



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

TOELICHTINGSNOTA BIJ HET RUP

Oorspronkelijke naam document

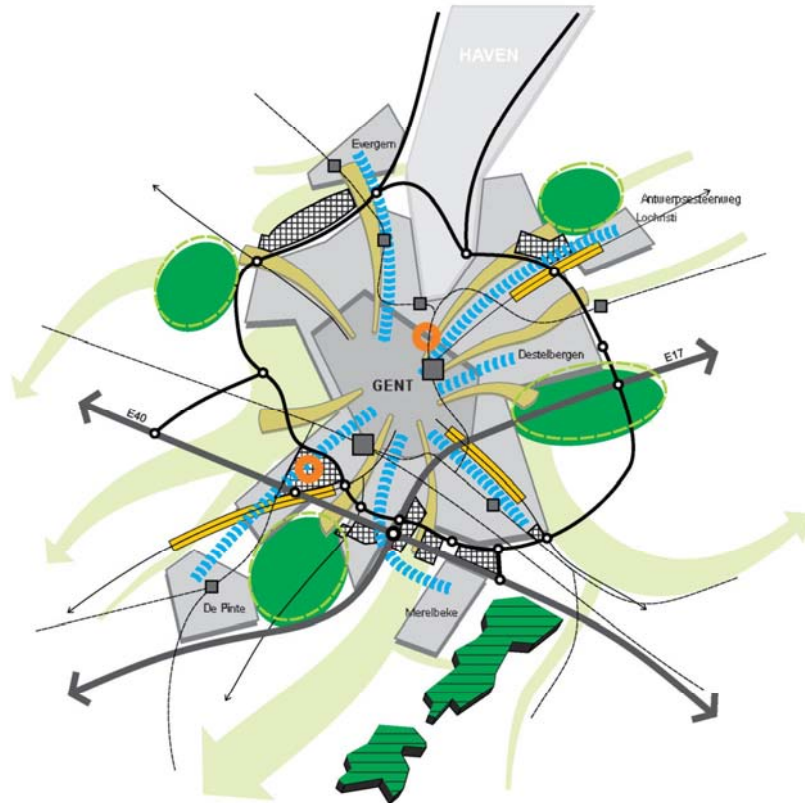
gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C Parkbos (herneming van de goedkeuringsprocedure)

Project

Parkbos Gent

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Afbakening grootstedelijk gebied Gent deelproject 6C Parkbos (herneming van de goedkeuringsprocedure)



Bijlage 3a: toelichtingsnota

Vlaamse Regering



Samenstelling / verantwoordelijke uitgever

Vlaamse Overheid
Departement RWO
Afdeling Ruimtelijke Planning

Phoenix-gebouw
Koning Albert II-laan 19 bus 11
1210 Brussel

Leeswijzer

De Vlaamse Regering keurde het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent definitief goed op 16 december 2005.

De NV Amsto e.c. stelden op 20 maart 2006 bij de Raad van State beroep in tot nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 houdende de goedkeuring van het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent (zaak A. 171.193).

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigde op 17 maart 2010 het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 voor wat betreft het deelproject 6C – groenpool Parkbos en de beide besluiten van 9 maart 2006 van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening. De Raad baseert de vernietiging op het middel dat in het bestreden besluit van 16 december 2005 onvoldoende werd geantwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen.

Naar aanleiding van het arrest nr. 202.008 van 17 maart 2010 bevestigde de Vlaamse Regering op 2 april 2010 de gemaakte keuzes in het betrokken gewestelijk RUP en gaf de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening de opdracht, onmiddellijk actie te ondernemen om de definitieve vaststelling van het RUP over te doen voor het deelproject 6C, groenpool Parkbos.

Alle documenten over het afbakingsGRUP grootstedelijk gebied Gent kunnen teruggevonden worden via www.ruimtelijkeordering.be.

Dit document is de toelichtingsnota bij de herneming van de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C, groenpool Parkbos. Het ontwerpplan werd onderworpen aan een openbaar onderzoek als een onderdeel van het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent. (Cf. artikel 2.2.7. van de Vlaamse Codex RO). Het openbaar onderzoek houdt in dat het ontwerp gedurende 60 dagen voor iedereen ter inzage ligt en dat er bezwaren en opmerkingen bij kunnen geformuleerd worden. Deze bezwaren en opmerkingen moeten bezorgd worden aan de Vlaamse commissie ruimtelijke ordening (VLACORO). Tijdens het openbaar onderzoek kunnen ook de betrokken gemeenten en de provincie hun advies uitbrengen over het ontwerp. Vlacoro bundelt en behandelt alle bezwaren en opmerkingen en legt ze samen met haar eigen advies voor aan de Vlaamse regering. Op basis van het openbaar onderzoek kan de Vlaamse regering aanpassingen aanbrengen aan het ontwerp alvorens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast te stellen.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C – groenpool Parkbos’ bestaat uit zes afzonderlijke documenten, met een verschillend statuut.

Het grafisch plan (bijlage 1a), het onteigeningsplan (bijlage 1b) en de stedenbouwkundige voorschriften (bijlage 2) hebben een verordenende waarde. Ze zijn bindend zowel voor de eigenaars en de gebruikers van de betrokken gronden en gebouwen als voor de overheid.

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

1. Het grafisch plan (bijlage 1a)

Het grafische plan maakt deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het deelproject 6C is gesitueerd op de kaart 0 ‘Situering Plangebied’ die is opgenomen in het kaartgedeelte van de toelichtingsnota.

2. Het onteigeningsplan (bijlage 1b)

Het onteigeningsplan maakt deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Om de ontwikkeling van de groenpool Parkbos op korte termijn te garanderen is een onteigeningsplan toegevoegd voor delen van het plangebied (boskerngebied, bufferbosgebied, natuurgebied en gebied voor waterbeheersing).

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

De stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De stedenbouwkundige voorschriften moeten gelezen worden in samenhang met het grafische plan.

4. De toelichtingsnota, tekstgedeelte (bijlage 3a)

Dit document, de toelichtingsnota, is een informatief document waarin de opties die opgenomen zijn in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegelicht. De toelichtingsnota geeft de bedoelingen van het verordenend plan aan en verduidelijkt op welke manier die opties tot stand gekomen zijn. In hoofdstuk 3 van de toelichtingsnota is concreet en punt voor punt aangegeven op welke manier de opties uit het voorafgaande planningsproces vertaald zijn in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onder meer op basis van de plenaire vergadering. Het hoofdstuk 3 geeft ook aan welke opties uit het voorbereidend planningsproces opgenomen werden in het verordenend plan en welke niet. Omwille van de leesbaarheid zijn de stedenbouwkundige voorschriften ook opgenomen in de toelichtingsnota. Formeel hebben enkel de stedenbouwkundige voorschriften van bijlage 2 een verordenende waarde. De teksten van de voorschriften in bijlage 2 en bijlage 3a zijn uiteraard gelijk.

5. De toelichtingsnota, kaartgedeelte (bijlage 3b)

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

6. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (bijlage 4)

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

Deze toelichtingsnota bestaat uit 9 hoofdstukken.

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

In hoofdstuk 2 wordt de relatie gelegd met de verschillende stappen uit de voorbereidende fase, het afbakeningsproces. Deze tekst bevat de visie die werd opgesteld in de periode 2000-2005. Het gaat om een weergave van de visie zoals ze destijds werd geformuleerd. Uiteraard zijn er intussen wijzigingen opgetreden op het terrein. Indien dergelijke wijzigingen inhoudelijk relevant zijn worden ze in rekening gebracht

Sinds de goedkeuring van het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent in 2005 en voorafgaand aan de vernietiging van het deelproject Parkbos door de Raad van State in maart 2010 werd de gouverneur belast met de concrete realisatie van de groenpool Parkbos op het terrein. In hoofdstuk 3 wordt de stand van zaken van de uitvoering van het project Parkbos toegelicht.

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

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht hoe er werd omgegaan met de aandachtspunten vanuit de sectorale regelgeving: milieueffecten, ruimtelijke veiligheidsrapportage, passende beoordeling, watertoets en archeologie.

In hoofdstuk 5 is toelichting gegeven bij de initiatieven die onder de coördinatie van de gouverneur van Oost-Vlaanderen werden genomen voor de realisatie van het project groenpool Parkbos na de goedkeuring van het GRUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent op 16 december 2005.

In hoofdstuk 6 is toelichting gegeven bij de inhoudelijke opties. Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur, de feitelijke en de juridische toestand is een gewenste ontwikkeling aangegeven die leiden tot het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Dit impliceert dat de toelichtingsnota zowel de toelichting als de verordenende delen, zijnde het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften, van het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat en dus autonoom kan worden gelezen.

Hoofdstuk 7 bevat de ruimteboekhouding.

In hoofdstuk 8 wordt toegelicht dat er geen verkavelingen worden opgeheven. Alle bestaande goedgekeurde verkavelingen blijven behouden.

In hoofdstuk 9 wordt toelichting gegeven over de redenen waarom geen voorkeurecht gevestigd wordt op de gronden opgenomen in het GRUP 'groenpool Parkbos'.

<i>Bijlage 1. Grafisch plan</i>	3
<i>Bijlage 1b: Onteigeningsplan</i>	4
<i>Bijlage 1b: Onteigeningstabel</i>	5
<i>Bijlage 2: Stedenbouwkundige Voorschriften</i>	6
<i>Bijlage 3a: toelichtingsnota</i>	7
<i>Bijlage 3b: toelichtingsnota - kaarten</i>	8
<i>Leeswijzer</i>	2
<i>Inleiding</i>	7
1 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	9
1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte	9
1.2 Gewenste ruimtelijke structuur – bindende bepalingen	10
1.3 Specifieke elementen voor het deelproject Parkbos	10
2 Voorafgaand planningsproces: de voorbereidende fase	13
2.1 Het afbakeningsproces	13
2.2 Afstemming met andere planningsprocessen	14
2.3 Uitvoeringsprojecten van het afbakeningsproces	15
2.4 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur	16
2.4.1 Visie op de rol en de positie van het grootstedelijk gebied Gent	16
2.4.2 Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen: ruimtelijke concepten	18
2.4.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur	20
2.5 Invulling van de taakstellingen wonen en bedrijvigheid	22
2.5.1 Invulling taakstelling bedrijvigheid.....	22
2.5.2 Invulling taakstelling wonen	24
2.6 Behoeftes aan stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden	25
3 Uitvoeringsproject groenpool Parkbos - stand van zaken	26
4 Aandachtspunten als gevolg van sectorale regelgeving	28
5 Vertaling van de opties uit het afbakeningsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	30
6 Toelichting bij de inhoudelijke opties	32
6.1 Bestaande ruimtelijke structuur	35
6.2 Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase	39
6.3 Gewenste ruimtelijke structuur	41
6.3.1 Structuurschets Wetenschapspark	45
6.4 Begrenzing	49
6.5 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften	49
7 Ruimteboekhouding	50
8 Lijst van op te heffen voorschriften en verordenende bepalingen en verkavelingen	51
9 Voorkooprecht	51

Inleiding

Dit document is de toelichtingsnota bij het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C groenpool Parkbos. Het ontwerpplan werd in toepassing van artikel 2.2.7. van de Vlaamse Codex RO onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek betrof toen het afbakingsGRUP voor het grootstedelijk gebied Gent. Deze toelichtingsnota heeft enkel betrekking op het deelproject 6C Parkbos. Voor dit deelproject wordt de definitieve goedkeuring hernomen nadat het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 houdende de definitieve goedkeuring van het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent op 19 maart 2010 werd vernietigd voor het deelproject Parkbos.

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

De algemene filosofie en de methodiek voor het voeren van een afbakingsproces wordt in het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen beschreven¹.

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

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

Het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent is definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 16 december 2005. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigde op 17 maart 2010 dit besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 voor wat betreft het deelproject 6C – groenpool Parkbos. Deze toelichtingsnota betreft de herneming van het deelproject groenpool Parkbos.

Inhoud van een uitvoeringsplan volgens het decreet

Art. 2.2.2§1. van de Vlaamse Codex RO bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens dit artikel bevat een ruimtelijk uitvoeringsplan volgende onderdelen:

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;

¹ RSV p. 344-347

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

- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

1 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De afbakening van het grootstedelijk gebied Gent wordt in uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen³ in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd. Zowel het richtinggevend als het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bevatten inhoudelijke elementen die relevant zijn voor de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C groenpool Parkbos.

1.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend gedeelte

Versterken van de stedelijke gebieden

In het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop, uitgedrukt in de metafoor ‘**Vlaanderen: open en stedelijk**’. Deze metafoor is niet enkel geïnspireerd door de bestaande ruimtelijke structuur in Vlaanderen, door de maatschappelijk-economische dynamiek van de samenleving en door de bedreigingen die negatief inwerken op de ruimtelijke structuur. Deze metafoor drukt tegelijkertijd ook de uitgangshouding van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling uit⁴.

Met de metafoor ‘Vlaanderen, open en stedelijk’ wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur. Daarom wordt het principe van **gedeconcentreerde bundeling** vooropgesteld⁵. Deze bundeling streeft een selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en de andere maatschappelijke functies in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied. Vanuit deze optie moeten de stedelijke gebieden worden versterkt waarbij activiteiten er worden geconcentreerd en gestimuleerd.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden staan voorop en moeten concreet gemaakt worden⁶:

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

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

⁴ RSV p. 315-318

⁵ RSV p. 321

⁶ RSV p. 354-373

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

Gent als grootstedelijk gebied

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

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt aangegeven dat delen van de gemeenten Gent, Destelbergen, De Pinte, Evergem, Melle en Merelbeke tot het grootstedelijk gebied kunnen behoren⁹. Deze opsomming is indicatief. In de afbakening van stedelijke gebieden wordt concreet aangegeven waar een stedelijkgebiedbeleid zal gevoerd worden. Als gevolg van het afbakeningsproces kunnen ook delen van aangrenzende gemeenten bij het grootstedelijk gebied worden opgenomen¹⁰.

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

In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gesteld dat grootstedelijke gebieden afgebakend worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus¹².

1.2 Gewenste ruimtelijke structuur – bindende bepalingen

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

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

1.3 Specifieke elementen voor het deelproject Parkbos

Het deelproject Parkbos dat samen met de andere drie randstedelijke groengebieden een essentieel onderdeel van het grootstedelijk gebied Gent. De opties over de groenpool Parkbos geven concreet invulling aan volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden:

⁷ RSV p. 334-336

⁸ RSV, p. 585

⁹ RSV p. 342

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

¹¹ RSV p. 341

¹² RSV, p. 581.

- *Het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden.* Het deelproject groenpool Parkbos vormt de basis voor de ontwikkeling van een omvangrijk randstedelijk groengebied op maat van het grootstedelijk gebied Gent. De ontwikkeling van dit randstedelijk groengebied houdt herbestemmingen in van agrarisch gebied en woongebied naar boskerfgebied, natuurgebied en projectzone voor kantoorachtigen om het open ruimte en groen karakter van dit gebied in de mate van het mogelijke te behouden. De herbestemming naar bosgebied, bufferbosgebied, natuurgebied en nat natuurgebied is gebaseerd op de geschiktheid voor de ontwikkeling van bos en natuurwaarden en op de biologisch waarderingskaart. Er wordt geopteerd om gebieden met natuurwaarde te herbestemmen van woongebied naar natuurgebied om de natuurwaarde en het nat karakter ervan te behouden en voor hun waterbergend vermogen ten opzichte van de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving van deze natte gebieden. De delen die het meest geschikt zijn voor bebouwing, aansluiten bij bestaande bebouwing en minder nat zijn blijven behouden als woongebied.
- *Het bieden van waarborgen voor stedelijke landbouw.* Er wordt geopteerd om de bestaande landbouw maximaal te behouden in de groenpool Parkbos. De serrebedrijven en zoveel mogelijk bestaande landbouwbedrijven krijgen ontwikkelingsmogelijkheden.
- *Het versterken van de multifunctionaliteit.* De groenpool 'Parkbos' beoogt, overeenkomstig de ruimtelijke visie, de ontwikkeling van een multifunctioneel gebied met overwegend een open ruimte karakter, in en omringd door een sterk verstedelijkt gebied. De hoofdrol als groengebied ten behoeve van zachte recreatie staat voorop, met als primaire componenten bos, stedelijke natuurelementen en landbouw. De groenpool omvat daarnaast veel andere functies die in een ondergeschikte maar niet onbelangrijke bijrol de multifunctionaliteit van het gebied in beeld brengen.
- *Het concentreren van kantoren aan knooppunten van het openbaar vervoer (station,...) en het inplanten van (stedelijke) voorzieningen afgestemd op het belang van het grootstedelijk gebied.* Dit wordt concreet ingevuld met de inplanting van een wetenschapspark aansluitend bij de bestaande campus Ardoyen. Het groeperen van onderzoeksactiviteit biedt belangrijke schaalvoordelen. Deze locatie is goed ontsloten zowel met het openbaar vervoer (belangrijke buslijn 7) als voor het autoverkeer.
- *Het verzorgen van de collectieve en openbare ruimten.* De inrichting van een groenpool zal gepaard gaan met de realisatie van nieuwe collectieve en openbare ruimten, bijvoorbeeld ter hoogte van de portalen en door de realisatie van een fietsverbinding op de voormalige spoorwegbedding. Ook de wegen in het gebied zullen een belangrijke kwaliteitsverbetering ondergaan, onder meer voor wandelaars, fietsers, ruiters en bewoners.
- *Het behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen.* De keuze voor de inplanting van de groenpool Parkbos is in belangrijke mate gebaseerd op de aanwezigheid van historisch waardevolle elementen, concreet de kasteelparken en de landschapswaarden. De kasteelparken, de waardevolle gebouwen in het gebied en het landschap krijgen ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de erfgoedwaarden gegarandeerd zijn.

Deze ontwikkelingsperspectieven zijn des te meer geldig vermits de groenpool Parkbos gesitueerd is tussen de woonkernen Zwijnaarde, De Pinte, Sint-Martens-Latem, Hoog-Latem en Sint-Denijs-Westrem en volledig omgeven wordt door woongebieden en stedelijke activiteitenpolen zoals Flanders-Expo en de Kortrijksesteenweg. Het is van belang de ontwikkelingsmogelijkheden van dit gebied af te wegen in een stedelijke context en te garanderen dat dit gebied op lange termijn als een open ruimte gebied behouden kan blijven. De aanduiding en bestemming als groenpool of Randstedelijk groengebied sluit aan bij deze ambitie. Dergelijke invulling past niet binnen de doelstellingen voor het buitengebied zodat het aangewezen is het gebied op te nemen binnen het stedelijk gebied.

De groenpool Parkbos wordt ontwikkeld als randstedelijk groengebied, in overeenstemming met de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden en als onderdeel van het grootstedelijk gebied Gent. De grootstedelijke gebieden en de randstedelijke groengebieden die er deel van uitmaken zijn een planningstaak van de gewestelijke overheid. Ze worden in gewestelijk RUP afgebakend. Het deelproject groenpool Parkbos is één van de vier randstedelijke gebieden die noodzakelijk zijn voor de grootschalige groenvoorziening en de leefbaarheid van het grootstedelijk gebied Gent als geheel. Het gaat om een zeer omvangrijk gebied van 1200 ha, het grootste van de vier randstedelijke groengebieden. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied is belangrijk om de beoogde kwaliteitsdoelstellingen te

realiseren. Met het oog op de samenhangende ontwikkeling werd het betrokken gebied tijdens het overleg ook op verschillende plaatsen verruimd, onder meer met gebieden in Sint-Martens-Latem. In de stedenbouwkundige voorschriften zijn specifieke bepalingen opgenomen gericht op de samenhangende ontwikkeling van het gehele gebied. De bepalingen overstijgen de afzonderlijke bestemmingszones zoals woongebied, bosgebied of nat natuurgebied en beogen en landschappelijke en visuele éénheid in het gebied te realiseren.

Het plangebied strekt zich uit over het grondgebied van drie gemeenten (De Pinte, Gent en Sint-Martens-Latem) zodat de opmaak van één GRUP met gemeenschappelijke voorschriften aangewezen is. Omwille van de ligging in het grootstedelijk gebied Gent is, in overeenstemming met de bepalingen in het RSV, het gewest de bevoegde overheid voor dit gebied. Omwille van de beoogde samenhang en het gevoerde overleg wordt geopteerd om het volledige gebied in het gewestelijk RUP op te nemen. Het opsplitsen van de bestemmingswijzigingen zou immers niet tot de noodzakelijke samenhang voor het gehele plangebied leiden.

2 Voorafgaand planningsproces: de voorbereidende fase

De planvorming voor het deelproject 6C groenpool Parkbos is volledig geïntegreerd in de planvorming van het grootstedelijk gebied Gent.

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

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

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

2.1 Het afbakeningsproces

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

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

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

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

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

Het resultaat van de voorbereidende fase van het afbakeningsproces is opgenomen in het eindrapport 'Grootstedelijk gebied Gent - Voorstel van afbakening' (dd. augustus 2002). Het eindrapport is aan de gemeenten en de provincie voorgelegd zodat zij er hun standpunt konden over bepalen. Het eindrapport vormt

samen met de standpunten van de besturen de inhoudelijke basis voor het afbakeningsplan van het grootstedelijk gebied Gent.

2.2 Afstemming met andere planningsprocessen

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Uitvoeringsprojecten van het afbakeningsproces

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

In opdracht van Afdeling ruimtelijke planning van AROHM (nu departement RWO) is door Studiegroep Omgeving een voorstudie¹³ voor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor bosontwikkeling en bedrijvigheid uitgewerkt. Omwille van de stedelijke dynamiek in het gebied tussen Zwijnaarde en De Pinte en de diversiteit aan ruimteclaims is in overleg met de betrokken besturen een visie op de gewenste ontwikkeling van de zogenaamde Kastelensite, de omgeving van Scheldevelde en het laag gelegen gebied aansluitend bij Hoog-Latem uitgewerkt. Op basis van deze visie en verder overleg in een begeleidingsgroep is een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan uitgewerkt dat nadien geïntegreerd is in het uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Het ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Gent was een juridische vertaling van de visie om het gebied te ontwikkelen als een groenpool. Concreet houdt dit voor het gebied in dat er globale voorschriften zijn uitgewerkt om de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten in het gehele gebied te beschermen en te versterken. Verder zijn er specifieke zones aangeduid onder meer voor bosontwikkeling, als nat natuurgebied, kasteelparkgebied, agrarisch gebied, woongebied, wetenschapspark, enzovoort. Er zijn specifieke voorschriften uitgewerkt voor de zonevreemde woningen en gebouwen. Om de realisatie van cruciale onderdelen van de groenpool te garanderen werd een onteigeningsplan uitgewerkt voor de gebieden bestemd als boskerngebied, bufferbosgebied, natuurgebied, gebied voor waterbeheersing, wetenschapspark en voor de portalen¹⁴.

In opdracht van de gemeente Evergem is door Groep Planning een voorstudie¹⁵ voor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Randstedelijk groengebied Kalevallei' uitgewerkt. Het gaat om een heroriëntering van de opdracht tot opmaak van een 'B.P.A Ringvaart-Noord' en is onder meer gebaseerd op de studie van de Werkgroep Kalevallei¹⁶ en op de 'Landschapsstudie Evergem sluis'¹⁷ door Haecon en Groep Planning in opdracht van AWZ. Omwille van de opties in het afbakeningsproces werd afgesproken de noodzakelijke bestemmingswijziging op te nemen in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De studie omvat een gerichte beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur en een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van die visie werden krachtlijnen geformuleerd voor het gewestelijk

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

¹⁴ De opties met betrekking tot onteigening werden naar aanleiding van de definitieve vaststelling gewijzigd. Het onteigeningsplan ter hoogte van het wetenschapspark werd niet behouden.

¹⁵ Groep Planning. Voorstudie ruimtelijk uitvoeringsplan "Ringvaart-Noord". Eindnota april 2003. In opdracht van de gemeente Evergem.

¹⁶ Kalevallei te Evergem, Werkgroep Kalevallei. De werkgroep Kalevallei bestaat uit deskundigen van verscheidene disciplines. De werkgroep heeft in functie van het ROME-project Gentse Kanaalzone een analyse gemaakt van de landschappelijke, archeologische, bouwkundige en ecologische waarde van de Kalevallei. Vanuit die analyse is een ontwikkelingsscenario voorgesteld als een natuurverbindingsgebied met eigen natuurwaarden, een archeologisch parcours en de Kale als fysieke grens voor het industriegebied.

¹⁷ Haecon, in samenwerking met Groep Planning. Landschapsstudie Evergem sluis. Eindrapport. In opdracht van de administratie waterwegen en Zeewezen (AWZ-Oost-Vlaanderen). In deze studie wordt de omvorming van het voormalige Rabotstort naar een "energiepark" voorgesteld.

ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze krachtlijnen zijn vertaald naar het GRUP afbakening grootstedelijk gebied Gent.

In opdracht van Fasiver cvba is door Studiegroep Omgeving een masterplan¹⁸ uitgewerkt voor het bedrijventerrein 't Eilandje in Zwijnaarde (Gent). In het masterplan worden uitspraken gedaan over de stedenbouwkundige inrichting met een strokenverkaveling in functie van intensief ruimtegebruik, de ontsluiting naar de R4, de clustering van types bedrijven, de groenstructuur en het zichtbaar en voelbaar houden van de Scheldevallei en de black-point als beeldrager. De economische onderbouwing van het masterplan is uitgewerkt door BCI¹⁹ Op basis van een specifieke regionale en lokale marktstudie en de beleidsmatige randvoorwaarden zijn geschikte doelgroepen voor het Eilandje bepaald. Deze doelgroepen zijn bepalend voor de potenties van het terrein en voor de bestemmingen.

2.4 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur²⁰

Hieronder wordt kort ingegaan op de visie, de krachtlijnen en de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Gent. De hypothese gewenste ruimtelijke structuur is opgenomen in het eindrapport "voorstel van afbakening". Het betreft een letterlijke weergave van de tekst zoals opgenomen in het voorstel van afbakening vermits het de bedoeling is het proces van visievorming te illustreren. Omdat deze tekst dateert uit 2002 zijn sommige formuleringen dus gedateerd. Sommige van de geformuleerde doelstellingen en opties zijn intussen uitgevoerd of zijn in uitvoering. Dit heeft evenwel geen impact op de inhoudelijke opties die in dit GRUP voor het deelproject 6C groenpool Parkbos worden voorgesteld.

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

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

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

1. Stedelijk gebied van water, groen en buitens

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

¹⁸ Studiegroep Omgeving. Masterplan 't Eilandje Zwijnaarde. In opdracht van Fasiver cvba.

¹⁹ Buck Consultants International. Masterplan 't Eilandje Zwijnaarde. Onderzoek naar de economische haalbaarheid, augustus 2003, In opdracht van Fasiver cvba.

²⁰ MENS EN RUIMTE/GROEP PLANNING, Voorstel van afbakening grootstedelijk gebied Gent, augustus 2002, i.o.v. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap AROHM – Afdeling Ruimtelijke Planning.

2. Mobiliteitsbeleid : een sturende rol bij nieuwe ontwikkelingen

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

3. Wonen in variatie en menging

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

4. Economische dynamiek : stuwende activiteit, diensten en kennis

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

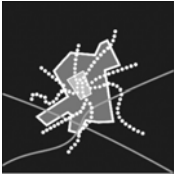
5. Garanderen van de leefbaarheid van landbouwactiviteiten

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

2.4.2 Krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkelingen: ruimtelijke concepten²¹

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

Een samenhangende stedelijke agglomeratie ontwikkelen met groene assen en open ruimte



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

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



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

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



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

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



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

²¹ Deze ruimtelijke concepten zijn opgenomen in het eindrapport 'voorstel van afbakening grootstedelijk gebied Gent'. Sommige van deze opties zijn bij de vertaling naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan aangevuld of bijgesteld. Een overzicht van deze aanpassingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichtingsnota.

Gent, selectief bereikbaar : een volledig uitgebouwde R4 grootstedelijke verdeelweg



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

Regionale bedrijvigheid koppelen aan de knooppunten van de openbaarvervoersassen met R4



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

Drie zones voor grootschalige kleinhandel: Brusselsesteenweg, Antwerpsesteenweg en Kortrijksesteenweg



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

Ruimte voor kantoren aan het Sint-Pietersstation en het Dampoortstation



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

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

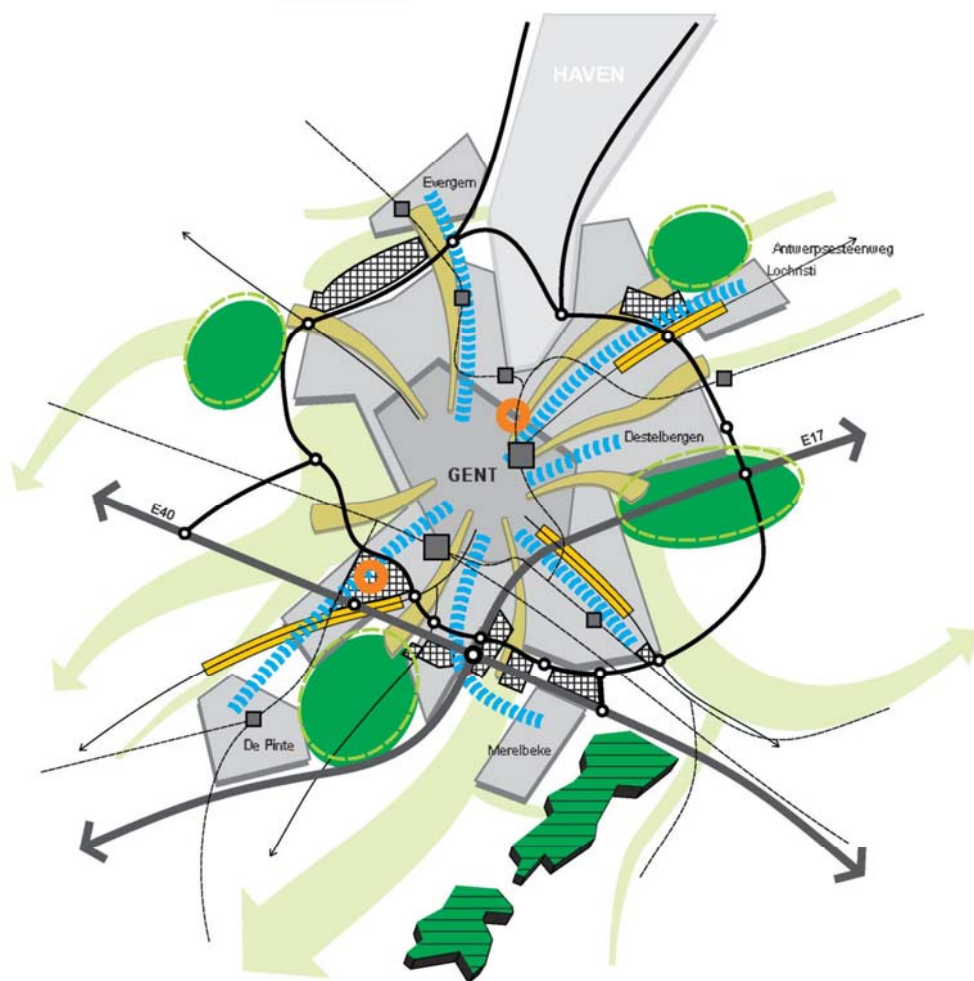


Deze beide plaatsen bieden ontwikkelingskansen voor functies met een regionale uitstraling. In de zone Handelsdok-Vliegtuinlaan is er ruimte voor bepaalde vormen van recreatie die niet in de binnenstad passen, zoals grote fuifzalen en cartingpistes. Hotels en congresfaciliteiten zijn op langere termijn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

2.4.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

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

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



Figuur 1: Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur

2.5 Invulling van de taakstellingen²² wonen en bedrijvigheid

2.5.1 Invulling taakstelling bedrijvigheid

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

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

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

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

²² Om bijkomende woningen en bedrijventerreinen op te kunnen vangen in de stedelijke gebieden stelt het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen een selectief aanbodbeleid voorop. Voor elk stedelijk gebied wordt op basis van algemene behoefteprognoses op Vlaams niveau een kwantitatieve behoefte voor wonen en bedrijvigheid bepaald, de zogenaamde taakstelling. In het afbakingsproces wordt onderzocht of die kwantitatieve taakstelling, die als een streefcijfer wordt beschouwd, effectief kan gerealiseerd worden rekening houdend met de ruimtelijke mogelijkheden in het stedelijk gebied. Het invullen van de taakstelling mag in geen geval leiden tot een aantasting van de leefkwaliteit in het stedelijk gebied.

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

- **126 ha bijkomende regionale bedrijventerreinen**

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

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

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

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

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

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

Gefaseerde ontwikkeling bedrijventerreinen

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

KORTE TERMIJN	MIDDELANGE TERMIJN	LANGE TERMIJN
– Lopende stedelijke kantoorprojecten	– Kantoorzone Sint-Pietersstation	– Kantoorzone Dampoort
– Verdichting campus Ardoyen ²³	– Wetenschapspark Sint-Pieters-Aaigem	– Wetenschapspark R4/N60
		– uitbreiding campus Ardoyen
– Eilandje Zwijnaarde	– Handelsbeursite (boulevard)	– Eilandje Zwijnaarde (tweede fase)
– Invulling bestaande RO-terreinen Hoeksken-De Nest, fase 2	– R4/N70 Noord	– Gemengd regionaal bedrijventerrein R4/N9 Melle
– R4 industrieweg Wondelgem	– RO Hoeksken-De Nest fase 3	– R4/E40 Merelbeke
	– R4 R40 Wiedauwkaai/ Wondelgemse meersen Zeeschipstraat	– R4/R40 Wiedauwkaai/ Wondelgemse meersen
	– Ringvaart Durmakker	
	– Kleinhandelszone R4/N70 Oostakker Zuid	
Totaal KT : 80,5 ha	Totaal MLT : 111 + 85.000 m² kantoren	Totaal LT : 81 + 35.000 m² kantoren

2.5.2 Invulling taakstelling wonen²⁴

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

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

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

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

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

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

²³ Voor het wetenschapspark aan de overzijde van de Oudenaardse steenweg wordt in dit ontwerpplan voorzien dat het niet voor 2007 kan ontwikkeld worden (in de tabel is het opgenomen op lange termijn).

²⁴ Zie hoofdstuk 3 voor de vertaling van de opties uit het afbakingsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

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

2.6 Behoeftte aan stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden

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

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

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

3 Uitvoeringsproject groenpool Parkbos - stand van zaken

Na de goedkeuring door de Vlaamse Regering op 16 december 2005 van het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent werd de gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen gelast om een projectwerking op te zetten voor de inhoudelijke en procesmatige coördinatie voor de realisatie en het beheer van de groenpool Parkbos en voor de communicatie over het project. De VLM werd de opdracht gegeven om uitvoering te geven aan de grondenbankwerking in functie van de realisatie van de groenpool Parkbos en het opmaken en uitvoeren van de nodige inrichtingsplannen. De projectwerking omvat de coördinatie van het geheel van initiatieven te nemen voor de groenpool Parkbos zoals onder meer de opdracht van de VLM in verband met de grondenbank.

De realisatie van het project werd gestart op 23 juli 2007 met de opdrachtaanvaarding van gouverneur André Denys uit handen van de toenmalige minister Crevits om een projectorganisatie op te richten en te sturen. Met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst 'Groenpool Parkbos' op 21 maart 2008 hebben de Vlaamse overheid, de gouverneur, de provincie Oost-Vlaanderen, de Vlaamse Landmaatschappij en de drie betrokken lokale besturen zich geëngageerd voor de feitelijke realisatie van het Parkbos. In de overeenkomst zijn ondermeer afspraken opgenomen over de projectwerking, de te ondernemen acties op korte termijn en de rol hierin van elke partner. Elke partner voorziet jaarlijks in een projectbijdrage voor de projectcoördinatie en voor de realisatie van de projecten.

De coördinatieopdracht van de gouverneur heeft geleid tot het aanstellen van een projectbureau onder leiding van een projectcoördinator die het secretariaat van de stuurgroep verzorgt, de diverse projecten en werkgroepen coördineert en de algemene voortgang van het project bewaakt. Bij de aanvang van zijn coördinatieopdracht heeft gouverneur André Denys een tijds kader voorop gesteld om tegen eind 2012 de grote lijnen van het project in uitvoering te hebben. Onder leiding van de projectcoördinator zijn diverse studieopdrachten gestart en/of uitgevoerd zoals een haalbaarheidsstudie fietsbruggen over de E40 en Ringvaart in functie van het recreatieve en functionele netwerk en een communicatieopdracht met het opnemen van een Parkbosfilm in functie van de brede projectcommunicatie en stadsrandbossen in het algemeen.

De diverse opdrachten worden gevolgd via overleggroepen waarin de verschillende partners vertegenwoordigd zijn:

- de stuurgroep volgt het projectverloop;
- de grondverwerving wordt gevolgd in de werkgroep grondverwerving;
- de inrichting van natuur- en boskernen verloopt via de werkgroep inrichting en recreatie;
- de aspecten inzake mobiliteit en ontsluiting, en de aanleg van de Oude Spoorweg als recreatieve en functionele hoofdvas wordt opgevolgd in de werkgroep mobiliteit;
- de werkgroep experts bruggen volgt de aanleg van de nieuwe fietsbruggen op;
- de werkgroep landbouw volgt de evenwichtige uitbouw van de Groenpool Parkbos Gent voor natuur- en bosontwikkeling en duurzame landbouwbedrijfsvoering;
- de werkgroep communicatie volgt de communicatieopdracht, de website- en nieuwsbriefontwikkeling;
- de klankbordgroep verzamelt 2 x per jaar lokale doelgroepen en organisaties;
- doorlopend worden vragen van bewoners en besturen beantwoord, lezingen en rondleidingen gegeven.

Op 29 april 2009 werd het landbouwprotocol opgemaakt waarin een regeling is opgenomen om te komen tot oplossingen op maat voor de toekomstgerichte landbouwbedrijven gelegen in het projectgebied van de Groenpool Parkbos Gent.

De oplossingen bestaan uit afspraken bij:

- onteigening: keuze tussen uitwinning of ruilgrond;
- aankoop van ruilgronden door de VLM: grond- en prijzandruk wordt onder controle gehouden;
- ruiling van gronden: selectie van kandidaat landbouwers op basis van criteria; afsluiten van éénjarige pachten;

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

- tekort aan ruilgrond door afsluiten van tijdelijk gebruiksrecht rekening houdend met de realisatie van de inrichting (onthaalinfrastructuur, speelbossen, be(ver)bossing, recreatief netwerk, ...) die gespreid wordt over een periode van 5 jaar na verwerving;
- het inschakelen van landbouwers bij natuur- en bosontwikkeling in de Groenpool;
- het zoeken naar verbredings- en verdiepijngsactiviteiten voor een toekomstgerichte land- en tuinbouw in de regio.

Dit protocol is voorbereid in de werkgroep landbouw en ondertekend door minister H. Crevits, toen bevoegd voor leefmilieu en natuur, gouverneur A. Denys, de Vlaamse Landmaatschappij, de Boerenbond, het Agentschap voor Natuur en Bos, de stad Gent en de gemeenten De Pinte en Sint-Martens-Latem.

De overbrugging van de E40, R4 en Ringvaart en de aansluitingen met de Leebeekstraat, de De Pintelaan en de oude spoorweg maken onderwerp uit van een samenwerkingsovereenkomst tussen het Vlaams Gewest, de gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen, Waterwegen en Zeekanaal NV, de provincie Oost-Vlaanderen, de stad Gent, de gemeente De Pinte en de gemeente Sint-Martens-Latem. De overbrugging is cruciaal voor de realisatie van de langzame verkeersas en fietsverbinding tussen Gent en het Parkbos. De overeenkomst werd ondertekend door alle partners op 29 april 2009. De stad Gent neemt de trekkersrol op zich. Momenteel voert de stad een haalbaarheidsstudie uit, om beter zicht te krijgen op de technische en financiële randvoorwaarden voor het project. Vervolgens zal een ontwerper worden aangesteld. De kostprijs voor de realisatie van de fietsverbinding en bijhorende aansluitingen met de wegen wordt geraamd op 3.500.000 euro, inclusief BTW en alle studiekosten. Het project zal worden gefinancierd volgens: Vlaamse Gewest 80%, Provincie Oost-Vlaanderen 7%, Stad Gent 7%, De Pinte 3%, Sint-Martens-Latem 3%.

Simultaan met het goedkeuringsproces van het RUP werd op 26 mei 2004 tussen het Vlaamse gewest en de Vlaamse Landmaatschappij een grondenbank opgericht waarbij het Agentschap voor Natuur en Bos aan de VLM de opdracht gaf gronden te verwerven in het Parkbos op minnelijke basis. De grondenbank werd uitgebouwd om te voorzien in een aanbod van vervangende landbouwgoederen voor landbouwers waarvan goederen in eigendom of pacht dienen verworven te worden voor de realisatie van bebossing en natuurinrichting. Op een totaal van 321 ha te verwerven gronden was op 1/3/2010 ongeveer 56 ha verworven, waarvan 25 ha ruilgronden ten behoeve van getroffen landbouwers in de boskerngebieden. Hiernaast zitten er nog voor ca. 240 ha dossiers in de pijplijn.

Naast de grondenbank onderhandelt het Agentschap voor Natuur en Bos sedert 2008 (eerste gesprekken gestart in 2004) een erfpachtovereenkomst voor de site Grand Noble. Dit betreft een 25 ha bestaand bos en een 55 ha te bebossen gronden. De erfpachtovereenkomst neemt bijna 20 % in van de te realiseren oppervlakte nat natuurgebied, boskerngebied en bufferbosgebied van het Parkbos. Begin 2010 is er ca 30 ha ingericht op het terrein waarvan ca 7 ha bosuitbreiding.

Tot op vandaag werden vastleggingen gedaan voor de verwerving van de gronden voor een totaal bedrag van 5.647.247,66 €. De budgetten aanvangsfonds Parkbos, OCMW De Pinte, Scheldevelde, de Ghellinck (excl. Gebouwen) werden door het ANB overgemaakt aan de Grondenbank Parkbos volgens de overeenkomst Grondenbank Parkbos. De budgetten Erfpacht Grand Noble (incl. actualisatie) zijn vastgelegd bij ANB.

4 Aandachtspunten als gevolg van sectorale regelgeving

In het proces werd voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan aandacht besteed aan enerzijds de natuurlijke, landschappelijke en agrarische structuur en de grenzen die zij zodoende kunnen stellen aan het stedelijk gebied, en anderzijds aan economische en nederzittingsstructuur die grenzen vanuit het stedelijk gebied kunnen stellen, rekening houdend met de te realiseren taakstellingen voor huisvesting en bedrijvigheid zoals vooropgesteld in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. In dat afbakeningsproces werd rekening gehouden met diverse alternatieven voor de aanduiding van locaties voor wonen, werken en groen.

Tijdens het doorlopen proces in functie van de opmaak van het voorstel van afbakening werden betrokken actoren, maatschappelijke geledingen en groepen actief betrokken. Voor de afweging van de verschillende locaties en de resultaten wordt verwezen naar het voorstel van afbakening. Een samenvatting hiervan is opgenomen in deel 3 van deze nota.

In toepassing van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen in zake milieubeleid, met een titel betreffende de milieueffect- en veiligheidsrapportage, zoals gewijzigd bij decreet van 18 december 2002, wordt een hoofdstuk opgenomen over het planMER, het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) en de watertoets.

Plan-milieueffectenrapport

Het decreet algemeen milieubeleid stelt dat een overheid bij haar beslissing rekening dient te houden met een goedgekeurd plan-MER. Artikel 38 §1^o van de Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat het RUP in voorkomend geval het goedgekeurde plan-MER moet bevatten.

Bij de opmaak van het GRUP in 2004 werd formeel geen plan-MER opgesteld er werd wel rekening gehouden met de gevolgen voor het milieu. Bij het aanduiden van gebieden werd rekening gehouden met de bodemkarakteristieken, met de natuurwaarden zoals bepaald in de biologische waarderingskaart, met de waterhuishouding en dergelijke meer. Er werden specifieke bepalingen opgenomen in het RUP met betrekking tot het behoud en het versterken van de natuurwaarden, de landschaps- en erfgoedwaarden, de waterbeheersing. Het GRUP beoogt de versterking van de landschapswaarden en een toename van de oppervlakte natuur- en bos. Het GRUP legt ook specifieke zones vast voor waterbeheersing op gronden die van nature een waterrijk karakter hebben. Op zichzelf heeft de inplanting van een wetenschapspark ter hoogte van Reyvissche wellicht een negatieve milieu-impact. Onder meer omwille van de landschapswaarden, het agrarisch gebruik en de waterhuishouding is de oppervlakte die voor ontwikkeling in aanmerking komt beperkt. Daardoor is ook de impact beperkt. Globaal kan er vanuit gegaan worden dat de realisatie van de groenpool Parkbos een positieve milieu-impact heeft, in het bijzonder kan een gunstige impact verwacht worden op de woon- en leefkwaliteit van het grootstedelijk gebied dat een tekort heeft aan grootschalige groenvoorzieningen.

Het uitgevoerde onderzoek beantwoordt, hoewel het niet uitgevoerd is in overeenstemming met de vandaag gebruikelijke werkwijze, wel aan de vereisten inzake de systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse van de gevolgen voor mens en milieu, de alternatieven en de mitigerende maatregelen, inzake de kwaliteitsbeoordeling van de verzamelde informatie en inzake de actieve openbaarheid. Informatie hierover is terug te vinden in hoofdstuk 3 van deze toelichtingsnota.

Ruimtelijk Veiligheidsrapport

Onder meer omwille van de specifieke veiligheidsproblematiek van Seveso-activiteiten in de omgeving van Evergem (Overdam) werd een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) uitgewerkt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport is goedgekeurd op 19 mei 2004 door AMINAL – cel VR. Het is opgenomen als een afzonderlijke bijlage bij de toelichtingsnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Specifiek wat de groenpool Parkbos betreft werd de mogelijke impact van de inplanting van een wetenschapspark ter hoogte van Reyvissche onderzocht. Uit het RVR is gebleken dat er op het vlak van veiligheid geen specifieke maatregelen noodzakelijk waren in de stedenbouwkundige voorschriften voor de groenpool Parkbos.

Passende beoordeling

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat -afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's- een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling. In het plangebied en in de onmiddellijke omgeving ervan komen geen speciale beschermingszones voor zodat er geen passende beoordeling moet worden opgesteld.

Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, inzonderheid artikel 8 over de watertoets stelt dat bij de beslissing over een plan moet nagegaan worden of er geen schadelijk effect ontstaat voor het watersysteem. Vermits er geen formeel plan-MER werd opgesteld kon er ook geen formele watertoets in worden opgenomen, wat in de huidige praktijk gebruikelijk is. Er werd ook geen formele watertoets uitgevoerd zoals die vandaag gebruikelijk is. In het voorbereidende onderzoek werd wel uitdrukkelijk rekening gehouden met de waterbeheersing. Elementen daarvan zijn terug te vinden in de beschrijving van de bestaande toestand. Bij het aanduiden van de verschillende bestemmingen heeft dit geleid tot het aanduiden van specifieke zones voor waterbeheersing. Dit is gebeurd ter hoogte van de Hoog-Latembeek, Nazarethbeek, Rosdambeek en Duivebeek en ter hoogte van Reyvissche (Scheidbeek) dat op vandaag een zeer waterrijk gebied is.

Archeologie

In het kader van de het Europees verdrag houdende de bescherming van het archeologisch erfgoed (Valetta/Malta, 1992) geldt het algemeen principe onderschreven om tijdig het noodzakelijk onderzoek te verrichten. Dit maakt evenwel geen voorwerp uit van een ruimtelijk uitvoeringsplan, maar zal bij de vergunningsaanvraag en de projectrealisatie aan bod komen.

5 Vertaling van de opties uit het afbakeningsproces naar het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

In uitvoering van de bindende en richtinggevende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden verordenend vastgelegd in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (BVR 16 december 2005). Deze toelichtingsnota is beperkt tot de vertaling van de opties die relevant zijn voor het deelproject groenpool Parkbos naar een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Omdat dit deelproject inhoudelijk samenhangend met de globale afbakening van het grootstedelijk gebied Gent wordt er toch ook naar het ruimer kader verwezen. Het afbakeningsproces heeft geleid tot een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het grootstedelijk gebied Gent (Figuur 1) en een actieprogramma. Belangrijke elementen in deze visie zijn onder meer:

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

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

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

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

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

In het kader van het deelproject 'Groenpool Parkbos' is door Studiegroep Omgeving een 'voorstudie voor een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor bosontwikkeling en bedrijvigheid' uitgewerkt. Op basis van deze voorstudie en verder overleg in een begeleidingsgroep is een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan uitgewerkt⁵⁵ dat nadien geïntegreerd is in het voorliggende uitvoeringsplan voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. Onderstaande gegevens, visie- en conceptelementen en structuurschets zijn op deze studies gebaseerd.

6 Toelichting bij de inhoudelijke opties

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening grootstedelijk gebied Gent” omvat de grenslijn en ook gebiedsgerichte voorstellen die essentieel zijn om het beleid in het grootstedelijk gebied vorm te geven. Het gaat om bestemmingswijzigingen voor de ontwikkeling van het wonen, de economische activiteiten, weginfrastructuur, het randstedelijke groengebied Kalevallei en groenpolen, waaronder het Parkbos. Het GRUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent werd door de Vlaamse Regering vastgesteld op 16 december 2005. Het deelproject 6C groenpool Parkbos werd op 17 maart 2010 vernietigd door de Raad van State. Deze toelichtingsnota bevat de elementen voor de herneming van het deelproject groenpool Parkbos.

Voor de ‘groenpool Parkbos’ is in het kader van het afbakingsproces een uitvoeringsproject opgezet. Dat project bestaat uit een intensief proces van visievorming, besluitvorming en communicatie. In dat proces is de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een basis voor realisatie en beheersmaatregelen. In deze toelichtingsnota worden die elementen uit het uitvoeringsproject weergegeven die noodzakelijk zijn als onderbouwing voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De essentiële elementen van het onderzoeksmateriaal uit de voorbereidende fase zijn opgenomen in deze toelichtingsnota.

De toelichtingsnota bevat de noodzakelijke onderdelen van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorzien in het decreet op de ruimtelijke ordening met name de relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de weergave van de feitelijke en juridische toestand, de toelichtingsnota met de visie voor de gewenste ontwikkeling, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

De stedenbouwkundige voorschriften worden in een tabel weergegeven zodat de samenhang tussen de inhoudelijke opties en de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk afleesbaar is. Op deze wijze wordt beoogd dat de verordenende voorschriften begrepen en geïnterpreteerd kunnen worden vanuit de richtinggevende inhoudelijke opties. Ook wordt duidelijk gemaakt welke opties richtinggevend blijven en geen vertaling in verordenende voorschriften vereisen.

De tabel is als volgt opgebouwd:

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

Op basis van de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bepaald binnen welke gebieden een grootstedelijk gebiedsbeleid zal gevoerd worden. De hypothese van gewenste ruimtelijke structuur is bijgevolg kaderstellend voor de afbakening van het grootstedelijk gebied en vormt de basis voor bestemmingswijzigingen.

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

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

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

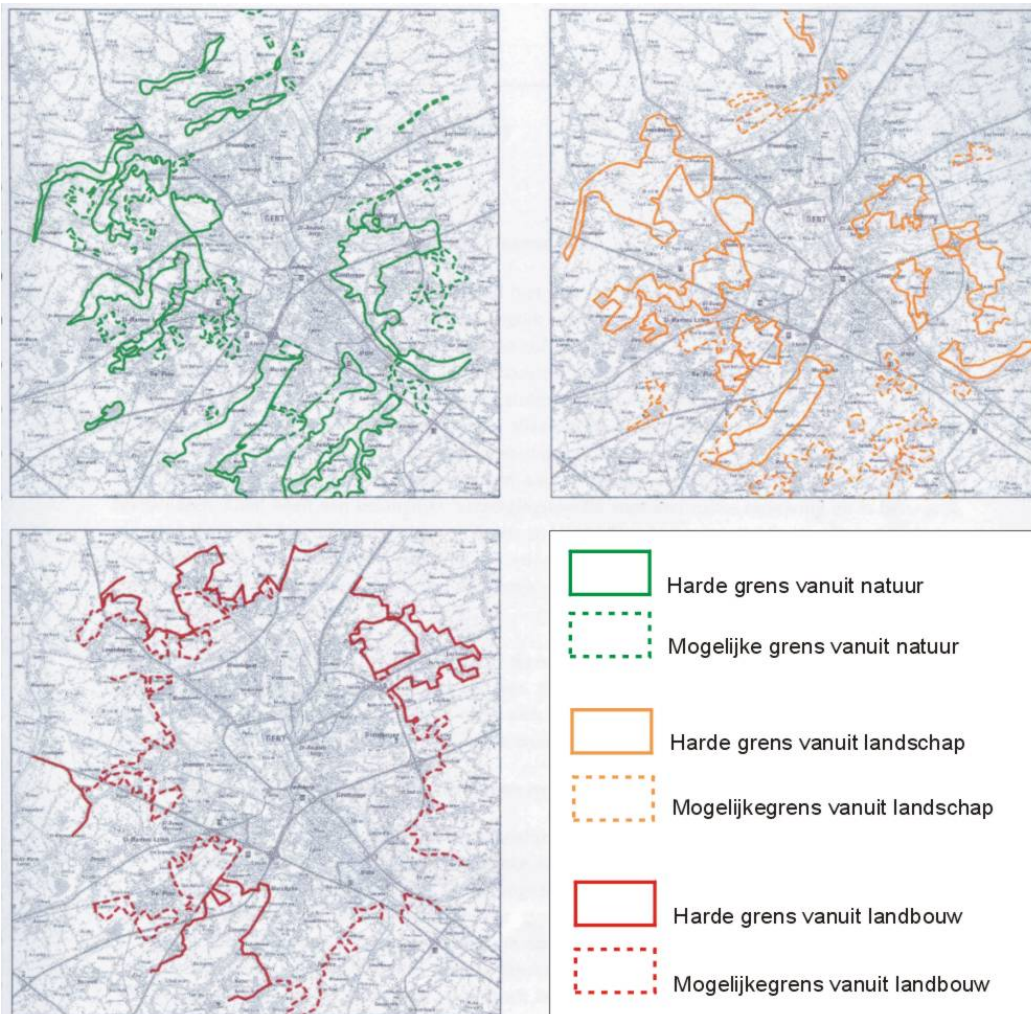
Vanuit de invalshoek landschap (figuur 2b) zijn onder meer de open ruimte in de omgeving van Drongen, de Vinderhoutse bossen, de Leievallei, de Kastelensite in Zwijnaarde, de Scheldevallei en de omgeving van het Gentbos / Caritasbossen bepalend voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied.

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

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

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

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



Figuur 2. Grensstellende elementen vanuit het buitengebied

6.1 Bestaande ruimtelijke structuur

Situering

Het deelproject Groenpool Parkbos is gelegen ten zuiden van Gent (deelgemeenten Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem) en aansluitend in de gemeente De Pinte en Sint-Martens-Latem. In het noorden ligt de E40, in het westen de E17. De R4 ligt ten noorden van de E40, eveneens gebundeld met de Ringvaart. In het westen zorgt de Kortrijksesteenweg voor een scherpe afbakening van het gebied.

De ligging van het deelproject Groenpool Parkbos in het grootstedelijk gebied Gent is weergegeven op Kaart 0 'Situering plangebied'.

Ruimtelijke context

Het deelproject is gesitueerd in het zandige interfluvium tussen Leie in het westen en Schelde in het oosten. Zoals andere gebieden rond Gent en binnen het interfluvium wordt ook dit gebied gekenmerkt door verschillende gefragmenteerde bosvolumes. In het noorden zijn dit vaak kasteelparken, meer naar het zuiden toe grotere bosvolumes. Vanuit de globale nederzettingsstructuur kan deze open ruimte beschouwd worden als een binnengebied tussen de dichte bebouwing ten noorden van de Ringvaart in Gent en de verkavelingen, linten en geïsoleerde entiteiten aansluitend bij de kleinere kernen van Sint-Martens-Latem, De Pinte, Zevergem, Zwijnaarde en Sint-Denijs-Westrem. Het project ligt geprangd tussen twee autosnelwegen, met name de E40 in het noorden en de E17 in het oosten en zuiden. De R4 ligt ten noorden van de E40, gebundeld met de Ringvaart. Het gebied zelf wordt nog doorsneden door twee steenwegen, de N60 en de Kortrijksesteenweg (N43), en door de spoorlijn naar De Pinte en Deinze. Bedrijvigheid (bedrijventerrein Nazareth, campus Ardoyen) is in belangrijke mate gestructureerd langs deze weginfrastructuren.

De voorstudie "gewestelijk rup voor bosontwikkeling en bedrijvigheid"²⁵ en de figuur "bestaande ruimtelijke structuur van het ruimer studiegebied" geven verdere informatie over de ruimtelijke context.

Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

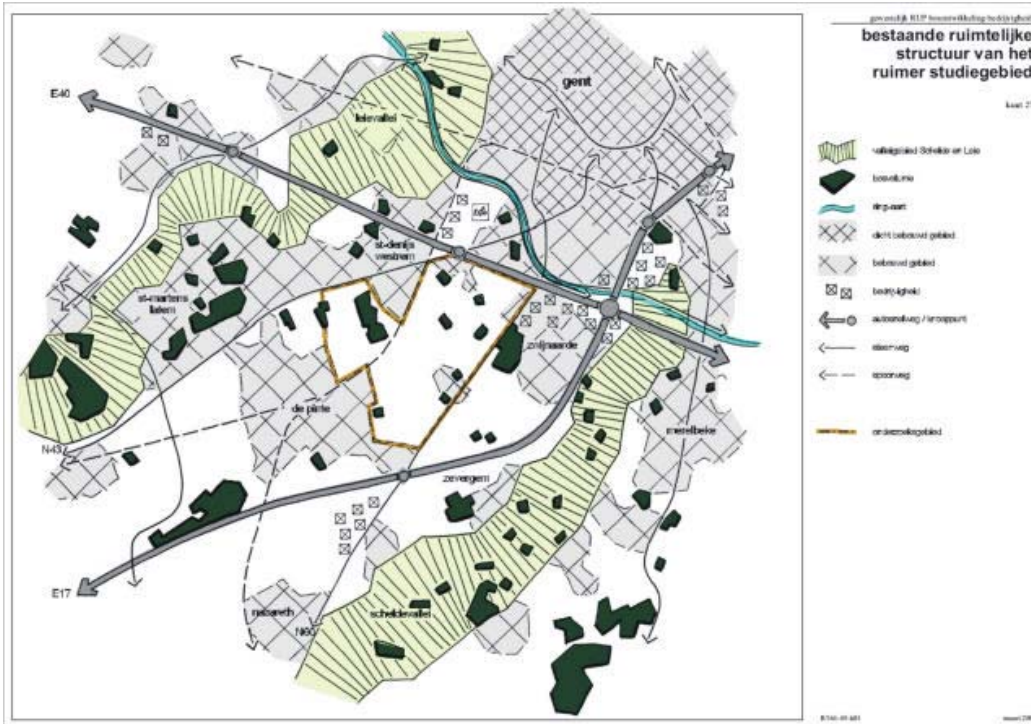
In de "voorstudie gewestelijk rup voor bosontwikkeling en bedrijvigheid" is de bestaande ruimtelijke structuur van het deelproject ten gronde geanalyseerd naar het fysisch systeem, bosbouw, natuur en landschap, land- en tuinbouw, recreatie, mobiliteit en infrastructuur, wonen, bedrijvigheid en eigendomssituatie.

Uit deze analyse blijkt dat het gebied in belangrijke mate bepaald wordt door de bosvolumes die al dan niet deel uitmaken van een kasteeldomein. De kasteeldomeinen zelf zijn samen met de dreven en de oude spoorwegberm bepalend voor het karakter van het gebied. Verder wordt het gebied ook getypeerd en gestructureerd door de verschillende concentraties aan kleine landschapselementen, al dan niet geïsoleerde verkavelingen en woonlinten, de universiteitscampus Ardoyen en kantoren, het scholencomplex Don Bosco en twee recreatieve polen. Wat betreft lijninfrastructuur zijn de

²⁵ AROHM – ARP, "voorstudie gewestelijk RUP bosontwikkeling – bedrijvigheid" (opdrachthouder: Studiegroep Omgeving – Econnection – Buck Consultants Int.)
- deelrapport 1, januari 2001;
- deelrapport 2, maart 2001;
- deelrapport 3, april 2001;
- eindrapport, september 2001.

autosnelwegen E40, R4 en E17 bepalend, net zoals de gewestwegen N43 en N60 – in meer of mindere mate gemengde linten met commerciële activiteiten. De spoorweg vormt een barrère in het gebied, slechts doorbroken door een aantal bruggen. Deze analyse is ook op vandaag nog geldig.

Aanvullende informatie is opgenomen in de “voorstudie gewestelijk rup voor bosontwikkeling en bedrijvigheid” en in onderstaande figuur “bestaande ruimtelijke structuur van het studiegebied”.



Bron: AROHM – ARP, “voorstudie gewestelijk RUP bosontwikkeling – bedrijvigheid” (opdrachthouder: Studiegroep Omgeving – Econnection – Buck Consultants Int. deelrapport 1, januari 2001).

Bestaande juridische toestand

De bestaande juridische toestand wordt weergegeven op de volgende kaarten:

Kaart 2. Bestaande juridische toestand: gewestplan

Kaart 3. Bestaande juridische toestand: andere plannen

Hieronder worden de relevante juridische elementen aangehaald.

Bestaande juridische toestand	
Type	(Gedeeltelijk) in of aangrenzend aan het gebied
Gewestplan	Gewestplan nr 8 Gentse en Kanaalzone (KB 14.09.1977) Gewestplanwijziging (BVR 28.10.1998 – Algemeen) Gewestplanwijziging (BVR 26.01.2001 – Algemeen II)
BPA	geen
Beschermd monument	geen
Beschermd landschap	Kasteel "Scheldevelde" en "Zeven Dreven" – MB 15.10.1974. "Sint-Denijs-Westrem, Pieter Pauwel Rubenslaan, Putstraat en Zwijnaarde, Eedstraat, Grotesteenweg-Zuid, Heistraat, Hutsepotstraat, Rijvisschestraat : Kastelensite" – MB 25 juli 2005, deels vernietigd door de Raad van State bij arrest van 6 mei 2010.
Beschermd dorpsgezicht	Station NMBS – MB 26.09.1997 (aanvullend besluit 01.12.1999)
Beschermd stadsgezicht	geen
Vogelrichtlijngebied	geen
Habitatrichtlijngebied	geen
Verkavelingsvergunning	V507 – 22.11.1962, V504 – 19.10.1963, V507 – 3.10.1963, V511 – 24.02.1964, V514 – 08.07.1964, V515 – 06.03.1965, V524 – 05.10.1965, V519 – 09.04.1966, V529 – 4.10.1966, V529 – 28.03.1967, V519 – 26.06.1968, V533 – 4.09.1968, V534 – 06.11.1968, V545 – 18.02.1969, V546 – 5.02.1969, V535 – 15.04.1969, V533 – 29.01.1970, V526 – 4.03.1972, V525 – 12.08.1972, V528 – 12.01.1973, V515 – 3.04.1973, V527 – 23.06.1973, V512 – 07.07.1973, V597 – 6.12.1977, V609 – 07.11.1978, V734 – 05.11.1979, V748 – 5.11.1979, V602 – 26.08.1980, V838 – 07.06.1982, V616 – 12.07.1982, V854 – 28.03.1983, V619 – 02.05.1983, V596 – 6.11.1984, V630 – 14.01.1985, V643 – 01.02.1988, V962 – 1.03.1988, V1014 – 29.05.1990, V649 – 11.02.1991, V1045 – 4.05.1991, V672 – 25.03.1996, V676 – 01.12.1997, V681 – 13.09.1999, V685 – 15.05.2000, V1255 – 07.02.2002, 5.00/44012/701.3 - 11.12.2006, V 470 - 22.02.2010
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), decreet Natuurbehoud	GEN 213 - De Vallei van de Benedenleie – ontwerp BVR 19.07.2002 GEN 216 - De Vallei van de Bovenschelde Noord – ontwerp BVR 19.07.2002
Natuureservaten	Vlaams natuureservaat "Keuzemeersen" – E-221 – NR Vlaams natuureservaat "Latemse Meersen" – E-111 – NR

- Volgens het gewestplan komen binnen het plangebied volgende bestemmingen voor: parkgebied, agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter, landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wonen met landelijk karakter, woongebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Binnen de begrenzing van het deelproject is geen goedgekeurd BPA van toepassing;

- In het deelproject komen twee beschermde landschappen voor: het beschermd landschap “Kastelsite” op grondgebied van Gent (deelgemeente Zwijnaarde) en het beschermd landschap kasteel “Scheldevelde” en de “Zeven dreven” op het grondgebied De Pinte; Het beschermingsbesluit “Kastelsite is door de Raad van State vernietigd omwille van procedurele redenen. Een nieuwe beschermingsprocedure is in voorbereiding bij de administratie.
- Er zijn geen vogel- en habitatrictlijngebieden, beschermde monumenten of dorps- en stadsgezichten van toepassing. Er zijn ook geen gebieden aangeduid als natuurreervaat of gebieden die behoren tot het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- In het deelproject komen een 50-tal goedgekeurde verkavelingen voor. Deze liggen in de verschillende bestemmingen van het gewestplan: agrarisch gebied, parkgebied, woongebied en woongebied met landelijk karakter. Deze verkavelingen blijven geldig.
- In het vergunningenregister van de stad Gent zijn de verkavelingsvergunningen opgenomen volgens een eigen nummering. Deze toelichtingsnota bevat zowel de nummering zoals ze wordt bijgehouden door Ruimte en Erfgoed (tabel hierboven) als de onderstaande weergave van een deel van het vergunningenregister van de stad Gent:

ID vergunningenregister	Intern nummer	Beslissingsdatum	STATUS	
44021_5.00_2003493	1967 ZW 045/00	28/03/1967	vergunning	
44021_5.00_2003570	1968 ZW 055/00	6/11/1968	vergunning	
44021_5.00_2003572	1978 ZW 056/00	5/11/1979	vergunning	
44021_5.00_2003640	1966 ZW 067/00	9/04/1966	vergunning	
44021_5.00_20031648	1973 ZW 115/00	3/04/1973	vergunning	
44021_5.00_20031651	1975 ZW 115/01	8/04/1975	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031657	1983 ZW 115/02	16/02/1984	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031658	1998 ZW 115/03	17/12/1998	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031361	1968 ZW 116/00	24/09/1968	vergunning	
44021_5.00_20031635	1986 ZW 118/00	10/04/1986	vergunning	
44021_5.00_20031678	2002 ZW 121/00	6/11/2003	vergunning	
44021_5.00_200868	2008 ZW 121/01	29/01/2009	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031362	2001 ZW 122/00	22/03/2002	vergunning	
44021_5.00_20046	2004 ZW 123/00	28/10/2004	vergunning	
44021_5.00_200725	2007 ZW 123/01	18/10/2007	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031673	1974 ZW 133/00	23/01/1975	vergunning	
44021_5.00_20031626	1997 ZW 136/00	26/02/1998	vergunning	
44021_5.00_20031627	2001 ZW 136/01	4/04/2002	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031628	2001 ZW 136/02	8/05/2002	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031447	1964 ZW 141/00	24/02/1964	vergunning	
44021_5.00_20031388	1989 SDW 172/00	14/05/1991	vergunning	
44021_5.00_20031330	1964 SDW 178/00	26/02/1965	vergunning	
44021_5.00_2005332	2005 ZW 182/00	17/08/2006	vergunning	
44021_5.00_20031273	1963 ZW 183/00	15/05/1963	vergunning	
44021_5.00_200649	2006 ZW 183/01	19/10/2006	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031283	1969 ZW 184/00	15/04/1969	vergunning	
44021_5.00_20031308	1963 SDW 186/00	23/10/1963	vergunning	
44021_5.00_20031315	2000 SDW 186/02	4/10/2001	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031383	1996 SDW 195/00	30/07/1997	vergunning	
44021_5.00_20031385	1999 SDW 195/01	6/04/2000	vergunning	wijziging
44021_5.00_20031106	1982 ZW 217/00	28/03/1983	vergunning	
44021_5.00_20031070	1965 ZW 228/00	6/03/1965	vergunning	
44021_5.00_20031090	2001 ZW 228/01	31/01/2002	vergunning	wijziging
44021_5.00_20032202	2002 ZW 228/02	11/12/2003	vergunning	wijziging
44021_5.00_200447	2004 ZW 228/03	7/04/2005	vergunning	wijziging
44021_5.00_200713	2007 ZW 228/04	6/09/2007	vergunning	wijziging
44021_5.00_200787	2007 ZW 262/00	29/05/2008	vergunning	
44021_5.00_200427	2003 ZW 064/01/V	29/04/2004	verzaking	
44021_5.00_200992	2009 ZW 123/02	12/05/2010	weigering	
44021_5.00_20031052	1963 ZW 226/00/W	4/04/1963	weigering	
44021_5.00_20031095	1994 ZW 228/02/W	9/06/1995	weigering	
44021_5.00_20031313	2000 SDW 186/01/W	29/06/2000	weigering	
44021_5.00_20031376	1987 SDW 192/00/W	31/03/1988	weigering	
44021_5.00_20031379	1988 SDW 193/00/W	24/04/1990	weigering	
44021_5.00_20031381	1992 SDW 194/00/W	2/02/1993	weigering	
44021_5.00_20031445	1963 ZW 141/00/W	23/12/1963	weigering	
44021_5.00_20031465	1987 ZW 053/00/W	13/08/1987	weigering	
44021_5.00_20031509	1993 ZW 065/00/W	31/08/1993	weigering	
44021_5.00_20031510	1992 ZW 065/00/W	25/08/1992	weigering	
44021_5.00_20031511	1975 ZW 070/00/W	20/05/1975	weigering	

44021_5.00_20031537	1967 ZW 086/00/W	23/01/1968	weigering
44021_5.00_20031538	1968 ZW 068/00/W	30/01/1968	weigering
44021_5.00_20031539	1968 ZW 069/00/W	8/05/1968	weigering
44021_5.00_20031624	1989 ZW 134/00/W	29/05/1990	weigering
44021_5.00_20031625	1995 ZW 135/00/W	30/04/1997	weigering
44021_5.00_20031670	1973 ZW 132/00/W	7/08/1973	weigering
44021_5.00_20031677	1997 ZW 120/00/W	14/10/1999	weigering
44021_5.00_2003492	1966 ZW 045/00/W	16/09/1966	weigering
44021_5.00_200428	2004 ZW 185/00/W	20/10/2005	weigering
44021_5.00_2005303	1974 ZW 115/01/W	24/12/1974	weigering
44021_5.00_200568	2005 ZW 158/00/W	18/05/2006	weigering
44021_5.00_2006148	2006 ZW 055/02/W	21/06/2007	weigering
44021_5.00_200618	1988 ZW 228/01/W	9/05/1989	weigering
44021_5.00_200771	2007 ZW 055/03/W	16/05/2008	weigering
44021_5.00_20031062	1963 ZW 227/00	25/10/1963	vervallen
44021_5.00_20031667	1964 ZW 131/00	8/07/1964	vervallen
44021_5.00_20031675	1978 ZW 119/00	7/06/1982	vervallen
44021_5.00_20031676	1982 ZW 119/01	28/02/1983	vervallen
44021_5.00_2003637	2001 ZW 064/00	7/02/2002	vervallen
44021_5.00_2005306	1979 ZW 117/00	5/11/1979	vervallen

6.2 Inhoudelijke elementen vanuit de voorbereidende fase

In het afbakeningsproces voor het grootstedelijk gebied Gent is vastgesteld dat in het gebied tussen Gent en De Pinte een groot aantal verschillende en tegengestelde ruimteclaims bestonden. Er is een afzonderlijk planningsproces opgezet om deze projecten onderling af te wegen en waar mogelijk in te passen in de globale gewenste ontwikkeling van het grootstedelijk gebied Gent.

In eerste instantie is een voorstudie uitgewerkt. De voorstudie onderzocht de aanleg van een grootschalig stadsbos in de stedelijke rand van Gent, de afwerking van de economische ontwikkelingen in het gebied en de ontsluiting en de bereikbaarheid van de verschillende activiteiten in het gebied. De voorstudie heeft geleid tot een ruimtelijke visie op het gebied en tot aanzetten voor het op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In functie van verdere concretisering van de ruimtelijke visie en realisatie is in samenspraak met de lokale besturen en projectwerking opgezet. De projectorganisatie omvat een coördinerend projectbureau en vijf (uitvoeringsgerichte) deelprojecten. Het projectbureau coördineert de inhoudelijke uitwerking, de uitvoering en de de communicatie over het gehele project. De communicatie is begeleid door European Communication. De inhoudelijke uitwerking is begeleid door Studiegroep Omgeving. Deze projectwerking heeft geleid tot een uitgebreide rapportage die niet helemaal wordt opgenomen in deze toelichtingsnota.

Op basis van de projectwerking werd een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uitgewerkt dat geïntegreerd werd in een globaal GRUP voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent. De Vlaamse Regering keurde het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent definitief goed op 16 december 2005.

Naar aanleiding van de beslissing van de Vlaamse Regering op 16 december 2009 werd de gouverneur van de provincie Oost-Vlaanderen gelast om een projectwerking op te zetten voor de inhoudelijke en procesmatige coördinatie voor de realisatie en het beheer van de groenpool Parkbos en voor de communicatie over het project. De voorlopige resultaten van deze projectwerking zijn opgenomen in deel 3 van deze toelichtingsnota.

De NV Amsto e.c. stelden op 20 maart 2006 bij de Raad van State beroep in tot nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 houdende de goedkeuring van het gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent (zaak A. 171.193).

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigde op 17 maart 2010 het besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005 voor wat betreft het deelproject 6C – groenpool Parkbos en de beide besluiten van 9 maart 2006 van de Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening. De Raad baseert de vernietiging op het middel dat in het bestreden besluit van 16 december 2005 onvoldoende werd geantwoord op het bezwaar van de verzoekende partijen.

Naar aanleiding van het arrest nr. 202.008 van 17 maart 2010 bevestigde de Vlaamse Regering op 2 april 2010 de gemaakte keuzes in het betrokken gewestelijk RUP en gaf de Vlaamse minister bevoegd voor de

ruimtelijke ordening de opdracht, onmiddellijk actie te ondernemen om de definitieve vaststelling van het RUP over te doen voor het deelproject 6C, groenpool Parkbos.

Volgende elementen uit de voorbereidende fase speelden een rol in de verdere afweging van de voorstellen voor dit gebied en zijn ook vandaag geldig:

- In het grootstedelijk gebied Gent worden vier groenpolen voorzien. Deze vier groenpolen zijn noodzakelijk voor de woon- en leefkwaliteit in het grootstedelijk gebied. De groenpolen moeten instaan voor een grootschalige groenvoorziening met een multifunctioneel recreatief gebruik. Al naargelang hun eigenheid en toekomstige rol in het stedelijk gebied worden deze groenpolen verschillend uitgewerkt. In het geval van het Parkbos gaat het voornamelijk om bosuitbreiding en natuurontwikkeling. In de groenpolen zal ruimte zijn voor zachte recreatie, soms, in beperkte mate voor meer actieve recreatie.
- De inrichting van de groenpool Parkbos vertrekt vanuit het waardevolle gefragmenteerde landschap van kleine bossen en kasteelparken, afgewisseld met weiden, akkers en dreven, dat plaatselijk biologisch waardevol tot zeer waardevol is, maar ook heel wat woningen, agrarische bedrijfsgebouwen en aan de rand grotere verkaveling omvat.
- Het concept houdt een stadslandschappark in met boskernen, veldbossen en plaatselijk herstel van het bulkenlandschap. Het open karakter wordt gegarandeerd door de aanwezige grondgebonden landbouw. Bij de vertaling van de visie uit de voorstudie naar het voorontwerp GRUP zijn, in functie van het garanderen van de leefbaarheid van landbouwactiviteiten, onder meer de oppervlakte van de perimeters voor glastuinbouwbedrijven vergroot en de oppervlakte van het natuurgebied beperkt.
- De recreatieve aspecten worden verzekerd door de grote toegankelijkheid van het gebied via portaalbossen en de aanwezigheid van recreatiezones in de vorm van een randbossencomplex.
- Op basis van de ruimtelijke visie is de perimeter van de groenpool verruimd met het gebied tussen E17 en Oudenaardse Steenweg (N60) en met het gebied aansluitend bij Hoog-Latem (Sint-Martens-Latem).
- Het huidige bosareaal van in het gebied beslaat 73 ha. In het voorstel van afbakening wordt een totale bosoppervlakte van ongeveer 400 ha vooropgesteld – een derde van de totale open ruimte van de groenpool. In het GRUP bedraagt de oppervlakte bos ongeveer 300 ha.

6.3 Gewenste ruimtelijke structuur

Visie

De groenpool 'Parkbos' (Gent - De Pinte - Sint-Martens-Latem) is een multifunctioneel gebied met overwegend een open ruimte karakter, in en omringd door een sterk verstedelijkt gebied. De hoofdrol als groengebied ten behoeve van zachte recreatie staat voorop, met als primaire componenten bos, stedelijke natuurelementen en landbouw. De groenpool omvat daarnaast veel andere functies die in een ondergeschikte maar niet onbelangrijke bijrol de multifunctionaliteit van het gebied in beeld brengen.

Parkbos: verweving stadsbos - landschapspark

De benaming 'Parkbos' refereert enerzijds naar het bebossingsproject (vroeger ook wel stadsbos genoemd) en anderzijds naar de belangrijke landschappelijke waarde van het gebied – de aanwezige kasteelparken en het open agrarisch landschap. De gediversifieerde invulling van deze 'groencomponenten' met parken, bossen, kleine landschapselementen, bulken, ... vormt een belangrijk element van de structuur van het grootstedelijk gebied.

Stadsbos

De groenpool is uitermate geschikt voor de aanleg van bossen en stedelijke groenprojecten met socio-educatieve en recreatieve functie, natuurbouw en -ontwikkeling. In het randstedelijk groengebied wordt ruimte voorzien voor de aanleg van speelbossen en -parken.

Landschapspark

Het plangebied wordt gekenmerkt door een landschap van kasteelparken en open landbouwgebieden. De drevenstructuur en open zichtlijnen vanuit de kasteelparken worden verder uitgebouwd. Daarnaast vormt landbouw een essentieel en karakteristiek element in de groenpool Parkbos, naast natuur en bos. De bestaande landbouwbedrijven kunnen zich toekomstgericht ontwikkelen in de richting van een duurzamere landbouw in de deelgebieden waar een specifieke landschappelijke openheid wordt nagestreefd. Op die manier wordt de rendabiliteit van de landbouwbedrijven gegarandeerd. Aanvullend openen zich voor de bestaande bedrijven kansen op het vlak van hoevertoerisme en hoeverblijfsinitiatieven, kinderboerderijen, ed. Ook wat betreft de tuinbouwbedrijven worden ontwikkelingsmogelijkheden voorzien, op voorwaarde dat een landschappelijke inkleeding van de serres naar het parkboslandschap wordt voorzien.

Het inpassen van recreatief medegebruik in dit randstedelijk groengebied moet gebeuren met aandacht voor de natuurdraagkracht en natuurwaarde van het gebied. Wandelen, fietsen, joggen, paardrijden, trap- en speelweiden, picknicken, avonturenbos, ... worden geïntegreerd met aandacht voor bescherming en opbouw van het landschap en de natuur. In de meest waardevolle (stedelijke) natuurelementen zal dit medegebruik het meest beperkt zijn.

In die zin ontwikkelt dit gebied zich in de eerste plaats als 'groenen multifunctionele pool' voor het grootstedelijk gebied en voor de omliggende woonkernen. Het inpassen van recreatief medegebruik in dit randstedelijk groengebied moet gebeuren met aandacht voor de draagkracht en natuurwaarde van het gebied. Wandelen, fietsen, joggen, paardrijden, trap- en speelweiden, picknicken, avonturenbos, ... worden geïntegreerd met aandacht voor bescherming en opbouw van het landschap en de natuur. In de meest waardevolle (stedelijke) natuurelementen zal dit medegebruik het meest beperkt zijn.

Voor een optimaal functioneren van de groenpool zijn aantrekkelijke verbindingen met het stedelijk gebied vereist. De zachte verbinding op de oude spoorberm, doorheen het uitgebreide Maaltepark, legt deze relatie op de meest directe wijze.

Bijrollen: bedrijvigheid – wonen – actievare recreatie

Het gebied herbergt ook andere activiteiten die ‘bijrollen’ spelen en die mede de gewenste inrichting van het gebied bepalen. Volgende activiteiten spelen in het bijzonder een bijrol in het gebied.

- Een aanvullende economische rol kan opgenomen worden door de ontwikkeling van hoogwaardige kennisbedrijvigheid die aansluit bij de gewenste ontwikkeling terzake in de Gentse kennispoort. De huidige zonevremde bedrijvigheid kan aanwezig blijven binnen het landschappelijk kader van het Parkbos.
- Een beperkte economische rol kan opgenomen worden door de ondersteunende horecafuncties (bijvoorbeeld nabij toegangen en randparkings) in functie van de recreanten, bedrijvigheden en omwonenden.
- Hoogwaardig wonen dat de facto in of nabij het groen aanwezig is. Dit wonen impliceert aandacht voor de bestaande en toekomstgerichte woonomgevingen en -typologieën bij de afwerking van verkavelingen met stedelijke villa’s en nieuwe kastelen, ...). De aanwezige woningen, waarvan er heel wat zonevremd zijn, zijn integreerbaar in de groenpool mits een betere landschappelijke inpassing. In functie van behoud (en herstel) van cultuurhistorisch waardevolle kastelen kan de woonfunctie hier in beperkte mate verruimd geïnterpreteerd worden (rustoorden, horeca, ...);
- Actievare recreatie in het gebied krijgt haar plaats op welgekozen plekken waar ze de groenpool Parkbos een zekere uitstraling geeft en de uitvalsbasis vormt voor passieve recreatie in het gebied zelf. Zo kan bijvoorbeeld horeca met speeltuinen aan de portalen het recreatief medegebruik in het gebied ondersteunen en vormen speelbossen met hutten of speelvelden rond woonwijken het vertrekpunt voor verdere (natuur)exploitatie in het gebied zelf. De bestaande actievare sportvoorzieningen rondom Indiana blijven behouden en worden geïntegreerd in de groenpool.
- Waterbeheersing aansluitend bij de kern De Pinte (Duivebeek) en Hooglatem (Rosdambeek/ Nazarethbeek/ Hooglatembeek).

Ruimtelijke concepten

Afbakening van de groenpool ‘parkbos’

Door de afbakening krijgt alles wat er binnen de begrenzing valt het statuut van groenpool ‘parkbos’. Een parkbos waarbinnen een veelkleurige invulling mogelijk (noodzakelijk) is, gedragen door sterke ruimtelijke structuurdragers op het niveau van het gehele parkbos.

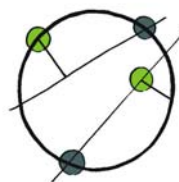
De schaal en grootte van deze groenpool laten het echter niet toe om met klassieke elementen de begrenzing van het park te markeren. De rafelige randen, de vervlechting met bebouwing en infrastructuur maken dat er een andere benaderingswijze nodig is om de aanwezigheid van een samenhangend parkbos te visualiseren.



Portalen

Door het ontbreken van een fysieke begrenzing van het park zijn er portalen voorzien die op strategische plekken de aanwezigheid van het park markeren en als het ware de ontvangstruimtes vormen voor de bezoekers van het park. De 4 portalen liggen aan de belangrijkste infrastructuren en op de overgangen tussen deelgebieden.

Het noordelijk en zuidelijk portaal hebben een functie als baken of landmark op nationaal niveau. Door gepast te reageren op de ligging langs de E17 en E40 wordt de aanwezigheid van deze zuidelijke groenpool voor zeer veel passanten duidelijk gemaakt. De vormgeving van alle portalen dient eenduidig herkenbaar



te zijn. De functionele invulling dient onderling complementair te zijn.

Aan het portaal Gent, gekoppeld aan Maeltepark, kan dit door de fietsbruggen over Ringvaart en E40 uit te bouwen tot een beeldbepalend object. Portaal De Pinte is gekoppeld aan het op-en afrittencomplex E17 - N60, de woonkern Den Beer en de toekomstige ontwikkeling van een lokaal sportpark voor de gemeente De Pinte (deelgemeente Zevegem).

Het portaal Sint-Martens-Latem biedt toegang tot het parkbos via de Kortrijksesteenweg. De functionele invulling wordt bij voorkeur gekoppeld aan het restaurant Het Oranjehuis. Door in te haken op bestaande horeca wordt de draagkracht van het portaal vergroot en moet er geen extra bebouwing en ontvangstinfrastructuur worden voorzien. Op deze manier is er sprake van een win-winsituatie. Portaal Zwijnaarde is in het Parkbos gelegen en kan het centrale infopunt van het parkbos worden van waaruit recreatieve routes starten en/of aankomen en van waaruit het dagelijks beheer van het parkbos wordt georganiseerd.

Boskernen

De bestaande boskernen rond de kasteelparken De Ghellinck en Grand Noble worden behouden en versterkt als aaneengesloten bosgebieden. Een derde boskern wordt ontwikkeld rond Scheldevelde (Zeven Dreven) min of meer binnen de grenzen van het bebost gebied in de periode rond 1775. De boskernen fungeren als natuurlijk waardevolle drager voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het is wenselijk om de boskernen te verbinden door bosfragmenten in de vorm van kleinere veldbosjes en bossages, dreven, ..., maar dit wordt niet in het GRUP vastgelegd.



Landbouw

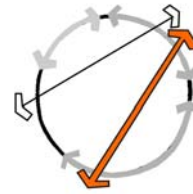
In de groenpool is het garanderen van de leefbaarheid van de landbouwactiviteiten een belangrijk uitgangspunt. Daartoe zijn verschillende maatregelen genomen. Het stedenbouwkundig voorschrift boskerngebied hanteert het begrip bos uitgaande van de omschrijving in het bosdecreet. De term “aaneengesloten” wordt niet meer gehanteerd vermits het steeds de bedoeling is geweest om ook open plekken en overgangen in het bospatroon op te nemen. In het stedenbouwkundig voorschrift is opgenomen dat het huidig landbouwgebruik in de boskernen blijft bestaan tot het moment van bebossing.

Voor de serrebedrijven worden ruime perimeters voorzien. Enerzijds wordt de oppervlakte ruim genomen om verdere uitbreidingsmogelijkheden te garanderen voor de bedrijven. Het wordt mogelijk maakt dat de oppervlakte glas ongeveer kan verdrievoudigen. Daarnaast wordt de oppervlakte voldoende ruim genomen zodat alle activiteiten gekoppeld aan de glastuinbouwactiviteit plaats kan vinden binnen de perimeter. Bovendien wordt gezorgd voor een inpassing in de omgeving door de landschapsinkleding met een groenscherm en het opleggen van een minimale afstand tussen serres en bebouwde percelen (woningen).

Het nat natuurgebied wordt beperkt tot het ruimtelijk samenhangend geheel van percelen met een bestaande natuurwaarde (gebaseerd op de biologische waarderingskaart). De gebieden die zouden opgenomen worden voor natuurontwikkeling gecombineerd met waterbeheersing behouden hun agrarische bestemming. Binnen de groenpool, die gelegen is ter hoogte van de waterscheidingslijn tussen Schelde en Leie zijn echter overal waterbeheersingswerken vergunbaar, dergelijke werken worden dus zeker niet gehypothekerd, integendeel.

Infrastructuur

De groenpool wordt doorsneden en begrensd door grote infrastructuur. In het noorden wordt de groenpool begrensd door de E40 en de Kortrijksesteenweg. Aan de oost- en zuidzijde zorgt de E17 voor de ruimtelijke omkadering. Het plangebied wordt doorsneden door de Oudenaardsesteenweg (N60) en de spoorverbinding Gent - Kortrijk. Daarnaast is er de verlaten spoorinfrastructuur tussen De Pinte en Gent die een dwingende structuurbepalende werking heeft binnen het parkbos.

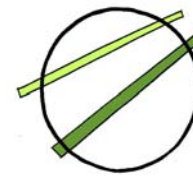


De impact van deze infrastructuur is niet te camoufleren. Daarom worden de doorsnijpende wegen in hun structurerende werking bevestigd om op deze manier tot een eerste aanzet in het vormen van deelgebieden te komen. Om de oude

Oude spoorwegberm verder te kunnen uitbouwen als de belangrijkste langzaam vervoerverbinding doorheen het gebied, is de realisatie van bruggen en/of tunnels over of onder E40 en Ringvaart nodig om een vlotte verbinding met de stad Gent te realiseren.

Structuurdragers

Het parkbos heeft door zijn omvang nood aan structuurbepalende lijnen op schaal van de gehele groenpool. De gewestweg N60 en de oude spoorwegberm kunnen opgewaardeerd worden tot beeldbepalende structuurdragers. De doorsnijpende werking van deze twee infrastructuur wordt op deze manier omgebogen tot een kwaliteit. Ze zorgen voor de aanvoer van mensen (auto, fiets en te voet) in het parkbos. N60 wordt omgebouwd tot een monumentale dreef van Den Beer tot aan de ovonde voor campus Ardoyen. Aan de N60 zijn al gedeeltelijke aanpassingswerken in functie van verkeersveiligheid doorgevoerd, onder meer in De Pinte.



De verlaten spoorwegberm wordt ingericht als langzaam verkeersas met een continue beeldbepalende dreefstructuur van Gent tot De Pinte.

Structuurschets

Bovenstaande visie-elementen zijn samengebracht in een structuurschets. Deze structuurschets geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van de groenpool. De schets heeft een informatief karakter en moet niet als een concreet te realiseren inrichtingsplan gelezen worden.



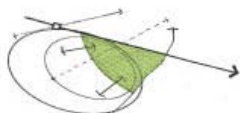

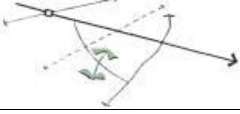

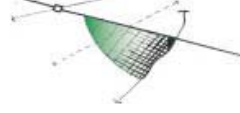

6.3.1 Structuurschets Wetenschapspark

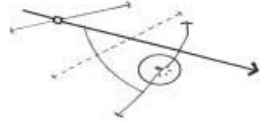
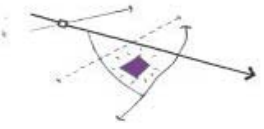
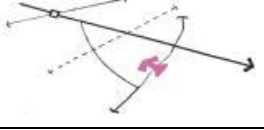
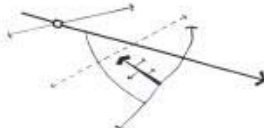
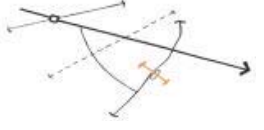

Binnen de multifunctionaliteit van de groenpool Parkbos wordt een aanvullende economische rol opgenomen door de ontwikkeling van hoogwaardige kennisbedrijvigheid verbonden aan de universiteit en onderzoekscentra. De ontwikkeling van bijkomende ruimte voor hightechnologische bedrijven, voor kennisbedrijven die samenwerken met de universiteit en hogescholen is van het grootste belang voor het stedelijk gebied Gent, vermits Gent op dit punt een belangrijke positie verworven heeft die verder ondersteund moet worden. Deze locatie in het Parkbos is bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van een wetenschapspark gelet op de ligging aan de overzijde van de bestaande Campus Ardoye; samen vormen deze wetenschapsparken de tweede ontwikkelingsas van de Gentse kennispoort. De locatie is bovendien goed ontsluitbaar, ook met openbaar vervoer, via de recent heraangelegde N60 – Grote Steenweg.

Gezien de ligging van het wetenschapspark binnen de groenpool Parkbos, een groenpool met een cultuurhistorisch en visueel waardevol landschap, dient bijzondere aandacht te gaan de draagkracht van de plek en de inpassing in de omgeving. Het uitgangspunt is, dat met een minimale footprint en ontsluiting, wordt gestreefd naar een maximale integratie in het omgevende landschap. Een optimale verwevenheid tussen een werkmilieu, een woonmilieu en natuur zal leiden tot een kwalitatief en samenhangend geheel.

Daarnaast moet de mogelijkheid gecreëerd worden om de plek in te vullen met een flexibel programma. Het concept moet kunnen inspelen op wijzigende trends en wisselende behoeftes inzake werkvloer en bedrijfspolvolumen.

Specifiek voor het wetenschapspark werd in opdracht van de stad Gent en in samenwerking met AROHM een stedenbouwkundige studie gemaakt door Studiegroep Omgeving. In deze studie werd een structuurschets en ontwikkelingsprincipes voor het wetenschapspark uitgewerkt. Deze studie vormde nadien de basis voor de uitwerking van de stedenbouwkundige voorschriften en voor de effectieve ontwikkeling die door de stad Gent op gang werd gebracht, onder meer door de opmaak van een onteigeningsplan.

<p><i>Integratie in toekomstige boskarakter 'Parkbos'</i></p>	
<p>Het toekomstige wetenschapspark maakt in de toekomst ruimtelijk deel uit van het Parkbos. Het bos vormt het kader waarbinnen functionele kamers worden gemaakt. Elk van deze kamers kan een verschillende inrichting krijgen. Het wetenschapspark moet ruimtelijk een onderdeel vormen van het parkbos.</p>	
<p><i>Continuïteit van het groene karakter</i></p>	
<p>Het principe van ruimtelijke integratie in het bosachtige parklandschap impliceert het creëren van een nieuwe boskern rondom het toekomstige wetenschapspark. Dit leidt niet tot een volledig bebossen van dit gebied, wel wordt binnen het ruimtelijk concept Parkbos een continue bosstructuur aangebracht waarbij het bulkenlandschap en de verschillende wetenschapsgebouwen open ruimtes gaan vormen.</p>	
<p><i>Visuele interactie tussen open ruimtes binnen het parkbos</i></p>	
<p>De in bovenstaande concept vernoemde open ruimtes worden vervolgens ook visueel en functioneel met elkaar verbonden. Vooral een noord/zuid gerichte zichttas naar het beschermde bulkenlandschap wordt prioritair vooropgesteld.</p>	
<p><i>Behouden en opwaarderen van historische waterhuishouding en landschapskenmerken</i></p>	
<p>Naast de bovengrondse elementen is ook de specifieke waterhuishouding een kenmerkend element binnen de opbouw van het landschap. Mede door deze permanent vochtige omgeving is het waardevolle bulkenlandschap kunnen ontstaan en nog steeds bewaard (in het westen van het plangebied voor het wetenschapspark). Een verdere bescherming is dan ook het uitgangspunt binnen dit concept. Respect voor deze waardevolle landschapselementen kunnen leiden tot een herwaardering van de historische structuur en het creëren van een kwalitatieve overgang naar het boslandschap en de wetenschapssite.</p>	
<p><i>Hoogste dichtheid gebouwen aansluitend aan bestaande bebouwing langs N60</i></p>	
<p>Binnen de visie om de waterhuishouding en de ergoedkenmerken van het bulkenlandschap optimaal te respecteren en te optimaliseren, is het noodzakelijk om dit landschap zowel visueel als fysiek minimaal te verstoren. Het grootst aantal gebouwen wordt dan ook aansluitend aan de bestaande bebouwing voorzien. Complementair aan dit uitgangspunt moet een kwalitatieve afwerking van de bestaande achterkanten ervoor zorgen dat het beeld vanuit het waardevolle landschap geoptimaliseerd wordt.</p>	
<p><i>Nieuwe gebouwen in harmonie met de omgeving</i></p>	
<p>De nieuw in te planten gebouwen respecteren naast de waardevolle natuur ook de schaal van de bestaande gebouwen. De afstand tot de bestaande gebouwen zal getuigen van een coherent geheel. Footprint en hoogte van de in te planten individuele of geclusterde bouwwerken zijn gevormd op schaal en maat van de omgeving.</p>	
<p><i>'Adres'gebouw langs de N60</i></p>	

<p>De ontsluiting gebeurt op één centrale as, geënt op de N60. Daartoe is het noodzakelijk een representatieve nieuwe toegang te creëren van op de ovonde naar het wetenschapspark. Een kwalitatieve afwerking van de nieuwe toegang zal zich ruimtelijk onderscheiden in het totaalbeeld van het bestaande woon/werklint. De bestaande bebouwing wordt afgewerkt met een nieuw gebouw dat door zijn architecturale uitstraling een ‘aderes’funtie vervult voor het volledige park. De toegang wordt ruimtelijk versterkt met een groendreef, een typisch landschapskenmerk voor het parkbos.</p>	
<p><i>Integratie van architectuur in landschappelijk kader</i></p>	
<p>Naast schaal en maat van de gebouwen is het tevens noodzakelijk dat gebouwen zich duurzaam integreren in het landschappelijke kader. Oriëntatie, compactheid, materiaalgebruik en duurzaam omgaan met water zijn slechts enkele basiselementen waaraan toekomstige gebouwen moeten voldoen om zich optimaal te integreren in het waardevolle landschap.</p>	
<p><i>Hoofdentree vanop de ovonde (N60)</i></p>	
<p>Binnen dit concept wordt uitgegaan van een optimale ontlasting van Revissestraat. De ontsluiting van de toekomstige bedrijvigheid wordt aangetakt op de ovonde langsheen de N60. De representativiteit van de ontsluiting zal vergroten doordat deze in het verlengde ligt van de hoofdingang van het bestaande wetenschapspark Ardoye.</p>	
<p><i>Minimale ontsluitingsinfrastructuren</i></p>	
<p>Binnen de duurzaamheidsprincipes vormt compactheid inzake aanleg van infrastructuur een uitgangspunt. Een functionele ontsluiting voor mechanisch verkeer staat voorop. Visueel ontstaan een centrale hoofdontsluiting voor het volledige wetenschapspark met een minimum aan verharding. Hierop worden afzonderlijke toegangen aangesloten die de gebouwenclusters op de meest efficiënte (en in afstand) kortste manier bedienen.</p>	
<p><i>Functionele synergie met bedrijvenpark Ardoye</i></p>	
<p>Door de barrièrewerking van N60 met de aansluitende bebouwing bestaat er geen morfologische relatie tussen het nieuwe en het bestaande wetenschapspark. De interactie tussen beiden komt er echter door een visuele link gekoppeld aan een functionele verbinding. Vanuit het wetenschapspark Ardoye vertrekt een langzaam verkeersas over de ovonde naar de hoofdingang van het nieuwe Rijvissche wetenschapspark. Deze oversteekplaats wordt tevens gekoppeld aan de bushalte en kan zo ook de scholieren van het Don Bosco college aan de overzijde van de N60 brengen.</p>	
<p><i>Netwerk trage wegen</i></p>	
<p>Gekoppeld aan de verschillende bestaande infrastructuren dient tevens een netwerk van functionele en recreatieve trage wegen te ontstaan binnen het parkboslandschap. In oost/west richting ontstaat zo een hoofdverbinding tussen de bovenvermelde oversteek N60 en de toekomstige langzaam verkeeras op de oude spoorwegberm. In noord/zuid richting wordt een verbinding gemaakt tussen het Don Bosco college en de oost/west verbinding enerzijds, een een verbinding tussen de Rijvisschestraat en de oost/west anderzijds.</p>	

Structuurschets

Bovenstaande visie-elementen zijn samengebracht in een structuurschets. Deze structuurschets geeft een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van de groenpool. De schets heeft een informatief karakter en moet niet als een concreet te realiseren inrichtingsplan gelezen worden.



6.4 Begrenzing

Het GRUP groenpool Parkbos wordt in het noorden deels begrensd door de E40 en ten noorden van de E40 door de oude spoorwegbedding, de gewestplanbestemming parkgebied en de R4, het woongebied en ten zuiden van de E40 de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (scholencomplex Don Bosco). In het oosten volgt de grenslijn achtereenvolgens de N60, het parkgebied van het kasteeldomein de Ghellinck, het woonuitbreidings- en woongebied en de E17 tot aan het knooppunt met de N60. Vervolgens volgt de grenslijn de N60 tot aan de Polderdreef, die op haar beurt gevolgd wordt tot aan het woonuitbreidingsgebied. De kern van De Pinte met het woongebied en met twee woonuitbreidingsgebieden vormen samen met het woon- en woonuitbreidingsgebied van Hoog-Latem de zuidelijke en zuid-westelijke grens van het Parkbos. In het westen volgt de grenslijn het woongebied aansluitend bij de N43 (Kortrijksesteenweg).

6.5 Essentiële aspecten te vertalen in stedenbouwkundige voorschriften

De hiernavolgende tabel geeft de samenhang weer tussen de inhoudelijke opties die voor de zones worden vooropgesteld en de verordenende vertaling van deze inhoudelijke opties.

Voor de stedenbouwkundige beoordeling van aanvragen binnen de groenpool moet rekening gehouden worden met drie types van bepalingen, met name:

1. De aanvragen gaan over gebieden die een onderdeel vormen van het grootstedelijk gebied Gent.
Door deze ligging is het artikel 1 van toepassing. Dit artikel heeft geen directe invloed op afzonderlijke stedenbouwkundige aanvragen, maar legt het kader vast voor planningsinitiatieven in het gebied.
2. Voor stedenbouwkundige aanvragen binnen de groenpool gelden de algemene voorschriften die betrekking hebben op de volledige groenpool. Deze algemene bepalingen hebben onder meer betrekking op de landschappelijke inpassing en op zonevreemde bebouwing.
3. Binnen de groenpool gelden tenslotte ook de specifieke voorschriften van de bestemmingszone.

Deze drie types van voorschriften moeten gelijktijdig en in hun samenhang worden toegepast

7 Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de oppervlakten van de bestemmingwijzigingen die door het plan van toepassing zijn. De gegevens hebben geen juridische waarde; ze worden ter informatie toegevoegd.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemming in het plangebied	Bestemming in het Gewestelijk RUP	Vershil
Wonen	114	120	+ 6
Recreatie	0	2	+ 2
Reservaat en natuur	0	84	+84
Overig groen	118	118	-
Bos	0	344	+ 344
Landbouw	804	495	- 309
Industrie	0	14	+ 14
Overige	1	2	+ 1
GEN in overdruk	-	-	-
GENO in overdruk	-	-	-
Totaal natuurverveving in overdruk	-	-	-

8 Lijst van op te heffen voorschriften en verordenende bepalingen en verkavelingen

In overeenstemming met de decretale bepalingen worden in het plangebied opgenomen in dit GRUP de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan en BPA's opgeheven. De verkavelingen binnen het plangebied worden niet opgeheven en blijven dus gelden.

9 Voorkooprecht

Aangezien het verwerven van gronden door de overheid essentieel is in functie van de realisatie van de groenpool Parkbos, wordt waar nodig een onteigeningsplan opgenomen. In het plan dat op 16 december 2005 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering goedgekeurd was op bepaalde gebieden ook een voorkooprecht gevestigd. Uit de praktijk blijkt dat dit voorkooprecht niet of zeer beperkt tot verwerving door de overheid leidt. In deze herneming voor de groenpool Parkbos wordt derhalve geen voorkooprecht gevestigd.





















gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 2.12_00369_00001
Afbakening grootstedelijk gebied Gent, deelproject 6C groenpool Parkbos

Bijlage Fotoreportage







