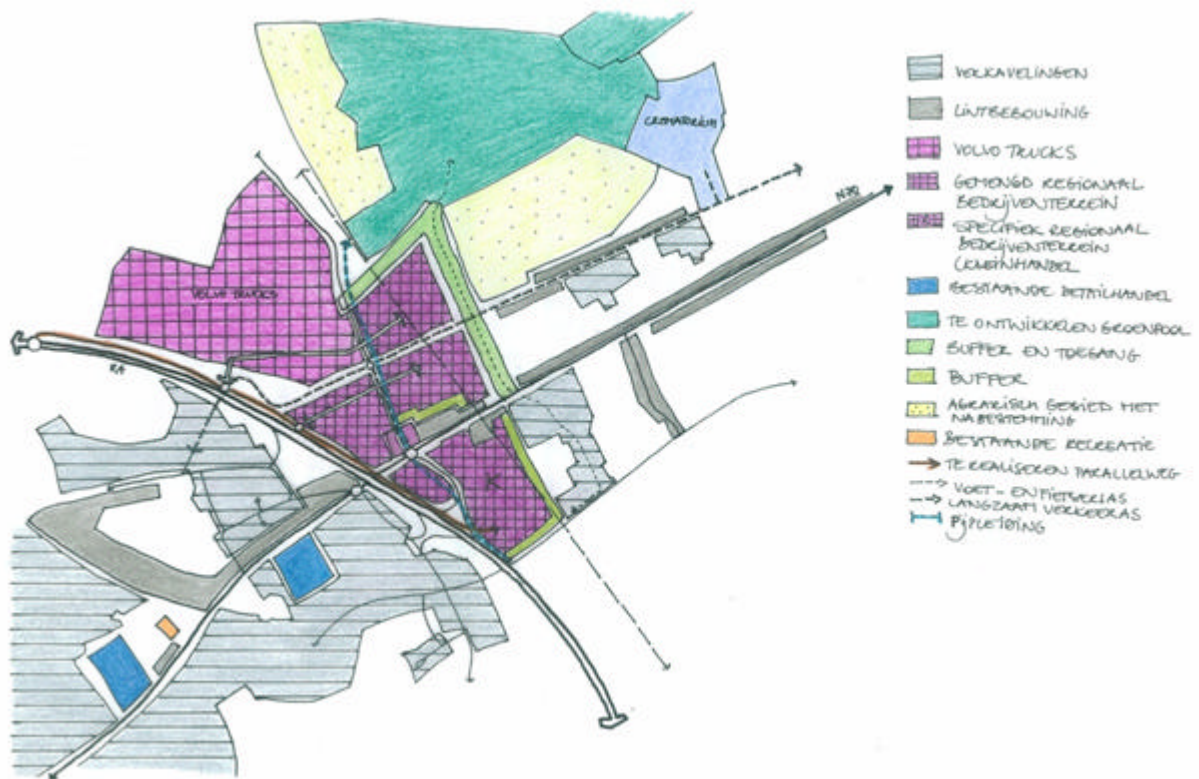
## A.3 Randstedelijk woongebied Belzele (plan 14 – Evergem)



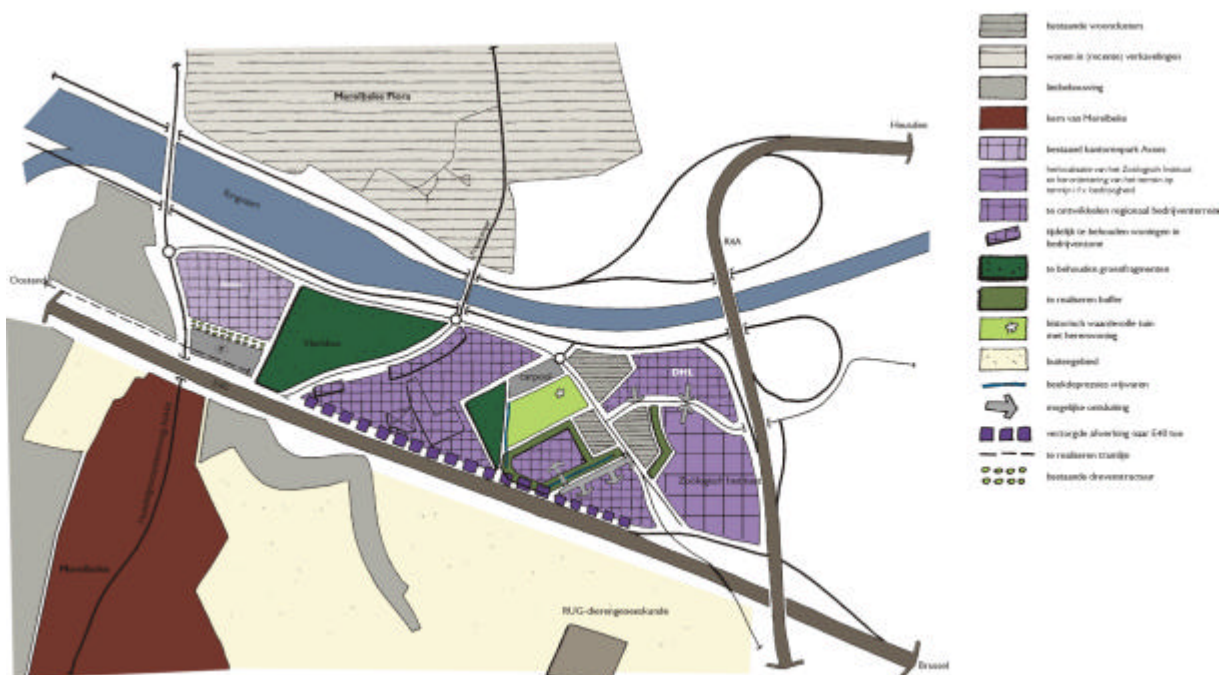


#### A.4 Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N70 Oostakker noord (plan 18 – Oostakker, Gent)

Specifiek regionaal bedrijventerrein: kleinhandelszone R4/N70 Oostakker zuid (plan 18 – Oostakker, Gent)



#### A.6 Gemengd regionaal bedrijventerrein R4 Merelbeke (plan 20 – Merelbeke)



## A.7 Gemengd regionaal bedrijventerrein 't Eilandje (plan 21 – Zwijnaarde, Gent)

