



Vlaanderen
is open ruimte

Landinrichtingsproject

Gentse Kanaalzone

Koppelingsgebieden – fase 2

Oostakker - Noord

Eindvoorstel Landinrichtingsplan

Regio West -oktober 2022

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
Wouter Pattyn, projectmedewerker landschap en ontwerp
Bert Barla, projectmedewerker procesbegeleiding
Kathleen Van Belle, projectmedewerker ecologie
Evelyne Goemaere, projectmedewerker landbouw
Korneel Gheysen, projectmedewerker archeologie
Jessica De Groote, projectmedewerker grondzaken

liesbeth.vincent@vlm.be
wouter.pattyn@vlm.be
bert.barla@vlm.be
kathleen.vanbelle@vlm.be
evelyne.goemaere@vlm.be
korneel.gheyesen@vlm.be
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, KOPPELINGS- GEBIEDEN FASE 2

In het hierboven geschetste kader kreeg de Vlaamse Landmaatschappij met het besluit van de Vlaamse Rege-
ring van 20 juli 2012 impliciet de opdracht om landinrichtingsplannen uit te werken voor het landinrichtings-
project 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 erfdiensbaarheid 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 terreinbeheerders (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 bijgesteld.

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 Oostaker) 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 langsracht 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 categorie (BHA 540), we noemen deze in dit project de 'langsracht 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 gedeponeed binnen de 5m brede beheerstrook langs de waterloop.

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

2.2.3 Natuur

Kaart 8

2.2.4 Landbouw

Kaart 5

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.

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 abdihoeve. 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 percelingsstructuur, 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 langsracht 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 Destel-donk-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 landbouwonstluitingsweg. 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 laag dynamische 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 ($\pm 1,5$ 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 langsracht 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: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewestelijke verordening hemelwater ▪ Gewestelijke verordening voetgangersverkeer ▪ Algemeen Bouwreglement Stad Gent
▪ Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen	☒	Relevant voor de uitvoering van vergunningsplichtige werken

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 Landschapsfonds Gentse Kanaalzone
ONROEREND ERFGOED		
Onroerend Erfgoeddecreet		

		Het project omvat MER-screeningsplichtige activiteiten (MER-besluit van 10 dec 2004; bijlage III)
MOBILITEIT		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mobiliteitsplannen en projecten 	☒	Volgende plannen en projecten zijn relevant voor het projectgebied: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadsregionaal fietsnetwerk Gent ▪ Raamplan Fiets Gentse Kanaalzone ▪ Project R4W
KLIMAAT		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klimaatbeleidsplannen 	☒	Het Klimaatadaptatieplan Gent 2020-2025 stelt onder meer volgende relevante algemene adaptatieprincipes voorop: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aanleg van groenvoorzieningen ▪ Herstel van watersystemen ▪ Hergebruik of infiltratie van regenwater ▪ Verminderen van verharding
OVERIGE RELEVANTE RANDVOORWAARDEN		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recht van voorkoop 	☒	Recht van voorkoop zeehavens ten voordele van North Sea Port (Havenbedrijf Gent) binnen de afbakening van het zeehavengebied
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aanwezigheid van leidingen 	☒	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoogspanningsleiding: randvoorwaarden naar beplantingen ▪ 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.

hypothese van gewenste ruimtelijke structuur kanaalzone

provincie oost-vlaanderen - project gentse kanaalzone - kaart 7



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 koppelingengebieden.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2 (2012)

Op kaart 4 worden de ruimtelijke bestemmingen van het koppelingengebied Oostakker-Noord en haar directe omgeving weergegeven.

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

- **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 volkstuinten 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.

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

2.3.8 Mobiliteit

Stadsregionaal Fietsnetwerk Gent (2018)

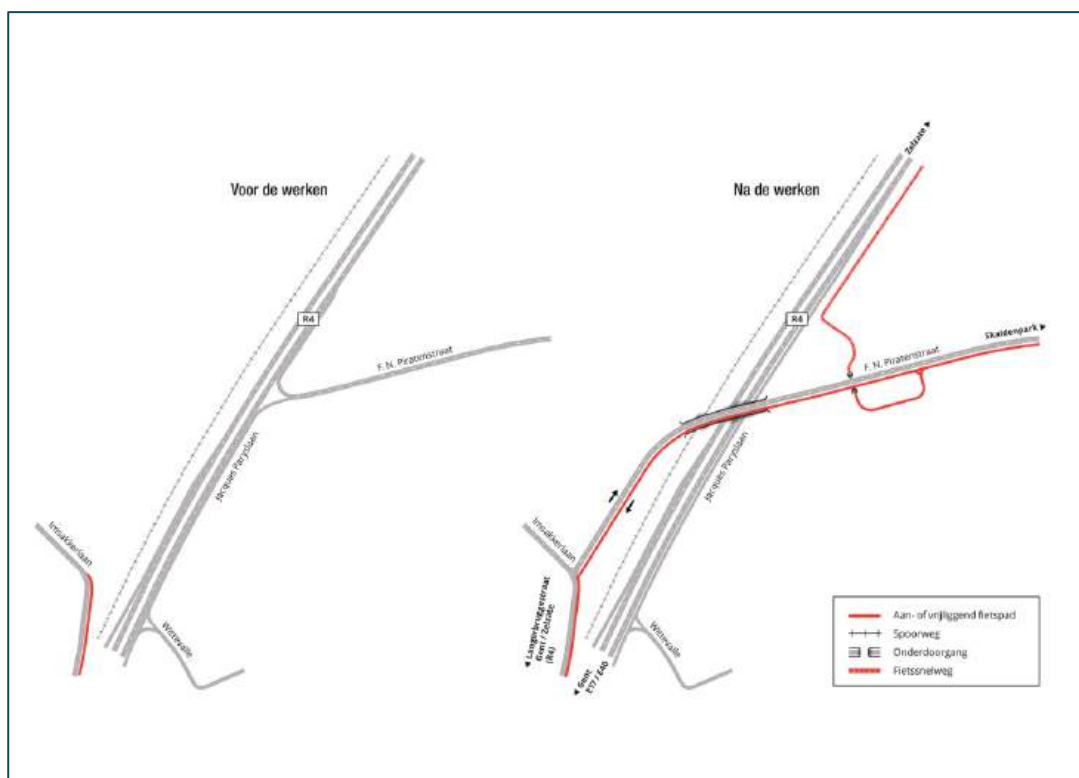
De Borkelaarstraat maakt deel uit van de stedelijke primaire fietsroute van Oostakker naar de industriezones in de Gentse Kanaalzone. Eversdonk is aangeduid als lokale fietsroute naar de Gentse Kanaalzone. Rostijnestraat is aangeduid als aanvullende stedelijke fietsroute.

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 koppingsgebied 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 koppingsgebied geplande aansluiting betreft de fietshelling tussen de verhoogde F.N. Piratenstraat en de voorziene fietssnelweg 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 koppingsgebied 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 volkstuinten 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 INRICHTINGSMATREGELEN

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 (fiets snelweg 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 industriegebied. 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 koppelingsgebied¹.

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 koppingsgebied. 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 koppingsgebied. 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 koppingsgebied. Het koppingsgebied 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 getroffen personen. 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 (onteyening) bebosning	Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT)	Vlaamse Landmaatschappij	Departement Mobiliteit en Openbare Werken – Afdeling Maritieme Toegang (AMT)
1.2.b	Bebosning	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 landschapontwikkeling

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 mozaïek 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 koppingsgebied. Bij aanplant wordt steeds voldoende ruimte voorzien in functie van ruimsingswerken 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 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 spelprikkelers 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.

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 getroffen en. 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

4) de erfdiensbaarheid 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.

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.

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.

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.

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
-----	---	------	-----------	-----------

3.3.5 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 (m²)	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 landschapontwikkeling																					
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 erfdiensbaarheid 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 industrielandchap		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 erfdiensbaarheid 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) +-	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 +-	Geen garantie op het tijdig verwerven en inrichten van alle percelen --	Geen garantie op vlakvormige realisatie, wat de kwaliteit van inrichting en beheer bemoeilijkt --	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 --
Set 2	Enerzijds mogelijke weerstand tegen gedwongen verwerving; maar anderzijds een gelijke behandeling van alle betrokken eigenaars en verwerving aan venale waarde + onteigeningsvergoeding. Voor landbouwgronden zijn er daarnaast onder bepaalde voorwaarden stimuli (vergoedingen voor eigenaar en gebruiker, ruilgrond) mogelijk vanuit de Lokale grondenbank Gentse Kanaalzone +-	De onteigeningsprocedure omvat eveneens een minnelijke verwervingsfase. Tijdens deze minnelijke fase kunnen al onteigeningsvergoedingen gegeven worden. Alle betrokkenen worden op een uniforme wijze vergoed. Garantie op een prioritaire vlakvormige realisatie met eenheid van instrument en beheer; gelijke behandeling van alle betrokken eigenaars. ++	Garantie op het tijdig verwerven en inrichten van alle percelen ++	Garantie op vlakvormige kwalitatieve realisatie zowel op vlak van inrichting en beheer ++	Garantie op duurzame inrichting en beheer door de overheid voor de volledige zone van de maatregel ++

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

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 +-	Gezien er inrichting voorzien is en de stad deze verbindingen cruciaal vindt, lijkt verwerving noodzakelijk voor de realisatie van het einddoel ++	Langere tijd nodig +-	Gelijk in de verschillende scenario's ++	Garantie op duurzame inrichting en beheer door de overheid ++
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. --	De beheerder is er geen voorstander van om beheer op particulier eigendom op te nemen omwille van de kans op discussie +-	De uitvoering van de inrichtingswerken uit kracht van wat kan starten na de goedkeuring van het LIP; de erf dienstbaarheid wordt pas gevestigd na de realisatie van de inrichtingswerken uit kracht van wet. ++	Gelijk in de verschillende scenario's ++	Er kan na inrichting blijvend discussie zijn tussen eigenaar en inrichter/beheerder over het beheer van het ingericht perceel --

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 langsracht 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 grondmobili-teit	Inrichting	Beheer
Set 1	Verwerving (onteigening)	/	Beheer door North Sea Port (gemeenschappelijk beheer koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone)
Set 2	Vestiging van een erfdienst-baarheid tot openbaar nut met vergoeding voor waar-deverlies 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
--	--------------------------------	--------------------	-----------------------	-----------	--------------

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.

Op het domein toebehorende aan privaatrechtelijke rechtspersonen of natuurlijke personen

- Vestigen erfdienstbaarheid tot openbaar nut wandelpad ten noorden van langsgracht (maatregel 3.3)

Vestigen van een erfdiensbaarheid 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).

- Behoud/herstel erfgoedlandschap (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 particularien 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 industrielandchap (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 landschapontwikkeling' 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 Wijziging kwaliteit grond- en oppervlaktewater	Wijziging kwantiteit hemelwaterprocessen	
Fauna en flora	Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit	Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit Rustverstoring	Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Wijziging gebruiks- en belevingswaarde Fysieke aantasting bodem-archief	Wijziging gebruiks- en belevingswaarde	Wijziging gebruiks- en belevingswaarde
Mobiliteit en verkeer		Wijzigen verkeersveiligheid Wijzigen connectiviteit	
Mens en maatschappij	Wijziging recreatieve voorzieningen	Wijziging recreatieve voorzieningen	Wijziging recreatieve voorzieningen

8.2 EFFECTEN PER DISCIPLINE

8.2.1 Discipline “Bodem”

relevante effectgroepen	van toepassing op	beoordeling
Structuurwijziging	<ul style="list-style-type: none">realisatie bos- en groenstructuurrealisatie 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	<ul style="list-style-type: none">realisatie bos- en groenstructuurrealisatie 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 geïnfiltreerd in het gebied. Extra buffercapaciteit 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	<ul style="list-style-type: none">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. 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	<ul style="list-style-type: none"> realisatie bos- en groenstructuur realisatie recreatieve infrastructuur 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 koppingsgebied zal tevens de biodiversiteit mee helpen versterken.
Rustverstoring	<ul style="list-style-type: none"> realisatie recreatieve infrastructuur 	Recreatieve inrichting is gebaseerd op extensief gebruik en zal weinig verstoring met zich meebrengen. Grote delen van het koppingsgebied 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	<ul style="list-style-type: none"> realisatie bos- en groenstructuur realisatie recreatieve infrastructuur 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	<ul style="list-style-type: none"> realisatie bos- en groenstructuur 	<p>De omzetting van akkers naar een park- en bosgebied wordt als positief beoordeeld omdat er hierdoor minder tot geen bodemverstoring meer zal plaatsvinden.</p> <p>Bij graafwerken in het gebied zal er evenwel aandacht moeten zijn voor gepaste archeologische opvolging.</p>

8.2.5 Discipline “Mobiliteit en Verkeer”

relevante effectgroepen	van toepassing op	beoordeling
Wijziging verkeersveiligheid	<ul style="list-style-type: none"> 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 veiliger te maken voor de zachte weggebruiker.
Wijziging connectiviteit	<ul style="list-style-type: none"> 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 koppelingsgebied Desteltonk door het behoud en verbeteren van de bestaande wandelverbinding. Recreative 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ realisatie bos- en groenstructuur ▪ realisatie recreatieve infrastructuur ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ realisatie bos- en groenstructuur ▪ realisatie recreatieve infrastructuur ▪ vergroenen bedrijventerrein 	De aanleg van het koppelingsgebied en de daarmee samenhangende 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	<ul style="list-style-type: none"> realisatie bos- en groen-structuur realisatie recreatieve infra-structuur 	<p>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 vermindere met een oppervlakte tussen 3 ha en 4 ha.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Landbouwers kunnen ook hun kennis inzetten bij de uitbouw van stadsgerichte voedselprojecten.</p>
Opbrengstverliezen door randeffecten	<ul style="list-style-type: none"> realisatie bos- en groen-structuur 	<p>Bij concrete invulling van de parkzone en de realisatie van bos zal het beperken van effecten van vegetatie op het landbouwgebied een aandachtspunt zijn.</p>

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

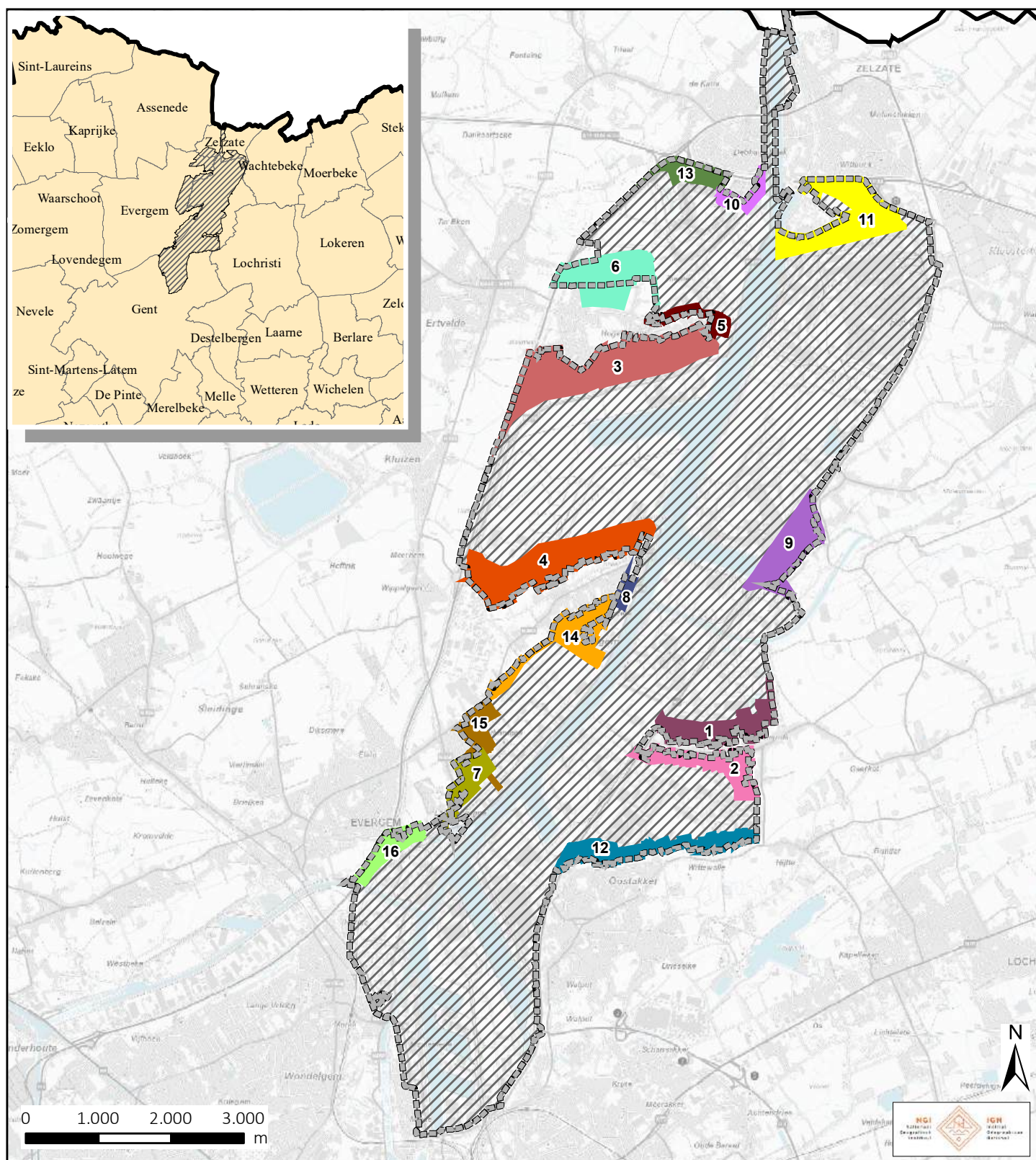
- ROM-project, strategisch plan haven Gent, afbakening zeehaven Gent (1993)
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur (1997). Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen. Afdeling Ruimtelijke 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

Koppingsgebied Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan

Kaart 1: Situering

Gentse Kanaalzone

Legende

Afbakening Zeehavengebied Gent

Koppingsgebieden 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

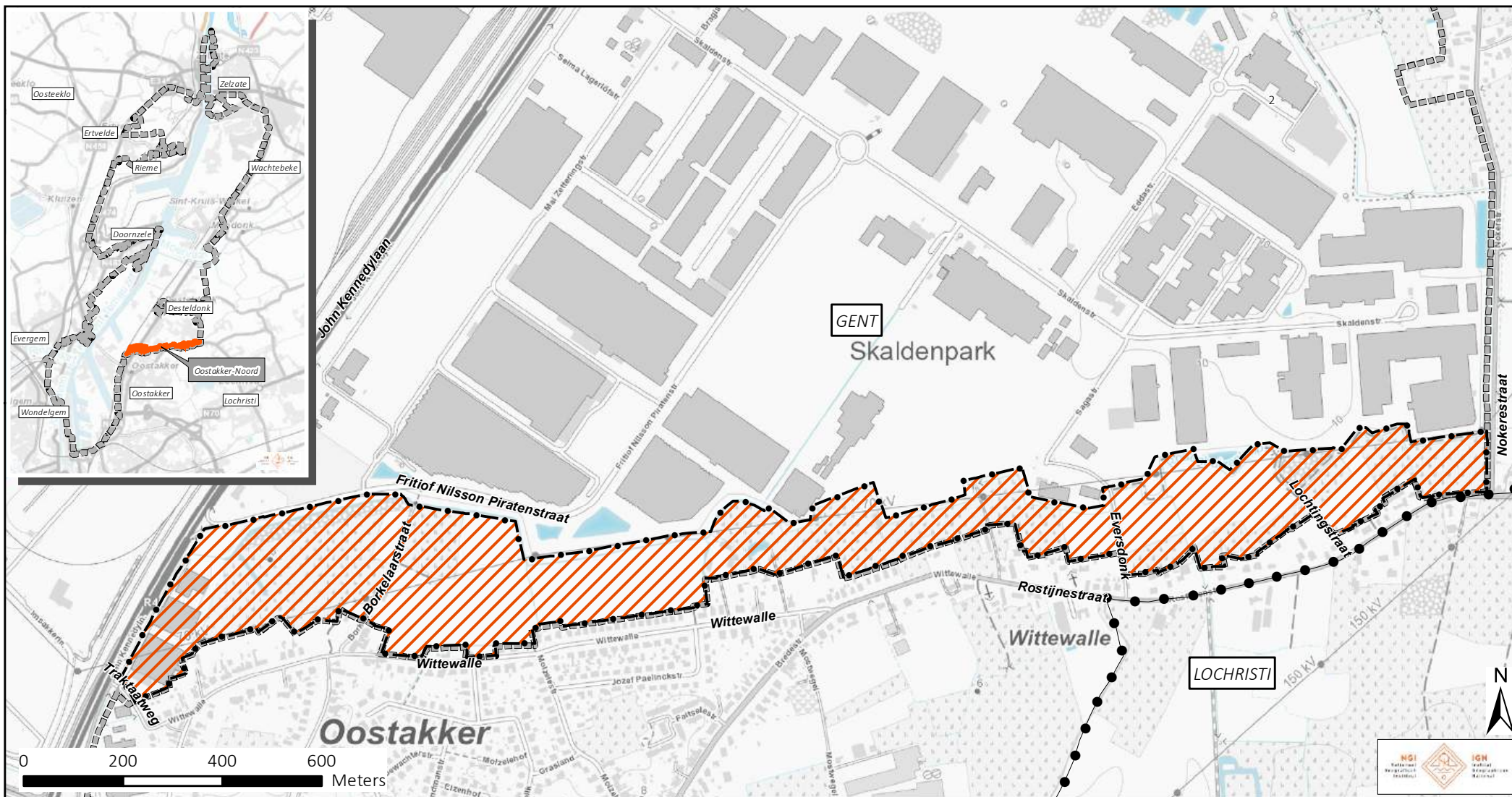
16 Langerbruggestraat-Zuid

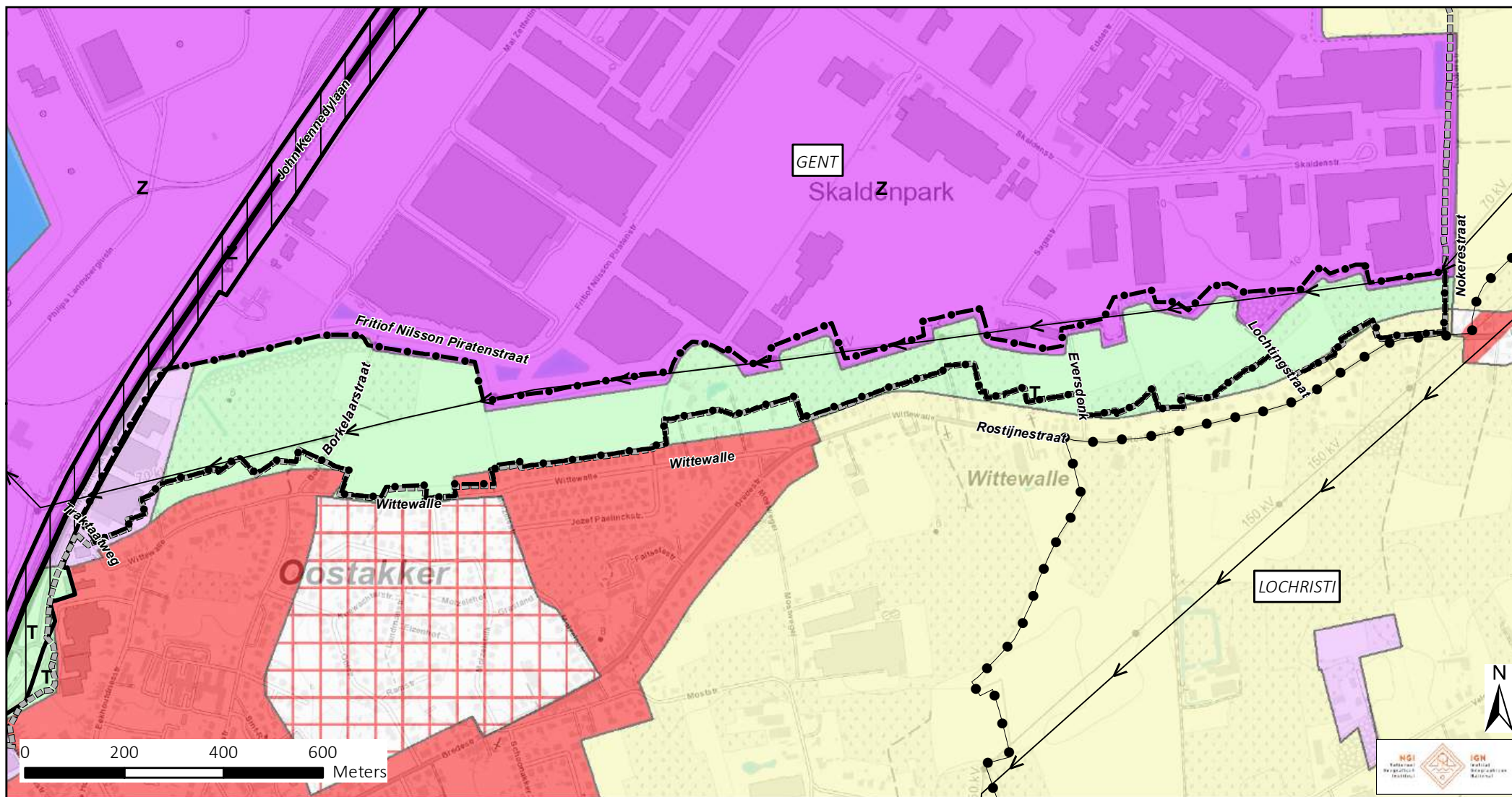
bron:

- CartoWeb - www.NGI.be

- Het voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen,
Informatie Vlaanderen, toestand 04/01/2019
(Informatie Vlaanderen, 2019)

aangemaakt op : 06/09/2022





**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppingsgebied
Oostakker-Noord

Legende

- Koppingsgebied Oostakker-Noord
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent

Gewestplan

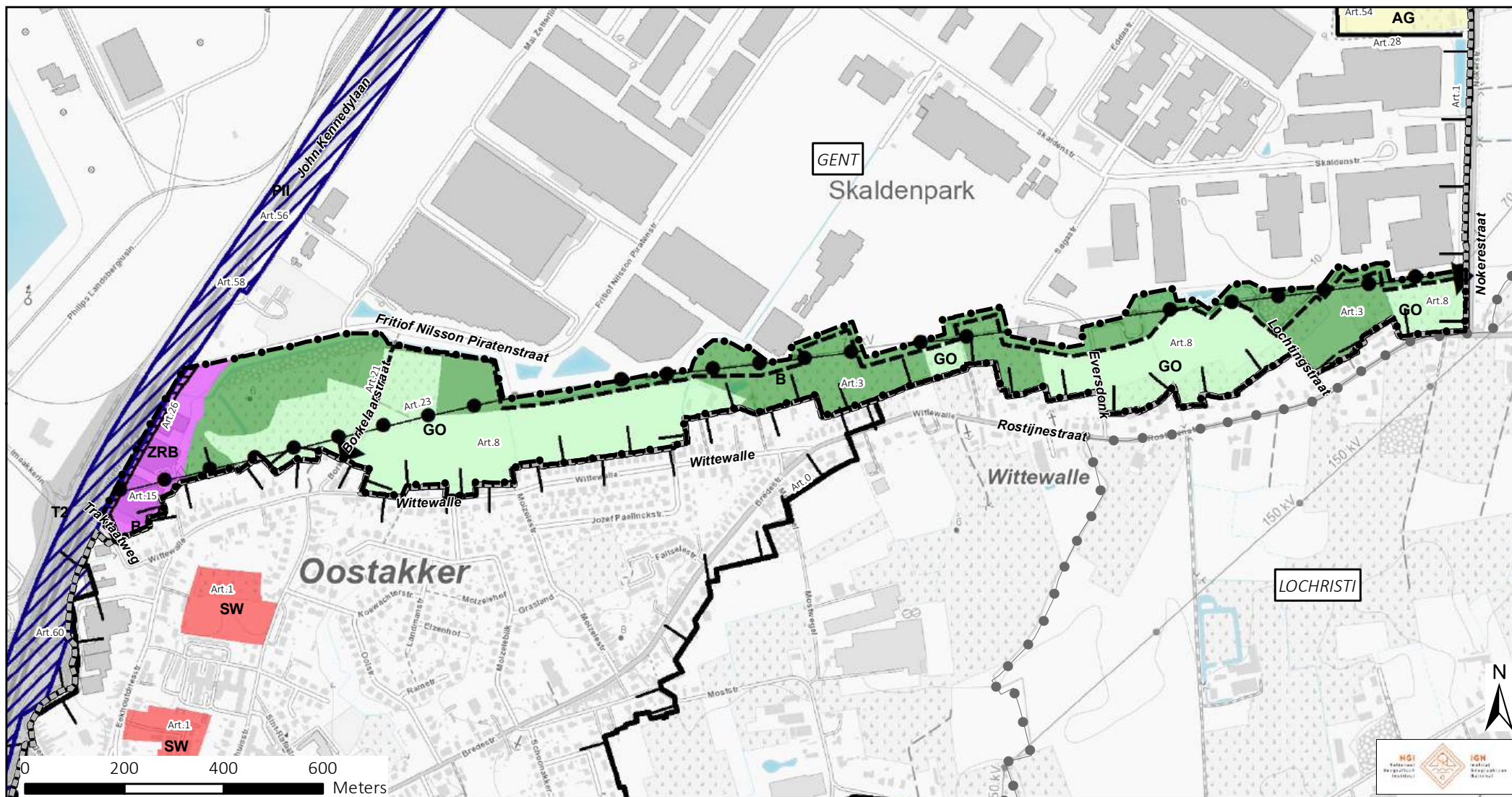
- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
- 150k - bestaande hoogspanningsleidingen
- 1506 - reservatiegebieden

- 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.NGL.be
- Vectoriële versie van het Gewestplan, Vlaams Planbureau voor Omgeving,
bijgewerkt 14/12/2018 (Departement Omgeving, 2019)

aangemaakt op : 06/09/2022

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 3: Gewestplan



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE

Koppingsgebied
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

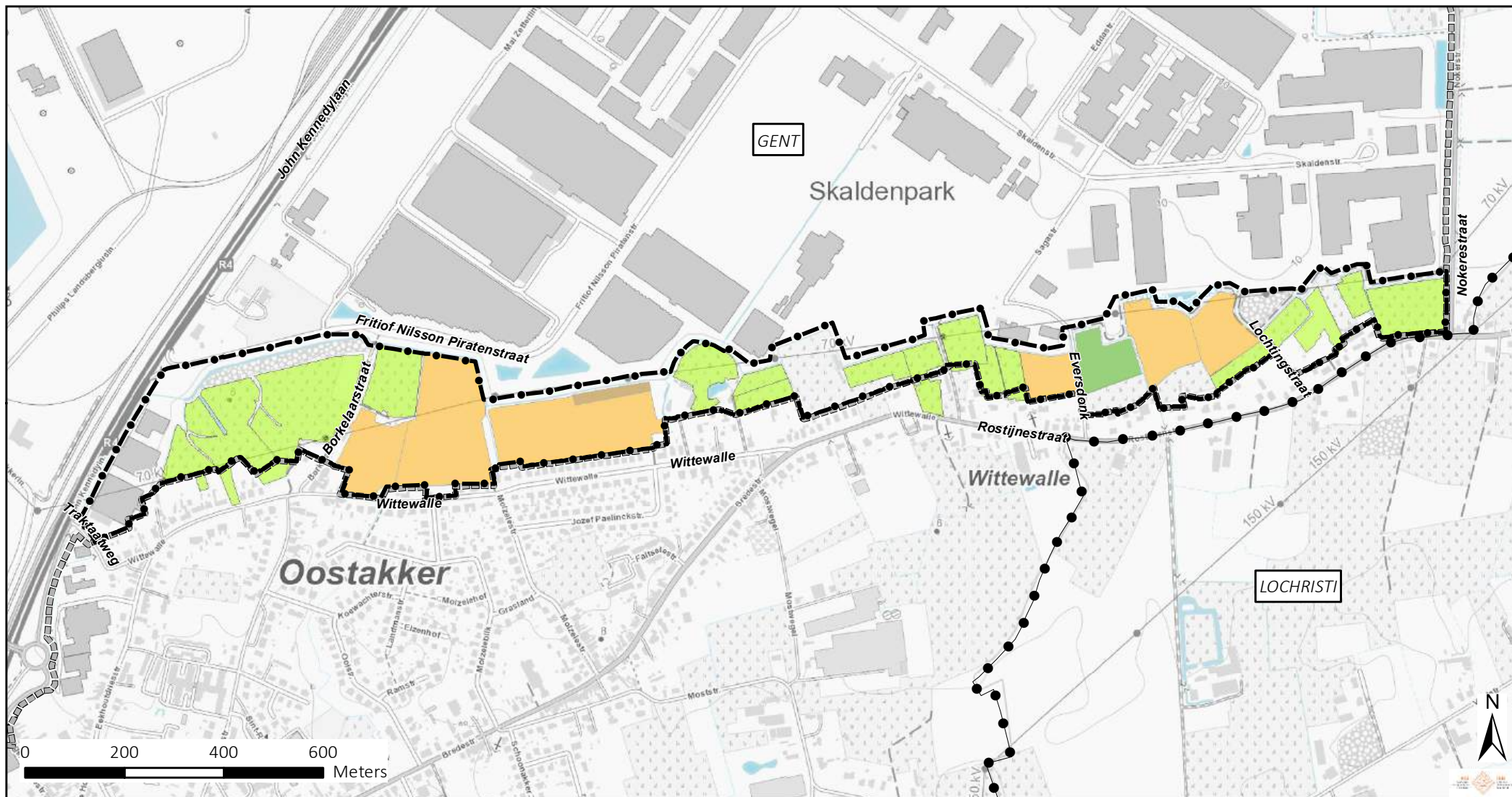
- Art.1: Stedelijk woongebied
- Art.8: Gemengd openruimtegebied-koppingsgebied
- Art.3: Bosgebied-koppingsgebied
- Art.54: Zone voor bestaande landbouwbedrijven
- Art.15: Gebied voor zeehavenondersteunende regionale bedrijvigheid
- Art.58: Zone voor primaire weg II
- Art.60: Zone voor knooppunt type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

- Koppingsgebied Oostakker-Noord
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent

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:

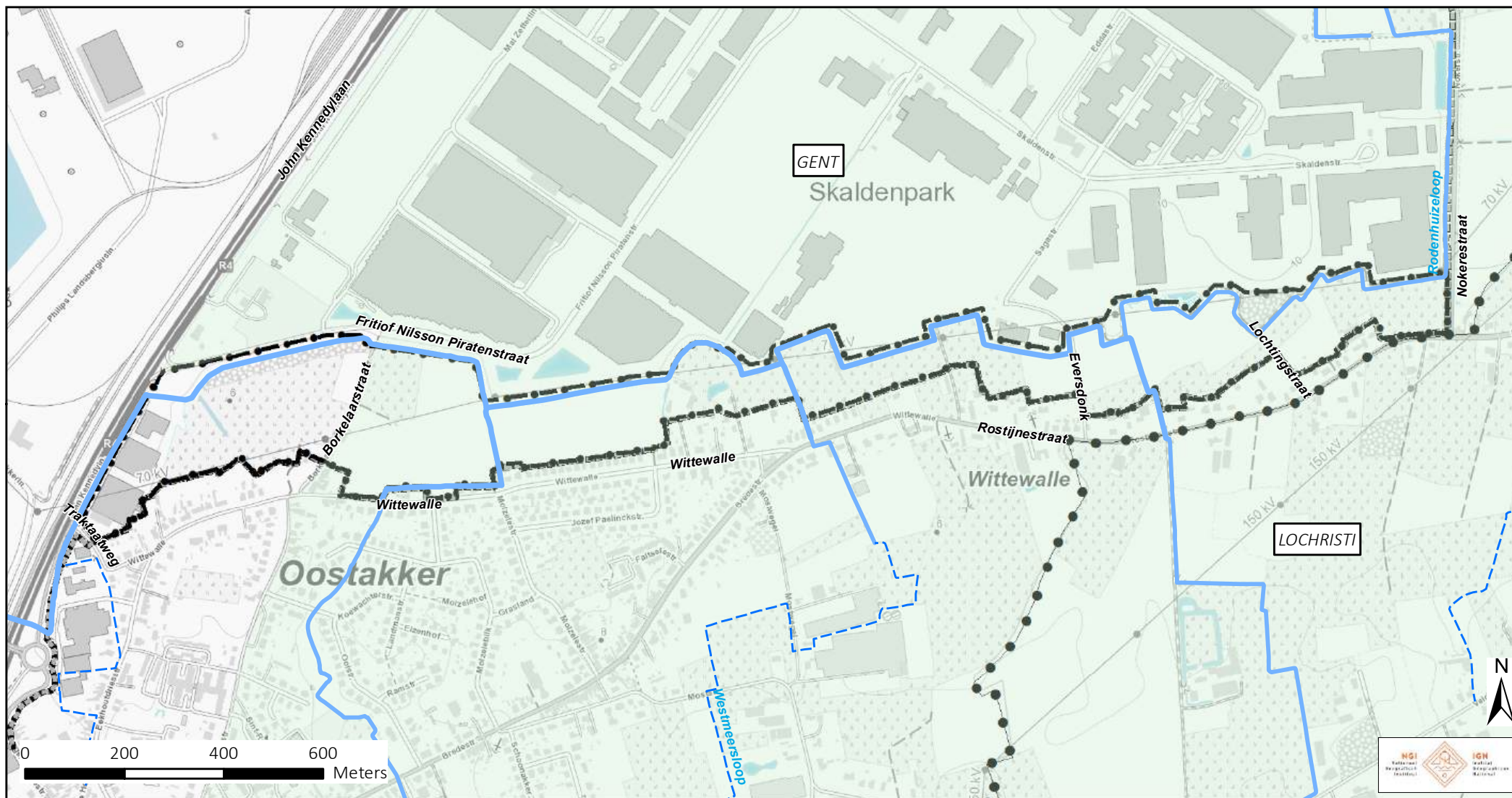
- CartoWeb - www.NGI.be

- Landbouwperceelslaag (2020), Departement Landbouw en Visserij

aangemaakt op : 06/09/2022

Eindvoorstel landinrichtingsplan

Kaart 5: Ligging van de land- en tuinbouwpercelen



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE

Koppingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 6: Hydrografie

Legende

- Koppingsgebied Oostakker-Noord
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

Waterlopen

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

Poldergebied

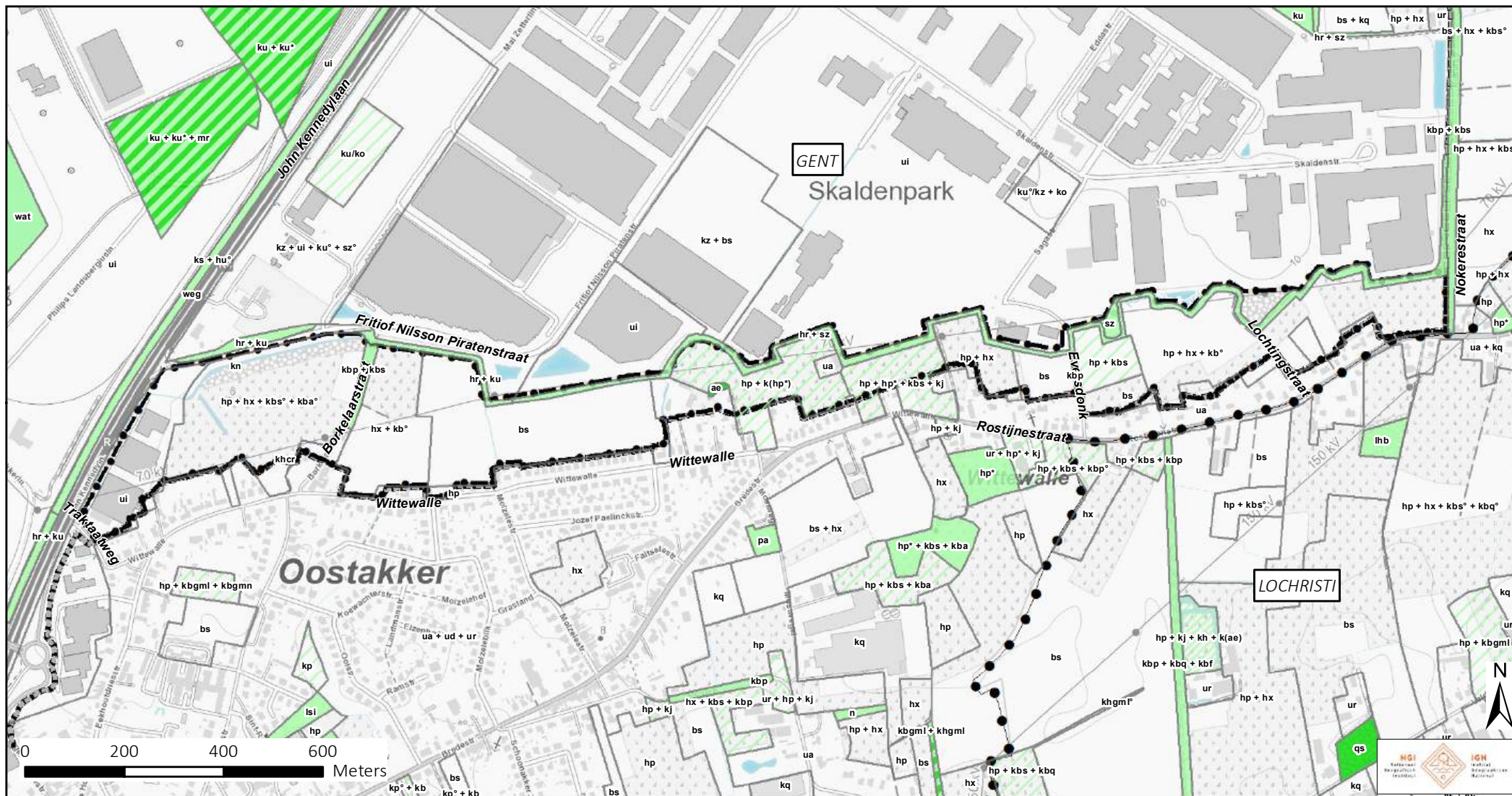
- Polder Moervaart en Zuidlede

bron:

- CartoWeb - www.NGI.be
- Vlaamse Hydrografische Atlas - Zones, toestand 04/02/2021, VMM (Informatie Vlaanderen, 2021)
- het Grootchalig 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





LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE

Koppingsgebied
Oostakker-Noord

Legende

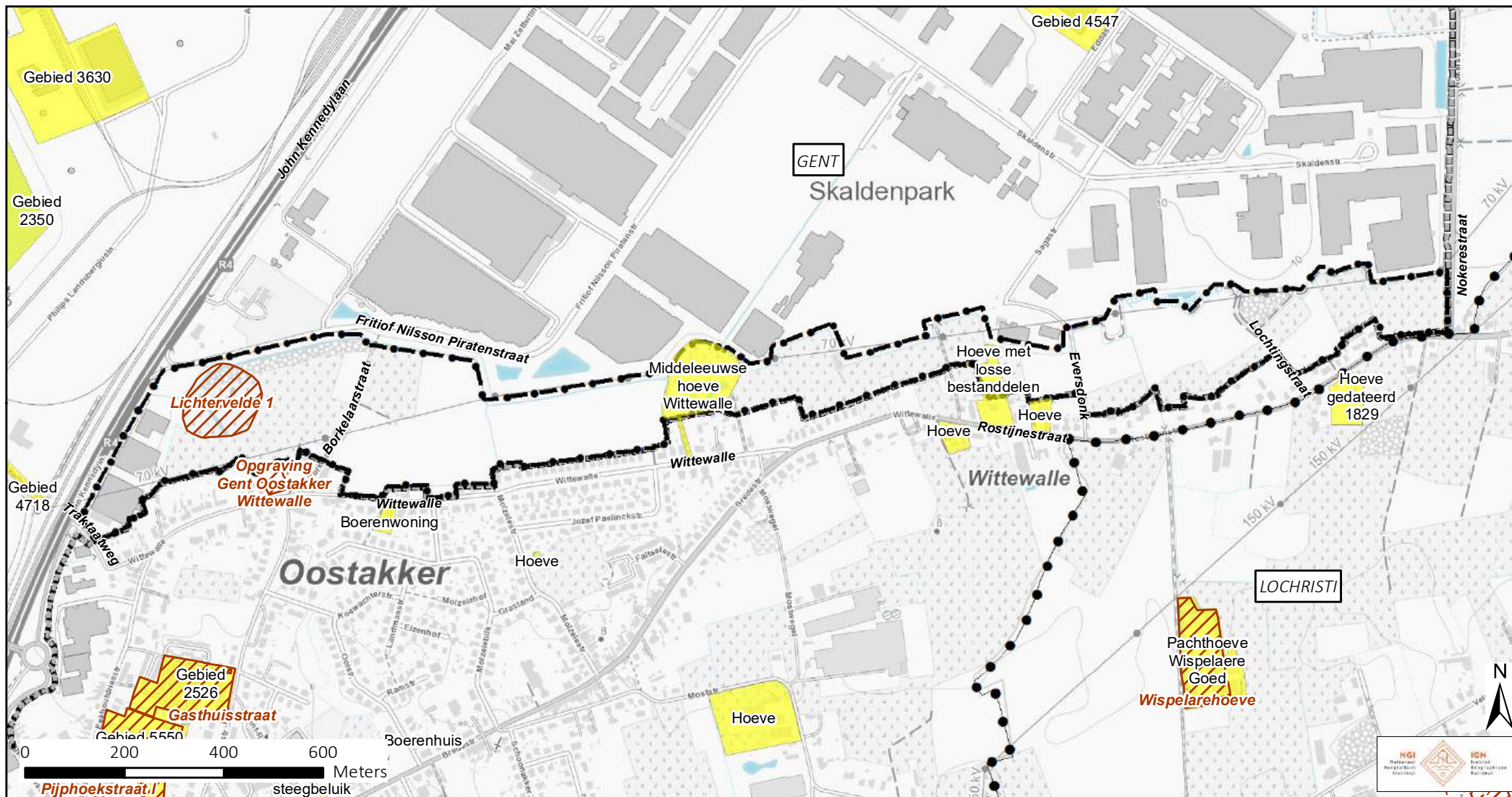
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

- Koppingsgebied 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 Grootchalig Referentie Bestand, toestand 12/2020, Informatie Vlaanderen (2020)

aangemaakt op : 06/09/2022



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE

Koppingsgebied
Oostakker-Noord

Legende

- ▬ Archeologie elementen
- Aanduidingsobjecten

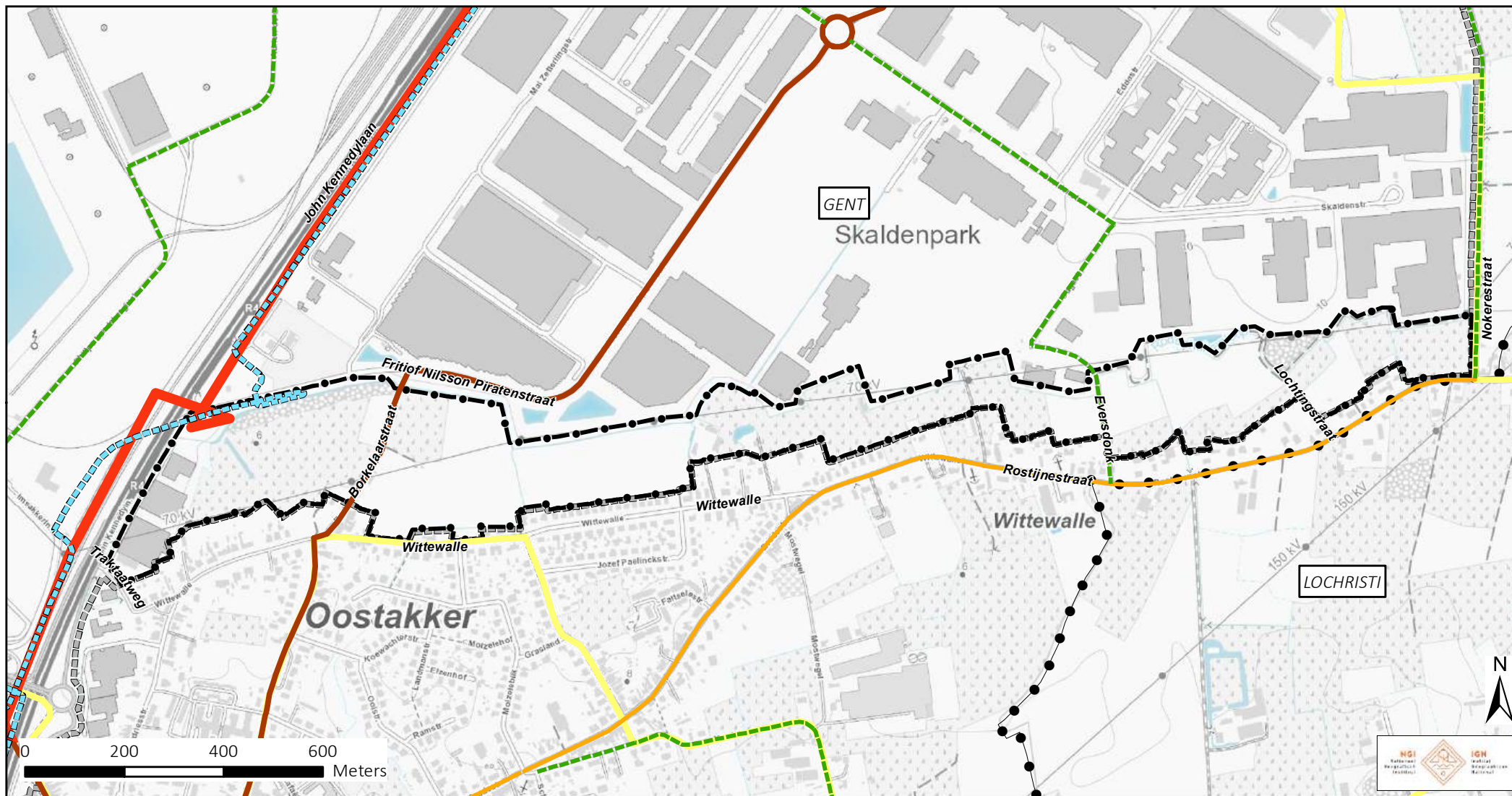
- Koppingsgebied Oostakker-Noord
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

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

aangemaakt op : 06/09/2022

Eindvoorstel landinrichtingsplan
 Kaart 9: Landschap en cultuurhistorie

 **Vlaamse
overheid**



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE

Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 10: Fietsnetwerken

Legende

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

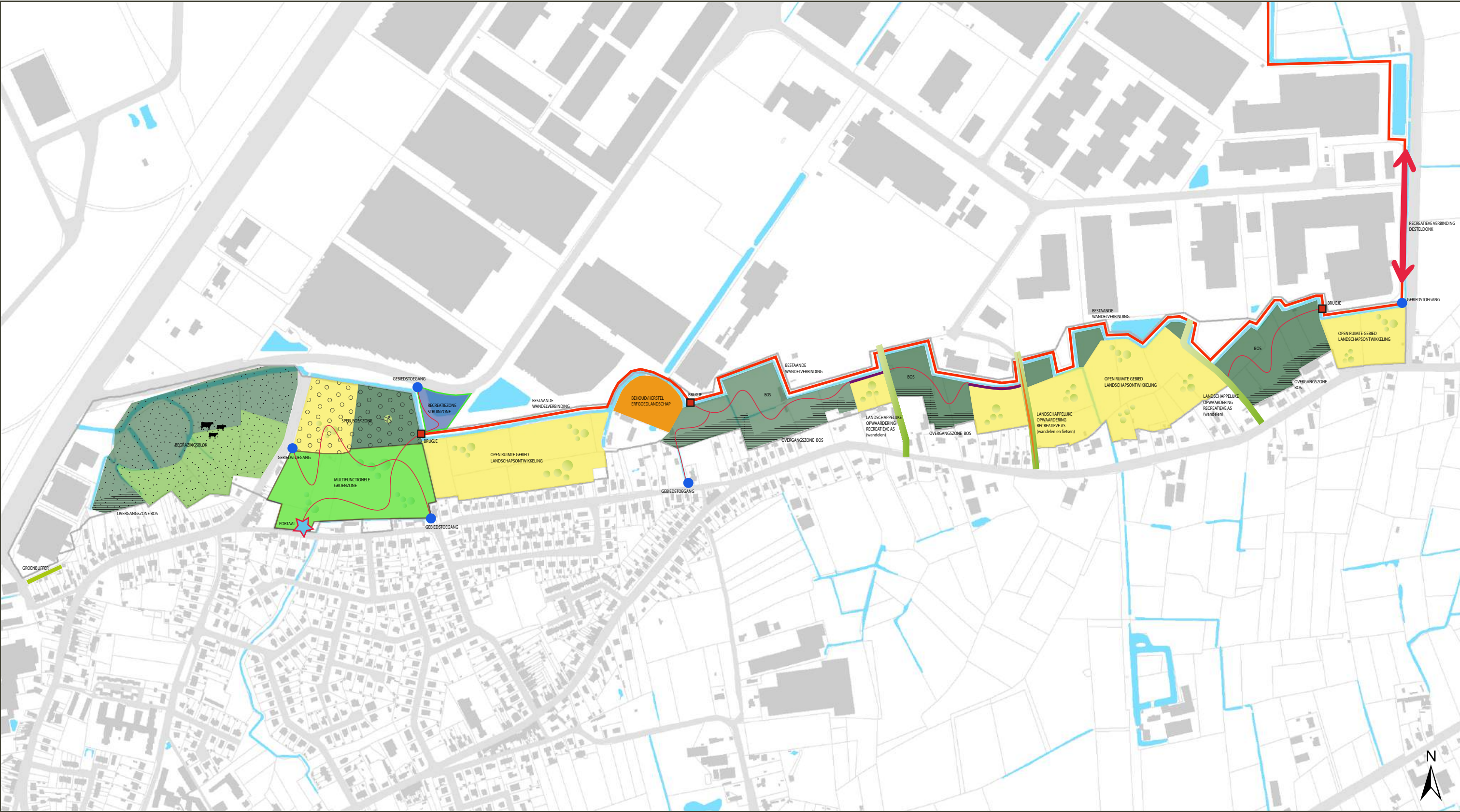
Stadregionaal fietsnetwerk Gent

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

bron:

- CartoWeb - www.NGI.be
- het Grootchalig 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



**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
KOPPELINGSGEBIED OOSTAKKER-NOORD

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



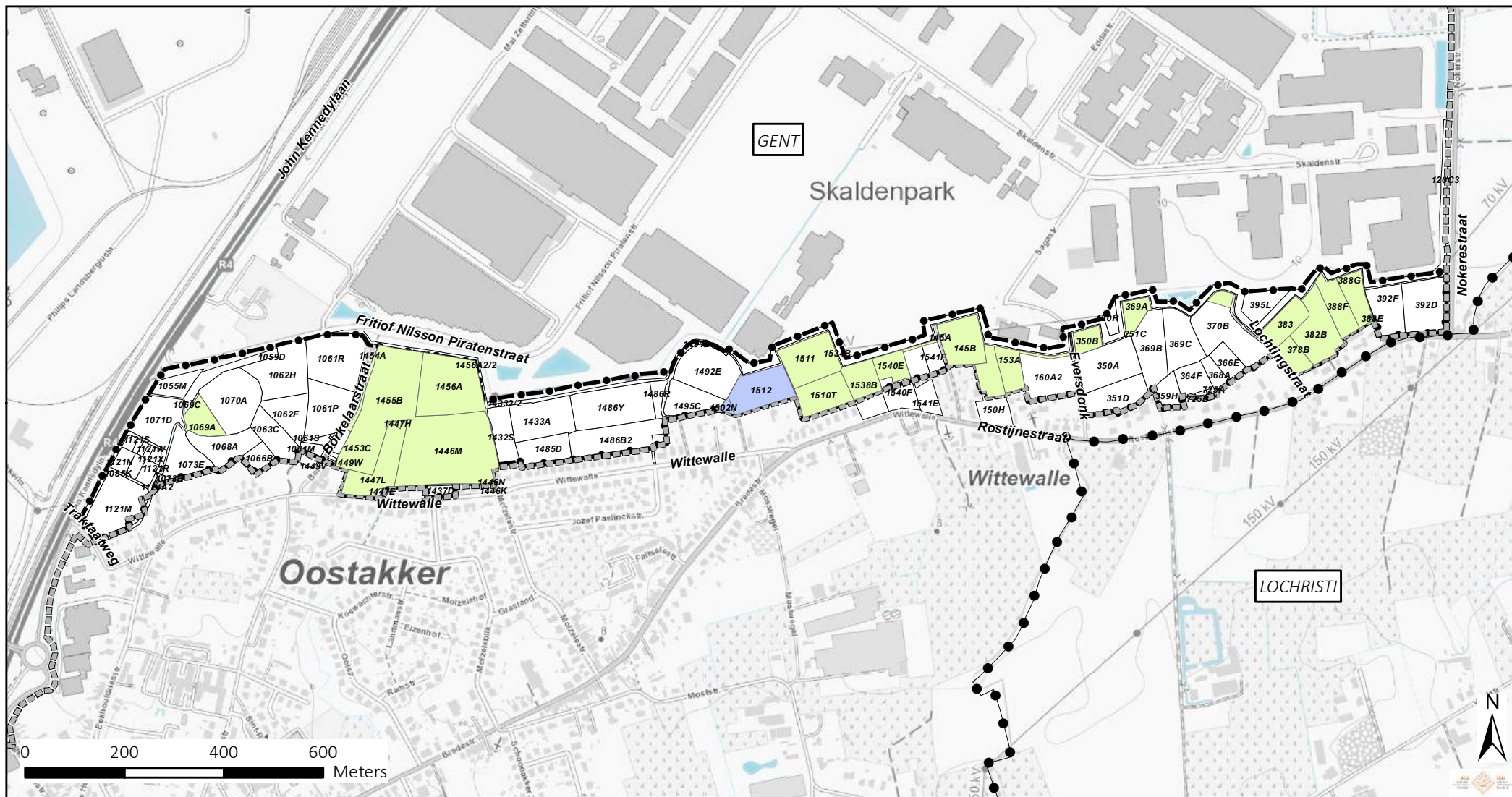
LANDSCHAPPELIJKE OPWAARDERING
RECREATIEVE AS



BEHOUD RECREATIEVE
VERBINDING

bron:
CartoWeb- www.NGI.be

aangemaakt op: 06/09/2022



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied
Oostakker-Noord

Legende:

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

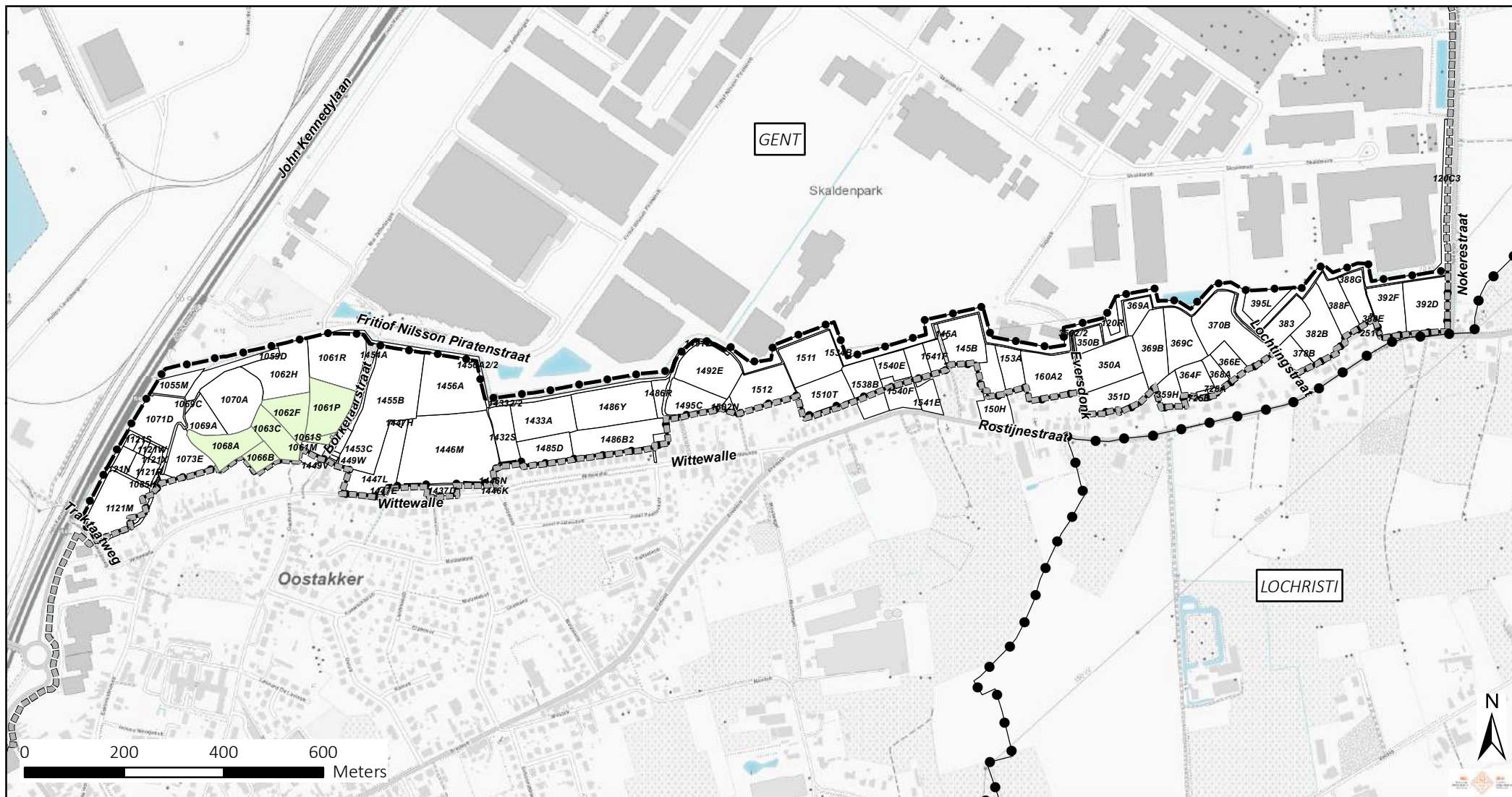
Grondverwerving

- Te verwerven
- Eigendom van de VLM

bron:
- CartoWeb - www.NGI.be
aangemaakt op : 06/09/2022

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 12: Grondverwerving





LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppingsgebied
Oostakker-Noord

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

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 13: Kosteloze grondoverdracht

bron:
- CartoWeb - www.ngi.be
aangemaakt op :06/09/2022

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

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

Perceelen gelegen te :
Gent, 13^e Afdeling, Sectie B

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



		Coordonnées (m) (en Lambert 72 (m))			
Nr	X	Y	Nr	X	Y
1	108294,57	200038,46	36	108726,30	200147,96
2	108342,87	200045,82	37	108730,39	200144,94
3	108400,63	200055,84	38	108727,52	200140,23
4	108428,80	200061,94	39	108723,01	200144,16
5	108472,05	200070,21	40	108719,38	200147,34
6	108496,81	200074,12	41	108714,34	200146,30
7	108528,74	200078,77	42	108702,93	200154,55
8	108528,86	200077,36	43	108695,76	200157,46
9	108534,53	200077,84	44	108688,69	200158,26
10	108534,38	200079,50	45	108680,27	200160,93
11	108572,17	200085,11	46	108675,70	200160,55
12	108593,65	200086,64	47	108670,01	200160,55
13	108599,97	200086,84	48	108665,29	200160,02
14	108603,50	200087,75	49	108660,11	200157,95
15	108604,81	200088,07	50	108654,91	200156,69
16	108607,40	200093,76	51	108648,78	200148,93
17	108609,07	200098,26	52	108642,19	200143,98
18	108612,87	200110,67	53	108636,28	200138,26
19	108616,01	200118,38	54	108630,16	200130,96
20	108620,06	200126,30	55	108624,28	200123,55
21	108626,29	200134,13	56	108620,56	200121,56
22	108632,61	200141,61	57	108617,99	200109,06
23	108638,78	200147,84	58	108613,84	200096,77
24	108645,57	200153,66	59	108611,98	200096,98
25	108652,02	200158,78	60	108608,61	200085,39
26	108657,84	200162,43	61	108605,74	200083,15
27	108664,04	200164,90	62	108600,56	200081,84
28	108669,73	200165,60	63	108593,91	200081,65
29	108676,01	200165,53	64	108572,71	200080,13
30	108680,79	200164,98	65	108497,56	200068,18
31	108689,52	200164,14	66	108472,91	200055,25
32	108697,32	200162,25	67	108429,80	200057,04
33	108704,92	200159,10	68	108401,60	200050,93
34	108716,30	200153,95	69	108343,67	200040,62
35	108722,02	200151,87	70	108290,66	200032,84

LEGENDE

lijnvormige objecten

afsluiting gladde draad

instEEK gracht

onderkant talu

niet zichtbare kadastrale grens

grens erfdienst

erfdienstbaarheid

Punt objecten

niet gematerialiseerd grenspunt

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.

B 194 R 2

erfdienstbaarheid met een
gemeten oppervlakte: 2425 m².

Waterloop met Provinciaal nummer : O1337
geklasseerd volgens 2de Categorie.
Atlas der Waterlopen vermeldt geen wettelijke breedtes

Waterloop met Provinciaal nummer : O1337
geklasseerd volgens 2de Categorie.

Atlas der Waterlopen vermeldt geen wettelijke breedtes

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/vermeerdere in infiltratie)	<ul style="list-style-type: none"> realisatie bos- en groenstructuur (maatregelen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2 en 3.1) 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 geïnfiltreerd in het gebied. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten aanzien van hoeveelheden van afstromend water uit het projectgebied.
Afvoergedrag en overstromingsregime oppervlaktewater (ruimte voor water)	<ul style="list-style-type: none"> realisatie bos- en groenstructuur (maatregelen 2.1 en 3.1) 	Het project creëert extra buffercapaciteit door de aanleg van wadi's en het lokaal afgraven van oeverzones. Er wordt dus bijkomende ruimte voor water gerealiseerd.
Grondwaterstromingspatroon	<ul style="list-style-type: none"> niet van toepassing 	
Structuurkwaliteit waterlopen (en eventuele machtigingen)	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> realisatie bos- en groenstructuur (maatregelen 1.1, 1.2, 1.3, 2.1 en 3.1) 	<p>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 pesticidgebruik bij beheer niet wordt toegelaten.</p> <p>De natuurtechnische oeverinrichting en de daarmee gepaard gaande rietontwikkeling zal de waterkwaliteit enkel gunstig beïnvloeden.</p>

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 land-inrichtingsplan 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.	<p>De grondverwerving volgt de procedure van het onteigeningsdecreet.</p> <p>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.</p>
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.	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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</p>

		<p>verwerven en te bebossen terreinen liggen aan de noordzijde van de woningen, dus schaduw zal steeds zeer beperkt zijn.</p>
3	<p>- 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.</p> <p>- 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ten slotte zijn er nu al enkele landbouwkundige beperkingen langs waterlopen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op de eerste 5 meter langs een waterloop geldt een bemestingsverbod; - 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	<p>Maatregel optimalisatie verkeersveiligheid: P40/73 en p67/73</p> <p>“Ter hoogte van gevaarlijke knooppunten wordt herinrichting van de bestaande weg ifv verkeersveiligheid <u>voorzien</u>.”</p> <p>De voorgestelde wegversmallingen en gesuggerede aanplant zijn te concreet.</p> <p>Eerder werd al aangegeven dat een deel van Wittewalle recent is heraangelegd en we hier bijgevolg niet graag opnieuw ingrijpen.</p> <p>Daarom enkel stellen dat “Nabij het portaal in de recent heraangelegde wegenis zal onderzocht worden of het aanbrengen van veiligheidsmaatregelen nodig is en zo ja, welke kleine ingrepen <u>eventueel</u> kunnen uitgevoerd worden.”</p> <p>“In het nog niet aangelegde deel van Wittewalle en de Rostijnestraat zal ter hoogte van de gebiedstoegangen bij de heraanleg (op middellange termijn gepland) uiteraard de nodige aandacht zijn voor verkeersveiligheid en zal met deze toegangen rekening gehouden worden.”</p> <p>Ter hoogte van de Rostijnestraat / Nokerstraat wordt een fietspad of fietssuggestiestrook gesuggered. Ondertussen is voor Desteldonk (ten noorden van het plangebied) een eerste voorontwerp uitgewerkt en hierin is duidelijk geworden dat binnen het huidige profiel van de Nokerstraat het onmogelijk is om fietspaden aan te leggen.</p> <p>Deze zinnen die hiernaar verwijzen, dienen dan ook geschrapt te worden.</p> <p>P67/73 “ ... <u>zullen</u> verkeersremmende maatregelen 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).</p>	Het landinrichtingsplan werd in die zin aangepast
2	Financiering grondverwerving:	Het landinrichtingsplan werd in die zin aangepast

<p>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.</p> <p>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 ont-raden met bijhorende acties.</p>	
---	--

