VR 2026 1707 DOC.0890/7



Vlaanderen
is open ruimte

# Landinrichtingsproject

## **Gentse Kanaalzone**

Koppelingsgebieden – fase 2

## **Oostakker - Noord**

Eindvoorstel Landinrichtingsplan

Regio West -oktober 2022

VLAAMSE
**LAND**
**MAATSCHAPPIJ**

VLM.be

# LANDINRICHTINGSPROJECT
# Oostakker - Noord

## COLOFON

**Uitvoerder:**
Vlaamse Landmaatschappij
Regio West
Vestiging Gent
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria Hendrikaplein 70 bus 75
9000 Gent
Tel.: 09 244 85 00
www.vlm.be

**Opdrachtgever:**
Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en Projecten (GOP)
Koning Albert II-laan 20 bus 20
1000 Brussel
www.omgevingvlaanderen.be

**Redactie:**
Het rapport van het landinrichtingsplan “Koppelingsgebied Oostakker-Noord” is opgemaakt door volgend projectteam:

| | |
|---|---|
| Liesbeth Vincent, projectleider | liesbeth.vincent@vlm.be |
| Wouter Pattyn, projectmedewerker landschap en ontwerp | wouter.pattyn@vlm.be |
| Bert Barla, projectmedewerker procesbegeleiding | bert.barla@vlm.be |
| Kathleen Van Belle, projectmedewerker ecologie | kathleen.vanbelle@vlm.be |
| Evelyne Goemaere, projectmedewerker landbouw | evelyne.goemaere@vlm.be |
| Korneel Gheysen, projectmedewerker archeologie | korneel.gheysen@vlm.be |
| Jessica De Groote, projectmedewerker grondzaken | jessica.degroote@vlm.be |

**Coverfoto**: Oostakker-Noord, VLM Fotoarchief, 2021

**Datum Rapport:** februari 2023

**Status/Revisie:**
Versie 3.0, goedkeuring eindvoorstel door Vlaamse Regering

## INHOUD


**1 INLEIDING ..... 4**

1.1 Wat is landinrichting en waarom is het belangrijk? 4
1.2 Regelgeving landinrichting 5
1.3 Historiek 5
1.4 Het landinrichtingsproject 'gentse kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2 6
1.5 Inspraak en adviesprocedures 7
1.6 Leeswijzer 8

**2 Gebiedsanalyse ..... 10**

2.1 Projectsituering 10
2.2 Gebiedsbeschrijving 10
2.3 Juridisch en beleidsmatig kader 17

**3 Projectbeschrijving ..... 28**

3.1 Doelstellingen Landinrichtingsplan 28
3.2 Inrichtingsconcept 29
3.3 Inrichtingsmaatregelen 29

**4 Instrumentenafweging ..... 42**

4.1 Realisatie van vlakvormige bebossing 43
4.2 Realisatie van vlakvormige speelzone en multifunctionele groenzone 46
4.3 Realisatie van trage wegen/wandelverbindingen 48
4.4 Realisatie van bijkomende landschapsontwikkeling 52

**5 Uitvoeringsprogramma ..... 53**

**6 Financieringsplan ..... 56**

6.1 Vlaamse Landmaatschappij 56
6.2 Stad Gent 57
6.3 North Sea Port 58
6.4 Privaatrechtelijke partner 58

**7 Maatregelen die complementair zijn aan het LIP maar die er geen deel van uitmaken ..... 59**

**8 Beschrijving en beoordeling van de effecten ..... 60**

8.1 Algemeen 60
8.2 Effecten per discipline 62

**Referentielijst ..... 66**

**Kaarten en plannen ..... 67**

**Bijlagen ..... 68**

Bijlage 1: Nota watertoetselementen 68
Bijlage 2: Verwerking adviesprocedure en openbaar onderzoek 70

# 1 INLEIDING

## 1.1 WAT IS LANDINRICHTING EN WAAROM IS HET BELANGRIJK?

Zoemende bijen, zingende vogels en de geur van het bos. Na een stevige wandeling of fietstocht met blozende wangen thuiskomen. Een haas zien wegrennen door de velden of een buizerd horen roepen. Geniet jij ook zo van de natuur? We ervaren allemaal de heilzame invloed van die zeldzame momenten in een onbebouwde omgeving. Groen maakt ons gelukkig en houdt ons gezond. Helaas staat onze open ruimte onder druk. Vlaanderen verstedelijkt en wordt almaar dichter bebouwd. Voor natuur en landbouw is er steeds minder en minder plaats.

**Zorg dragen voor kostbare open ruimte**
Vlaanderen is een welvarende en dichtbevolkte regio. Onze beschikbare open ruimte is de afgelopen decennia sterk afgenomen. Dat komt deels door de baksteen in onze maag. Vlaanderen heeft een heel eigen structuur: onze vele, vaak kleine, historische steden liggen dicht bij elkaar, met daartussen vele stukjes open ruimte. Voor die kostbare ruimte moeten we zorg dragen. Daarom werken we bij de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) aan een levenskrachtig platteland en een duurzame open ruimte. Zodat het in Vlaanderen goed is én blijft om te wonen, te werken, te ontspannen en elkaar te ontmoeten.

**Vlaanderen is open ruimte**
De Vlaamse overheid vindt het belangrijk om de open ruimte in Vlaanderen niet alleen te beschermen, maar ook te verbeteren. Ze legt die opdracht in handen van de VLM. De VLM creëert en verfraait open ruimten en geeft er nieuwe bestemmingen aan. Dat doet de VLM samen met alle betrokken partijen. Ons doel? De levenskwaliteit voor iedereen verbeteren.

De VLM kan de open ruimte in Vlaanderen op verschillende manieren inrichten. In het hele Vlaamse gebied heeft elke plek een specifieke bestemming gekregen, op basis van ruimtelijke ordening. Met landinrichtingsprojecten kunnen we stukken land inrichten zoals bepaald in die ruimtelijke ordeningsplannen. Concreet? We richten de beschikbare ruimtes (opnieuw) in. En dat in het voordeel van de mensen én de natuur. Want onze grote uitdaging is om ons grondgebied leefbaar, veilig en gezond te houden.

**Natuur belangrijk voor ieder van ons**
Mensen zijn maar één van de schakels op onze planeet. Alle leven op aarde is met elkaar verbonden. Iedere soort, dus ook de mens, heeft zijn specifieke functie. Al die verschillende soorten op aarde houden de natuur in balans. Samen vormen ze een levende en productieve natuur. Dat noemen we biodiversiteit.

Waarom we dit uitlichten? Omdat biodiversiteit belangrijker is dan je denkt. Dankzij biodiversiteit hebben we bijvoorbeeld landbouw. Bestuivende insecten zijn van levensbelang voor de menselijke voedselvoorziening. Denk maar aan de bestuiving door bijen in de fruit- en koolzaadteelt.

Vleermuizen zijn dan weer de beste bestrijders van insecten. Wist je dat één vleermuis tussen 300 en 800 muggen en andere kleine insecten per nacht eet? En dat meer dan 40 procent van de medicijnen tegen kanker uit de natuur voortkomen?

Biodiversiteit zorgt voor een stabiel klimaat, schoon water en vruchtbare grond. Dankzij de balans in de natuur hebben we voedsel en grondstoffen voor huisvesting, kleding en brandstof. Kortom: biodiversiteit is levensnoodzakelijk en vormt de basis voor onze levenskwaliteit.

**Open ruimte onder druk, zeker in de Gentse Kanaalzone**
De open ruimte, en dus ook de biodiversiteit, staat het meest onder druk in steden en randstedelijke gebieden. Daarom lanceert de Vlaamse overheid projecten die niet alleen ons landschap en onze landbouw, maar ook onze ontspanningsmogelijkheden, onze infrastructuur en ons cultureel erfgoed verbeteren. Denk daarbij bijvoorbeeld aan praktische fiets- en wandelverbindingen, parkjes aan scholen, enzovoort. De ruimte die we hebben, richten we nog beter in.

De VLM focust meer en meer op gebieden zoals de Gentse Kanaalzone. Daar is de behoefte aan kwaliteitsvolle en praktische leefruimte het grootst. Bewoners van de kanaaldorpen hebben plekken nodig waar ze kunnen ontspannen, landbouwers hebben plek nodig voor het telen van gewassen en vee, kinderen moeten in het bos kunnen ravotten, en tussen de landbouwgebieden moeten mensen kunnen wandelen en fietsen.

## 1.2 REGELGEVING LANDINRICHTING

De wettelijke basis voor landinrichting wordt gegeven door het Decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Het voorliggend landinrichtingsplan werd opgemaakt in toepassing van dit decreet en het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting. Dit besluit regelt onder meer de procedures van adviesverlening en vaststelling van de landinrichtingsplannen.

## 1.3 HISTORIEK

In 1993 werd op initiatief van de provincie Oost-Vlaanderen het ROM-project opgestart. ROM staat voor Ruimtelijke Ordening en Milieu en verwijst naar de wens om meer afstemming tussen Ruimtelijke Ordening en Milieu te realiseren. De visie op de ontwikkeling van het havengebied Gent is in 1996 tot een streefbeeld uitgewerkt.

De Vlaamse regeerakkoorden van 9 juli 1999 en van 19 juni 2004 geven aan dat voor elk havengebied in Vlaanderen een strategisch plan en een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) moet worden opgesteld. Het opgestelde streefbeeld en de resultaten van bijkomende onderzoeken en verdere onderbouwing van dit streefbeeld zijn de basis voor het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone “Welvarende kanaalzone, kwalitatieve groei vóór

de nieuwe sluis en in stroomversnelling erna" (mei 2007). Het strategisch plan is door de bevoegde raden goedgekeurd en aansluitend aan de Vlaamse minister bevoegd voor havenbeleid overgemaakt.

Het RUP "Afbakening zeehavengebied Gent/inrichting R4-oost en R4-west" werd definitief vastgesteld op 15 juli 2005. Het RUP "Afbakening zeehavengebied Gent, fase 2" werd definitief vastgesteld op 20 juli 2012. Het in dit laatstvermelde RUP opgenomen project op vlak van inrichting en beheer "Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 2" werd door de Vlaamse Regering op 20 juli 2012 goedgekeurd als landinrichtingsproject.

## 1.4 HET LANDINRICHTINGSPROJECT 'GENTSE KANAALZONE, KOPPELINGSGEBIEDEN FASE 2

In het hierboven geschetste kader kreeg de Vlaamse Landmaatschappij met het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 impliciet de opdracht om landinrichtingsplannen uit te werken voor het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone fase 2.

De eerste stap voor de uitwerking van een landinrichtingsproject houdt de oprichting in van een planbegeleidingsgroep. De planbegeleidingsgroep voor het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone fase 1 werd opgericht bij ministerieel besluit van 26 september 2006. Bij ministerieel besluit van 18 maart 2013 kreeg deze planbegeleidingsgroep de opdracht om ook de planvorming van de landinrichtingsplannen voor het landinrichtingsproject, Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 2 te begeleiden.

Na de goedkeuring van een landinrichtingsproject wordt dit verder uitgewerkt in één of meerdere landinrichtingsplannen (LIP).

Volgens artikel 3.3.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting bestaat een landinrichtingsplan ten minste uit de volgende elementen:
1° een beschrijving van het doel van het landinrichtingsplan, van de wijze waarop het landinrichtingsplan bijdraagt tot de realisatie van het doel van het landinrichtingsproject en van de gewenste maatregelen;
2° een instrumentafweging met het oog op het bereiken van de optimale mix gericht op het doelmatig, billijk en efficiënt inzetten van de beschikbare middelen voor de realisatie van het landinrichtingsproject;
3° de afbakening van het gebied waarvoor het landinrichtingsplan wordt opgemaakt met aanduiding van het gebied waar een bepaald instrument wordt toegepast;
4° de motivering waarom een instrument wordt toegepast;
5° als het instrument erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt ingezet: de omschrijving van het algemeen nut waarvoor het instrument wordt toegepast;
6° een uitvoeringsprogramma en een financieringsplan.

Dit rapport betreft het landinrichtingsplan Oostakker-Noord.

## 1.5 INSPRAAK EN ADVIESPROCEDURES

**Planbegeleidingsgroep**

Het landinrichtingsplan Oostakker-Noord wordt conform de regelgeving, opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep die door de Vlaamse minister bevoegd voor de omgeving en de natuur werd opgericht en samengesteld bij ministerieel besluit op 26 september 2006 en werd bijgesteld bij ministerieële besluiten op 17 september 2007, 28 april 2009, 11 mei 2010, 13 september 2010, 16 augustus 2012, 18 maart 2013, 1 april 2014, 17 augustus 2016, 25 augustus 2016, 12 juni 2017, 18 augustus 2017, 26 juli 2019 en 18 september 2020 ter begeleiding van de landinrichtingsprojecten Gentse Kanaalzone-Koppelingsgebieden, fase 1 en fase 2.

De planbegeleidingsgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van de betrokken administraties van het Vlaamse Gewest (DOMG, DLV, MOW, ANB, INBO, DLV, AWV, VMM, VLM), vertegenwoordigers van provincie Oost-Vlaanderen en de gemeenten Evergem, Zelzate en de stad Gent, vertegenwoordigers van terreinbeherende natuurverenigingen (Natuurpunt vzw) en doelgroepen bos (Bosgroep Oost-Vlaanderen Noord vzw), landbouw (Boerenbond), recreatie (Toerisme Oost-Vlaanderen vzw) en industrie (North Sea Port) en deskundigen van de vijf betrokken bewonersgroepen, van Polder Moervaart en Zuidlede, Watering De Burggravenstroom en de Vereniging voor Gentse havengebonden Ondernemingen (VEGHO).

**Inspraak- en adviesprocedure**

Een landinrichtingsplan wordt conform de regelgeving onderworpen aan een adviesprocedure. Als gevolg van de adviesprocedure kan het landinrichtingsplan worden aangevuld of bijgestuurd.

Het ontwerp van landinrichtingsplan wordt door de Vlaamse Landmaatschappij in eerste instantie ter validatie voorgelegd aan de planbegeleidingsgroep Gentse Kanaalzone die de planvorming begeleidt. De planbegeleidingsgroep kan wijzigingen voorstellen aan het landinrichtingsplan en dient ook haar akkoord te geven om de adviesprocedure op te starten over het ontwerp van landinrichtingsplan.

Het ontwerp van landinrichtingsplan wordt aan de betrokken gemeente- en provinciebesturen bezorgd. Zij formuleren een advies over het landinrichtingsplan. Voor het landinrichtingsplan Oostakker-Noord betreft dit de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en het college van burgemeester en schepenen van Gent.

De stad Gent dient ook een openbaar onderzoek te organiseren waarbij het ontwerp van landinrichtingsplan gedurende 30 dagen ter inzage wordt neergelegd in het gemeentehuis. De opmerkingen en bezwaren die worden ingebracht tijdens dit openbaar onderzoek worden overgemaakt aan de VLM.

Op basis van de adviezen van Gent en de provincie Oost-Vlaanderen en de bezwaren en opmerkingen die werden ingebracht bij het openbaar onderzoek, kan het ontwerp landinrichtingsplan door de Vlaamse Landmaatschappij worden aangepast tot een eindvoorstel van landinrichtingsplan, dat ter validatie wordt voorgelegd aan de planbegeleidingsgroep.

Vervolgens wordt het eindvoorstel van landinrichtingsplan voor vaststelling bezorgd aan de Vlaamse minister, bevoegd voor de landinrichting en natuur, samen met:

- het verslag van de planbegeleidingsgroep met betrekking tot de aanpassingen aan het ontwerp van landinrichtingsplan na de adviesprocedure;
- de ontvangen bezwaren en opmerkingen;
- de ontvangen adviezen van gemeente en provincie;
- de instemmingen van de betrokken partners.

Parallel met de officiële procedure werd gedurende de opmaak van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord op verschillende tijdstippen tijdens de planvorming, in de periode november 2020 tot februari 2022, overlegd met buurtbewoners, eigenaars, gebruikers en vertegenwoordigers van het stadsbestuur Gent, de Afdeling Maritieme Toegang, Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid, North Sea Port, het projectbureau Gentse Kanaalzone en de polder Moervaart en Zuidlede.
Op basis van deze overlegmomenten werden ontwerpplannen opgemaakt en bijgestuurd. De planbegeleidingsgroep heeft voorliggend ontwerp landinrichtingsplan Oostakker-Noord bijgestuurd en goedgekeurd tijdens het overleg van 10 maart 2022.
Het openbaar onderzoek liep van 19 april tot en met 18 mei 2022. De Vlaamse Landmaatschappij ontving op 29 juni 2022 het advies van het college van burgemeester en schepenen van Gent.
Dit eindvoorstel van inrichtingsplan werd besproken en goed bevonden tijdens de planbegeleidingsgroep van 6 oktober 2022.

## 1.6 LEESWIJZER

Het voorliggend ontwerp van landinrichtingsplan Oostakker-Noord is opgebouwd uit 7 delen.
Deel één omvat een algemene inleiding met het kader en de situering van de opdracht. Hierbij komt de inspraak- en adviesprocedure aan bod.

Het tweede deel geeft een beknopte analyse van het projectgebied en gaat dieper in op het juridisch kader waarbinnen dit landinrichtingsproject ontstond. Je vindt er eveneens een omschrijving van het projectgebied.

Deel drie omschrijft de vooropgestelde inrichting van het gebied. Uitgaande van de gebiedsopties, zoals opgenomen in het planprogramma, worden deze verder verfijnd tot een gebiedsgericht inrichtingsconcept. Daarna wordt dit concept vertaald in concrete inrichtingsmaatregelen.

Het vierde deel omvat de instrumentenafweging. Hier worden de gehanteerde instrumenten besproken en aangegeven waarom voor het betrokken instrument wordt gekozen.

In deel vijf wordt een overzicht gegeven van de partnerschappen die binnen dit landinrichtingsplan werden afgesproken. Dit heeft betrekking op grondverwerving, de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen en het beheer achteraf. Dit is het uitvoeringsprogramma.

Deel zes omvat de raming van de kosten van het volledige project. De verdeling van deze kosten over de verschillende partners wordt weergegeven in het financieringsplan.
Tot slot omvat deel zeven een beoordeling en omschrijving van de effecten van dit landinrichtingsproject.

# 2 GEBIEDSANALYSE

## 2.1 PROJECTSITUERING

**kaarten 1 en 2**

Het koppelingsgebied Oostakker-Noord ligt tussen de dorpskern van Oostakker, meer bepaald de woningen langs Wittewalle en Rostijnestraat, en het industrieterrein Skaldenpark. In het westen wordt het koppelingsgebied begrensd door het bedrijventerrein langs de R4, in het oosten door de Nokerstraat.

Het is een langgerekt gebied met een relatief brede westelijke 'buik' en een lange, relatief smalle 'staart' naar het oosten. De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 43 hectare.

## 2.2 GEBIEDSBESCHRIJVING

### 2.2.1 Fysische kenmerken

#### 2.2.1.1 Reliëf

Het projectgebied ligt in het centrale gedeelte van de Vlaamse Zandstreek, op een algemene hoogte tussen 6 en 6,6 m m + TAW. Het gebied is zeer vlak, met een beperkt microreliëf. Het projectgebied ligt het laagst in het westen (5,9 – 6 m + TAW), het hoogst in het oosten (6,6 m tot plaatselijk 7,4 m + TAW). De plaatselijke variatie lijkt beïnvloed door landbouw (ophoging akkers).

Kenmerkend voor de ruimere regio is een opeenvolging van west-oost tot zuidwest- noordoost georiënteerde ruggen, met hiertussen kleine depressies. De zuidelijk gelegen kern van Oostakker ligt op een dergelijke rug. Het projectgebied ligt op de noordelijke flank. De noordelijke rand van het projectgebied wordt afgebakend door het opgehoogde industrieterrein *Skaldenpark*. De overgang naar het Skaldenpark bestaat uit een steile talud. De bovenzijde van deze talud ligt op een hoogte tussen 8,5 (westen) en 9,5 m + TAW (oosten)

#### 2.2.1.2 Bodem

**kaart 7**

Het projectgebied ligt op de overgang van een rug naar een depressie. Dit vertaalt zich in de bodem als een zone van matig natte zandgronden, afgewisseld met matig natte leemgronden. In het westen, de laagst gelegen zone, komt een matig natte tot natte zandleembodem voor.

De zandbodems omvatten zowel Zdp met een beperkte bodemontwikkeling als Zdh, zogenaamde postpodzolprofielen waarbij de resten van de podzol zijn opgenomen in de bouwvoor. De bodems hebben een goede waterhuishouding in de zomer en zijn waterverzadigd in de winter.

Het projectgebied vertoont het typische overgangsbeeld van een zandrug (ter hoogte van de kern van Oostakker) naar een beekdalvallei (ter hoogte van het huidige Skaldenpark), waarbij de hoger gelegen gronden bewerkt zijn als akkerland.

#### 2.2.1.3 Hydografie

**Kaart 6**

In het gebied komen enkele geklasseerde waterlopen voor die beheerd worden door de polder Moervaart en Zuidlede en de provincie Oost-Vlaanderen.

In het oosten stroomt langs de noordrand van het koppelingsgebied de Rodenhuizeloop (waterloop van derde categorie). Deze waterloop watert af naar de Moervaart.

Het andere deel van de langsgracht in het noorden van het koppelingsgebied (langs de grens met het Skaldenpark) watert af in westelijke richting naar het kanaal Gent-Terneuzen langs de Langerbrugsestraat. Dit is een waterloop van tweede catergorie (BHA 540), we noemen deze in dit project de 'langsgracht Skaldenpark'. Deze waterloop is ten oosten van de Borkelaarstraat in beheer bij de polder en ten westen van de Borkelaarstraat in beheer bij de provincie Oost-Vlaanderen.

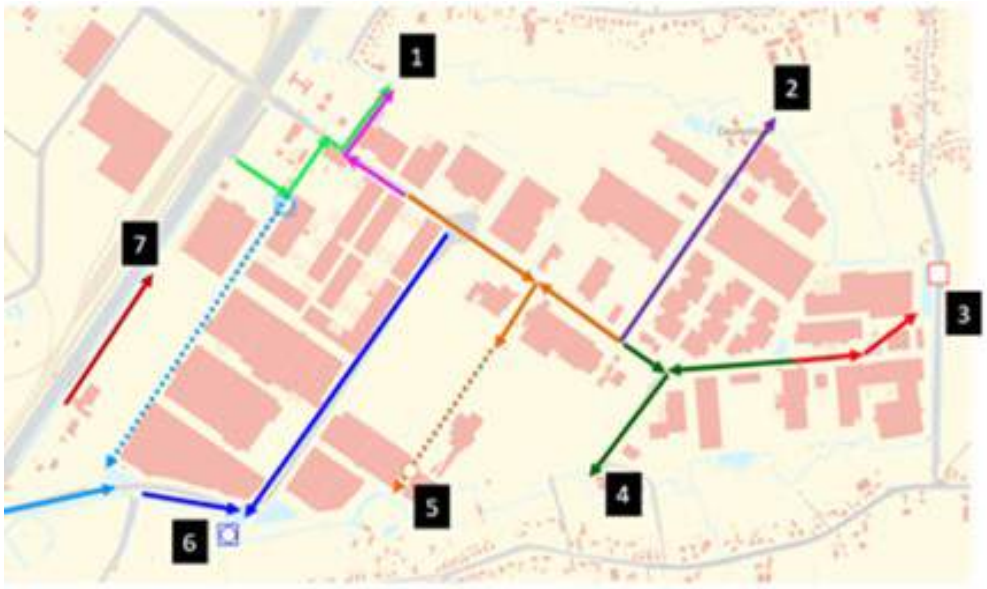
Daarnaast lopen er in het koppelingsgebied nog drie zijwaterlopen, eveneens van tweede categorie. Deze zijwaterlopen wateren af van de zandrug waarop Oostakker gelegen is.

**Waterkwantiteit**

De Polder heeft een meetpunt voor de waterstand van het oppervlaktewater in de langsgracht Skaldenpark ter hoogte van de kruising met de fietsverbinding Borkelaarstraat. De gemiddelde waterstand bedraagt hier 5,64 m TAW, de minimale waterstand bedraagt 5,40 m TAW en de hoogste waterstand bedraagt 6,27 m TAW.

Vanuit het Skaldenpark zijn er 3 lozingspunten van hemelwater naar de langsgracht in het noorden van het koppelingsgebied (lozingspunten 4,5 en 6 op onderstaande figuur 1).

De langsgracht Skaldenpark heeft een belangrijke waterafvoerende functie. Deze waterloop wordt door de polder jaarlijks geruimd en tweemaal per jaar gemaaid. Het ruimingsslib (indien niet verontreinigd) en het maaisel worden bij deze beheerwerken op de oever gedeponeerd binnen de 5m brede beheerstrook langs de waterloop.




Figuur 1: Lozingspunten van hemelwater uit het Skaldenpark op de waterlopen (toestand januari 2021) (bron: studie van Opus 25 in opdracht van NSP)

**Waterkwaliteit**

Er zijn geen gegevens over de waterkwaliteit van de langsgracht en de zijwaterlopen gekend. Het water dat afstroomt uit het Skaldenpark is hemelwater.

De aanwezige bebouwing langs Wittewalle is aangesloten op de riolering en watert rechtstreeks af via een nieuwe RWA-collector naar de Dokken. De heraanleg van de Rostijnestraat i.f.v. de zoneringsplannen heeft een lagere prioriteit in het GUP en is ingepland op middellange termijn. Een aantal woningen loost het huishoudelijk afvalwater nog via een grachtje in de langsgracht Skaldenpark.

### 2.2.2 Landschap

Het projectgebied ligt in het uiterste noorden van de deelgemeente Oostakker van de stad Gent waarvan je het huidige stratenpatroon (Borkelaarstraat/ Wittewalle / Rostijnestraat/ Nokerstraat) herkent op de Ferrariskaart (1771-1778). De straat Wittewalle is genoemd naar een middeleeuwse site met walgracht. Ten zuiden van deze weg bevond zich de Wittewallemolen.
Het toponiem Lichtervelde – gelegen tussen de R4 en de Borkelaarstraat - is terug te vinden op de Vandermaelenkaarten (1846-1854). De huidige circulaire structuur wordt gevormd door een oude gracht, die vermoedelijk aan de westelijke zijde was onderbroken (zie Atlas der Buurtwegen (1841)). De interpretatie of datering van deze gracht is echter onduidelijk.

Vanaf de tweede helft van de 20ste eeuw kende Oostakker een opvallende bevolkingstoename. Tussen het oude stratenpatroon werden nieuwe wijken gebouwd en groeide de kern van Oostakker verder uit.

Het gebied ten noorden van de straat Wittewalle werd sinds de jaren 1960 geïndustrialiseerd, samen met de aanleg van de John F. Kennedylaan. Bij het bouwrijp maken en het ophogen (ca. + 3m)van de terreinen van het huidige bedrijventerrein Skaldenpark, verdwenen het landbouwgebied en de verbindende dreven tussen Oostakker en Desteldonk. De perceelstructuur van het resterende openruimtegebied is grotendeels behouden gebleven in vergelijking met de 18de eeuw. Wel verdwenen geleidelijk aan de vele perceelsrandbegroeiingen.

Op de zuidelijke grens van het bedrijventerrein werd op de 2m hoge talud een 6 tot 12m brede groenbuffer aangeplant.

Door zijn langgerekte vorm, de pure landbouwfunctie en de ingesloten ligging van het gebied, is de belevingswaarde van het landschap relatief beperkt. De aanwezigheid van de hoogspanningsleidingen, het zicht op de tuinen en de aanplantingen van naaldbomen rond de waterbekkens versterken deze beleving niet.

### 2.2.3 Natuur

Biologische waardering en vegetatie-eenheden

**Kaart 8**

Het gebied is een complex van biologisch waardevolle en minder waardevolle elementen. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van akkers (bs) en soortenarme graslanden (hp). In het westelijk deel treffen we nattere weilanden aan. De kleine landschapselementen geven een opwaardering aan het gebied. Op de perceelsranden treffen we nog restanten aan van bomenrijen met wilg (kbs) en populier (kbp). In het oostelijk deel is er een hoogstamboomgaard (kj). Langs de noordelijke afwateringsgracht en op de talud naar het bedrijventerrein is een waardevolle struweelopslag en ruigte aanwezig (hr + ku en hr + sz). Deze vormen een interessant habitat voor dagvlinders zoals kleine vos, icarusblauwtje, oranjetipje, klein koolwitje, dagpauwoog,… Op de talud groeien berk, wilg en els. Langs enkele waterbekkens staan aanplantingen van coniferen. Volgens de biologische waarderingskaart zijn er in het gebied ook enkele zeer waardevolle elementen aanwezig zoals een meidoornhaag (khcr) en een veedrinkpoel (kn) in het westelijk deel en een eutrofe (voedselrijke) plas (ae) aan hoeve Wittewalle.

### 2.2.4 Landbouw

**Kaart 5**

De beschrijving van de landbouwbedrijven en landbouwpercelen betrokken bij het inrichtingsproject is gebaseerd op perceelsgegevens van de Verzamelaanvraag 2020 en bedrijfsgegevens van de Mestbank van 2018.

De totale oppervlakte van de landbouwpercelen in het koppelingsgebied bedraagt 30,5 ha. Het landbouwgebruik is ongeveer drie vierde van de totale oppervlakte van het koppelingsgebied.

In 2020 telen de landbouwers in het projectgebied samen 15 ha grasland, 13 ha maïs, 2 ha andere voedergewassen en 0,5 ha aardappelen. Er worden dus hoofdzakelijk voedergewassen voor rundvee geteeld in het projectgebied.

De meerderheid van de percelen nl. 27,1 ha, is dan ook in gebruik bij rundveebedrijven. Een tuinbouwbedrijf heeft 3,4 ha van de gronden in gebruik.

Het betreft in totaal 29 percelen die door negen bedrijven worden gebruikt. Hiervan hebben vier bedrijven hun bedrijfszetel in Gent, vier bedrijven in Lochristi en één bedrijf heeft de bedrijfszetel in Evergem.

Eén bedrijf gebruikt ruim 14 ha gronden, hoofdzakelijk gelegen aan de westkant van het projectgebied. Deze 14 ha gronden zijn ongeveer 66 % van de totale bedrijfsoppervlakte voor dit bedrijf.
Eén bedrijf gebruikt ongeveer 4,5 ha in het projectgebied of ongeveer 7 % van de totale bedrijfsoppervlakte.
Vier bedrijven gebruiken tussen 1 ha en 2,5 ha en drie bedrijven gebruiken er minder dan 1 ha gronden.

### 2.2.5 Landschap en cultuurhistorie

**Kaart 9**

Oostakker wordt voor het eerst vermeld in de 13de eeuw in de betekenis van de oostelijk gelegen akkers van de Sint-Baafsabdij. Deze abdij verwierf vanaf haar ontstaan in de 7de eeuw geleidelijk aan bijna de ganse heerlijkheid Oostakker. Hoeves werden opgericht om het gebied uit te baten in verschillende periodes. Hoeve Wittewalle, centraal in het projectgebied, gaat terug op een dergelijke middeleeuwse, omwalde abdijhoeve. De omringende gebieden waren gedurende de middeleeuwen als landbouwgebied in gebruik. De bewoning strekte zich eerder uit naar het zuiden, op de iets hoger gelegen zandrug. Ter hoogte van de kruising van de Wittewallestraat en de Bredeweg bevond zich de Wittewalmolen (gesloopt in 1946).

Zowel de Wittewallestraat als de Borkelaarstraat, de oude verbindingsweg van Oostakker naar Desteldonk, is aanwezig op de Ferrariskaart (1777). Op de kruising van deze wegen is bebouwing aanwezig. Bij een archeologisch onderzoek (Acke, Bracke, Fonteyn, & Wyns, 2019) werden de restanten van een laatmiddeleeuwse woonzone aangetroffen (14de eeuw). Een bijgebouw (stal, werkplaats, …) en waterput konden worden gedateerd in de 14de eeuw. Het eigenlijke hoofdgebouw werd niet gevonden, maar ligt waarschijnlijk net ten westen of noorden van de onderzochte zone. Pollen- en macrorestenanalyses uit de waterput toonden aan dat in de nabijheid graan, gerst, en hennep werd geteeld, net als kool- en raapzaad. Ook pollen van heide, lijsterbes en wilgenstruweel zijn aangetroffen. Sporen van vee komen voor. De analyses tonen aan dat het landschap in de late middeleeuwen een zeer open karakter had, met enkele hazelaars, wilgen- en kersenstruweel. Hiertussen lagen akkertjes, heidevelden en weilanden.
In de 18de eeuw wordt het gebied opnieuw in gebruik genomen. De perceleringsstructuur, zoals aangeduid op de 18- en 19de eeuwse kaarten, is aangetroffen.

Ook in de ruimere omgeving zijn archeologische sporen aangetroffen. Bij de opgraving van een terrein met CAI-nr. 161240, zo'n 1,5 km naar het zuiden, zijn enkele mogelijke grafstructuren aangetroffen uit het finaal neolithicum, zo'n 4000 jaar geleden. Bewoning uit de metaaltijden (spiekers, waterkuil, waterput) en houtbranderskuilen en sporen van metaalbewerking (smeedafval, ijzerbewerking) uit de vroeg- en middenromeinse periode waren aanwezig. Ook erven uit de 8ste en 9de eeuw en latere bewoningssporen waren hier aanwezig. Bij opgravingen in het centrum van Oostakker werd een 7 m brede gracht uit de 14de eeuw aangetroffen (CAI-nr. 160716). Grachten met hierin aardewerk uit de 12-13de eeuw zijn aangetroffen bij een prospectie in het centrum ( CAI 156796).

Ten zuidoosten van het plangebied ligt het *Maegher Goet*, een omgrachte hoeve (CAI 151091), waarschijnlijk uit de 11de eeuw. Ook het*Wispelaeregoed* (CAI-nr. 31233) een pachthoeve uit de 13de eeuw, is hier aanwezig. Tot slot ligt in het projectgebied CAI-nr. 30037 een circulaire structuur wat mogelijk te maken heeft met de middeleeuwse ontginning. Dit lijkt echter onzeker, gezien de zeer natte omstandigheden van deze percelen (zie hoger).

Langs de wegstructuren (Wittewallestraat, Rostijnestraat) zijn diverse 19de eeuwse boerenhuisjes / arbeidershuizen aanwezig. Deze zijn mee opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Samengevat kunnen op het terrein alle periodes voorkomen, vanaf de steentijden (jagers-verzamelaars), de eerste landbouwers, de metaaltijden, de Romeinse tijd en de middeleeuwen. De latere periodes zullen zich eerder langs de wegen hebben gesitueerd. Bij grondwerken zal hier tijdig aandacht naar toe moeten gaan (onderzoeken).

Het landschapspatroon lijkt nog intact te zijn met het patroon herkenbaar op de Ferrariskaart. Een versterking van dit patroon, met nadruk op de Hoeve Wittewalle, zou het restant van het historisch landschap helpen bewaren.

### 2.2.6 Recreatief medegebruik

Het langgerekt ingesloten gebied tussen het bedrijventerrein Skaldenpark en Wittewalle / Rostijnestraat wordt momenteel maar zeer beperkt recreatief gebruikt. Voor functioneel woon-werkverkeer is dit gebied momenteel van grotere waarde. Via de Borkelaarstraat en Eversdonk wordt het bedrijventerrein verbonden met Oostakker en omgeving.

I.f.v. het beheer van de langsgracht Skaldenpark is er op de noordelijke oever een toegankelijke grazige wandelstrook. Dit pad verbindt de Borkelaarstraat in het westen met het fietspad van het koppelingsgebied Desteldonk-Zuid dat aansluit op de Nokerstraat in het oosten.
Er komen een drietal bestaande N-Z verbindingspaden voor in het koppelingsgebied nl. de Borkelaarstraat, Eversdonk, de Lochtingsstraat en een bestaande landbouwontsluitingsweg. Deze paden zijn momenteel niet opgenomen in een recreatief netwerk.
Sinds eind 2020 werd een nieuwe versie van de fietskaart doorheen de Gentse kanaalzone gelanceerd. Deze recreatieve – niet bewegwijzerde fietsroute (69 km) verbindt via nieuw aangelegde parkzones en bijhorende fietspaden het centrum van Gent met de kanaaldorpen. De Eekhoutdriesstraat, Wittewalle, Rostijnestraat en Nokerstraat maken deel uit van deze fietslus.

In de ruime omgeving van het projectgebied zijn er geen wandel-, mountainbike- of ruiternetwerken gelegen waarop eenvoudig aangesloten kan worden. Wel werden de Nokerstraat en een kort traject van Wittewalle opgenomen in het fietsknooppuntennetwerk.

In de omgeving van het koppelingsgebied bevinden zich volgende recreatief laagdynamische zones: wijkpark Ooistraat / Godelieve Joliestraat (tot op ± 500 m gelegen van de kruising Bredestraat / Wittewalle. Met ruimte

voor voetbal, zandzone, avontuurlijk spelen, …), de te ontwikkelen groenpool Wonderwoud (± 1,5 km) en het buurtpark van Desteldonk (± 5 km). Het provinciaal domein Puyenbroek is verder gelegen op ± 8 km.

Ter hoogte van de Fritiof Nilsson Piratenstraat komt er bij de aanleg van het nieuw knooppunt van de R4 een nieuwe fietsverbinding. Deze zal deel uitmaken van het fietssnelwegennetwerk. De bocht van deze fietsverbinding ligt in het westelijk deel van het projectgebied.

### 2.2.7 Mobiliteit

**Kaart 10**

Het koppelingsgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door Wittewalle en Rostijnestraat. Wittewalle werd recent door de stad Gent herinricht en heeft vooral een functie als erfontsluitingsweg. Bij de herinrichting zijn grasbermen voorzien.

De Rostijnestraat heeft naast een functie als erfontsluitingsweg ook een lokaal verbindende functie tussen Oostakker en Lochristi. Er zijn geen specifieke voorzieningen voor fietsers of voetgangers.

Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Nokerstraat die Oostakker met Desteldonk verbindt.

Het koppelingsgebied zelf kent door de ontwikkeling van de industriezone Skaldenpark geen doorgaande wegen voor gemotoriseerd verkeer. Dwars door het gebied lopen van west naar oost volgende wegen die allen, zal zijn opgenomen in de atlas der buurtwegen en deel uitmaken van het openbaar domein:

- **Borkelaarstraat**: maakt deel uit van de stedelijke primaire fietsroute (Stadsregionaal Fietsnetwerk Gent, 2018) van Oostakker naar de industriezones in de Gentse Kanaalzone. Deze verharde weg sluit aan op het fietspad langs de Fritiof Nilsson Piratenstraat. Daarnaast ontsluit deze straat de hierlangs gelegen woningen en enkele landbouwpercelen. Doorgaand gemotoriseerd verkeer is niet mogelijk.
- **Naamloze buurtweg ter hoogte van Wittewalle 210**: deze weg ontsluit een hierlangs gelegen hoeve en landbouwpercelen.
- **Eversdonk**: is in het Stadsregionaal Fietsnetwerk Gent aangeduid als lokale fietsroute tussen Wittewalle en de aansluiting op de stedelijke primaire fietsroute van Oostakker naar het Skaldenpark. De toegang naar het Skaldenpark is afgesloten met een slagboom en is enkel toegankelijk voor hulpdiensten. Fietsers en voetgangers kunnen hier wel vrij passeren. Daarnaast fungeert de weg als ontsluitingsweg voor enkele landbouwpercelen.
- **Lochtingstraat**: deze onverharde weg ontsluit enkele landbouwpercelen.

Al deze wegen sluiten ook aan op de beheerstrook langs de noordelijke oever van de langsgracht Skaldenpark die van oost naar west doorheen het gebied loopt. Deze beheerstrook wordt door buurtbewoners ook als wandelverbinding gebruikt.

## 2.3 JURIDISCH EN BELEIDSMATIG KADER

### 2.3.1 Overzicht relevante randvoorwaarden

Onderstaande tabel geeft een overzicht van juridische en beleidsmatige randvoorwaarden waarvan de relevantie voor het project en het projectgebied werd bekeken. De belangrijkste randvoorwaarden voor deze fase van het project worden vanaf paragraaf 2.3.2 nader besproken.

Tabel 1: juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

| Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden | Relevant | Bespreking van de relevantie |
|---|---|---|
| **RUIMTELIJKE ORDENING** | | |
| **Ruimtelijke structuur- en beleidsplannen** | | |
| ▪ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) & Beleidsplan Ruimte Vlaanderen | ☒ | Het RSV en de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen geeft een algemeen ruimtelijk ontwikkelingskader. |
| ▪ Provinciale ruimtelijke structuurplannen & beleidsplannen | ☒ | Het ruimtelijk structuurplan provincie Oost-Vlaanderen geeft een algemeen ruimtelijk ontwikkelingskader. De provincie werkt momenteel aan een Beleidsplan Ruimte als opvolger van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. |
| ▪ Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen & beleidsplannen | ☒ | De Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent geeft de lange termijn visie van de stad op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ervan. |
| ▪ Strategisch Plan Gentse Kanaalzone | ☒ | Het Strategisch Plan Gentse Kanaalzone legt de krachtlijnen vast voor de invulling van de verschillende koppelingsgebieden, waaronder Oostakker-Noord. |
| **Bestemmingen, voorschriften en vergunningen** | | |
| ▪ Gewestplan | ☒ | Binnen het koppelingsgebied is het gewestplan volledig vervangen door een gewestelijk RUP. In de directe omgeving van het projectgebied is het gewestplan wel nog van kracht. |
| ▪ Bijzondere plannen van aanleg (BPA's) en algemene plannen van aanleg (APA's) | ☐ | In de directe omgeving zijn er BPA's of APA's die relevant zijn voor het project. |
| ▪ Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) | ☒ | Het koppelingsgebied en bijbehorende bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften zijn vastgelegd in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2". |
| ▪ Stedenbouwkundige verordeningen | ☒ | Volgende stedenbouwkundige verordeningen zijn relevant voor het projectgebied:<br>▪ Gewestelijke verordening hemelwater<br>▪ Gewestelijke verordening voetgangersverkeer<br>▪ Algemeen Bouwreglement Stad Gent |
| ▪ Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen | ☒ | Relevant voor de uitvoering van vergunningsplichtige werken |

| Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden | Relevant | Bespreking van de relevantie |
|---|---|---|
| **BODEM** | | |
| **Decreet betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen** | | |
| ▪ Voorwaarden m.b.t. bagger- en ruimingsspecie en uitgraven bodem | ☒ | Relevant op niveau uitvoering werken |
| **Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming** | | |
| ▪ Voorwaarden en procedures m.b.t. grondverzet en verontreinigde gronden | ☒ | Relevant op niveau uitvoering werken |
| **Erosiebesluit** | | |
| ▪ Tegengaan bodemerosie / erosiebestrijdingsplannen | ☐ | Binnen het projectgebied zijn geen erosiegevoelige gronden |
| **GROND- EN OPPERVLAKTEWATER** | | |
| **Decreet integraal waterbeleid** | | |
| ▪ Bekkenbeheerplannen en Deelbekkenbeheerplannen | ☒ | Bekkenbeheerplan van de Gentse Kanalen<br>Deelbekkenbeheerplan Moervaart |
| ▪ Stroomgebiedbeheerplannen | ☐ | Het projectgebied valt niet binnen een speerpuntgebied in het kader van de stroomgebiedbeheerplannen |
| ▪ Overstromingsgebieden / oeverzones | ☐ | Binnen het projectgebied zijn er geen overstromingsgebieden of oeverzones aangeduid |
| ▪ Signaalgebieden | ☐ | Binnen het projectgebied komen geen signaalgebieden voor |
| ▪ Watertoets | ☒ | De watertoets is van toepassing op dit project |
| **Wet op de onbevaarbare waterlopen** | | |
| ▪ Categorisering van waterlopen en machtiging voor het werken aan waterlopen | ☒ | Er worden werken voorzien aan onbevaarbare waterlopen |
| **Decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer** | | |
| ▪ Bescherming waterwingebieden | ☐ | Er komen geen waterwingebieden voor binnen de invloedssfeer van het project |
| ▪ Grondwaterwinningen | ☐ | Niet relevant voor de projectdoelstellingen |
| **Decreet houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging van nitraten uit agrarische bronnen (Mestdecreet)** | | |
| ▪ Bemestingsnormen | ☐ | Niet relevant voor de projectdoelstellingen<br>Vooral relevant bij het ruilen en herverkavelen van landbouwgronden |
| **Beleidsplannen visies en projecten** | | |
| ▪ Beleidplannen, visies en projecten m.b.t. grond- en oppervlaktewater | ☐ | Geen voor het project relevante initiatieven aanwezig |

| | | |
|---|---|---|
| **NATUUR EN BOS** | | |
| **Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet)** | | |
| ▪ Zorgplicht / standstill / soortenbescherming | ☒ | Algemeen relevant |
| ▪ Omgevingsvergunning voor vegetatiewijzigingen | ☒ | Relevant op niveau uitvoering van werken. Voor vegetatiewijzigingen opgenomen in een goedgekeurd landinrichtingsplan geldt een vrijstelling van deze vergunningsplicht |
| ▪ VEN | ☐ | Er komen geen VEN-gebieden voor binnen de invloedssfeer van het project |
| ▪ Speciale beschermingszones | ☐ | Er komen geen speciale beschermingszones voor in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied. Het dichtsbijzijnde Habitatrichtlijngebied ligt op meer dan 5 km van het projectgebied (Bossen en heiden van zandig Vlaanderen, oostelijk deel). De dichtsbijzijnde Vogelrichtlijngebieden liggen op meer dan 10 km van het projectgebied (Durme en de middenloop van de Schelde en het Krekengebied). |
| ▪ Strikt te beschermde soorten (bijlage 3 Natuurdecreet) | ☐ | Binnen het projectgebied zijn geen gekende waarnemingen van strikt te beschermen soorten. |
| ▪ Vlaamse of erkende reservaten | ☐ | Binnen het projectgebied liggen geen reservaten |
| ▪ Natuurrichtplan | ☐ | Geen natuurrichtplan opgemaakt binnen het projectgebied |
| ▪ Natuurbeheerplan | ☐ | Geen natuurbeheerplan opgemaakt binnen het projectgebied |
| **Bosdecreet** | | |
| ▪ Bosbeheerplan | ☐ | Geen bosbeheerplan opgemaakt binnen het projectgebied |
| ▪ Bosreservaten | ☐ | Binnen het projectgebied liggen geen reservaten |
| ▪ Algemene verbodsbepalingen | ☐ | Er worden geen werken voorzien in bossen waarvoor een machtiging van het bosbeheer vereist is |
| ▪ Ontbossingen | ☐ | Het project omvat geen ontbossingen |
| ▪ Kappingen | ☐ | Het project omvat geen kappingen |
| ▪ Toegankelijkheid | ☐ | Er worden geen wijzigingen aan de toegankelijkheid van bossen voorzien |
| **Veldwetboek** | | |
| ▪ Bebossing van agrarische bestemmingen | ☐ | Het project omvat geen bebossing van agrarische bestemmingen |
| **Beleidsplannen visies en projecten** | | |
| ▪ Beleidplannen, visies en projecten m.b.t. natuur en bos | ☒ | Groen Raamwerk<br>Landschapsfonds Gentse Kanaalzone |
| **ONROEREND ERFGOED** | | |
| **Onroerend Erfgoeddecreet** | | |

| | | |
|---|---|---|
| ▪ Vastgestelde inventarissen<br>- Landschapsatlas<br>- Inventaris van archeologische zones<br>- Inventaris van bouwkundig erfgoed<br>- Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde<br>- Inventaris van historische tuinen en parken<br>- Gebieden geen archeologie | ☒ | Binnen het projectgebied zijn volgende erfgoed elementen aanwezig waarvoor een zorg- en motivatieplicht geldt omdat ze zijn opgenomen in een vastgestelde inventaris:<br>▪ bouwkundig erfgoed<br>▪ middeleeuwse hoeve Wittewalle<br>▪ hoeve met losse bestanddelen |
| ▪ Onroerenderfgoedrichtplannen | ☐ | Binnen het projectgebied zijn geen onroerenderfgoedrichtplannen vastgestelde ankerplaatsen aanwezig |
| ▪ Erfgoedlandschappen | ☐ | Binnen het projectgebied zijn geen erfgoedlandschappen aanwezig |
| ▪ Beschermingen<br>- Beschermd landschap<br>- Beschermd monument<br>- Beschermd stads- en dorpsgezicht<br>- Beschermde archeologische site | ☐ | Binnen het projectgebied is geen beschermd erfgoed aanwezig |
| ▪ Archeologienota | ☒ | Er worden (mogelijk) werken uitgevoerd waarvoor een archeologienota vereist is. |
| ▪ Meldingsplicht | ☒ | Relevant op niveau uitvoering werken |
| **LANDBOUW** | | |
| **Randvoorwaarden gemeenschappelijk landbouwbeleid** | | |
| ▪ Randvoorwaarden m.b.t. ruilen en/of herverkaveling van gronden in landbouwgebruik | ☐ | Niet relevant voor de projectdoelstellingen of uit te voeren maatregelen |
| ▪ Beleidsplannen, visies en projecten m.b.t. landbouw | ☒ | Gentse Voedselstrategie en garde<br>Klimaatplan |
| **RECREATIE** | | |
| ▪ Beleidplannen, visies en projecten m.b.t. recreatie en toerisme | ☒ | In de ruime omgeving van het projectgebied wordt de groenpool Wonderwoud gerealiseerd. |
| **JACHT** | | |
| **Jachtdecreet** | | |
| ▪ Jachtrechten | ☒ | Niet relevant voor de projectdoelstellingen<br>De in het projectgebied aanwezige jachtrechten vormen een aandachtspunt bij het ruilen/herverkavelen van gronden |
| **MILIEUBELEID** | | |
| ▪ Lichtplan Gentse Kanaalzone | ☒ | Het Lichtplan Gentse Kanaalzone geeft richtlijnen voor de verlichting van de fietsroutes doorheen het koppelingsgebied. |
| ▪ Mer-(screenings)plicht | ☒ | Het project omvat MER-plichtige activiteiten (MER-besluit van 10 dec 2004; bijlage II) => Eerste bebossing voor zover de oppervlakte 10 ha of meer bedraagt. |

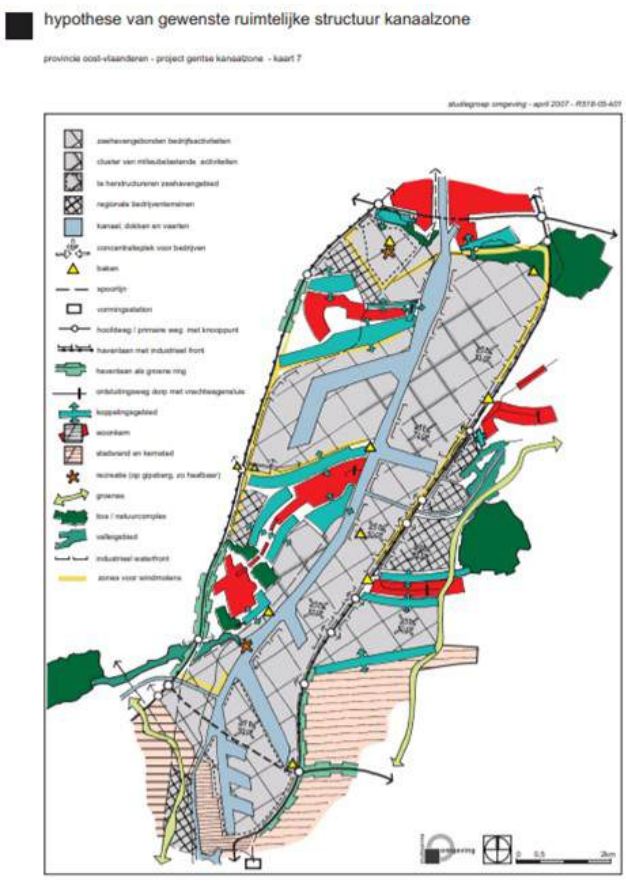
| | | |
|---|---|---|
| | | Het project omvat MER-screeningsplichtige activiteiten (MER-besluit van 10 dec 2004; bijlage III) |
| **MOBILITEIT** | | |
| ▪ Mobiliteitsplannen en projecten | ☒ | Volgende plannen en projecten zijn relevant voor het project-gebied:<br>▪ Stadsregionaal fietsnetwerk Gent<br>▪ Raamplan Fiets Gentse Kanaalzone<br>▪ Project R4W |
| **KLIMAAT** | | |
| ▪ Klimaatbeleidsplannen | ☒ | Het Klimaatadaptatieplan Gent 2020-2025 stelt onder meer volgende relevante algemene adaptatieprincipes voorop:<br>▪ Aanleg van groenvoorzieningen<br>▪ Herstel van watersystemen<br>▪ Hergebruik of infiltratie van regenwater<br>▪ Verminderen van verharding |
| **OVERIGE RELEVANTE RANDVOORWAARDEN** | | |
| ▪ Recht van voorkoop | ☒ | Recht van voorkoop zeehavens ten voordele van North Sea Port (Havenbedrijf Gent) binnen de afbakening van het zeehavengebied |
| ▪ Aanwezigheid van leidingen | ☒ | ▪ Hoogspanningsleiding: randvoorwaarden naar beplantingen<br>▪ Ondergrondse pijpleiding Belgian Pipeline Organisation Nato: randvoorwaarden naar grondwerken en beplantingen |

### 2.3.2 Ruimtelijke ordening

**Strategisch plan Gentse Kanaalzone (2007)**

Het Strategisch Plan Gentse Kanaalzone geeft een lange termijnvisie voor de Gentse Kanaalzone, inclusief een uitvoeringsprogramma met acties en maatregelen op korte en langere termijn. Het plan werd in 2007 gezamenlijk opgemaakt door de stad Gent, gemeenten Evergem en Zelzate, de provincie Oost-Vlaanderen en het Havenbedrijf Gent (nu North Sea Port).

De ontwikkeling van bufferzones tussen de industriezones en kanaaldorpen, waaronder Oostakker, tot koppelingsgebieden is één van de ruimtelijke concepten uit dit plan. Koppelingsgebieden zijn groene bufferzones tussen de industriegebieden en de woonkernen met een belangrijke recreatieve én verbindende functie.




Figuur 2: gewenste ruimtelijke structuur Genste Kanaalzone (Strategisch plan Genste Kanaalzone, 2007)

**Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent (2018)**
De structuurvisie 2030 van de stad Gent bevestigt de ruimtelijke concepten uit het Strategisch plan Gentse Kanaalzone als richtinggevend voor de verdere ontwikkeling van het havengebied en de hier gelegen koppelingsgebieden.

**Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2 (2012)**
Op kaart 4 worden de ruimtelijke bestemmingen van het koppelingsgebied Oostakker-Noord en haar directe omgeving weergegeven.

De bestemmingen en bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften voor het koppelingsgebied Oostakker-Noord zijn vastgelegd in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2.

Binnen het koppelingsgebied Oostakker-Noord worden volgende bestemmingen onderscheiden:

- **Bosgebied – koppelingsgebied**: bebossing wordt voorzien in de randzone naar het Skaldenpark en op percelen die niet meer van belang zijn voor de professionele landbouw, tussen woningen langs Wittewalle en het bedrijventerrein
- **Gemengd open ruimte gebied – koppelingsgebied**: binnen de zone voor gemengd open ruimte gebied is er ruimte voor (recreatieve) landbouw en natuur-, bos-, en landschapsontwikkeling. De aanleg van onder meer waterpartijen, wandelpaden en volkstuinen is mogelijk.
- **Verbinding voor langzaam verkeer**: de zone voor een oost-west wandelweg langs de waterloop / rand van het Skaldenpark wordt in overdruk en symbolisch aangeduid als een verbinding voor langzaam verkeer.
- **Hoogspanningsleiding**: oost-west doorheen het gebied loopt een hoogspanningsleiding. In een bufferzone van 50 meter onder deze hoogspanningsleiding gelden randvoorwaarden naar constructies en beplantingen.

### 2.3.3 Water

**Decreet integraal waterbeleid**

Het projectgebied maakt deel uit van het bekken van de Gentse Kanalen en van het deelbekken Moervaart. In de stroomgebiedbeheerplannen zijn geen specifieke acties opgenomen voor de waterlichamen in het projectgebied (Bron: geoloket stroomgebiedbeheerplannen).

Watertoets

De watertoets houdt in dat door de bevoegde overheid bij de beslissing over een vergunning, plan of programma, rekening gehouden wordt met de mogelijke nadelige gevolgen ervan voor het watersysteem en voor de functies die het watersysteem vervult. Zij kan zich daarbij laten bijstaan door het advies van de betrokken waterbeheerder.

Dit landinrichtingsplan is watertoetsplichtig. In dit plan worden de mogelijke effecten van het project op het watersysteem al zoveel mogelijk in beeld gebracht (zie hoofdstuk 7 en bijlage 1). Ook voor vergunningsplichtige werken in uitvoering van dit plan is de watertoets van toepassing.

**Wet op de onbevaarbare waterlopen**

De categorisering van waterlopen is weergeven op kaart 7. Voor het uitvoeren van werken aan onbevaarbare waterlopen is een machtiging vereist van de bevoegde overheid. De onbevaarbare waterlopen binnen het projectgebied vallen onder de bevoegdheid van de polder Moervaart en Zuidlede en de provincie Oost-Vlaanderen.

### 2.3.4 Natuur en bos

**Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu**

Zorgplicht/standstill

Zowel zorgplicht als standstill zijn horizontale bepalingen en bijgevolg overal, onafhankelijk van de ruimtelijke bestemming, van toepassing op Vlaams grondgebied.

Binnen voorliggend project mag geen vermijdbare schade aan de natuur worden veroorzaakt terwijl niet-vermijdbare schade gecompenseerd dient te worden. Het standstill-principe geldt zowel voor de kwantiteit als de kwaliteit van de natuurwaarden.

Soortenbescherming

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer, kortweg het Soortenbesluit, regelt de soortenbescherming in Vlaanderen. Het is verboden om beschermde planten te vernietigen of beschermde diersoorten te doden, vangen of verstoren. Beschermde planten en diersoorten zijn aangeduid in bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 met betrekking tot soortenbescherming en soortenbeheer. Onder meer ter bescherming van de wilde fauna of flora, of ter instandhouding van de natuurlijke habitats zijn afwijkingen mogelijk op deze verbodsbepalingen.
De geplande werken in dit inrichtingsproject leiden niet tot de vernietiging van beschermde planten of van leefgebied van beschermde dieren.

Omgevingsvergunning voor vegetatiewijzigingen en wijzigingen van kleine landschapselementen (KLE's)

Een aantal vegetatiewijzigingen en wijzigingen van KLE's zijn, in een aantal specifieke gevallen, gebonden aan verbod, natuurvergunning- of meldingsplicht.
Hiertoe geeft het besluit van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels tot uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (B.S 10/09/98 - ook Vegetatiebesluit genoemd) een uitwerking van het natuurdecreet.
Voor zover voldaan aan zorgplicht én expliciet opgenomen in voorliggend inrichtingsplan, gelden deze bepalingen niet.
In dit dossier zal bij de natuurtechnische herinrichting van de waterloop langs de Borkelaerstraat de gracht langs één zijde geherprofileerd/afgeschuind worden. Bij verdere uitwerking van de maatregelen in dit landinrichtingsplan kunnen eventueel soortgelijke vergunningsplichtige ingrepen noodzakelijk zijn. Andere wijzigingen van kleine landschapselementen zoals het dempen van grachten om perceelsovergangen mogelijk te maken of het rooien van bomen of struiken die hinderlijk zijn voor de uitvoering van de werken zijn mogelijk. De exacte locaties van deze mogelijke ingrepen zijn op dit ogenblik nog niet gekend.

**Beleidsplannen, visies en projecten m.b.t. natuur en bos**

Groen raamwerk

Op 7 juni 2010 ondertekenden de Vlaamse overheid, de provincie, North Sea Port en de stad Gent en de gemeenten Evergem en Zelzate het Convenant Groen Raamwerk. Met dit convenant zet de overheid zijn schouders onder een groene haven. Het convenant schept het kader om op vrijwillige basis restzones in de haven (bermen van wegen en spoorlijnen, stroken met pijpleidingen, oevers, waterbekkens…) ecologisch in te richten. Dit komt zowel de landschappelijke kwaliteit als de biodiversiteit in het havengebied ten goede.

Landschapsfonds gentse kanaalzone

Het Landschapsfonds is een samenwerking tussen landbouwers, bewoners en bedrijven. Het project wil de aanplanting van kleine landschapselementen op perceelsgrenzen in landbouwgebieden van de koppelingsgebieden stimuleren. Landbouwers en particuliere grondgebruikers krijgen in ruil voor een nieuwe aanplant en goed beheer, een vergoeding uit het Landschapsfonds. Dit fonds wordt gefinancierd door bedrijven uit de Gentse Kanaalzone.

### 2.3.5 Onroerend erfgoed

**Onroerend Erfgoeddecreet**

Vastgestelde inventarissen

Een vaststelling van geïnventariseerd erfgoed verbindt een aantal rechtsgevolgen aan erfgoed objecten die waardevol maar niet beschermd zijn.
Algemene rechtsgevolgen zijn de zorgplicht, de motivatieplicht en de informatieplicht. Per type (Landschapsatlas, archeologische zone, bouwkundig erfgoed, houtige beplantingen met erfgoedwaarde of historische tuinen en parken) kunnen ook bijkomende, specifieke rechtsgevolgen gelden.

Binnen het projectgebied zijn de volgende erfgoedelementen aanwezig, opgenomen in een vastgestelde inventaris:

- middeleeuwse hoeve Wittewalle (aanduidingsobject 84129);
- hoeve met losse bestandsdelen (aanduidingsobject 83588).

Voor niet-beschermd erfgoed opgenomen op een vastgestelde inventairs van bouwkundig erfgoed, gelden volgende juridische gevolgen die mogelijk van toepassing zijn in dit landinrichtingsplan:

- zonevreemde gebouwen kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen;
- het vrijstellingsbesluit rond sloop en constructie van bepaalde constructies geldt niet voor vastgesteld erfgoed. De beslissing hiertoe door vergunningverlende overheid moet gemotiveerd zijn en er moet aangegeven worden hoe de erfgoedwaarden in acht worden genomen.

Archeologienota

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning verplicht de archeologieregelgeving in een aantal gevallen de opmaak van een archeologienota. De bepalende criteria zijn:

- de oppervlakte van de geplande bodemingrepen en betrokken percelen;
- de ruimtelijke bestemming van het terrein;
- de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris;
- de ligging binnen of buiten een beschermde archeologische site.

Voor volgende maatregelen zal de opmaak van een archeologienota mogelijk noodzakelijk zijn indien het oppervlaktecriterium van 1000 m² geplande bodemingrepen overschreden worden:

- natuurtechnische inrichting van de grachten;
- aanbrengen van reliëf en wadi's;
- aanleg van een portaalzone;
- paden;
- overige - nog niet bepaalde - bodemingrepen als gevolg van de inrichting.

### 2.3.6 Landbouw

**Visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Gent in 2030 en de ruimtelijke vertaling ervan**

In het kader van de opmaak van het nieuwe structuurplan 'Ruimte voor Gent - Structuurvisie 2030' was de Stad Gent op zoek naar specifieke informatie omtrent landbouw: Wat is de ruimte die landbouw vandaag

inneemt in de stad? Welke trends, noden en behoeften leven er bij deze landbouw en wat is hiervan de ruimtelijke implicatie? Wat is de ruimte die de stad in 2030 zal willen en kunnen geven aan de landbouw in Gent? ILVO, het bureau SumResearch en Paul de Graaf kregen de opdracht om een visie op landbouw uit te werken in de stedelijk omgeving van Gent in 2030, en om deze visie ook ruimtelijk te vertalen.

Het wensbeeld voor de visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Gent in 2030 is het vrijwaren van ruimte voor landbouw en een stadsgerichte landbouw die bijdraagt aan een klimaatneutraal Gent 2050. De landbouw speelt een belangrijke rol in de ecologische transitie van de stad naar een koolstofarme maatschappij.

**Gentse voedselstrategie en garde**
De Stad Gent wil het voedselsysteem verduurzamen van productie tot afvalverwerking. Met Gent en Garde wil de stad inzetten op een lokaler voedselsysteem, duurzame productie, betere toegang tot voeding, (h)eerlijke eetgewoontes en minder verspilling. Hiertoe zijn drie doelstellingen opgesteld:

1) Korte en duurzame voedselketen
   De lokale producent verkoopt zijn producten zo rechtstreeks mogelijk aan de klant. Zo krijgt de consument meer voeling met waar zijn eten vandaan komt. Landbouwers, inwoners en gebruikers nemen deel aan duurzame stadslandbouw.
2) Iedereen eet duurzaam
   Voeding is een krachtig thema om mensen rond samen te brengen. Initiatieven rond voeding kunnen zorgen voor een betere sociale cohesie en tewerkstelling. We zetten ook in op toegang tot duurzame, gezonde voeding voor iedereen en duurzamer eetgedrag (lokaal, seizoensproducten, bio, vegetarisch of fair trade).
3) Niets gaat verloren
   Eén derde van ons geproduceerde voedsel belandt vandaag nog op de afvalberg, zoals bv. de minder mooie groenten. Door een afzetmarkt te zoeken voor voedseloverschotten en inwoners tips te geven om bewust aankopen te doen, optimaal voeding te bewaren en te verwerken, wil Gent de hoeveelheid voedselafval terugdringen. Wanneer voedsel toch afval wordt, kan het nog altijd slim worden ingezet. Dit kan door compost te maken van GFT of door het voedselafval gescheiden te laten ophalen om het zo te verwerken.

Stad Gent heeft een eigen Voedselraad die het Gentse voedselbeleid ‘Gent en Garde’ richting geeft. De Voedselraad is samengesteld uit een 30-tal actoren die op hun manier een rol spelen in het Gentse voedselsysteem. De actoren denken samen na over de toekomst en doelstellingen van Gent en Garde, ondersteund nieuwe projecten, discussieren en inspireren.

### 2.3.7 Milieubeleid

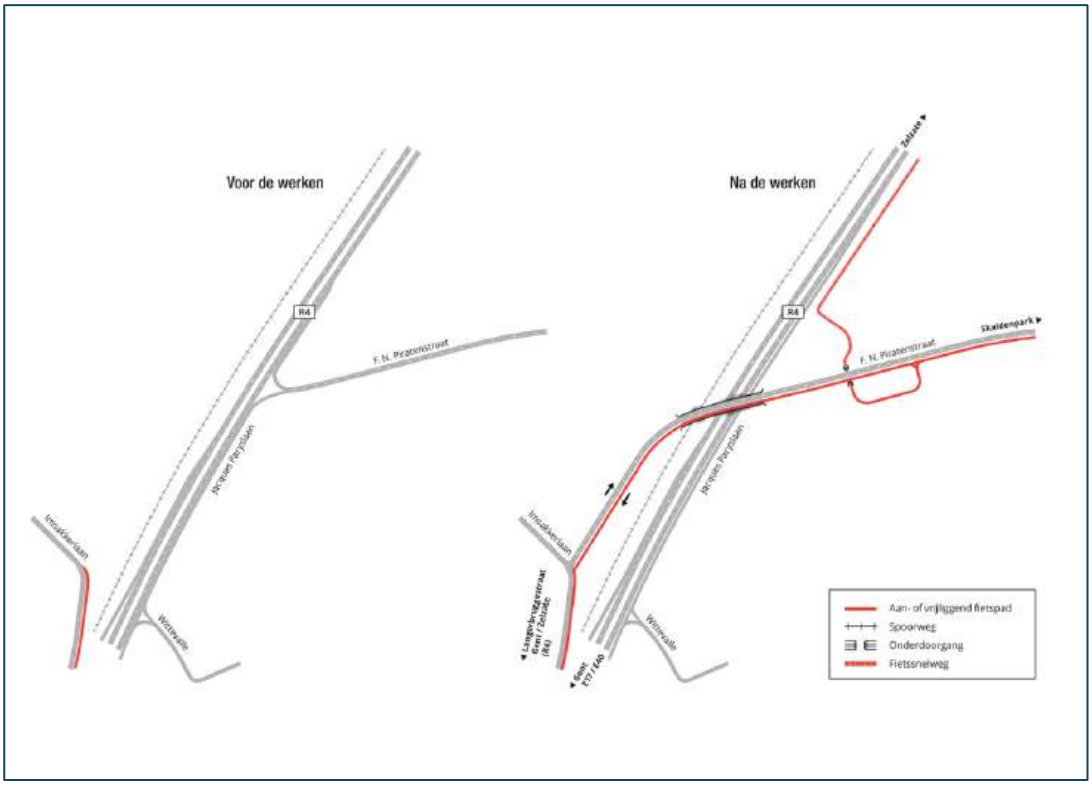
**MER-(screenings)plicht**
Het project omvat een eerste bebossing van ongeveer 6,5 ha. Deze ingreep is volgens bijlage III van het mer-besluit mer-screeningsplichtig voor zover voor de bebossing een omgevingsvergunning vereist is. Een eventuele screening is hierbij geïntegreerd in de omgevingsvergunningsaanvraag.

### 2.3.8 Mobiliteit

**Stadsregionaal Fietsnetwerk Gent (2018)**
De Borkelaarstraat maakt deel uit van de stedelijke primaire fietsroute van Oostakker naar de industriezones in de Gentse Kanaalzone. Eversdonk is aangeduid als lokale fietsroute naar de Gentse Kanaalzone. Rostijnestraat is aangeduid als aanvullende stedelijke fietsroute.

**Raamplan Fiets Gentse Kanaalzone (2018)**
Het raamplan Fiets Gentse Kanaalzone is een gebiedsspecifieke visie op het globaal fietsnetwerk in de haven en haar ruimteomgeving. In het raamplan zijn de Borkelaarstraat en Eversdonk aangeduid als lokale functionele fietsroutes en de Rostijnestraat als bovenlokale functionele fietsroute.

**Project R4 Oost**
In het kader van het project R4 Oost zal het knooppunt met de F.N. Piratenstraat worden heringericht. Als onderdeel hiervan wordt binnen het koppelingsgebied de aansluiting tussen de fietssnelweg aan de west- en oostzijde van de R4 alsmede een aansluiting op het bestaande fietspad langs de F.N. Piratenstraat voorzien. De in het koppelingsgebied geplande aansluiting betreft de fietshelling tussen de verhoogde F.N. Piratenstraat en de voorziene fietskoker onder deze straat die instaat voor de nog aan te leggen fietssnelweg langs de R4 richting Zelzate.



Figuur 3: Herinrichting knooppunt F.N. Piratenstraat

# 3 PROJECTBESCHRIJVING

## 3.1 DOELSTELLINGEN LANDINRICHTINGSPLAN

Oostakker-Noord is één van de zestien in te richten koppelingsgebieden in de Gentse kanaalzone. Koppelingsgebieden zijn bufferzones tussen de industriegebieden en de woonkernen met een belangrijke verbindende functie. Met de inrichting van deze gebieden beoogt de Vlaamse Overheid een verbetering van de leefbaarheid van de kanaaldorpen. Elk koppelingsgebied wordt uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park met een bufferende functie.

Inrichting van deze gebieden omvat:
- het versterken van de bufferende functie;
- het uitbouwen van wandel- en fietsverbindingen tussen de verschillende woonkernen en de omliggende industriegebieden;
- het versterken van de landschappelijke, ecologische en recreatieve groenstructuren.

De koppelingsgebieden krijgen een multifunctionele groene invulling. Naast het voorzien in voldoende bufferende groenelementen worden de koppelingsgebieden opgeladen met functies voor de lokale bewoners. Een koppelingsgebied wordt maximaal ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur.

Dit landinrichtingsplan beoogt een kwalitatieve inrichting van het koppelingsgebied Oostakker-Noord, zoals vooropgezet in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2. In dit plan worden voor het koppelingsgebied volgende ontwikkelingsperspectieven gedefinieerd:
- het realiseren van een dichte bosbuffer langs de rand van het Skaldenpark;
- het realiseren van een groene invulling van het tussengebied tussen het Skaldenpark en de woningen langs Wittewalle met hierbij ruimte voor (recreatieve) landbouw en natuur-, bos-, en landschapsontwikkeling. Hierbij wordt gestreefd naar minimaal 50% bos. Daarnaast is de aanleg van onder meer waterpartijen, wandelpaden en volkstuinen mogelijk;
- het realiseren van een oost-west wandelverbinding doorheen het gebied aan de zijde van het Skaldenpark.

Op basis van de uitgangspunten in het GRUP Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2 en het overleg met de betrokken partners in het project is gekomen tot volgende specifieke doelstellingen voor de inrichting van het koppelingsgebied Oostakker-Noord:
- het realiseren van een **bosbuffer** tussen de woonwijk en het Skaldenpark
    - minimaal 50 % van het koppelingsgebied inrichten als bos
    - de bosbestemmingen van het GRUP vormen hiervoor het kader;
- het realiseren van een **groene invulling** voor de rest van het koppelingsgebied met **ruimte voor lokale voedselvoorziening en natuur-, bos-en landschapsontwikkeling;**
- het verbeteren van **het recreatief netwerk** naar en doorheen het koppelingsgebied;
- het realiseren van ruimte om te **spelen, genieten en ontmoeten**
    - zitbanken, rustpunten, picknickbanken, speelelementen, speelzones, plukboomgaard…

## 3.2 INRICHTINGSCONCEPT

**Kaart 11 en 12**

Bovenstaande projectdefinitie werd vertaald in een concreet inrichtingsconcept i.f.v. de realisatie van de projectdefinitie op het terrein.

Het landinrichtingsplan Oostakker-Noord voorziet binnen de projectperimeter de inzet van de volgende instrumenten, zoals ze zijn gedefinieerd in het decreet van 28 maart 2018 betreffende de landinrichting:

- verwerving van onroerende goederen
- verwerving van onroerende goederen (via onteigening)
- vergoedingen bij lokale grondenbank
- vestiging van erfdienstbaarheid tot openbaar nut
- inrichtingswerken (niet uit kracht van wet)

## 3.3 INRICHTINGSMAATREGELEN

Om een duidelijk beeld te kunnen schetsen van de inrichtingsmaatregelen zijn de maatregelen thematisch opgedeeld in een aantal uitvoeringseenheden.
Per uitvoeringseenheid wordt een beschrijving gegeven van de voorgestelde inrichting, de te nemen maatregelen en welke partners verantwoordelijk zijn voor de financiering, de realisatie en het beheer ervan.

### 3.3.1 Uitvoeringseenheid 1: realisatie bosbuffer

De zones met bestemming bosgebied volgens het RUP (art. 3) moeten zorgen voor de minimale groenbuffering van het industriegebied t.o.v. de bewoning. Deze bosbuffers worden kwalitatief ingericht en beheerd om een blijvend resultaat te garanderen. Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de nabijheid van woningen, de aanwezigheid van vergunde constructies en erfgoed en de aanwezigheid van leidingen (o.a. de aanwezige hoogspanningsleiding). Deze elementen vereisen een aangepaste soortenkeuze en beheer.

#### 3.3.1.1 Boscompensatie

In het kader van boscompensatie door De Werkvennootschap (DWV) als gevolg van de aanleg van een nieuwe fietsverbinding (fietssnelweg project R4 Oost) worden de percelen in het uiterste westen van het koppelingsgebied aanpalend en ten zuiden van de Fritiof Nilsson Piratenstraat bebost.
De grondverwerving nodig voor realisatie alsook de inrichting van deze zone wordt gefinancierd door De Werkvennootschap. Na de realisatie en waarborgperiode zal het Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT) verantwoordelijk zijn voor het beheer van deze zone.

#### 3.3.1.2 Bebossing

De zone voor bebossing zorgt voor de vereiste buffering van het industiegebied. Deze zone wordt uniform gerealiseerd door middel van verwerving (onteigening), inrichting én beheer door de overheid. Dit met als doel een kwaliteitsvol en duurzaam resultaat te garanderen.
Bij de afbakening van de zone voor bebossing is rekening gehouden met de aanwezigheid van vergunde gebouwen. Deze worden niet meegenomen in de realisatie van het koppelingsgebied[1].

De zone voor bebossing grenst op bepaalde plaatsen aan de tuinen van het woonlint Wittewalle - Rostijnestraat. Daarom wordt bij bebossing rekening gehouden met de afstand tot aanpalende bebouwing en/of tuinen door de inrichting van een overgangszone.
Als vuistregel wordt hierbij een overgangszone met een maximale breedte van 15 meter gehanteerd. In overleg met de aangelanden kan deze smaller worden gerealiseerd.
De overgangszone wordt niet beplant maar evolueert via een specifiek beheer naar een extensief grasland door te maaien en/of extensief te begrazen (bij voorkeur met dieren van een lokale landbouwer). De overgangszone zal niet publiek toegankelijk zijn.

Langs de langsgracht Skaldenpark wordt conform de regelgeving een 5 meter brede beheerstrook open gehouden en beheerd als grazige zone in functie van het beheer van de waterloop.

Aansluitend op de open grazige overgangszones kunnen, waar voldoende ruimte beschikbaar is, mooie bosranden met mantel- en zoomvegetaties worden ontwikkeld als overgang naar de boskern. De bosrand kan wisselend zijn van breedte, aangepast aan de ruimte die beschikbaar is. Daar waar de zone voor bebossing onvoldoende breed is, wordt geen bosrand voorzien maar wordt deze zone zonder meer ingeplant met bosgoed (brede houtsingel).

De grondverwerving en inrichtingswerken nodig voor realisatie van de zone voor bebossing worden uitgevoerd door de Vlaamse Landmaatschappij en gefinancierd door het Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT). Na de realisatie en waarborgperiode zal AMT verantwoordelijk zijn voor het beheer van deze zones.

---

[1] Bij de verwerving kan er omwille van de specifieke situatie op het terrein, gemotiveerd afgeweken worden van de afbakening van het RUP:

- in de bijzondere situatie waarbij een vergund gebouw (met vergunning gedateerd voor de goedkeuring van voorliggend landinrichtingsplan) op de grens van de bestemming bosgebied bevindt, wordt een zone van 15 meter achter het gebouw niet verworven en niet meegenomen in de realisatie van het koppelingsgebied. Dit op voorwaarde dat het perceel achter het betreffende gebouw en het gebouw zelf in eigendom zijn van dezelfde eigenaar. De inrichting van de overgangszone start dan na deze zone van 15m;
- in de bijzondere situatie waarbij een vergund gebouw zich binnen de overgangszone in de bestemming bosgebied bevindt, dan wordt de zone tot en met dit gebouw niet verworven en niet meegenomen in de realisatie van het koppelingsgebied. Dit op voorwaarde dat het betreffende gebouw en het voorliggende perceel met de woning in eigendom zijn van dezelfde eigenaar. De zone onmiddellijk achter het gebouw wordt wel verworven en meegenomen in de realisatie van het koppelingsgebied. Het koppelingsgebied zal hier een smallere overgangszone hebben.

Ook bij deze specifieke situaties gelden de hierboven vermelde breedtes voor de gemotiveerde afwijking en de overgangszone als een maximum. Deze zones kunnen in overleg met de aangelanden smaller gerealiseerd worden.

Indien gronden niet minnelijk kunnen worden verworven, zullen deze worden onteigend. De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) zal de procedure van het onteigeningsdecreet volgen waarbij er eerst een bestuurlijke fase en daarna een gerechtelijke fase bestaat.
Tijdens de bestuurlijke fase is de onteigenende overheid (hier VLM) verplicht om minnelijke onderhandelingen te voeren met de getroffenen. Daarnaast stelt de onteigenende overheid een voorlopig onteigeningsbesluit op. Over dit *voorlopig onteigeningsbesluit* wordt een openbaar onderzoek (30 dagen) georganiseerd. Na het openbaar onderzoek volgt het *definitief onteigeningsbesluit*.
Indien de onteigenende instantie en de eigenaar (of houder van een ander zakelijk recht) tot een overeenkomst komen over de prijs van het goed dan sluiten zij hiermee de zaak af. Komen zij niet tot een akkoord, dan kan enkel de (vrede)rechter de omvang van de onteigeningsvergoeding bepalen in een navolgende gerechtelijke fase.

#### 3.3.1.3 Behoud/herstel erfgoedlandschap

Bij de inrichting van bos wordt rekening gehouden met erfgoed. Op het deel van de erfgoedsite Wittewalle, bestemd als bos in het RUP, zal omwille van historische en landschappelijke redenen geen bosplantsoen aangeplant worden maar wordt door de particuliere eigenaar een hoogstamboomgaard aangeplant. Hierbij wordt rekening gehouden met de leidingen die de site doorkruisen. Deze zone is niet publiek toegankelijk.

| Nr. | Maatregel | Financiering | Uitvoering | Beheer |
|---|---|---|---|---|
| 1.1 | Boscompensatie | De Werkvennootschap | De Werkvennootschap | Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT) |
| 1.2.a | Grondverwerving (onteigening) bebossing | Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT) | Vlaamse Landmaatschappij | Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT) |
| 1.2.b | Bebossing | Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT) | Vlaamse Landmaatschappij | Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT) |
| 1.3 | Behoud/herstel erfgoedlandschap | Particulier / Vlaams Gewest (subsidies landinrichting) | Particulier | Particulier |

### 3.3.2 Uitvoeringseenheid 2: realisatie landschapsontwikkeling

De zones met bestemming gemengd openruimtegebied volgens het RUP (art. 8) worden ontwikkeld tot een landschappelijk versterkt landbouwgebied en zullen daartoe bijkomend vergroend worden om te voorzien in de behoefte aan groengebied voor buurtbewoners en om het bedrijventerrein visueel te bufferen.

#### 3.3.2.1 Inrichting begrazingsblok

Ten westen van de Borkelaarstraat wordt, aanpalend aan de te bebossen percelen (maatregel 1.1), een zone ingericht in functie van spontane bosontwikkeling. De bestaande weilanden worden niet bebost, maar kunnen via een extensief begrazingsbeheer evolueren naar een half open boslandschap. Na voldoende ontwikkeling van het aangeplante bos (maatregel 1.1) kan ook dit deel bos worden geïntegreerd in het begrazingsblok. Het eindbeeld is een half open boslandschap met een mozaiëk van bos en open grazige plekken.
In dit begrazingsblok worden enkele bestaande grachtstructuren natuur-technisch ingericht. Her en der kunnen kleine clusters bosplantsoen en/of hoogstambomen worden aangeplant, steeds voldoende uitgerasterd voor de grazers.
Het begrazingsblok is niet toegankelijk. In functie van de grazers en het beheer wordt het gebied van een passende afsluiting en beheertoegang voorzien.

De gronden zijn vandaag in eigendom van North Sea Port (zie Kaart 13). De gronden worden voor de start van de werken overgedragen door North Sea Port aan de Stad Gent. De werken worden uitgevoerd door de VLM en gefinancierd door de Stad Gent, North Sea Port en subsidies landinrichting van het Vlaams Gewest.

#### 3.3.2.2 Aanplant kleine landschapselementen

De overige zones met bestemming gemengd openruimtegebied worden niet bebost, maar zullen bijkomend worden vergroend, zodat ook hier de bufferende functie ten opzichte van de industriezone wordt verzekerd. Door de ontwikkeling van een netwerk van kleine landschapselementen wordt ingezet op de landschappelijke versterking van het landbouwgebied. In samenspraak met de eigenaars en gebruikers wordt bekeken hoe het landschap verfraaid kan worden passend in de totaalvisie van het koppelingsgebied. Deze maatregelen worden gestimuleerd en kunnen op vrijwillige basis worden uitgevoerd met ondersteuning van het Landschapsfonds Gentse Kanaalzone.
Ook het aanplanten van hoogstambomen op de oevers van de langsgracht vormt een extra buffering voor het koppelingsgebied. Bij aanplant wordt steeds voldoende ruimte voorzien in functie van ruimingswerken van de waterloop (plantafstand in bomenrij 12 meter).

Voor deze maatregelen is geen grondverwerving van toepassing, tenzij gronden vrijwillig worden aangeboden. Als een huidige eigenaar een perceel of een blok van percelen wenst te verkopen, dan wordt er in samenspraak met de Stad Gent onderzocht of het perceel kan worden aangekocht en ingericht.

Indien de opportuniteit zich voordoet, is ook in deze bestemming bebossing van percelen mogelijk al blijft het hoofddoel steeds de ontwikkeling van een half open landschap met kleine landschapselementen. Eigenaars die dat willen, kunnen op elk moment hun perceel vrijwillig bebossen indien dit past in de totaalvisie van het

inrichtingsplan. Hiervoor kan er beroep gedaan worden op ondersteuning vanuit de Bosgroep Oost-Vlaanderen Noord en kunnen er subsidies voor bebossing worden aangevraagd bij het Agentschap Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid (meer info: https://www.natuurenbos.be/bebossing).

| Nr. | Maatregel | Financiering | Uitvoering | Beheer |
|---|---|---|---|---|
| 2.1.a | Grondoverdracht begrazingsblok langs Borkelaarstraat van NSP naar stad | North Sea Port | North Sea Port | Stad Gent |
| 2.1.b | Inrichting begrazingsblok ten westen van Borkelaarstraat | Stad Gent / Vlaams Gewest (subsidies landinrichting) / North Sea Port | Vlaamse Landmaatschappij | Stad Gent |
| 2.2 | Aanplant kleine landschapselementen | Landschapsfonds Gentse Kanaalzone | Particulieren | Particulieren |

### 3.3.3 Uitvoeringseenheid 3: realisatie recreatieve infrastructuur

#### 3.3.3.1 Inrichting speelzone en multifunctionele groenzone

Het westelijk deel van het koppelingsgebied sluit aan bij de Borkelaarstraat en het centrum van Oostakker. In deze zone wordt daarom ingezet op het realiseren van ruimte om te genieten, te spelen en te ontmoeten. De te ontwikkelen groenzones hebben een openbaar karakter en worden kwalitatief ingericht en beheerd. Om deze redenen worden deze gerealiseerd door middel van verwerving (onteigening), inrichting én beheer door de overheid.
De speelzone bestaat uit speelbos en een open zone en situeert zich langs de Borkelaarstraat en ten zuiden van de langsgracht van het Skaldenpark. Een deel van deze zone wordt bebost in het kader van het RUP (maatregel 1.2). De aanplant hiervan gebeurt in functie van de ontwikkeling van speelbos en verschilt in dit opzicht van de andere te ontwikkelen bosbestanden die een louter bufferende functie hebben. Er wordt (speelbosvriendelijk) bosplantsoen aangeplant en enkele natuurlijke spelemelenten worden aangebracht.

Het aanpalende weiland wordt ingericht als een open speelzone. De overgang van bos naar open ruimte gebeurt geleidelijk en speels. Verspreid in de speelzone worden bomengroepen al dan niet in combinatie met struweel aangeplant. Hier worden natuurlijke spelelementen voorzien. Enkele speelheuvels worden aangelegd en spelprikkels (klauterpalen met touwen, een klimladder, ed.) worden verspreid in het gebied geplaatst.
Er wordt steeds gestreefd naar een gesloten grondbalans. Daarom zal de grond voor de speelheuvels gehaald worden uit een natuur-technische inrichting van de waterloop langs de Borkelaarstraat. De oever langs de kant van de speelzone zal worden afgeschuind. Een deel van de oeverzone kan als waterspeelzone functioneren indien de waterkwaliteit dit toelaat.
Het gebied blijft grazig. Via een afwisselend maaibeheer wordt gestreefd naar een meer structuurrijke vegetatie.
In de volledige speelzone en het speelbos kan vrij worden gewandeld en gespeeld.

De multifunctionele groenzone langs de Borkelaarstraat, ten zuiden van het speelbos, wordt ingericht als een park- en groenzone waar zowel de werknemers van de omliggende bedrijven, de plaatselijke jeugd(verenigingen) als de bewoners van Oostakker gebruik kunnen van maken. Deze parkzone zal een openbaar karakter krijgen. Met de aanleg wordt een gevarieerd halfopen landschap beoogd waarin kan worden gerecreëerd.
In de parkzone wordt begeleidend groen aangeplant. Naast lijnvormige landschapselementen (bomenrijen) wordt ook extra vlakvormig groen aangeplant. Verspreid in de parkzone worden bomengroepen al dan niet in combinatie met struweel aangeplant. Dit bestaat uit lokale aanplant van bos-/struweelzones, houtkanten en een hoogstamboomgaard. Aan de rand van het gebied, meer bepaald de overgang tussen de parkzone en het landbouwgebied wordt de aanplant van een brede houtsingel met variabele breedte voorzien. De overgang tussen het speelbos gebeurt geleidelijk.

De parkzone wordt in hoofdzaak een grazige zone. Er wordt gevarieerd in het maaibeheer zodat een wisselende mozaïek ontstaat van bloemrijke hoeken en ruigtes aansluitend op het buffergroen maar ook meer intensief beheerde, grazige zones waarin vrij gewandeld kan worden en waar plaats is voor het organiseren van verschillende activiteiten.
Verspreid in het gebied wordt passende recreatieve infrastructuur voorzien zoals één of meerdere zitelementen, een zitbank of een picknicktafel en een overdekte schuilplaats (met open structuur i.f.v. sociale controle). Hierbij wordt steeds de huisstijl van de Gentse Kanaalzone gehanteerd.
In het gebied wordt een hondenlosloopweide ingericht. Deze hondenweide wordt op een creatieve manier ontworpen en landschappelijk geïntegreerd in het parkgebied waarbij voldoende groen en spelprikkels worden voorzien.
Er wordt reliëf in het gebied aangebracht. De heuvels kunnen dienen als uitkijkpunten, als ligheuvels en/of plaatselijk voorzien worden van zitranden. Ook hier wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. Daarom zal de grond voor de heuvels gehaald worden uit de uitgraving van een verdiepte grazige zone die plaatselijk voorzien wordt van een zitrand. Daarnaast zorgt de aanleg van verschillende wadi's voor extra waterbuffering. De wadi's worden voorzien van gradiëntrijke oevers met wisselende breedte en diepte zodat ze zowel landschappelijk als ecologisch een meerwaarde kunnen betekenen.

Doorheen de park- en speelboszone wordt een pad aangelegd dat ook voor minder-validen toegankelijk is en de verbinding maakt met het bestaande pad langs de langsgracht en de te ontwikkelen recreatieve struinzone langs de Fritiof Nilsson Piratenstraat. Een wandelbrugje over de langsgracht verbindt beide paden met elkaar. Op een aantal plaatsen wordt geopteerd om het pad door het buffergroen (struweel, bomengroepen,…) te laten passeren, wat afwisselende zichten op de omgeving creëert. Langs de paden worden grazige, bloemrijke bermen voorzien van wisselende breedte die een aangepast beheer zullen krijgen. Het wandelpad wordt aangelegd in een half-verharding.

Ter hoogte van Wittewalle, in de multifunctionele groenzone, wordt een portaal ingericht. De portaalzone is de hoofdgebiedstoegang van het koppelingsgebied en bestaat uit een plein, een ontmoetingsruimte met zitbanken, een groot infobord, een fietsenstalling, enkele zitblokken waarbij ook hier de huisstijl wordt gevolgd van de Genste Kanaalzone. Het plein in half-verharding wordt doorbroken door enkele bloemrijke

plantvakken met hoogstambomen. In het portaal is ook ruimte voor het plaatsen van een kunstwerk. Vanaf het plein vertrekt het wandelpad doorheen het parkgebied.

De inrichtingswerken worden uitgevoerd door de Vlaamse Landmaatschappij en gefinancierd door de Stad Gent, North Sea Port en subsidies landinrichting van het Vlaams Gewest.
Na de realisatie en waarborgperiode zal de Stad Gent verantwoordelijk zijn voor het beheer van deze zones.

De grondverwerving (onteigening) nodig voor realisatie van de speelzone en multifunctionele groenzone wordt uitgevoerd door de Vlaamse Landmaatschappij en gefinancierd door de Stad Gent, Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang en subsidies landinrichting van het Vlaams Gewest.
Indien gronden niet minnelijk kunnen worden verworven, zullen deze worden onteigend. De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) zal de procedure van het onteigeningsdecreet volgen waarbij er eerst een bestuurlijke fase en daarna een gerechtelijke fase bestaat.
Tijdens de bestuurlijke fase is de onteigenende overheid (hier de Vlaamse Landmaatschappij) verplicht om minnelijke onderhandelingen te voeren met de getroffenen. Daarnaast stelt de onteigenende overheid een voorlopig onteigeningsbesluit op. Over dit *voorlopig onteigeningsbesluit* wordt een openbaar onderzoek (30 dagen) georganiseerd. Na het openbaar onderzoek volgt het *definitief onteigeningsbesluit*.
Indien de onteigenende instantie en de eigenaar (of houder van een ander zakelijk recht) tot een overeenkomst komen over de prijs van het goed dan sluiten zij hiermee de zaak af. Komen zij niet tot een akkoord, dan kan enkel de (vrede)rechter de omvang van de onteigeningsvergoeding bepalen in een navolgende gerechtelijke fase.

| Nr. | Maatregel | Financiering | Uitvoering | Beheer |
|---|---|---|---|---|
| 3.1.a | Grondverwerving (onteigening) speelzone en multifunctionele groenzone | Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang / Stad Gent / Vlaams Gewest (subsidies landinrichting)/ | Vlaamse Landmaatschappij | Stad Gent |
| 3.1.b | Inrichting speelzone en multifunctionele groenzone | Stad Gent /Vlaams Gewest (subsidies landinrichting)/North Sea Port | Vlaamse Landmaatschappij | Stad Gent |

#### 3.3.3.2 Realisatie recreatieve paden en gebiedstoegangen

Om de belevingswaarde van het koppelingsgebied te verhogen, zorgt het inrichtingsplan voor een betere ontsluiting voor recreanten door de aanleg van nieuwe wandelverbindingen aansluitend op bestaande fiets- en wandeltrajecten. Het is eveneens de bedoeling dat missing links in het wandelnetwerk tussen de verspreid gelegen bosjes in het koppelingsgebied weggewerkt worden, zodat wandellussen door het koppelingsgebied en naar het koppelingsggebied Desteldonk-Zuid gemaakt kunnen worden.

Met de aanleg van een nieuwe recreatieve structuur worden grote delen van het koppelingsgebied beter toegankelijk gemaakt. De aanleg van extra recreatieve infrastructuur (banken, infoborden, e.d.) langs de paden en aan de gebiedstoegangen moet het gebied nog aantrekkelijker maken.
Op specifieke plaatsen in de boszones worden zitbanken geplaatst en kan er ook een vogelvoederplek met gluurmuur worden ingericht.

De noordelijke oeverzone van de langsgracht doet momenteel dienst als ruimingszone voor de waterloop. Deze zone wordt ook gebruikt door wandelaars en andere gebruikers waardoor zich hier spontaan een (wandel)tracé heeft gevormd. Aangezien op regelmatige basis slib wordt geruimd of vegetatie wordt gerijt, is het niet te verantwoorden om hier een volwaardig wandelpad aan te leggen. Daarom wordt ervoor gekozen om de huidige situatie te behouden, maar het grazig pad wel te verbeteren door het toepassen van een consequent maaibeheer als onderdeel van het totaalbeheer van het koppelingsgebied. Een pad van 1,5m breed zal intensiever worden gemaaid om vlot wandelen mogelijk te maken. Dit beheer wordt eveneens aangehouden op het aanwezige graspad op de percelen van North Sea Port naast de Nokerstraat. Op die manier wordt een wandelverbinding gerealiseerd tussen de koppelingsgebieden Desteldonk-Zuid en Oostakker-Noord.
Op drie locaties wordt een wandelbrugje aangelegd. De brugjes moeten de nieuw aangelegde wandelverbindingen in het koppelingsgebied met het bestaande pad ten noorden van de langsgracht verbinden. Op specifieke plaatsen wordt het wandelpad langs de langsgracht afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Dienstverkeer in functie van beheer en wandelaars hebben ten allen tijde toegang via een beheertoegang en wandeldoorgang.

Verspreid in het koppelingsgebied worden enkele gebiedstoegangen aangelegd. De zones verschillen van grootte afhankelijk van de locatie en worden voorzien van de passende recreatieve elementen. Deze kunnen bestaan uit een combinatie van één of meerdere zitelementen, een picknicktafel of zitbank, een klein infobord waar nodig, een fietsenstalling en één of enkele solitaire bomen. Elke gebiedstoegang sluit aan op een wandelpad.
Er worden 5 gebiedstoegangen ingericht ter hoogte van:

- de Borkelaarstraat,
- Wittewalle ter hoogte van de Molzelestraat,
- Wittewalle ter hoogte van hoeve Wittewalle,
- de Fritiof Nilsson Piratenstraat,
- de Nokerstraat.

Drie bestaande noord-zuidassen worden landschappelijk opgewaardeerd als recreatieve as en moeten het gebied vanuit de Rostijnestraat beter ontsluiten voor wandelaars en deels voor fietsers.

In de bermen van de meest westelijk gelegen as worden plaatselijk hoogstambomen aangeplant waar ruimte voor handen is. Langs de kant van de beboste percelen kunnen de bermen van deze as breder worden gemaakt en op een extensieve manier worden beheerd. Vanaf hier kan zich een mooie geleidelijke bosrand ontwikkelen.
De as Eversdonk is verhard en wordt momenteel hoofdzakelijk gebruikt door fietsers in functie van woon-werkverkeer. De bestaande bomenrij wordt behouden en hoogstambomen worden, waar ruimte voor handen is, aangeplant zodat zich een volwaardige dreef kan ontwikkelen.
De meest oostelijke as wordt behouden en ontwikkeld tot een volwaardige dreef. Waar mogelijk worden in de bermen hoogstambomen geplant. Ook hier kunnen langs de kant van de beboste percelen de bermen van deze as breder worden gemaakt en op een extensieve manier worden beheerd. Vanaf hier kan zich een mooie geleidelijke bosrand ontwikkelen.

De inrichtingswerken voor deze recreatieve paden en gebiedstoegangen worden uitgevoerd door de VLM. De financiering van de inrichtingswerken wordt verzekerd door de Stad Gent, North Sea Port en subsidies landinrichting van het Vlaamse Gewest. Na de realisatie en waarborgperiode zal de Stad Gent verantwoordelijk zijn voor het beheer.

Grondverwerving (onteigening) i.f.v. de realisatie van verbindingspaden tussen de oostelijke bosjes
De verspreid aan te leggen bosjes in het koppelingsgebied (maatregel 1.2) zijn toegankelijk voor wandelaars. De bosjes worden door grazige paden verbonden met elkaar en bestaande wandeltracés, zodat wandellussen kunnen gemaakt worden.
De missing links voor deze wandelverbindingen worden gerealiseerd door de verwerving van een 5 m brede strook langs de zuidzijde van de Skaldengracht op de percelen Gent 12e afdeling, sectie A, 1541E en 1541F en Gent 13e afdeling, sectie B, 160A2. Deze strook valt samen met de beheerstrook van de waterloop.

De grondverwerving (onteigening) wordt uitgevoerd door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) en gefinancierd door de stad Gent en subsidies landinrichting van het Vlaams Gewest.
Indien gronden niet minnelijk kunnen worden verworven, zullen deze worden onteigend. De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) zal de procedure van het onteigeningsdecreet volgen waarbij er eerst een bestuurlijke fase en daarna een gerechtelijke fase bestaat.
Tijdens de bestuurlijke fase is de onteigenende overheid (hier VLM) verplicht om minnelijke onderhandelingen te voeren met de getroffenen. Daarnaast stelt de onteigenende overheid een voorlopig onteigeningsbesluit op. Over dit *voorlopig onteigeningsbesluit* wordt een openbaar onderzoek (30 dagen) georganiseerd. Na het openbaar onderzoek volgt het *definitief onteigeningsbesluit*.
Indien de onteigenende instantie en de eigenaar (of houder van een ander zakelijk recht) tot een overeenkomst komen over de prijs van het goed dan sluiten zij hiermee de zaak af. Komen zij niet tot een akkoord, dan kan enkel de (vrede)rechter de omvang van de onteigeningsvergoeding bepalen in een navolgende gerechtelijke fase.

Openstellen wandelpad aan gebiedstoegang naast hoeve Wittewalle
Een deel van het aan te leggen pad in de boszone t.h.v. hoeve Wittewalle ligt buiten het koppelingsgebied. Deze bestaande perceelstoegang, eigendom van OCMW Gent/SOGent, wordt opengesteld en ingericht.

#### 3.3.3.3 Vestigen erfdienstbaarheid tot openbaar nut wandelpad ten noorden van Langsgracht

De noordelijke oeverzone van de langsgracht doet momenteel dienst als ruimingszone voor de waterloop. Deze zone wordt op vandaag ook gebruikt door wandelaars en andere gebruikers waardoor zich hier spontaan een (wandel)tracé heeft gevormd. Deze zone valt samen met de beheerstrook van de waterloop.

Met deze maatregel beogen we de bestendiging van het huidige gebruik van het tracé als grazig wandelpad door het toepassen van een consequent maaibeheer en het verzekeren van de publieke toegankelijkheid van het wandelpad. Het pad dient het algemeen belang als belangrijke verbindende functie voor de wandelaars van Oostakker Wittewalle naar Desteldonk door de koppelingsgebieden Oostakker-Noord en Desteldonk-Zuid. We realiseren een duurzame, veilige en aangename wandelverbinding voor de buurtbewoners en de werknemers van het bedrijventerrein binnen een verstedelijkte omgeving en een omgeving die sterk bepaald wordt door de havenactiviteiten.

Om een veilige en aangename trage verbinding tussen Oostakker Wittewalle en Desteldonk te realiseren is het vestigen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut over een afstand van 492m nodig. De keuze voor het vestigen van een erfdienstbaarheid wordt hieronder en in de instrumentenafweging gemotiveerd.

De onderstaande erfdienstbaarheid tot openbaar nut is gericht op recreatie en wordt, conform artikel 2.1.3, derde lid van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, gevestigd door de opname van de erfdienstbaarheid in het landinrichtingsplan. Als voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 2.1.4 van het voormelde decreet en in artikel 2.1.1.4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting, wordt een vergoeding voor waardeverlies van gronden toegekend.
Voor de realisatie van een veilige en aangename trage verbinding tussen Oostakker Wittewalle en Desteldonk wordt een erfdienstbaarheid tot openbaar nut gevestigd op een deel van het perceel, gelegen te Gent afdeling 13, sectie B, nummer 194R2.
Het deel van het perceel wordt over een breedte van 5m bezwaard met een recht van doorgang ten gunste van het publiek. Het recht van doorgang ten gunste van het publiek is beperkt tot voetgangers, die daarvan kunnen gebruikmaken op elk moment en zonder dat ze daarvoor een reden moeten opgeven. Door de vestiging van de erfdienstbaarheid tot openbaar nut heeft de beheerder van het pad het recht alle werken uit te voeren die nodig zijn voor het gebruik en het behoud van het pad. Hierbij primeert de functie als beheerstrook voor de waterloop boven het gebruik als wandelpad.

Om de volgende redenen is de vestiging van de erfdienstbaarheid tot openbaar nut vereist:

1) er bestaan op vandaag geen veilige wandelverbindingen tussen de woonkernen van Oostakker en Desteldonk. Er zijn onvoldoende recreatieve mogelijkheden in dit sterk verstedelijkt gebied.
2) de vestiging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut biedt een oplossing voor dit knelpunt door de juridische verankering van het huidige gebruik en het creëren van een duurzame en transparante oplossing voor de bestendiging van het gebruik en beheer van het pad.
3) de recreatieve verbinding heeft een algemeen belang i.k.v. het gebruik van het pad door de buurtbewoners en werknemers van de bedrijven in een havencontext met onvoldoende veilige en aangename recreatiemogelijkheden. De gevolgen van de vestiging van de erfdienstbaarheid op het privaat belang zijn verwaarloosbaar aangezien de strook langs de waterloop niet ten volle beschikbaar is omdat deze

samenvalt met de beheerstook voor de waterbeheerder. Er is geen bijkomende hinder te verwachten aangezien het pad op vandaag al een gebruik kent.

4) de erfdienstbaarheid moet op deze locatie gevestigd worden aangezien hier op vandaag al een gebruik door wandelaars is ontstaan, aangezien de locatie niet ten volle beschikbaar is voor het bedrijf omwille van de beperkingen volgend uit de beheerstrook voor de waterbeheerder. Indien het pad op de zuidelijke oever gerealiseerd wordt dient er landbouwgrond aangesneden worden. De landbouw is bij de realisatie van de bebossings- en andere doelstellingen in het landinrichtingsplan al sterk getroffen.

#### 3.3.3.4 Optimalisatie verkeersveiligheid aan gebiedstoegangen

Ter hoogte van enkele cruciale in- en uitgangen van het koppelingsgebied zal veel in- en uitkomend recreatief verkeer gegenereerd worden. Op deze plaatsen wordt aanbevolen om te zorgen voor een veilige overgang van fiets- en wandelverkeer van en naar het parkgebied.

Nabij het portaal in de recent heraangelegde wegenis zal door de wegbeheerder stad Gent onderzocht worden of het aanbrengen van veiligheidsmaatregelen nodig is en zo ja, welke kleine ingrepen eventueel kunnen uitgevoerd worden.
In het nog niet aangelegde deel van Wittewalle, Rostijnestraat en Nokerstraat zal ter hoogte van de gebiedstoegangen bij de heraanleg (op middellange termijn gepland) de nodige aandacht zijn voor verkeersveiligheid en zal met deze toegangen rekening gehouden worden.

Deze maatregelen vallen buiten de perimeter van het koppelingsgebied en worden niet gefinancierd via subsidies landinrichting. De maatregelen zijn suggestief en louter een aanzet en dienen door de bevoegde partner verder te worden uitgewerkt.

Ten slotte geven we met dit landinrichtingsplan de meerwaarde mee voor de realisatie van een recreatieve verbinding tussen het koppelingsgebied en de groenpool Wonderwoud. De bestaande dreef die de Rostijnestraat met de Veldstraat verbindt, kan hiertoe worden opgewaardeerd tot een volwaardige fiets- en wandelverbinding.
Deze maatregel valt buiten de perimeter van het koppelingsgebied en wordt niet gefinancierd via subsidies landinrichting. De maatregel is suggestief en moet door de bevoegde partners verder worden uitgewerkt.

| Nr. | Maatregel | Financiering | Uitvoering | Beheer |
|---|---|---|---|---|
| 3.2.a | Grondverwerving (onteigening) i.f.v. realisatie verbindingspaden tussen de oostelijke bosjes | Stad Gent /Vlaams Gewest (subsidies landinrichting) | Vlaamse Landmaatschappij | Stad Gent |
| 3.2.b | Openstellen wandelpad aan gebiedstoegang naast hoeve Wittewalle | n.v.t. | Stad Gent | Stad Gent |
| 3.2.c | Inrichting recreatieve paden en gebiedstoegangen | Stad Gent / Vlaams Gewest (subsidies landinrichting) / North Sea Port | Vlaamse Landmaatschappij | Stad Gent |
| 3.3 | Vestigen erfdienstbaarheid tot openbaar nut wandelverbinding | n.v.t. | VLM | North Sea Port |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 3.4 | Optimalisatie verkeersveiligheid aan gebiedstoegangen | p.m. | Stad Gent | Stad Gent |

### 3.3.4 Uitvoeringseenheid 4: Vergroenen bedrijventerrein

#### 3.3.4.1 Landschappelijke inrichting recreatieve struinzone aan blusvijver North Sea Port

Ten noorden van het koppelingsgebied wordt een zone met blusvijver in eigendom van North Sea Port ingericht als recreatieve zone. Dit gebied wordt landschappelijk verfraaid. Langs de noordelijke en oostelijke rand wordt een brede houtsingel aangeplant zodat de industriezone Skaldenpark visueel wordt gebufferd. In de open grazige zones worden plaatselijk hoogstambomen aangeplant. De grazige open stukken worden grotendeels behouden en worden omgevormd naar een meer bloemrijk grasland via een extensief maaibeheer. Doorheen de zone wordt een (gefundeerd) grazig wandelpad aangelegd. Dit pad verbindt deze struinzone met het koppelingsgebied via een wandelbrugje over de langsgracht. Het hoogteverschil tussen beide zones (talud) wordt opgevangen door het plaatsen van betonnen trapelementen. Langs de Fritiof Nilsson Piratenstraat wordt een gebiedstoegang ingericht. Deze bestaat uit een fietsenstalling, een infobord, een zitbank en zitblokken in de huisstijl van de Genste Kanaalzone. In het gebied zelf kan een picknickbank worden geplaatst. In de steile randen langs de waterplas kunnen enkele zitelementen in de vorm van lange betonstroken worden verwerkt.

#### 3.3.4.2 Ecologische opwaardering industrielandschap

De realisatie en de versterking van het groen raamwerk heeft tot doel het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het havengebied en het creëren van verbindingen met ecologische basiskwaliteit. De partners van het groen raamwerk (North Sea Port, de gemeenten (Gent, Evergem, Zelzate), de Provincie en het Vlaams gewest) verbinden zich ertoe, op vrijwillige basis, de aangeduide zones binnen het groen raamwerk die zich bevinden op hun eigendommen te beheren op een ecologisch verantwoorde wijze.

Voor het bedrijventerrein Skaldenpark geven we in dit landinrichtingsplan de aanbeveling mee om de gracht die aansluit op de langsgracht van het Skaldenpark te voorzien van een begeleidende bomenrij.

Voor het bedrijventerrein ten westen van het koppelingsgebied aan de Traktaatweg geven we in dit landinrichtingsplan de aanbeveling mee om de rand ter hoogte van de woningen van Wittewalle te voorzien van een houtsingel waar mogelijk.

| Nr. | Maatregel | Financiering | Uitvoering | Beheer |
|---|---|---|---|---|
| 4.1 | Landschappelijke inrichting recreatieve struinzone aan blusvijver North Sea Port | North Sea Port | North Sea Port | North Sea Port |
| 4.2 | Ecologische opwaardering industrielandschap | p.m. | North Sea Port / Bedrijven | North Sea Port / Bedrijven |

### 3.3.5 Overzichtstabel maatregelen met kostenraming

| Uitvoerende partner | Code | Maatregel | Financierende partners | Beheer | Totaal excl. BTW (EUR) | Algemene kosten (15%) (EUR) | BTW (21%) (EUR) | Totale kost-prijs werken (EUR) | Oppervlakte grond-ver-werving ($m^2$) | Totaal ver-werving (EUR) | Realisatie-termijn | AMT 100% inrichting | AMT 50% / 100% ver-werving | North Sea Port 10% / 100% in-richting | Stad Gent 55% in-richting | Stad Gent 11,5% / 50% ver-werving | Private partner 50% in-richting | Subsidie LI 35% / 50% inrichting | Subsidie LI 38,5% / 50% ver-werving |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Uitvoeringseenheid 1: realisatie bosbuffer** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DWV | 1.1 | Boscompensatie De Werkvennootschap | DWV | AMT | p.m. | | | | | | 2023 | | | | | | | | |
| VLM | 1.2.a | Grondverwerving (onteigening) bebossing | AMT | AMT | | | | | 106.352,45 | 1.026.300,00 | 2023-2025 | | 1.026.300,00 | | | | | | |
| VLM | 1.2.b | Bebossing | AMT | AMT | 282.200,00 | 42.330,00 | 68.151,30 | 392.681,30 | | | 2023-2027 | 392.681,30 | | | | | | | |
| Particulier | 1.3 | Behoud/herstel erfgoedlandschap | LI/Particulier | Particulier | 4.500,00 | 675,00 | 1.086,75 | 6.261,75 | | | 2023-2024 | | | | | | 3.130,88 | 3.130,88 | |
| **Uitvoeringseenheid 2: realisatie landschapsontwikkeling** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NSP | 2.1.a | Grondoverdracht begrazingsblok ten westen Borkelaarstraat van NSP naar stad Gent | NSP | Gent | | | | | | | 2023-2024 | | | | | | | | |
| VLM | 2.1.b | Inrichting begrazingsblok ten westen van Borkelaarstraat | LI/NSP/Gent | Gent | 63.900,00 | 9.585,00 | 15.431,85 | 88.916,85 | | | 2025-2027 | | | 8.891,69 | 48.904,27 | | | 31.120,90 | |
| Particulier | 2.2 | Aanplant kleinschalige landschapselementen via Landschapsfonds Gentse Kanaalzone | p.m. | pm | | | | | | | 2023-… | | | | | | | | |
| **Uitvoeringseenheid 3: realisatie recreatieve infrastructuur** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VLM | 3.1.a | Grondverwerving (onteigening) speelzone en multifunctionele groenzone | LI/AMT/Gent | Gent | | | | | 57.986,14 | 570.000,00 | 2023-2025 | | 285.000 | | | 65.550 | | | 219.450 |
| VLM | 3.1.b | Inrichting speelzone en multifunctionele groenzone (inclusief portaal) | LI/NSP/Gent | Gent | 343.850,00 | 51.577,50 | 83.039,78 | 478.467,28 | | | 2025-2027 | | | 47.846,73 | 263.157,00 | | | 167.463,55 | |
| VLM | 3.2.a | Grondverwerving (onteigening) i.f.v. de realisatie van verbindingspaden oostelijke bosjes | LI/Gent | Gent | | | | | 890,00 | 9.000,00 | 2023-2025 | | | | | 4.500,00 | | | 4.500,00 |
| Gent | 3.2.b | Openstellen wandelpad aan gebiedstoegang naast hoeve Wittewalle | n.v.t. | Gent | | | | | | | 2023-2024 | | | | | | | | |
| VLM | 3.2.c | Inrichting recreatieve paden en gebiedstoegangen | LI/NSP/Gent | Gent | 136.190,00 | 20.428,50 | 32.889,89 | 189.508,39 | | | 2025-2027 | | | 18.950,84 | 104.229,61 | | | 66.327,93 | |
| VLM | 3.3 | Vestiging erfdienstbaarheid tot openbaar nut wandelpad ten noorden van langsgracht | n.v.t. | NSP | | | | | | | 2023 | | | | | | | | |
| Gent | 3.4 | Optimalisatie verkeersveiligheid aan gebiedstoegangen | p.m. | Gent | | | | | | | p.m. | | | | | | | | |
| **Uitvoeringseenheid 4: vergroenen bedrijventerrein** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NSP | 4.1 | Landschappelijke inrichting recreatieve struinzone aan blusvijver NSP | NSP | NSP | 35.210,00 | 5.281,50 | 8.503,22 | 48.994,72 | | | 2025-2027 | | | 48.994,72 | | | | | |
| Bedrijven | 4.2 | Ecologische opwaardering industrielandschap | p.m. | NSP/Bedrijven | | | | | | | p.m. | | | | | | | | |
| **TOTAAL** | | | | | **865.850,00** | | | **1.204.830,28** | | **1.605.300,00** | | 392.681,30 | 1.311.300,00 | 124.683,97 | 416.290,88 | 70.050,00 | 3.130,88 | 268.043,25 | 223.950,00 |

Met:

- p.m.: pro memorie; deze maatregelen worden niet gerealiseerd i.k.v. het landinrichtingsproject
- DWV: De Werkvennootschap
- AMT: Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang
- VLM: Vlaamse Landmaatschappij
- NSP: North Sea Port
- LI: subsidies landinrichting van het Vlaams Gewest

# 4 INSTRUMENTENAFWEGING

Een landinrichtingsplan bevat conform artikel 3.3.1 van het decreet landinrichting een afweging van de inzet van mogelijk inzetbare instrumenten “met het oog op het bereiken van de optimale mix gericht op het doelmatig, billijk en efficiënt inzetten van de beschikbare middelen voor de realisatie van het landinrichtingsproject”.

De onderstaande instrumentafweging doorloopt de stappen die vermeld worden in artikel 1.1.1.2.§1 van het besluit van 6 juni van de Vlaamse Regering betreffende de landinrichting:

- de omschrijving van het beoogde resultaat;
- de mogelijke toepassing van de instrumenten voor verwerving, inrichting of beheer waarmee het beoogde resultaat kan bereikt worden;
- de afweging van de in te zetten instrumenten of combinaties van instrumenten op basis van vier criteria:
    - **tijdige realisatie**: inschatting wanneer het plan of project wordt gerealiseerd. Voor voorliggend project werd het kader voor de realisatie gecreeërd met de goedkeuring van het RUP afbakening zeehavengebied Gent fase 2 in 2012. Het is de bedoeling dat het landinrichtingsplan Oostakker-Noord zich binnen redelijke termijn vertaalt in een redelijke inrichting.
    - **kwaliteitsvolle realisatie**: inschatting of het instrument in staat is om de gewenste doelstellingen of maatregelen op een kwalitatief goede wijze te realiseren.
    - **duurzame realisatie**: inschatting van de mate waarin het instrument bijdraagt aan de duurzame instandhouding van het resultaat van een bepaalde maatregel. Is er sprake van onomkeerbaarheid, m.a.w. kan de realisatie gedurende een lange periode in stand gehouden worden (vb. aandacht voor rechtszekerheid en een goed beheer).
    - **draagvlak**: omvat draagvlak voor in te zetten instrumenten bij alle betrokken actoren (overheden, eigenaars en gebruikers).
- de afweging van de werkbare combinaties van in te zetten instrumenten. Wanneer een instrumentenset negatief (--) scoort op minimaal één criteria dan is er geen sprake van een werkbare instrumentenset. Een positieve (++) of een neutrale (+-) score draagt wel bij aan de werkbaarheid van de instrumentenset.
- de vergelijking van de optimale combinatie van in te zetten instrumenten met de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving.

## 4.1 REALISATIE VAN VLAKVORMIGE BEBOSSING

**Beoogde resultaat**

De zones met bestemming bosgebied volgens het RUP (art. 3) zorgen voor de minimale groenbuffering van het industriegebied t.o.v. de bewoning en zijn prioritair te realiseren (‘must have’). Deze bosbuffers moeten kwalitatief worden ingericht en beheerd om een blijvend resultaat te garanderen.

**Mogelijke instrumenten die kunnen ingezet worden om de maatregelen te realiseren**

| | Verwerving en grondmobiliteit | Inrichting | Beheer |
|---|---|---|---|
| Set 1 | Verwerving in der minne; voor landbouwgronden via de Lokale grondenbank Gentse Kanaalzone met vergoedingen | Inrichtingswerken door de overheid | Beheer door de overheid (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |
| Set 2 | Verwerving via onteigening; voor landbouwgronden via de Lokale grondenbank Gentse Kanaalzone met vergoedingen | Inrichtingswerken door de overheid | Beheer door de overheid (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |
| Set 3 | Vestigen erfdienstbaarheid tot openbaar nut | Inrichtingswerken uit kracht van wet door de overheid | Beheer door de overheid (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |
| Set 4 | | Vrijwillige inrichtingswerken door de particulier | Beheer door de particulier |

**Afweging van mogelijke combinaties van instrumenten**

| | Draagvlak eigenaars/gebruikers | Draagvlak gemeente | Tijdigheid realisatie | Kwaliteit | Duurzaamheid |
|---|---|---|---|---|---|
| Set 1 | Geen gedwongen verwerving, maar verwerving aan venale waarde (geen onteigeningsvergoeding)<br><br>+- | De stad hoeft geen dwingend instrument in te zetten. Maar anderzijds is de realisatie daardoor ook niet afdwingbaar, dus geen garanties op een aaneengesloten vlakvormige realisatie<br><br>+- | Geen garantie op het tijdig verwerven en inrichten van alle percelen<br><br>-- | Geen garantie op vlakvormige realisatie, wat de kwaliteit van inrichting en beheer bemoeilijkt<br>-- | Enkel de percelen die verworven worden, worden duurzaam ingericht en beheerd. De percelen die niet verworven worden, dragen niet bij aan de duurzame realisatie van de projectdoelen<br><br>-- |
| Set 2 | Enerzijds mogelijke weerstand tegen gedwongen verwerving; maar anderzijds een gelijke behandeling van alle betrokken eigenaars en verwerving aan venale waarde + onteigeningsvergoeding.<br>Voor landbouwgronden zijn er daarnaast onder bepaalde voorwaarden stimuli (vergoedingen voor eigenaar en gebruiker, ruilgrond) mogelijk vanuit de Lokale grondenbank Gentse Kanaalzone<br>+- | De onteigeningsprocedure omvat eveneens een minnelijke verwervingsfase. Tijdens deze minnelijke fase kunnen al onteigeningsvergoedingen gegeven worden. Alle betrokkenen worden op een uniforme wijze vergoed.<br>Garantie op een prioritaire vlakvormige realisatie met eenheid van instrument en beheer; gelijke behandeling van alle betrokken eigenaars.<br><br>++ | Garantie op het tijdig verwerven en inrichten van alle percelen<br><br>++ | Garantie op vlakvormige kwalitatieve realisatie zowel op vlak van inrichting en beheer<br><br>++ | Garantie op duurzame inrichting en beheer door de overheid voor de volledige zone van de maatregel<br><br>++ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Set 3 | Blijft private eigendom maar aanzienlijke ingreep in het eigendoms- en gebruiksrecht. De eigenaar ontvangt een vergoeding voor het waardeverlies van de grond. Deze vergoeding is echter lager dan de venale waarde.<br><br>-- | Garantie op een prioritaire vlakvormige realisatie met eenheid van instrument en beheer; gelijke behandeling van alle betrokken eigenaars.<br>De beheerder is er geen voorstander van om beheer op particulier eigendom op te nemen omwille van de kans op discussie<br><br>+- | Garantie op het tijdig inrichten van alle percelen<br><br>++ | Garantie op vlakvormige kwalitatieve inrichting. Het beheer van particuliere gronden door de overheid is een knelpunt voor de beheerder<br><br>+- | Garantie op duurzame inrichting door de overheid voor de volledige zone van de maatregel.<br>Het beheer van particuliere gronden door de overheid is een knelpunt voor de beheerder. Er kan na inrichting blijvend discussie zijn tussen eigenaar en inrichter/beheerder over het beheer van het ingericht perceel<br>+- |
| Set 4 | Vrijwillige realisatie, geen impact op eigendomsrecht. Deelnemers doen mee vanuit bewuste keuze en motivatie voor bosaanplant.<br>Voor het verkrijgen van subsidie landinrichting voor de inrichtingswerken wordt een overeenkomst afgesloten tussen de particulier en de minister, waarin de vereisten voor inrichting en beheer worden opgenomen<br><br>++ | Realisatie is niet afdwingbaar dus geen garanties op een prioritaire en aaneengesloten vlakvormige realisatie<br><br>-- | Geen garantie op een tijdige realisatie<br><br>-- | Geen garantie op een kwaliteitsvolle inrichting en beheer.<br>Geen garantie op een aaneengesloten realisatie van de bebossing<br><br>-- | Geen garantie op een duurzame aaneengesloten bosbuffer omwille van de fragmentaire realisatie door het ontbreken van afdwingbaarheid van de realisatie. De inrichting en het beheer worden gestimuleerd (subsidies landinrichting voor de inrichtingswerken en vrijwillige en tijdelijke beheerovereenkomst voor het beheer) maar niet verplicht<br><br>-- |

Resultaat: set 2 is de enige werkbare set en dus ook de optimale set.

**Financiële afweging**
Resultaat: de optimale set (set 2) gaat uit van verwerving door de overheid. Aldus is een financiële afweging van de optimale set t.o.v. de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving niet van toepassing.

**Resultaat na afweging: set 2 is de optimale set.**

## 4.2 REALISATIE VAN VLAKVORMIGE SPEELZONE EN MULTIFUNCTIONELE GROENZONE

**Beoogde resultaat**
De realisatie van groenzones die publiek toegankelijk zijn in de context van verstedelijking en bedrijvigheid rond het koppelingsgebied is essentieel voor de buurtbewoners. Deze groenzones moeten een openbaar karakter hebben en kwalitatief en in één geheel ingericht en beheerd kunnen worden om een aangename beleving te creëren.

**Mogelijke instrumenten die kunnen worden ingezet om de maatregelen te realiseren**

| | Verwerving en grondmobiliteit | Inrichting | Beheer |
|---|---|---|---|
| Set 1 | Verwerving in der minne; voor landbouwgronden via de Lokale grondenbank Gentse Kanaalzone met vergoedingen | Inrichtingswerken door de overheid | Beheer door de overheid (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |
| Set 2 | Verwerving via onteigening; voor landbouwgronden via de Lokale grondenbank Gentse Kanaalzone met vergoedingen | Inrichtingswerken door de overheid | Beheer door de overheid (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |

**Afweging van mogelijke combinaties van instrumenten**

| | Draagvlak eigenaars/gebruikers | Draagvlak gemeente | Tijdigheid realisatie | Kwaliteit | Duurzaamheid |
|---|---|---|---|---|---|
| Set 1 | Geen gedwongen verwerving, dus geen onteigeningsvergoeding<br><br>+- | De stad hoeft geen dwingend instrument in te zetten. Maar anderzijds is de realisatie daardoor ook niet afdwingbaar, dus geen garanties op een aaneengesloten vlakvormige realisatie<br><br>+- | Geen garantie op het tijdig verwerven van alle percelen. Tijdigheid weegt bij deze maatregel minder door dan bij de groenbuffering<br><br>+- | Geen garantie op een gelijktijdige vlakvormige realisatie, wat de kwaliteit van inrichting en beheer bemoeilijkt<br><br>-- | Geen duurzame inrichting mogelijk indien niet alle percelen binnen de groenzone gelijktijdig ingericht kunnen worden.<br><br>-- |
| Set 2 | Enerzijds mogelijke weerstand tegen gedwongen verwerving; maar anderzijds een gelijke behandeling van alle betrokken eigenaars en verwerving aan venale waarde + onteigeningsvergoeding.<br>Voor landbouwgronden zijn er onder bepaalde voorwaarden stimuli (vergoedingen voor eigenaar en gebruiker, ruilgrond) mogelijk vanuit de Lokale grondenbank Gentse Kanaalzone<br><br>+- | De onteigeningsprocedure omvat eveneens een minnelijke verwervingsfase. Tijdens deze minnelijke fase kunnen al onteigeningsvergoedingen gegeven worden. Alle betrokkenen worden op een uniforme wijze vergoed.<br>Garantie op een vlakvormige realisatie met eenheid van instrument en beheer; gelijke behandeling van alle betrokken eigenaars<br><br>++ | Garantie op het tijdig verwerven van alle percelen. Tijdigheid weegt bij deze maatregel minder door dan bij de groenbuffering<br><br>+- | Garantie op een gelijktijdige vlakvormige kwalitatieve realisatie zowel op vlak van inrichting en beheer<br><br>++ | Garantie op duurzame inrichting en beheer door de overheid voor de volledige groenzone<br><br>++ |

Resultaat: set 2 is de enige werkbare set en dus ook de optimale set

**Financiële afweging**

Resultaat: de optimale set (set 2) gaat uit van verwerving door de overheid. Aldus is een financiële afweging van de optimale set t.o.v. de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving niet van toepassing.

**Resultaat na afweging: set 2 is de optimale set.**

## 4.3 REALISATIE VAN TRAGE WEGEN/WANDELVERBINDINGEN

### 4.3.1 Verbindingspad oostelijke bosjes

**Beoogde resultaat**

Het wegwerken van missing links in het wandelnetwerk tussen de verspreid gelegen bosjes in het koppelingsgebied, zodat wandellussen kunnen worden gemaakt. De stroken vallen samen met de beheerstrook van de waterloop en zijn momenteel in landbouwgebruik.

**Mogelijke instrumenten die kunnen ingezet worden om de maatregelen te realiseren**

| | Verwerving en grondmobiliteit | Inrichting | Beheer |
|---|---|---|---|
| Set 1 | Verwerving (via onteigening) | Inrichtingswerken door de overheid | Beheer door de overheid (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |
| Set 2 | Vestiging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut | Inrichtingswerken uit kracht van wet door de overheid met vergoeding voor waardeverlies van gronden | Beheer door de overheid (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |

**Afweging van mogelijke combinaties van instrumenten**

| | Draagvlak eigenaars/gebruikers | Draagvlak gemeente | Tijdigheid realisatie | Kwaliteit | Duurzaamheid |
|---|---|---|---|---|---|
| Set 1 | Verlies van eigendom; vergoeding volgens venale waarde en onteigeningsvergoeding<br><br>+- | Gezien er inrichting voorzien is en de stad deze verbindingen cruciaal vindt, lijkt verwerving noodzakelijk voor de realisatie van het einddoel<br><br>++ | Langere tijd nodig<br><br>+- | Gelijk in de verschillende scenario's<br><br>++ | Garantie op duurzame inrichting en beheer door de overheid<br><br>++ |
| Set 2 | Blijft private eigendom maar aanzienlijke ingreep in het eigendoms- en gebruiksrecht. De eigenaar ontvangt een vergoeding voor het waardeverlies van de grond. Deze vergoeding is echter lager dan de venale waarde.<br><br>-- | De beheerder is er geen voorstander van om beheer op particulier eigendom op te nemen omwille van de kans op discussie<br><br>+- | De uitvoering van de inrichtingswerken uit kracht van wat kan starten na de goedkeuring van het LIP; de erfdienstbaarheid wordt pas gevestigd na de realisatie van de inrichtingswerken uit kracht van wet.<br><br>++ | Gelijk in de verschillende scenario's<br><br>++ | Er kan na inrichting blijvend discussie zijn tussen eigenaar en inrichter/beheerder over het beheer van het ingericht perceel<br><br>-- |

Resultaat: set 1 en 2 zijn werkbare sets, maar set 1 is de optimale set.

**Financiële afweging**

Resultaat: de optimale set (set 1) gaat uit van verwerving door de overheid. Aldus is een financiële afweging van de optimale set t.o.v. de totale kostprijs voor de overheid bij verwerving niet van toepassing.

**Resultaat na afweging: set 1 is de optimale set.**

### 4.3.2 Vestigen erfdienstbaarheid tot openbaar nut wandelpad ten noorden van Langsgracht

**Beoogde resultaat**

De noordelijke oeverzone van de langsgracht doet momenteel dienst als ruimingszone voor de waterloop. Deze zone wordt op vandaag ook gebruikt door wandelaars en andere gebruikers waardoor zich hier spontaan een (wandel)tracé heeft gevormd. Deze zone valt samen met de beheerstrook van de waterloop.

Met deze maatregel beogen we de bestendiging van het huidige gebruik van het tracé als grazig wandelpad door het toepassen van een consequent maaibeheer en het verzekeren van de publieke toegankelijkheid van het wandelpad. Het pad dient het algemeen belang als belangrijke verbindende functie voor de wandelaars van Oostakker Wittewalle naar Desteldonk door de koppelingsgebieden Oostakker-Noord en Desteldonk-Zuid. We realiseren een duurzame, veilige en aangename wandelverbinding voor de buurtbewoners en de werknemers van het bedrijventerrein binnen een verstedelijkte omgeving met onvoldoende recreatieve mogelijkheden en een omgeving die sterk bepaald wordt door de havenactiviteiten.

**Mogelijke instrumenten die kunnen ingezet worden om de maatregelen te realiseren**

| | Verwerving en grondmobiliteit | Inrichting | Beheer |
|---|---|---|---|
| Set 1 | Verwerving (onteigening) | / | Beheer door North Sea Port (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |
| Set 2 | Vestiging van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut met vergoeding voor waardeverlies van gronden | / | Beheer door North Sea Port (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone) |

**Afweging van mogelijke combinaties van instrumenten**

| | Draagvlak eigenaars/gebruikers | Draagvlak gemeente | Tijdigheid realisatie | Kwaliteit | Duurzaamheid |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Set 1 | Verlies van eigendom; vergoeding volgens venale waarde en onteigeningsvergoeding<br><br>+- | Gezien er geen inrichting voorzien is, lijkt verwerving niet noodzakelijk voor de realisatie van het einddoel<br><br>+- | Langere tijd nodig<br><br>-- | NSP is eigenaar en neemt het beheer op in het gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone<br><br>++ | NSP is eigenaar en neemt het beheer op in het gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone<br>++ |
| Set 2 | De gevolgen van de vestiging van de erfdienstbaarheid op het privaat belang zijn verwaarloosbaar aangezien de strook langs de waterloop niet ten volle beschikbaar is omdat deze samenvalt met de beheerstook voor de waterbeheerder. Er is geen bijkomende hinder te verwachten aangezien het pad op vandaag al een gebruik kent.<br>Als voldaan is aan de voorwaarden gesteld in artikel 2.1.4 van het voormelde decreet en in artikel 2.1.1.4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting, wordt een vergoeding voor | Erfdienstbaarheid tot openbaar nut i.f.v. recreatie biedt een oplossing voor dit knelpunt door de juridische verankering van het huidige gebruik en het creëren van een duurzame en transparante oplossing voor de bestendiging van het gebruik en beheer van het pad<br><br>++ | Erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt gevestigd bij de goedkeuring van het LIP<br><br>++ | Het pad is toegankelijk voor de uitvoering van het maaibeheer door de beheerder<br><br>++ | Toegang voor beheer is duurzaam geregeld en het beheer wordt opgenomen in het gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone<br><br>++ |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | waardeverlies van gronden toegekend.<br><br>+ | | | | |

Resultaat: set 1 en 2 zijn werkbare sets, maar set 2 is de optimale set

**Financiële afweging**
De kostprijs voor de overheid bij het vestigen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut (set 2) is lager dan de kostprijs voor de overheid in het verwervingsscenario (set 1).

**Resultaat na afweging: set 2 is de optimale set.**

## 4.4 REALISATIE VAN BIJKOMENDE LANDSCHAPSONTWIKKELING

**Beoogde resultaat**
Het bijkomend vergroenen en aantrekkelijker maken van het landschap in het koppelingsgebied.

**Mogelijke instrumenten die kunnen ingezet worden om de maatregelen te realiseren**
Het gaat hier om niet-prioritaire maatregelen (‘nice to have’). Deze maatregelen kunnen m.a.w. worden gerealiseerd met een stimulerend beleid en op vrijwillige basis. Het is hier niet aan de orde om grondverwerving in te zetten.

De optimale set is inrichting via het instrument inrichtingswerken gekoppeld aan subsidies landinrichting of via het Landschapsfonds Gentse Kanaalzone (enkel binnen de bestemming gemengd openruimte gebied). Het beheer wordt uitgevoerd door de eigenaar.

# 5 UITVOERINGSPROGRAMMA

Het uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van de partners die instaan voor de uitvoering van de maatregelen. Per partner wordt een opsomming gegeven van de maatregelen, handelingen en/of werken waarmee hij belast wordt. Indien de partner zelf niet zal instaan voor het beheer achteraf van een bepaalde maatregel, wordt in het uitvoeringsprogramma aangegeven wie de beheerder van de verschillende maatregelen zal zijn. Aan deze taakverdeling wordt een indicatieve tijdsplanning toegevoegd voor de uitvoering en opeenvolging van de werken door de verschillende partners.

Per partner worden de maatregelen opgegeven, de nummers verwijzen naar de uitvoeringseenheden en de maatregelen.

Het landinrichtingsplan Oostakker-Noord voorziet dat de Vlaamse Regering met de goedkeuring van onderhavig landinrichtingsplan:

**1. De Vlaamse Landmaatschappij, overeenkomstig art. 3.3.7 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, belast met:**

Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan Afdeling Maritieme Toegang:

- Grondverwerving (onteigening) bebossing (maatregel 1.2.a)
- Bebossing (maatregel 1.2.b)

De uitvoering van de werken kan starten zodra de grond verworven is door VLM. Er wordt gestreefd naar een stelselmatige uitvoering vanaf plantseizoen 2023-2024 gekoppeld aan de vordering van de grondverwerving. Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door de Afdeling Maritieme Toegang. Waarbij de werken, inclusief de verworven gronden, na de definitieve oplevering worden overgedragen aan de Afdeling Maritieme Toegang.

Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan de Stad Gent:

- Inrichting begrazingsblok ten westen van Borkelaarstraat (maatregel 2.1.b)
- Grondverwerving (onteigening) speelzone en multifunctionele groenzone (maatregel 3.1.a)
- Inrichting speelzone en multifunctionele groenzone (maatregel 3.1.b)
- Grondverwerving (onteigening) i.f.v. de realisatie van verbindingspaden tussen de oostelijke bosjes (maatregel 3.2.a)
- Inrichting recreatieve paden en gebiedstoegangen (maatregel 3.2.c)

De uitvoering van de werken (maatregelen 2.1.b, 3.1.b, 3.2d) kan starten zodra de grond verworven is door VLM. Er wordt gestreefd naar een uitvoering vanaf 2025. Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering

van de werken gebeurt door de stad Gent. Waarbij de werken, inclusief de verworven gronden, na de definitieve oplevering worden overgedragen aan de stad Gent.

<u>Op het domein toebehorende aan privaatrechtelijke rechtspersonen of natuurlijke personen</u>
- Vestigen erfdienstbaarheid tot openbaar nut wandelpad ten noorden van langsgracht (maatregel 3.3)

Vestigen van een erfdienstbaarheid tot openbaar nut, in functie van de realisatie van een trage verbinding tussen de woonkernen van Oostakker Wittewalle en Desteldonk langs de koppelingsgebieden Oostakker-Noord en Desteldonk-Zuid.
De erfdienstbaarheid tot openbaar nut wordt gevestigd bij de goedkeuring van het landinrichtingsplan.
De verbinding wordt beheerd door North Sea Port.

**2. Stad Gent, overeenkomstig art. 3.3.8 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, op haar gronden en mits haar instemming belast met:**
- Openstellen wandelpad aan gebiedstoegang naast hoeve Wittewalle (maatregel 3.2.b)

De uitvoering van maatregel 3.2.b moet ten laatste gerealiseerd zijn in 2024 en voor de start van de uitvoering van de inrichting van de recreatieve paden (maatregel 3.2.c).

**3. North Sea Port, overeenkomstig art. 3.3.8 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, op haar gronden en mits haar instemming belast met:**
- Grondoverdracht begrazingsblok ten westen van Borkelaarstraat van NSP naar stad Gent (maatregel 2.1.a)
- Landschappelijke inrichting recreatieve struinzone aan blusvijver NSP (maatregel 4.1)

De uitvoering van maatregel 2.1.a moet ten laatste gerealiseerd zijn in 2024 en voor de start van de uitvoering van de inrichting van het begrazingsblok (maatregel 2.1.b).

**4. Privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen, overeenkomstig art. 3.3.9 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, mits hun instemming belast met:**

- Behoud/herstel erfgoedlandschap (maatregel 1.3)

Waarbij de Vlaamse Landmaatschappij voor maatregel 1.3 instaat voor het ontwerp en ondersteuning. Het betreft werken van landschapszorg met een duidelijk karakter van algemeen en regionaal belang. Uit de instemmingen van de partner moet bovendien blijken dat hij de via subsidies ingerichte goederen gedurende 20 jaren in stand zal houden en beheren in functie van de doelstellingen van algemeen belang (in toepassing van art. 3.4.2.21, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting). Deze werken worden gerealiseerd tegen eind 2024. Na 2025 worden geen subsidies meer toegekend voor maatregel 1.3.

# 6 FINANCIERINGSPLAN

## 6.1 VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

- ***Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken - Afdeling Maritieme Toegang***

1.2.a Grondverwerving (onteigening) bebossing

| | | |
|---|---|---|
| Grondverwerving | € | 1.026.300,00 |
| Aandeel van het Vlaams Gewest – Departement Mobiliteit en Openbare Werken, afdeling Martitieme Toegang (100%) | € | 1.026.300,00 |

1.2.b Bebossing

| | | |
|---|---|---|
| Inrichtingswerken (incl. algemene kosten en btw) | € | 392.681,30 |
| Aandeel van het Vlaams Gewest – Departement Mobiliteit en Openbare Werken, afdeling Martitieme Toegang (100%) | € | 392.681,30 |

- ***Op gronden die door de stad Gent zullen worden beheerd***

3.1.a Grondverwerving (onteigening) speelzone en multifunctionele groenzone

| | | |
|---|---|---|
| Grondverwerving | € | 570.000,00 |
| Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art. 3.4.2.27, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (38.5%, zijnde 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de stad Gent) | € | 219.450,00 |
| Aandeel van het Vlaams Gewest – Departement Mobiliteit en Openbare Werken, afdeling Martitieme Toegang (50%) | € | 285.000,00 |
| Aandeel van de stad Gent (11,5%) | € | 65.550,00 |

3.2.a Grondverwerving (onteigening) i.f.v. de realisatie van verbindingspaden tussen de oostelijke bosjes

| | | |
|---|---|---|
| Grondverwerving | € | 9.000,00 |
| Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art. 3.4.2.27, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (50%, zijnde 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de stad Gent) | € | 4.500,00 |
| Aandeel van de stad Gent (50%) | € | 4.500,00 |

2.1.b Inrichting begrazingsblok ten westen Borkelaarstraat
3.1.b Inrichting speelzone en multifunctionele groenzone (inclusief portaal)
3.2.c Inrichting recreatieve paden en gebiedstoegangen

| | | |
|---|---|---|
| Inrichtingswerken (incl. algemene kosten en btw) | € | 756.892,51 |
| Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art. 3.4.2.17, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (35%, zijnde 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de stad Gent) | € | 264.912,38 |
| Aandeel van North Sea Port (10%) | | 75.689,25 |
| Aandeel van de stad Gent (55%) | € | 416.290,88 |

- ***Op domein particulieren die door North Sea Port beheerd zullen worden***

| | | |
|---|---|---|
| 3.3. Vestiging erfdienstbaarheid tot openbaar nut wandelpad ten noorden van langsgracht | € | 0,00 |

## 6.2 STAD GENT

3.2.b Openstellen wandelpad aan gebiedstoegang naast hoeve Wittewalle

| | | |
|---|---|---|
| Inrichtingswerken (incl. algemene kosten en btw) | € | n.v.t. |
| Aandeel van de stad Gent (100%) | € | n.v.t. |

## 6.3 NORTH SEA PORT

2.1a Grondoverdracht begrazingsblok ten westen van Borkelaarstraat van NSP naar stad Gent (kostprijs p.m.)
4.1 Landschappelijke inrichting recreatieve struinzone aan blusvijver NSP

| | | |
|---|---|---|
| Inrichtingswerken (incl. algemene kosten en btw) | € | 48.994,72 |
| Aandeel van North Sea Port (100%) | € | 48.994,72 |

## 6.4 PRIVAATRECHTELIJKE PARTNER

1.3 Behoud/herstel erfgoedlandschap

| | | |
|---|---|---|
| Inrichtingswerken (incl. algemene kosten en btw) | € | 6.261,75 |
| Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen in toepassing van art. 3.4.2.17 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (50%) | € | 3.180,88 |
| Aandeel van privaatrechtelijke partner (50%) | € | 3.180,88 |

Tabel 2: Kostenraming grondverwerving en werken per uitvoerende partner

| Uitvoerende Partner | Grondverwerving (EUR) | Inrichtingswerken (EUR) | Totaal (EUR) |
|---|---|---|---|
| Vlaamse Landmaatschappij | 1.605.300,00 | 1.149.573,81 | 2.754.873,81 |
| Stad Gent | n.v.t. | p.m. | p.m. |
| North Sea Port | p.m. | 48.994,72 | 48.994,72 |
| Private personen | | 6.261,75 | 6.261,75 |
| **Totaal** | **1.605.300,00** | **1.204.830,28** | **2.810.130,28** |

Tabel 3: Kostenraming grondverwerving en werken per financierende partner

| Financierende Partner | Grondverwerving (EUR) | Inrichtingswerken (EUR) | Totaal (EUR) |
|---|---|---|---|
| Vlaamse Gewest (subsidie LI) | 223.950,00 | 268.043,25 | 491.993,25 |
| Dep. Mobiliteit en Openbare Werken – Afd. Maritieme Toegang | 1.311.300,00 | 392.681,30 | 1.703.981,30 |
| Stad Gent | 70.050,00 | 416.290,88 | 486.340,88 |
| North Sea Port | p.m. | 124.683,97 | 124.683,97 |
| Private personen | | 3.130,88 | 3.130,88 |
| **Totaal** | **1.605.300,00** | **1.204.830,28** | **2.810.130,28** |

# 7 MAATREGELEN DIE COMPLEMENTAIR ZIJN AAN HET LIP MAAR DIE ER GEEN DEEL VAN UITMAKEN

**Voor De Werkvennootschap**

- Boscompensatie De Werkvennootschap (maatregel 1.1)

**Voor stad Gent**

- Optimalisatie verkeersveiligheid aan gebiedstoegangen (maatregel 3.4)

**Voor particulieren**

- Aanplant kleinschalige landschapselementen via Landschapsfonds Gentse Kanaalzone (maatregel 2.2)

**Voor bedrijven**

- Ecologische opwaardering industrielandschap (maatregel 4.2)

# 8 BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE EFFECTEN

## 8.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt een eerste inschatting gemaakt van de effecten van dit landinrichtingsplan op de verschillende voor dit project relevante disciplines. Dit is gedaan op het niveau van de verschillende uitvoeringseenheden. De uitvoeringseenheden 'realisatie bosbuffer' en 'realisatie landschapsontwikkeling' zijn in het kader van deze effectbeoordeling gegroepeerd tot 'realisatie bos- en groenstructuur'. Dit gezien de gelijkaardige effecten van deze twee uitvoeringseenheden.

In onderstaand ingreep-effectschema zijn voor elke uitvoeringseenheid van het landinrichtingsplan de relevant geachte effectgroepen per discipline aangeduid. Een effectgroep is een verzameling van gelijkaardige effecten. In de volgende paragrafen wordt vervolgens per discipline en relevant geachte effectgroep een inschatting gemaakt van de mogelijke effecten van het landinrichtingsplan en de hierin opgenomen uitvoeringseenheden.

Tabel 4: ingreep-effectschema

| Uitvoeringseenheden / Disciplines | Realisatie bos- en groenstructuur | Realisatie recreatieve infrastructuur | Vergroenen bedrijventerrein |
|---|---|---|---|
| **Bodem** | Structuurwijziging | Structuurwijziging | |
| **Water** | Wijziging kwantiteit hemelwaterprocessen<br>Wijziging kwaliteit grond- en oppervlaktewater | Wijziging kwantiteit hemelwaterprocessen | |
| **Fauna en flora** | Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit | Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit<br>Rustverstoring | Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit |
| **Landschap, cultuurhistorie en archeologie** | Wijziging gebruiks- en belevingswaarde<br>Fysieke aantasting bodem-archief | Wijziging gebruiks- en belevingswaarde | Wijziging gebruiks- en belevingswaarde |
| **Mobiliteit en verkeer** | | Wijzigen verkeersveiligheid<br>Wijzigen connectiviteit | |
| **Mens en maatschappij** | Wijziging recreatieve voorzieningen | Wijziging recreatieve voorzieningen | Wijziging recreatieve voorzieningen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Wijziging sociale samenhang en identiteit | Wijziging sociale samenhang en identiteit | Wijziging sociale samenhang en identiteit |
| **Landbouw** | Wijzigingen in het landbouwareaal<br>Opbrengstverliezen door randeffecten | Wijzigingen in het landbouwareaal | |

## 8.2 EFFECTEN PER DISCIPLINE

### 8.2.1 Discipline “Bodem”

| relevante effectgroepen | van toepassing op | beoordeling |
|---|---|---|
| Structuurwijziging | ▪ realisatie bos- en groenstructuur<br>▪ realisatie recreatieve infrastructuur | De bodems in het gebied zijn weinig gevoelig voor verdichting. Het overgrote deel van de werken wordt uitgevoerd op voormalige akkers. Bij de aanleg van wadi’s en de inrichting van oevers wordt de bodem plaatselijk vergraven. Er wordt echter geen significante impact verwacht op de bodemstructuur. |

### 8.2.2 Discipline “Water”

| relevante effectgroepen | van toepassing op | beoordeling |
|---|---|---|
| Wijziging kwantiteit hemelwaterprocessen | ▪ realisatie bos- en groenstructuur<br>▪ realisatie recreatieve infrastructuur | De aanleg van enkele wandelpaden leidt tot een beperkte bijkomende verharding. De impact hiervan is echter niet significant, mede doordat afstromend water lokaal kan infiltreren. De paden zullen bovendien worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. De maatregelen zullen niet zorgen voor een significante verhoging van het afstromend water. Anderzijds zal door het verhogen van de hydrologische ruwheid van het gebied (door de omzetting van akker naar park en bos) de hoeveelheid afstromend water verminderen en zal het drainagewater zoveel mogelijk lokaal worden geïnfiltrerd in het gebied. Extra buffercapacteit wordt gecreeërd door de aanleg van wadi’s en het afgraven van oeverzones. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten aanzien van hoeveelheden van afstromend water uit het projectgebied. |
| Wijziging kwaliteit grond- en oppervlaktewater | ▪ realisatie bos- en groenstructuur | Door de omzetting van een groot deel landbouwgrond naar bosgebied en een park- en groenzone wordt een positief effect op de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. Het is de bedoeling dat pesticidengebruik bij beheer niet wordt toegelaten.<br>De natuurtechnische oeverinrichting en de daarmee gepaard gaande rietontwikkeling zal de waterkwaliteit enkel gunstig beïnvloeden. |

### 8.2.3 Discipline “Fauna en Flora”

| relevante effectgroepen | van toepassing op | beoordeling |
|---|---|---|
| Ecotoopwijziging, biotoopwijziging en biodiversiteit | ▪ realisatie bos- en groenstructuur<br>▪ realisatie recreatieve infrastructuur<br>▪ vergroenen bedrijventerrein | Het project voorziet de omzetting van akker (intensieve landbouw) naar extensief park- en bosgebied en lokaal meer intensief ingericht parkgebied waardoor een afwisseling van bossen, struwelen en grazige zones ontstaat. In zijn totaliteit leidt het project tot de ontwikkeling van een gevarieerd landschap en een toename van meer natuurlijk ingerichte terreinen en bos waardoor de biodiversiteit in het gebied naar verwachting zal toenemen. Recreatieve inrichting is gebaseerd op extensief gebruik en zal ook hier weinig impact met zich meebrengen. Het lokaal vergroenen op aanpalend industrieterrein buiten het koppelingsgebied zal tevens de biodiversiteit mee helpen versterken. |
| Rustverstoring | ▪ realisatie recreatieve infrastructuur | Recreatieve inrichting is gebaseerd op extensief gebruik en zal weinig verstoring met zich meebrengen. Grote delen van het koppelingsgebied worden gevrijwaard van recreatie. Hier kan de natuur zich in alle rust ontwikkelen. |

### 8.2.4 Discipline “Landschap en Cultuurhistorie en Archeologie”

| relevante effectgroepen | van toepassing op | beoordeling |
|---|---|---|
| Wijziging van de gebruiks- en belevingswaarde | ▪ realisatie bos- en groenstructuur<br>▪ realisatie recreatieve infrastructuur<br>▪ vergroenen bedrijventerrein | Het project beoogt een verhoging van de gebruiks- en belevingswaarde door de realisatie van park- en bosgebied en een betere recreatieve ontsluiting van het gebied. Enkel tijdens de fase van de aanleg kan er tijdelijk sprake zijn van een verminderde gebruik- en belevingswaarde. |
| Fysieke aantasting bodemarchief | ▪ realisatie bos- en groenstructuur | De omzetting van akkers naar een park- en bosgebied wordt als positief beoordeeld omdat er hierdoor minder tot geen bodemverstoring meer zal plaatsvinden.<br>Bij graafwerken in het gebied zal er evenwel aandacht moeten zijn voor gepaste archeologische opvolging. |

### 8.2.5 Discipline “Mobiliteit en Verkeer”

| relevante effectgroepen | van toepassing op | beoordeling |
|---|---|---|
| Wijziging verkeersveiligheid | ▪ realisatie recreatieve infrastructuur | De ontwikkeling van het gebied als park- en groenzone en de aanleg van recreatieve infrastructuur zal leiden tot meer bezoekers, wandelverkeer en recreanten in het gebied. Zeker aan de verschillende gebiedstoegangen aan de rand van het koppelingsgebied zal hier rekening mee moeten gehouden worden. Ter hoogte van de gebiedstoegangen zullen verkeersremmende maatregelen worden genomen door stad Gent. Dit ligt echter buiten de scope van het landinrichtingsplan. Op langere termijn is het aangeraden om de wegen rond het gebied veilger te maken voor de zachte weggebruiker. |
| Wijziging connectiviteit | ▪ realisatie recreatieve infrastructuur | Het project heeft een positief effect op het verbeteren van de connectiviteit. Het project voorziet in de realisatie van een wandelnetwerk in het koppelingsgebied. Via verschillende gebiedstoegangen wordt het gebied beter toegankelijk gemaakt voor de buurtbewoners en andere bezoekers. Daarnaast wordt het gebied verbonden met het koppelinsggebied Desteldonk door het behoud en verbeteren van de bestaande wandelverbinding. Recreatieve verbindingen met onder meer de groenpool WonderWoud en het centrum van Oostakker worden pro memorie meegenomen in dit inrichtingsproject. De realisatie ervan ligt echter buiten de scope van dit project. |

### 8.2.6 Discipline “Mens en Maatschappij”

| relevante effectgroepen | van toepassing op | beoordeling |
|---|---|---|
| Wijziging recreatieve voorzieningen | ▪ realisatie bos- en groenstructuur<br>▪ realisatie recreatieve infrastructuur<br>▪ vergroenen bedrijventerrein | De aanleg van het koppelingsgebied leidt tot een aanzienlijke uitbreiding van publiek toegankelijk groen in de directe nabijheid van de kern van Oostakker. Er is een significant positief effect op de directe leefomgeving van de bewoners van Oostakker, het personeel van de bedrijvenzone en de aanwezige jeugdbewegingen van Oostakker. |
| Wijziging sociale samenhang en identiteit | ▪ realisatie bos- en groenstructuur<br>▪ realisatie recreatieve infrastructuur<br>▪ vergroenen bedrijventerrein | De aanleg van het koppelingsgebied en de daarmee samenhangde mogelijkheden voor ontmoeting zullen bijdragen aan het verhogen van de sociale samenhang tussen de verschillende bewoners en gebruikers in het gebied. |

### 8.2.7 Discipline “Landbouw”

| relevante effectgroepen | van toepassing op | beoordeling |
|---|---|---|
| Wijzigingen in het landbouw-areaal | ▪ realisatie bos- en groen-structuur<br>▪ realisatie recreatieve infra-structuur | De inrichtingsmaatregelen hebben een impact op 10 ha gronden die in landbouwgebruik zijn in 2021. Het gaat om volledige percelen of delen van percelen. Deze percelen zijn in gebruik bij zes landbouwbedrijven. Door de inrichtingsmaatregelen verliezen twee bedrijven minder dan 0,5 ha. Eén bedrijf verliest tussen 0,5 ha en 1 ha en nog één bedrijf verliest tussen 1 ha en 2 ha. Ten slotte zien twee bedrijven hun bedrijfsoppervlakte verminderen met een oppervlakte tussen 3 ha en 4 ha.<br><br>Voor de getroffen landbouwers zal er verder worden onderzocht of een grondruil in kader van de grondenbank Gentse Kanaalzone een oplossing kan bieden om zo het bedrijfsareaal te behouden.<br>Er zal ook verder worden onderzocht of agrarisch natuurbeheer inpasbaar is in de bedrijfsvoering van de getroffen landbouwers vb. begrazing door schapen of runderen in het begrazingsblok of in de grazige overgangszones.<br>Landbouwers kunnen ook hun kennis inzetten bij de uitbouw van stadsgerichte voedselprojecten. |
| Opbrengstverliezen door randeffecten | ▪ realisatie bos- en groen-structuur | Bij concrete invulling van de parkzone en de realisatie van bos zal het beperken van effecten van vegetatie op het landbouwgebied een aandachtspunt zijn. |

### 8.2.8 Conclusie

Er zijn ten gevolge van het landinrichtingsplan geen significante negatieve effecten te verwachten. De effecten op fauna en flora, landschap, mobiliteit en mens en maatschappij worden juist als positief ingeschat.

# REFERENTIELIJST


**Publicaties en kaarten**

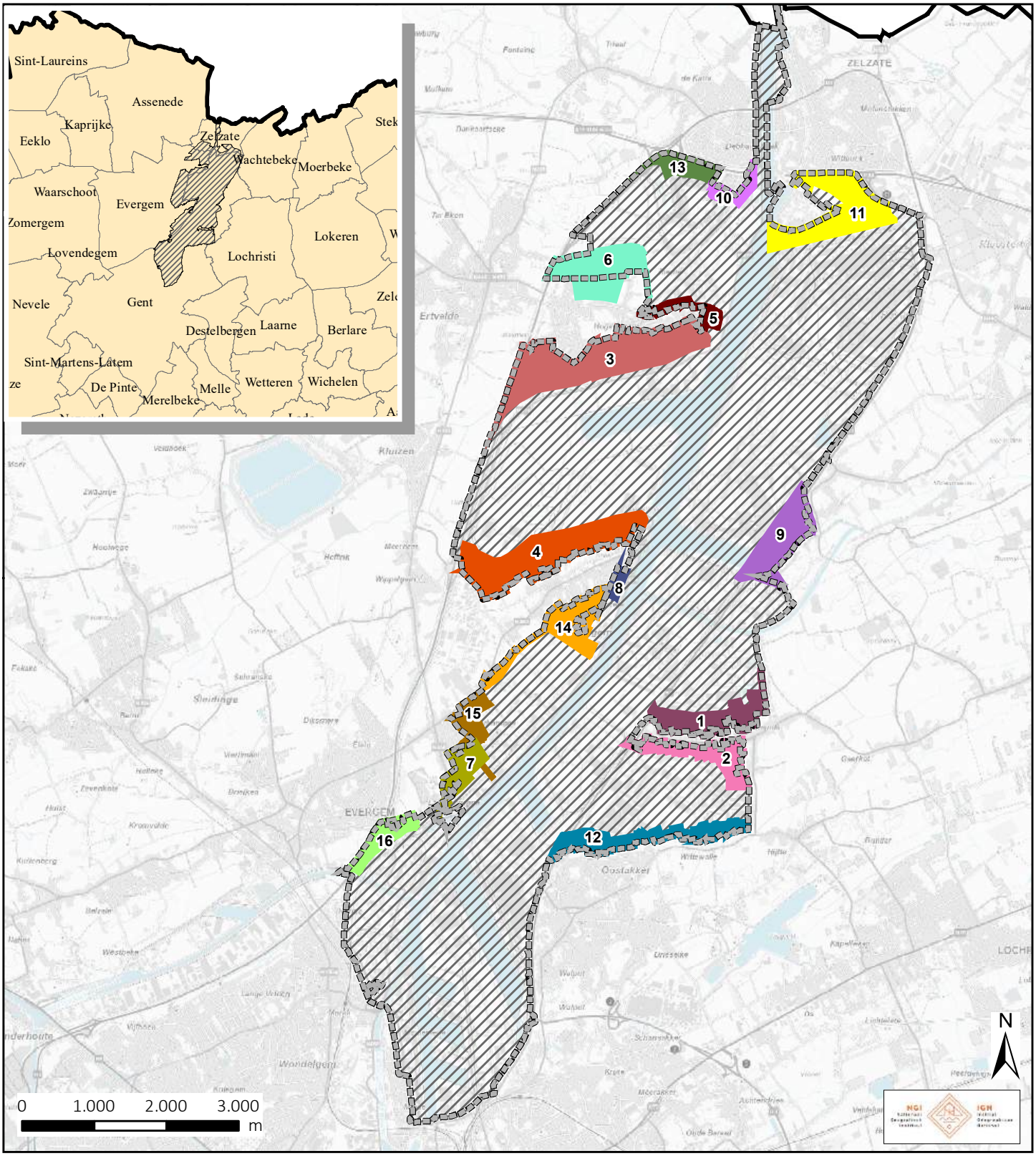
- ROM-project, strategisch plan haven Gent, afbakening zeehaven Gent (1993)
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur (1997). Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen. Afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel. 594 p.
- Gent (2018). Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan – Ruimte voor Gent
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2005). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, Afbakening zeehavengebied Gent, Inrichting R4-oost en R4-west (15 juli 2005).
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2012). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, Afbakening zeehavengebied Gent-fase 2 (2012)
- Project Gentse kanaalzone (2007). Strategisch plan voor de Gentse kanaalzone.
- Grontmij (2010). MER RUP afbakening zeehavengebied Gent – fase 2
- Definitief Landinrichtingsplan Rieme-Oost, VLM
- Definitief Landinrichtingsplan Zelzate-Zuid, VLM
- HAVIK, Heel Archeologisch Vlaanderen in Kaart. Databank van de luchtfotografische prospecties van de Vakgroep Archeologie & Oude Geschiedenis van Europa, Universiteit Gent. [algemene info: http://www.vioe.be/nl/uploads/b56.pdf]
- Bodemkaart 2.0, Vlaams Planbureau voor Omgeving, correcties 2017 (DOV, 2017)
- Digitale versie van de Ferrariskaart
- Digitale versie van de Atlas der buurtwegen
- Vlaamse Hydrologische atlas, toestand 4/2/2021, VMM (Informatie Vlaanderen, 2021)
- Digitale Vectoriële versie van het gewestplan, Vlaams Planbureau voor Omgeving, bijgewerkt 14/12/2018 (Departement Omgeving, 2019)
- Centrale Archeologische Inventaris (CAI): http://cai.erfgoed.net/
- Landschapsatlas, uitgave 2001 (MercatorNet).
- Verzamelaanvraag 2020 (Mestbank)
- Bedrijfsgegevens van de Mestbank van 2018 (Mestbank)
- Studie afwatering Skaldenpark (2021). In uitvoering door Opus 25 in opdracht van NSP
- Eindrapport studie “Visie op landbouw in de stedelijke omgeving van Gent in 2030 en de ruimtelijke vertaling ervan” (2015)
- Stroomgebiedbeheerplan voor Schelde 2016-2021 – bekkenspecifiek deel bekken van de Gentse Kanaalzone

**Websites**

- CartoWeb – www.NGI.be
- Waterinfo.be*:* meetpunt waterstanden oppervlaktewater
- https://www.natuurenbos.be/bebossing
- https://wonderwoud.gent

# KAARTEN EN PLANNEN

| | |
|---|---|
| Kaart 1 | Situering Gentse Kanaalzone |
| Kaart 2 | Situering koppelingsgebied Oostakker-Noord |
| Kaart 3 | Gewestplan |
| Kaart 4 | Gewestelijke RUP's |
| Kaart 5 | Ligging van de land- en tuinbouwpercelen |
| Kaart 6 | Hydrografie |
| Kaart 7 | Bodemkaart |
| Kaart 8 | Biologische waarderingskaart |
| Kaart 9 | Landschap en cultuurhistorie |
| Kaart 10 | Fietsnetwerken |
| Kaart 11 | Inrichtingsplan |
| Kaart 12 | Grondverwerving |
| Kaart 13 | Grondoverdracht North Sea Port |
| | |
| Opmetingsplan | Erfdienstbaarheid tot openbaar nut |




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan

Kaart 1: Situering
Gentse Kanaalzone

**Legende**

Afbakening Zeehavengebied Gent

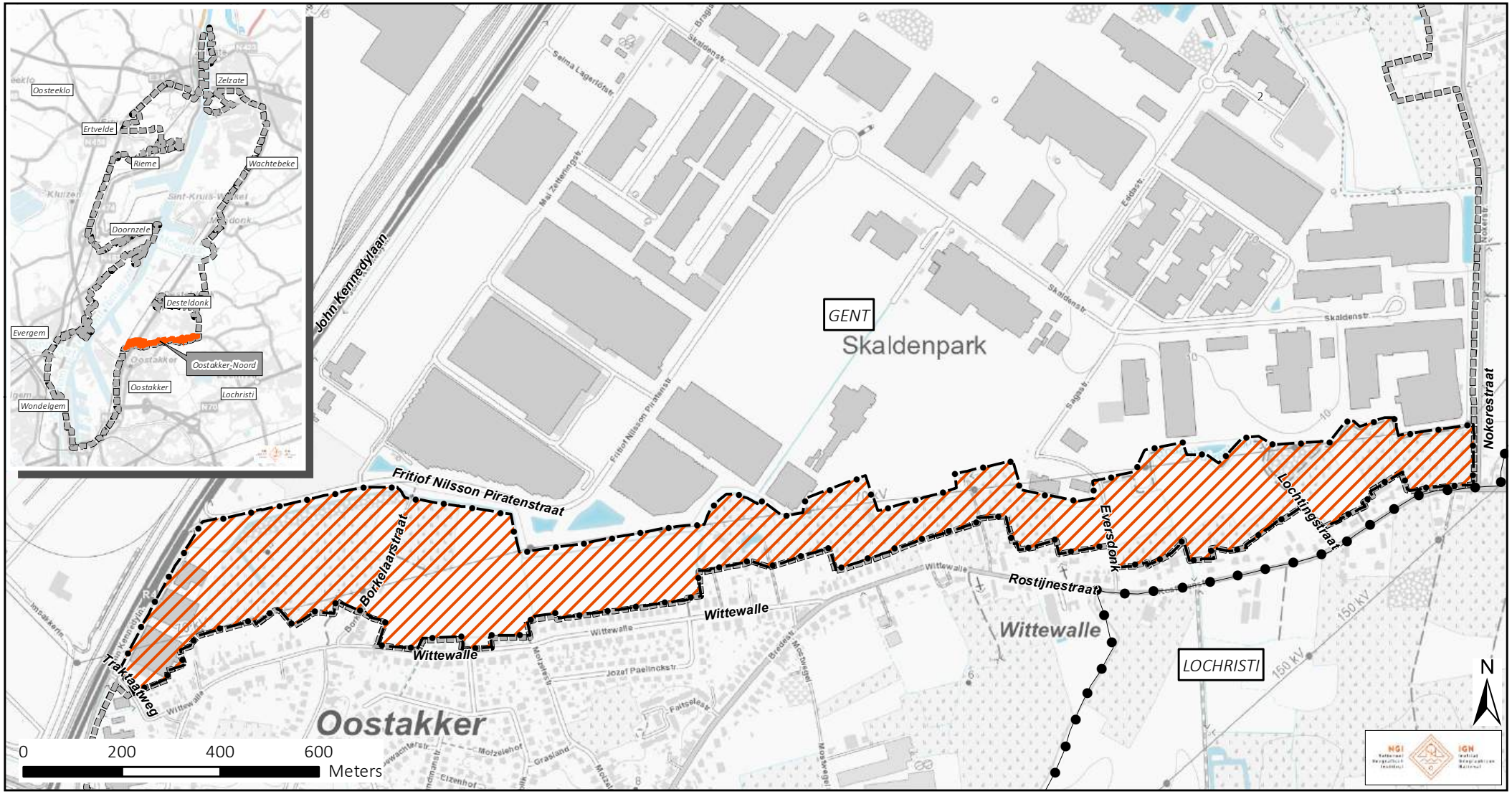
Koppelingsgebieden fase 1 en fase 2

1 Desteldonk-Noord
2 Desteldonk-Zuid
3 Rieme-Zuid
4 Doornzele-Noord
5 Rieme-Oost
6 Rieme-Noord
7 Langerbrugge-Zuid
8 Doornzele-Kanaalzijde
9 Sint-Kruis-Winkel
10 Klein-Rusland-Oost
11 Zelzate-Zuid
12 Oostakker-Noord
13 Klein-Rusland-West
14 Doornzele-Zuid
15 Kerkbrugge-Oost
16 Langerbrugsestraat-Zuid

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- Het voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen, Informatie Vlaanderen, toestand 04/01/2019 (Informatie Vlaanderen, 2019)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 2: Situering koppelingsgebied
Oostakker-Noord

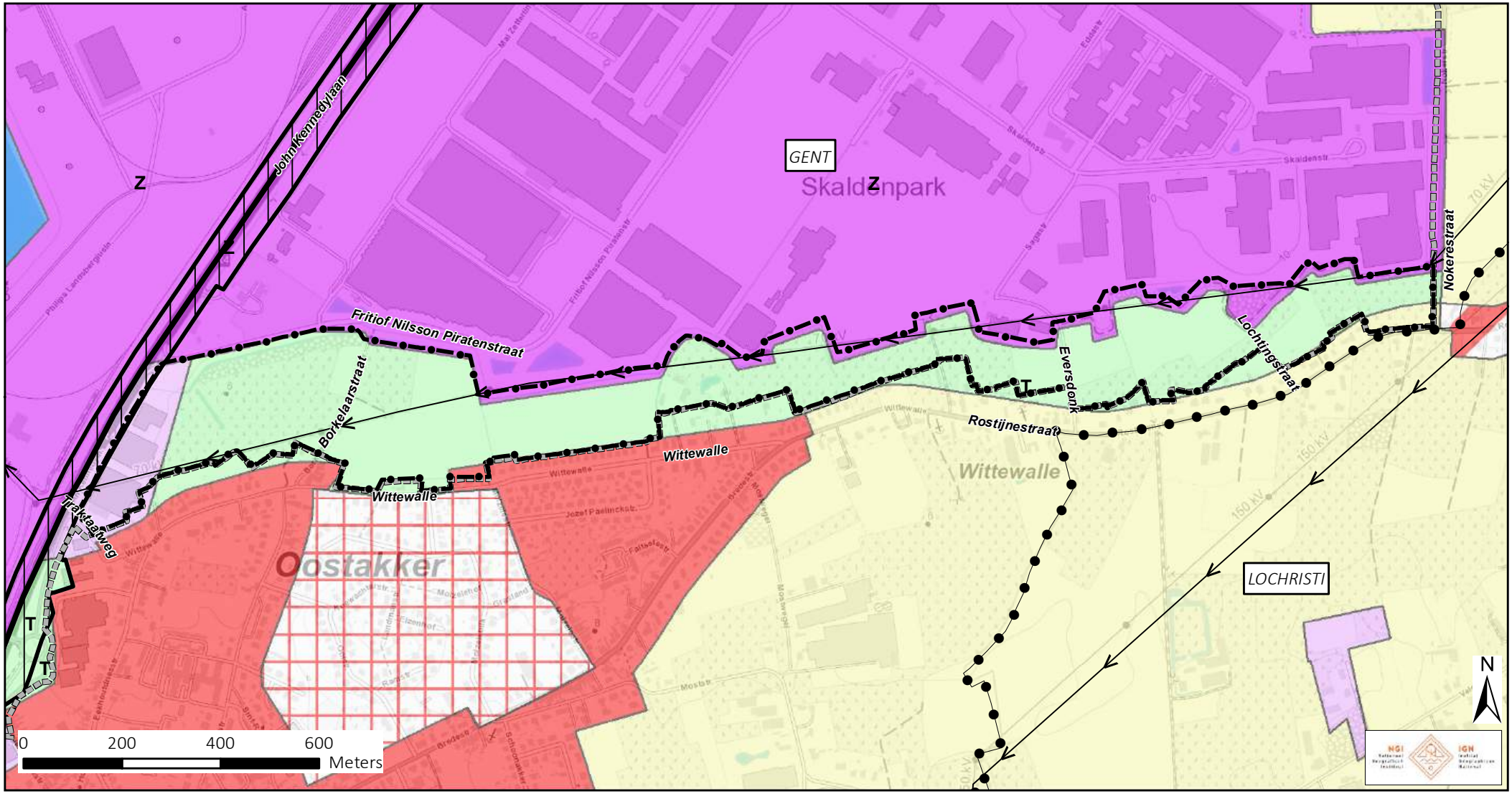
**Legende**

- Gemeentegrens
- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Afbakening Zeehavengebied Gent

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- Het voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen, Informatie Vlaanderen, toestand 04/01/2019 (Informatie Vlaanderen, 2019)
- Het Grootschalig Referentie Bestand, toestand 12/2020, Informatie Vlaanderen (2020)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 3: Gewestplan

Legende

- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent

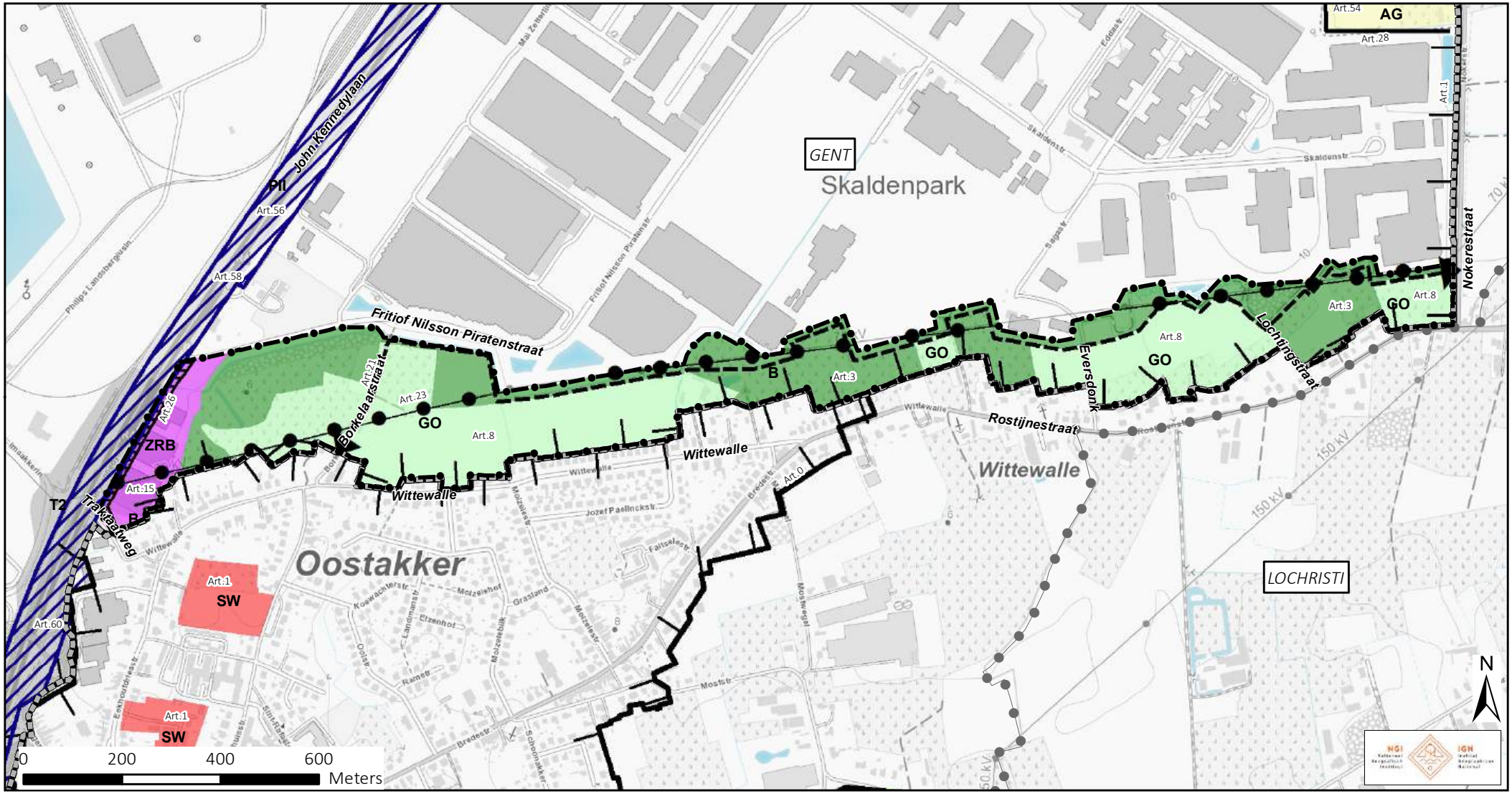
Gewestplan

- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
- 150k - bestaande hoogspanningsleidingen
- 1506 - reservatiegebieden
- 0100 - woongebieden
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0105 - woonuitbreidingsgebieden
- 0600 - bufferzones
- 0900 - agrarische gebieden
- 1044 - gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- 1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1504 - bestaande waterwegen

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- Vectoriële versie van het Gewestplan, Vlaams Planbureau voor Omgeving, bijgewerkt 14/12/2018 (Departement Omgeving, 2019)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 4: Gewestelijke RUP's

Legende

- Art.23: Hoogspanningsleiding
- Art.21: Verbinding voor langzaam verkeer
- Art.28: Verbinding voor langzaam verkeer
- Art.0: Afbakening grootstedelijk gebied Gent
- Art.1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent
- Art.56: Op te heffen reservatie- en erfdienstbaarheidgebied
- Art.26: Bouwvrije strook

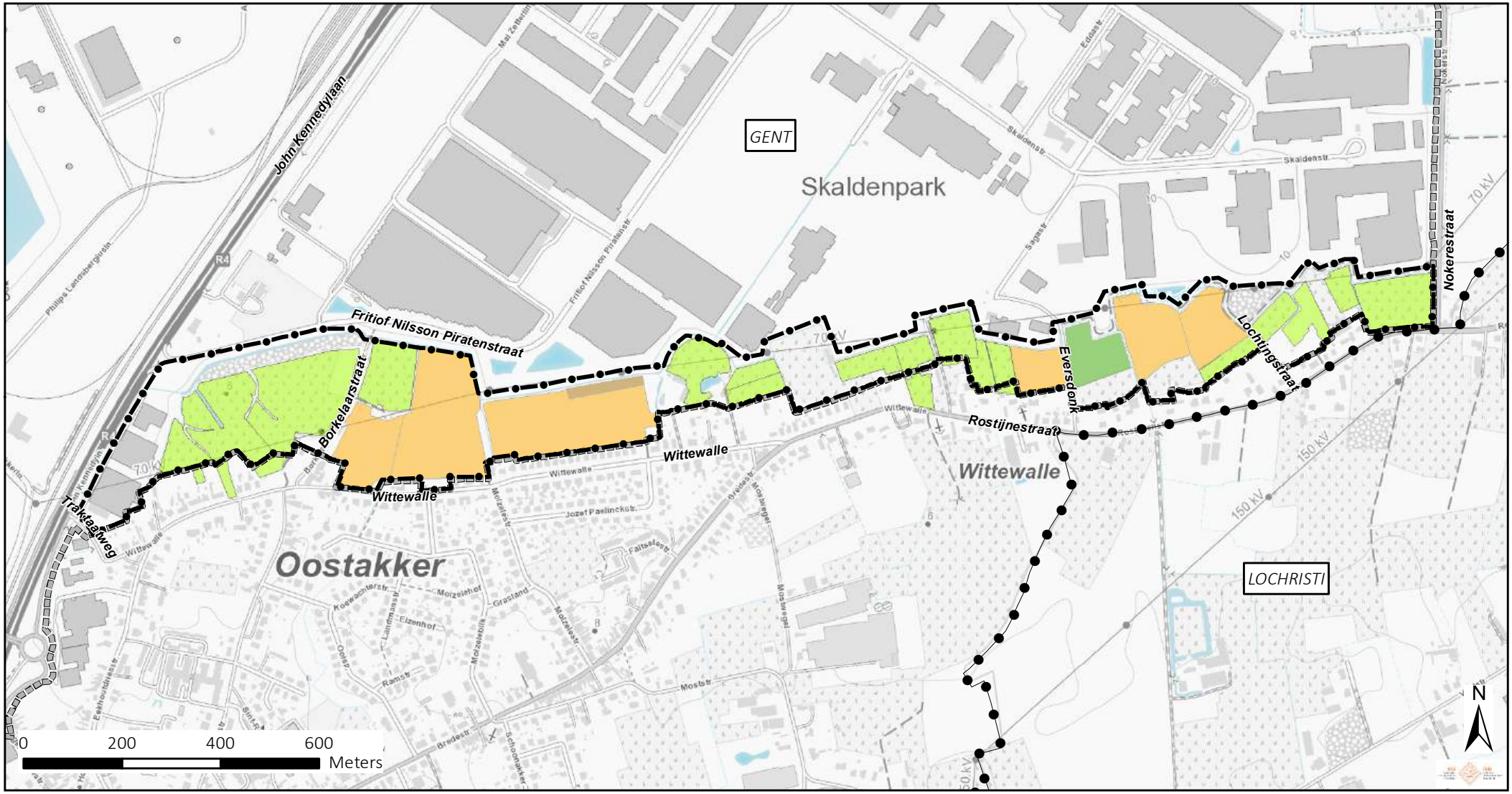
- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent

- SW Art.1: Stedelijk woongebied
- GO Art.8: Gemengd openruimtegebied-koppelingsgebied
- B Art.3: Bosgebied-koppelingsgebied
- AG Art.54: Zone voor bestaande landbouwbedrijven
- ZRB Art.15: Gebied voor zeehavenondersteunende regionale bedrijvigheid
- PII Art.58: Zone voor primaire weg II
- T2 Art.60: Zone voor knooppunt type 2 (hollands complex met overbrugging R4) op primaire weg II

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, toestand 22/09/2021, Vlaams Planbureau voor Omgeving (MercatorNet, 2021)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Legende

- grasland
- maïs
- ruwvoedergewas
- aardappelen

- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- Landbouwperceelslaag (2020), Departement Landbouw en Visserij

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 5: Ligging van de land- en tuinbouwpercelen




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 6: Hydrografie

Legende

- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

Waterlopen

- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

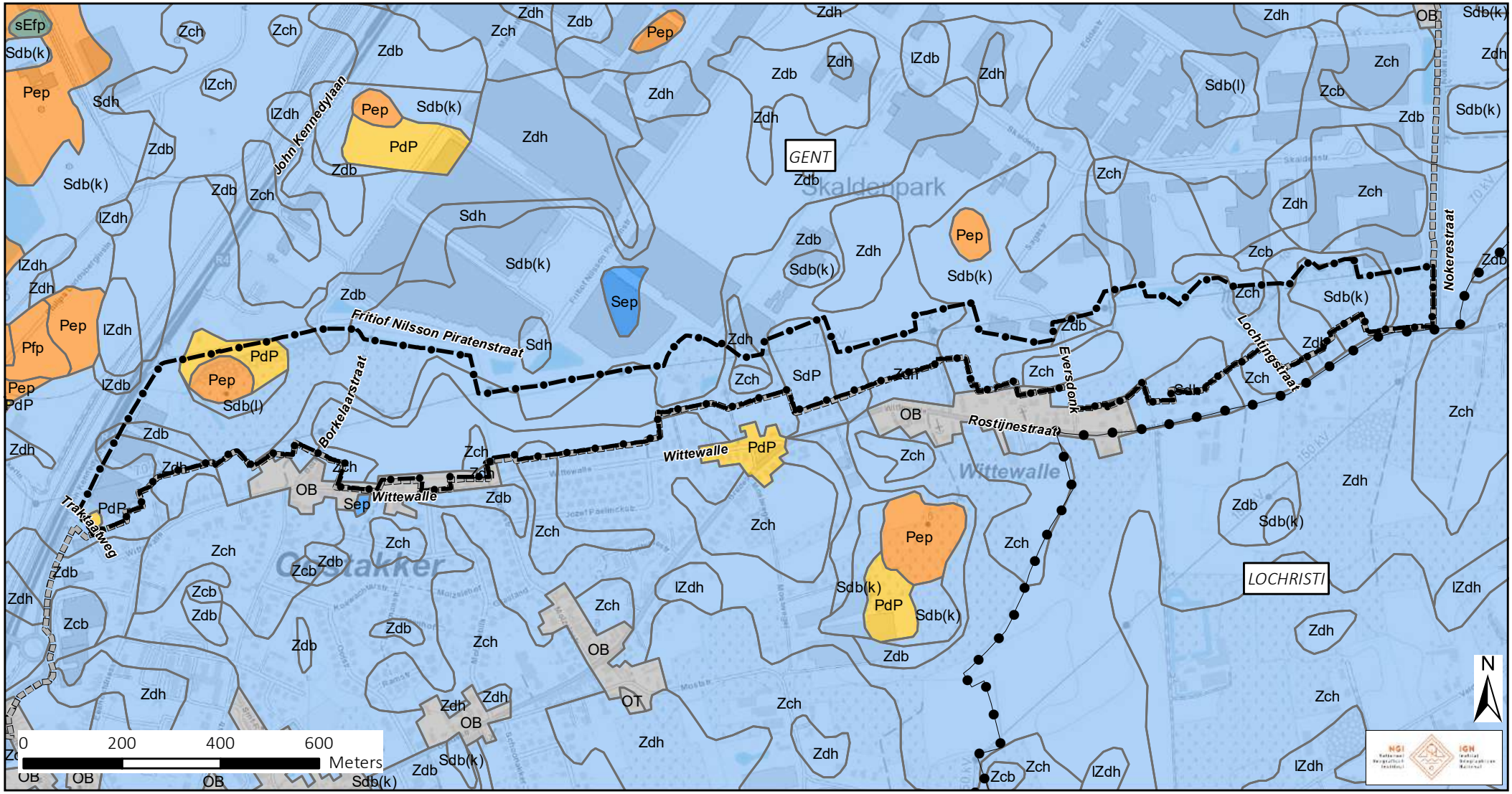
Poldergebied

- Polder Moervaart en Zuidlede

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- Vlaamse Hydrografische Atlas - Zones, toestand 04/02/2021, VMM (Informatie Vlaanderen, 2021)
- het Grootschalig Referentie Bestand, toestand 12/2020, Informatie Vlaanderen (2020)
- Grenzen van polders - Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer, 1 juni wateringen2021 (Informatie Vlaanderen, 2021)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 7: Bodemkaart

Legende

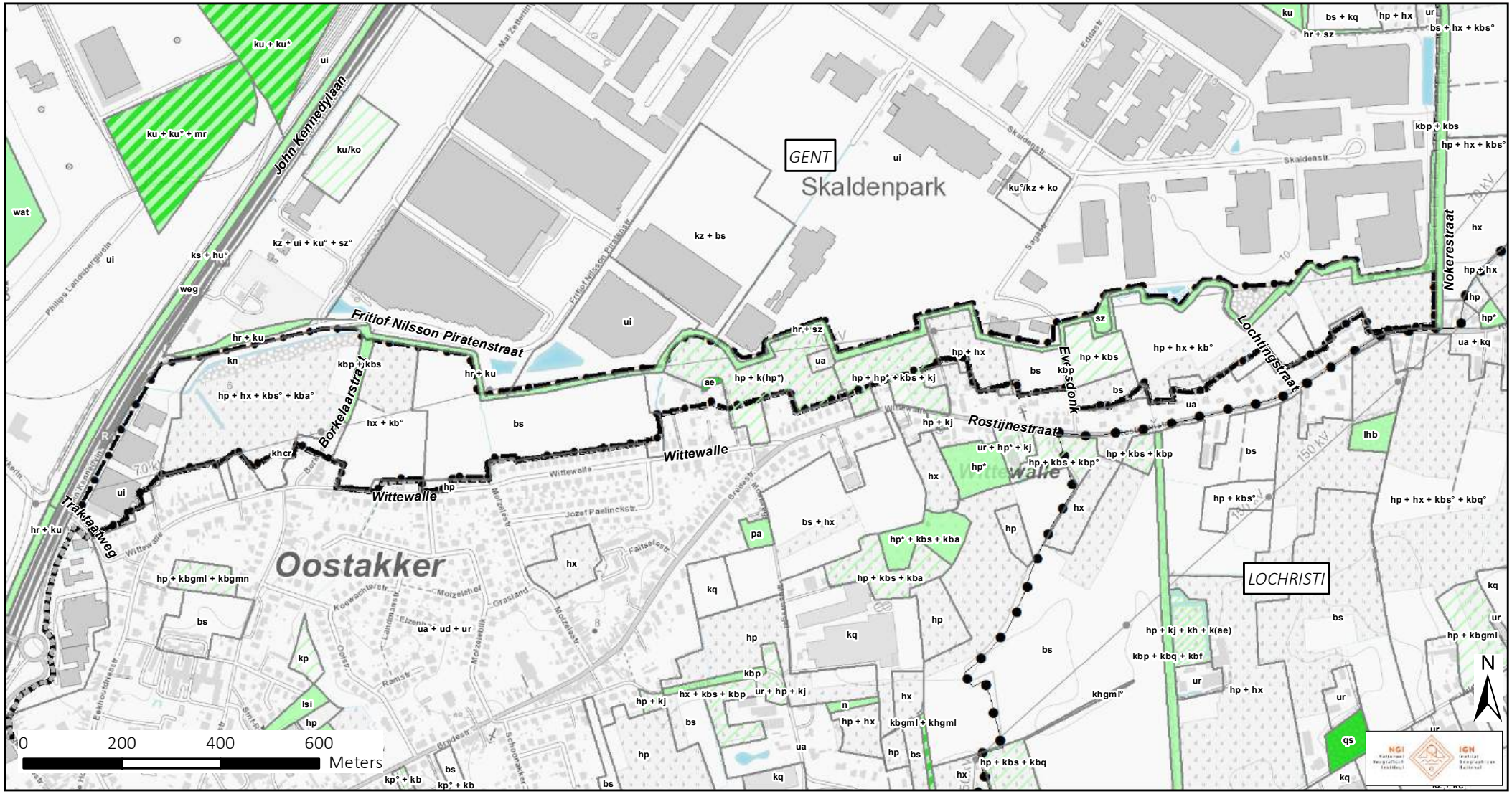
- 01. Antropogeen
- 03. Nat zand
- 04. Vochtig zand
- 09. Nat zandleem
- 10. Vochtig zandleem
- 15. Natte klei

- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- Bodemkaart 2_0, Vlaams Planbureau voor Omgeving, correcties 2017 (DOV, 2017)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 8: Biologische waarderingskaart

Legende

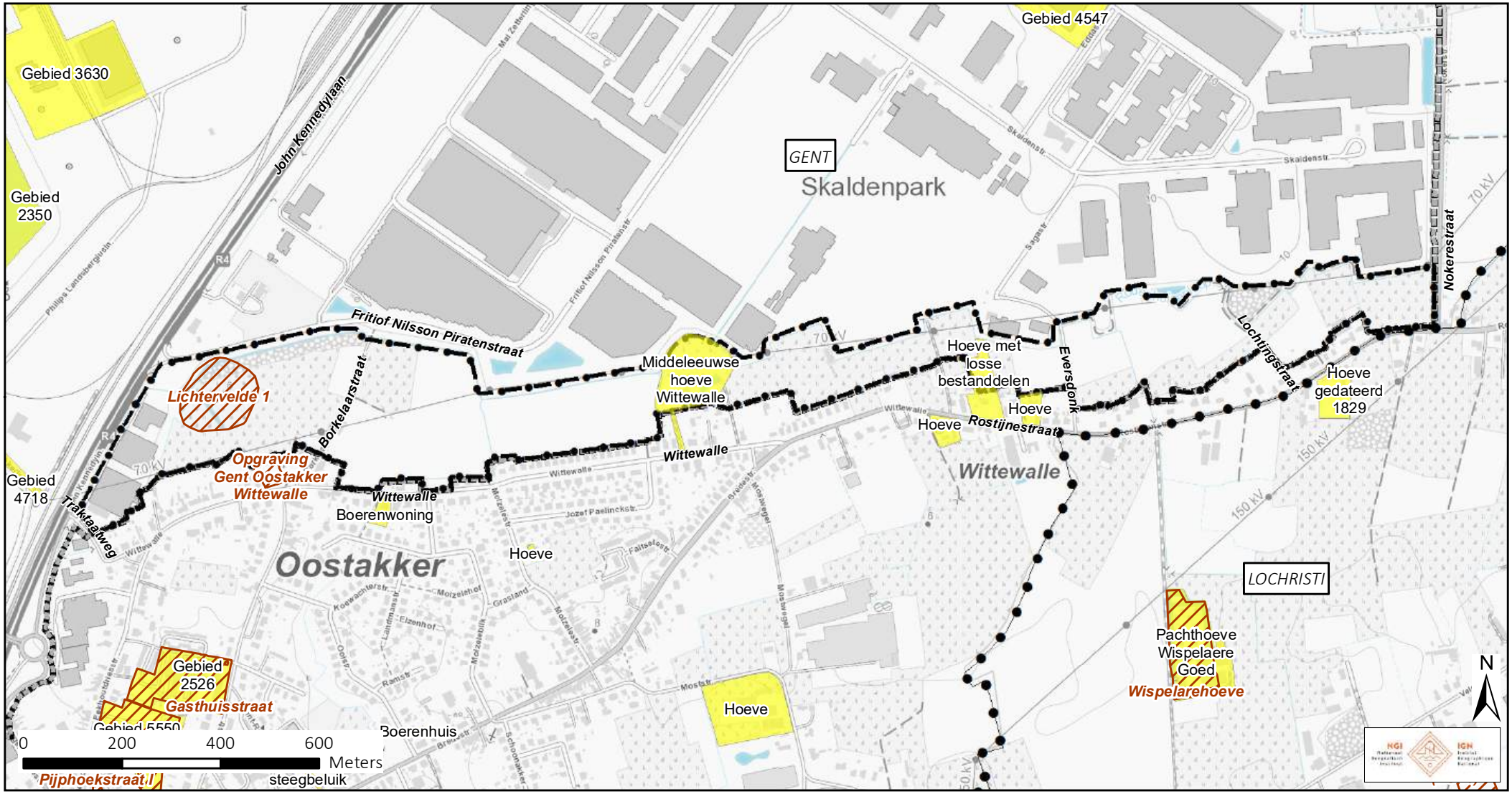
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- De Biologische Waarderingskaart en Natura 2000 Habitatkaart, versie 2, toestand december 2020, INBO (Informatie Vlaanderen, 2020)
- Het Grootschalig Referentie Bestand, toestand 12/2020, Informatie Vlaanderen (2020)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Legende

- Archeologie elementen
- Aanduidingsobjecten
- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

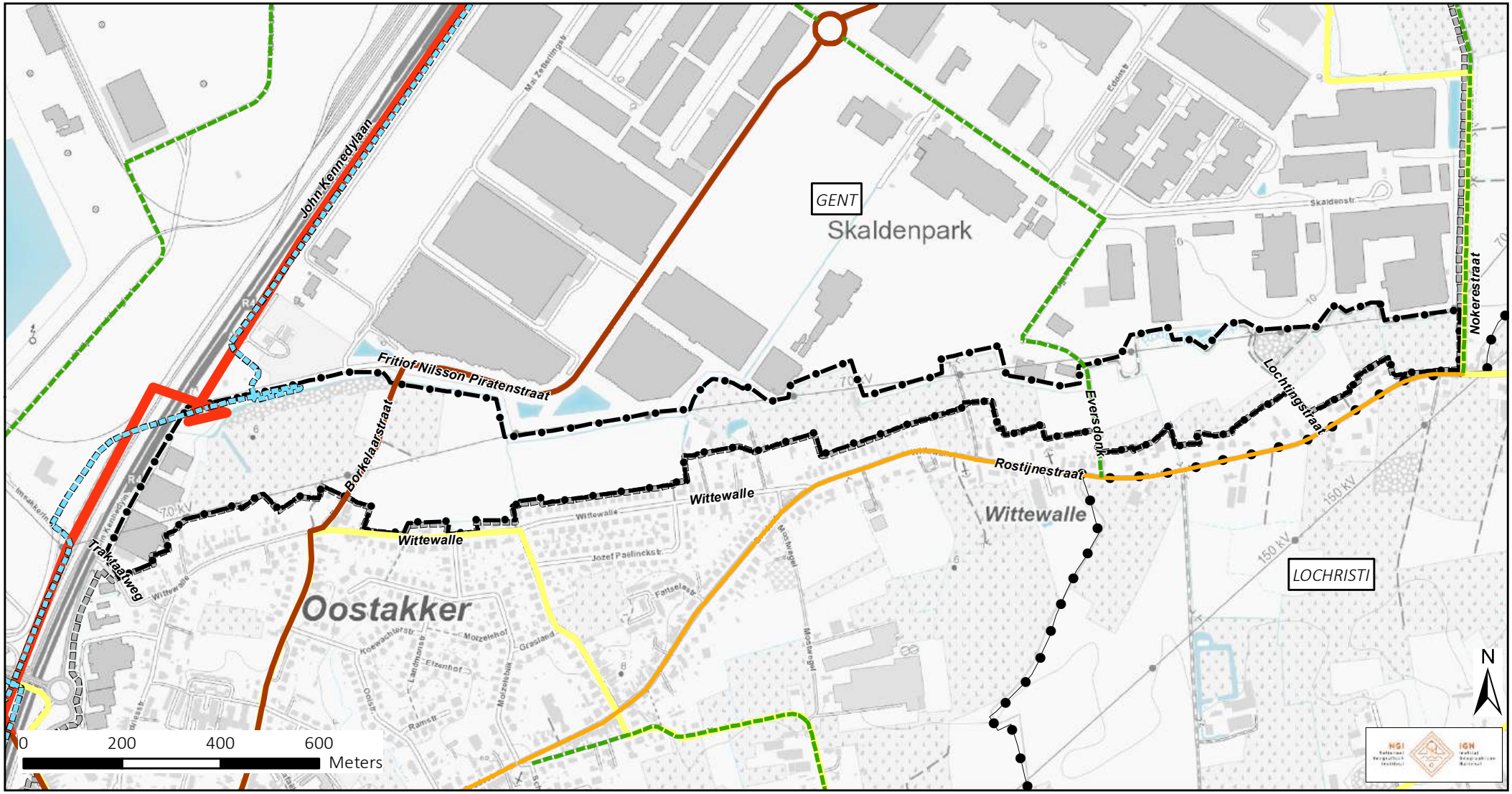
bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- Centraal Archeologische Inventaris, Agentschap Onroerend Erfgoed, toestand maart 2021 (MercatorNet, 2021)
- Verzamellaag van alle beschermde en vastgestelde erfgoed in Vlaanderen, Agentschap Onroerend Erfgoed, toestand maart 2021 (MercatorNet, 2021)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid

Eindvoorstel landinrichtingsplan

Kaart 9: Landschap en cultuurhistorie




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 10: Fietsnetwerken

Legende

- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Fietssnelwegen
- Fietsknooppuntennetwerk

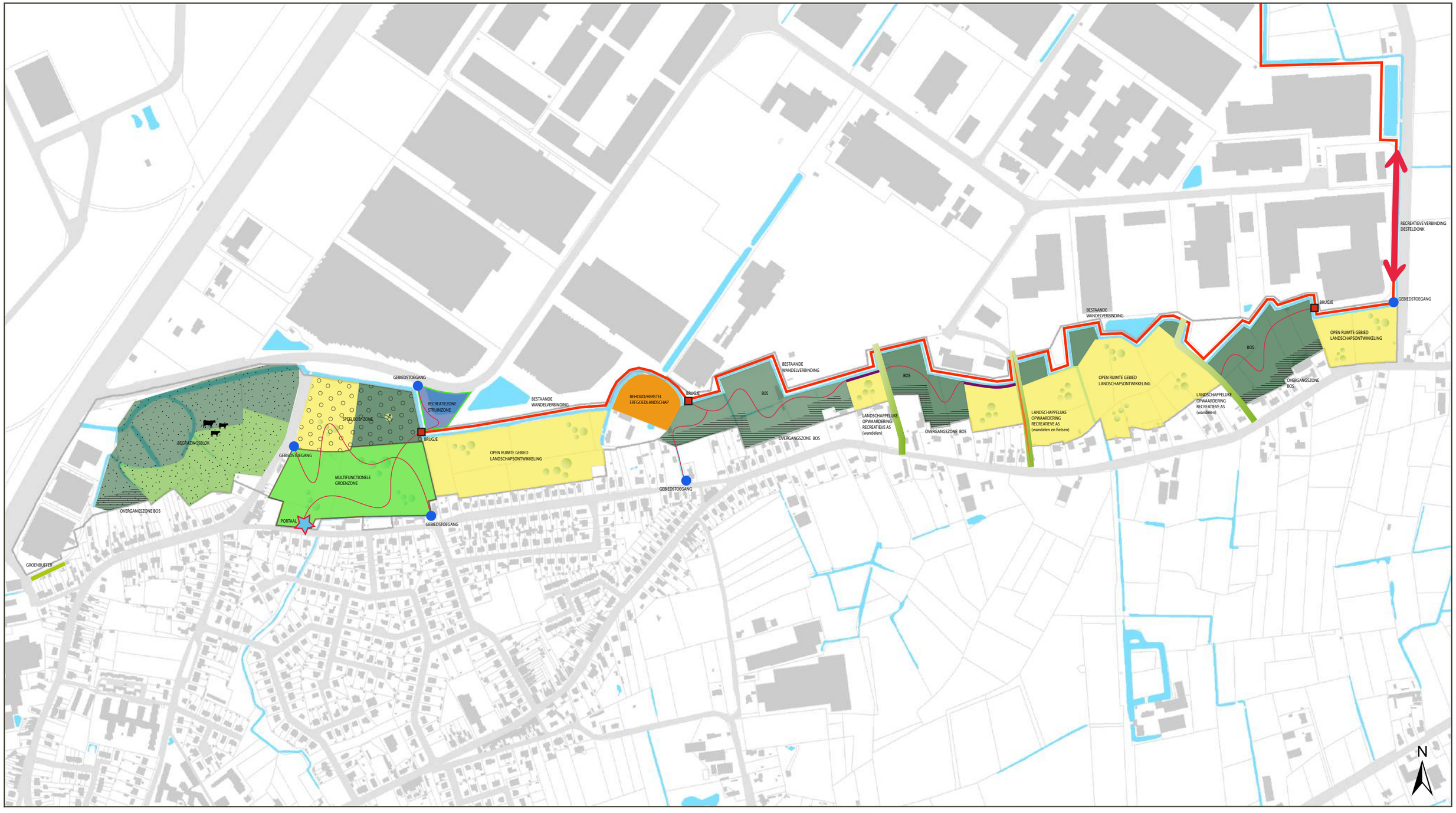
Stadregionaal fietsnetwerk Gent

- Stadsregionale fietsverbindingen
- Primaire stedelijke fietsroute
- Aanvullende stedelijke fietsroute
- Lokale fietsroute

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
- het Grootschalig Referentie Bestand, toestand 12/2020, Informatie Vlaanderen (2020)
- WFS-download, de Vlaamse recreatieve fietstrajecten, Toerisme Vlaanderen (juni 2021)
- Trajecten fietssnelwegen in Vlaanderen, toestand 05/09/2019, Vlaams-Brabant (Provincie Vlaams-Brabant, 2019)

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
KOPPELINGSGEBIED OOSTAKKER-NOORD

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 11: Inrichtingsplan

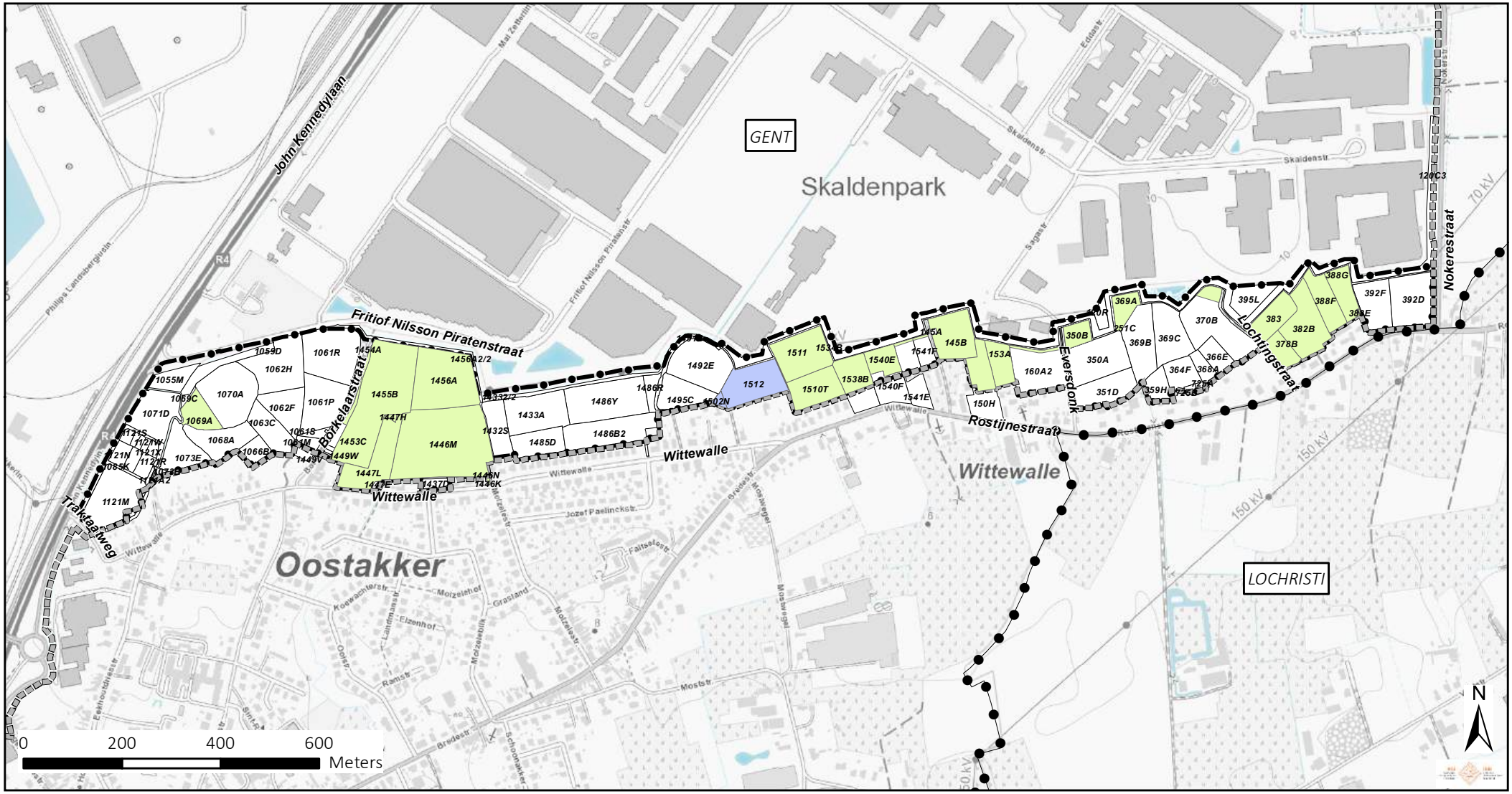
Legende

- BEGRAZINGSBLOK
- SPEELBOS/SPEELZONE
- MULTIFUNCTIONELE GROENZONE
- BOS
- BEHOUD/HERSTEL ERFGOEDLANDSCHAP
- RECREATIEZONE/STRUINZONE
- OPEN RUIMTE GEBIED + LANDSCHAPSHERSTEL
- OVERGANGSZONE BOS
- PORTAAL
- GEBIEDSTOEGANG
- BRUGJE
- BESTAANDE WANDELVERBINDING
- NIEUWE WANDELVERBINDING
- NIEUWE WANDELVERBINDING DOOR LANDBOUWGEBIED
- LANDSCHAPPELIJKE OPWAARDERING RECREATIEVE AS
- BEHOUD RECREATIEVE VERBINDING

bron:
CartoWeb- www.NGI.be

aangemaakt op: 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 12: Grondverwerving

**Legende:**

- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Koppelingsgebied Oostakker-Noord
- Kadastrale percelen

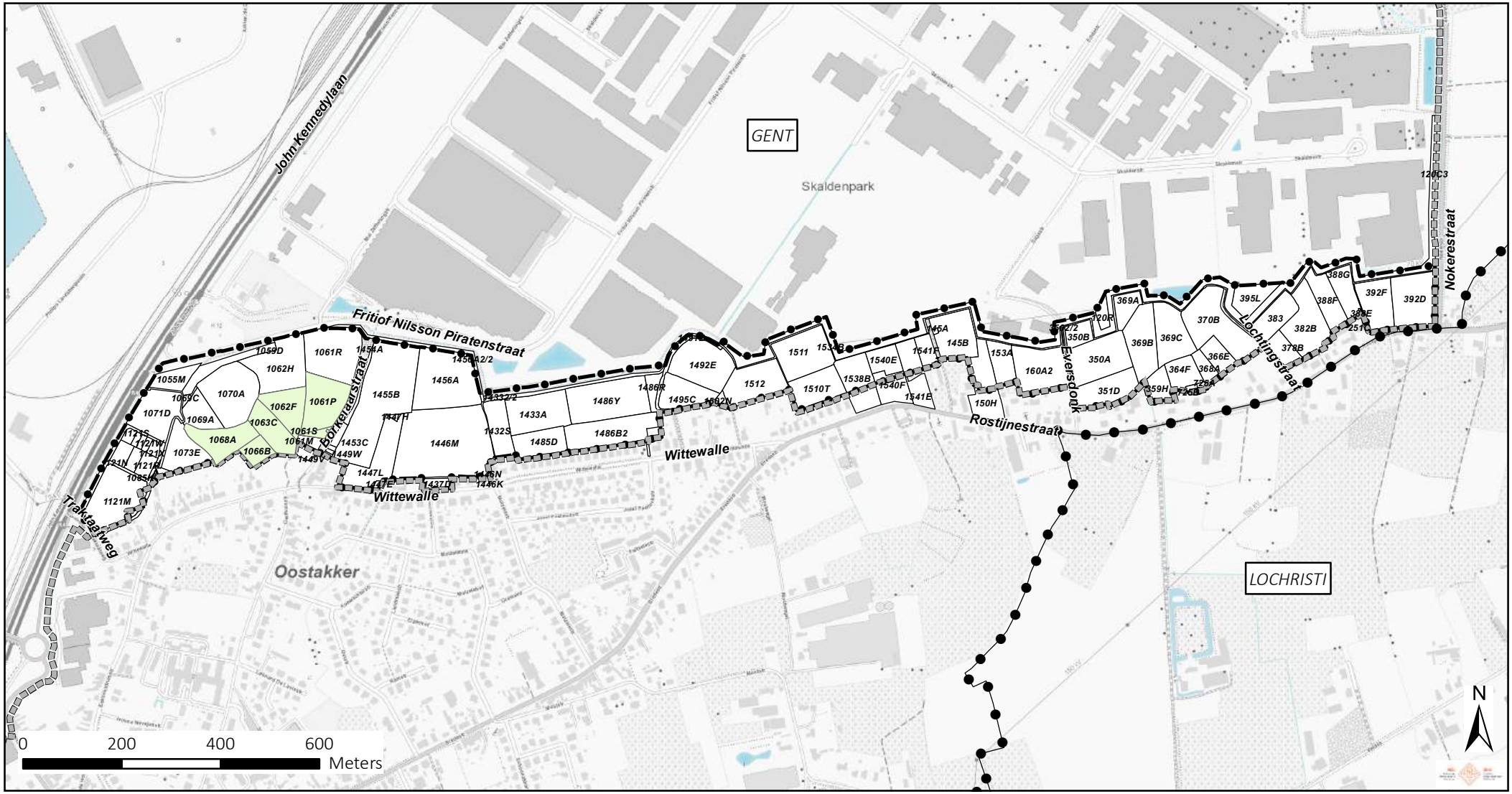
**Grondverwerving**

- Te verwerven
- Eigendom van de VLM

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be

aangemaakt op : 06/09/2022

Vlaamse overheid




LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 13: Kosteloze grondoverdracht

Over te dragen gronden North Sea Port
Gemeentegrens
Afbakening Zeehavengebied Gent
Koppelingsgebied Oostakker-Noord
Kadastrale percelen

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be

aangemaakt op :06/09/2022

Vlaamse overheid

# LIR GENTSE KANAALZONE
## Oostakker Noord

| | |
|---|---|
| Refnr. : 44813-10413 | |
| Plannr. : VLM-WEST-20221021 | |
| Datum planopmaak : 14/09/2022 | Datum opmeting : 29/06/2022 |

Nota:
- opmeting bestaande toestand dd. 29/06/2022.
- opmetingsplan Teugels D. van 10 mei 2004
- concessieplan Volvo Cars van 14 februari 2011
- atlas der waterlopen
- de oppervlakte van de erfdienstbaarheid bedraagt 2425 m²

Plan opgemaakt voor
de Vlaamse Landmaatschappij,
Regio West

Vlaamse overheid

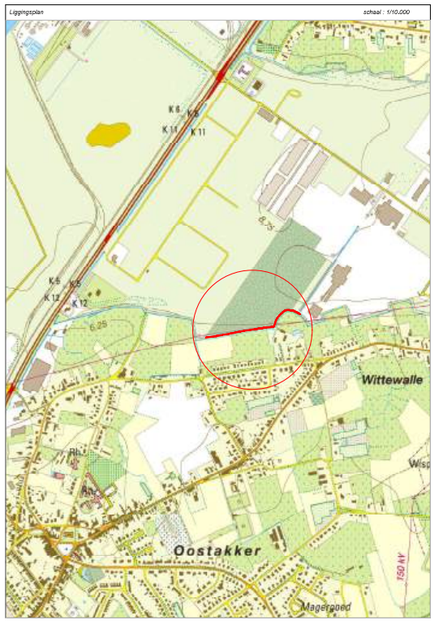
Virginie Lovelinggebouw
Koningin Maria-Hendrikaplein 70 pb75.
9000 Gent, Tel.: 09/285 44 00

Steven De Smet
Landmeter-expert, beëdigd door
de rechtbank van eerste aanleg te Gent
KAD 150018

Percelen gelegen te :

Gent, 13° Afdeling, Sectie B

Liggingplan — schaal : 1/10.000




| Coördinatentabel (in Lambert '72 (m)) | | |
|---|---|---|
| Nr | X | Y |
| 1 | 108294,57 | 200038,46 |
| 2 | 108342,87 | 200045,56 |
| 3 | 108400,63 | 200055,84 |
| 4 | 108428,80 | 200061,94 |
| 5 | 108472,05 | 200070,21 |
| 6 | 108496,81 | 200074,12 |
| 7 | 108528,74 | 200078,77 |
| 8 | 108528,86 | 200077,36 |
| 9 | 108534,53 | 200077,84 |
| 10 | 108534,38 | 200079,60 |
| 11 | 108572,17 | 200085,11 |
| 12 | 108593,65 | 200086,64 |
| 13 | 108599,87 | 200086,84 |
| 14 | 108603,50 | 200087,75 |
| 15 | 108604,81 | 200088,77 |
| 16 | 108607,40 | 200093,06 |
| 17 | 108609,07 | 200098,26 |
| 18 | 108612,87 | 200110,67 |
| 19 | 108616,01 | 200118,38 |
| 20 | 108620,06 | 200126,30 |
| 21 | 108626,29 | 200134,13 |
| 22 | 108632,61 | 200141,61 |
| 23 | 108638,78 | 200147,64 |
| 24 | 108645,57 | 200153,66 |
| 25 | 108652,02 | 200158,78 |
| 26 | 108657,84 | 200162,43 |
| 27 | 108664,04 | 200164,90 |
| 28 | 108669,73 | 200165,60 |
| 29 | 108676,01 | 200165,53 |
| 30 | 108680,79 | 200164,98 |
| 31 | 108689,52 | 200164,14 |
| 32 | 108697,32 | 200162,25 |
| 33 | 108704,92 | 200159,10 |
| 34 | 108716,30 | 200153,95 |
| 35 | 108722,02 | 200151,67 |
| 36 | 108726,30 | 200147,95 |
| 37 | 108730,39 | 200144,36 |
| 38 | 108727,52 | 200140,23 |
| 39 | 108723,01 | 200144,18 |
| 40 | 108719,38 | 200147,34 |
| 41 | 108714,34 | 200149,35 |
| 42 | 108702,93 | 200154,51 |
| 43 | 108695,76 | 200157,48 |
| 44 | 108688,69 | 200159,20 |
| 45 | 108680,27 | 200160,01 |
| 46 | 108675,70 | 200160,53 |
| 47 | 108670,01 | 200160,59 |
| 48 | 108665,29 | 200160,02 |
| 49 | 108660,11 | 200157,95 |
| 50 | 108654,91 | 200154,69 |
| 51 | 108648,78 | 200149,83 |
| 52 | 108642,19 | 200143,98 |
| 53 | 108636,28 | 200138,20 |
| 54 | 108630,16 | 200130,96 |
| 55 | 108624,28 | 200123,58 |
| 56 | 108620,56 | 200116,29 |
| 57 | 108617,59 | 200109,00 |
| 58 | 108613,84 | 200096,77 |
| 59 | 108611,98 | 200090,98 |
| 60 | 108608,61 | 200085,39 |
| 61 | 108605,74 | 200083,15 |
| 62 | 108600,56 | 200081,86 |
| 63 | 108593,91 | 200081,65 |
| 64 | 108572,71 | 200080,13 |
| 65 | 108497,56 | 200069,18 |
| 66 | 108472,91 | 200065,29 |
| 67 | 108429,80 | 200057,04 |
| 68 | 108401,60 | 200050,93 |
| 69 | 108343,67 | 200040,62 |
| 70 | 108290,66 | 200032,84 |

**LEGENDE**

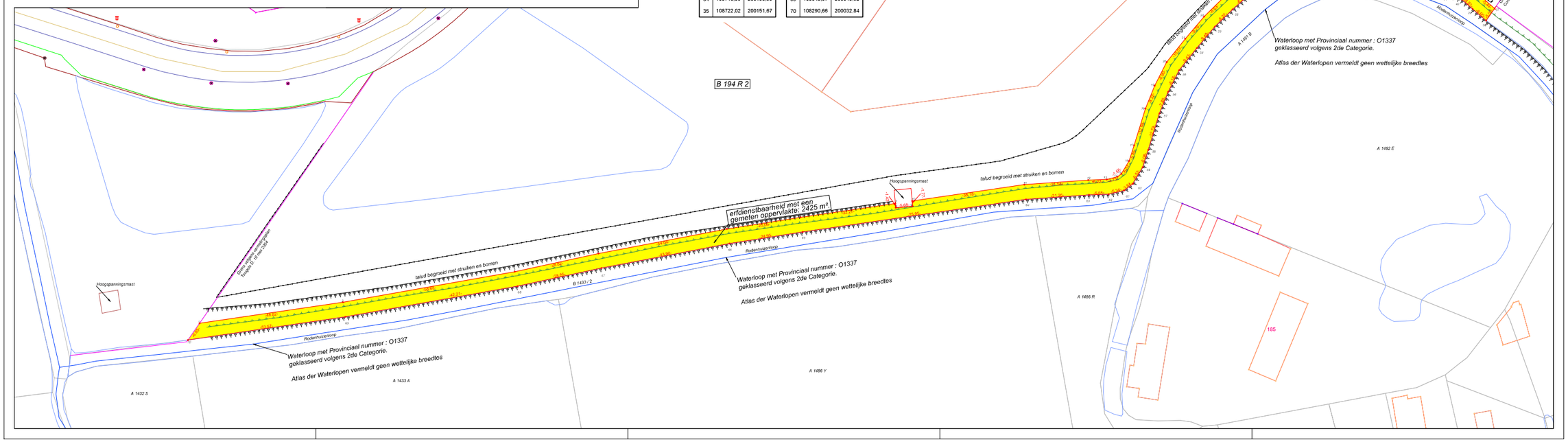
lijnvormige objecten
- afsluiting gladde draad
- insteek gracht
- onderkant talud
- niet zichtbare kadastrale grens
- grens erfdienstbaarheid
- erfdienstbaarheid

Punt objecten
- niet gematerialiseerd grenspunt
- 50.00 — afstand tussen twee grenspunten

*Grensonderzoek*

*Grens volgens punten: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,en 37: geconstrueerd op 5 meter van gemeten bovenkant talud van openbare waterloop O1337.*
*Grens volgens punten: 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, en 70: gemeten bovenkant talud van openbare waterloop met nummer O1337.*

Schaal : 1 /500



# BIJLAGEN

## BIJLAGE 1: NOTA WATERTOETSELEMENTEN

### Situering

De watertoets is bedoeld om na te gaan in hoeverre een plan, een programma of een vergunningsplichtige activiteit een schadelijk effect veroorzaakt op het watersysteem. Het is een formele verplichting voor de overheid die het plan of programma moet goedkeuren, of die een vergunning moet afleveren. Het resultaat van de watertoets wordt als een waterparagraaf opgenomen in de goedkeuring van het plan of programma of in de vergunning. De watertoets vereist van de opsteller van het plan of programma of van de initiatiefnemer van een activiteit dat van in het prille stadium van het proces wordt nagedacht over de gevolgen voor het watersysteem. Het is dus een preventief instrument.

Een schadelijk effect is volgens het decreet Integraal waterbeheer (IWB) “ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van het watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeg gebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.”
De watertoets van de geplande werken gebeurt op basis van de nadere regels die werden vastgesteld bij Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en dit aan de hand van de internettool ‘watertoetsinstrument’ (zie www.watertoets.be). Dit instrument is enkel van toepassing voor vergunningen. Hoewel dit watertoetsinstrument dus later in het project zal gebeuren op basis van de technische plannen van de specifieke uitvoeringsdossiers, wordt op dit niveau (niveau van het landinrichtingsplan) reeds rekening gehouden met de mogelijke impact op het watersysteem.
Via de onderstaande effectenbeoordeling (zie §2) wordt nagegaan of er door (de uitvoering van de maatregelen uit) het landinrichtingsplan geen schadelijke effecten kunnen verwacht worden op het watersysteem.

### Effectbeoordeling

In onderstaande effectbeoordeling wordt voor de relevante maatregelen het effect op het watersysteem kwalitatief beoordeeld op basis van mogelijke effecten binnen één van de volgende effectgroepen:

- ***(1)*** afstromingsgedrag van hemelwater (verminderen/vermeerderen infiltratie);
- ***(2)*** afvoergedrag en overstromingsregime oppervlaktewater (ruimte voor water);
- ***(3)*** grondwaterstromingspatroon (bv. wijzigingen t.g.v. bemalingen);
- ***(4)*** structuurkwaliteit waterlopen (en eventuele machtigingen);
- **(5)** waterkwaliteit.

Indien de effectgroep niet relevant is voor de betreffende maatregelen, wordt dit ook zo vermeld. Voor de gedetailleerde omschrijving van de maatregel wordt er verwezen naar het rapport. Verder wordt er ter duiding

ook verwezen naar kaart 6 (Hydrografie) uit het rapport, waarin de ligging van de (onbevaarbare) waterlopen wordt weergegeven.

| relevante effectgroepen | van toepassing op | beoordeling |
|---|---|---|
| Afstromingsgedrag van hemelwater (verminderen/vermeerderen infiltratie) | ▪ realisatie bos- en groenstructuur (maatregelen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2 en 3.1)<br>▪ realisatie recreatieve infrastructuur (maatregelen 3.1 en 3.2) | De aanleg van enkele wandelpaden leidt tot een beperkte bijkomende verharding. De impact hiervan is echter niet significant, mede doordat afstromend water lokaal kan infiltreren. De paden zullen bovendien worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. De maatregelen zullen niet zorgen voor een significante verhoging van het afstromend water. Anderzijds zal door het verhogen van de hydrologische ruwheid van het gebied (door de omzetting van akker naar park en bos) de hoeveelheid afstromend water verminderen en zal het drainagewater zoveel mogelijk lokaal worden geïnfiltrerd in het gebied. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten aanzien van hoeveelheden van afstromend water uit het projectgebied. |
| Afvoergedrag en overstromingsregime oppervlatewater (ruimte voor water) | ▪ realisatie bos- en groenstructuur (maatregelen 2.1 en 3.1) | Het project creeërt extra buffercapacteit door de aanleg van wadi's en het lokaal afgraven van oeverzones. Er wordt dus bijkomende ruimte voor water gereakiseerd. |
| Grondwaterstromingspatroon | ▪ niet van toepassing | |
| Structuurkwaliteit waterlopen (en eventuele machtigingen) | ▪ realisatie bos- en groenstructuur (maatregelen 2.1 en 3.1 | De lokale natuurtechnische oeverinrichting verhoogt de structuurkwaliteit van de gracht t.h.v. de Borkelaarstraat. |
| Wijziging kwaliteit grond- en oppervlaktewater | ▪ realisatie bos- en groenstructuur (maatregelen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1 en 3.1) | Door de omzetting van een groot deel landbouwgrond naar bosgebied en een park- en groenzone wordt een positief effect op de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. Het is de bedoeling dat pesticidengebruik bij beheer niet wordt toegelaten.<br>De natuurtechnische oeverinrichting en de daarmee gepaard gaande rietontwikkeling zal de waterkwaliteit enkel gunstig beïnvloeden. |

## Conclusie

Het landinrichtingsplan Oostakker-Noord bevat maatregelen met relevante effecten op het watersysteem. De maatregelen die vallen onder de realisatie van de bos- en groenstructuur hebben relevante positieve effecten op het watersysteem.

Uit bovenstaande effectbeoordeling kan dus besloten worden dat er geen schadelijke effecten op het watersysteem te verwachten zijn. Het project heeft een positieve impact op het watersysteem.

# BIJLAGE 2: VERWERKING ADVIESPROCEDURE EN OPENBAAR ONDERZOEK

## Situering

In artikel 3.3.1.2. van het uitvoeringsbesluit landinrichting wordt bepaald:

*Het ontwerp landinrichtingsplan wordt door het agentschap bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van elke gemeente waarop het landinrichtingsplan betrekking heeft, en aan de deputatie van elke provincie waarop het landinrichtingsplan betrekking heeft.*

*Het college van burgemeester en schepenen organiseert het openbaar onderzoek over het ontwerp landinrichtingsplan.*

*Het ontwerp landinrichtingsplan wordt gedurende dertig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis. Gedurende die termijn kan eenieder zijn opmerkingen en bezwaren over het ontwerp landinrichtingsplan indienen bij het college van burgemeester en schepenen of bij het personeelslid dat door het college van burgemeester en schepenen is aangewezen.*

*Binnen een termijn van drie maanden nadat het college van burgemeester en schepenen het ontwerp landinrichtingsplan heeft ontvangen, bezorgt het college de opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek, aan het agentschap.*

*Het agentschap kan het ontwerp landinrichtingsplan aanpassen op basis van de opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.*

In artikel 3.3.1.3 van het uitvoeringsbesluit landinrichting wordt bepaald:

*§ 1. Het college van burgemeester en schepenen van elke gemeente waarop het ontwerp landinrichtingsplan betrekking heeft, en de deputatie van elke provincie waarop het ontwerp landinrichtingsplan betrekking heeft, kunnen advies verlenen aan het agentschap over het ontwerp landinrichtingsplan.*

*Het advies wordt gegeven binnen een termijn van drie maanden na de ontvangst van het ontwerp landinrichtingsplan door het college van burgemeester en schepenen of door de deputatie. Als binnen die termijn geen advies is verleend, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.*

*§ 2. Het agentschap kan op basis van de adviezen, vermeld in paragraaf 1, het ontwerp landinrichtingsplan aanpassen. Het agentschap kan het ontwerp landinrichtingsplan alleen aanpassen nadat het voorstel tot aanpassing is voorgelegd aan de planbegeleidingsgroep.*

Conform deze bepalingen is het door de planbegeleidingsgroep op 10 maart 2022 goedgekeurd ontwerp landinrichtingsplan Oostakker-Noord op 25/03/2022 bezorgd aan de stad Gent en de provincie Oost-Vlaanderen. De stad heeft een openbaar onderzoek georganiseerd van 19/04/2022 tot en met 18/05/2022.

## Bezwaarbehandeling

Tijdens het openbaar onderzoek van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord werden 3 opmerkingen/bezwaren ontvangen.

| Nr | Omschrijving ontvangen bezwaar of opmerking | Voorstel van behandeling bezwaar of opmerking |
|---|---|---|
| 1 | Opmerking over de vergoeding van de grondverwerving: de vergoeding van het perceel grond zou evenredig moeten zijn om eenzelfde oppervlakte terug te kunnen kopen hier in de streek. | De grondverwerving volgt de procedure van het onteigeningsdecreet.<br>Om de onteigeningsvergoeding in het kader van een onteigeningsprocedure te bepalen, wordt algemeen uitgegaan van het principe dat de onteigende zich door de onteigening niet mag verrijken, noch verarmen. Hij moet door middel van de onteigeningsvergoeding in staat zijn zich een gelijkwaardig goed te verschaffen en de mogelijkheid bezitten zich te herstellen in een toestand alsof de onteigening niet plaatsgevonden heeft. |
| 2 | Bezwaar tegen bebossen en publiek toegankelijk maken van perceel dat momenteel als tuin gebruikt wordt. Dit omwille van inbreuk op privacy en rust en te weinig afstand tussen de woning en tuin en de voorziene publiek toegankelijke ruimte. Betrokkene wenst het perceel in eigendom te behouden en verder te kunnen gebruiken als tuin. | Het betreffende perceel heeft een bosbestemming in het GRUP. Het ontwerp landinrichtingsplan heeft de grens van de bosbestemming overgenomen om de minimaal vereiste bosbuffer t.o.v. het bedrijventerrein te kunnen realiseren. De bosbuffer realiseert hierbij een dubbel doel met name het bufferen van de industrie en anderzijds het realiseren van de bebossingsdoelen (Vlaamse en Gentse beleidsdoelstelling om meer bos aan te planten).<br><br>Het landinrichtingsplan kiest ervoor om de percelen in bosgebied te verwerven, gezien dit de effectieve garantie biedt dat het bos uniform gerealiseerd, duurzaam beheerd en publiek toegankelijk wordt.<br><br>Bij de inrichting van de bossen wordt rekening gehouden met de zones dichtbij tuinen/woningen, waarbij eerst een open overgangszone met een maximale breedte van 15m ingericht wordt. Deze overgangszone wordt niet bebost en is niet publiek toegankelijk. Na de overgangszone wordt een bosrand met lagere beplanting gecreëerd (indien er voldoende ruimte beschikbaar is). De te |

| | | |
|---|---|---|
| | | verwerven en te bebossen terreinen liggen aan de noordzijde van de woningen, dus schaduw zal steeds zeer beperkt zijn. |
| 3 | - Bezwaar tegen inname landbouwgrond voor aanleg groenscherm d.m.v. bebossing: betrokkene vindt de inname om te herbestemmen als groenscherm overbodig, aangezien er een groenscherm is gerealiseerd op het aanpalende industrieterrein. De betrokkene is wel bereid om op de berm langs de afwateringsgracht bomen te planten die als bijkomend groenscherm kunnen fungeren.<br><br>- Bezwaar tegen inname landbouwgrond en vrees voor zwerfvuil langs nieuwe wandelverbinding. De betrokkene stelt als alternatief voor om te werken met een wandelbrug i.p.v. de verwerving van een strook landbouwgrond. | Het betreffende perceel heeft een bosbestemming. Het ontwerp landinrichtingsplan heeft de bestemmingsperimeter van het GRUP overgenomen teneinde de minimaal vereiste bosbuffer t.o.v. het bedrijventerrein te kunnen realiseren. De bosbuffer realiseert een dubbel doel met name het bufferen van de industrie en anderzijds het realiseren van de bebossingsdoelen. Dit is niet enkel nodig als visuele buffer naar het Skaldenpark, maar dient ook om de algemene beleidsdoelstelling om meer bos aan te planten (zowel op Vlaams niveau als in Gent). Het aanplanten van bomenrijen volstaat niet om de bosdoelstellingen te realiseren.<br><br>De realisatie van het grazig wandelpad aan de zuidzijde van de gracht op de beheerstrook van de waterloop is kostenefficiënter en optimaler i.f.v. het beheer van de waterloop.<br>Het feit dat men afval kan gooien vanop het pad in de aangrenzende weilanden, is geen afdoende argument om het pad niet te voorzien (want anders kan men nergens nog paden aanleggen). De Stad Gent voert samen met IVAGO effectief een beleid om zwerfvuil maximaal te ontraden met bijhorende acties.<br>Ten slotte zijn er nu al enkele landbouwkundige beperkingen langs waterlopen:<br>- Op de eerste 5 meter langs een waterloop geldt een bemestingsverbod;<br>- De eerste meter langs een waterloop is teeltvrije zone |

## Adviezen

Bestendige deputatie provincie Oost-Vlaanderen: geen advies verleend

Advies van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Gent dd. 23/06/2022

| Nr | Omschrijving ontvangen bezwaar of opmerking | Voorstel van behandeling bezwaar of opmerking |
|---|---|---|
| 1 | Maatregel optimalisatie verkeersveiligheid:<br>P40/73 en p67/73<br>“Ter hoogte van gevaarlijke knooppunten wordt herinrichting van de bestaande weg ifv verkeers-veiligheid voorzien.”<br>De voorgestelde wegversmallingen en gesugge-reerde aanplant zijn te concreet.<br>Eerder werd al aangegeven dat een deel van Wit-tewalle recent is heraangelegd en we hier bijge-volg niet graag opnieuw ingrijpen.<br>Daarom enkel stellen dat “Nabij het portaal in de recent heraangelegde wegenis zal onderzocht worden of het aanbrengen van veiligheidsmaatre-gelen nodig is en zo ja, welke kleine ingrepen eventueel kunnen uitgevoerd worden.”<br>“In het nog niet aangelegde deel van Wittewalle en de Rostijnestraat zal ter hoogte van de ge-biedstoegangen bij de heraanleg (op middellange termijn gepland) uiteraard de nodige aandacht zijn voor verkeersveiligheid en zal met deze toe-gangen rekening gehouden worden.”<br>Ter hoogte van de Rostijnestraat / Nokerstraat wordt een fietspad of fietssuggestiestrook gesug-gereerd. Ondertussen is voor Desteldonk (ten noorden van het plangebied) een eerste vooront-werp uitgewerkt en hierin is duidelijk geworden dat binnen het huidige profiel van de Nokerstraat het onmogelijk is om fietspaden aan te leggen. Deze zinnen die hiernaar verwijzen, dienen dan ook geschrapt te worden.<br>P67/73 “ … zullen verkeersremmende maatrege-len worden genomen door Stad Gent.” Dit is niet zeker en zal eerst onderzocht worden (evaluatie noodzakelijkheid + indien nodig zal timing en wijze van maatregelen worden bepaald). | Het landinrichtingsplan werd in die zin aangepast |
| 2 | Financiering grondverwerving: | Het landinrichtingsplan werd in die zin aangepast |

| | | |
|---|---|---|
| | Het budget voor grondverwerving ifv stadsgerichte landbouw wordt geschrapt.<br>De VLM investeert hun hierdoor vrijgekomen budget extra voor grondverwerving multifunctionele groenzone/speelzone, waardoor het budget dat de Stad Gent hiervoor moet voorzien daalt van 142.500 euro naar 65.550 euro (van 25% naar 11,5%). Door deze wijziging is er een totale 'besparing' van 153.900 euro tov het huidige ontwerpvoorstel Landinrichtingsproject Oostakker Noord dat ter advisering voorligt (675.740,88 euro naar 521.840,88 euro).<br>Dat de stad alsnog een deel betaalt voor verwerving van de multifunctionele groenzone/speelzone is niet vreemd omdat het hier gaat om een inrichtingsvoorstel in een zone die niet als 'park' bestemd was (en dus niet een essentiële zone, die altijd wel volledig wordt bekostigd door de Vlaamse overheid).<br>Door deze wijziging van financieren voorziet de Stad Gent zijn aandeel van financiering om zo de realisatie van het laatste koppelingsgebied in Gent (2,5 ha groot) aan te vatten en te finaliseren. | |
| 3 | Voorstel bespreking bezwaren van derden:<br>Met betrekking tot de vraag omtrent correcte vergoeding voor een te verwerven/onteigenen perceel wordt verwezen naar de VLM, gezien de Stad Gent de verwervingen niet zal verrichten.<br>De Stad Gent staat achter het verwerven van de percelen gelegen in bosgebied, gezien dit de effectieve garantie biedt dat het bos gerealiseerd wordt. Bij de keuze van de te bebossen terreinen is men vertrokken vanuit de bestemming (bosgebied volgens het RUP koppelingsgebied Oostakker-Noord wordt verworven en als bos aangelegd). De bossen zijn nodig om een voldoende brede bosbuffer te realiseren. Dit is niet enkel nodig als visuele buffer naar het Skaldenpark, maar dient ook om de algemene beleidsdoelstelling om meer bos aan te planten (zowel in Vlaanderen als in Gent). Het aanplanten van bomenrijen volstaat niet om de bosdoelstellingen te realiseren. | Zie hoger onder paragraaf 10.2.2 |

| | | |
|---|---|---|
| | Bij de inrichting van de bossen wordt rekening gehouden met de zones dicht bij tuinen/woningen, waarbij eerst een lagere bosrand wordt gecreëerd. De te verwerven en te bebossen terreinen liggen aan de noordzijde van de woningen, dus schaduw zal steeds zeer beperkt zijn.<br>Op twee plaatsen wordt een smalle strook van 5 m breed verworven om een extra wandelverbinding te creëren, waarbij men minder over hetzelfde pad (aan de noordzijde) heen en terug moet wandelen. Het feit dat men afval kan gooien vanop het pad in de aangrenzende weilanden, is geen afdoende argument om het pad niet te voorzien (want anders kan men nergens nog paden aanleggen). De Stad Gent voert samen met IVAGO effectief een beleid om zwerfvuil maximaal te ontraden met bijhorende acties. | |


Vlaamse
overheid