STAD GENT

DIENST STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE PLANNING





GEMEENTELIJK

RUIMTELIJK

UITVOERINGSPLAN



nr 169 THEMATISCH RUP GROEN

STARTNOTA

Gent Centrum - deel 3

GENT CENTRUM

DEEL 1

DEEL 2

DEEL 3

DEEL 4

DEEL 5

GENT CENTRUM: deel 3

Désiré Fiévéstraat

Sint-Antoniuskaai

Willem de Beersteeg

Ham

Sint-Antoniuskaai

Krommewal

Akkerstraat

Emile Braunplein - the green

Coyendanspark

Annociadenstraat

Apostelhuizen

Lindenleipark

Algemene stedenbouwkundige voorschriften

De stedenbouwkundige voorschriften bestaan uit een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften', een deel 'algemene stedenbouwkundige voorschriften per bestemming' en een deel 'bijzondere voorschriften'. De algemene voorschriften gelden in de mate dat de bijzondere voorschriften geen afwijkende regels voorzien.

De onderstaande algemene voorschriften gelden voor alle deelgebieden die onder deze deelgemeente vallen.

WIJZE VAN METEN EN GEHANTEERDE BEGRIPPEN

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

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

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

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

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

uithangborden: Uithangborden verwijzen naar de ter plekke uitgeoefende activiteit.

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

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Niet toegelaten handelingen

In het volledige plangebied zijn volgende handelingen verboden:

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

Uithangborden

In het RUP zijn enkel niet-verlichte uithangborden met een maximale oppervlakte van 1m² toegelaten ten behoeve van een in een gebouw uitgeoefende functie of activiteit en bevestigd aan een bestaand gebouw. Vrijstaande uithangborden of reclame-inrichtingen zijn niet toegelaten.

waterbeheersingswerken

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

ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN PER ZONE, OVERDRUK OF SYMBOLISCHE AANDUIDING

zone voor park (P)

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

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

zone voor begraafpark (BP)

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

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

zone voor bos (B)

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

	kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van het bos en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. De principes van natuurtechnische milieubouw worden hierbij gehanteerd. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in kader van een goedgekeurd bosbeheerplan of landschapsbeheerplan.	
Beheer	Het boskarakter moet beschermd en versterkt worden. Het beheer en de aanplant van nieuw bos moet met respect voor de ruimtelijke samenhang, de landschapswaarden, natuurwaarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren. Het bosdecreet is hierbij van toepassing. De hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van een bos. Het kappen van bomen is bijgevolg enkel toegelaten in kader van een goedgekeurd bosbeheerplan of indien dit noodzakelijk is (bijvoorbeeld door acuut gevaar of ziekte). Nieuwe beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaan steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd bosbeheerplan.	**Inrichtingsvoorschriften** Worden aangevuld

zone voor natuur (N)

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

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

zone voor parkachtige tuin (PT)

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bestemming	Binnen het bebouwd weefsel bevinden zich een aantal tuinen die als open, groene ruimtes functioneren. Deze waardevolle en parkachtige tuinen zijn belangrijk als groene long in het bebouwd weefsel of als groene stapsteen tussen grotere groengebieden. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de waardevolle tuinen. De ecologische, landschappelijke en/of erfgoedwaarde van deze groengebieden moeten behouden en versterkt worden. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw en landschapszorg toegelaten. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn mogelijk voor zover de ruimtelijke samenhang van het gebied, de cultuurhistorische waarden, de horticulturele landschapswaarden en de natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	**Bestemmingsvoorschriften** Worden aangevuld
Inrichting	Nieuwe bebouwing is niet toegelaten in de zone voor waardevolle tuin met uitzondering van één of meerdere bijgebouwen met een gezamenlijke maximum oppervlakte van 40m² per perceel. Deze bijgebouwen mogen maximum 3,5m hoog zijn en staan steeds in functie van het beheer van de tuin of in functie van het normale tuingebruik. Het gaat bijvoorbeeld over een tuinberging, speeltoestel, kippenhok enz. Verharding wordt vermeden omwille van het groene karakter van de zone en in functie van de natuurlijke infiltratie van hemelwater. Verhardingen moeten bijgevolg beperkt blijven tot het noodzakelijke minimum en moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Volle verharding is niet toegelaten. Gemotoriseerd verkeer wordt uit de tuinzone geweerd. Nieuwe parkeervoorzieningen zijn niet toegelaten.	**Bebouwing en constructies** Worden aangevuld
Beheer	Het natuurlijke karakter moet beschermd en versterkt worden. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de eventuele erfgoedwaarden van het perceel. De (her)aanleg en beheer moet met respect voor de ruimtelijke samenhang de landschapswaarden, natuurwaarden, horticulturele waarden en de eventuele cultuurhistorische waarden gebeuren. De hoogstammige bomen zijn een essentieel onderdeel van de waardevolle tuin. Indien het vellen van een hoogstam noodzakelijk is (vb. zieke boom, …), moet deze vervangen worden door een inheemse boom die kan uitgroeien tot een duurzame boom. Vanuit het behoud van het cultuurhistorisch karakter van het park kan hiervan plaatselijk afgeweken worden. Indien er bestaande waardevolle vegetatie-, cultuurhistorische of landschapselementen aanwezig zijn, moeten deze behouden blijven.	**Inrichtingsvoorschriften** Worden aangevuld

zone voor landbouw (LDB)

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

zoekzone voor agrarisch gebied (LDB) - overdruk

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

deelgebied Gent centrum – Akkerstraat

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het deelgebied is gelegen in de Akkerstraat, een zijstraat van Coupure Rechts in de binnenstad. De contour van het deelgebied komt overeen met een kadastraal perceel waarop een bestaand bosje is gelegen. Het perceel grenst aan de noordzijde aan de Akkerstraat en wordt aan de andere zijden begrenst door bijgebouwen in het binnengebied tussen Coupure Rechts, Rasphuisstraat en Akkerstraat.

2. ruimtelijke context

Het bosje is gelegen in de binnenstad in een sterk verdichte omgeving. De nabije buurt wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen. Het aanpalende braakliggende perceel maakt geen deel uit van het RUP groen en kan nog verder aangesneden worden in functie van woningen.



Figuur 1: zicht op braakliggend perceel met achterliggend bosje (foto Google Maps augustus 2014)

Het volledige perceel is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat). Het perceel is bebost.



Het betreft een bestaand waardevol bos. Het deelgebied heeft een oppervlakte van 0,37 ha en is in private eigendom.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het bosje bestaat uit een dichte beplanting en is volledig omgeven door een muur en hekwerk aan de straatzijde. Het private groengebied is dan ook niet toegankelijk.

De zuidelijke grens van het kadastraal perceel is grillig en maakt een “uitsprong”. Volgens het kadaster is deze uitsprong bebouwd, maar volgens de luchtfoto is dit niet het geval. De contour van het RUP groen volgt het kadastrale perceel.

4. bestaande juridische toestand

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

Het bosje in de Akkerstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Sint-Michiels. Voor het deelgebied zijn drie verschillende bestemmingen van toepassing:
- zone B voor woningen en tuinen
- zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen
- zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Aan de overzijde van de Akkerstraat zijn een aantal panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het bosje aangeduid in een opportuniteitszone voor een wijkpark.

Voor de ontwikkeling van de aanpalende gronden zijn momenteel door een aantal ontwikkelaars verschillende ontwerpen in opmaak.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

In het huidig BPA is het bestaande bosje voor een deel aangeduid als een te behouden open ruimte. De herbestemming naar “zone voor bos” in voorliggend RUP groen heeft echter de bedoeling om het volledige bosje te beschermen en te behouden. De aanduiding in het BPA als te behouden open ruimte is immers niet in overeenstemming met de huidige situatie, waar het volledige bosje een belangrijke waarde heeft. In een dense woonomgeving in de stad en in dergelijke smalle straat heeft dit bosje veel kwaliteiten inzake zuurstof, wateropvang, klimaatbeheersing en welzijn. In die zin kan niet verantwoord worden dat deze hoogstammige bomen gerooid zouden worden en het groengebied zou verdwijnen.

Hoewel dit niet afgedwongen wordt, wordt bij voorkeur het bosje toegankelijk voor de omwonenden. Het bosje ligt in een omgeving met weinig toegankelijke groengebieden. De omgeving is dan ook aangeduid als

“opportuniteitszone voor een wijkpark”. Hoewel het bosje niet de functie van een wijkpark kan vervullen, omdat het te klein is en omdat het niet wenselijk is hier bomen te rooien in functie van een inrichting met speeltoestellen, multifunctionele pleintjes enz. zou het openstellen ervan een grote meerwaarde betekenen. Dit is zeker het geval indien de aanpalende gronden ontwikkeld zouden worden in functie van bijkomende woningen.

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

7. uitvoering van het RUP

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

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

8. register planbaten en planschade

De wijziging van het BPA heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het perceel te bebouwen, wat in de huidige situatie wel gedeeltelijk mogelijk is. Dit betekent dat de eigenaar een procedure kan opstarten om planschade te bekomen voor de delen die nu bebouwbaar zijn.

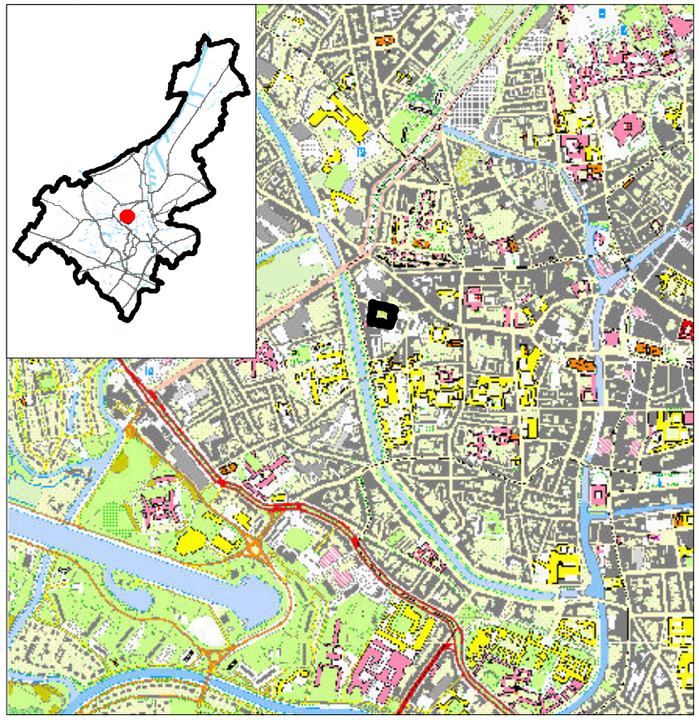
De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

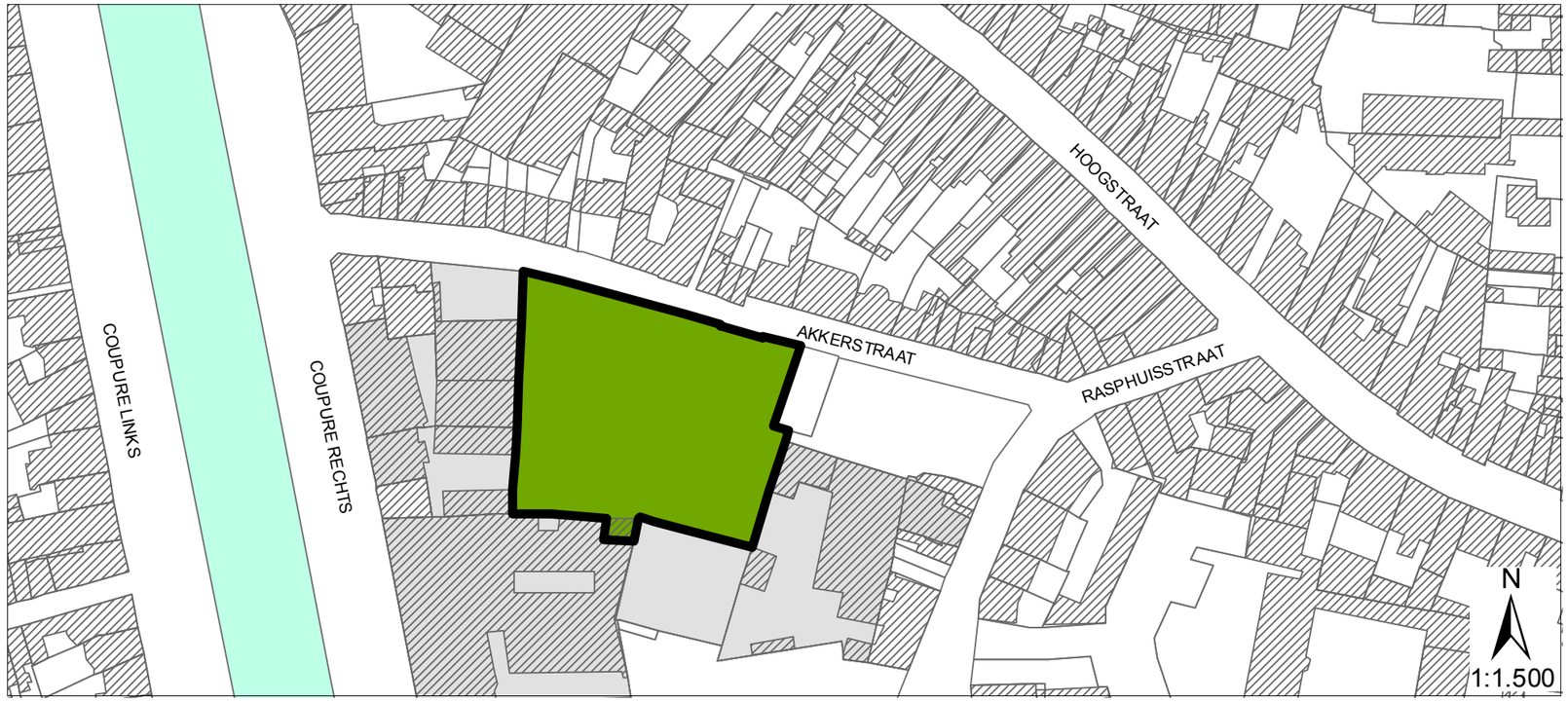
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Binnenstad, deel Sint-Michiels strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- zone B voor woningen en tuinen
- zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen
- zone voor waardevolle tuinen en open ruimten.

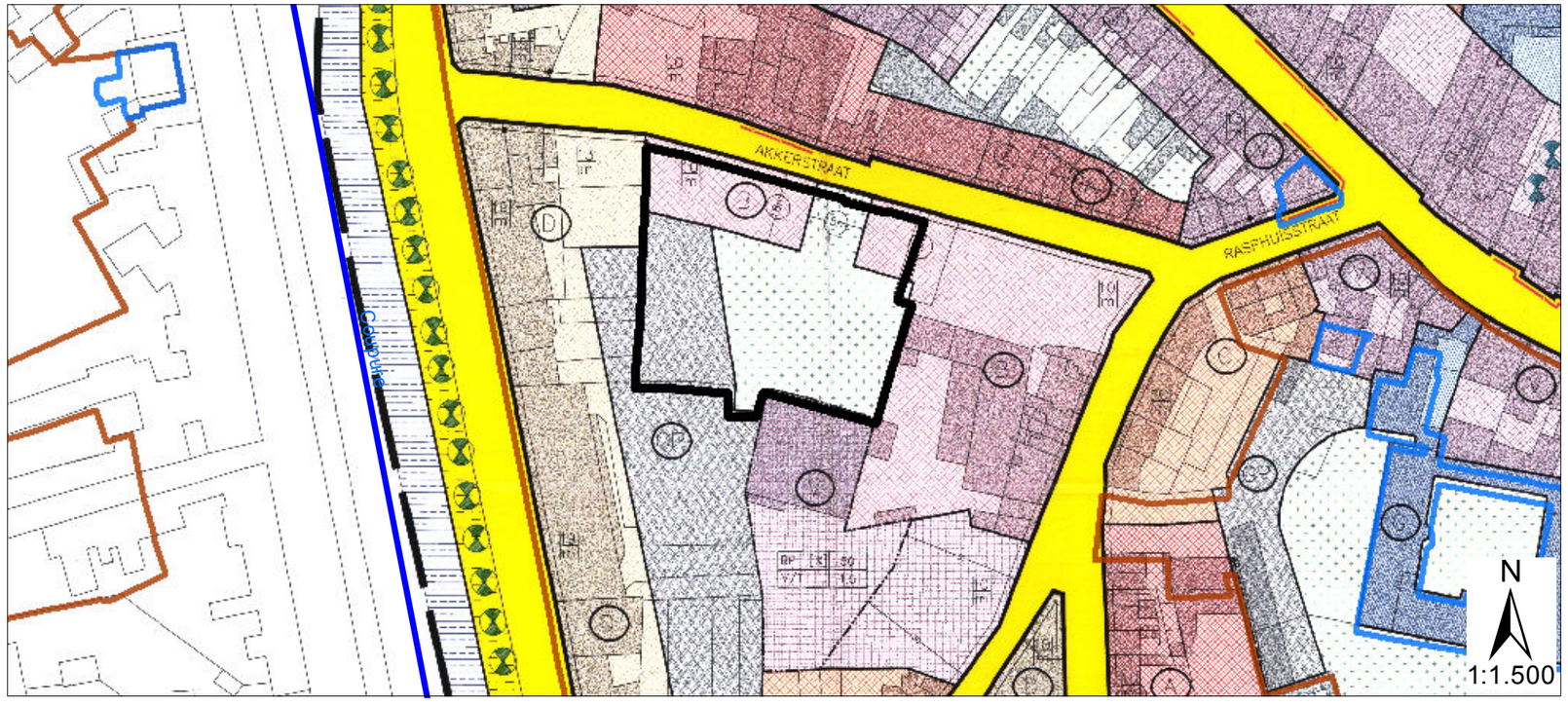
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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





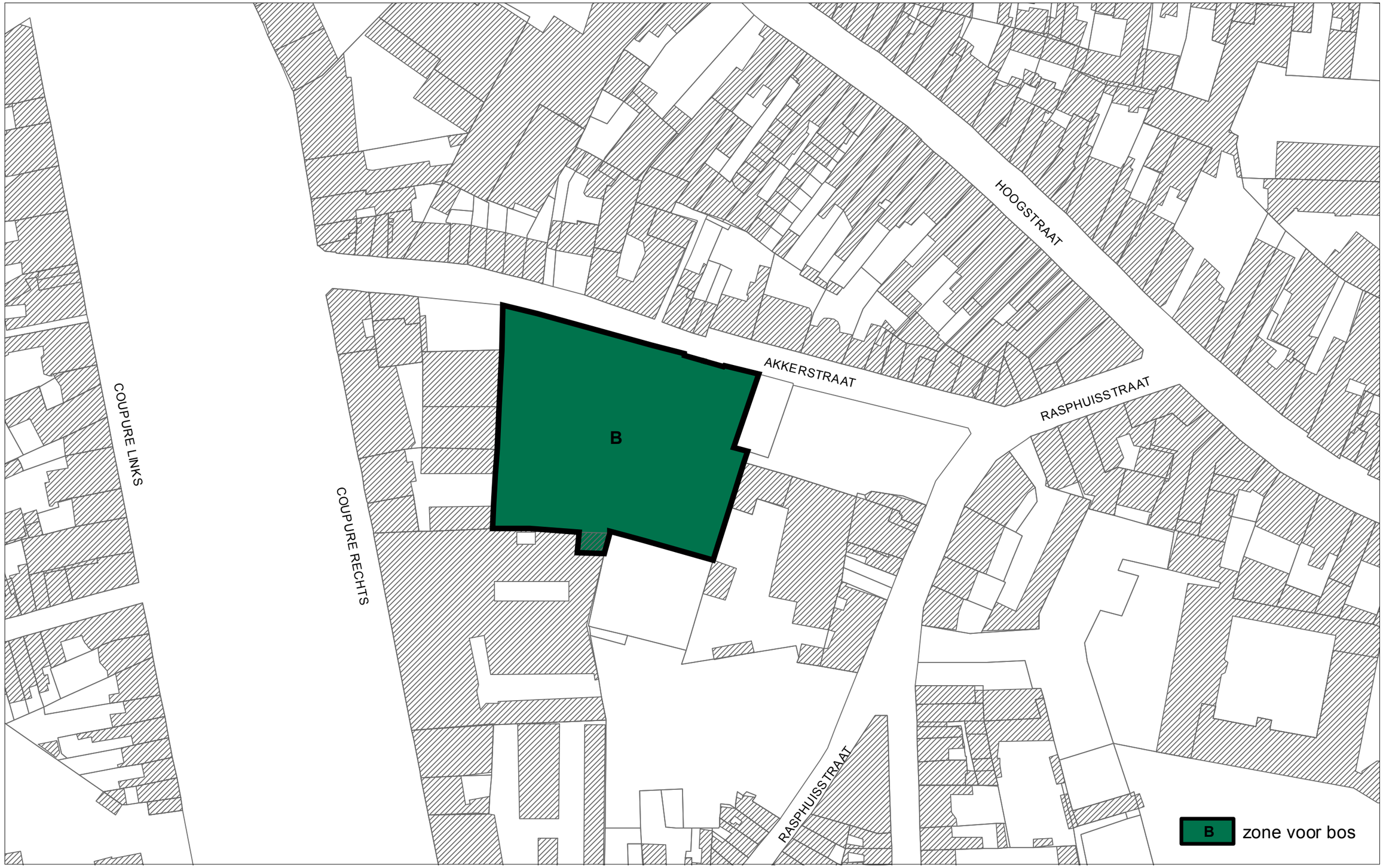




Deelgebied Gent Centrum - Akkerstraat

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand BPA BINNENSTAD - DEEL ST-MICHIELS



Deelgebied Gent Centrum - Akkerstraat

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

deelgebied Gent centrum – Annonciadenstraat

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het deelgebied is gelegen op de hoek Annonciadenstraat – Papegaaistraat – Twaalfkameren. Op de kop van de woningen in de Papegaaistraat is een groenzone aangelegd.

Het deelgebied betreft een apart kadastraal perceel en wordt begrensd door een aanpalende woning in de Papegaaistraat en omliggende wegenis.

2. ruimtelijke context

De nabije omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen met kleine of geen tuinen. Het omliggende openbaar domein werd recent heraangelegd, het deelgebied wordt afgebakend door het trottoir, een fietsenparking en autoparkeerplaatsen.

Het aanpalende pand heeft een blinde gevel die paalt aan het groengebied. Hierop is een muurschildering aanwezig.



Figuur 1: zicht op het deelgebied vanuit Twaalfkameren (Google Maps augustus 2014)

Het perceel is aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.



Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 62m². Het perceel is in private eigendom, er lopen onderhandelingen om het perceel over te dragen naar de Stad Gent. De eigenaar is bereid het perceel te schenken aan de Stad op (bindende) voorwaarde dat dit een openbaar groengebied blijft.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het parkje bestaat uit halfverharding omringd door een pergolastructuur.

4. bestaande juridische toestand

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

Het groengebied is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Coupure. Voor het deelgebied is volgende bestemming van toepassing:
- multifunctionele zone klasse 1.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

De aanpalende zijgevel van de woning gelegen in Papegaaistraat 1 is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (ID 217076) als “zijgevel met reclamemuurschilderingen voor La Renova en Teinture l’Alsacienne”.

5. Planningscontext

Het groene eiland werd aangelegd op privaat initiatief.

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

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een gerealiseerd en bestaand parkje dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om deze groengebiedjes, hoe klein ook, planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

Het parkje is aangelegd door de private eigenaar die geen intentie heeft om het perceel te bebouwen. Ook de aanleg van het omliggende openbaar domein is erop gericht het parkje als open ruimte te behouden. Bovendien blijft hierdoor het zicht op de historische gevelschildering van het aanpalende pand behouden. Dit perceel is nooit bebouwd geweest.

Hoe klein deze groenstructuur ook is, het vormt een groene long in een verstedelijkte omgeving. Het staat in voor waterberging, zuurstof en klimaatbeheersing. Het vormt een rustplek in de straat. In die zin is het aangewezen dit groene eiland als dusdanig te behouden.

Tot slot is de private eigenaar bereid dit perceel te schenken aan de Stad Gent, op voorwaarde dat dit openbaar groengebied blijft. Door de opname van dit deelgebied in het thematisch RUP groen wordt de bestemming als

openbare groenzone planologisch verankerd. Op die manier heeft de huidige eigenaar de garantie (ook op langere termijn) dat dit openbaar groen blijft.

Er zijn voor dit deelgebied geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig.

7. uitvoering van het RUP

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

Het perceel is in private handen, er zijn onderhandelingen lopende om het perceel naar de Stad Gent over te dragen. De eigenaar wil het perceel schenken aan de Stad Gent onder (bindende) voorwaarde dat dit perceel openbaar groengebied blijft. Met de opname van dit deelgebied in het RUP groen, wordt deze voorwaarde kracht bij gezet.

8. register planbaten en planschade

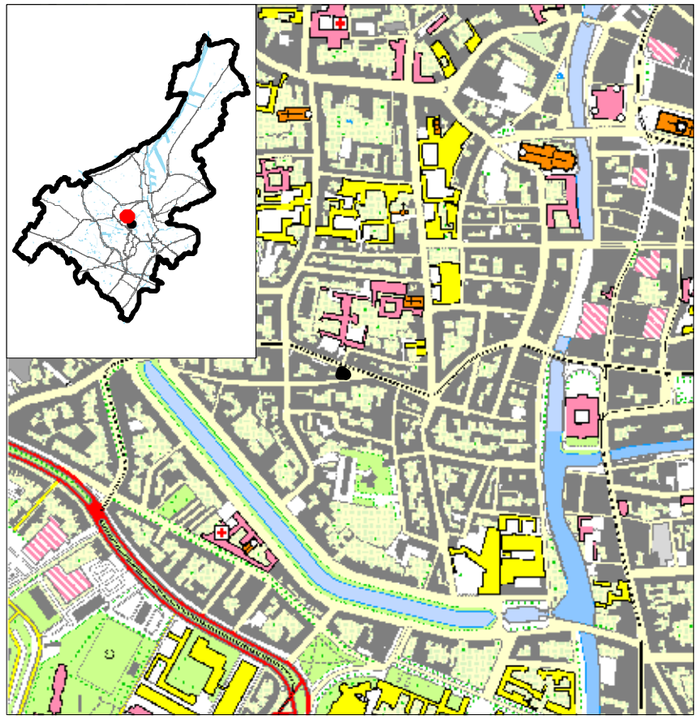
De wijziging van het BPA heeft in theorie tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt het om het perceel te bebouwen, wat in de huidige situatie wel nog mogelijk is. Dit betekent dat de eigenaar in theorie een procedure kan opstarten om planschade te bekomen. De eigenaar heeft echter in het verleden al te kennen gegeven dat hij geen intentie heeft om het perceel te bebouwen.

De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

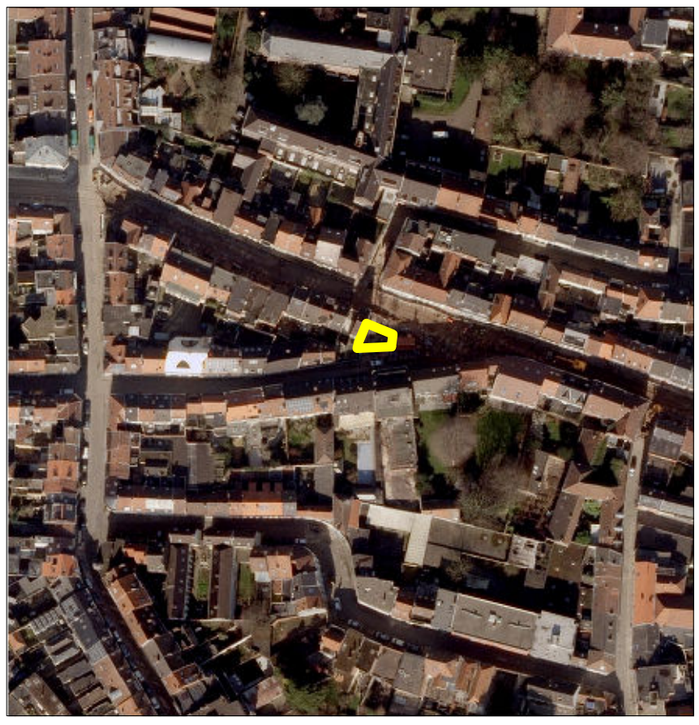
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

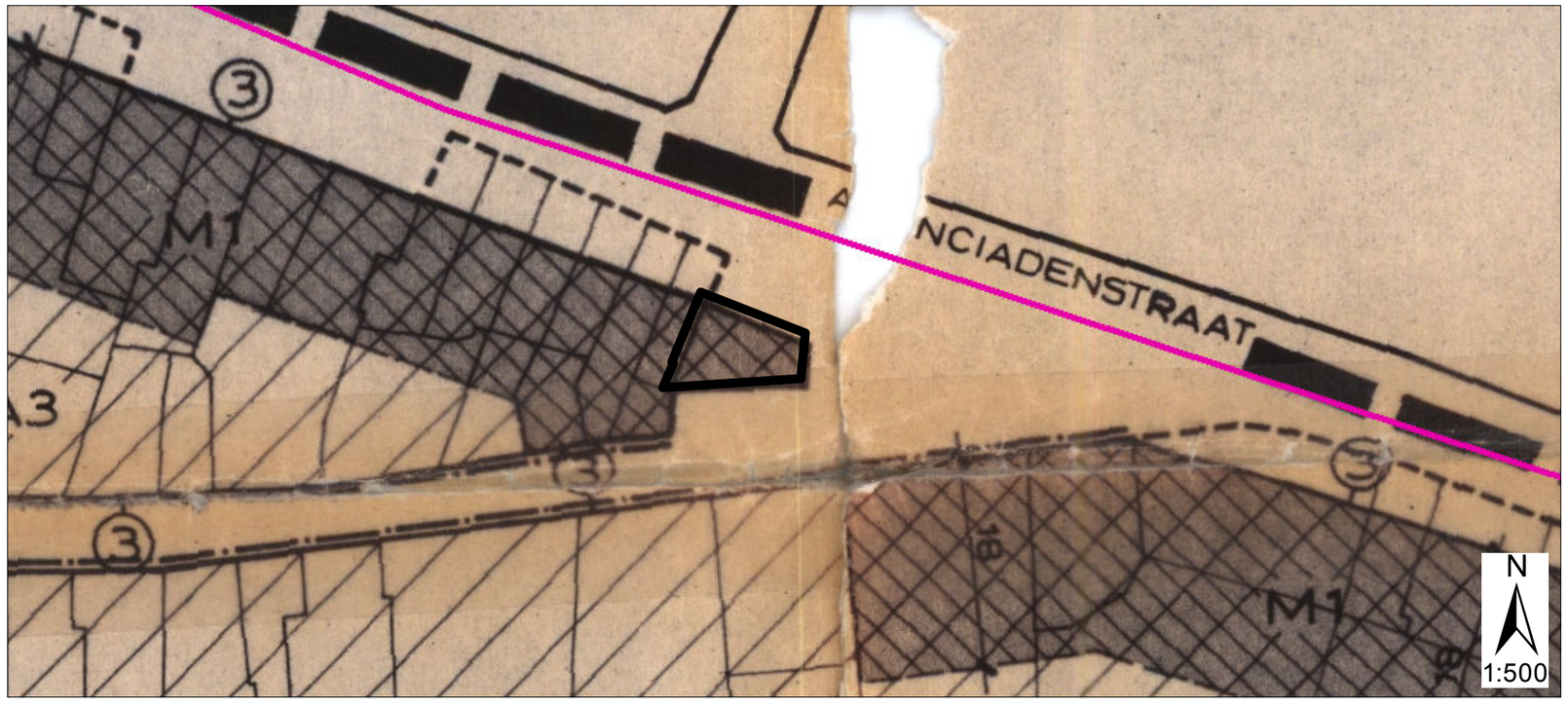
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- multifunctionele zone, klasse 1.

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









Deelgebied Gent Centrum - Annonciadenstraat

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand BPA BINNENSTAD - DEEL COUPURE



Deelgebied Gent Centrum -Annonciadenstraat

Kaart 2. Grafisch plan

deelgebied Gent centrum – Apostelhuizen

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het deelgebied is gelegen langs Apostelhuizen, een straat parallel met de Koepoortkaai en de Keizer Karelstraat, in de binnenstad. De contour van het deelgebied komt overeen met het bestaande verwilderde bosje. Aan de rechtse zijde wordt het deelgebied afgebakend door de inrit naar de ondergrondse parking bij de aanpalende meergezinswoningen. Ten opzichte van de bebouwing aan de linkse zijde wordt een afstand van 3m gevrijwaard. Ten opzichte van de achterzijde van de meergezinswoningen langs de Koepoortkaai wordt een afstand van 6m gevrijwaard. Dit betekent dat de bestaande achtertuintjes en ontsluitingspaden buiten de contour van het RUP groen wordt gehouden.

2. ruimtelijke context

Het verwilderde groengebied is gelegen in de binnenstad in een sterk verdichte omgeving. De nabije buurt wordt gekenmerkt door meergezinswoningen. Aan de overzijde van de straat bevindt zich het scholencomplex Sint-Bavo.



Figuur 1: zicht vanuit Apostelhuizen (Google Maps augustus 2014)

Het groengebied is op de biologische waarderingskaart (2014) aangeduid als zeer waardevol. Het is opgenomen als natte ruigte met moerasspirea (hf). In tweede orde is het aangeduid als vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem (sf) en stilstaand water, eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen) (ae).

Het groengebied is aangeduid als een verboden te wijzigen vegetatie (hf: natte ruigte met moerasspirea).



Het betreft een bestaande waardevol natuur- en bosgebied. Het verruigd bosje heeft een oppervlakte van 0,21 ha en is private eigendom.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het groengebied bestaat uit een verruigde zone die spontaan ontwikkelde. Ter hoogte van de straat is het gebied afgesloten door middel van een begroeide draadafsluiting. Het gebied is wel toegankelijk vanuit de achterliggende meergezinswoning.

4. bestaande juridische toestand

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

De ruigte langs Apostelhuizen is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA Binnenstad, deel Zuid. Voor het deelgebied is volgende bestemming van toepassing:
- zone D voor woningen en tuinen.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

5. Planningscontext

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

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

In het huidig BPA is het bestaande bosje voor een deel aangeduid als een te bebouwen zone. Ondertussen is de natuurwaarde op dit perceel in die mate toegenomen dat zich een verboden te wijzigen vegetatie ontwikkelde. Dit is een natuurlijke of half-natuurlijke begroeiing met spontaan gevestigde kruid-, struweel- en

bosbegroeiingen. Specifiek op deze locatie betreft het een moerasachtige vegetatie en die is geklasseerd als verboden te wijzigen. In die zin is het op dit moment enkel mogelijk om dit gebied te bebouwen mits het bekomen van een natuurvergunning. Gezien de bestemming (momenteel een zone voor wonen) voor het ruimere gebied reeds gerealiseerd is, en voorliggende zone eerder als buitenruimte bij het appartementsgebouw functioneert, is het niet evident om hier een natuurvergunning voor te verkrijgen.

Los van bovenstaande juridische beperking, vormt de ruigte een kwaliteit in deze stedelijke omgeving op vlak van lucht, water, klimaatbeheersing en welzijn. In die zin kan niet verantwoord worden dat de spontaan ontwikkelde natuur bebouwd zou worden.

Om meer rechtszekerheid en duidelijkheid te scheppen is het daarom aangewezen de bestemming van dit groengebied aan te passen naar “zone voor natuur”.

Algemeen wordt ten opzichte van de bestaande bebouwing een afstand gevrijwaard van 3m zodat de noodzakelijke werken in functie van brandveiligheid, toegankelijkheid of aanpassingen in functie van energiebesparing nog steeds mogelijk zijn. Ter hoogte van de achterzijde van de meergezinswoning langs de Koepoortkaai wordt 6m gevrijwaard, omwille van voorgaande redenen en om de bestaande achtertuintjes en ontsluitingspaden te vrijwaren.

7. uitvoering van het RUP

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

Het groengebied is in private handen. Indien de eigenaar afstand zou willen doen van deze zone, is de Stad Gent bereid om een aankoop te overwegen. In die zin wordt het perceel aangeduid als een gebied waar recht van voorkoop voor de Stad Gent van toepassing is.

8. register planbaten en planschade

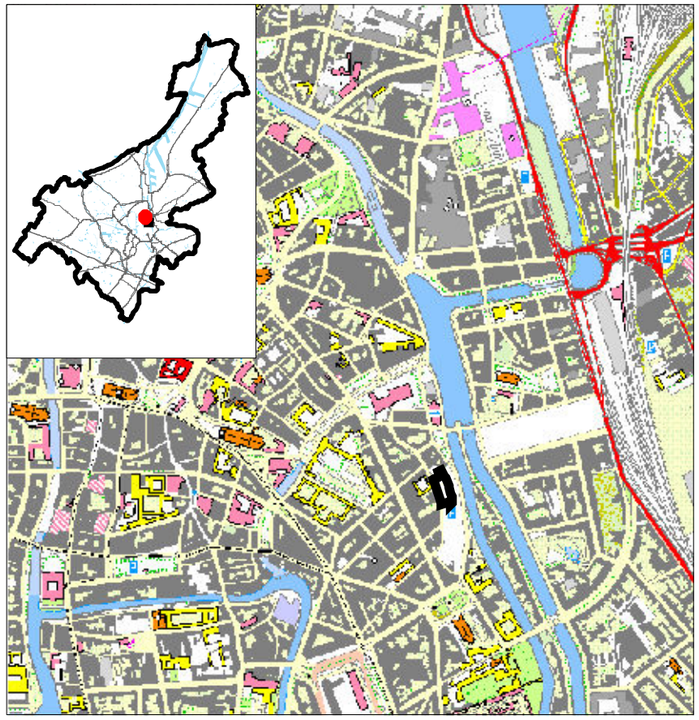
De wijziging van het BPA heeft tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt het om het perceel te bebouwen. Indien voldaan wordt aan de decretale bepaalde voorwaarden, kunnen de eigenaars planschade vragen.

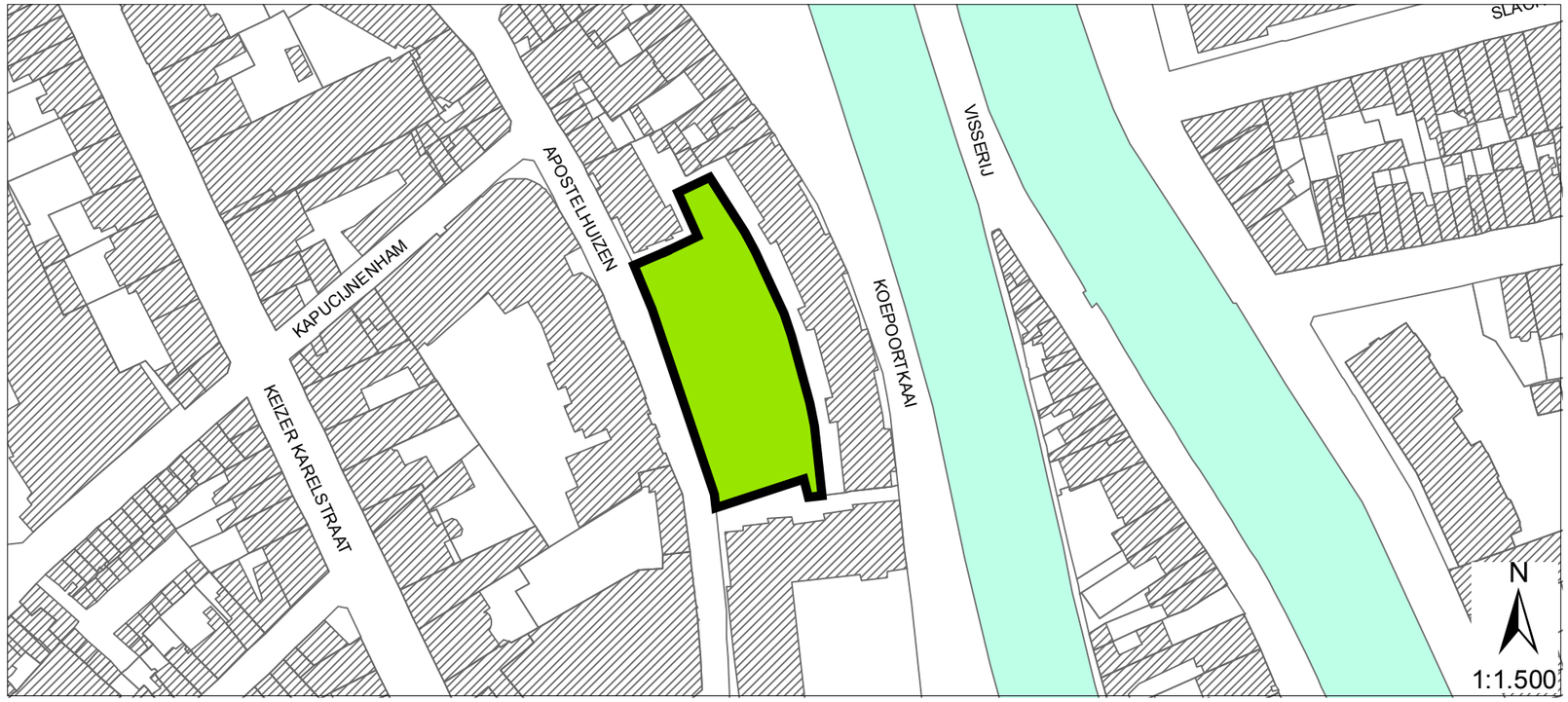
De herbestemming heeft geen planbaten tot gevolg.

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

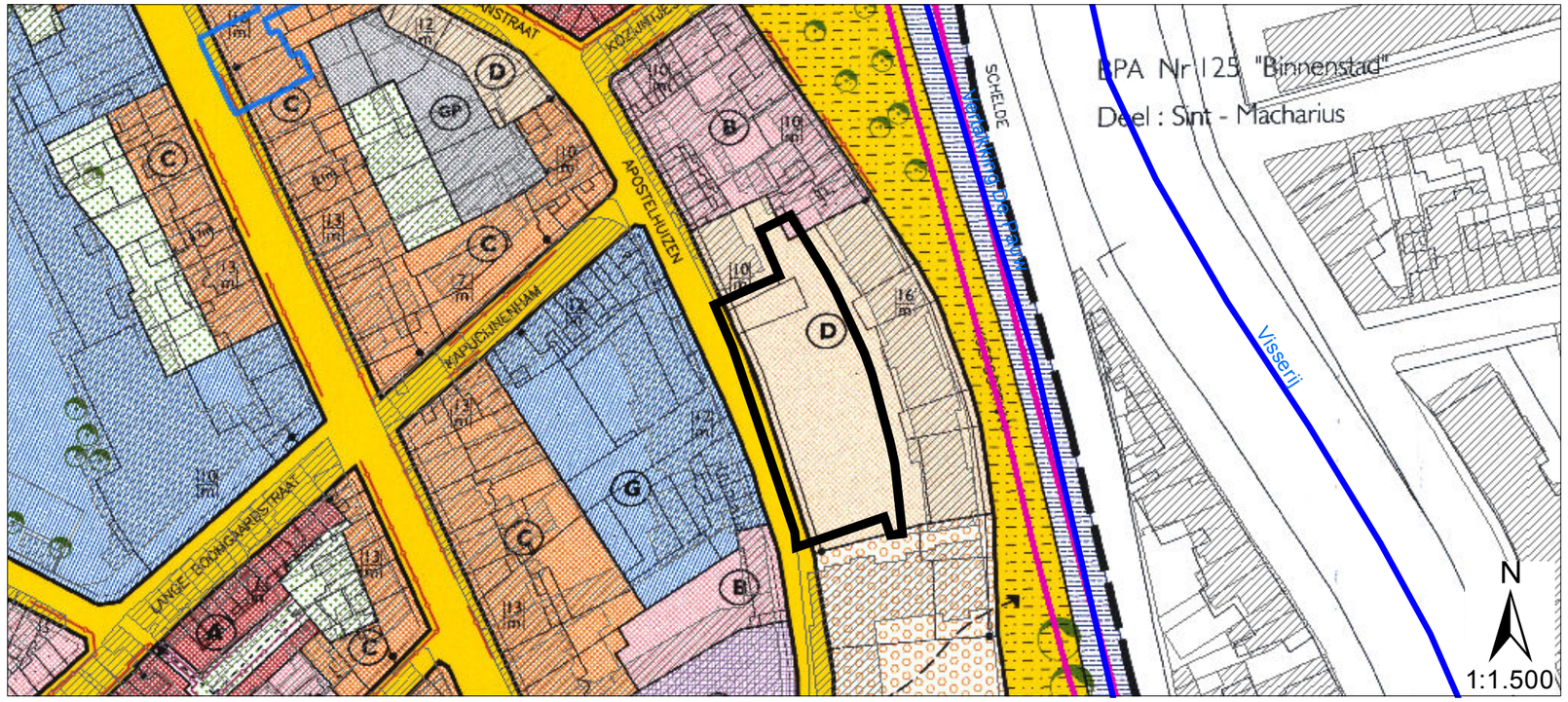
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- zone D voor woningen en tuinen.

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









Deelgebied Gent Centrum - Apostelhuizen

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand BPA BINNENSTAD - DEEL ZUID

N

N zone voor natuur

Deelgebied Gent Centrum - Apostelhuizen

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
RUP Nr.169 "Thematisch RUP Groen"

deelgebied Gent centrum – Coyendanspark

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

het Coyendanspark sluit aan bij de Sint-Baafsabdij in het centrum van Gent, en ligt tussen de Ferdinand Lousbergskaai en het woningbouwcomplex Sint Baafsdorp.

Het deelgebied wordt afgebakend door een perceelsgrens die dwars door het bestaande park loopt. Enkel een strook aansluitend op de private woningenrij langs de Ferdinand Lousbergskaai wordt opgenomen in het thematisch RUP groen.

2. ruimtelijke context

Het Coyendanspark is gelegen op een historische plek voor Gent. Op deze plek bevond zich oorspronkelijk de Sint-Baafsabdij, waarvan slechts een klein gedeelte behouden is gebleven. Op de plek van het huidige park stond de vroegere abdijkerk die in de 16e eeuw door Keizer Karel werd verwoest. Hij richtte hier het “Spaans kasteel” op. Het fort was omgeven door brede verdedigingsgrachten en werd tot in de 17e eeuw door Spanjaarden bewaakt. In de 19e eeuw werd het Spanjaardenkasteel gesloopt.

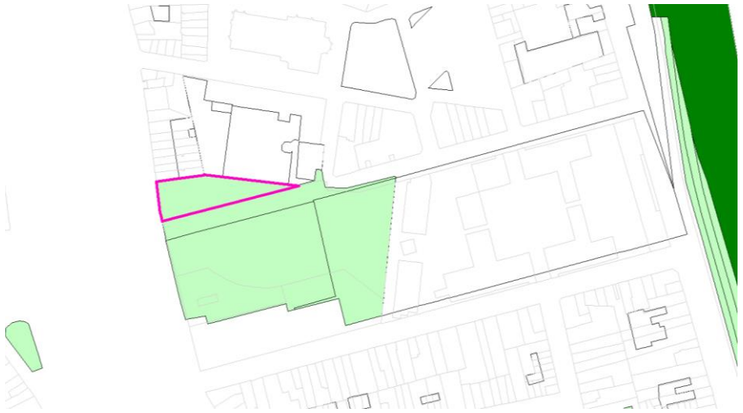


Figuur 1: Ferrariskaart (1771 - 1778)

Het park is aangelegd als herdenking aan de Sint-Baafsabdij. Het grondplan van de kerk in haagbeuk is de hoofdrolspeler in dit park. Het is een herinnering aan de vroegere abdijkerk van de Sint-Baafsabdij.
Naast de kerk is er een grasveld met ruimte om te spelen of een buurtfeest te houden. Het park is lichtjes hellend aangelegd. Het watert af naar een moeraszone, die regenwater opvangt en in de bodem laat infiltreren. Door het witte poortgebouw van het vroegere slachthuis loopt een belangrijke fiets- en wandelas. Door het witte poortgebouw van het vroegere slachthuis loopt een fiets- en wandelpad richting de Dampoort.



Op de biologische waarderingskaart is het Coyendanspark aan geduid als biologisch waardevol park.



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

De muren van de ruïnes van de Sint-Baafskathedraal, palend aan voorliggend deelgebied is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van bedreigde, kwetsbare, gevoelige en/of van bescherming afhankelijke soorten, uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor. De aanduiding kan betekenen dat hier maar één specifieke maar erg bedreigde soort voorkomt, maar kan ook betekenen dat hier verschillende kwetsbare soorten voorkomen.

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,12 ha. Het volledige park heeft een oppervlakte van ca. 1 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het gedeelte binnen het thematisch RUP groen bestaat uit een strakke haagstructuur en snoeivormen die verwijzen naar de vroegere kerk. Ter hoogte van de straat bevindt zich een pleintje in kasseien.
De groenzone is ter hoogte van het deelgebied afgescheiden van de straat door middel van een open hekwerk.

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Coyendanspark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De bestemming van het deelgebied is vastgelegd in het BPA 125 Binnenstad - Sint-Macharius: “zone voor gemeenschapsuitrusting , klasse 2 tuinstrook en binnenkern”.
De onderliggende gewestplanbestemming is “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Het overige gedeelte van het Coyendanspark is bestemd als “zone voor open ruimten en tuinen, klasse 4” volgens het BPA. Het park is met andere woorden gelegen in een groene bestemming, met uitzondering van de spie die in voorliggend RUP wordt herbestemd.

De achterzijde van het deelgebied is onderdeel van het beschermd monument “voormalig Sint-Baafsabdij” (goedgekeurd 28/12/1936).

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het park aangeduid als “wijkpark”.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het deelgebied maakt onlosmakelijk deel uit van het park. De reconstructie van de historische kerk door middel van haagstructuren en snoeivormen, strekt zich ook uit op het deelgebied van het RUP groen. Omwille van de historiek van deze plek (onderdeel van de historische kerk bij de Sint-Baafsabdij) is het ook niet te verantwoorden om dit gebied op lange termijn aan te snijden. Het deelgebied is onlosmakelijk verbonden met de rest van het park en de historische site.

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden in het centrum van Gent. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Er wordt dan ook expliciet gekozen om dit park een planologische bescherming te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om dit groengebied ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

Buiten de RUP-procedure om wordt onderzocht of het mogelijk is het deelgebied op te nemen in het openbaar domein. Op die manier kan de huidige blinde gevel die grenst aan het deelgebied een volwaardige afwerking krijgen.

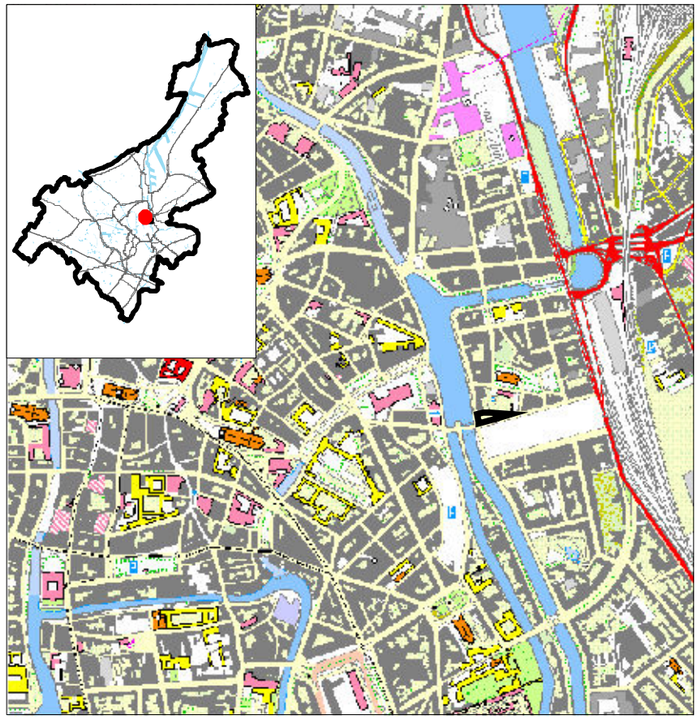
8. register planbaten en planschade

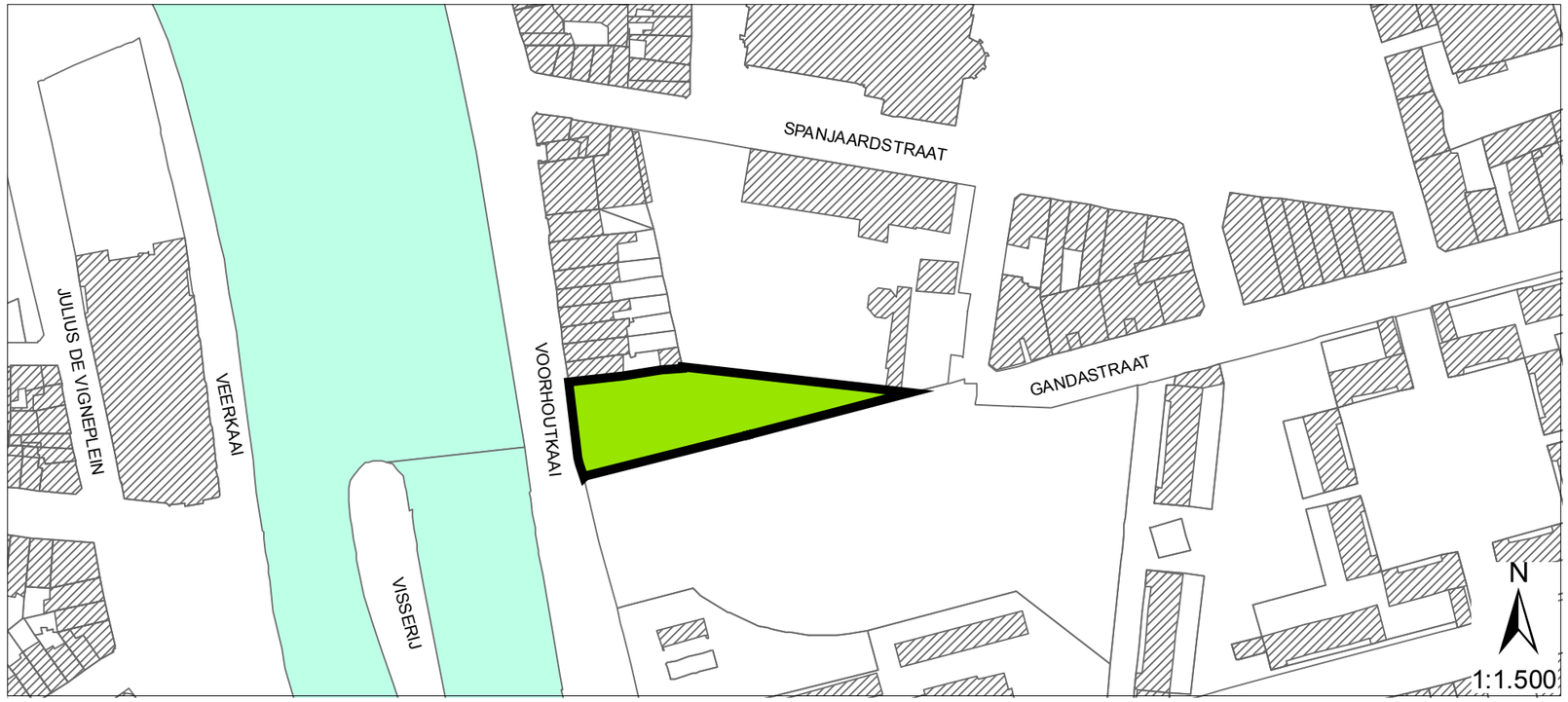
De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg. Gezien het deelgebied in eigendom is van de Stad Gent is geen planschade van toepassing.

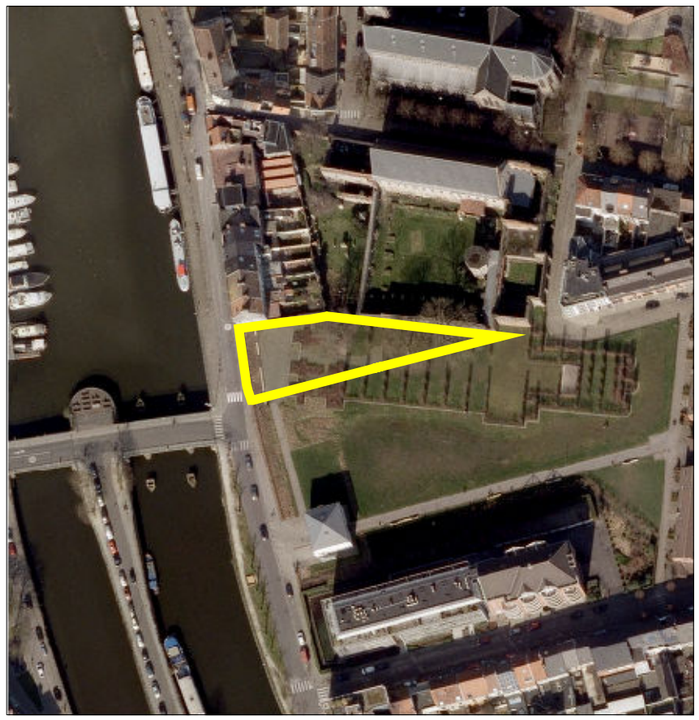
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

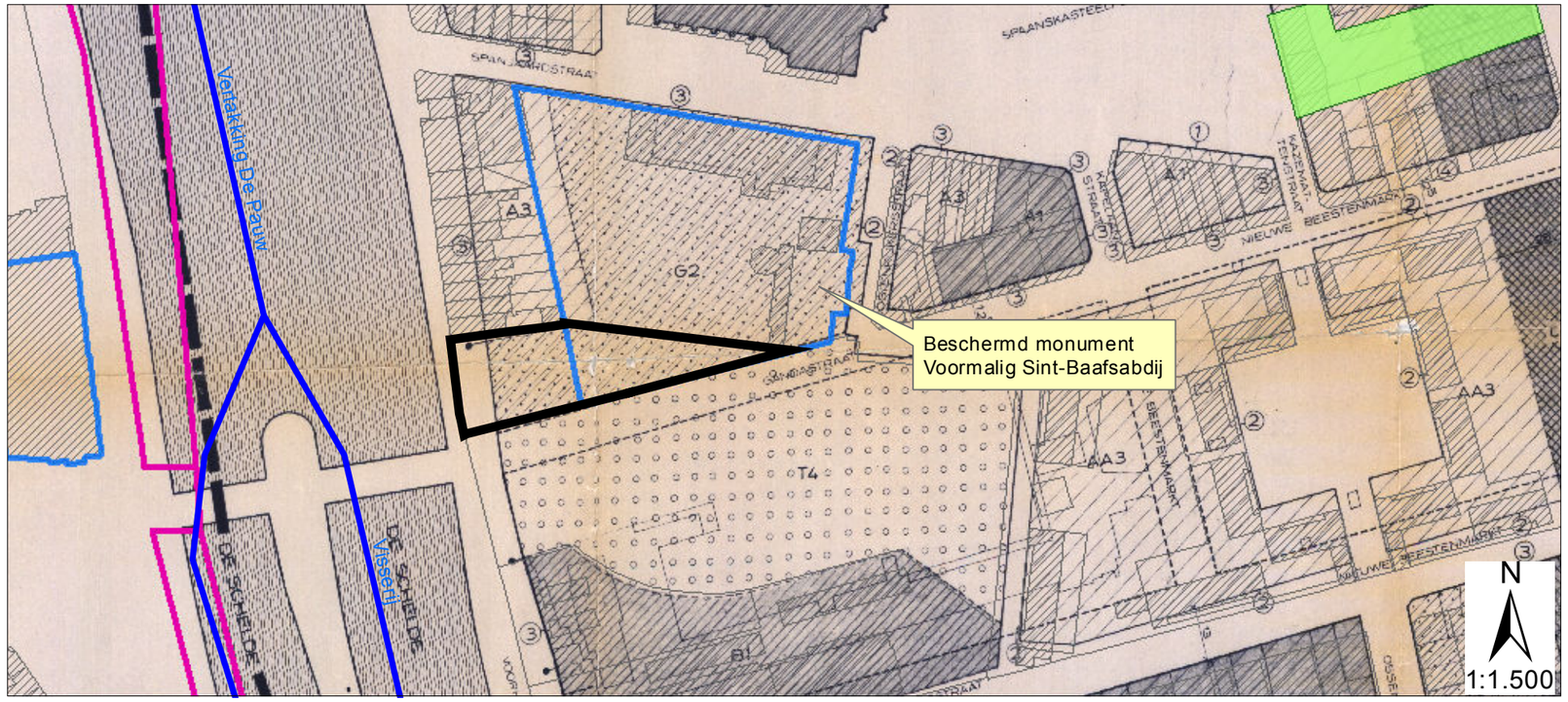
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 125 Binnenstad – Sint-Macharius strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- zone voor gemeenschapsuitrusting
- klasse 2 tuinstrook en binnenkern.

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









Deelgebied Gent Centrum - Coyendanspark

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand BPA BINNENSTAD - DEEL SINT-MACHARIUS



Deelgebied Gent Centrum - Coyendanspark

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
RUP Nr.169 "Thematisch RUP Groen"

deelgebied Gent centrum – Coyendanspark: bijzondere voorschriften

zone voor park (P) – Coyendanspark

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)
Bijzondere voorschriften	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften. Het plaatsen en bouwen van kleinschalige constructies en gebouwen in functie van het behoud en het tentoonstellen van historische elementen met betrekking tot de site en meer bepaald de Sint-Baafsabdij, is toegelaten. De aanpalende blinde gevel kan afgewerkt worden als een volwaardige kopgevel, met een esthetische en duurzame gevelafwerking en raamopeningen. Uitbreiding van het bouwvolume is echter niet toegelaten. De inrichting en activiteiten in het park moeten afgestemd zijn op de erfgoedwaarde ervan.	

deelgebied Gent centrum – Désiré Fiévéstraat

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

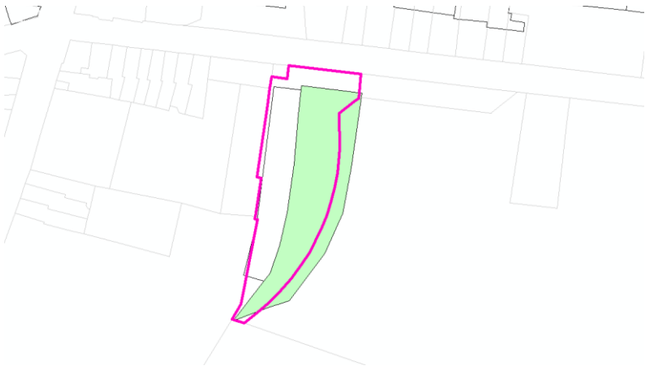
Het deelgebied D. Fiévéstraat is gelegen nabij het Stapelplein, bij Dok noord, en ligt meer specifiek in het binnengebied tussen de Ham, Bomastraat, Nieuwland en de Désiré Fiévéstraat.

Het betreft een klein parkje palend aan een sociaal huisvestingsproject en de terreinen van Eandis.

2. ruimtelijke context

Het betreft een kleinschalig stukje woongroen rechtstreeks gekoppeld aan de sociale woningen in de D. Fiévéstraat. Het parkje heeft een speeltoestel en een groenbuffer ten opzichte van de terreinen van Eandis.

Het parkje is voor de helft aangeduid als biologisch waardevol park met als tweede en derde eenheid soortenarm gazon en loofhoutaanplant. De andere helft is op de biologische waarderingskaar aangeduid als minder waardevol soortenarm gazon.



Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,17 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Désiré Fiévéstraat is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historisch en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

5. Planningscontext

In het groenstructuurplan is het park opgenomen als onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen gekend voor dit parkje. Als op termijn de terreinen van Eandis geherstructureerd zouden worden, zijn er eventueel mogelijkheden om het parkje uit te breiden.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

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

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

Voor dit deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig.

7. uitvoering van het RUP

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

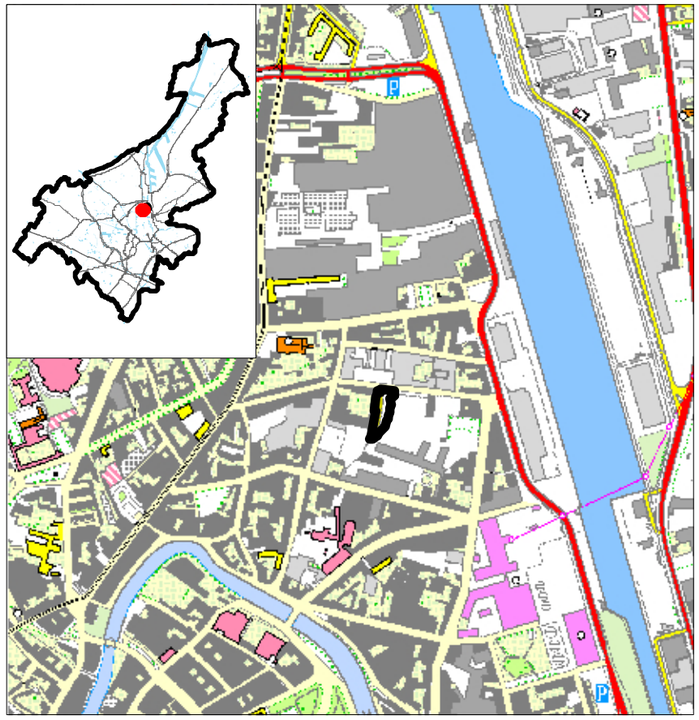
8. register planbaten en planschade

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

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

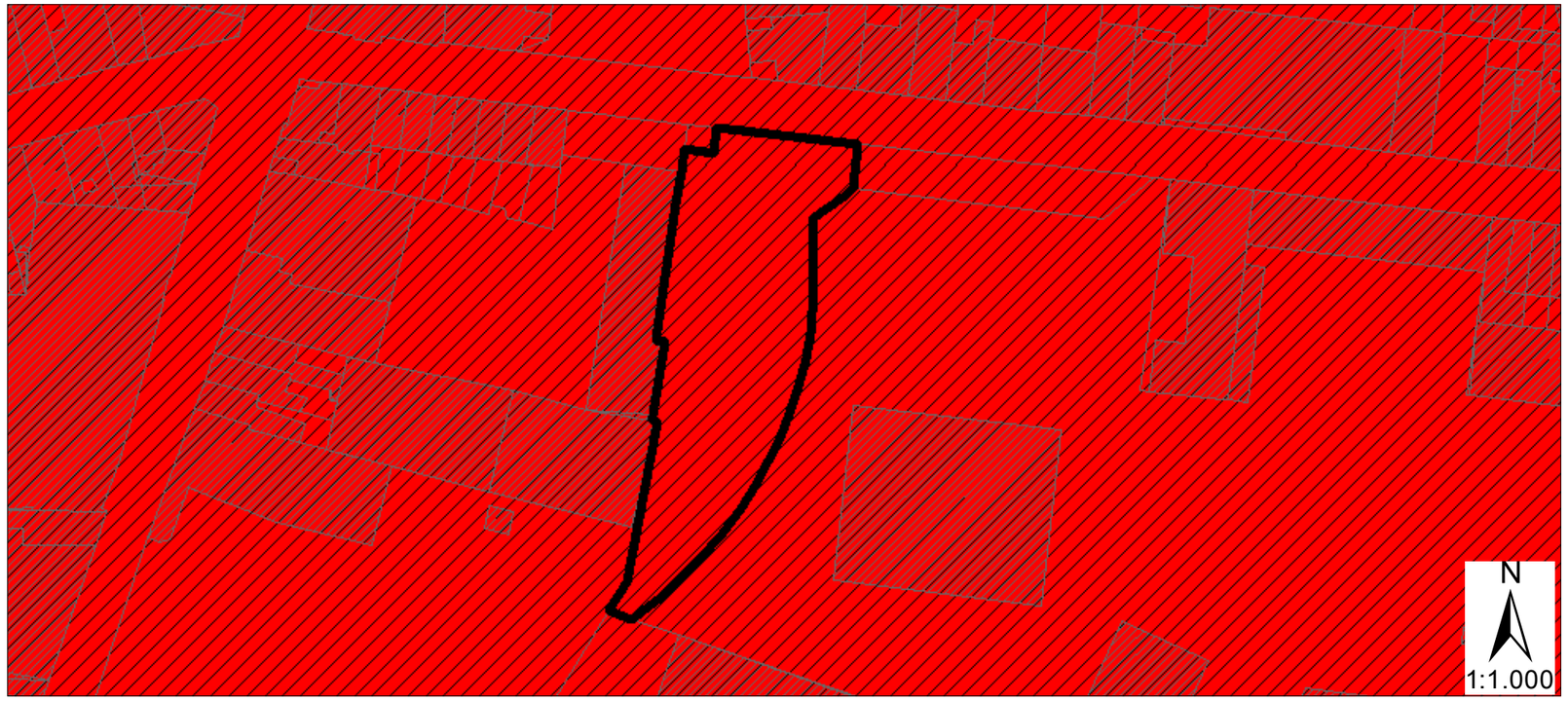
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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









Deelgebied Gent Centrum - Désiré Fiévéstraat

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



Deelgebied Gent Centrum - Désiré Fiévéstraat

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
RUP Nr.169 "Thematisch RUP Groen"

deelgebied Gent centrum – Emile Braunplein

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het Emile Braunplein is gelegen in het hart van Gent, tussen de Sint-Niklaaskerk, de Stadshal, het Belfort en de Cataloniëstraat (een belangrijke verkeersader voor het openbaar vervoer). Het deelgebied wordt afgebakend door het specifieke parkontwerp, waarbij een strakke overgang wordt gemaakt tussen de verblijfsruimte (Emile Braunplein) en de verkeersruimte. De afbakening is gesitueerd op een afstand van 3m ten opzichte van de achterzijde van de Sint-Niklaaskerk.

2. ruimtelijke context

Het Emile Braunplein is gelegen op een historische site in Gent, nabij de drie beeldbepalende torens van het centrum. Het plein in het hart van de stad werd genoemd naar Emile Braun, burgemeester van Gent aan het begin van de 20ste eeuw. Het werd een aantal jaar geleden volledig heraangelegd, in het kader van stadsvernieuwingsproject KoBra. Het plein werd aangelegd als een groene verblijfsruimte. Het staat dan ook in contrast met de pleintjes in de nabije omgeving (Goudenleeuwplein, Poeljemarkt) die als versteende multifunctionele pleinen zijn ontworpen.

Het plein vormt een voortuin voor het stadscafé dat zich onder de Stadshal bevindt. Het bestaat uit een aantal gazonvlaktes met een lichte glooiing. Verspreid staan een aantal hoogstammige bomen. De gazonvlaktes worden afgebakend door zitmuurtjes. Ook de overgang tot de niet-verblijfsruimte (Cataloniëstraat en Belfortstraat) wordt gemaakt door een hoogteverschil en zitmuurtjes. In het park zijn twee kunstwerken/monumenten ondergebracht, namelijk “Klokke Roeland” en “De Fontein der Geknielden”.

Onder de stadshal is een fietsenparking gelegen. Deze is toegankelijk via het Emile Braunplein. Het park en bijhorende padenstructuur is bijgevolg fietstoegankelijk.





Het plein is op de meest recente biologische waarderingskaart (2014) aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat).

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,19 ha. Het deelgebied is in eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het plein bestaat uit gazonvlakken met een aantal hoogstammige bomen, brede verharde paden, zitmuren en een klokkentoren. Deze toren is opgevat als een strakke betonnen constructie waarin “Klokke Roeland” hangt. centraal in het park staat ‘De Fontein der Geknielden’ van de Gentse beeldhouwer Georges Minne.

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Emile Braunplein is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De bestemming van het deelgebied is vastgelegd in het gewestplan: “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”.

Het deelgebied wordt omgeven door verschillende monumenten, met als belangrijkste: “Sint Niklaaskerk” (28/12/1936) en “Belfort - Lakenhalle en Mammelokker” (28/12/1936).

5. Planningscontext

Het plein is onderdeel van het KoBra-project (Korenmarkt-Emile Braunplein), waarbij de publieke ruimte rondom de Sint-Niklaaskerk en het Belfort werd heraangelegd.

In het groenstructuurplan is het plein onderdeel van het “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad”.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een gerealiseerd en bestaand park dat behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden in het centrum van Gent. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven. Er wordt dan ook expliciet gekozen om dit park een planologische bescherming te geven. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om dit groengebied ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden. Binnen een sterk verharde en “grijze” omgeving, heeft dit groengebied een belangrijke waarde op vlak van recreatie, waterbeheersing en klimaatadaptatie.

7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

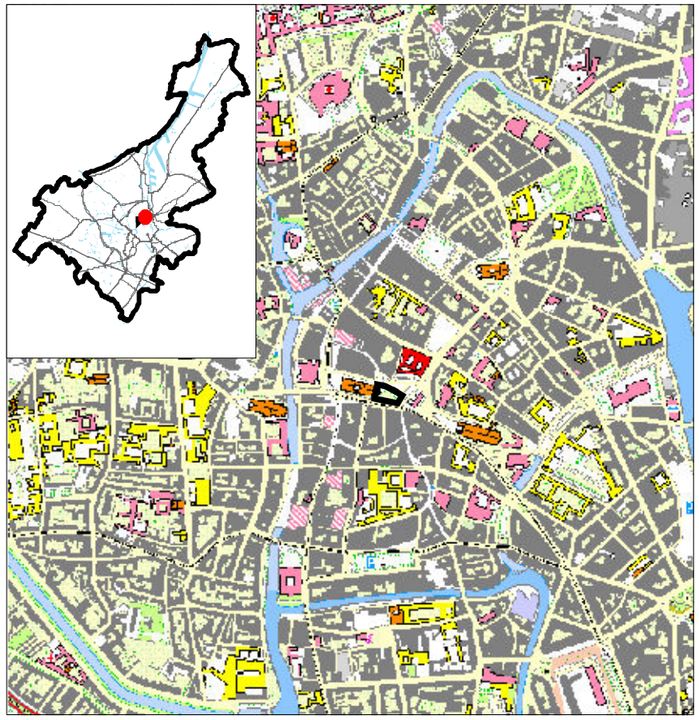
8. register planbaten en planschade

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

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

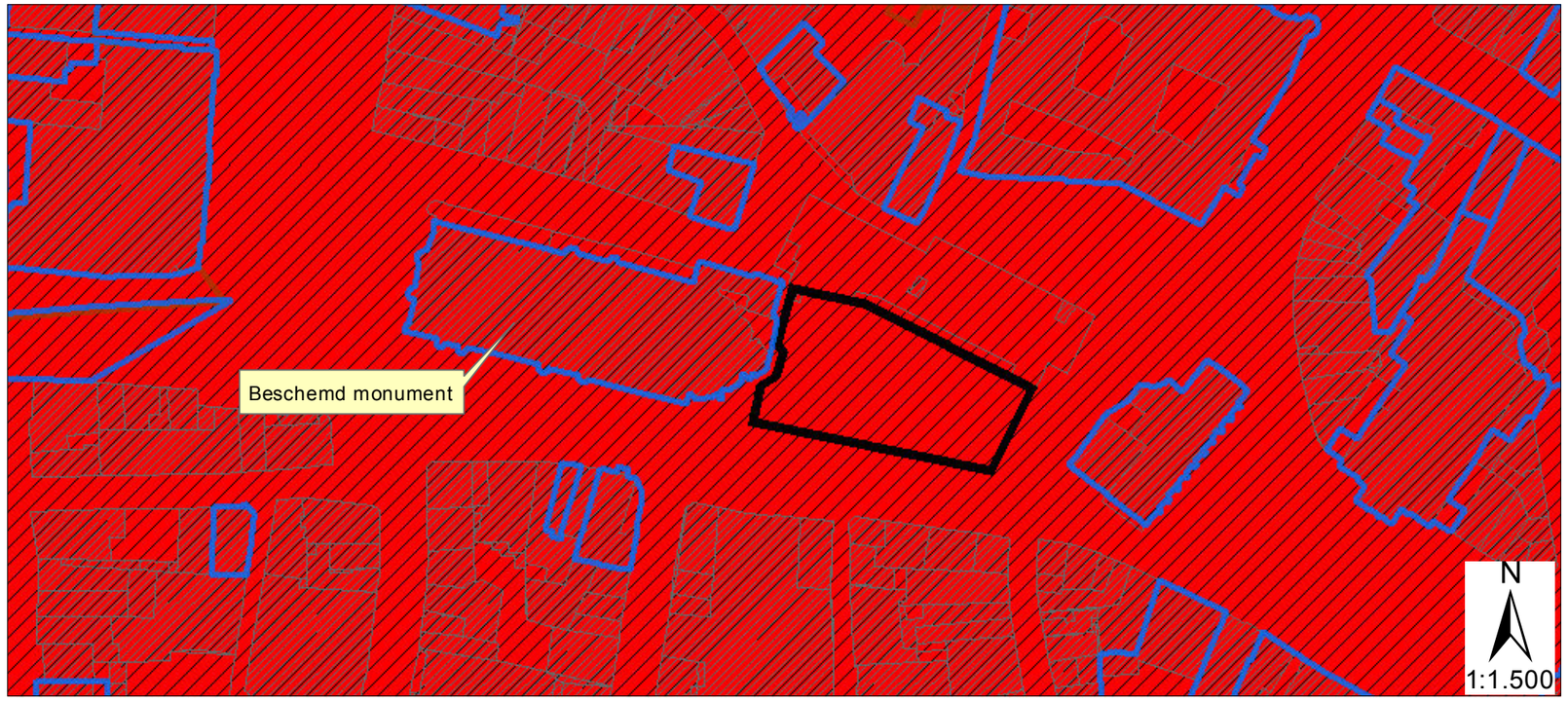
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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









Deelgebied Gent Centrum - Emile Braunplein

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



Deelgebied Gent Centrum - Emile Braunplein

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
RUP Nr.169 "Thematisch RUP Groen"

deelgebied Gent centrum – Emile Braunplein: bijzondere voorschriften

zone voor park (P) – Emile Braunplein

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bijzondere voorschriften	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften. Gelet op de ondergrondse fietsenstalling onder de stadshal palend aan het Emile Braunplein, moet een vlotte fietstoegankelijkheid van het deelgebied en de fietsenstalling steeds gegarandeerd blijven.	

deelgebied Gent centrum – Ham

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het parkje dat aantakt op de Ham, is gelegen tussen Dok-Zuid en de Leie in het centrum van Gent. Het parkje wordt begrensd door de tuinen bij de woningen in de Kongostraat, de garageboxen en bijhorende ontsluitingsweg naar de Ham, en de bestaande multifunctionele luifel.

2. ruimtelijke context

De buurttuin ligt in de omgeving van het cultureel centrum De Centrale. Het is een park dat is opgevat als een gemeenschappelijke tuin. De achtertuinen van de woningen in de Kongostraat hebben allemaal een poortje richting het park. Op het terrein zijn eveneens garageboxen aanwezig, waardoor het parkje ondanks zijn ingeslotenheid toch een veilig gevoel kent. Aan de straatzijde bevindt zich een multifunctioneel plein onder een luifel. In het gebouw grenzend aan dit plein werd onlangs een restaurant geopend, met zicht op het park. De luifel, het restaurant, de garageboxen en bijhorende ontsluitingsweg worden niet opgenomen in het RUP groen.





Het perceel is aangeduid als biologisch waardevol park.



Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,13 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

De buurttuin Ham is opgevat als een rustige, groene, openbare tuin waarin de buurtbewoners kunnen genieten. Fruitbomen, bessenstruiken en picknicktafels zorgen voor een ‘tuinsfeer’. Onder de open luifel aan de ingang is er volop ruimte om te ravotten. Aan de ingang nodigt een spel van lage zitmuurtjes uit om even te pauzeren.

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Ham is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

5. Planningscontext

In het groenstructuurplan is het park opgenomen als “woongroen” en als onderdeel van “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

Er zijn voor dit park geen specifieke toekomstplannen opgemaakt.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

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

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

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

7. uitvoering van het RUP

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

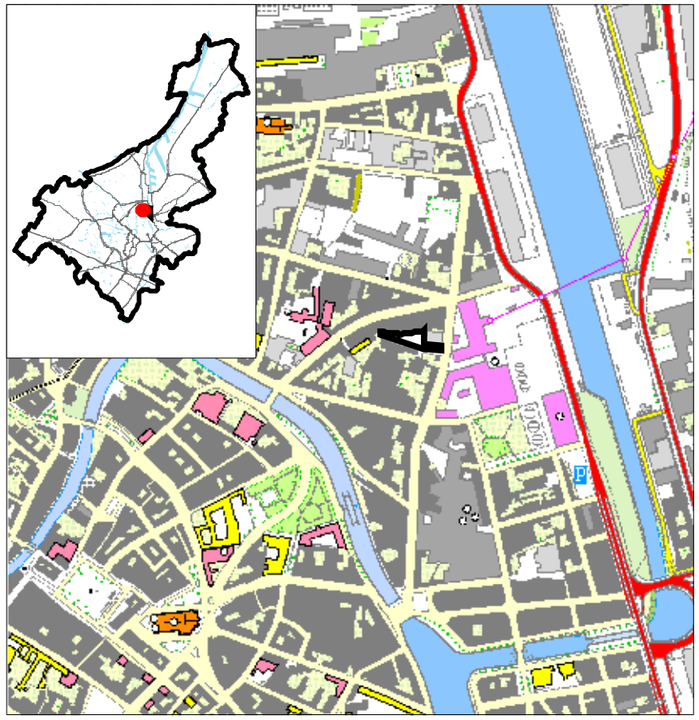
8. register planbaten en planschade

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

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

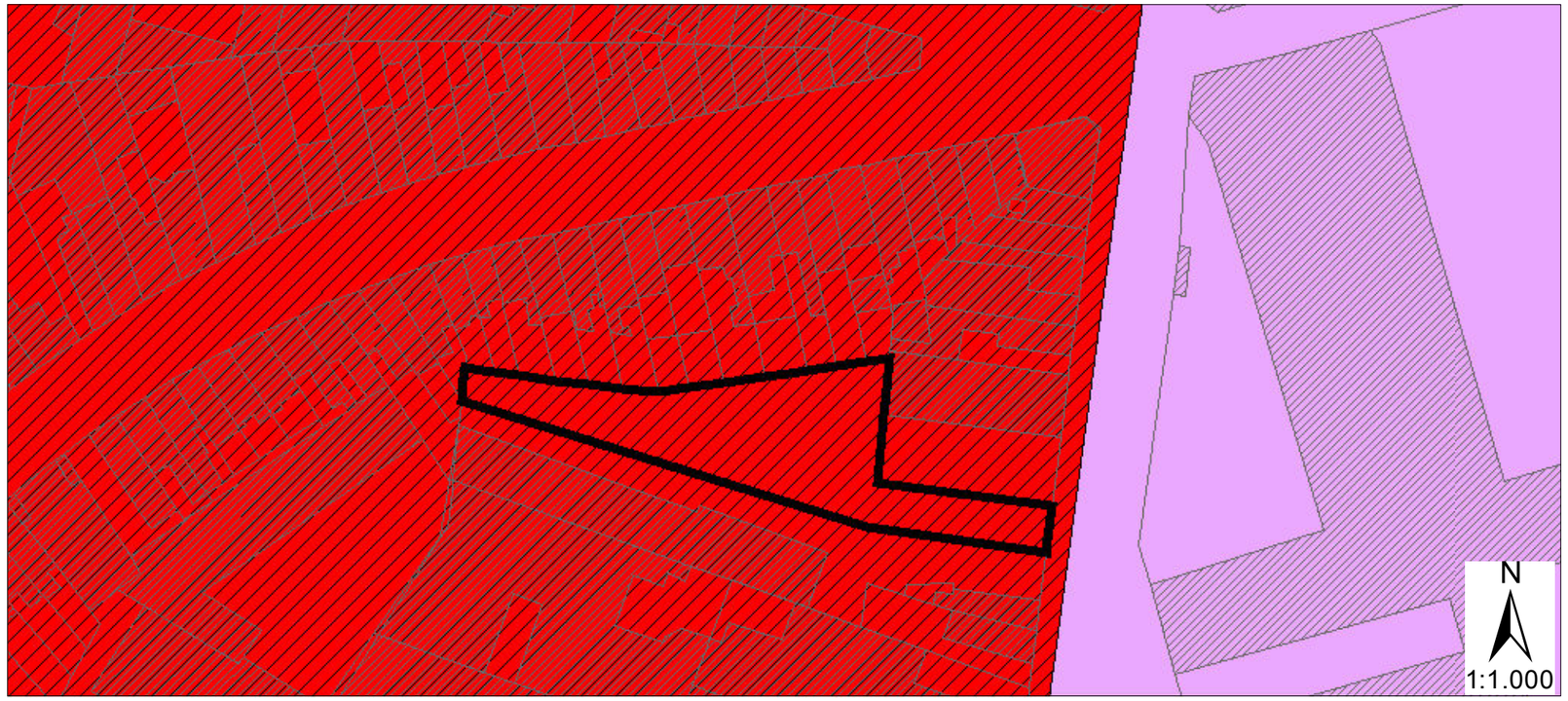
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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





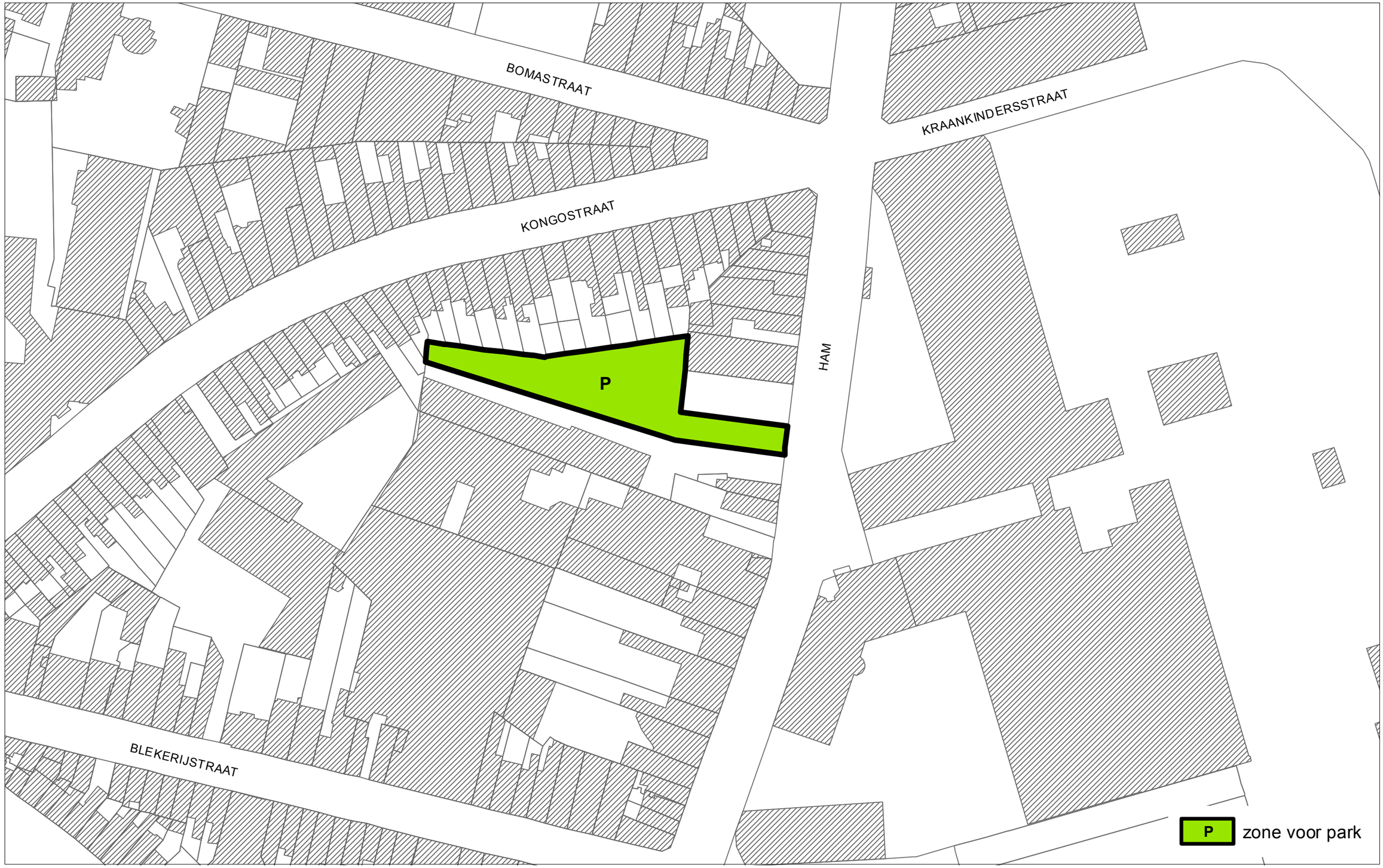




Deelgebied Gent Centrum - Ham

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



Deelgebied Gent Centrum - Ham

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
RUP Nr.169 "Thematisch RUP Groen"

deelgebied Gent centrum – Krommewal

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het deelgebied Krommewal is gelegen in het centrum van Gent, langs de oever van de Leie tussen Krommewal (brug over de Leie ter hoogte van het Sluizeken) en de Raffinaderijstraat, een doodlopende straat die uitkomt op het Edward Anseeleplein.

Het deelgebied wordt begrensd door de Leie aan de ene zijde en de bestaande bebouwing aan de andere zijde.

2. ruimtelijke context

Het deelgebied bestaat uit drie types groengebieden. Ter hoogte van Krommewal werd een rustplek aan het water ingericht. Dit pleintje bestaat uit zittrappen die het trottoirniveau verbinden met het water. Tussen de bebouwing en dit pleintje bevindt zich een private tuin. Hierachter situeert zich een groenzone met variabele breedte waarlangs een pad loopt. Dit pad verbindt de Ottogracht/Krommewal met de Raffinaderijstraat en het Edward Anseeleplein. Dit pad is bijna niet zichtbaar vanaf de Raffinaderijstraat.



De percelen die een nieuwe bestemming krijgen zijn op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevolle loofhoutaanplant.



Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied, en heeft een oppervlakte van 642 m². Het groengebied is grotendeels eigendom van de Stad Gent. Een kleinere zone is eigendom van de Vlaamse Overheid. Een perceel met een oppervlakte van 34 m² is private eigendom. Het betreft het achterste gedeelte van de zone die ingericht is als private tuin. De voorzijde van deze tuin is eigendom van de Stad Gent, hiervoor werd een overeenkomst opgemaakt met de gebruiker.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het deelgebied bestaat gedeeltelijk uit een verhard plein aan de zijde van de Ottogracht/Krommewal. Dit plein bestaat uit trappen en zitmuurtjes die het hoogteverschil tussen het trottoir en het water overbruggen.

Een tweede deel bestaat uit een zone in gebruik als een private omhaagde tuin.

Het derde gedeelte van dit deelgebied bestaat uit een langgerechte oeverzone met een onverhard wandelpad. Op de bredere gedeelten van deze oever staan hoogstammige bomen.

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Krommewal is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Het deelgebied grenst aan de Leie, opgenomen in de hydrografische atlas als bevaarbare waterloop. De Afdeling Waterwegen en Zeekanaal van de Vlaamse Overheid staat in voor het beheer ervan.

Het deelgebied grenst aan het beschermde stads- en dorpsgezicht “de ganse wijk ‘Patershol’” (3/09/1981).

5. Planningscontext

In het groenstructuurplan is het park opgenomen als onderdeel van “fijnmazig groennetwerk
en verweven groenstructuur in gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad” en is gelegen langs “gemengde stedelijke waterruimte”.

Er zijn voor dit groengebied zijn geen specifieke toekomstplannen opgemaakt.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft een grotendeels gerealiseerd gebied dat als langwerpig park kan beschouwd worden. Het behoort tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.
Op die manier blijft de garantie bestaan dat de aanwezige groengebieden in de verstedelijkte omgeving een planologische bescherming krijgen. Dit betekent dat ervoor gekozen wordt om deze parken ook op lange termijn te behouden en toegankelijk te houden.

De private tuin (voornamelijk gelegen op grondgebied van de Stad Gent) wordt eveneens herbestemd naar “zone voor park”. Deze herbestemming heeft tot doel om een aaneengesloten groenstructuur te creëren. Bovendien is het de ambitie om het publiek toegankelijke park uit te breiden tot een volwaardig en aantrekkelijke groenzone langs het water, dat goed zichtbaar is vanaf de straat. Bovendien heeft de Stad als ambitie om het wandelpad langs de Leieoever beter herkenbaar en toegankelijk te maken.

Door op termijn de bewuste percelen, zowel het perceel van de Stad dat verhuurt wordt, als het kleine nog private perceel, mee op te nemen in het openbaar domein kan de toegang tot het wandelpad meer zichtbaar gemaakt worden. De groenzone heeft dan meer potentieel om een aantrekkelijker plekje te worden, door de ligging in de historische binnenstad, aan de Leie, langs recreatieve- en natuurverbindingen. Door toevoeging van de tuin aan het parkje, is er ook ruimte om het pad toegankelijk te maken voor alle (ook andersvalide) gebruikers, kinderwagens, enz. Door het 'opentrekken' van het parkje en de toegang tot het pad naar de Krommewal worden de bruikbaarheid, de zichtbaarheid en de veiligheid verbeterd.
Deze denkwijze is ook ingegeven door een visie op het ruimere gebied.
Met deze groenas kan op termijn ook een verbinding gevormd worden, een wandelpad, naar het parkje in de Willem de Beersteeg. De groenas loopt ook verder door via Minnemeers naar Visserij en nog verder.

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing. De algemene stedenbouwkundige voorschriften voor "zone voor park" zijn geldig.

7. uitvoering van het RUP

Het park is voor het grootste deel in eigendom van de Stad Gent, en de nieuwe planologische bestemming als "zone voor park" is grotendeels gerealiseerd. Voor dit gedeelte worden geen verdere acties ondernomen.

Een kleiner gedeelte is in eigendom van de Vlaamse Overheid, ook hier is de bestemming "zone voor park" reeds gerealiseerd. Voor dit gedeelte wordt overleg opgestart, maar worden geen specifieke andere acties ondernomen.

Een klein perceel met een oppervlakte van 34 m² is nog in private eigendom. Aansluitend hierop is een perceel in eigendom van de Stad Gent als private tuin in gebruik. Om de toegankelijkheid van dit gebied te verbeteren en een aaneengesloten en duidelijk leesbare groenzone te creëren, conform de ruimtelijke visie, is het de bedoeling om deze tuin (op middellange tot lange termijn) aan te leggen als onderdeel van een aantrekkelijk publiek groengebied. In functie hiervan wordt het private perceel opgenomen in het onteigeningsplan dat bij voorliggend RUP wordt gevoegd.

8. register planbaten en planschade

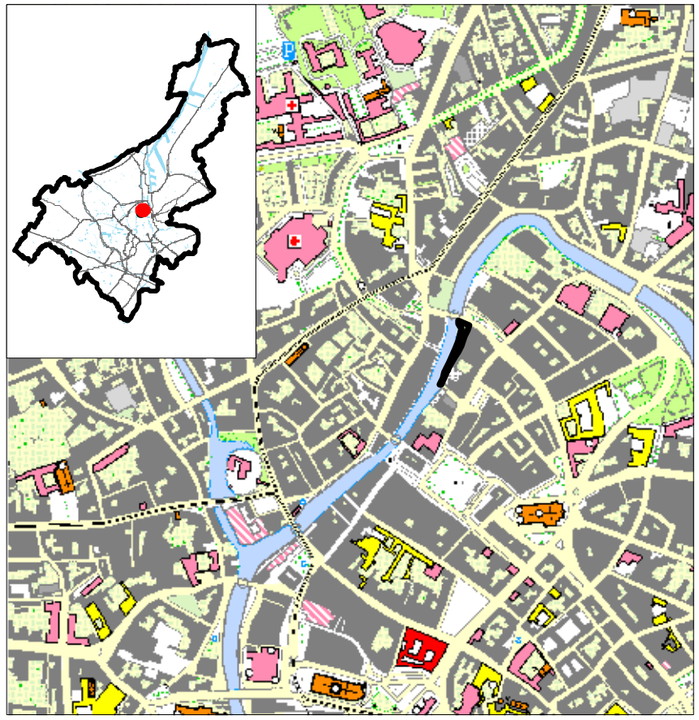
De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg. Voor het gedeelte in eigendom van de Stad Gent is geen planschade van toepassing.

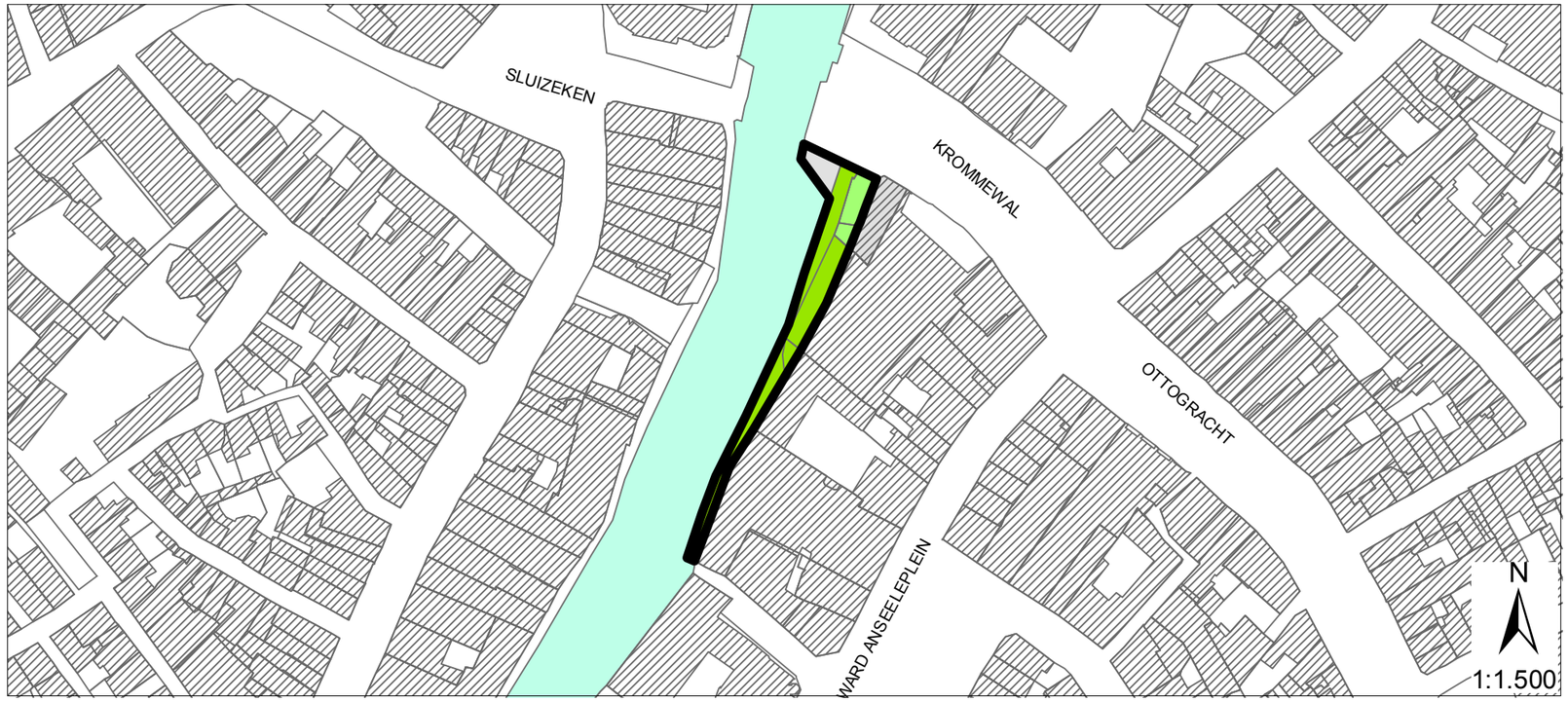
De wijziging van het gewestplan heeft wel tot gevolg dat het niet meer mogelijk wordt om het private perceel te bebouwen, wat in de huidige situatie in principe wel mogelijk is. Dit betekent dat voor dit kleine stukje (34 m²) in principe een procedure opgestart kan worden om planschade te bekomen.

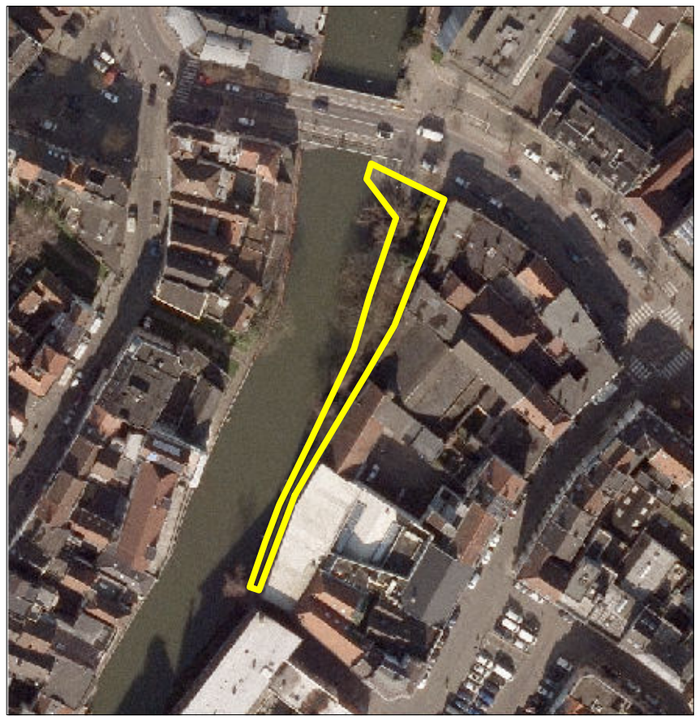
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

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

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









Deelgebied Gent Centrum - Krommewal

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



Deelgebied Gent Centrum - Krommewal

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

deelgebied Gent centrum – Lindenleipark

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het deelgebied Lindenleipark is gelegen in het centrum van Gent, op het punt waar de Coupure en de Leie samenstromen. Het deelgebied wordt begrensd door de straat Lindenlei aan de ene zijde en de Leie aan de andere zijde.

2. ruimtelijke context

Het parkje is gesitueerd aan de Leie. In dit kleinschalige groengebied bevindt zich, verscholen onder boomkruinen, een monument opgericht door de Joodse Gemeenschap van Gent.
Op 8 mei 1998 schonk de joodse gemeenschap dit gedenkteken aan de stad Gent (mits minimale bijdrage in de kosten). Het bevindt zich in het parkje naast de Leie. Men herdenkt er de joodse rabbijn Michael Lustig en de Gentse slachtoffers van de holocaust.[1]

Op de oever is een aanlegsteiger voor kleine plezierboten aanwezig. Ter hoogte van het kruispunt Lindenlei – Coupure is een voormalig brugwachtershuisje gelegen.





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



[1] www.inventaris.onroerenderfgoed.be

Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebieden met een oppervlakte van 0,18 ha. Het park is eigendom van de Vlaamse Overheid maar wordt beheerd door de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

Het parkje bestaat uit een langgerekte grasvlakte met een grote hoeveelheid hoogstammige bomen. Aan de rand van dit park, op de oever van de Leie bevind zich een aanlegsteiger. Verder is er een publiek mannentoilet aanwezig en een kleinschalig gebouwtje (voormalig brugwachtershuisje) op het punt waar de Coupure en de Leie samenkomen. Tot slot is er een oorlogsmonument ter herdenking van de Rabbijn Michael Lustig en de Gentse slachtoffers van de holocaust aanwezig.

4. bestaande juridische toestand

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

Het Lindenleipark is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. De planologische bestemming ervan is aangeduid in het BPA 116 Binnenstad, deel Coupure. Voor het deelgebied zijn verschillende bestemmingen van toepassing:
- zone voor wegen
- zone met hoge stadslandschappelijke waarde.

Op het gewestplan is dit gebied aangeduid als woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het Lindenleipark is, samen met de Coupure en een deel van de Leie, en de bijhorende bomenrijen, beschermd als monument “Coupure en Leie” (ID 10418) (5 november 2013).



Het monument “Michael Lustig” is opgenomen als bouwkundig relict in de inventaris bouwkundig erfgoed (ID 212445).

De zuidzijde van het parkje is onderdeel van het beschermd stads- en dorpsgezicht “Coupure links, Coupure rechts, krommenellenboog, lieven de Winnestraat en Bijlokevest’ (30/07/1981).

Het deelgebied ligt op het punt waar twee bevaarbare waterlopen uit de hydrografische atlas samenstromen: de Coupure en de Leie.

5. *Planningscontext*

In het groenstructuurplan is het park opgenomen als “woongroen” en als onderdeel van “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk”.

Er zijn voor dit park geen specifieke toekomstplannen opgemaakt.

6. *motivatie wijziging en gewenste bestemming*

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

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

Bovendien heeft dit groengebied ook een belangrijke landschappelijke en erfgoedwaarde. De aanwezigheid van het oorlogsmonument en het oude brugwachtershuisje maken dit parkje tot een betekenisvolle plek.

Er zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing voor dit deelgebied. De algemene voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig.

7. *uitvoering van het RUP*

Het park is in eigendom van de Vlaamse Overheid, er zal dus overleg opgestart worden met deze instantie. Gezien de nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” reeds gerealiseerd is, worden er geen verdere acties ondernomen.

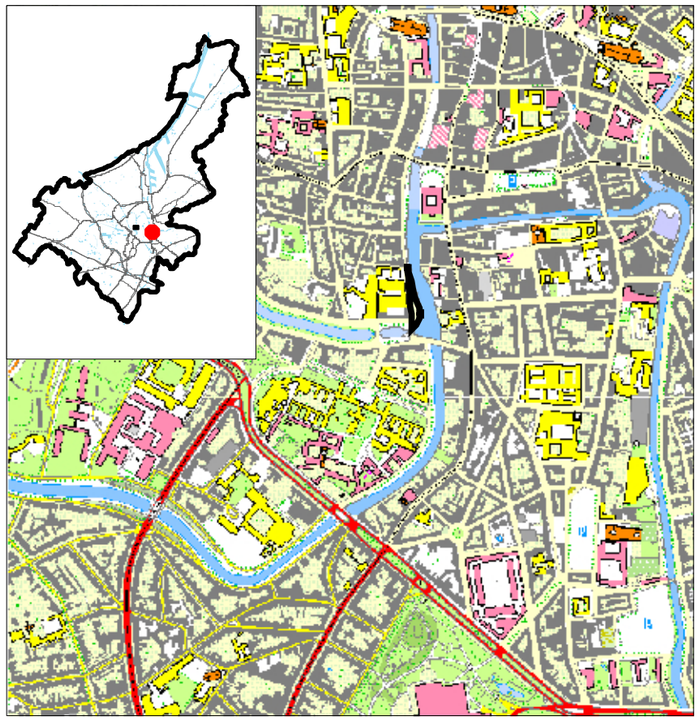
8. *register planbaten en planschade*

De wijziging van het gewestplan heeft geen planbaten tot gevolg. Gezien het deelgebied in eigendom is van de Vlaamse Overheid en het op dit moment onwaarschijnlijk is dat het parkje bebouwd kan worden, is geen planschade van toepassing.

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

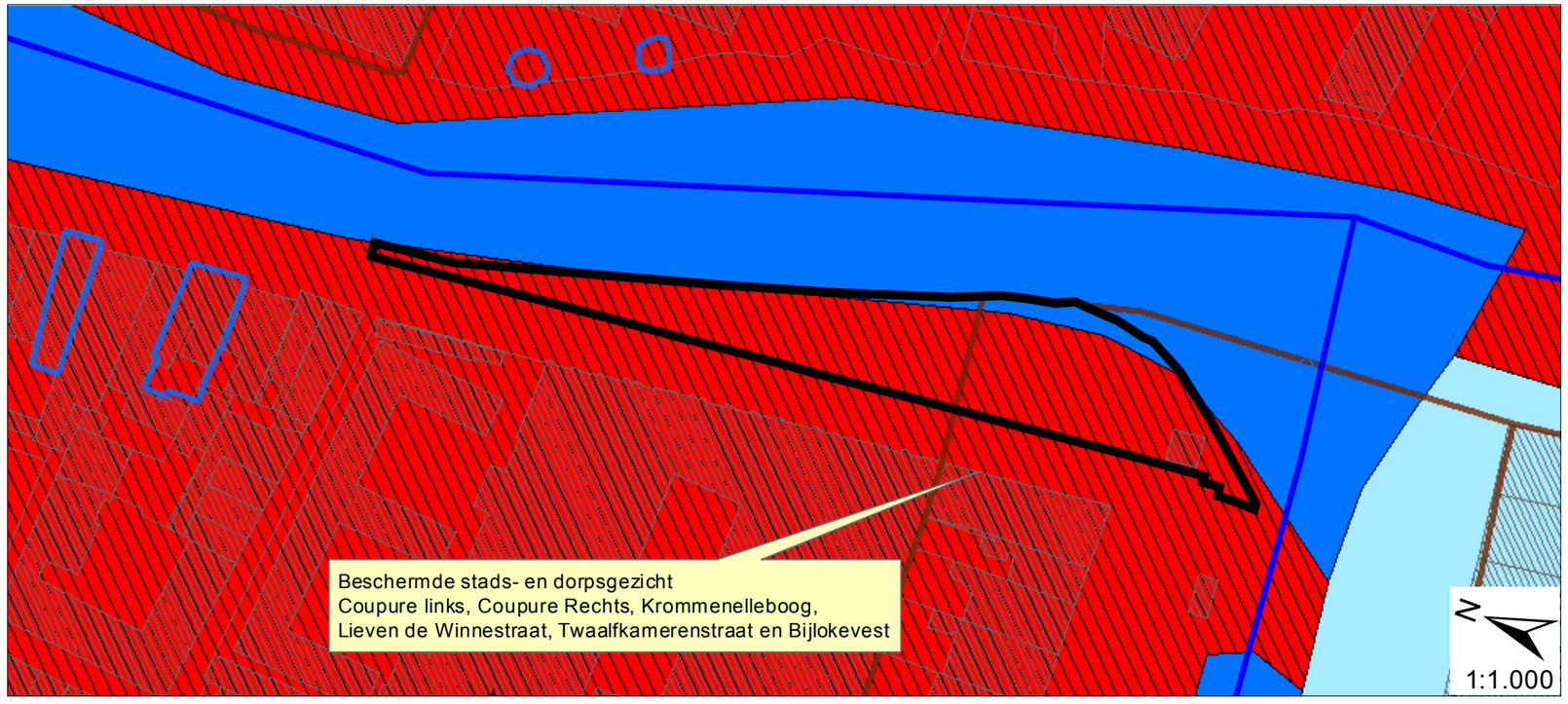
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 116 Binnenstad, deel Coupure strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- zone voor wegen
- zone met hoge stadslandschappelijke waarde.

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









Deelgebied Gent Centrum -Lindenleipark

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



Deelgebied Gent Centrum - Lindenleipark

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
RUP Nr.169 "Thematisch RUP Groen"

deelgebied Gent centrum – Sint-Antoniuskaai

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Het deelgebied is gelegen langs de Lieve, in het Prinsenhof, tussen het Gravensteen en het Rabot.

Het deelgebied Sint-Antoniuskaai bestaat uit twee parken aan beide zijden van de Lieve. Het Sint-Antoniushof bestaat uit een grote binnentuin waarrond een kapel, serviceflats en private woningen.
Het park Bachtenwalle situeert zich langs de Lodewijk van Malestraat, een autovrije straat. In het pand bevindt zich een voormalige textielfabriek.

2. ruimtelijke context

<u>Sint-Antoniushof</u>
Halfweg de 16de eeuw verhuisde de 'Sint-Antoniusgilde van de haakbusschieters' naar de Antoniuskaai. Later kregen de gebouwen vele andere functies, maar de naam van het park verwijst nog steeds naar het 'Schuttershof van Sint-Antonius'. Toen daar serviceflats voor senioren werden ingericht, kreeg ook het park zijn huidige vorm.
Het park bestaat uit een stukje oude kloostertuin, een boomgaard, kruidenborders, een wilde bloementuin en grasperken. De waterlijn en de boogvormige taxushaag stellen een pijl en boog voor. Ze zijn een knipoog naar de vroegere schutters. Ook Sint-Antonius, de heilige met het varken, heeft nog steeds een plekje in het park.
Het Sint-Antoniushof is 9040 m² groot.



Het park is op de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol park (openbaar of privaat).

<u>Bachtenwalle</u>
De naam herinnert aan het gebied, gelegen achter de zogenaamde 'Ser Sanderswalle' of het latere Prinsenhof. De straat Bachtenwalle werd rond 1860 aangelegd langs de Lieve, van het Prinsenhof naar de Begijnhoflaan.

In het parkje is een klein speeltuintje met zandbak voor de allerkleinsten.

U vindt er ook de voormalige textielfabriek Van Acker-Vanden Broecke. Dit gebouw is niet opgenomen in het RUP Groen. Het standbeeld 'De Stroppendrager' van kunstenaar Chris Demangel kijkt naar de poort van het Prinsenhof. Daar werd Keizer Karel geboren, die de stroppendrager letterlijk en figuurlijk een strop om deed.





Het parkje is als minder biologisch waardevol gekarteerd.



Het betreft een bestaand publiek toegankelijke groengebieden met een totale oppervlakte van 1,2 ha. Beide parken zijn eigendom van de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Sint-Antoniuskaai is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Bovendien is het deelgebied gelegen in het beschermd stads- en dorpsgezicht “donkere poort, sastehuis, de voormalige brouwerij gebroeders van de Berghe en voormalige katoenspinnerij Van de Broeck Gernier met omgeving”.

5. Planningscontext

In het groenstructuurplan zijn beide parken aangeduid als onderdeel van het “gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad met verweven groenstructuur en fijnmazig groen netwerk” en zijn ze gelegen langs “gemengde stedelijke waterruimte”.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen gekend voor dit deelgebied.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

Het betreft twee bestaande parken die behoren tot de publiek toegankelijke groengebieden. Om de parken in Gent planologisch te beschermen wordt ervoor gekozen deze de gepaste bestemming als “zone voor park” te geven.

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

7. uitvoering van het RUP

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

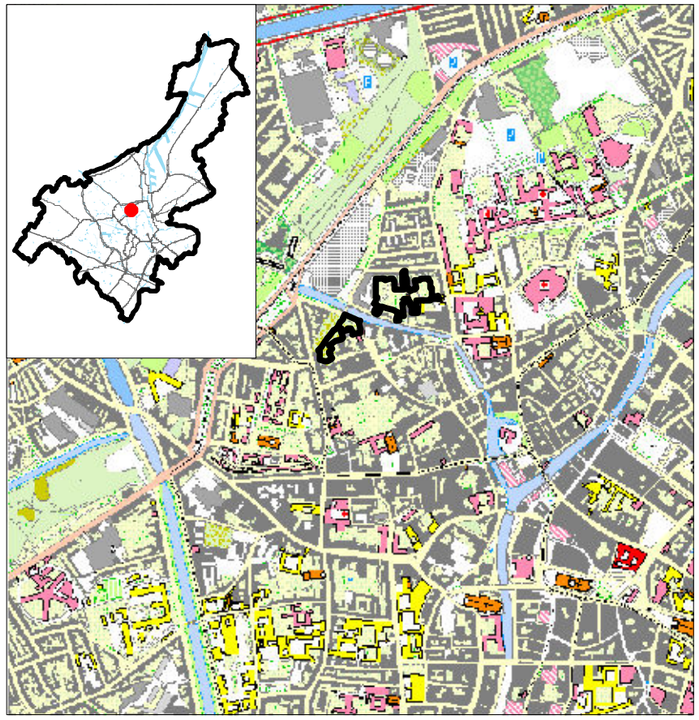
8. register planbaten en planschade

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

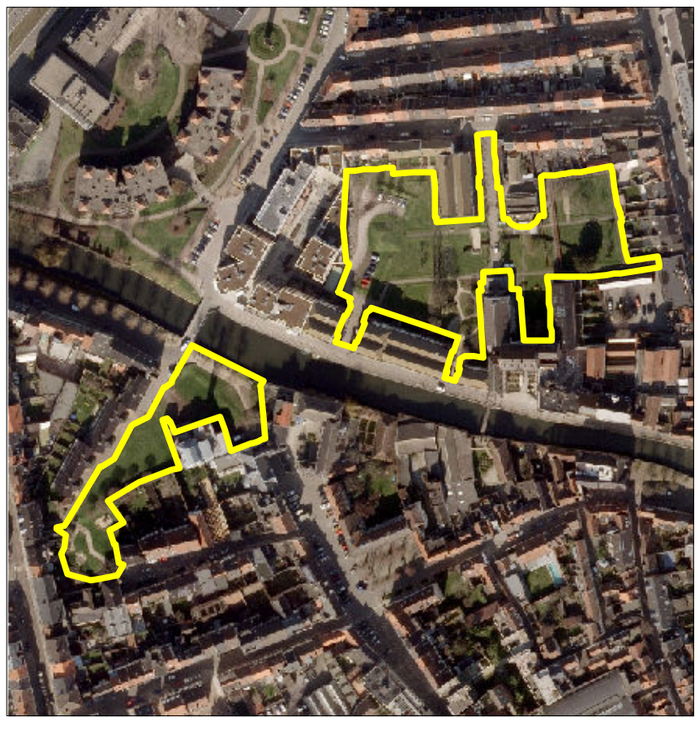
9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

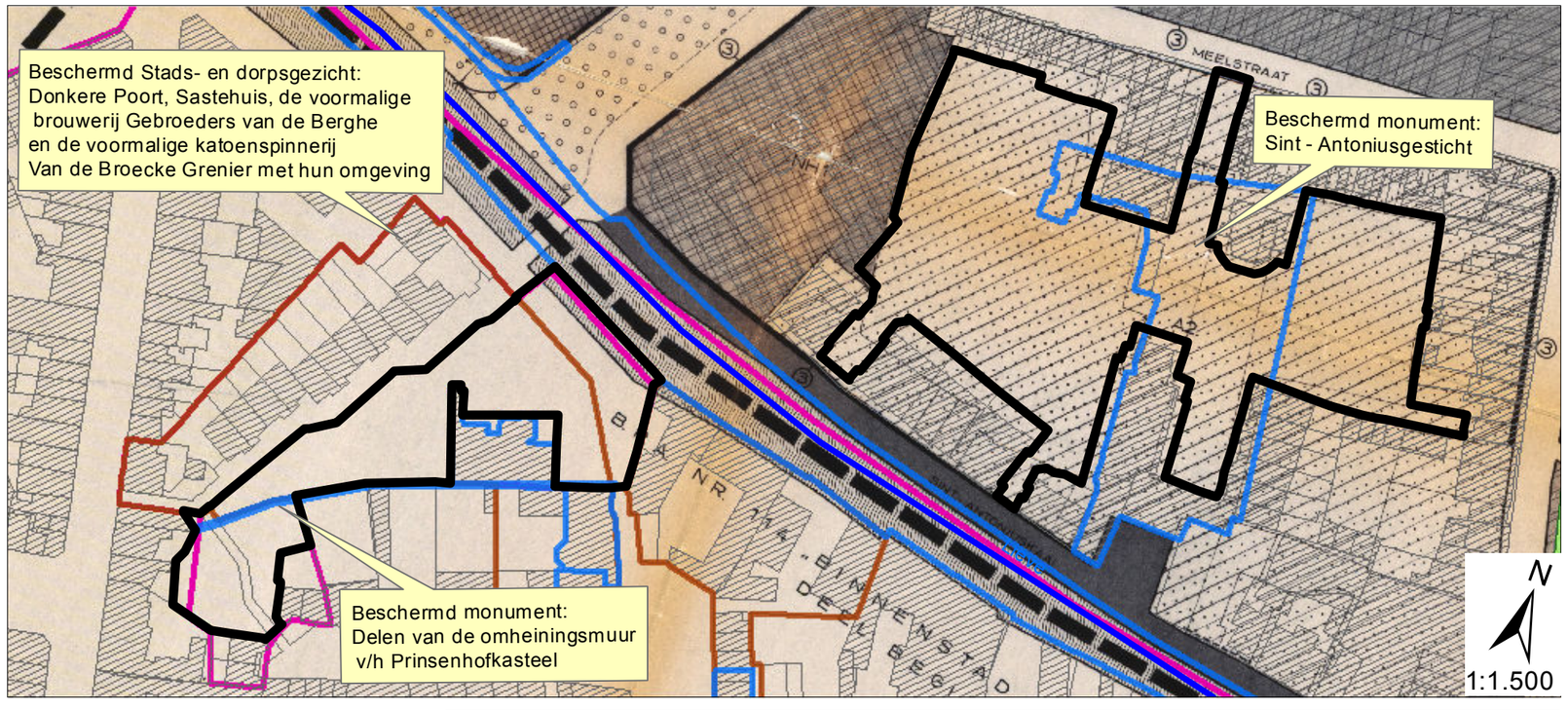
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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





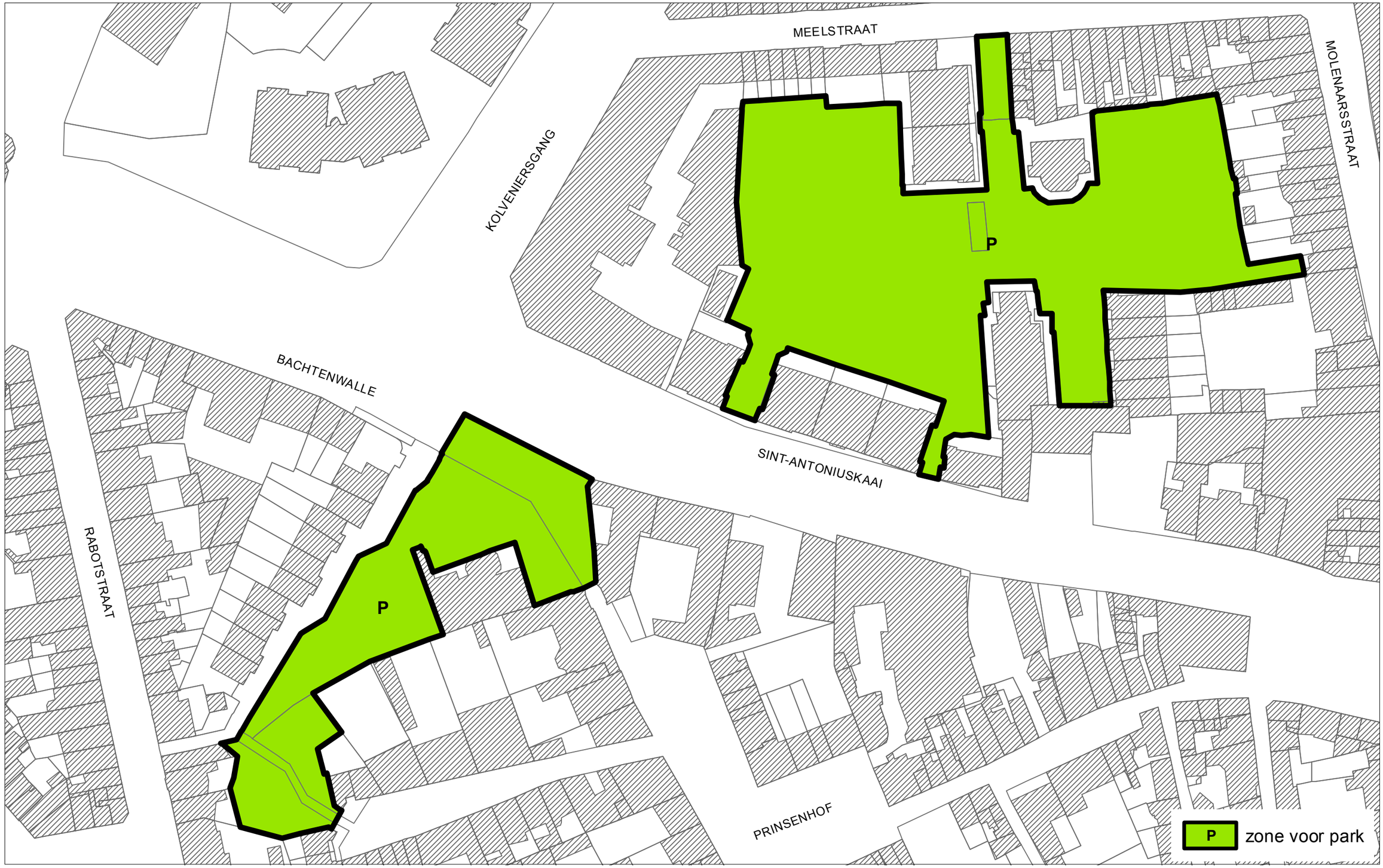




Deelgebied Gent Centrum - Sint-Antoniuskaai

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

Situeringsplan	Kadastrale ondergrond (GRB 2016) Feitelijke toestand
Luchtfoto	Juridische toestand BPA Binnenstad deel Tolhuis BPA Binnenstad deel begijnhof-prinsenhof



Deelgebied Gent Centrum - Sint-Antoniuskaai

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

deelgebied Gent centrum – Sint-Antoniuskaai : bijzondere voorschriften

zone voor park (P) – Sint-Antoniuskaai

	Ruimtelijke opties (niet verordenend)	**Stedenbouwkundige voorschriften (verordenend)**
Bijzondere voorschriften	Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor park” is van toepassing voor zover dit niet afwijkt van de hier opgesomde voorschriften. Bij eventueel afwijkende voorschriften hebben de bijzondere steeds voorrang op de algemene voorschriften. Het is toegelaten om de bestaande parking in het Sint-Antoniushof op een andere locatie in te richten in functie van de optimalisatie van het publiek park. Het aandeel verharde oppervlakte mag hierbij niet toenemen ten op zichte van de bestaande situatie. Bij verplaatsing van de parking, moet de huidige parking aangelegd worden als groenzone.	

deelgebied Gent centrum – Willem de Beersteeg

TOELICHTINGSNOTA

1. situering

Her park is gelegen op het einde van de Willem De Beersteeg langs de Leie. Een groenstrook van 4 m breed langs de Leie, tussen het parkje en Minnemeers, wordt eveneens opgenomen in het RUP groen.

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

2. ruimtelijke context

Een verborgen tuin in het midden van de stad, met speelse bank, petanqueveld en kunstwerk van Roberta Gigante.

Het parkje in de Willem de Beersteeg is opgevat als een verborgen plekje in de buurt dat zich langzaam laat ontdekken. Het park is enkel te bereiken vanuit de Willem de Beersteeg. Het kreeg in 2014 een opknapbeurt.
Het centrale plein is aangelegd in dolomiet. Dat maakt dat het ook als petanqueveld kan dienen. Een opvallende golvende bank boordt het plein af. Het is zowel een zitelement als spelprikkel.

De bomen in het park bleven behouden. De beplanting werd aangevuld met enkele extra bomen, veel bloeiende struiken en kruidachtige planten, deze moeten het park zoveel mogelijk kleur geven.

Om het contact met het water te vergroten, kwam er een inkeping in de oever en een oeverbeplanting van gele dotterbloem, gele lis en harig wilgenroosje. Het water wordt zo letterlijk en figuurlijk in het park gebracht.





Het parkje evenals (een deel van) de doorsteek langs het water naar de Goudstraat is op de biologisch waarderingskaart aan geduid al een biologisch waardevol park (openbaar of privaat).



Het betreft een bestaand publiek toegankelijk groengebied met een oppervlakte van 0,23 ha. Het park is eigendom van de Stad Gent.
De groene oever is momenteel nog niet publiek toegankelijk maar zal conform de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning (met kenmerk 2014/00196) aangelegd worden als een jaagpad langs een groene oever. Deze strook wordt overgedragen aan de Stad Gent.

3. bestaande feitelijke toestand

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

4. bestaande juridische toestand

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

Het deelgebied Willem De Beersteeg is gelegen in het stedelijk gebied volgens het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. Het deelgebied bevindt zich in de bestemming “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde” volgens het gewestplan.

Het deelgebied grenst aan het beschermd stads- en dorpsgezicht “onmiddellijke omgeving van de basisschool Sint Lievens”.

5. Planningscontext

In de gewenste groenstructuur uit het Groenstructuurplan is het deelgebied aangeduid als woongroen, als onderdeel van “fijnmazig groen netwerk en verweven groenstructuur in gesloten bebouwd landschap van kern- en binnenstad” en gelegen langs “gemengde stedelijke waterruimte”.

Er zijn geen specifieke toekomstplannen gekend voor dit deelgebied. In uitvoering van de bijzondere voorwaarden en last gekoppeld aan de vergunning die werd afgeleverd voor het perceel Minnemeers 2 -4, zal een nieuw jaagpad worden aangelegd langs de Leie, tussen Minnemeers en het parkje in de Willem de Beersteeg. Dit jaagpad en groene oever worden overgedragen aan de Stad Gent.

6. motivatie wijziging en gewenste bestemming

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

Voor het deelgebied zijn geen bijzondere voorschriften van toepassing, de algemene stedenbouwkundige voorschriften voor “zone voor park” zijn geldig.

7. uitvoering van het RUP

Het park is in eigendom van de Stad Gent en de strook langs de Leie wordt overgedragen aan de Stad. De nieuwe planologische bestemming als “zone voor park” is reeds gerealiseerd. Er wordt dan ook geen verdere actie ondernomen.

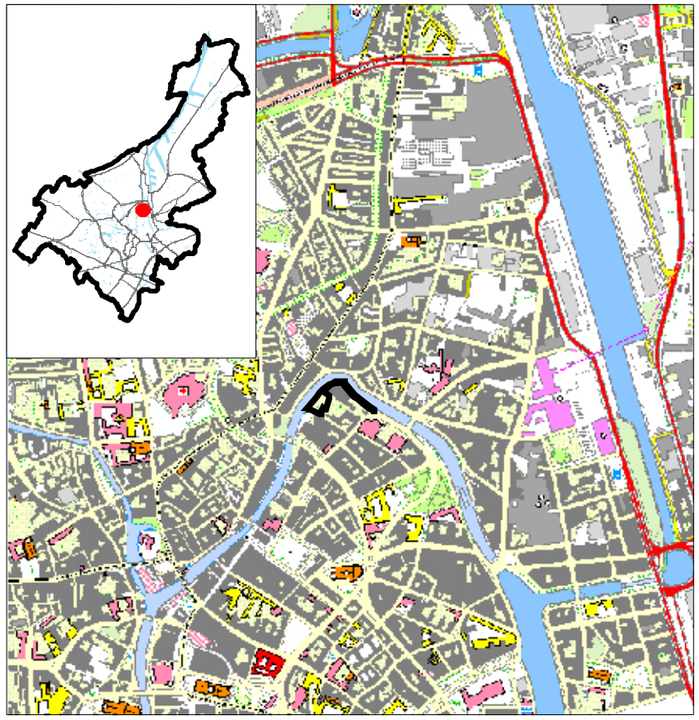
8. register planbaten en planschade

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

9. voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk RUP

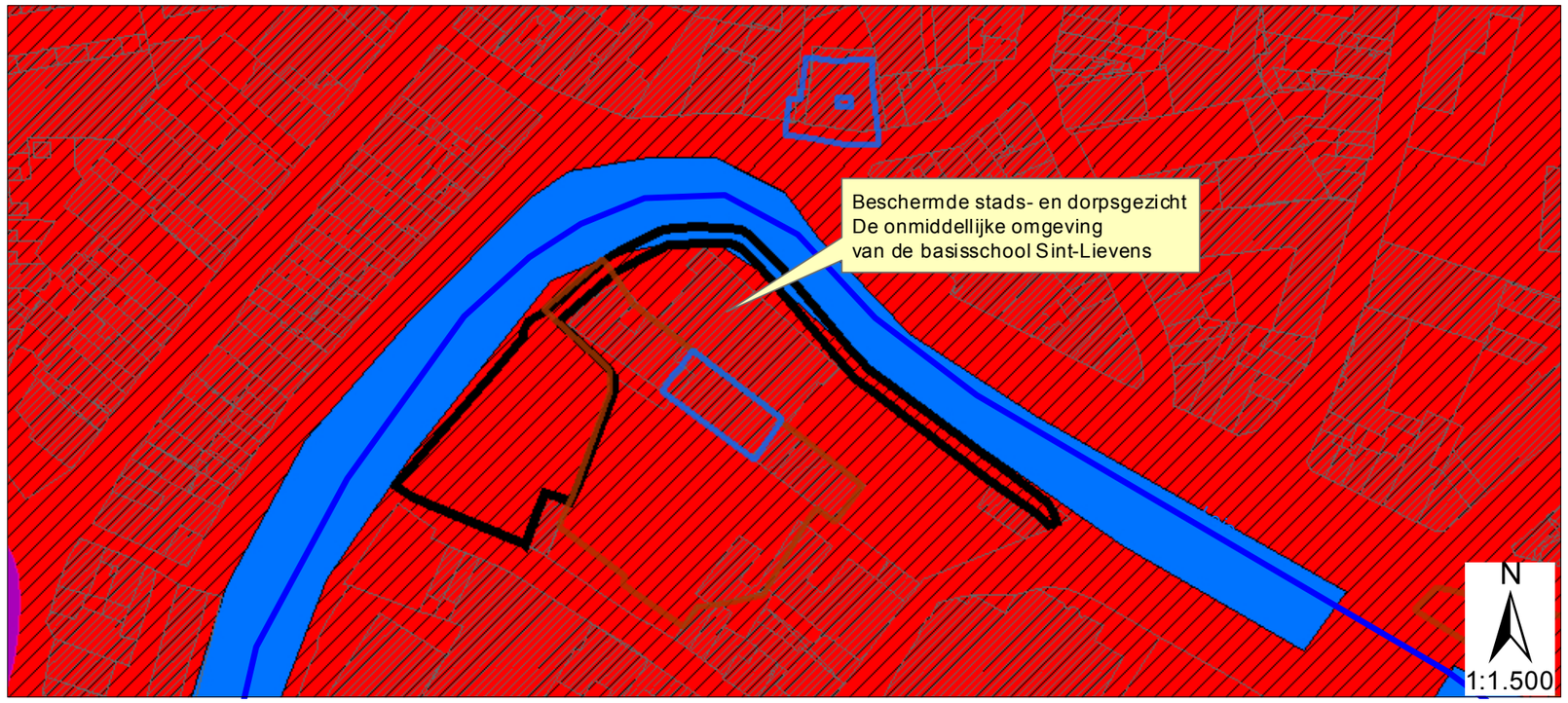
Volgende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan strijdig met het voorliggend gemeentelijk RUP worden opgeheven, voor wat betreft de delen die binnen de afbakeningslijn van voorliggend gemeentelijk RUP vallen:
- woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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









Deelgebied Gent Centrum - Willem de Beersteeg

Kaart 1. Feitelijke en juridische toestand

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



Deelgebied Gent Centrum - Willem de Beersteeg

Kaart 2. Grafisch plan

0 10 20 40 60 80 100 m

N

1:1.000

Stad Gent - Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
RUP Nr.169 "Thematisch RUP Groen"

Legende feitelijke toestand

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

Legende juridische toestand

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