VR 2026 1707 DOC.0889/14

Vlaanderen
is open ruimte

Landinrichting

Gentse Kanaalzone
Koppelingsgebieden - fase 1

Rieme-Oost

EINDVOORSTEL LANDINRICHTINGSPLAN

Versie 2.1

VLM Regio West - januari 2019

Vlaamse overheid

VLM.be
OMGEVINGVLAANDEREN.be

Landinrichting
Rieme-Oost

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 8
1000 Brussel

Tel. 02 553 21 86
omgevingvlaanderen.be

Redactie:
Het rapport van het landinrichtingsplan "Koppelingsgebied Rieme-Oost" is opgemaakt door volgend projectteam:

Stefan De Brabander, projectleider — Stefan.DeBrabander@vlm.be
Jeroen Seynaeve, projectmedewerker — Jeroen.Seynaeve@vlm.be
Kathleen Van Belle, projectmedewerker ecologie — Kathleen.VanBelle@vlm.be
Karl Cordemans, projectmedewerker archeologie, erfgoed — Karl.Cordemans@vlm.be

Coverfoto:
Luchtopname september 2016 (© VLM)

Datum rapport:
januari 2019

Status/Revisie:
Versie 2.1, na adviesprocedure, openbaar onderzoek en toelichting planbegeleidingsgroep van 6/12/2018
Onder begeleiding van de Planbegeleidingsgroep Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden - fase 1 en 2

INHOUD

1 Inleiding ... 8

1.1 WAT IS LANDINRICHTING EN WAAROM IS HET BELANGRIJK? ... 8
1.2 SITUERING OPDRACHT ... 9
1.2.1 Kader – regelgeving Landinrichting ... 9
1.2.2 Historiek landinrichtingsproject ... 10
1.2.3 Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone - Koppelingsgebieden, fase 1 + 2 ... 10

1.3 Inspraak en adviesprocedure ... 11
1.4 Leeswijzer ... 12

2 Gebiedsanalyse ... 14

2.1 Projectsituering ... 14
2.2 Gebiedsbeschrijving ... 14
2.2.1 Fysische kenmerken ... 14
2.2.1.1 Reliëf ... 14
2.2.1.2 Bodem ... 14
2.2.1.3 Water ... 15
2.2.2 Landschap ... 15
2.2.2.1 Historiek ... 15
2.2.3 Natuur ... 20
2.2.3.1 Biologische waardering en vegetatie-eenheden ... 20
2.2.4 Landbouw ... 21
2.2.5 Archeologie ... 21
2.2.6 Recreatief medegebruik ... 22
2.2.7 Mobiliteit ... 22
2.2.8 Milieu ... 23
2.2.8.1 Luchtkwaliteit ... 23
2.2.8.2 Bodemkwaliteit ... 24

2.3 Juridisch en beleidsmatig kader ... 26
2.3.1 Overzicht relevante randvoorwaarden ... 26
2.3.2 Ruimtelijke ordening ... 32
2.3.2.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen ... 32

2.4 Belangrijke kwaliteiten, kansen en knelpunten voor ontwikkeling van het koppelingsgebied Rieme-Oost 35
2.4.1 Ruimtelijk-Planologisch ... 35
2.4.2 Landschap en cultuurhistorie ... 35
2.4.3 Natuur en bos ... 35
2.4.4 Gebruiks- en eigendomsstructuur ... 36
2.4.5 Recreatief ... 37

3 Projectbeschrijving ... 38

3.1 Algemene doelstelling planprogramma Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden, fase 1 ... 38
3.2 Projectdefinitie, doelstellingen en inrichtingsconcepten ... 38
3.3 Inrichtingsmaatregelen ... 48
3.3.1 Uitvoeringseenheid 1: Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park' ... 48

3.3.1.1 Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger 48
Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger 49
3.3.1.2 Kosteloze overdracht zone voor park - loods en grond AMT 49
3.3.1.3 Verwerving zone voor publiek park - perceel NV Total 49
3.3.1.4 Realisatie zone voor publiek park (afbraak, speelzone, buffer, multifunctioneel park) 50
3.3.1.5 A. Realisatie recreatieve functie in publiek-private parkzone - Valorisatie deelgebied recreatieve functie door private ontwikkeling 52
3.3.1.5 B. Reconversie deelgebied recreatieve functie naar buffer-park (indien publiek-private ontwikkeling niet haalbaar) 57
3.3.2 Uitvoeringseenheid 2: Ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat-Puinenstraat 57
3.3.2.1 Inrichten buffer Puinenstraat (talud + aanplant) 58
3.3.2.2 Aanleg buffer ontsluitingsweg Mervielde/Total 58
3.3.2.3 Opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat - vrijwillige stimulans 58
Opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat - vrijwillige stimulans 59
3.3.3 Uitvoeringseenheid 3: Fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan 59
3.3.3.1 Realisatie fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan 59
3.3.3.2 Landschappelijke aankleding bedrijfsrand bouwmaterialen De Jaegher 60

4 Instrumentenafweging 62

4.1 Resultaat in functie van tijdigheid, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie 62
4.2 Definiëring mogelijk in te zetten instrumenten 63
4.3 Combinaties van mogelijk in te zetten instrumenten 65

5 Uitvoeringsprogramma 66
6 Financieringsplan 69

6.1 Vlaamse landmaatschappij 69
6.2 Afdeling Maritieme Toegang 70
6.3 North Sea Port (Havenbedrijf Gent) 71
6.4 privaatrechtelijke partners 71

7 Beschrijving en beoordeling van de effecten 74

7.1 Algemeen 74
Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger 74

7.2 Effecten per discipline 76
7.2.1 Discipline "Bodem" 76
7.2.2 Discipline "Water" 77
7.2.3 Discipline "Fauna en Flora" 77
7.2.4 Discipline "Landschap en cultuurhistorie en archeologie" 79
7.2.5 Discipline "Recreatie" 80
7.2.6 Discipline "Mobiliteit en verkeer" 81
7.2.7 Discipline "Mens en Maatschappij" 82

8 Toetsen 84

8.1 Ontbossing en boscompensatie 84
8.2 Passende beoordeling 84
8.3 Watertoets 84

9 Referentielijst 85
10 Kaarten en plannen 87

Bijlagen **102**

Bijlage 1: Fotoreportage bestaande toestand *103*
Bijlage 2: Samenvatting Vlarebo analyses terreinen Total *108*
Bijlage 3: Inrichting knooppunt cfr. Huisstijl Koppelingsgebieden gentse Kanaalzone *110*
Bijlage 4: Voorontwerp wegenis- en rioloeringswerken dorpskernvernieuwing Rieme - datum 04/12/2017 *111*
Bijlage 5: toevoeging van bewoner tijdens informatievergadering van 11/09/2018: mogelijkheden van BMX-parcours in 'zone voor park' *112*

TABELLEN

Tabel 1 jaargemiddelde NO2 concentratie t.h.v. meetstation 44m702 (bron http://www.irceline.be) 24
Tabel 2 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden (stand van zaken: november 2017) 27
Tabel 3 Kostenraming werken en grondverwerving per uitvoerende partner 61
Tabel 4 Kostenraming werken en grondverwerving per uitvoerende partner 73
Tabel 5 Kostenraming werken en grondverwerving per financierende partner 73
Tabel 6 Overzicht financieringsplan 73
Tabel 7 ingreep-effectenschema alle maatregelen in het landinrichtingsplan koppelingsgebied Rieme-Oost 74
Tabel 8 Effecten discipline "Bodem" 76
Tabel 9 Effecten discipline "Water" 77
Tabel 10 Effecten discipline "Fauna en Flora" 77
Tabel 11 Effecten discipline "Landschap en cultuurhistorie" 79
Tabel 12 Effecten discipline "Recreatie" 80
Tabel 13 Effecten discipline "mobiliteit en verkeer" 81
Tabel 14 Effecten discipline "Mens en maatschappij" 82

FIGUREN

Figuur 1 Landkaart D. Bruyn, Staatarchief Gent - 1783 16
Figuur 2 Schematische weergave historische laag na 1870 19
Figuur 3 Luchtfoto koppelingsgebied Rieme-Oost en omgeving, september 2016 (bron: VLM) 20
Figuur 4 Luchtfoto na de nachtelijke luchtaanval van de Engelsen op de Purfina-fabriek (bron: Elie Notschaele / Patrick Ryckaert – www.on4ckz.be) 22
Figuur 5 Detailplan onderzoekslocatie met situering van het uitgevoerd veldwerk (Oriënterend bodemonderzoek 2016, Dordrechtstraat Rieme - BDB) 25
Figuur 6 - Krachtlijnen voor het koppelingsgebied Rieme-Oost uit GRUP "Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west" 33
Figuur 7 Concept 1 - Koppelingsgebied als groene buffer tussen bedrijvenzones en als kwalitatieve groene afwerking voor bewoning kop van Rieme 40
Figuur 8 Concept 2 - Koppelingsgebied als baken aan de rand van het kanaal en Gents Havengebied 41
Figuur 9 Concept 3 - Bos als buffer langs Tragelstraat en secundaire weg / NV Total en Mervielde 41
Figuur 10 Concept 4 - Opladen van het parkgebied als aantrekkingspool met verschillende functies: zachte recreatie, ontspanning , sport, skate, multisportveld, … 42
Figuur 11 Concept 5 - Erfgoed als historische laag blijft zichtbaar in de nieuwe parkfunctie en bezorgt het park een eigen identiteit 42
Figuur 12 Concept 6 - Zone van de voormalige steenfabriek als multifunctionele ruimte en referenties naar industrieel-maritieme laag 43

Figuur 13 Concept 7 - Robuust groen-blauwe as langs bewoning Tragelstraat als verbinding met de groene ruimte van het koppelingsgebied Rieme-Zuid 43
Figuur 14 Concept 8 - 3 portaalzones voor onthaal gebruikers en als scharnierpunten met bovenlokale woon-en groenstructuur 44
Figuur 15 Concept 9 - Rieme-Podium als zone voor ontmoeting en horeca aan bovenlokale havenweg langs het waterfront 44
Figuur 16 Concept 10 –Fietsverbinding langs Tragelstraat i.p.v. Terdonkkaai en Riemekaai 45
Figuur 17 Concept 11 - Dordrechtstraat als centrale zichtas en structurerende verbindende as doorheen het koppelingsgebied 45
Figuur 18 Concept 12 - Intern recreatief netwerk zorgt voor beleefbaarheid en toegankelijkheid doorheen het gebied 46
Figuur 19 Concept 13 – Heuvels en site Total Villa's als uitkijkpunt en baken/landmark over de haven en de maritiem-industriële laag 46
Figuur 20 Concept 14 – Natuurlijke spelelementen bieden uitdaging en invulling aan het speelbos 47
Figuur 21 situering uitvoeringseenheden 48
Figuur 22 Afbakening en schematische voorstelling van een mogelijke toekomstige ontwikkeling van de publiek-private ontwikkelingszone 53
Figuur 23 visualisatie van de maatregelen / streefbeeld voor de 'zone voor park' van het koppelingsgebied Rieme-Oost 55
Figuur 24 Beeldkwaliteitsvoorstellen en ontwerpideeën 'zone voor park' Rieme-Oost 56
Figuur 25 Verontreinigingssituatie voor oliecomponenten grond (Beschrijvend bodemonderzoek, 2010, Tankenpark Riemekaai, Haskoning) 109
Figuur 27 Knooppunt in Sint-Kruis-Winkel (foto VLM 2013) 110
Figuur 26 schetsontwerp knooppunten huisstijl koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone (VLM 2014) 110

FOTO'S

Foto 1 De molen van Rieme – ter hoogte van kruising Tragelstraat / Bombardementstraat. omstreeks 1930 (Bron: Het groot oorlogsarchief van de familie Martens – Vereecke, www.on4ckz.be) 17
Foto 2 De oude, in 1923 geopende fabriek van Total (toen nog Purfina en later Fina) Ertvelde. (foto: IVH - Nieuwsblad) 18
Foto 3 Situering bedrijventerreinen Mervielde en Total: ligging ontsluitingsweg en zone voor buffer (foto IVH Nieuwsblad) 23
Foto 4 Gerealiseerde bufferberm langs de Puienstraat (bron: kaartgegevens ©2017 Google) 58
Foto 5 Gerealiseerde ontsluiting Bombardementstraat - Mervielde, incl. groenbuffer (bron: kaartgegevens ©2017 Google) 58
Foto 6 Zicht op de oude steenfabriek van Wienerberger vanop de Tragelstraat 103
Foto 7 Verharde zone tussen de oude steenfabriek en de Dordrechtstraat 103
Foto 8 Zicht binnen in de voormalige steenfabriek (1) 104
Foto 9 Zicht binnen in de voormalige steenfabriek (2) 104
Foto 10 Open loods voormalige steenfabriek 105
Foto 11 Gebouw van AMT langs de Riemekaai 105
Foto 12 Verharde zonde rond gebouw AMT 106
Foto 13 Zicht op gronden van NV Total op de beboste heuvel richting kanaal Gent-Terneuzen 106
Foto 14 Leegstaande boogloodsen op gronden van NV Total 107
Foto 15 Zicht van de Riemekaai over het kanaal Gent-Terneuzen op het bedrijf ArcelorMittal 107

KAARTEN

Kaart 1 Situering Gentse Kanaalzone
Kaart 2 Situering koppelingsgebied Rieme-Oost
Kaart 3a Ruimtelijke ordening: Gewestplan
Kaart 3b Ruimtelijke ordening: RUP – BPA
Kaart 4 Inventarisatie grondgebruik
Kaart 5 Landbouwtypologie
Kaart 6 Hydrologie
Kaart 7 Biologische waarderingskaart
Kaart 8 landschap en cultuurhistorie
Kaart 9 Digitaal hoogtemodel
Kaart 10 Bodemkaart
Kaart 11 Huidige toestand + aan te leggen secundaire havenweg
Kaart 12 Grondverwervingsplan

PLANNEN

Plan 1 Inrichtingsplan parkzone: schetsontwerp / streefbeeld

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. VLM creëert en verfraait open ruimten en geeft er nieuwe bestemmingen aan. Dat doet 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.

Landinrichtingsplan Rieme-Oost: een tuin voor Rieme, een baken voor de haven
Het inrichtingsplan Rieme-Oost wordt uitgevoerd door vele partners die samenwerken: De Vlaamse overheid (VLM, AMT), de provincie Oost-Vlaanderen, de stad Gent en gemeente Evergem, North Sea Port (Havenbedrijf Gent) en de betrokken particulieren. Wat houdt de uitvoering van het LIP Rieme-Oost concreet in?

- We planten 2,3 hectare extra (buffer)bos aan;
- We maken 2,3 hectare extra groen toegankelijk;
- We richten het nieuwe groen deels in als speelnatuur;
- We voorzien in meer dan 1,3 kilometer nieuwe recreatieve paden;
- We zorgen voor een veiligere fietsverbinding voor woon- en werkverplaatsingen;
- We verwijderen bijna 1 hectare overbodige verharding;
- We zoeken naar een tweede leven voor de oude steenfabriek als belevings- en ontspanningsruimte.

1.2 SITUERING OPDRACHT

1.2.1 Kader – regelgeving Landinrichting

De wettelijke basis voor landinrichting wordt gegeven door de artikelen 6bis en 11 t.e.m. 14 van het decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) zoals aangevuld met het decreet van 22 november 1995 en gewijzigd bij decreten van 8 december 2000, 19 juli 2002, 7 mei 2004 en 19 mei 2006.

Het Decreet van de Vlaamse Regering van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting
Het voorliggend inrichtingsplan werd opgemaakt in toepassing van het decreet van 28 maart 2014 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 september 2016, betreffende de procedure tot opmaak van landinrichtingsplannen en houdende nadere regelen betreffende de landinrichting en houdende de subsidiëring van de landinrichtingswerken. Dit besluit definieert de landinrichtingsplannen en regelt de procedures van adviesverlening en goedkeuring van de plannen.

1.2.2 Historiek landinrichtingsproject

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 "Wel-varende 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" is definitief vastgesteld op 15 juli 2005. Het RUP "Afbakening zeehavengebied Gent, fase 2" is definitief vastgesteld op 20 juli 2012. Parallel met de goedkeuring van dit RUP werd het landinrichtingsproject "Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 2" goedgekeurd.

1.2.3 Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone - Koppelingsgebieden, fase 1 + 2

In het hierboven geschetste kader kreeg de Vlaamse Landmaatschappij met de besluiten van 11 juni 2004 en 25 juni 2004 van de Vlaamse Regering de opdracht om een landinrichtingsproject voor de Gentse Kanaalzone uit te werken, om een grondenbank op te richten en om deel te nemen aan alle formele en informele overlegorganen.

Het eerste landinrichtingsproject werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24 februari 2006. Het landinrichtingsproject fase 2 werd goedgekeurd op 20 juli 2012, parallel met de goedkeuring van het RUP afbakening zeehavengebied Gent, fase 2.
De eerste stap voor de uitwerking van een landinrichtingsproject houdt de oprichting in van een planbegeleidingsgroep. Deze werd voor de eerste fase opgericht op 26 september 2006. Op 18 maart 2013 kreeg de planbegeleidingsgroep voor het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 1 ook de opdracht om de planvorming van de landinrichtingsplannen voor het landinrichtingsproject, Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 2 te begeleiden.

Na de goedkeuring van het landinrichtingsproject, wordt dit verder uitgewerkt in meerdere Landinrichtingsplannen (LIP).

Volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2014, gewijzigd bij besluit van 9 september 2016 omvat het landinrichtingsplan de uitwerking van maatregelen, handelingen en werken die nodig zijn om het landinrichtingsproject te realiseren. Een landinrichtingsplan omvat ook een uitvoeringsprogramma en financieringsplan dat de verantwoordelijke partners voor uitvoering en financiering aanwijst en de taken op elkaar afstemt. Het financieringsplan brengt het kostenplaatje in beeld samen met de financieringsmodaliteiten.

Het voorliggende document betreft het landinrichtingsplan 'Koppelingsgebied Rieme-Oost'

1.3 INSPRAAK EN ADVIESPROCEDURE

Planbegeleidingsgroep
Het landinrichtingsplan wordt als gevolg van de regelgeving opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep die door de Vlaamse minister bevoegd voor landinrichting werd opgericht op 26 september 2006 en bijgesteld op 17 september 2007, 28 april 2009, 11 mei 2010, 13 december 2010, 18 maart 2013 en 1 april 2014 , 17 augustus 2016, 25 augustus 2016 en 12 juni 2017 ter begeleiding van de landinrichtingsprojecten Gentse Kanaalzone-Koppelingsgebieden, fase 1 en fase 2.
Met het Ministerieel Besluit van 18 maart 2013 kreeg de planbegeleidingsgroep de opdracht de planvorming van het landinrichtingsproject fase 2 te begeleiden.

De planbegeleidingsgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van de betrokken administraties van het Vlaamse Gewest (LNE, DLV, MOW, RWO, ANB, ALV, AI, VMM, VLM), vertegenwoordigers van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen en de gemeenten Evergem en Zelzate en de stad Gent, vertegenwoordigers van terreinbeherende natuurverenigingen en doelgroepen bos, landbouw, recreatie en industrie (North Sea Port, Voka) en deskundigen van de betrokken bewonersgroepen, Polder Moervaart en Zuidlede en Watering De Burggravenstroom.

Gedurende de opmaak van dit inrichtingsplan werden de verschillende opties en ontwerpplannen al besproken en bijgestuurd in de planbegeleidingsgroep (PBG):

Nr PBG	Datum	Soort agendapunt
20	2013-04-16	Nevenpunt – bespreking stand van zaken/varia
21	2013-06-25	Nevenpunt – bespreking stand van zaken/varia
22	2013-10-18	Hoofdpunt – bespreking opmaak ontwerp inrichtingsplan
26	2015-09-28	Hoofdpunt – bespreking opmaak ontwerp inrichtingsplan
28	2016-12-19	Hoofdpunt – bespreking opmaak ontwerp inrichtingsplan
29	2017-06-06	Hoofdpunt – bespreking opmaak ontwerp inrichtingsplan
30	2017-12-18	Hoofdpunt – goedkeuring ontwerp inrichtingsplan (met opschortende voorwaarde)
31	2018-02-26	Nevenpunt – bespreking opmerkingen en financiering
32	2018-05-04	Nevenpunt – bespreking maatregel 3.1 ifv toestemming om de adviesprocedure op te starten van het ontwerp inrichtingsplan
	2018-12-06	Hoofdpunt – bespreking eindvoorstel LIP Rieme-Oost

Inspraak- en adviesprocedure

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

Het ontwerp van landinrichtingsplan wordt in eerste instantie ter advies voorgelegd aan de planbegeleidingsgroep Gentse Kanaalzone die de planvorming begeleidt. De planbegeleidingsgroep kan in haar advies wijzigingen voorstellen aan de inhoud van het landinrichtingsplan en dient ook te adviseren of het landinrichtingsplan (na eventuele wijzigingen) de officiële adviesprocedure kan doorlopen.

Het landinrichtingsplan wordt daarna aan de betrokken provincie- en gemeentebesturen bezorgd. Zij formuleren een advies op het landinrichtingsplan. Voor Rieme-Oost betreft dit de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en het college van burgemeester en schepenen van Gent en Evergem. De

stad Gent en de gemeente Evergem dienen een openbaar onderzoek te organiseren en het landinrichtingsplan gedurende 30 dagen ter inzage te leggen in het gemeentehuis. Via de ter inzagelegging ontvangen zij opmerkingen en bezwaren die samen met het advies van de colleges van burgemeester en schepenen worden overgemaakt aan de VLM.

Op basis van de adviezen van Gent en Evergem en het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, aangevuld met eventueel ontvangen bezwaren en opmerkingen, kan het ontwerp landinrichtingsplan worden aangepast. De planbegeleidingsgroep formuleert een advies aangaand het aangepaste landinrichtingsplan.

Vervolgens wordt het aangepast ontwerp landinrichtingsplan bezorgd aan de minister ter goedkeuring, samen met:

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

Naast deze officiële procedure werd gedurende de opmaak van dit landinrichtingsplan op verschillende tijdstippen tijdens de planvorming, in de periode 2013 tot juli 2018, overlegd met bewoners, vertegenwoordigers van het gemeentebestuur Evergem, gemeentelijke, provinciale en Vlaamse administraties, belangengroeperingen en NV Wienerberger. Op basis van deze overleggen werden ontwerpplannen opgemaakt en bijgestuurd.

De planbegeleidingsgroep heeft het ontwerp landinrichtingsplan Rieme-Oost bijgestuurd en goedgekeurd tijdens het overleg van 18 december 2017. Het openbaar onderzoek liep van 3 september 2018 tot en met 2 oktober 2018. De Vlaamse Landmaatschappij ontving op 19 oktober en 7 november 2018 de adviezen van respectievelijk de bestendige deputatie en het college van burgemeester en schepenen van Evergem. Het advies van de stad Gent is goedgekeurd op de gemeenteraad van 17 december 2018 en ontvangen op 4 januari 2019.

Dit eindvoorstel van inrichtingsplan werd besproken en beoordeeld tijdens de planbegeleidingsgroep van 6 december 2018.

1.4 LEESWIJZER

Het voorliggend ontwerp van landinrichtingsplan is opgebouwd uit 5 delen.

Deel één omvat een algemene inleiding met het kader en de situering van de opdracht. Hierbij komt ook de inspraak- en adviesprocedure aan bod.

Het **tweede deel** gaat dieper in op de gebiedsbeschrijving en het juridisch en beleidsmatig kader waarbinnen dit landinrichtingsproject ontstond. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een beknopte analyse van de knelpunten, potenties en kwaliteiten.

Deel 3 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 en oberzicht van kostenraming.

Deel 4 omvat de instrumentenafweging. Hier worden de gehanteerde instrumenten besproken en aangegeven waarom voor het betrokken instrument wordt gekozen.

In **deel 5** 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 6 omvat het financieringsplan met de verdeling van de kostenraming van het volledige project en de verdeling ervan over de verschillende partners.

Deel 7 beoordeelt en omschrijft de effecten van dit landinrichtingsplan.

Tot slot beschrijft **deel 8** de verschillende toetsen waaraan welke dit plan moet worden onderworpen.

2 GEBIEDSANALYSE

2.1 PROJECTSITUERING

kaarten 1 en 2

Het koppelingsgebied Rieme-Oost bestaat ruimtelijk uit 2 delen. Het eerste deel (zone voor buffer) - gelegen op grondgebied van de gemeente Evergem - wordt ingesloten tussen de achtertuinen van de woningen van de Kanaalstraat en de bedrijvigheid van Mervielde en NV Total. Het tweede deel (zone voor park Rieme-Oost) - op Gents grondgebied, maar ruimtelijk aansluitend bij Rieme - ligt op de linkeroever van het Kanaal Gent-Terneuzen, aan de kop van de kern van Rieme (Evergem), ten zuiden van het tankenpark van NV Total en ten noordoosten van de industriezone Kluizendok en het koppelingsgebied Rieme-Zuid. De Tragelstraat vormt de grens tussen Evergem en Gent.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 12 ha, waarvan 5,6 ha gelegen tussen Tragelstraat en Riemekaai.

2.2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.2.1 Fysische kenmerken

2.2.1.1 Reliëf

kaart 9

Het plangebied ligt in het centraal gedeelte van de Vlaamse zandstreek, meer bepaald in de Vlaamse Vallei, een laag en vlak gebied met een ca. 20 tot 30 m dikke pleistocene opvulling en een matig tot uitgesproken microreliëf. De Vlaamse Vallei wordt gekenmerkt door een afwisseling van WZW-ONO-gerichte zandruggen gescheiden door zwakke depressies. De stuifzandrug Maldegem-Stekene en de Moervaartdepressie ten zuiden daarvan zijn de meest opvallende.

Het plangebied is grotendeels gelegen op deze dekzandrug en geeft een vlakke topografie (hoogte 8,75 m TAW). Ter hoogte van de Riemekaai ligt een opvallende heuvel - ontstaan door het rechttrekken en de uitdieping van het Kanaal Gent-Terneuzen.

Structurerende reliëfelementen in de onmiddellijke omgeving zijn de gipsberg in het noordoosten en het afgedekte stort langs de Bombardementstraat.

2.2.1.2 Bodem

kaart 10

De bodem in het projectgebied bestaat uit dekzandgronden. Deze gronden zijn ontstaan door opgewaaid zand, afkomstig uit de toenmalige deels droog liggende Noordzee. Hiermee is de Pleistocene Vlaamse Vallei na de laatste ijstijd opgevuld waarin het gebied zich bevindt. De gronden bevinden zich op een hoogte van 7,50 tot 8,75 m TAW.
Tijdens het Holocene tijdperk is onder invloed van een heidevegetatie op deze zandgronden een podzol-profiel gevormd. Een podzol-profiel bestaat bovenaan uit een donkere humushoudende laag (Ap) met daar onder een bleke uitspoelingshorizont (E) waaruit de humus en ijzer is uitgeloogd. Hieronder bevindt zich accumulatiehorizonten waar de humus en/of ijzer terug is neergeslagen (Bh, Bir). Soms zijn deze horizonten gecementeerd en vormen ze moeilijk doordringbare lagen. Hieronder situeert zich het moedermateriaal (C). Onder invloed van intensieve landbouw (bewerking en bemesting) zijn deze podzolen grotendeels verdwenen.

Afhankelijk van hun hoogte ligging bestaan de bodems uit matig droge tot natte zandbodems (Zcg en Zdg). Een gedeelte is niet gekarteerd op de Belgische Bodemkaart en staat weergegeven als bebouwde zone (OT).

De bodem in de parkzone bestaat uit opgehoogde gronden (ON) vanwege zijn ligging langs het kanaal en om te kunnen voldoen voor vestiging van bedrijfsgebouwen. Voor zover de ondergrond niet verstoord is, rust dit opgehoogde terrein op zandige dekzandgronden met een oorspronkelijk profiel. De hoogte van de opgehoogde zone situeert zich gemiddeld tussen 8,00 en 9,00 meter T.A.W..

2.2.1.3 Water

Hydrografie en grondwater **kaart 6**

Het plangebied is gelegen in het bekken van de Gentse Kanalen, meer bepaald in het deelbekken van de Burggravenstroom. Het volledige koppelingsgebied watert af naar het kanaal Gent-Terneuzen. In het koppelingsgebied zijn geen herkenbare afwateringsgrachten. Het gebied grenst ten zuiden aan de Avrijevaart (1ste categorie) die de laatste 180m - alvorens in het kanaal Gent-Terneuzen uit te monden - overkoepeld werd. De Avrijevaart werd ingericht in functie van een snelle waterafvoer en verstevigd met betonwanden.
Het kanaal Gent-Terneuzen is de enige bevaarbare waterloop aan de rand van het koppelingsgebied. Dit is de slagader van de haven van Gent en heeft een functie als kunstmatige waterloop voor de scheepvaart en als afwatering. Deze waterlopen worden beheerd door de Administratie Waterwegen en Zeewezen van het Vlaamse Gewest.

Grond- en oppervlaktewaterkwaliteit

De waterkwaliteit van het deelbekken Burggravenstroom wordt over het algemeen als vrij behoorlijk beschouwd, voornamelijk ten gevolge van de extra inspanningen die geleverd zijn ten gevolge van het gebruik van het water in dit deelbekkengebied voor de productie van drinkwater in het waterspaarbekken te Kluizen.
In de omgeving van het projectgebied worden de klassieke polluenten bemonsterd door de VMM. Het meest relevante meetpunt is gesitueerd ter hoogte van de Tragelstraat (meetpunt 35000), net voor de mondig van de Avrijevaart in het Kanaal Gent-Terneuzen. De kwaliteitsdoelstelling voor de Avrijevaart en omgeving is drinkwaterkwaliteit. Het kanaal Gent-Terneuzen heeft de basiskwaliteitsnorm als doelstelling.

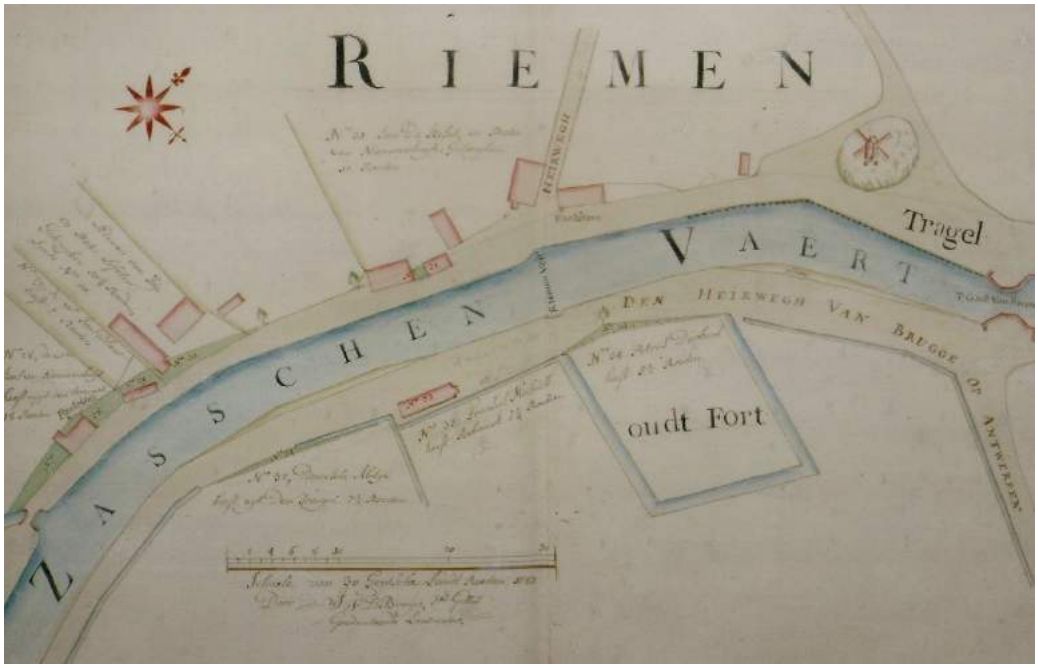
2.2.2 Landschap

2.2.2.1 Historiek

De streek ten noorden van Gent wordt in geologische termen de Vlaamse Vallei genoemd. Deze Vlaamse Vallei werd tijdens de ijstijden uitgeschuurd tot diepten van twintig tot vijfentwintig meter beneden de huidige zeespiegel en telkens weer opgevuld. Ongeveer 2,5 miljoen jaar tot 13.000 jaar geleden liepen rivieren door deze vallei. De toenmalige Schelde vloeide toen nog niet langs Antwerpen, maar liep rechtstreeks van Gent naar het noorden en stroomde ergens bij Terneuzen in zee.
Na de laatste ijstijd (13.000 jaar tot 10.000 jaar terug) vulde een laatste deklaag de Vlaamse Vallei en zijn rivieren met vooral zandige sedimenten volledig op. De wind had vrij spel op het losliggende zand. Er ontstonden aan het oppervlak zandige ruggen die 1 tot 4 meter boven de omgeving uitstaken. De ontwatering werd sterk gehinderd door deze zandophopingen en de rivieren zochten andere uitwegen. Het landschap werd voltooid door insnijding van het huidige definitieve rivierstelsel. De Boreale zandverstuivingen van de vallei van de oude Durme, gaven in onze streek het ontstaan van de donken, die bij latere overstromingen bleven uitsteken. Vandaar latere namen zoals Desteldonk,

Oostdonk (Mendonk), Walderdonk (Wachtebeke), Terdonk, Speurdonk (Zaffelaere), om maar de voornaamste uit onze buurt te noemen.
Vanaf 2000 voor Christus werden in zandig Vlaanderen grote percelen ontbost en in cultuur genomen. Wanneer ze na korte tijd uitgeput waren, werden ze verlaten en door heide overwoekerd. Op een zandrug in de Vlaamse Vallei, gaande van Stekene tot Eeklo, legden de Romeinen de Antwerpse Heerweg aan. Het gebied dat later Ertvelde en Kluizen zou genoemd worden en dat door de Antwerpse Heerweg werd doorkruist bleef tot in de 12e eeuw woeste heidegrond.

Van het gehucht "Riemen" is er voor het eerst sprake in de 13e eeuw. In de periode van 1245 tot 1830 hadden Ertvelde en Kluizen vaak te lijden van bezettingen.
Vanaf 1825 begon men met de verbreding en doortrekking van de Sasse Vaart naar Terneuzen. Op 19 november 1827 werd het voltooide kanaal Gent-Terneuzen plechtig ingehuldigd. In 1845 werd begonnen met de aanleg van de Riemsesteenweg. Vanaf 1853 werd Rieme door een weg met Ertvelde verbonden. In 1865 wordt de spoorlijn Wondelgem-Terneuzen (spoorlijn 55) aangelegd over Wondelgem, Terdonk en Rieme. Het jaar nadien spreekt men reeds over het aanleggen van een verbindingsweg tussen het station en de Riemsesteenweg.
In 1870-71 werden belangrijke verbeteringswerken uitgevoerd aan het kanaal Gent-Terneuzen met o.a. het rechttrekken van de bocht te Rieme.



Figuur 1 Landkaart D. Bruyn, Staatarchief Gent - 1783

De nieuwe parochie St.-Barbara te Rieme (Ertvelde) werd opgericht bij K.B. van december 1927. Toen op 10 mei 1940 de Tweede Wereldoorlog uitbrak in België, vielen de bommen reeds op Rieme, meer bepaald op de Purfina (huidige NV Total) en omgeving. Er vielen 8 doden: 6 soldaten en 2 burgers. Op 24 mei staken de Duitsers het kanaal over en de bezetting van Rieme, Ertvelde en Kluizen nam daarmee een aanvang.
De zwaarste bombardementen op Rieme gebeurden op 27 juli en op 7 en 18 augustus 1944. Ze werden uitgevoerd door Amerikaanse en Engelse bommenwerpers. Er vielen dertig dodelijke slachtoffers. De kerk, pastorie en meer dan tweehonderd woningen werden vernield. Rieme was met de grond gelijk gemaakt, zelfs de wegen waren niet terug te vinden. Verschillende straatnamen herinneren nog aan

het bombardement op dit dorp (Bombardementstraat, Puinenstraat, Vredestraat, Monumentstraat en Rode Kruisstraat).

Ten zuiden van de huidige Christoffel Columbuslaan, indertijd een verlaten gebied, ontstaan door opvulling van de oude arm van het kanaal Gent-Terneuzen (1870 en 1903), lag tijdens de tweede wereldoorlog een militair oefenterrein annex executieplaats van het Duitse leger. Dit verlaten gebied, aan het zicht onttrokken door drie dijken die bij het uitdiepen van het kanaal waren ontstaan, vormde een uitstekende plaats voor verdoken terechtstellingen tijdens de tweede wereldoorlog. Van 1941 tot 1943 werden hier door de Duitsers 20 weerstanders gefusilleerd. Een ingangstunnel door de oostelijke kanaaldijk zorgde voor een verbinding tussen het terrein en de weg langs de westelijke oever van het kanaal. Dat terrein moest in 1998 verdwijnen omwille van de aanleg van het Kluizendok van de Gentse haven. De herinnering wordt levend gehouden in het executieoord Rieme-Oostakker in Oostakker.

Ter hoogte van het projectgebied zijn er nog een aantal relicten te herkennen. Belangrijkste is de Tragelstraat. Deze weg was de trekweg langs de vroegere Sasse Vaart. Hierlangs stond ter hoogte van de huidige kruising van Tragelstraat-Puinenstraat op een gelijkaardig driehoekig pleintje van 14 roeden een oude molen (1650 – 1921). Het is de plaats waar nu een imposante plataan staat.

Foto 1 De molen van Rieme – ter hoogte van kruising Tragelstraat / Bombardementstraat. omstreeks 1930
(Bron: Het groot oorlogsarchief van de familie Martens – Vereecke, www.on4ckz.be)

Door het uitgraven (1870) en uitdiepen van het kanaal Gent-Terneuzen was op de volledige zone van de oude arm van Sasse Vaart een dijk ontstaan tot 15m hoog. In 1966 bleef enkel de huidige heuvel over met de directeurswoningen van het toenmalige Purfina / N.V. Fina. In 1966 werd eveneens de steenfabriek Desimpel (het latere Wienerberger) in gebruik genomen.

De gronden in de noordelijke zone langs de Kanaalstraat tot aan de Bombardementstraat waren nog tot ongeveer 1960-1970 in landbouwgebruik. Vanaf deze periode werd de zone tussen de spoorweg 55 (Gent-Terneuzen) en Bombardementstraat geleidelijk aan ingevuld door industriële bedrijven.

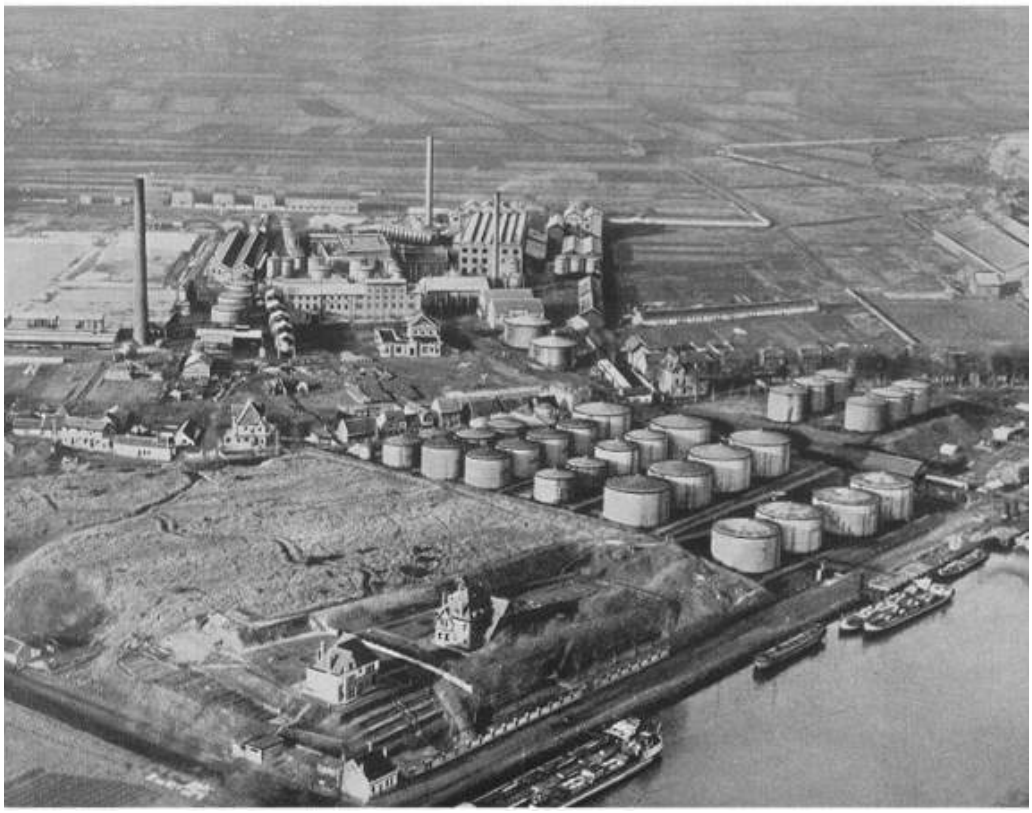
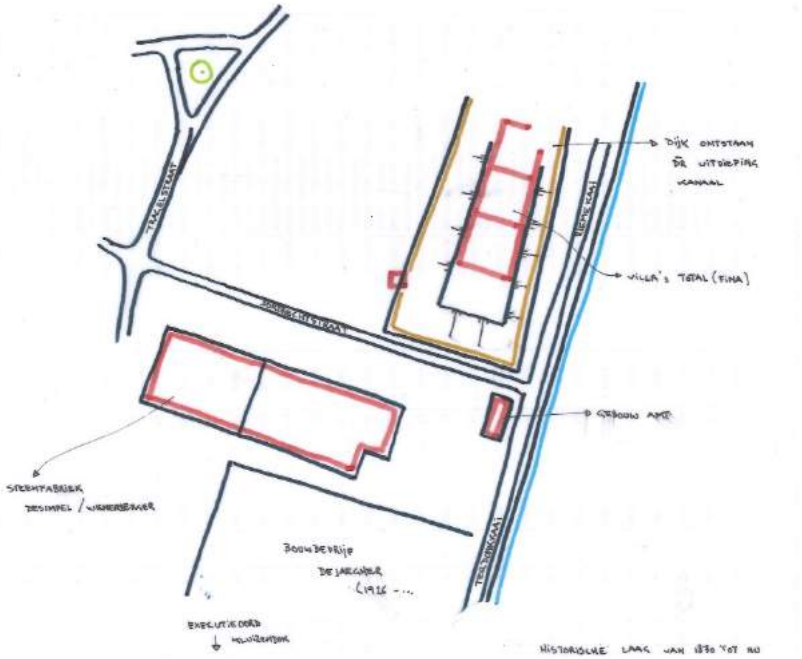


Foto 2 De oude, in 1923 geopende fabriek van Total (toen nog Purfina en later Fina) Ertvelde. (foto: IVH - Nieuwsblad)

Het gebied tussen de Bombardementstraat en het kanaal werd al voor 1940 deels gebruikt voor opslag en raffinage van olie (het toenmalige Petrofina) en noordelijker de Kuhlmannfabriek (1912-2014).

In de westzijde van de heuvel staat een bunker. De bunker is deels gescheurd en weggezakt. Dergelijke bunkers zijn schuilstructuren die deel uitmaakten van het project "Fluba". (Flugbetriebsstoff-Ausgabestelle = opslagplaats voor synthetische vliegtuigbenzine). Omdat deze productie- en opslagplaatsen voor de geallieerde troepen zeker een mogelijk vijandelijk doelwit waren, dienden deze bunkers als schuilplaats voor het aanwezige personeel en Duitse soldaten bij een mogelijke aanval op deze site. Hoogstwaarschijnlijk was er een dergelijke fabriek voor de productie van deze brandstof gevestigd op de Petrofina-site. Binnenin de bunker zijn nog restanten van oude stapelbedden.



Figuur 2 Schematische weergave historische laag na 1870

Landschapsvisuele typering **kaart 8**

De Kanaalstraat vormt de grens tussen twee traditionele landschappen: 'Het straatdorpen gebied van Waarschoot' en 'Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen'. Het gebied ten oosten van de Tragelstraat behoort tot de stedelijke- en havengebieden en wordt beschouwd als een traditioneel landschap (UG – vakgroep geografie – M. Antrop)

Ten noorden van het projectgebied en het lineaire straatdorp Rieme is het traditionele landschap van de grote dekzandrug volledig verdwenen door de bebouwing van de havenbedrijvigheid. Deze bedrijventerreinen van Mervielde en Total zijn ruimtebegrenzend en vormen de bebouwde volumes van het havenlandschap. Het gesloten compartimentlandschap met (naald)boscomplexen is hier, in tegenstelling tot het koppelingsgebied Rieme-Noord, niet meer aanwezig.
Ten zuiden van Rieme ligt een vrij vlak landbouwgebied, die voorbij de Avrijevaart wordt begrensd door het bedrijventerrein aan het Kluizendok. Het is een relatief gaaf, kleinschalig, open landschap tussen de Avrijevaart en de bebouwing van Rieme met afwisseling van akkerland en weiland en een beperkte perceelsrandbegroeiing geënt op het net van beken en grachten loodrecht op de loop van de Avrijevaart. Het koppelingsgebied Rieme-Oost staat enkel nog in verbinding met dit oorspronkelijke landschap en de open ruimte van het koppelingsgebied Rieme-Zuid in de uiterste oostelijke hoek via de Tragelstraat en Avrijevaart. Momenteel gebruikt bouwstoffenhandel De Jaegher deze zone nog als opslagplaats voor bouwmaterialen.

Langsheen de havenweg (Christoffel Columbuslaan) die het Kluizendok omsluit, zijn de 8 windturbines opvallende landschapsbakens.

Figuur 3 Luchtfoto koppelingsgebied Rieme-Oost en omgeving, september 2016 (bron: VLM)

Tussen de woningen in de Kanaalstraat en het transportbedrijf Mervielde zorgt het opgaand groen van de tuinen voor een groenbuffer.

De kop van het koppelingsgebied Rieme-Oost, wordt centraal doormidden gesneden door de Dordrechtstraat en zorgt voor een centrale zichtas richting kanaal en ArcelorMittal op de rechterkanaaloever. Ten noorden van de Dordrechtstraat – het terrein van NV Total - is een afgesloten gebied, omheind met betonplaten en draadafsluiting en is niet toegankelijk. Een groot deel bestaat uit schrale ruigte met 2 grote groene boogloodsen. Opvallend is de heuvel - gelegen tegen en parallel met de Riemekaai. Deze heuvel is momenteel begroeid met populieren en een struiklaag tussen de deels opgeruimde funderingen van de voormalige directeurswoningen. Op de westelijke flank van deze heuvel, zitten de restanten van een bunker.

De zuidelijke zone van de voormalige steenfabriek Wienerberger bestaat uit onderbenutte bedrijfsgebouwen en verharde circulatieruimte. Het terrein heeft een oppervlakte van 1ha 95a 67ca. Langs de Riemekaai bevindt zich nog een gebouw (verlaten, deels depot) van Afdeling Maritieme Toegang (AMT).
Het gebied ten westen van De Jaegher wordt gebruikt als opslagplaats voor bouwmaterialen. De afwerking met draadafsluiting oogt rommelig en bepaalt het zicht vanuit de Tragelstraat en Avrijevaart.

2.2.3 Natuur

2.2.3.1 Biologische waardering en vegetatie-eenheden

kaart 7

De biologisch waardevolle elementen in het plangebied zijn beperkt. Dit blijkt ook uit de biologische waarderingskaart (BWK).
De enige waarden die op de BWK getoond worden zijn zeer lokaal enkele indicatorsoorten of relicten van struisgrasland op zure bodem (ha°): in bermen en in enkele kleine perceeltjes (met voornamelijk duizendblad en biggenkruid).
Verder komt er, tussen de Tragelstraat en de Riemekaai, een soortenrijke ruigte (ku*) voor. Hierin komen opgehoogde verruigde stukken voor met bramen, akkerdistel, brandnetel, maar ook met

struikopslag van vlier, hondsroos, brem, eik, wilg naast kruiden als boerenwormkruid, Jacobskruiskruid en bijvoet.
Langs de Puinenstraat, vanaf de Tragelstraat tot de hoek met de Bombardementstraat, is een verhoogde berm aangelegd met aanplant van struiken. Achter deze verhoging ligt er een soortenrijke ruigte met boerenwormkruid, bijvoet, Jacobskruiskruid, maar ook biggenkruid, smalle weegbree, wikkes,… komen voor.
In de omgeving van het plangebied zijn er enkele kleine landschapselementen (kbp, kha) in de vorm van bomenrijen met populier of houtkanten met zwarte els en enkele kleine vochtige populierenbosjes (lhb, lhi). Verder komen enkel soortenarme graslanden (hp) voor. De ruderale ruigte (ku) langs de Monumentstraat (net buiten het plangebied) is momenteel een kort gemaaid stukje gazon met vooral duizendblad, witte klaver, biggenkruid, zachte ooievaarsbek en kruipende boterbloem.

2.2.4 Landbouw

Kaart 5

In het koppelingsgebied Rieme-Oost is er op het grondgebied van Evergem één landbouwbedrijf actief. Het betreft een hobbybedrijf met een 5-tal schapen. Zijn teeltplan in het koppelingsgebied bestaat uit 86 are gras en 86 are maïs. Ook de bedrijfszetel is gelegen in het koppelingsgebied. De gronden in het koppelingsgebied vertegenwoordigen ongeveer een kwart van zijn totale bedrijfsoppervlakte.

2.2.5 Archeologie

Voor de inventarisatie van het archeologische erfgoed werden in eerste instantie de gebruikelijke bronnen geraadpleegd: Centrale Archeologische Inventaris (CAI), databank luchtfoto’s UGent, bodemkaart en historische kaarten zoals de kaart van Ferraris en Van der Maelen.
Hieruit blijkt dat er geen gekende archeologische sites gelegen zijn in het projectgebied. Ook bij eerder uitgevoerd grootschalig proefsleuvenonderzoek voor de uitbreiding van de haven ter hoogte van het Kluizendok werden zeer weinig relevante archeologische sporen aangetroffen. Het historisch kaartmateriaal levert geen aanwijzingen voor relevante historische structuren. De meest opvallende structuur is de inmiddels verdwenen Sasse Vaart.
Bodemkundig gezien is het projectgebied gekarteerd als verstoord, wat niet hoeft te verbazen gezien de grootschalige vergravingen in het verleden voor de aanleg en demping van de Sasse Vaart. Omwille van de aanwezigheid van brandstoftanks werd het gebied in WOII zwaar gebombardeerd. Op oude luchtfoto’s is te zien dat het ganse gebied hierdoor sterk verstoord werd en bezaaid is met bomkraters.

Verder dient opgemerkt te worden dat volgens de digitale inventaris van bouwkundige gehelen, de Hollandstellung die door de Duitsers gebouwd werd tijdens de eerste wereldoorlog dwars door het projectgebied loopt. Heel misschien bevinden er zich dus nog restanten van deze verdedigingslinie in de diepere ondergrond.

Figuur 4 Luchtfoto na de nachtelijke luchtaanval van de Engelsen op de Purfina-fabriek (bron: Elie Notschaele / Patrick Ryckaert – www.on4ckz.be)

2.2.6 Recreatief medegebruik

In en rond het koppelingsgebied Rieme-Oost zijn geen recreatieve infrastructuren gelegen. De meest nabij gelegen en bewegwijzerde recreatieve infrastructuur is het Sport.Vlaanderen-mountainbikepad Ertvelde. Enkel achter de kerk in Rieme is een basketbalplein gelegen.

De Tragelstraat wordt nu vaak gebruikt als een meer fietsveilig alternatief voor de Riemekaai. Vanaf de Avrijevaart gaat de verbinding van de Tragelstraat met het fietspad langs de Christoffel Columbuslaan over een aarden weg.

2.2.7 Mobiliteit

De N474 (Riemekaai, ter hoogte van het koppelingsgebied) is de primaire ontsluitingsweg voor de westzijde van de Gentse haven. Bestemmingsverkeer voor het transportbedrijf Mervielde en Total gebruiken momenteel de Dordrechtstraat en Kuhlmannlaan als verbindingsweg richting Bombardementstraat. De definitieve plannen van een nieuwe secundaire havenweg vormen de noordelijke grens van het parkgebied van dit koppelingsgebied (**zie kaart 11**). In uitvoering van het strategisch plan wordt havenverkeer zoveel mogelijk gescheiden van lokaal verkeer. De nieuw aan te leggen secundaire havenweg zal de bedrijventerreinen Rieme Noord verbinden met de R4 en N474-Riemekaai zodat het havenverkeer niet langer door het dorp van Rieme rijdt. De Dordrechtstraat en Bombardementstraat kunnen na de aanleg van de secundaire havenweg geknipt worden zodat zij enkel nog bruikbaar zijn voor lokaal verkeer. Door de aanleg van een vrijliggend fietspad langsheen de secundaire havenweg wordt het lokale en functionele fietsverkeer een stuk veiliger. De ontsluiting van de bestaande bedrijven zal verbeteren en de verkeersveiligheid en -leefbaarheid in de woonstraten van Rieme zal sterk verhogen.

Voorafgaand aan deze nieuwe secundaire havenweg werd in 2008 een nieuwe private ontsluitingsweg ingericht tussen de transportbedrijven Mervielde / Van Heesvelde en de Bombardementstraat. Dit gebeurde in uitvoering van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *"Afbakening zeehavengebied Gent"* om de verkeersleefbaarheid in de Kanaalstraat te verbeteren en het vrachtverkeer niet meer via de Monumentstraat te laten verlopen. De nieuwe ontsluitingsweg past in de globale inrichting en de ontsluiting van het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Rieme-Noord. Deze nieuwe toegangsweg en buffering (aardenwal en opgaand groen) is gelegen in 'zone voor buffer' en maakt deel uit van het projectgebied van dit koppelingsgebied Rieme-Oost.

Foto 3 Situering bedrijventerreinen Mervielde en Total: ligging ontsluitingsweg en zone voor buffer (foto IVH Nieuwsblad)

De gemeente Evergem heeft plannen om de dorpskern van Rieme opnieuw in te richten (**zie bijlage 4**). Hierbij wordt de riolering vernieuwd, met een gescheiden stelsel voor afvalwater en regenwater. Daarna wordt ook het wegdek en de straat heringericht. Dit zal gebeuren in de Kanaalstraat, Puinenstraat, Bombardementstraat, Monumentstraat, Vredestraat, Rode-Kruisstraat, Riemewegel, Sint-Barbarastraat en de Tragelstraat – gelegen aan de rand van het parkgebied. In 2017 en 2018 werden deze plannen voorgesteld aan de bewoners. De exacte startdatum van de werken ligt nog niet vast.
De Tragelstraat die door de aanleg van de secundaire havenweg zal worden geknipt, wordt zo met de aanleg van een nieuw wegdek verder opgewaardeerd tot een volwaardige fietsverbinding richting Christoffel Columbuslaan.

2.2.8 Milieu

2.2.8.1 Luchtkwaliteit

Ter hoogte van het pompgemaal op de Avrijevaart langs de Hoge Avrijestraat bevindt zich een meetstation van IRCEL (44M702) die de luchtkwaliteit meet. Hieronder staan de resultaten weergegeven van stikstofoxiden (NO_x). Verbrandingsprocessen zorgen voor het ontstaan van NO en NO_2. De drie belangrijkste bronnen zijn verkeer, industrie en land- en tuinbouw.

NO_x speelt een rol bij verzuring, smog en ozonvorming. Het kan zich over grote afstanden verspreiden en dus ook gevolgen hebben in verder afgelegen gebieden.

In onderstaande tabel wordt de jaargemiddelde NO_2 concentratie weergegeven. Het jaargemiddelde is het gemiddelde van alle uurgemiddelde NO_2 concentraties in een kalenderjaar. Volgens EU richtlijn 2008/50/EG mag de jaargemiddelde NO_2 concentratie vanaf 01/01/2010 niet hoger zijn dan 40 µg/m3.

Tabel 1 jaargemiddelde NO2 concentratie t.h.v. meetstation 44m702 (bron http://www.irceline.be)

stacode	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
44M702	**26**	**26**	**25**	**25**	**25**	**27**	**24**	**24**	**24**	**22**	**21**	**21**

In Oost-Vlaanderen startte in het voorjaar 2017 een AIRbezen-project (samen met beweging.net, CM, Vormingplus, de Provincie Oost-Vlaanderen en het Departement Bio-ingenieurswetenschappen van de Universiteit Antwerpen). Tijdens dit project werd onderzoek gedaan naar ijzerhoudende fijnstofdeeltjes in stedelijke gebieden. Dit door analyse van aardbeienblaadjes na 3 maanden blootstelling aan de plaatselijke lucht. Door de hoeveelheid fijn stof (metaaldeeltjes) in de schatten aan de hand van biomagnetische monitoring kan er iets gezegd worden over de concentratie in de lucht.

Binnen het projectgebied waren 3 analyselocaties (Riemewegel, Monumentstraat en Kanaalstraat met respectievelijk deze analyseresultaten 340 µA – 627 µA en 1383 µA). De meetwaarden van de 3 plantjes behoren tot de 20% hoogste waarden gemeten in de provincie Oost-Vlaanderen. De mediaanwaarde van de deelgemeente Rieme is 140 µA. De mediaanwaarde van de provincie is 57 µA. (De mediaan is de waarde van het staal waarbij 50% van de waarden hoger is, en 50% lager).

2.2.8.2 Bodemkwaliteit

Verkennende en beschrijvende bodemonderzoeken n.a.v. historische verontreiniging.

In 2001 werd er op de terreinen van Wienerberger een oriënterend bodemonderzoek (OBO) uitgevoerd. Een actualisatie hiervan gebeurde in 2012 in opdracht van de VLM (afgerond in 2015). Hierbij werd beperkte bijkomende vervuiling van minerale olie in de vaste bodem gevonden. Er werd geen verontreiniging ter hoogte van het grondwater gevonden.

Voor de terreinen van Total werd in opdracht van de VLM een oriënterend bodemonderzoek (OBO) uitgevoerd met de bedoeling de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Dit rapport werd in maart 2016 afgewerkt. (zie bijlage 2 p.108)

Op de percelen $69e^4$ (noordelijk gelegen tankenpark), $69m^4$ en $69r^4$ (Figuur 5) werden verhoogde concentraties minerale olie en BTEX in de vaste bodem en grondwater teruggevonden. Voor het perceel $69m^4$ is de verontreiniging (mengsel van petroleum en gasolie en een verontreiniging met BTEXN in grond en grondwater) afkomstig via het buurtperceel Total (uit BBO 2005). Op de noordelijk gelegen bedrijventerreinen van Total werd een bodemsaneringsproject uitgevoerd. De aanwezige verontreinigingspluim in het grondwater kan binnen perceel $69m^4$ als krimpend beschouwd worden waardoor er geen verspreiding van de petroleum en BTEX verontreiniging zal plaatsvinden.

Uit de risico-evaluatie via S-Risk mag geconcludeerd worden dat er geen Humaan Toxicologisch Risico bestaat voor de historische verontreinigingen met minerale olie en BTEXN.

Figuur 5 Detailplan onderzoekslocatie met situering van het uitgevoerd veldwerk (Oriënterend bodemonderzoek 2016, Dordrechtstraat Rieme - BDB)

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 plangebied werd bekeken. Relevante randvoorwaarden kunnen betrekking hebben op de planvorming of eerder op de praktische uitwerking (uitvoeren werken). Enkel voor de planvorming sturende randvoorwaarden worden nader in tekst besproken, waarin vooral wordt ingegaan op de specifieke situatie/relevantie voor het project.
Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden die relevant werden geacht (☒), worden besproken. Randvoorwaarden die niet relevant werden geacht (☐), komen verder niet meer aan bod. De cursief aangeduide elementen zijn minder relevant voor de planvorming, maar zijn belangrijk bij de uitvoering van de werken.

Tabel 2 Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden (stand van zaken: november 2017)

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
RUIMTELIJKE ORDENING			
Ruimtelijk Ordeningsrecht			
Gewestplan	☐	In het plangebied werd het gewestplan overschreven door RUP afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-Oost en R4-West (15 juli 2005).	Kaart 3a
RUP 1e fase	☒	RUP Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west, 15 juli 2005 Bestemming plangebied: Art. 2 Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven; **Art. 3 Zone voor buffer; Art. 4 Zone voor secundaire havenweg;** Art. 5 Zone voor spoorinfrastructuur; **Art. 6 Aan te leggen secundaire havenweg**; **Art. 7 Bestaande pijpleiding**; Art. 12 Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven Kluizendok; Art. 15 Zone voor infrastructuurbundel; Art. 17 Zone voor bos; Art. 20 Zone voor waterloop; Art. 21 Zone voor permanente ecologische infrastructuur; **Art. 23 Zone voor park Rieme Oos**t	Kaart 3b
RUP 2e fase	☐		
BPA, APA	☐	Het BPA Rieme Centrum deel A (MB 11.03.1996) grenst aan de koppelingsgebieden Rieme Zuid en Rieme Oost.	Kaart 3b
Algemeen bouwreglement – stad Gent	☒	Specifieke bouwvoorschriften om te bouwen en verbouwen in Gent	
Stedenbouwkundige vergunning	☒	Bij realisatie van dit park zoals omschreven in deel 4	Deel 4
Structuurplannen			
Vlaanderen	☒	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen: algemeen relevant, vermelding haven Gent als economische poort voor Vlaanderen.	
Provincie	☒	Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen: algemeen relevant, vermelding dat Gentse haven als multimodale economische poort dient te worden ontwikkeld.	
Gemeente Evergem/stad Gent	☒	GRSP Gent: de leefbaarheid van de kernen staat voorop en wordt op creatieve wijze gegarandeerd door een basisvoorzieningenaanbod en door een afdoende afscherming van (de hinder van) de naastgelegen haven. GRSP Evergem: de leefbaarheid van de havendorpen en de gescheiden afwikkeling van het havenverkeer en het dorpenverkeer wordt als een belangrijk gegeven beschouwd.	
Strategisch plan Gentse Kanaalzone	☒	Dit plan met kernbeslissingen geeft een beeld van de gewenste toekomstige situatie in de kanaalzone. Vanuit het principe van efficiënt ruimtegebruik staat in dit strategisch plan een verweving van functies voorop. De kanaaldorpen Rieme worden als woonomgeving gehandhaafd. De nodige maatregelen worden genomen om verbetering en kwaliteit in Rieme na te streven.	

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
GROND- EN OPPERVLAKTEWATER			
Decreet integraal waterbeleid			
Bekkenbeheerplannen en Deelbekkenbeheerplannen	☒	Het plangebied ligt binnen het bekken Gentse Kanalen en deelbekken Burggravenstroom.	Kaart 6
Watertoets	☒	Algemeen van toepassing. Dit document wordt opgemaakt op basis van het eindvoorstel van dit inrichtingsplan.	
Wet op de onbevaarbare waterlopen			
Wet op Polders en Wateringen			
Machtiging voor het werken aan waterlopen	☐	Er zijn geen waterlopen aanwezig in het plangebied. De Avrijevaart grenst ten zuiden aan het plangebied	
Decreet houdende maatregelen inzake productie van drinkwater uit oppervlaktewater			
Bescherming van oppervlaktewateren bestemd voor productie van drinkwater	☐	Het plangebied maakt geen deel uit van een oppervlaktewaterwingebied.	
Decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer			
Bescherming waterwingebieden	☐	Het plangebied maakt geen deel uit van een grondwaterwingebied.	
Grondwaterwinning	☐	Het project heeft geen impact op grondwaterwinning.	
BODEM			
Decreet betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen			
Voorwaarden m.b.t. bagger- en ruimingsspecie en uitgraven bodem	☒	Deze voorwaarden zullen worden gerespecteerd bij werken met grondverzet.	Deel 4
Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming			
Voorwaarden en procedures m.b.t. grondverzet	☒	Deze voorwaarden worden gerespecteerd bij werken met grondverzet.	Deel 4
Bodemattest	☒	Dit attest wordt aangevraagd bij overdracht van gronden.	Deel 4
Gebruiksbeperkingen en voor-zorgsmaatregelen bij verontreinigde gronden	☒	Dit is relevant gezien aanwezigheid verontreinigingen op terreinen. Hier moet rekening mee gehouden worden bij opmaak plannen voor inrichting.	Deel 4
Erosiebesluit/Mid Term Review			
Tegengaan van bodemerosie	☐	In het plangebied bevinden zich geen erosiegevoelige gronden.	

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
MILIEUBELEID EN MER			
Milieubeleidsplannen			
Provinciale en gemeentelijke Milieubeleidsplannen	☒	Algemeen relevant.	
MER-decreet			
MER-(screenings)plicht	☐	Geen MER-plichtige werken, wel MER op strategisch plan Haven Gent.	
NATUUR			
Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu			
Stand still/Zorgplicht	☒	Algemeen van toepassing: binnen het voorliggend project mag geen vermijdbare schade aan de natuur worden veroorzaakt. Niet-vermijdbare schade dient te worden gecompenseerd.	Deel 4
VEN	☐	Het plangebied maakt geen deel uit van een VEN-gebied.	
Speciale beschermingszones	☐	Binnen het plangebied zijn geen speciale beschermingszones.	
Natuurrichtplan	☐	Binnen het plangebied zijn geen natuurrichtplannen opgemaakt.	
Wijzigen van vegetaties en kleine landschapselementen	☒	Mogelijks zullen beperkt enkele vegetaties wijzigen in het gebied ten gunste van de aanleg van een wandelpad of aanplant van bos. Dit zal worden aangegeven in het technisch plan dat wordt opgemaakt ter voorbereiding van de uitvoering van de werken en aanvraag bouwvergunning.	Deel 4
Vlaamse of erkende reservaten	☐	Er ligt geen erkend reservaat in het plangebied.	
Natuurbeleidsplannen			
Gemeentelijk/Provinciaal natuurontwikkelingsplan	☒	Gent heeft een gemeentelijk natuurontwikkelingsplan. De elementen uit dit plan werden mee opgenomen in het strategisch plan.	
BOS			
Bosdecreet			
Criteria duurzaam bosbeheer	☐	Niet relevant	
Algemene verbodsbepalingen	☐	Niet relevant	
Ontbossingen	☐	In het kader van voorliggend inrichtingsplan worden geen ontbossingen voorzien.	
Kapvergunning	☒	*Kan relevant zijn in fase van uitvoering (zie deel 3). Dit zal worden aangegeven bij de opmaak van het technisch plan ter voorbereiding van de uitvoering van de werken en aanvraag bouwvergunning*	Deel 4
Bosbeheersplan	☐	In het plangebied is geen bosbeheerplan van kracht.	
Toegankelijkheid	☐	Niet relevant	

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
Bosgroepen	☒	Het plangebied valt binnen het werkingsgebied van de bosgroep Oost-Vlaanderen-Noord.	
Veldwetboek			
Bebossing van landbouwgronden	☐	Het inrichtingsplan voorziet geen bebossing van landbouwgronden.	
LANDBOUW			
Decreet houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging van nitraten uit agrarische bronnen (Mestdecreet).			
Bemestingsnormen	☐	Weinig relevant aangezien hier enkel aanwezigheid van één hobbybedrijf landbouw.	
MTR-verordening			
Randvoorwaarden m.b.t. ruilen en/of herverkaveling van gronden in landbouwgebruik	☐	Ruilen of herverkavelen van gronden in landbouwgebruik wordt niet voorzien.	
LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE			
Beschermde landschappen	☐	Er zijn geen beschermde landschappen in het plangebied.	
Vastgestelde inventarissen ▪ Landschapsatlas ▪ Inventaris van archeologische zones ▪ Inventaris van bouwkundig erfgoed ▪ Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde ▪ Inventaris van historische tuinen en parken	☐	Binnen het projectgebied zijn geen vastgestelde inventarissen aanwezig. Enkel de parochiekerk St.-Barbara werd opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundige relicten	
▪ Onroerenderfgoedrichtplannen	☐	Binnen het projectgebied zijn geen onroerend erfgoed-richtplannen/vastgestelde ankerplaatsen aanwezig.	
▪ Erfgoedlandschappen	☐	Binnen het projectgebied zijn geen erfgoedlandschappen aanwezig.	
Beschermingen ▪ Beschermd landschap ▪ Beschermd monument ▪ Beschermd stads-en dorpsgezicht ▪ Beschermde archeologische site	☐	Binnen het projectgebied zijn geen beschermde erfgoedelementen aanwezig waarvoor een instandhoudingsplicht en een toelatings-/ meldingsplicht geldt.	

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
▪ Meldingsplicht	☒	Relevant op niveau uitvoering werken	
▪ Archeologienota	☒	Mogelijk relevant op niveau uitvoering werken	
▪ Archeologische zones	☐	Er zijn geen archeologische zones binnen het projectgebied	
RECREATIE			
Beleid recreatie en toerisme			
Beleidsplannen recreatie en toerisme	☐	Niet aanwezig in het plangebied.	
JACHT			
Jachtdecreet	☒	In Rieme is de erkende wildbeheerseenheid “Rond Kale Lieve Burggrave” actief.	
WEGEN EN WATERLOPEN			
Statuut van wegen, waterlopen en leidingen	☒	*Het gebied wordt in het oosten begrensd door de gewestweg Riemekaai (N474). Het gebied wordt begrensd door de gemeentelijke wegen Kanaalstraat (O-W) en de Bombardementstraat / Tragelstraat (N-Z)*	
MOBILITEITSBELEID			
Decreet betreffende de mobiliteitsconvenants			
Mobiliteitsplannen	☒	Gent (2015) en Evergem (2014) hebben een mobiliteitsplan.	
Raamplan onderliggend wegennet	☒	Algemeen relevant	
Raamplan R4-west	☐	Het plangebied grenst niet aan de R4.	
Integraal plan openbaar domein (IPOD) – stad Gent	☒	Richtlijnen van de Stad Gent voor ontwerpers van projecten in de publieke ruimte.	
Raamplan Fiets	☒	Bevat een visie op het globaal fietsnetwerk in de haven en de ruimte omgeving en een actieplan.	
Lichtplan Gentse Kanaalzone (2012)	☒	Geeft voor het geheel van de Gentse Kanaalzone de opties en regels weer die de komende jaren door de verschillende initiatiefnemers worden gevolgd om te komen tot een kwaliteitsvolle, aangename openbare verlichting en een goed gerichte functionele verlichting van de private bedrijfssites	

2.3.2 Ruimtelijke ordening

2.3.2.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3b

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west"

De Vlaamse regering heeft op 15 juli 2005 dit RUP definitief vastgesteld. In dit plan maakt de Vlaamse regering onder meer in 10 deelgebieden binnen het havengebied, waaronder het koppelingsgebied Rieme-Oost, bestemmingswijzigingen en inrichtingsvoorschriften mogelijk.
De visie en krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van negen koppelingsgebieden, onder meer Rieme-Oost, werden uitgewerkt in het GRUP. Uit de visie en krachtlijnen in de toelichtingsnota bij het GRUP blijkt onder meer dat dit koppelingsgebied ontwikkelt tot een hedendaags recreatief park met bufferende functie voor de dorpskern van Rieme.

Visie en krachtlijnen in het GRUP voor Rieme-Oost[1]

In Rieme-Oost wordt het koppelingsgebied uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park voor de dorpskern van Rieme met eveneens een bufferende functie. Het park geeft de dorpskern van Rieme aan zijn oostelijke zijde (oudste en meest ingesloten) aantrekkelijke en beleefbare (adem)ruimte. Omwille van het sterk verweven karakter van deze woonkern en de havenindustrie, de voorbeeldrol vanuit het lokale bedrijfsleven naar aanpak van milieuverstoring naar de woonkern en de actueel sterk wijzigende situatie naar aanleiding van de realisatie van het Kluizendokcomplex heeft deze plek een sterke symboolwaarde. Dit wordt in het park beleefbaar gemaakt door de uitbouw van een educatief uitkijkpunt op het kanaal. Een monumentaal kunstwerk zou kunnen fungeren als trekker voor een permanente en vrij toegankelijke openluchttentoonstelling over het Project Gentse Kanaalzone. Dit geheel kan worden ondersteund en beheerd vanuit een horecazaak.

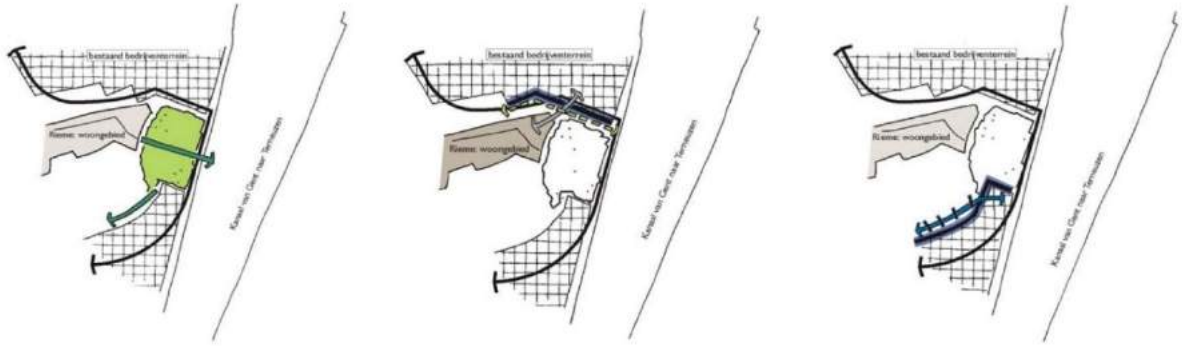
Voor de actieve bedrijven in dit gebied ligt een gemengd perspectief voor. De bouwmaterialenhandel die ruimtelijk aansluit bij het toekomstige Kluizendokterrein kan mits herschikking van de buitenopslagruimte en een betere visuele afwerking van de site verder als watergebonden bedrijf functioneren.
Het andere bedrijf Wienerberger en het dienstgebouw van de Vlaamse overheid bemoeilijken de uitbouw van het park als buffer omwille van de sterke beperking van de parkoppervlakte, de nabije ligging bij de bewoning en de barrière naar de open ruimte rond de Avrijevaart. Zij worden – met actieve steun van de overheid voor het private eigendom – verworven en indien wenselijk geherlokaliseerd.

De scheiding tussen het economisch verkeer en het lokaal verkeer wordt voelbaar in de ruimtelijke ontwikkeling van Rieme-Oost. Een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijvenverkeer buiten de woonkern om en ingebed in een dreef, moet de nieuwe duidelijke noordgrens van het gebied worden. Deze weg zal de functie vervullen van secundaire havenweg en de verbinding tussen de R4-west en de zeehaventerreinen Rieme Noord en Kluizendok verzorgen. Deze dreef wordt op de rand van het nieuwe park rechtstreeks aangesloten op de kanaaloeverweg. Het meest noordelijke deel van de Tragelstraat wordt opgeheven en opgenomen in het bedrijventerrein. Hierdoor kan de zuidoostelijke hoek van de zeehaventerreinen aan de Kuhlmannkaai met minder versnippering mogelijk optimaler en beter watergebonden door de bestaande bedrijven worden benut.

[1] Toelichtingsnota (bijlage III) van het GRUP Afbakening zeehavengebied Gent Inrichting R4-oost en R4-west. p. 55-56

De volgende krachtlijnen worden vooropgesteld[2]

- *Een sterke functionele en visuele relatie tussen het park in Rieme-Oost, het kanaal en de Avrijevaart*
- *Een afgewerkte wand met bedrijvigheid aan het noordelijk om te leggen tracé van de Avrijevaart*
- *De secundaire havenweg voor een verbeterde ontsluiting van Rieme Noord en ingericht als dreef*



Figuur 6 - Krachtlijnen voor het koppelingsgebied Rieme-Oost uit GRUP "Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west"

In artikel 23 (zone voor park Rieme-Oost) uit het GRUP worden een aantal verordende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen[3].
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur- en landschapswaarden. Binnen dit parkgebied zijn natuurbehoud, landschapszorg, bosbouw, natuureducatieve en culturele activiteiten en laagdynamische dagrecreatieve activiteiten (enkel niet lawaaierige sporten) en integraal waterbeheer nevengeschikte functies.
Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar of toegelaten:

- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en landschapwaarden;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie, recreatief, cultureel en/ of socioculturel medegebruik;
- het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd recreatief medegebruik;
- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

Voor niet van stedenbouwkundige vergunningsplicht vrijgestelde werkzaamheden, handelingen of wijzigingen die verbonden zijn met occasionele of hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten kan slechts een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, of een stedenbouwkundige vergunning met als voorwaarde dat de werkzaamheden, handelingen of wijzigingen in kwestie slechts gedurende een specifieke periode of op bepaalde momenten aanwezig kunnen zijn.

Om verwarring te vermijden over de interpretatie van dit voorschrift voor laagdynamische dagrecreatieve-

[2] Toelichtingsnota (bijlage III) van het GRUP Afbakening zeehavengebied Gent Inrichting R4-oost en R4-west. p. 59-60
[3] Toelichtingsnota (bijlage III) van het GRUP Afbakening zeehavengebied Gent Inrichting R4-oost en R4-west. p. 69 – stedenbouwkundige voorschriften p.1-2.

hoogdynamische sociaal-culturele of recreatieve activiteiten werd er verduidelijking gevraagd. Hiervoor maakte het studiebureau Omgeving een informatieve nota ter verduidelijking van de mogelijkheden en beperkingen van dit voorschrift[4]:

> Een nieuw park kan tegemoetkomen aan de vraag naar meer groen en belevingsmogelijkheden in de omgeving. En kan de leefbaarheid van Rieme een extra impuls geven. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat laagdynamische dagrecreatieve activiteiten onder vorm van niet-lawaaierige sport(en) nevengeschikt, d.w.z. van vergelijkbaar belang, en zelfs iets belangrijker (in oppervlakte, uitstraling en betekenis) als de vijf andere genoemde functies, wanneer die voorkomen, toelaten. De dagrecreatieve activiteiten mogen niet de enige of de hoofdfunctie in het park zijn. Louter naar oppervlakte bekeken, betekent dit dat de dagrecreatieve activiteiten ongeveer een zesde of ongeveer 1 ha van het park kunnen benutten. Alle niet-lawaaierige sporten die kleinschalige infrastructuren hanteren zijn daarbij toegelaten. Speelvoorzieningen kunnen ook onder deze sportieve laagdynamische dagrecreatie worden begrepen.
> Voor dergelijke laagdynamische dagrecreatieve activiteiten, die in het dorp (de onmiddellijke omgeving) eerder beperkte veranderingen te weeg brengen, kan een permanente vergunning worden verleend.
>
> Een ondersteunende horecazaak die niet bij sportinfrastructuur hoort, behoort tot de mogelijke invulling van het hedendaags park, maar valt strikt genomen buiten de permanent vergunbare laagdynamische dagrecreatieve activiteiten, is normalerwijze niet occasioneel; als culturele activiteit of als ondersteuning van sportinfrastructuur is ze permanent vergunbaar.
>
> Het park moet zo worden ingericht en functioneren dat het de leefbaarheid van Rieme een extra impuls geeft. Daarvoor kan er, naast de zes nevengeschikte functies, ook een bovenlokale toeristische of recreatieve functie worden ingebracht; de vorm daarvan is open. Of dit een laagdynamische dan wel een hoogdynamische functie kan zijn, wordt ook open gelaten. Deze impulsgevende functie kan vele vormen aannemen zoals een uitkijkpunt op het kanaal, een (openlucht)museum, een educatief of bezoekerscentrum, een grotere speeltuin, een sportvoorziening met grotere infrastructur(en), een of meer festivals, een verblijfsrecreatieve activiteit (camping, trekkershutten, …), …, alle voor zover ze niet permanent gebruikt worden of aanwezig zijn. Voor deze waaier aan occasionele of hoogdynamische socio-culturele of recreatieve activiteiten, kan dat alleen met tijdelijke vergunningen of vergunningen voor specifieke perioden of momenten. Dit kan ook voor hoogdynamische activiteiten die sterke veranderingen en dynamiek in het dorp teweegbrengen; vanuit het oogpunt een impuls te geven aan het dorp zijn deze veranderingen en dynamiek van de toegelaten functies evident positief.

De juiste interpretatie van het voorschrijft en draagwijdte voor laagdynamische/hoogdynamische functies zal beoordeeld worden door de vergunningverlener aan de hand van een concreet vergunningsdossier.

[4] *Interpretatienota voorschriften GRUP parkgebied Rieme-Oost - Studiebureau Omgeving, maart 2017*

2.4 BELANGRIJKE KWALITEITEN, KANSEN EN KNELPUNTEN VOOR ONTWIKKELING VAN HET KOPPELINGSGEBIED RIEME-OOST

2.4.1 Ruimtelijk-Planologisch

Zowel de provincie, de stad Gent als de gemeente Evergem hebben de realisatie van het koppelingsgebied Rieme-Oost opgenomen in de gewenste ruimtelijke structuur. De in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) vastgelegde bestemmingen "Zone voor buffer" en "Zone voor park Rieme-Oost", evenals de ruimtelijke opties en de stedenbouwkundige voorschriften bepalen duidelijk de ruimtelijke krijtlijnen en de randvoorwaarden waarbinnen het koppelingsgebied zich moet ontwikkelen. De koppelingsgebieden moeten zorgen voor een geleidelijke overgang tussen de dorpskern van Rieme en het havengebied. Ten noorden en ten zuiden van Rieme zijn brede koppelingsgebieden gepland. In het zuidelijke koppelingsgebied is de realisatie van buffergroen en de integratie van kleine landschapselementen en ecologische infrastructuur in het historisch landbouwgebied tussen Avrijevaart en Rieme voorzien. In het GRUP is beslist om ten oosten van de kern een park met recreatief karakter aan leggen langs het kanaal: het koppelingsgebied Rieme-Oost.
Het landschap rond Rieme is sterk getransformeerd. Door de realisatie van het Kluizendokcomplex en het regionaal bedrijventerrein Rieme Noord is veel van de open ruimte rond Rieme ingenomen voor havenactiviteiten. De ontwikkeling van het koppelingsgebied Rieme-Oost als zone voor park aan de kop van Rieme, heeft dan ook een sterke symboolwaarde voor de leefbaarheid van Rieme.
De bestaande groenstructuur kan versterkt worden door buffering te combineren met speelgroen voor verhoging van de leefbaarheid van de omliggende woonwijken. De ligging langs het kanaal, de 'groene heuvel' als beeldbepalend element, uitzonderlijke zichten op het havenlandschap, belangrijke historische aanknopingspunten en bestaande industriële bebouwing bieden aangrijpingspunten om dit park in te richten tot een aantrekkelijk en kwaliteitsvolle zone voor Rieme en de Gentse Haven.

2.4.2 Landschap en cultuurhistorie

Landschappelijk heeft het koppelingsgebied geen kenmerken meer van het oorspronkelijke landschap. Oude, verlaten bedrijfsgebouwen en afgesloten groen met schrale ruigte, struweel en verboste zones bepalen het huidige uitzicht. Dankzij de unieke ligging aan de kop van Rieme, ingesloten door havenactiviteiten en met zicht op het kanaal kan dit park ontwikkelen tot 'tuin' van het lineaire straatdorp Rieme en een kwaliteitsvolle groene baken langs het kanaal.

Landschappelijke en cultuurhistorische kansen zijn referenties naar de Sasse Vaart en het veer ter hoogte van de Dordrechtstraat, de heuvel en WOII (bunker en executieoord). Industrieel-maritieme referenties zijn te vinden bij de oude steenfabriek waarbij (delen van) de gebouwen een tweede leven met nieuwe functies kunnen krijgen en de leefbaarheid van Rieme een nieuwe impuls geven.

2.4.3 Natuur en bos

Het parkgebied is vrij klein (5,6 ha) en ligt geïsoleerd tussen de infrastructuren van het kanaal, de secundaire havenweg en het dorp van Rieme. De huidige spontane opslag van struiken en de soortenrijke ruigte bieden desondanks interessante natuurwaardevolle kwaliteiten. De link met het koppelingsgebied Rieme-Zuid en een toekomstige bosbuffering en parksfeer bieden kansen om deze waarden verder te verhogen

2.4.4 Gebruiks- en eigendomsstructuur

De huidige terreinen zijn in het GRUP bestemd als zone voor buffer, zone voor park en zone voor secundaire havenweg. Dit betekent dat op het terrein enkel werken vergunbaar zijn om deze bestemming in stand te houden of te ontwikkelen.
De zones voor buffer en park waren op het gewestplan ook reeds groen ingekleurd en hadden respectievelijk de bestemming van buffer- en koppelingsgebied. De opeenvolgende bestemmingswijzigingen maakten het gebied de facto ongeschikt voor industriële activiteiten. Hierdoor is er binnen het koppelingsgebied op de terreinen van Total en Wienerberger geen actieve bedrijvigheid meer (enkel leegstandsbeheer).

Eigendomsstructuur **kaart 12**

Zone voor buffer (art.3): private eigendom (achtertuinen) van woningen langs de Kanaalstraat.

Zone voor secundaire havenweg (art. 24): De gronden zijn momenteel braakliggende industriële terreinen in eigendom van Total Belgium NV. Voor aanleg van de secundaire havenweg zal North Sea Port (Havenbedrijf Gent) deze gronden verwerven. De gebouwen aan de noordzijde van de Puinenstraat werden in uitvoering van het strategisch plan voor de haven verworven en afgebroken door de overheid (art. 4).

Zone voor park (art. 23):

- Deel ten N van de Dordrechtstraat: braakliggende industriële terreinen in eigendom van Total Belgium NV
- Deel ten Z van de Dordrechtstraat oude steenfabriek en buitenterreinen in eigendom van NV Wienerberger. De milieuvergunningen zijn verlopen en de fabriek is gelegen in een zone die ontwikkeld moet worden voor park. De huidige eigenaar NV Wienerberger was vragende partij om in uitvoering van de nieuwe bestemming 'zone voor park' de oude steenfabriek zo snel mogelijk te verkopen. De voormalige steenfabriek en buitenterreinen zijn sinds eind 2017 aangekocht via de lokale grondenbank Gentse Kanaalzone, in beheer bij VLM.
- Het parkgebied ten westen van handel in bouwmaterialen De Jaegher: deze gronden zijn eigendom van NV De Jaegher en zijn sinds de goedkeuring van het RUP zonevreemd (gelegen in artikel 20 zone voor waterloop en artikel 23 zone voor park). De zones gelegen in artikel 20 en artikel 23 worden momenteel gebruikt voor buitenopslag van losse goederen. De eigenaar is geen vragende partij om te verkopen en wenst de buitenopslag te behouden.
    - Onderhandelingen voor de herschikking van het bedrijf De Jaegher: zoektocht via overeenkomst met North Sea Port (Havenbedrijf Gent) en de Vlaamse overheid (perceel met de overwelfde Avrijevaart). Gezien het havenbedrijf enkel concessie wenst te geven op het ruilperceel en De Jaegher eigendom buitenopslag in ruil moet geven is er hiervoor nog geen overeenkomst.)
    - Avrijevaart wordt niet omgelegd. Er is toelating om betonplaat te leggen over Avrijevaart i.f.v. een potentiële ruil voor het bedrijf De Jaegher.

Gebruiksstructuur **kaart 11**

Zone voor buffer langs kanaalstraat: achterliggende percelen worden deels gebruikt voor tuinuitbreiding en opstal (tuinhuizen, stallen en loodsen). Er is nog één landbouwbedrijf (geen economisch leefbare activiteit) aanwezig in het gebied met 1 gebruiksperceel.

Zone voor secundaire havenweg: na afbraak van de woningen langs de Puinenstraat werd een talud aangelegd die als buffer fungeert tussen de woningen en de nieuw aan te leggen secundaire havenweg en de bedrijvenzones.
Voor de verbinding van de Bombardementstraat met de Riemekaai zal een deel van de heuvel in het

koppelingsgebied afgegraven worden. Langs de nieuwe secundaire havenweg wordt een vrijliggend dubbelfietspad aangelegd. De plannen voor de secundaire havenweg zijn in opmaak (situatie 2017) – uitvoering is gepland vanaf 2018.

De zone voor park

In de zone ten noorden van de Dordrechtstraat (terreinen Total) is momenteel geen activiteit aanwezig. De terreinen zijn braakliggend met twee boogloodsen die slechts sporadisch worden betreden. Het volledige terrein is omheind.

In de gebouwen van de oude steenfabriek Wienerberger worden al jaren oude brandweerwagens gestald door vzw Privat Fire Brigade uit Erembodegem. Een circus heeft een huurovereenkomst van een deel van de open bedrijfsgebouwen als tijdelijke standplaats van enkele woon- en circuswagens. De gebouwen worden beheerd door een conciërge.

2.4.5 Recreatief

De kernzone van dit koppelingsgebied – de zone tussen de kern van Rieme en het kanaal - is een aantrekkelijk gebied voor de uitbouw van een multifunctioneel park met mogelijkheden voor recreatief medegebruik. De unieke ligging , uitzonderlijk reliëf en een afwisselend patroon van open en gesloten groen en historische / industrieel relicten bieden kansen voor het ontwikkelen van een natuurwaardevolle uitdagende groene ruimte met natuurlijke spelprikkels. Vanuit het koppelingsgebied is het mogelijk om unieke zichten te ondersteunen op delen van de het kanaal met het op-en-af varende scheepsverkeer, de staalindustrie van ArcelorMittal, de koeltorens, … .

De ontwikkeling van een park op het raakvlak van de groeiende woonkern van Rieme en het kanaal als economische slagader van de haven biedt een unieke kans voor realisatie van een kwaliteitsvol park voor enerzijds de bewoners en werknemers in de omgeving van Rieme en anderzijds betekenisvol als een groene baken in een duurzame wel-varende kanaalzone.

3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 ALGEMENE DOELSTELLING PLANPROGRAMMA LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE – KOPPELINGSGEBIEDEN, FASE 1

Het planprogramma beschrijft de visie en krachtlijnen voor de koppelingsgebieden.

Het koppelingsgebied wordt uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park voor de dorpskern van Rieme met een bufferende functie (zie 2.4.1).
Deze visie wordt vertaald naar krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze krachtlijnen zijn aldus de sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling en vormen de inhoudelijke basis voor de verordende elementen en voorschriften in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor de uitvoering van deze visie werden de volgende krachtlijnen vooropgesteld in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

- De uitbouw van een aantrekkelijke en beleefbare (adem)ruimte voor Rieme in combinatie met een sterke symboolwaarde door de uitbouw van een educatief uitkijkpunt op het kanaal met een tentoonstellingsruimte over het Project Gentse Kanaalzone.
- Een afgewerkte wand met bedrijvigheid aan het noordelijk om te leggen tracé van de Avrijevaart. Het bestaande bedrijf in bouwmaterialen zorgt voor een verzorgde afwerking van zijn bedrijfsgebouwen en –terreinen naar het park.
- De secundaire havenweg voor een verbeterde ontsluiting van het bedrijvenpark Rieme noord en ingericht als dreef.
- Verwerving en herlocalisatie van de bedrijven die een aantrekkelijke uitbouw van het park bemoeilijken omwille van hun nabije ligging bij de bewoning en de barrière naar de open ruimte rond de Avrijevaart.

3.2 PROJECTDEFINITIE, DOELSTELLINGEN EN INRICHTINGSCONCEPTEN

Voorliggende inrichtingsconcepten zijn een verdere uitwerking van de krachtlijnen uit het GRUP Afbakening Zeehavengebied Gent. Enkele concepten zijn tijdens dit planningsverloop nog verder bijgestuurd door opmerkingen en aanvullingen vanuit de planbegeleidingsgroep.

Het koppelingsgebied Rieme-Oost is in 2 delen onder te verdelen. Enerzijds de langgerekte bufferzone tussen de Kanaalstraat en de achterliggende bedrijven in het noorden. Anderzijds de verlaten maritiem-industriële zone gelegen tussen het straatdorp Rieme en het Kanaal Gent-Terneuzen, met de heuvel en de steenfabriek als markante elementen.

Eén van de kernelementen uit het strategisch plan voor de duurzame ontwikkeling van een wel-varende kanaalzone kan hierbij tastbaar worden gemaakt: koppelings- en buffergebieden als overgang tussen woon- en bedrijvenfunctie en als versterking van de natuurlijke structuur in een netwerk van ruimtelijk samenhangende overgangsgebieden.

Vertrekkende vanuit de bovenlokale ontwikkelingsperspectieven en de ruimtelijke context werd een

inrichtingsconcept ontwikkeld, rekening houdend met de gebiedskwaliteiten, kansen en knelpunten.

Alle koppelingsgebieden krijgen een multifunctionele groene invulling. Naast het voorzien in voldoende bufferende groenelementen voor de bewoning dienen de koppelingsgebieden te worden opgeladen met betekenisvolle functies voor de lokale bewoners. Het koppelingsgebied wordt maximaal ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur en dient daarbij herkenbaar te zijn en te voldoen aan een aantal voorwaarden inzake bereikbaarheid en recreatief medegebruik.

In het GRUP is tevens ruimte voorzien (Art. 20 Zone voor waterloop) voor de omlegging van de Avrijevaart tussen de zone voor park en de zone voor zeehaven- en watergebonden activiteiten. Tijdens het voortraject voor opmaak van het inrichtingsplan bleek geen draagvlak voor uitvoering van deze visie op het terrein. De Avrijevaart is op zijn huidig tracé doorheen het volledig gebied voor zeehavengebonden activiteit en onder de secundaire havenweg ingekokerd in een betonnen constructie. Tevens is er momenteel een robuuste, erosiebestendige uitlaatconstructie op het kanaal Gent-Terneuzen. De omlegging van de Avrijevaart zorgt voor een aanzienlijke verlenging van de waterloop en twee extra haakse bochten. De omlegging zou zeer ingrijpend en duur zijn en tijdens de werken voor heel wat hinder zorgen met een beperkte meerwaarde. Bovendien zijn diepere ingrepen in de bodem hier niet vanzelfsprekend gezien de aanwezigheid van heel wat ondergrondse leidingen en van historische vervuiling afkomstig van Total en Wienerberger. Bijgevolg waren er geen partners die -gezien bovenstaande knelpunten-deze maatregel mee wensten uit te voeren of te financieren. Bijgevolg wordt de huidige bedding van de Avrijevaart behouden.

De bestaande Dordrechtstraat verliest zijn ontsluitingsfunctie voor bovenlokaal verkeer en wordt vervangen door een nieuwe secundaire havenweg die de grens vormt tussen het koppelingsgebied en de bedrijvenzone in het noorden. Fietsverkeer vindt langs het koppelingsgebied een veiliger alternatief voor de drukke Riemekaai. Het fietspad langs de Christoffel Columbuslaan wordt aangetakt op de Tragelweg en zo langs het koppelingsgebied geleid. De Dordrechtstraat wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer en kan binnen het toekomstige park als centrale as en zichtas op de haven worden behouden.

Aanwezige en/of verdwenen historische erfgoedelementen worden behouden en waar relevant opnieuw zichtbaar gemaakt. De natuurkwaliteiten, plaatselijk beperkt tot het aanwezige bos op de heuvel en het verlaten industrieterrein van Total kunnen verder worden ontwikkeld.

Binnen de ruimtelijke bestemming van het koppelingsgebied zijn natuureducatieve, culturele activiteiten en laagdynamische dagrecreatieve activiteiten (enkel niet lawaaierige sporten) en integraal waterbeheer nevengeschikte functies. Binnen het ROM project beoogde men om dit koppelingsgebied te ontwikkelen als een hedendaags recreatief park voor de dorpskern van Rieme en tegelijk tot symboolplek voor de vernieuwde aanpak in de verder uitbouw van de Gentse zeehaven. Binnen dit park kon hiervoor een lokale functie ingebracht worden, mede om Rieme hierdoor een extra impuls te geven.

Rekening houdend met de planningscontext wordt volgende visie in uitgewerkte deelconcepten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voorgesteld:

1. koppelingsgebied als groene buffer tussen bedrijvenzones en als kwalitatieve groene afwerking voor bewoning kop van Rieme
2. koppelingsgebied als baken aan de rand van het kanaal en Gents havengebied
3. bos als buffer langs Tragelstraat en secundaire weg / NV Total en Mervielde
4. opladen van het parkgebied als aantrekkingspool met verschillende functies: Sport, skate, multisportveld, tennis, …
5. erfgoed als historische laag blijft zichtbaar in de nieuwe parkfunctie en bezorgt het park een eigen identiteit
6. zone van de voormalige steenfabriek als multifunctionele ruimte en referenties naar industrieel-maritieme laag
7. robuust groen-blauwe as langs bewoning Tragelstraat als verbinding met de groene ruimte van het koppelingsgebied Rieme-Zuid
8. portaalzones voor onthaal gebruikers en als scharnierpunten met bovenlokale woon-en groenstructuur
9. Rieme-Podium als zone voor ontmoeting en horeca aan bovenlokale havenweg langs het waterfront
10. fietsverbinding langs Tragelstraat i.p.v. TerDonkkaai en Riemekaai
11. Dordrechtstraat als centrale zichtas en structurerende verbindende as doorheen het koppelingsgebied
12. intern recreatief netwerk zorgt voor beleefbaarheid en toegankelijkheid doorheen het gebied
13. heuvels en site Total villa's als uitkijkpunt en baken/landmark over de haven en de maritiem-industriële laag
14. natuurlijke spelelementen bieden uitdaging en invulling aan het speelbos

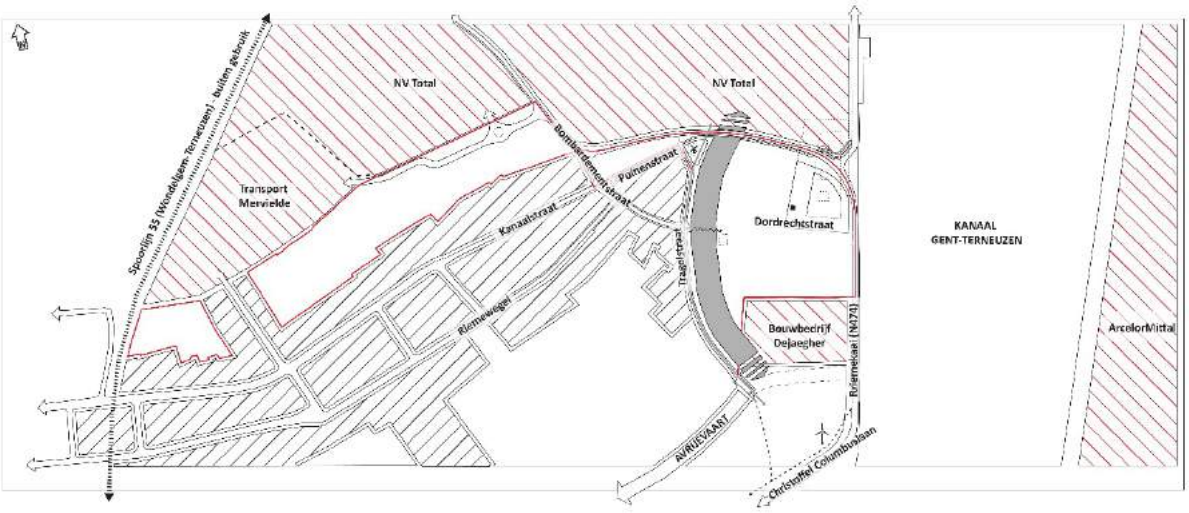
Deze deelconcepten worden hierna verder geïllustreerd:

Figuur 7 Concept 1 - Koppelingsgebied als groene buffer tussen bedrijvenzones en als kwalitatieve groene afwerking voor bewoning kop van Rieme

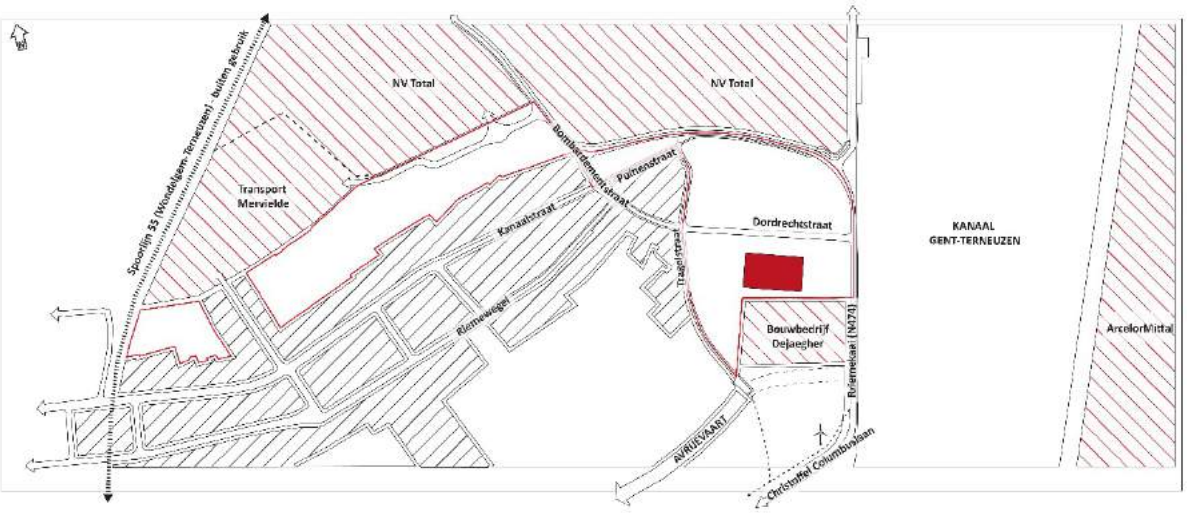
Figuur 8 Concept 2 - Koppelingsgebied als baken aan de rand van het kanaal en Gents Havengebied

Figuur 9 Concept 3 - Bos als buffer langs Tragelstraat en secundaire weg / NV Total en Mervielde

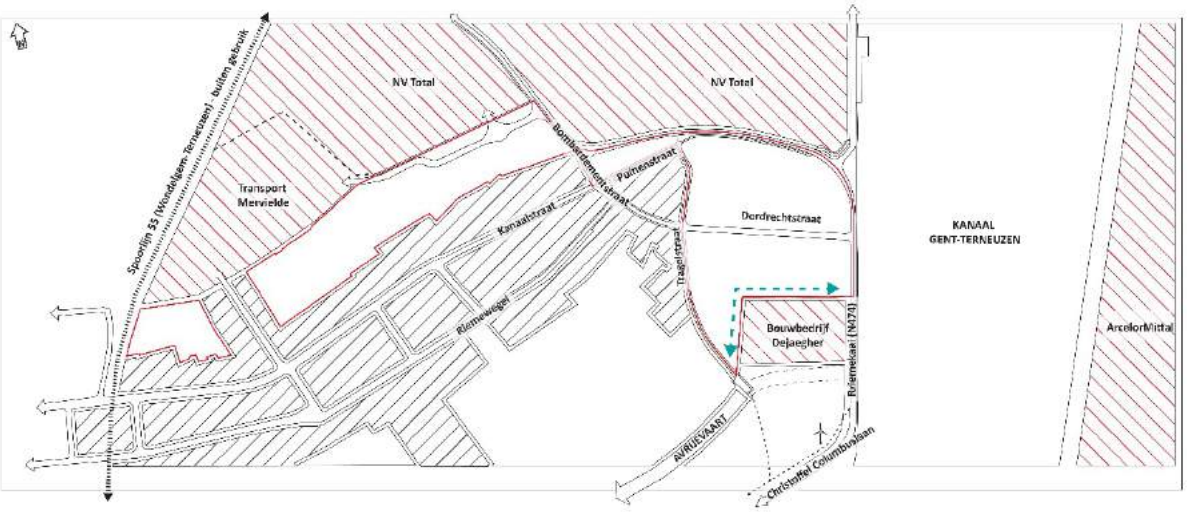
Figuur 10 Concept 4 - Opladen van het parkgebied als aantrekkingspool met verschillende functies: zachte recreatie, ontspanning , sport, skate, multisportveld, …



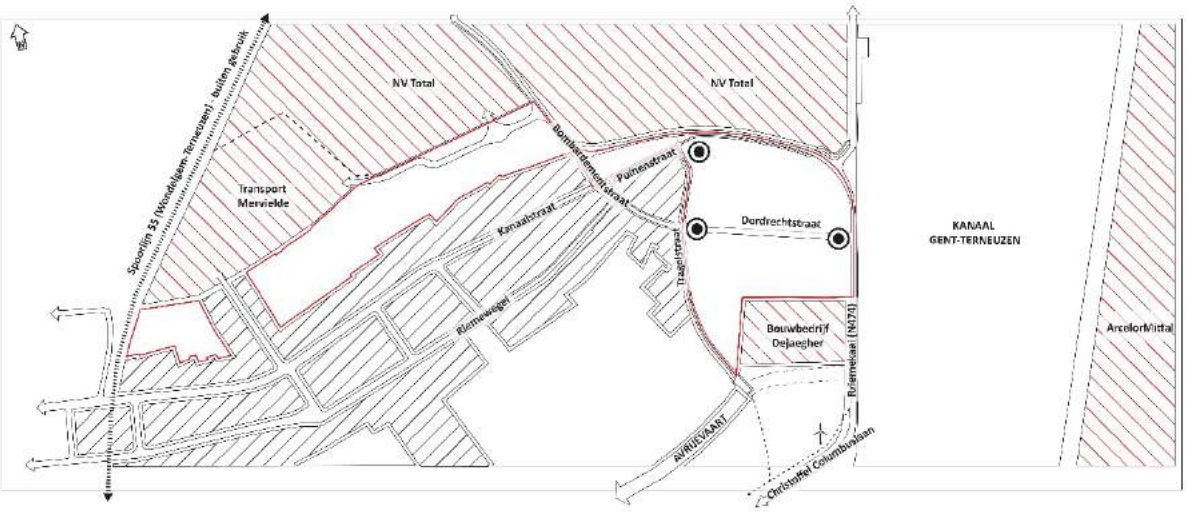
Figuur 11 Concept 5 - Erfgoed als historische laag blijft zichtbaar in de nieuwe parkfunctie en bezorgt het park een eigen identiteit



Figuur 12 Concept 6 - Zone van de voormalige steenfabriek als multifunctionele ruimte en referenties naar industrieel-maritieme laag

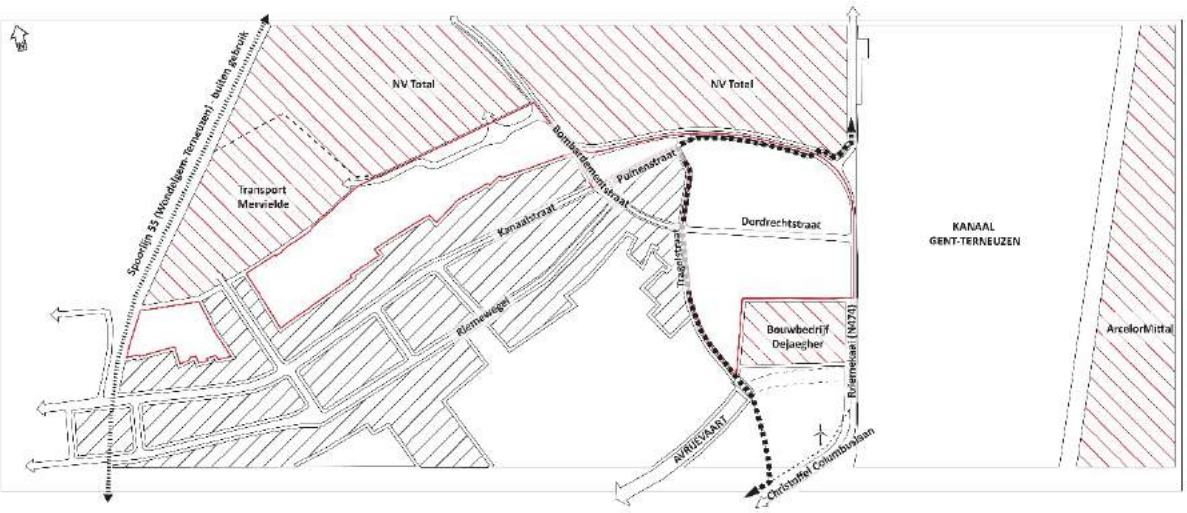


Figuur 13 Concept 7 - Robuust groen-blauwe as langs bewoning Tragelstraat als verbinding met de groene ruimte van het koppelingsgebied Rieme-Zuid

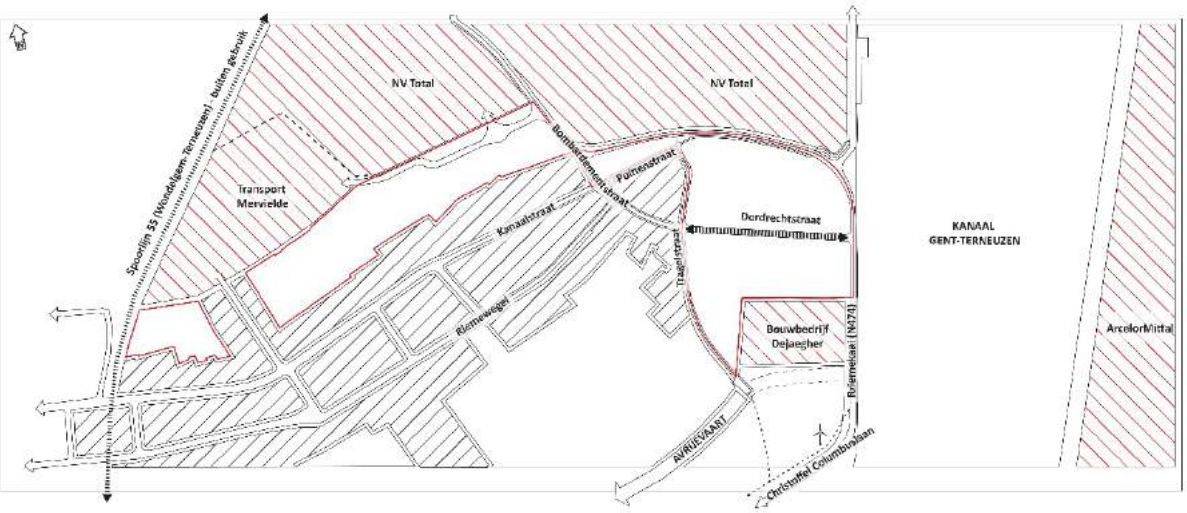


Figuur 14 Concept 8 - 3 portaalzones voor onthaal gebruikers en als scharnierpunten met bovenlokale woon-en groenstructuur

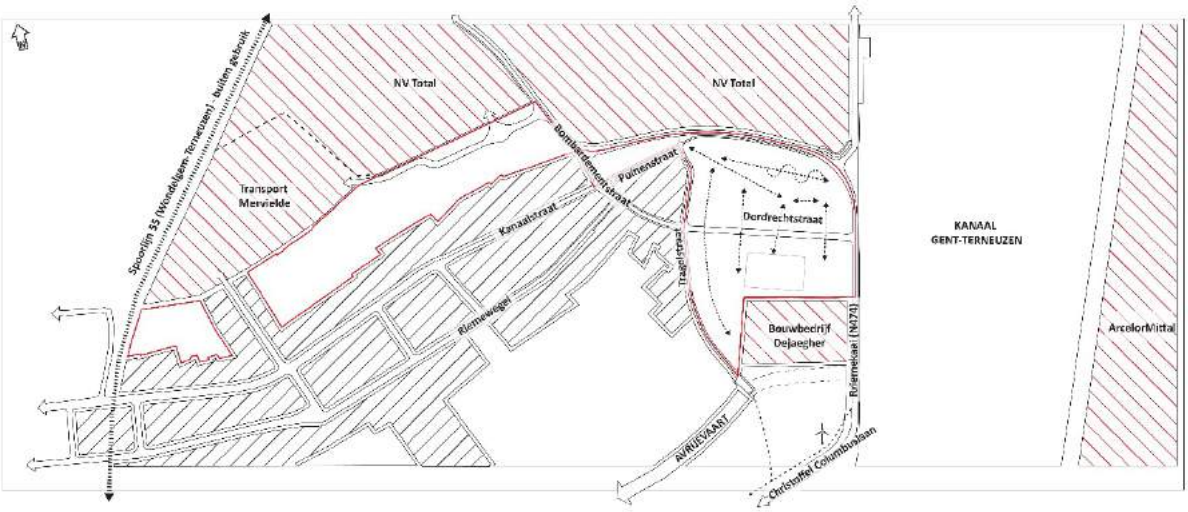
Figuur 15 Concept 9 - Rieme-Podium als zone voor ontmoeting en horeca aan bovenlokale havenweg langs het waterfront



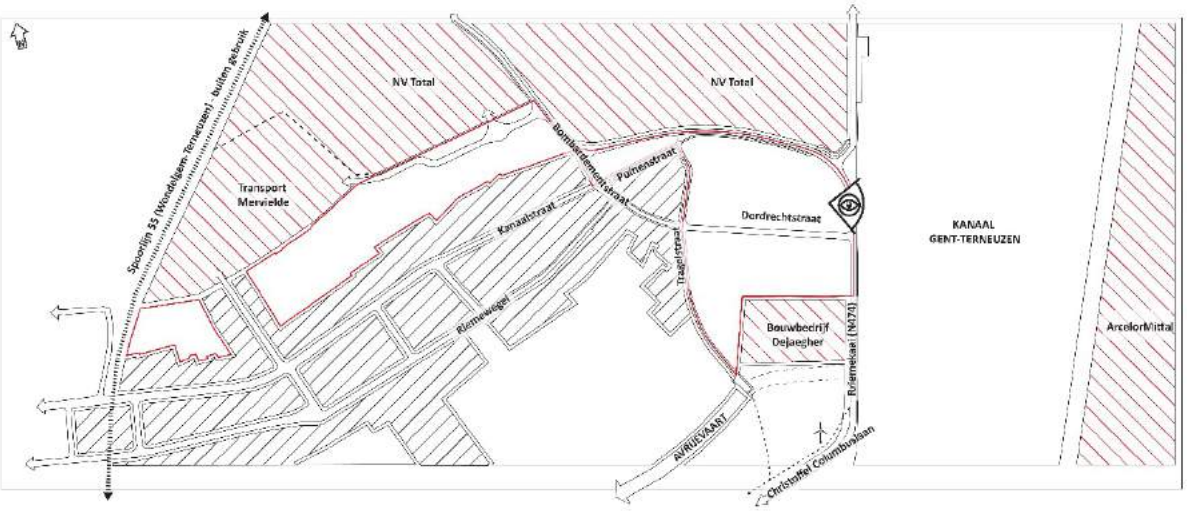
Figuur 16 Concept 10 –Fietsverbinding langs Tragelstraat i.p.v. Terdonkkaai en Riemekaai



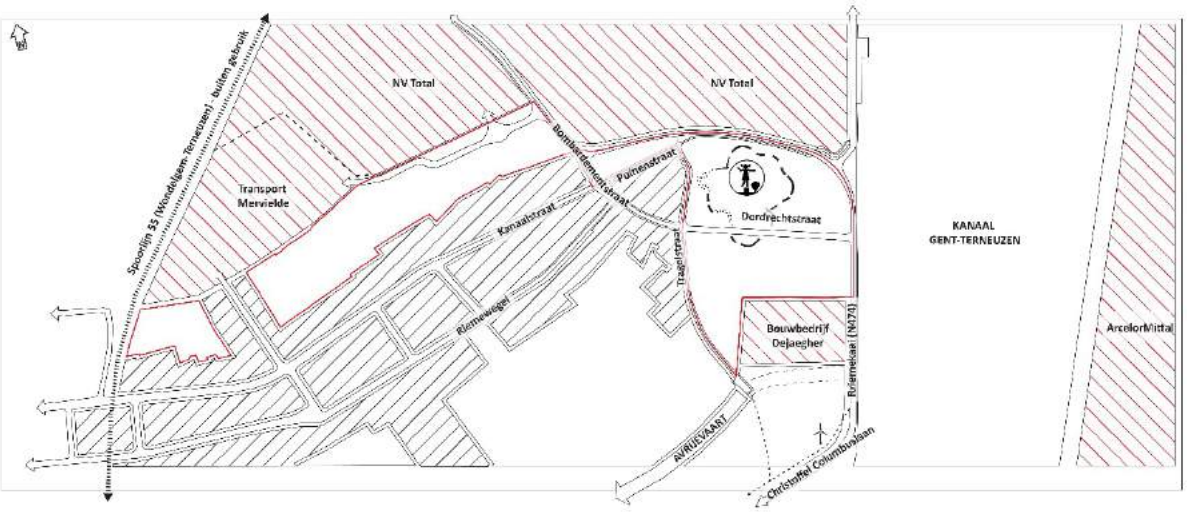
Figuur 17 Concept 11 - Dordrechtstraat als centrale zichtas en structurerende verbindende as doorheen het koppelingsgebied



Figuur 18 Concept 12 - Intern recreatief netwerk zorgt voor beleefbaarheid en toegankelijkheid doorheen het gebied



Figuur 19 Concept 13 – Heuvels en site Total Villa's als uitkijkpunt en baken/landmark over de haven en de maritiem-industriële laag

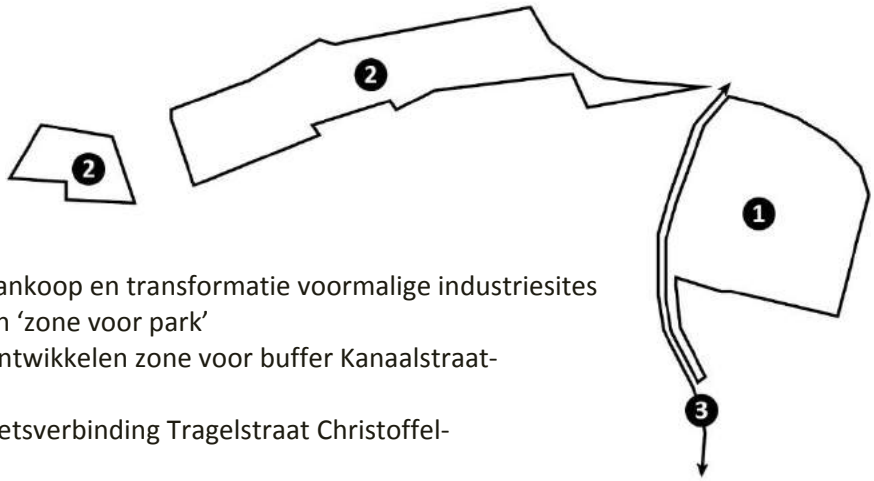


Figuur 20 Concept 14 – Natuurlijke spelelementen bieden uitdaging en invulling aan het speelbos

3.3 INRICHTINGSMAATREGELEN

Het inrichtingsplan is opgebouwd uit verschillende inrichtingsmaatregelen. Deze maatregelen hebben betrekking op het bufferen van de havenactiviteiten voor de dorpskern van Rieme en een aantrekkelijk en kwaliteitsvolle zone uitbouwen voor Rieme en de Gentse Haven. De uitbouw van deze zone moet tevens nieuwe impulsen initiëren voor de dorpskern, recreatief medegebruik, mobiliteit en natuurbehoud en -ontwikkeling.

De inrichtingsmaatregelen kunnen worden opgedeeld in 3 uitvoeringseenheden, op basis van hun gemeenschappelijk doel en ligging.



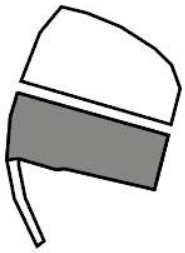
1. **Uitvoeringseenheid 1**: Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'
2. **Uitvoeringseenheid 2**: Ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat-Puinenstraat
3. **Uitvoeringseenheid 3**: Fietsverbinding Tragelstraat Christoffel-Columbuslaan

Figuur 21 situering uitvoeringseenheden

3.3.1 Uitvoeringseenheid 1: Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'

Dit omvat de maatregelen om de 'zone voor park' op het terrein te realiseren. Dit omvat de aankoop van de voormalige industriële sites, de sanering van ev. bedrijfsgebouwen en -infrastructuur en de ontwikkeling tot een zone voor park. Op de grens met het kanaal, langs de secundaire havenweg wordt een zone vrijgehouden om de nevengeschikte functie natuureducatieve, culturele activiteiten en laagdynamische dagrecreatieve activiteiten via een publiek-privaat initiatief te ontwikkelen.

3.3.1.1 Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger

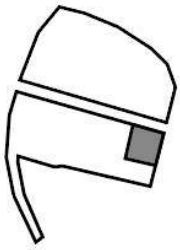


Het zuidelijk deel van het parkgebied is momenteel nog in eigendom van NV Wienerberger. Sinds de goedkeuring van de het GRUP zijn de industriële activiteiten niet langer vergunbaar en is de huidige eigenaar vragende partij voor een overheidsinitiatief waarbij de gronden worden aangekocht voor realisatie van de bestemming 'zone voor park'. Na de uitvoering van een beperkte bodemsanering door de huidige eigenaar worden de gronden aangekocht. (**kaart 12**)

Na realisatie en definitieve oplevering van de werken voor realisatie van de zone voor park worden de gronden en het park overgedragen aan de stad Gent.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.1	Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger	LI / AMT	VLM	Gent

3.3.1.2 Kosteloze overdracht zone voor park - loods en grond AMT

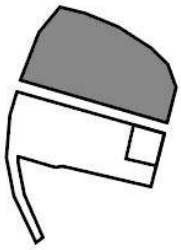


De loods en grond zijn momenteel eigendom van de Afdeling Maritieme Toegang (AMT). De loods en grond zijn in redelijk slechte staat en hebben niet langer een functie voor AMT. AMT is principieel akkoord met een kosteloze overdracht van de gronden in uitvoering van dit inrichtingsplan. (**kaart 12**)

De gronden worden best rechtstreeks overgedragen aan de stad Gent. De VLM zal de werken voor realisatie van het park uitvoeren op de gronden in eigendom van Gent of AMT (indien nog niet overgedragen). Indien de gronden later deel uitmaken van een private ontwikkeling voor realisatie van de bestemming van dit park kunnen zij door de stad Gent in beheer gegeven worden aan een private initiatiefnemer.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.2	Kosteloze overdracht zone voor park - loods en grond AMT	AMT	AMT	Gent

3.3.1.3 Verwerving zone voor publiek park - perceel NV Total



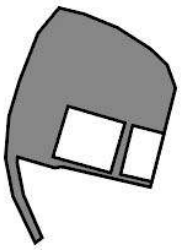
Dit deel van het toekomstige parkgebied is momenteel in eigendom van NV Total. Voor realisatie van de zone voor park zal de Afdeling Maritieme Toegang de voormalige industriegronden verwerven. (**kaart 12**) Parallel koopt North Sea Port (Havenbedrijf Gent) de noordelijk gelegen gronden aan voor aanleg van de secundaire havenweg. (**kaart 11**)

Het terrein van NV Total werd niet opgenomen in de gemeentelijke inventaris voor risicogronden. In het kader van de regelgeving grondverzet is er voor bepaalde zones een beperking op het hergebruik van de bodem. Bij de latere inrichting moet omzichtig omgegaan worden wegens het risico op restanten van bommen uit WO II en plaatselijk verontreinigingen.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.3	Verwerving zone voor publiek park - perceel NV Total	AMT	AMT	Gent

De gronden worden best rechtstreeks overgedragen aan de stad Gent. De VLM zal de werken voor realisatie van het park uitvoeren op de gronden in eigendom van Gent of AMT (indien nog niet overgedragen).

3.3.1.4 Realisatie zone voor publiek park (afbraak, speelzone, buffer, multifunctioneel park)



Het gebied wordt ingericht conform de voorschriften van het RUP als '*een park bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur- en landschapswaarden. Natuureducatie, culturele activiteiten en laagdynamische dagrecreatieve activiteiten en integraal waterbeheer zijn nevengeschikte functies*'

Belangrijk is hierbij de uitdrukkelijke vraag om voor de bewoners van Rieme de havenactiviteiten voldoende te bufferen.

Binnen de voorwaarden van de grondverwerving van zowel Total en Wienerberger werd de verwijdering van vaste constructies niet mee opgenomen. Voor het noordelijk deel (NV Total) houdt dit in, dat er naast afsluitingen, ook 2 boogloodsen en verschillende funderingen op en rond de heuvel dienen verwijderd te worden alvorens de parkinrichting kan worden gerealiseerd.
De bunker is verzakt, gescheurd en onveilig om te betreden zodat deze massieve constructie helaas niet meer te redden zal zijn. Verwijderen of ingraven lijkt de enige oplossing. Voorwaarde hierbij is dat deze bunker voorafgaand voldoende onderzocht en gedocumenteerd wordt.

De Dordrechtstraat en het zuidelijk deel (Wienerberger) is een volledig verharde zone. Door de nieuwe functie van de Dordrechtstraat als wandelas en om de toekomstige inrichtingen - waarbij nood kan zijn aan verharde ruimte - niet te hypothekeren wordt op korte termijn de verharding nog niet opgebroken. Op het moment van de parkaanleg zal een deel van de betonverharding verwijderd worden i.f.v. een aangenamere beleving, bijkomende groenaanleg en buffering voor de bewoners van Rieme.

Om de park- en bufferfunctie te realiseren en de vergravingen te beperken wordt een deel van de zone aangevuld en/of opgehoogd om een voldoende dikke laag teelaarde te bekomen voor de groei van de voorziene vegetatie.

De 'zone voor park' wordt niet verlicht. Indien het gebouw in de publiek-private parkzone een publieke functie krijgt, kan er overwogen worden om alsnog openbare verlichting te voorzien.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.4	Realisatie zone voor publiek park	LI / AMT / NSP(HG) / Gent / Evergem	VLM	Gent

Onderstaande inrichtingsmaatregelen zijn een vertaling van de projectdefinitie, de doelstellingen en de inrichtingsconcepten voor dit parkgebied (**zie plan 1**)

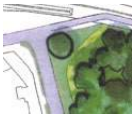
Bos – buffer

Een groot deel van het gebied zal worden ingericht als bos met variërende functies. Het bufferen van de industriële gebouwen en de secundaire havenweg is de belangrijkste functie. Dit nieuwe bos zal bestaan uit een afwisseling van open en beboste plekken, nieuwe en bestaande reliëfelementen en recreatieve paden. Voor de realisatie van het bos wordt gekozen voor aanplant met streekeigen bosgoed (1plant / 1,5m²). Bij de aanplant van het bos wordt een brede rand voorzien rond het bos (mantel-boszoomvegetatie). De groenbuffering langs de Tragelstraat herinnert aan de Sasse Vaart en wordt steeds dichter aangeplant naarmate men verder verwijderd raakt van de Dordrechtstraat (historische ligging van het veer over de Sasse Vaart – zie Figuur 1).

Behoud en versterken ruigte en behoud open ruimte

Centraal in het park gaat het bos over via een duidelijke bosrand in een open zone, extensief beheerd in functie van grasland en ruigte. De heuvel wordt geaccentueerd door een open centrale zichtas die intensiever zal worden gemaaid.

Knooppunten



In het kader van een overkoepelende fietsroute door de Gentse Kanaalzone die de fietsers langs de verschillende koppelingsgebieden voert, worden in dit koppelingsgebied, twee herkenbare knooppunten voorzien. De kruising van de Dordrechtstraat met de Tragelstraat, zal in de toekomst dienst doen als dé centrale toegang van het gebied. Aan de bestaande plataan, ter hoogte van de Puinenstraat komt een kleiner rustpunt. Beide locaties worden ingericht conform de huisstijl voor de koppelingsgebieden (zie Bijlage 3 p.110). De huisstijl is een leidraad en heeft de bedoeling herkenbaarheid en uniformiteit te brengen in de Gentse Kanaalzone. De twee locaties moeten dienst doen als ontmoetings- en rustzones waar bezoekers geïnformeerd kunnen worden over het gebied en infrastructuur vinden voor een tijdelijke stopplaats. Maar even belangrijk is om vanuit deze locaties uitgenodigd te worden om de fiets te kunnen achterlaten en het parkgebied te bezoeken. Door de ligging nabij de kern van Rieme kunnen deze knooppunten uitgerust worden met enkele beperkte voorzieningen voor de bewoners.

Natuurlijke spelprikkels

Verspreid in het bufferbos en in de open zones van het park worden natuurlijke spelelementen aangeboden om kinderen en jongeren aan te zetten om meer te spelen in en met de natuur. Deze spelprikkels kunnen samen met het bestaande reliëf van het terrein, en een uitdagende vormgeving, hiertoe bijdragen. Zo kunnen beplanting, beheerhout en losse materialen maar ook meer duurzame houtige elementen het natuurlijk spel en de creativiteit van de kinderen stimuleren.

Centrale toegangs- en zichtas

Het koppelingsgebied is gelegen langs een unieke locatie aan het kanaal. Sommige plaatsen bieden een goed uitzicht op het kanaal en de havenbedrijvigheid. Door de aanleg van de secundaire havenweg ten noorden van het parkgebied, verliest de Dordrechtstraat zijn verbindende functie voor autoverkeer met de Riemekaai langs het kanaal Gent-Terneuzen.

De Dordrechtstraat wordt behouden als verharde centrale zichtas doorheen het park. Op die manier wordt dit zowel de primaire wandelas om alle delen van het park te bereiken, als ook een zichtas richting het maritieme industriële uitzicht op de haven.

Secundaire wandelpaden en struinpaden

Secundaire wandelpaden sluiten aan op de knooppunten en de Dordrechtstraat als primaire wandelas, en slingeren zich een weg doorheen het park. Onverharde struinpaden zijn hierop een verdere verfijning en verhogen de beleving in het park.

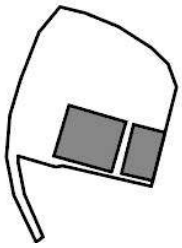
Uitkijkpunt

De opvallende heuvel langs de Riemekaai waar vroeger de directeursvilla's van Purfina stonden is een dankbaar element om het park een uitgesproken identiteit te geven. Naast structuurbepalend, is het een baken voor en naar de omgeving. De groene heuvel met oude bomen roept een sterk contrast op met de omgeving van de secundaire havenweg en de bedrijvigheid van Total en aan de overzijde van het kanaal de gebouwen van de staalindustrie. Deze plek was in het GRUP voorzien als uitkijk- en infopunt over de haven. Er wordt geprobeerd om samen met de private ontwikkeling (zie 4.1.5) deze plek een meerwaarde te geven als uitkijkpunt naar de maritiem-industriële laag van de kanaalzone.

Bunker als herinnering en infopunt

De bunker, als restant van de militaire aanwezigheid en zichtbare herinnering aan de oorlog en de bombardementen te Rieme kan samen ingericht worden met het uitkijkpunt. Dit imposant stuk erfgoed is echter in slechte staat (verzakt / vergraven en gescheurd) en is momenteel onveilig om te betreden. Het verwijderen en ensceneren ervan (bvb. een open plek met dezelfde vorm en grootte) als herinnering aan de oorlog, is een mogelijke denkpiste.

3.3.1.5 A. Realisatie recreatieve functie in publiek-private parkzone - Valorisatie deelgebied recreatieve functie door private ontwikkeling



Een deel van de gronden en de gebouwen van de oude steenfabriek van Wienerberger en de grond van Afdeling Maritieme Toegang inclusief het gebouw, worden binnen dit inrichtingsplan voorbehouden voor invulling van een recreatieve en/of culturele functie, mogelijks verbonden met een horeca functie (zie 2.3.2.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen). De overheid zal dit niet zelf ontwikkelen maar reserveert hiervoor een zone en faciliteert een publiek-private ontwikkeling.

De bedoeling is dat - in de geest van het ruimtelijk uitvoeringsplan - dit park hierdoor wordt opgeladen met permanente functies en gebruik, die een meerwaarde en dynamiek kunnen bieden aan zowel het park, het dorp en bijdragen aan de identiteit van de havenomgeving. De voorbehouden zone is max 25% van de zone voor park.

Deze zone is momenteel volledig verhard en bezet met gebouwen van de voormalige steenfabriek en het voormalige dienstgebouw van AMT. De zone is gelegen naast de bedrijvenzone van bouwmaterialen De Jaegher en staat in verbinding met de Riemekaai/secundaire havenweg. Eventuele aantakkingen voor gemotoriseerd verkeer worden gelocaliseerd langs de Riemekaai.

Een private ontwikkelaar kan voor ontwikkeling van deze zone een project indienen dat zal getoetst worden aan de voorschriften van het GRUP door de vergunningsverlenende overheid.

Mogelijk biedt de Omzendbrief RO 2017/01 "Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden" extra mogelijkheden om deze zone te ontwikkelen en hierin ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Met deze omzendbrief wordt er gestreefd naar een meer realisatiegericht beleid waarbij diverse (publieke en private) uitvoeringsactoren samen processen doorlopen en waarbij de overheid optreedt als katalysator (creëren van voorwaarden, bepalen van voorkeurslocaties, definiëren van minimumkwaliteiten,…) en als kennismakelaar die onder meer via monitoring en evaluatie democratiseert en responsabiliseert.

Onderstaande **inrichtingsvoorwaarden** vormen samen met het GRUP het kader voor de gewenste inrichting van deze ontwikkelingszone:

- De invulling van deze zone moet een meerwaarde bieden voor het park en voor het dorp Rieme.
- Het moet integraal deel uitmaken van het park en dus geen afgesloten 'private enclave' worden (relaties, zichten, recreatieve en functionele verbindingen moeten geïntegreerd worden).
- Meervoudig gebruik van parking en parkinfrastructuur is een noodzaak.
- Er wordt gestreefd naar behoud van het karakter en de sfeer van de industrieel-maritieme laag van de 'oude steenfabriek'.

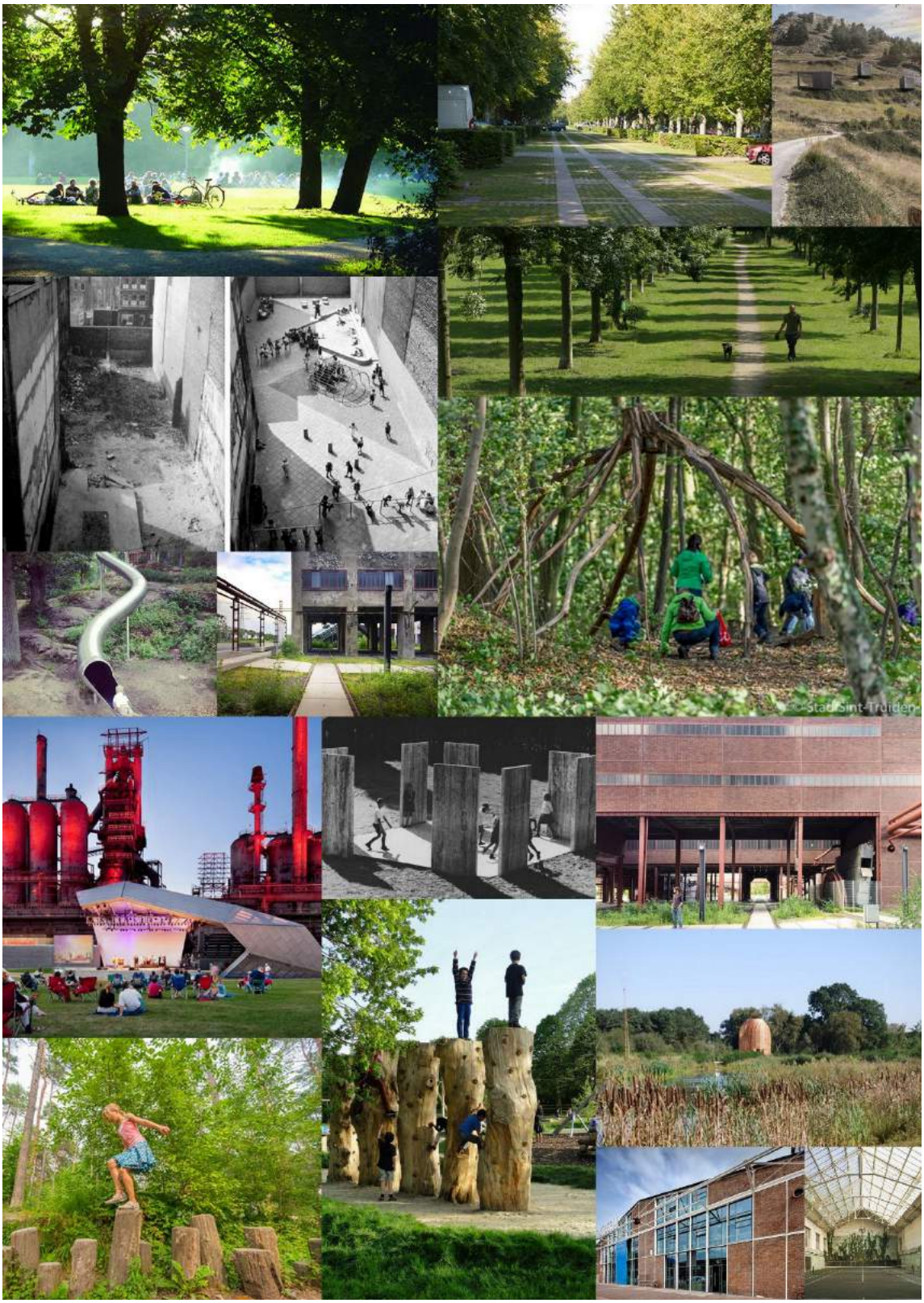
Figuur 22 Afbakening en schematische voorstelling van een mogelijke toekomstige ontwikkeling van de publiek-private ontwikkelingszone

Er zal enige tijd vereist zijn voor het zoeken naar een geschikte invulling en functie, kandidaat investeerders en het definiëren van een ontwikkelingsperspectief. Uiterlijk tegen eind december 2023 moet de ontwikkeling van deze zone duidelijk zijn doordat de omgevingsvergunning is aangevraagd. In tussentijd wordt er door de aankoper-eigenaar een leegstandsbeheer uitgevoerd om misbruik onmogelijk te maken en de veiligheid in en rond de gebouwen te garanderen.

De partners in dit inrichtingsplan zoeken actief naar een publiek-privaat samenwerkingsverband om dit deel van de bestemming te realiseren. Indien er weinig interesse is of het duidelijk wordt dat een publiek-privaat initiatief niet haalbaar is, wordt overgegaan naar de inrichting van deze 'zone voor park' door de overheid. De inrichting gebeurt dan via maatregel 4.1.5 B). De maatregel 4.1.5 A en 4.1.5 B zijn parallelle maatregelen waarbij er slechts één van beide noodzakelijk is om uit te voeren.

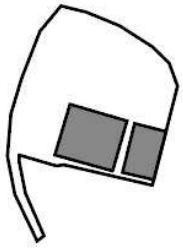
Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.5 A	Realisatie recreatieve functie in publiek-private parkzone	private partner	private partners / Gent	private partners / Gent

Figuur 23 visualisatie van de maatregelen / streefbeeld voor de 'zone voor park' van het koppelingsgebied Rieme-Oost



Figuur 24 Beeldkwaliteitsvoorstellen en ontwerpideeën ‘zone voor park’ Rieme-Oost

3.3.1.5 B. Reconversie deelgebied recreatieve functie naar buffer-park (indien publiek-private ontwikkeling niet haalbaar)



Deze maatregel wordt uitgevoerd wanneer na 5 jaar nog geen duidelijkheid is over een samenwerking met een private partner voor realisatie van de recreatieve functie aan de kop van het park Rieme-Oost.

Om te vermijden dat de leegstaande gebouwen na 2023 nog verder verkommeren en een smet vormen om de omgeving van Rieme, werken we met een duidelijke eindhorizon om een private investeerder te vinden die hier een publiek-private ontwikkeling kan en wil realiseren.

Indien er tegen eind december 2023 geen omgevingsvergunning is aangevraagd worden de gebouwen en verharding afgebroken en wordt deze zone ingericht als bufferend park. Na de ontmanteling en afbraak van de industriële gebouwen en betonverhardingen, afvalverwijdering, kan de bouwput opgevuld worden met teelaarde. Hierna wordt het gebied ingericht met afwisselend gesloten (bos) en open zones. Plaatselijk kan de recreatieve infrastructuur van de parkzone doorgetrokken worden om het park op te laden met recreatieve paden, spel- en rustinfrastructuur.
Na realisatie en definitieve oplevering van de werken worden de gronden overgedragen aan de stad Gent.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.5 B	Reconversie deelgebied recreatieve functie naar buffer-park **(indien publiek-private ontwikkeling 4.1.5A niet haalbaar**)	LI / AMT / NSP(HG) / Gent / Evergem	VLM	Gent

3.3.2 Uitvoeringseenheid 2: Ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat-Puinenstraat

Langs de noordzijde van de Kanaalstraat hebben de private woningen momenteel zeer diepe tuinen of zijn er achterliggende percelen in gebruik als hobbylandbouw. Hier werd een strook evenwijdig met de Kanaalstraat in het GRUP Afbakening zeehavengebied Gent bestemd als ‘zone voor buffer’ (art. 3).
Deze buffer moet zorgen voor buffering tussen het noordelijk gelegen industrieterrein en de woningen van de Kanaalstraat. Twee delen van deze buffer zijn gerealiseerd. Het deel langs de Puinenstraat is reeds gerealiseerd door de overheid. Het deel ten westen van de Bombardemenstraat is samen met de aanleg van de ontsluitingsweg voor Total/Mervielde gerealiseerd. Het meest westelijke deel, ten zuiden van Mervielde en langs de Monumentstraat bestaat uit private percelen/tuinen met goed ontwikkelde begroeiing die bijdragen aan het bufferend effect. Daarvoor wordt een vrijwillige aanpak vooropgesteld.

3.3.2.1 Inrichten buffer Puinenstraat (talud + aanplant)

De verwerving van de gronden, afbraak van de woningen en aanleg van deze buffer werd reeds gerealiseerd door AMT.

Foto 4 Gerealiseerde bufferberm langs de Puienstraat (bron: kaartgegevens ©2017 Google)

3.3.2.2 Aanleg buffer ontsluitingsweg Mervielde/Total

De verwerving van de gronden en aanleg van nieuwe ontsluitingsweg met buffer werd reeds gerealiseerd door Mervielde en Total.

Foto 5 Gerealiseerde ontsluiting Bombardementstraat - Mervielde, incl. groenbuffer (bron: kaartgegevens ©2017 Google)

3.3.2.3 Opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat - vrijwillige stimulans

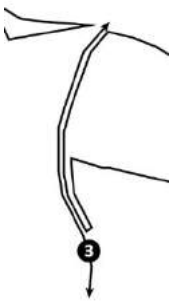
Langs de noordzijde van de Kanaalstraat hebben de private woningen momenteel zeer diepe tuinen of zijn er achterliggende percelen in gebruik als hobbylandbouw. Hier werd een strook evenwijdig met de Kanaalstraat in het GRUP Afbakening zeehavengebied Gent bestemd als 'zone voor buffer' (art. 3). Deze buffer moet zorgen voor buffering tussen het noordelijk gelegen industrieterrein en de woningen van de Kanaalstraat.

Het meest westelijke deel van deze buffer, ten zuiden van Mervielde en langs de Monumentstraat bestaat uit private percelen/tuinen met goed ontwikkelde begroeiing die bijdragen aan het bufferend effect. Hier en daar zijn er nog zones waar de groene buffering uitgebreid kan worden. Aangezien het hier vaak gaat om tuinen die verbonden zijn met de woonfunctie wordt hiervoor een vrijwillige aanpak vooropgesteld. Op die manier moet er geen eigendom verworven worden en worden de eigenaars/gebruikers niet verregaand beperkt in het huidig functioneren van hun gebruik. Zij krijgen voor dit deel zelf de verantwoordelijkheid voor de invulling van deze buffer. Bedoeling is dat de aanplant van bijkomend groen wordt gestimuleerd door subsidies voor de uitvoering

van werken en uitgevoerd door de eigenaars/gebruikers in deze zone. De eigenaars/gebruikers zullen bevraagd worden om een subsidie voor aanplantingswerken te bekomen die tot 70% van de kosten kan dekken. 30% van de kosten dient gedragen te worden door de private partners.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
2.3	Opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat - vrijwillige stimulans	LI / Particulier	Particulier	Particulier

3.3.3 Uitvoeringseenheid 3: Fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan



Om zowel het toekomstige park als het fietsverkeer veiliger te kunnen ontsluiten via de Christoffel Columbuslaan en Terdonkkaai wordt het fietspad langs de secundaire havenweg niet langs de Riemekaai geleid maar langs het groen en verkeersluw park Rieme-Oost. Er komt ter hoogte van de Puinenstraat een aantakking op de fietspaden langs de secundaire havenweg via de Tragelstraat verder door de bosbuffer naar het fietspad van Chr. Colombuslaan rond het Kluizendok.
Hierdoor kan de smalle doorgang aan de Riemekaai met leidingen en de op- en afritten van bouwmaterialen De Jaegher maximaal gebruikt worden voor havenverkeer en wordt het fietsverkeer hiervan gescheiden. De inrichting betreft het verharden van het bestaande onverharde pad tussen de Tragelstraat en de Chr. Columbuslaan. Momenteel wordt dit pad door de bewoners van Rieme reeds veelvuldig gebruikt als alternatief voor de onveilige situatie langs de Riemekaai. Daarnaast wordt ook de signalisatie en aansluiting langs de Tragelstraat aangepast voor het bijkomend fietsverkeer. Ook de realisatie van een kwalitatievere perceelsafwerking van de achterzijde van bouwmaterialen De Jaegher wordt hierin mee opgenomen.

3.3.3.1 Realisatie fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan

Deze maatregel bestaat uit de verharding van 160 lm onverhard pad en uit de noodzakelijke aanpassingen aan de Tragelstraat voor gebruik als fietsas.
Op het huidige onverharde pad wordt een nieuwe fietsverbinding gerealiseerd. Het pad loopt door de beboste groenzone tussen Avrijevaart en Chr. Columbuslaan zodat het aansluit op het fietsnetwerk in de haven. De uitvoering is in beton, met een breedte van 3 meter en lengte van 160 lm. Op het einde van de Tragelstraat wordt het pad afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Er wordt geen extra groen aangeplant ter hoogte van de bosbuffer. Het doorgaand fietspad langs de secundaire havenweg richting Riemekaai loopt momenteel dood op het kanaal en kan beter afgesloten worden voor fietsverkeer.

Het te verharden deel van deze verbinding is gelegen op eigendom van North Sea Port (havenbedrijf Gent) op grondgebied van Gent. Het fietspad is niet gelegen op een langeafstandsfietspad en behoort niet tot het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk. De inrichting en financiering is in het “Raamplan Fiets” voorzien door North Sea Port.
Na inrichting en definitieve oplevering maakt het pad deel uit van de openbare wegenis.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
3.1	Realisatie fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	NSP(HG / Gent /Evergem	VLM	Gent

3.3.3.2 Landschappelijke aankleding bedrijfsrand bouwmaterialen De Jaegher

Door de hoge aankoopprijs van de grond en omdat de zoektocht naar een ruilperceel (zie 2.4.4) nog niet tot een overeenkomst leidde, wordt er voorlopig afgestapt van de doelstelling om dit deel in te richten als publiek park. Hierdoor wordt enkel de perceelsrand van het bouwbedrijf langs de Tragelstraat landschappelijk opgewaardeerd.

Deze vrijwillige maatregel heeft tot doel een kwalitatieve afwerking van een 10m brede groenbuffer tussen de Tragelstraat en het bouwbedrijf, op gronden van De Jaegher te realiseren. De groenbuffer bestaat uit inheems bosgoed, samengesteld uit struik- en boomvormers. En vormt een visuele afscherming van de buitenopslag en een minimale, maar waardevolle corridor tussen het toekomstige park en de groenbuffers rond de Avrijevaart.

Bedoeling is dat deze aanplant van bijkomend groen wordt gestimuleerd door subsidies voor de uitvoering van werken en uitgevoerd door de eigenaar. De eigenaar zal bevraagd worden om een subsidie voor aanplantingswerken te bekomen die tot 70% van de kosten kan dekken. 30% van de kosten dient gedragen te worden door het bouwbedrijf.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
3.2	Landschappelijke aankleding bedrijfsrand bouwmaterialen De Jaegher	LI, Particulier	Particulier	Particulier

Tabel 3 Kostenraming werken en grondverwerving per uitvoerende partner

Uitvoerings een- heid/ uitvoerende partner	Code	Maatregel	Financieren de partners	Beheer	Een-heid	Hoeveelheid	Eenheids-prijs (€)	Totaal (€) excl. BTW	Algemene koste (10%)	BTW (21%)	Kostenraming (€) werken incl. kosten en BTW	Totaal verwerving (€)	Realisatie-termijn	AMT 20% inrichting	AMT 50 % / 100% - verwerving	Tot North Sea Port (Havenbedrijf Gent) 10 % / 100% - inrichting	Tot Stad Gent 20 % - inrichting	Tot Evergem 15 % - inrichting	Tot Private partner 30% - inrichting	Subsidie LI 35% / 70% - inrichting	Subsidie LI 50% - verwerving
UITVOERINGSEENHEID 1: AANKOOP EN TRANSFORMATIE VOORMALIGE INDUSTRIESITES VOOR ONTWIKKELEN 'ZONE VOOR PARK'																					
VLM	1.1	Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger	LI /AMT	Gent	m²	19.567,00	40,00	782.680,00				782.680,00	2017-2018		391.340,00						391.340,00
AMT	1.2	Kosteloze overdracht zone voor park - loods en grond AMT	AMT	Gent	m²	2.450,00	0,00	0,00				0,00	2017-2018	0,00							
AMT	1.3	Verwerving zone voor publiek park - perceel NV Total	AMT	Gent	m²	29.130,00	25,00	728.250,00				728.250,00	2017-2018		728.250,00						
VLM	1.4	Realisatie zone voor publiek park (ontmanteling en afbraak industriële gebouwen en betonverhardingen, afvalverwijdering, afdekken met teelaarde, inrichten speelzone, buffer en multifunctioneel park)	LI / AMT/NSP(HG)/ Gent/ Evergem	Gent	m²	42.532,00	16,00	680.512,00	68.051,20	157.198,27	905.761,47		2020-2023	181.152,29		90.576,15	181.152,29	135.864,22		317.016,52	
Private partner/Gent	1.5 A	Realisatie recreatieve functie in publiek-private parkzone	Private partner	Private partner/Gent	m²	13.255,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2020-2025			0,00	0,00	0,00			
VLM	1.5 B	Reconversie deelgebied recreatieve functie naar buffer-park (indien publiek-private ontwikkeling 1.5A niet haalbaar)	LI / AMT/NSP(HG)/ Gent/ Evergem	Gent	m²	13.255,00	16,00	212.080,00	21.208,00	48.990,48	282.278,48		2023 - 2025	56.455,70		28.227,85	56.455,70	42.341,77		98.797,47	
UITVOERINGSEENHEID 2: ONTWIKKELEN ZONE VOOR BUFFER KANAALSTRAAT-PUINENSTRAAT																					
AMT	2.1	Inrichten buffer Puinenstraat (talud + aanplant) - reeds uitgevoerd door AMT	AMT	North Sea Port (Havenbedrijf Gent)	PM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2015-2016	0,00							
Mervielde/ Total	2.2	Aanleg buffer ontsluitingsweg Mervielde/Total - reeds uitgevoerd	Mervielde/ Total	Mervielde/Total	PM	0,00	0,00	0,00					2013-2014						0,00		
Particulier	2.3	Opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat - vrijwillige stimulans	LI/ Particulier	Particulier	PM	1,00	7.500,00	7.500,00	750,00	1.732,50	9.982,50		2018-2020						2.994,75	6.987,75	
UITVOERINGSEENHEID 3: FIETSVERBINDING TRAGELSTRAAT – CHRISTOFFEL COLUMBUSLAAN																					
HG	3.1	Realisatie fietsverbinding Tragelstraat/Christoffel-Columbuslaan (ipv. Fietspad Riemekaai: 160 lm nieuw fietspad, 200 lm op te breken, 400 lm opwaarderen)	NSP(HG)	North Sea Port (Havenbedrijf Gent)	lm	560,00	50,00	28.000,00	2.800,00	6.468,00	37.268,00		2018-2019			37.268,00					
De Jaegher NV	3.2	Landschappelijke inkleding bedrijfsrand Bouwmaterialen De Jaegher - vrijwillige stimulans	LI / De Jaegher NV	De Jaegher NV	m²	1.500,00	4,00	6.000,00	600,00	1.386,00	7.986,00		2018-2020						2.395,80	5.590,20	
							Totaal	2.445.022,00	93.409,20	215.775,25	1.243.276,45	1.510.930,00		237.607,99	1.119.590,00					428.391,93	391.340,00
Afkortingen tabel:								2.754.206,45			2.754.206,45			1.357.197,99		156.072,00	237.607,99	178.205,99	5.390,55	819.731,93	
AMT	Agentschap Maritieme Toegang						**Opmerkingen**	**Maatregel 1.3 wordt 100% gefinancieerd door AMT**													
NSP(HG)	North Sea Port (voorheen Havenbedrijf Gent)							**Maatregel 3.1 wordt 100% gefinancierd door Havenbedrijf Gent; fietspad behorende tot infrastructuur Sec. Havenweg**													
LI	Subsidies verbonden aan decreet Landinrichting							**Maatregel 3.2 wordt 70% gefinancieerd door LI, 30% private partner**													

4 INSTRUMENTENAFWEGING

4.1 RESULTAAT IN FUNCTIE VAN TIJDIGHEID, KWALITEITSVOLLE EN DUURZAME REALISATIE

In dit hoofdstuk word afgewogen welke instrumenten voor grondverwerving, inrichting en beheer het meest gepast zijn om het landinrichtingsplan op het terrein te realiseren. De wettelijke basis voor deze afweging is te vinden in het uitvoeringsbesluit landinrichting van 28 maart 2014.

In artikel 1.1.1.2.§1, 1° van het uitvoeringsbesluit landinrichting wordt bepaald dat het resultaat dat wordt beoogd in functie van tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie dient te worden gedefinieerd. Op basis hiervan kan bepaald worden of de inzet van dwingende instrumenten voor verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk zijn om het beoogde resultaat te bekomen.

Tijdigheid

Grondmobiliteit en verwerving

Onderhandelingen voor de aankoop van de gronden van NV Wienerberger en NV Total zijn lopende. Voorlopig zijn er geen aanwijzingen om aan te nemen dat de verwerving van deze gronden een remmende factor zal zijn voor de realisatie van dit park.

Voor de gronden van bouwbedrijf De Jaegher is de piste van een grondruil stopgezet. Bijgevolg wordt er in dit inrichtingsplan, omwille van budgetbeperkingen, niet langer voor geopteerd om deze gronden te verwerven;

Inrichting

Zo snel mogelijke realisatie van de voorgestelde maatregelen.

Beheer

Verzekeren van continuïteit tussen inrichting en beheer.

Kwaliteit

Grondmobiliteit en verwerving

Er wordt grond aangekocht via minnelijke verwerving.

Bij een mogelijke nieuwe opstart van onderhandelingen voor de realisatie van het klein deel parkgebied op de terreinen van de bouwstoffenhandel De Jaegher, blijft een onderhandeling voor ruil met het perceel ten zuiden van de overwelfde Avrijevaart een verdedigbare optie.

Inrichting

In overleg met alle partijen wordt gestreefd naar een optimale inrichting van de parkzone en de directe omgeving. Tijdens de opmaak van het technisch plan is het mogelijk de inrichting licht bij te sturen binnen het kader van het financiële engagement.

Beheer

De voorgestelde inrichting is dermate dat het uitvoeren van kwaliteitsvol beheer vlot moet kunnen verlopen. Ook hier bestaat de mogelijkheid tot bijsturen van beheer in functie van het gebruik.

Duurzaamheid

Grondmobiliteit en verwerving

Duurzaamheid wordt verzekerd door het aankopen van de gronden en de blijvende inzet van deze gronden voor de realisatie van de beoogde maatregelen.
In dit inrichtingsplan werd gekozen om de gronden aan te kopen en op die manier de gebruikskosten (huur) naar de toekomst toe te beperken.

Inrichting

Met dit project en deze aanpak wordt gestreefd naar zekerheid van instandhouding van de beoogde inrichting. Er wordt eveneens rekening gehouden met het minimaliseren van lopende kosten voor instandhouding van de inrichting door extensief in te richten waar mogelijk.

Beheer

Met dit plan wordt gewerkt aan zekerheid om in de toekomst een optimaal beheer te kunnen voeren met minimale kosten.

Draagvlak

Grondmobiliteit en verwerving

Er wordt gestreefd naar minnelijke verwerving.
Voor de gronden van De Jaegher is er bij de betrokkene en de partners niet voldoende draagvlak en middelen om over te gaan tot onteigening.

Inrichting

De voorgestelde inrichting houdt rekening met de wensen van de betrokken partners en de bewoners. Aan de hand van een kick-off werd in 2011 een bevraging gedaan bij de betrokkenen .
Voor de publiek-private ontwikkeling in de parkzone zullen de plannen zowel bij de vergunningverlenende overheid als bij de buurt bijkomend moeten worden afgetoetst.

Beheer

Het draagvlak bij de betrokkenen zal groot blijven als het beheer na inrichting vlot gebeurt. De inrichting zal zodanig worden uitgevoerd dat beheer op lange termijn haalbaar blijft.

4.2 DEFINIËRING MOGELIJK IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN

In artikel 1.1.1.2.§1, 2° van het uitvoeringsbesluit landinrichting wordt bepaald dat de mogelijke in te zetten instrumenten voor de realisatie van de maatregel dienen gedefinieerd te worden.

Grondverwerving

Minnelijke verwerving

Dit is de meest wenselijke manier van verwerving. Deze vorm van verwerving biedt geen garanties op een tijdige verwerving van de noodzakelijke gronden.

Onteigening

Dit instrument biedt garantie op een tijdige verwerving van de noodzakelijke gronden voor de realisatie van de vooropgestelde maatregelen. Vermits alle maatregelen verweven zijn en invloed hebben op elkaar is het van groot belang om de gronden in bezit te hebben, of een overeenkomst te hebben afgesloten bij aanvang van de werken.

Recht van voorkoop

Het instellen van Recht van voorkoop biedt hier geen meerwaarde. In dat geval moet een vrijwillige verkoop worden afgewacht wat gezien de specifieke context hier (verlaten industrieterreinen, vervuiling) niet waarschijnlijk is. Het is zinvoller om een actief verwervingsbeleid in der minne uit te voeren. Dit is mogelijk omdat het projectgebied een beperkte omvang heeft en er bij de eigenaar een bereidheid is tot verkoop.

Erfdienstbaarheden

Dit instrument is eveneens niet van toepassing omdat alle gronden zullen worden verworven en niet in privaat bezit blijven om de vooropgestelde inrichting te realiseren.

Gebruiksovereenkomst

Voor gronden binnen de bestemming parkgebied, in eigendom bij de overheid kan worden gewerkt met een gebruiksovereenkomst om hier de gewenste parkinrichting te realiseren.
Voor gronden, in private eigendom, die echter een meerwaarde hebben inzake de realisatie van buffergroen moet er nog met de betrokken eigenaars contact gelegd worden.

Inrichtingsmaatregelen

1.1 verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger
1.2 kosteloze overdracht zone voor park - loods en grond AMT
1.3 verwerving zone voor publiek park - perceel NV Total
1.4 realisatie zone voor publiek park
1.5 A realisatie recreatieve functie in publiek-private parkzone
1.5 B reconversie deelgebied recreatieve functie naar buffer-park (indien publiek-private ontwikkeling 1.5 A niet haalbaar)
2.1 inrichten buffer Puinenstraat (talud + aanplant) - reeds uitgevoerd door AMT
2.2 aanleg buffer ontsluitingsweg Mervielde/Total - reeds uitgevoerd
2.3 opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat - vrijwillige stimulans
3.1 realisatie fietsverbinding Tragelstraat/Christoffel-Columbuslaan
3.2 landschappelijke aankleding bedrijfsrand bouwmaterialen De Jaegher – vrijwillige stimulans

Al de inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd via het instrument '*inrichtingswerken*' vermits deze zullen worden uitgevoerd (onder voorbehoud – zie hierboven) op gronden in bezit van een overheid of via

overeenkomst op gronden die gebruikt mogen worden met het oog op het realiseren van maatregelen voor openbaar nut.

Werken uit kracht van wet zijn geen optie vermits alle gronden steeds publiek toegankelijk moeten zijn voor de volledige oppervlakte. Ook het fietspad dient steeds toegankelijk zijn. De maatregelen 2.3 en 3.2 kunnen een te beperkte extra buffering realiseren om hier het instrument 'werken uit kracht van wet' op toe te passen.

4.3 COMBINATIES VAN MOGELIJK IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN

In artikel 1.1.1.2. .§1, 3° van het uitvoeringsbesluit landinrichting wordt bepaald dat de mogelijke combinaties van in te zetten instrumenten voor inrichting, verwerving of beheer verder worden afgewogen op basis van 4 criteria

Instrumentenafweging per uitvoeringseenheid

Uitvoeringseenheid 1: aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'

De besprekingen voor de verwerving van de gronden (NV Total door AMT en NV Wienerberger door VLM) zijn lopende en er wordt verwacht dat deze terreinen in der minne aangekocht kunnen worden. Er wordt bijgevolg voorzien dat tegen het definitieve landinrichtingsplan, de gronden in eigendom zullen zijn van een overheid.
De realisatie van het park gebeurt met het instrument 'inrichtingswerken' uit de instrumentenkoffer van landinrichting.

Uitvoeringseenheid 2: ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat-Puinenstraat

Het grootste deel van deze buffer is reeds gerealiseerd in uitvoering van het strategisch plan voor de haven. Voor de delen die nog opgeladen kunnen worden met buffer is geopteerd om dit te realiseren door de eigenaars/gebruikers te stimuleren deze werken uit te voeren op hun eigendom die privaat blijft. Dit gebeurt door het voorzien van een subsidie van inrichtingswerken uit te voeren door privaatrechtelijke rechtspersonen mits hun instemming. De instemming wordt afgetoetst vooraleer het eindvoorstel van inrichtingsplan wordt opgemaakt. Het realiseren van deze uitvoeringseenheid is berust op vrijwilligheid. De instrumentenafweging is hier dan ook niet aan de orde.

Uitvoeringseenheid 3: fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan

- 3.1 Realisatie fietsverbinding Tragelstraat/Christoffel-Columbuslaan
  Deze uitvoeringseenheid wordt uitgevoerd op privaat domein van een openbaar bestuur of openbaar domein. De instrumentenafweging is hier dan ook niet aan de orde.

- 3.2 Landschappelijke aankleding bedrijfsrand Bouwmaterialen De Jaegher
  Dit gebeurt door het voorzien van een subsidie van inrichtingswerken, uit te voeren door privaatrechtelijke rechtspersonen mits hun instemming. De instemming wordt afgetoetst vooraleer het eindvoorstel van inrichtingsplan wordt opgemaakt. Het realiseren van deze uitvoeringseenheid berust op vrijwilligheid. De instrumentenafweging is hier dan ook niet aan de orde.

5 UITVOERINGSPROGRAMMA

Het uitvoeringsprogramma geeft een overzicht van de voorgestelde partners die instaan voor de uitvoering van de voorgestelde maatregelen. Per partner gebeurt een opsomming van de maatregelen, handelingen en/of werken waarmee hij belast wordt. Indien de partner zelf niet zal instaan voor het beheer achteraf, wordt in het uitvoeringsprogramma aangegeven wie de beheerder van de verschillende maatregelen zal zijn. Aan deze taakverdeling wordt een indicatieve tijdsplanning toegevoegd in verband met de fasering van 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 Rieme-Oost voorziet dat de Vlaamse Regering met de vaststelling van onderhavig landinrichtingsplan:

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

<u>Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan de stad Gent:</u>

- Delen van uitvoeringseenheid 1: Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'Zone voor Park'
    - Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger (maatregel 1.1)
    - Realisatie zone voor publiek park (ontmanteling en afbraak industriële gebouwen en betonverhardingen, afvalverwijdering, afdekken met teelaarde, inrichten speelzone, buffer en multifunctioneel park) (maatregel 1.4)
    - Reconversie deelgebied recreatieve functie naar buffer-park, indien publiek-private ontwikkeling (maatregel 1.5A) niet haalbaar is (maatregel 1.5B)

Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door de stad Gent.
Waarbij de werken, inclusief de verworven gronden, na definitieve oplevering worden overgedragen aan de stad Gent.
De uitvoering kan starten van zodra de bodemsanering is uitgevoerd en de grond verworven is door VLM en AMT. Er wordt gestreefd naar een uitvoering vanaf 2020.

2. De afdeling Maritieme Toegang, overeenkomstig art. 3.3.7 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, belast met:

<u>Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan de stad Gent:</u>

- Delen van uitvoeringseenheid 1: Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'Zone voor Park'
    - Kosteloze overdracht zone voor park - loods en grond AMT (maatregel 1.2)
    - Verwerving zone voor publiek park - perceel NV Total (maatregel 1.3)

De maatregel 1.3 is reeds uitgevoerd.

Waarbij VLM op de via maatregel 1.2 en 1.3 verworven gronden de werken uitvoert voor realisatie van maatregel 1.4.
Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door de stad Gent.
Waarbij de werken, inclusief de verworven gronden, na definitieve oplevering worden overgedragen aan de stad Gent.

Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan North Sea Port (Havenbedrijf Gent):

- Delen van uitvoeringseenheid 2: Ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat-Puinenstraat
    - Inrichten buffer Puinenstraat (talud + aanplant) (maatregel 2.1)

De maatregel 2.1 is reeds uitgevoerd.

3. North Sea Port (Havenbedrijf Gent), overeenkomstig art. 3.3.8 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, mits haar instemming, belast met:

Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan North Sea Port:

- Delen van uitvoeringseenheid 3: Fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan
    - Realisatie fietsverbinding Tragelstraat/Christoffel-Columbuslaan (i.p.v. fietspad Riemekaai: 160 lm nieuw fietspad, 200 lm op te breken, 400 lm opwaarderen) (maatregel 3.1)

Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door North Sea Port.

4. NV Total en NV Mervielde, overeenkomstig art. 3.3.9 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, mits hun instemming belast, met:

Op het domein toebehorende aan privaatrechtelijke rechtspersonen:

- Delen van uitvoeringseenheid 2: Ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat-Puinenstraat
    - Aanleg buffer ontsluitingsweg Mervielde/Total (maatregel 2.2)

De maatregel 2.2 is reeds uitgevoerd samen met de aanleg van de ontsluitingsweg. Het beheer wordt uitgevoerd door NV Total en NV Mervielde.

5. NV De Jaegher, overeenkomstig art. 3.3.9 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, mits haar instemming, belast met:

Op het domein toebehorende aan privaatrechtelijke rechtspersonen:

- Delen van uitvoeringseenheid 3: Fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan

- Landschappelijke inkleding bedrijfsrand Bouwmaterialen De Jaegher - vrijwillige stimulans (maatregel 3.2)

Het beheer wordt uitgevoerd door NV De Jaegher.

Waarbij VLM instaat voor het ontwerp en ondersteuning. Het betreft werken van landschapszorg met een duidelijk karakter van algemeen en regionaal belang. Uit de af te sluiten overeenkomst tussen het Vlaamse Gewest en NV De Jaegher moet bovendien blijken dat de aanvrager het via subsidies ingerichte goed gedurende 20 jaren in stand zullen houden en beheren in functie van de doelstellingen van algemeen belang.

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

<u>Op het domein toebehorende aan privaatrechtelijke rechtspersonen of natuurlijke personen:</u>

- Delen van uitvoeringseenheid 2: Ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat-Puinenstraat
    - Opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat – vrijwillige stimulans (maatregel 2.3)

Waarbij VLM instaat voor het ontwerp en ondersteuning. Het betreft werken van landschapszorg met een duidelijk karakter van algemeen en regionaal belang. Uit de af te sluiten overeenkomsten tussen het Vlaamse Gewest en de betrokken privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen moet bovendien blijken dat de aanvragers de via subsidies ingerichte goederen gedurende 20 jaren in stand zullen houden en beheren in functie van de doelstellingen van algemeen belang.

6 FINANCIERINGSPLAN

6.1 VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

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

Totaal bedrag van de uitgaven voor:

1.1 Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger

Grondverwerving	€	**782.680,00**
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, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de afdeling Maritieme Toegang (50% van maatregel 1.1)	€	391.340,00
Aandeel van afdeling Maritieme Toegang (50% van maatregel 1.1	€	391.340,00

1.4 Realisatie zone voor publiek park (ontmanteling en afbraak industriële gebouwen en betonverhardingen, afvalverwijdering, afdekken met teelaarde, inrichten speelzone, buffer en multifunctioneel park)
1.5B Reconversie deelgebied recreatieve functie naar buffer-park (indien publiek-private ontwikkeling (maatregel 1.5A) niet haalbaar is)

Raming van de kosten	€	892.592,00
Algemene kosten 10%	€	89.259,20
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	206.188,75
Totaal	**€**	**1.188.039,95**
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, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de afdeling Maritieme Toegang, North Sea Port, de stad Gent en de gemeente Evergem (35% van maatregelen 1.4 en 1.5B)	€	415.813,98
Aandeel van afdeling Maritieme Toegang (20% van maatregelen 1.4 en 1.5B)	€	237.607,99
Aandeel van North Sea Port (10% van maatregelen 1.4 en 1.5B)	€	118.804,00
Aandeel van de stad Gent (20% van deel van maatregelen 1.4 en 1.5B)	€	237.607,99
Aandeel van de gemeente Evergem (15% van deel van maatregelen 1.4 en 1.5B)	€	178.205,99

6.2 AFDELING MARITIEME TOEGANG

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

Totaal bedrag van de uitgaven voor:

1.2 Kosteloze overdracht zone voor park - loods en grond AMT

Grondverwerving	€	0,00
Totaal	**€**	**0,00**
Aandeel van afdeling Maritieme Toegang (100% van maatregel 1.2)	€	0,00

1.3 Verwerving zone voor publiek park - perceel NV Total

Grondverwerving	€	728.250,00
Totaal	**€**	**728.250,00**
Aandeel van afdeling Maritieme Toegang (100% van maatregel 1.3) (*)	€	728.250,00

(*) De maatregel 1.3 is reeds uitgevoerd. Het bedrag is reeds gerealiseerd door AMT.

➢ ***Op gronden van of toe te bedelen aan North Sea Port***

Totaal bedrag van de uitgaven voor:

2.1 Inrichten buffer Puinenstraat (talud + aanplant)

Werken	€	pm
Totaal	**€**	**pm**
Aandeel van afdeling Maritieme Toegang (100% van maatregel 2.1)	€	pm

De maatregel 2.1 is reeds uitgevoerd.

6.3 NORTH SEA PORT (HAVENBEDRIJF GENT)

➢ ***Op gronden van North Sea Port, die door North Sea Port zullen worden beheerd***

Totaal bedrag van de uitgaven voor:

3.1 Realisatie fietsverbinding Tragelstraat/Christoffel-Columbuslaan (i.p.v. Fietspad Riemekaai: 160 lm nieuw fietspad, 200 lm op te breken, 400 lm opwaarderen) – voorzien in Raamplan Fiets

Raming van de kosten	€	28.000,00
Algemene kosten 10%	€	2.800,00
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	6.468,00
Totaal	**€**	**37.268,00**
Aandeel van North Sea Port (100% van maatregel 3.1)	€	37.268,00

6.4 PRIVATE PARTNERS

➢ ***Op gronden in eigendom van private partners, die door een private partner worden beheerd op grondgebied Evergem***

Totaal bedrag van de uitgaven voor:

2.2 Aanleg buffer ontsluitingsweg Mervielde/Total

Werken	€	pm
Totaal	**€**	**pm**
Aandeel van private pertners (100% van maatregel 2.2)	€	pm

De maatregel 2.2 is reeds uitgevoerd.

- ***Op gronden in eigendom van NV De Jaegher, die door NV De Jaegher worden beheerd op grondgebied Gent***

Totaal bedrag van de uitgaven voor:

3.2 Landschappelijke inkleding bedrijfsrand Bouwmaterialen De Jaegher - vrijwillige stimulans

Raming van de kosten	€	6.000,00
Algemene kosten 10%	€	600,00
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	1.386,00
Totaal	**€**	**7.986,00**

Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan een privaatrechtelijke rechtspersoon in toepassing van art. 3.4.2.17, van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen (70% van maatregel 3.2)	€	5.590,20
Aandeel van de privaatrechtelijke rechtspersoon (30% van maatregel 3.2)	€	2.395,80

Totaal bedrag van de uitgaven voor:

2.3 Opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat - vrijwillige stimulans

Raming van de kosten	€	7.500,00
Algemene kosten 10%	€	750,00
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	1.732,50
Totaal	**€**	**9.982,50**

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, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen (70% van maatregel 2.3)	€	6.987,75
Aandeel van de privaatrechtelijke rechtspersonen en natuurlijke personen (30% van maatregel 2.3)	€	2.994,75

- ***Op gronden in eigendom van NV De Jaegher, die door NV De Jaegher worden beheerd op grondgebied Gent***

Tabel 4 Kostenraming werken en grondverwerving per uitvoerende partner

Uitvoerende Partner	Kostenraming werken incl. kosten en BTW (EUR)	Grondverwerving (EUR)	Totaal (EUR)
VLM	1.188.039,95	782.680,00	1.970.719,95
Afdeling Maritieme Toegang		728.250,00	728.250,00 (*)
North Sea Port (Havenbedrijf Gent)	37.268,00		37.268,00
Private partner/Gent	PM	PM	PM
Mervielde NV/Total NV	Reeds uitgevoerd	Reeds uitgevoerd	-
De Jaegher NV	7.986,00		7.986,00
Particulier	9.982,50		9.982,50
Totaal	**1.243.276,45**	**1.510.930,00**	**2.754.206,45**

(*) reeds gerealiseerd

Tabel 5 Kostenraming werken en grondverwerving per financierende partner

Financierende Partner	Kostenraming werken incl. kosten en BTW (EUR)	Grondverwerving (EUR)	Totaal (EUR)
Vlaamse Gewest (subs. LI)	428.391,93	391.340,00	819.731,93
Afdeling Maritieme Toegang	237.607,99	1.119.590,00	1.357.197,99 (*)
North Sea Port (Havenbedrijf Gent)	156.072,00		156.072,00
Stad Gent	237.607,99		237.607,99
Gemeente Evergem	178.205,99		178.205,99
Particulieren	2.994,75		2.994,75
De Jaegher NV	2.395,80		2.395,80
Totaal	**1.243.276,45**	**1.510.930,00**	**2.754.206,45**

(*) waarvan 728.250,00 euro reeds gerealiseerd

Tabel 6 Overzicht financieringsplan

Partner	Raming subsidie LI Vlaamse Gewest (EUR)	Raming aandeel partner (EUR)
Afdeling Maritieme Toegang	-	1.357.197,99 (*)
North Sea Port (Havenbedrijf Gent)	819.731,93	156.072,00
Stad Gent		237.607,99
Gemeente Evergem		178.205,99
De Jaegher NV		2.395,80
Particulieren		2.994,75
Totaal	**819.731,93**	**1.934.474,52**
Algemeen totaal project	**2.754.206,45**	

(*) waarvan 728.250,00 euro reeds gerealiseerd

7 BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE EFFECTEN

7.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk wordt een eerste inschatting gemaakt van de effecten van de voorgestelde maatregelen op de verschillende voor het project relevante disciplines.

De meest belangrijke effecten worden hieronder per discipline kort besproken.

Tabel 7 ingreep-effectenschema alle maatregelen in het landinrichtingsplan koppelingsgebied Rieme-Oost

Code	Maatregel	Bodem	Water	Fauna en Flora	Landschap en cultuurhistorie	Landbouw	Recreatie	Verkeer en mobiliteit	Mens
UITVOERINGSEENHEID 1: AANKOOP EN TRANSFORMATIE VOORMALIGE INDUSTRIESITES VOOR ONTWIKKELEN 'ZONE VOOR PARK'									
1.1	Verwerving zone voor publiek park - oude steenfabriek Wienerberger	NVT (Niet van toepassing)	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
1.2	Kosteloze overdracht gronden en loods AMT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
1.3	Verwerving gronden NV Total	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
1.4	Realisatie zone voor publiek park	1. Grondverzet, vooral door ophoging 2. Wijziging bodemgebruik 3. Wijzigen bodemvochtregime en structuur na verwijderen verhardingen 4. Wijzigen bodemkwaliteit	1. Wijziging kwaliteit hemelwater-processen 2. Wijziging kwantiteit hemelwater-processen	1. Biotoopverlies door afbraak constructies 2. Biotoopverlies door grondaanvoer verontreinigde zones 3. Biotoopwinst door afbraak constructies en verhardingen 4. Biotoopwijziging: omzetten grasland en ruigte naar bosvegetatie 5. Biotoopwijziging: omzetten grasland en ruigte naar intensief beheerd grasland	1. Verandering landschapsbeeld door verwijdering van constructies 2. Mogelijke aantasting archeologisch erfgoed 3. Wijziging belevingswaarde	NVT	1. Wijziging recreatieve infrastructuur / ontsluiting 2. Wijziging recreatief medegebruik 3. Wijziging recreatieve voorzieningen 4. Wijziging recreatieve belevingswaarde en gebruikswaarde	NVT	1. Verwijderen van verontreinigende materialen (asbest, …) 2. Afdekken van verontreinigde bodem 3. Wijziging leefmilieu 4. Wijziging sociale samenhang en identiteit 5. Hinder tijdens de werken

Code	Maatregel	Bodem	Water	Fauna en Flora	Landschap en cultuurhistorie	Landbouw	Recreatie	Verkeer en mobiliteit	Mens
1.5 A	Realisatie recreatieve functie in publiek-private parkzone	Weinig tot geen impact	Weinig tot geen impact	Weinig tot geen impact	1. Wijziging beleving en gebruikswaarde door nieuwe bestemming en uitzicht gebouwen	NVT	1. Wijziging recreatieve infrastructuur / ontsluiting 2. Wijziging recreatief medegebruik 3. Wijziging recreatieve voorzieningen 4. Wijziging recreatieve belevingswaarde en gebruikswaarde	1. Wijziging verkeersveiligheid	2. Wijziging sociale samenhang en identiteit 3. Hinder tijdens de werken
1.5 B	Reconversie deelgebied recreatieve functie naar buffer-park (indien publiek-private ontwikkeling 1.5A niet haalbaar)	1. Grondverzet 2. Wijziging bodemgebruik 3. Wijziging structuurkwaliteit en bodemvochtregime	1. Wijziging kwaliteit hemelwater-processen 2. Wijziging kwantiteit hemelwater-processen	1. Biotoopwinst door afbraak constructies en omzetting naar bos en grasland	1. Wijziging beleving en gebruikswaarde 2. wijziging landschapsbeeld door verwijdering van constructies en omvorming van grond naar bos / grasland	NVT	1. Wijziging recreatieve infrastructuur / ontsluiting 2. Wijziging recreatief medegebruik 3. Wijziging recreatieve voorzieningen 4. Wijziging recreatieve belevingswaarde en gebruikswaarde	NVT	1. Wijziging leefmilieu 2. Wijziging sociale samenhang en identiteit 3. Hinder tijdens de werken 4. Verwijderen van verontreinigende materialen (asbest, …)
UITVOERINGSEENHEID 2: ONTWIKKELEN ZONE VOOR BUFFER KANAALSTRAAT-PUINENSTRAAT									
2.1	Inrichten buffer Puinenstraat (talud + aanplant)		NVT (al gerealiseerd)						
2.2	Aanleg buffer ontsluitingsweg Mervielde/Total		NVT (al gerealiseerd)						
2.3	Opwaarderen groene buffering achtertuinen Kanaalstraat - vrijwillige stimulans	NVT	NVT	Biotoopwinst uitbreiding opgaande begroeiing	Wijziging landschapsstructuur en ecologische relaties	NVT	NVT	NVT	Wijziging perceptieve kenmerken
UITVOERINGSEENHEID 3: FIETSVERBINDING TRAGELSTRAAT – CHRISTOFFEL COLUMBUSLAAN									
3.1	Realisatie fietsverbinding Tragelstraat/Christoffel-Columbuslaan	Weinig tot geen impact	Weinig tot geen impact	Weinig tot geen impact	1. Wijziging landschapsbeeld door aanleg betonverharding	NVT	1. Wijziging recreatieve infrastructuur / ontsluiting 2. Wijziging recreatieve belevingswaarde en gebruikswaarde	1. Wijziging connectiviteit 2. Wijziging verkeersveiligheid	1. Hinder tijdens de werken
3.2	Landschappelijke aankleding bedrijfsrand Bouwmaterialen De Jaegher	NVT	NVT	Biotoopwinst uitbreiding opgaande begroeiing	1. wijziging landschapsbeeld door kwalitatieve bedrijfsrand	NVT	NVT	NVT	1. Beperkte wijziging perceptieve kenmerken

7.2 EFFECTEN PER DISCIPLINE

7.2.1 Discipline "Bodem"

Tabel 8 Effecten discipline “Bodem”

Effectgroep	Toelichting	Van toepassing op (uitvoeringseenheden)	Beoordeling
Wijziging bodemgebruik	Bodemgebruik is de wijze waarop de bodem wordt gebruikt voor het vervullen van één of meerdere functies. Bodemgeschiktheid is de mate waarin de bodem geschikt is voor het uitoefenen van een bepaalde functie.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen ‘zone voor park’	• Voor zowel het aanplanten van bos op de huidige graslandzones, als de reconversie van de verharde zones naar park / bos zal teelaarde moeten aangebracht worden om de vruchtbaarheid van de bodem te verhogen.
Wijzigen bodemkwaliteit	Wijziging van de bodemkwaliteit kan worden veroorzaakt door (sanering van) verontreinigde stoffen of door het optreden van processen als mineralisatie of verzilting. Bij een wijziging van de bodemkwaliteit verandert de (bio)chemisch samenstelling van de bodem en/of kunnen er bodemvreemde stoffen in de bodem gebracht worden.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen ‘zone voor park’	➢ Uit de verschillende verkennende en beschrijvende bodemonderzoeken nav historische verontreiniging bleek geen sanering noodzakelijk. ➢ Tijdens aanlegfase verstoring van de ondergrond zo veel mogelijk beperken + milieu hygiënische opvolging ➢ Aandacht voor werken t.h.v. de verontreinigde zones.
Grondverzet	Hoeveelheid af te voeren, aan te voeren grond en mate van hergebruik binnen projectgebied.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen ‘zone voor park’ UE3 - fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	➢ Na afbraak gebouwen extra aanvoer teelaarde ➢ Ophoging van verontreinigde zones ➢ Uitkofferen i.f.v. aanleg recreatieve paden ➢ Aanleg secundaire havenweg (extern))

Aandachtsgebieden

Alle gronden zijn antropogeen en dus verstoord. Algemeen zal er sprake zijn van verbetering van de bodemstructuur en kwaliteit door verwijderen van constructies en verhardingen en aanplant van bos.

Milderende maatregelen

- Verstoring van de ondergrond met verontreiniging zo veel mogelijk beperken + milieu hygiënische opvolging
- Afdek van verontreinigde zones
- Aanvoer van grond voor aanvullen bouwlaag ifv snellere ontwikkeling van de bosbuffer
- Aanplanten van sterk hellende zones gevoelig voor erosie
- Tijdsstip van de werken aanpassen in functie van bv. berijdbaarheid van de bodem.

- Gebruik van rijplaten tijdens de werken
- Gebruik halfverharding

7.2.2 Discipline "Water"

Tabel 9 Effecten discipline “Water”

Effectgroep	Toelichting	Van toepassing op (uitvoeringseenheden)	Beoordeling
Wijziging kwantiteit hemelwater-processen	Deze effectgroep kan nader worden onderverdeeld in: ▪ wijziging verdampingshoeveelheid (eventueel onderscheid maken tussen verdamping door planten via huidmondjes en verdamping van andere oppervlaktes) ▪ wijziging infiltratiehoeveelheid ▪ wijziging afstromingshoeveelheid	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen ‘zone voor park’ UE3 - Fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	Door het opbreken van betonverhardingen en bebouwing zal het terrein significant ontharden en zal de afstromingshoeveelheid water verminderen en de hoeveelheid water dat ter plekke infiltreert toenemen. De aanleg van het fietspad en enkele wandelpaden leidt tot een beperkte bijkomende verharding die wordt aangelegd in halfopen materialen. De impact hiervan is echter niet significant, mede doordat afstromend water lokaal kan infiltreren.
Wijziging kwaliteit hemelwater-processen	Door wijzigingen in het grondgebruik kan de kwaliteit van infiltrerend en afstromend water wijzigen.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen ‘zone voor park’	Door de reconversie van het voormalige industrieterrein, verwijderen constructies en verhardingen zullen minder schadelijke stoffen (bv. asbest) of stof afgevoerd worden met het hemelwater. Er is een kans op mogelijks gebruik van smeltmiddelen op recreatieve paden en de fietsverbinding. Gezien het terrein globaal gezien minder gesloten verharding zal tellen worden er geen significante effecten verwacht.

Aandachtsgebieden
- Asbest dakbedekking voormalige steenfabriek
- Verontreinigde waterbodems t.h.v. de steenfabriek en Fuji Oil Europe

Milderende maatregelen
- Nieuwe verhardingen in waterdoorlatende verharding, zoveel mogelijk infiltratie nabij de verharding
- Zuinig gebruik smeltmiddelen en kiezen voor meest milieuvriendelijke alternatieven.
- Verstoring van de ondergrond met verontreiniging zo veel mogelijk beperken + milieu hygiënische opvolging

7.2.3 Discipline "Fauna en Flora"

Tabel 10 Effecten discipline “Fauna en Flora”

Effectgroep	Toelichting	Van toepassing op (uitvoeringseenheden)	Beoordeling
Directe biotoopwinst of –verlies / biotoopwijziging	Oppervlakte aan voor natuur waardevol gebied en/of lengte aan waardevolle lineaire elementen die direct verdwijnt of wordt gecreëerd (d.m.v. aankoop, ruil, inrichting, beheer). Ook omzetting van de ene biotoop naar een andere kan hier worden besproken (bijvoorbeeld omzetting van naaldbos naar heide). Een biotopenbalans kan hierbij een handig hulpmiddel zijn. Het kan nuttig zijn om hierbij een onderverdeling te maken naar categorieën (type natuur, kwaliteit, zeldzaamheid, mate van bescherming). Ondanks een vermindering van het areaal kan er toch sprake zijn van natuurwinst als bijvoorbeeld natuurwaarden meer gegroepeerd of beter beschermd geraken of door specifieke inrichtingsmaatregelen worden opgewaardeerd.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park' UE2 - Ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat - Puinenstraat UE3 - fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	Een grote biotoopwinst is te verwachten bij het verwijderen van de industriële gebouwen waardoor plaats vrijkomt voor de ontwikkeling van een bos en grasland. Er kan een beperkt biotoopverlies optreden voor soorten die en in rond de af te breken voormalige industriële gebouwen of bunker leven. In zijn totaliteit leidt het project tot een toename van meer natuurlijk ingerichte terreinen en zal de biodiversiteit in het gebied naar verwachting toenemen.
Vernatting / verdroging	Deze effectgroep omvat alle milieueffecten die voortvloeien uit wijzigingen in de waterhuishouding, zoals wijzigingen in het grondwaterniveau, vochtleverend vermogen, kwel- en infiltratie, overstromingsduur, …	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'	Door toename van infiltratie en afname waterafvoer zal gebied licht vernatten. Door drainerend effect kanaal zal dit beperkte invloed hebben op de aanwezige vegetatie.
Wijzigen connectiviteit en samenhang	De mate van connectiviteit en samenhang wordt bepaald door de mogelijkheid voor planten- en diersoorten om te migreren (in functie van voortplanting, fourageren, seizoenstrek, …) tussen geschikte leefgebieden. Hierbij spelen zowel harde barrières (wegen, bebouwing), als de omvang van leefgebieden, als de aanwezigheid van tussenliggende ongeschikte leefgebieden, als de aanwezigheid en kwaliteit van ecologische infrastructuur een rol.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park' UE3 - fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	Door de aanleg van het park en de bufferstrook langs de terreinen van De Jaegher zal het park en de leefgebieden beter verbonden zijn met de omliggende groenzones Rieme Zuid en Rieme Noord.

Aandachtsgebieden

/

Milderende maatregelen

- uitvoeren van werken volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw;
- het beperken en strikt afbakenen van de werkstrook;
- gebruik van rijplaten

- de periode van de werken aanpassen aan de ontwikkelingsperiode van plant en dier;
- (her)aanplantingen met inheems, en bij voorkeur streekeigen en standplaatsgebonden soorten, zodat geen 'verstoring' van de reeds aanwezige populaties wordt gecreëerd;
- aandacht schenken aan milieuverantwoord productgebruik bij de aanleg en onderhoud van infrastructuur (wegen, paden, bankjes, infoborden, …);

7.2.4 Discipline "Landschap en cultuurhistorie en archeologie"

Tabel 11 Effecten discipline "Landschap en cultuurhistorie"

Effectgroep	Toelichting	Van toepassing op (uitvoeringseenheden)	Beoordeling
Structuur- en relatiewijzigingen	Structuur- en relatiewijzigingen kunnen betrekking hebben op de abiotiek (reliëf, geomorfologie, hydrografische structuren), biotiek (landschapsecologische structuren en relaties) en op antropogene elementen (bebouwing, infrastructuur, landgebruik, …). Naast een eigen intrinsieke waarde zijn ze in onderlinge samenhang bepalend voor de schaal, identiteit en herkenbaarheid van het landschap.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'	Het gebied evolueerde naar een groene maar antropogene zone binnen het industrieel landschap.. Door de aanleg van de secundaire havenweg zal deze groene ruimte opnieuw verkleind worden. Door de aanleg van een sterk bufferend bos / park en het opwaarderen van bestaande industriële gebouwen krijgen het dorp Rieme en de haven meer identiteit en herkenbaarheid.
Wijziging van de gebruikswaarde	De gebruikswaarde van het landschap heeft betrekking op de mate waarin de ruimtelijke opbouw van het landschap kan bijdragen aan de huidige en toekomstige gebruikseisen. De gebruikswaarde hangt dus samen met het gewenste grondgebruik en is dus sterk gebonden aan de maatschappelijke, juridische en beleidsmatige context. Van een hoge gebruikswaarde is sprake als de ruimte op een veilige wijze gebruikt kan worden voor verschillende functies, deze functies elkaar niet hinderen, ze elkaar versterken en ze toegankelijk zijn voor alle bevolkingslagen en -groepen.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'	Voor zowel de haven als voor Rieme kan de parkinrichting en reconversie van de steenfabriek tot multifunctionele ruimtes zorgen voor een nieuwe dynamiek. (bv. rust en groen, binnen- en buitenruimte voor sport en spel, vergaderruimte, horeca, buurt- en cultuurhuis, …)

Wijziging van de belevingswaarde	De belevingswaarde heeft betrekking op de visuele en auditieve aantrekkelijkheid van het landschap (bepaald door vorm, kleur, textuur, afmetingen, patronen, harmonie, contrast, drukte, geluid, stank, …), maar hangt ook samen met de waardering van kwaliteit en gebruikswaarde van het landschap. De belevingswaarde is sterk afhankelijk van individuele en maatschappelijke factoren en is tijd-, maatschappij- en cultuurgebonden. Er is sprake van een sterke interactie met de discipline 'mens en maatschappij'.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'	De omvorming van een ongebruikte, afgesloten en private ruimte naar een ingerichte multifunctionele ruimte voor ontspanning of laagdynamische activiteiten zal een positief effect hebben op de beleving, het gebruik en de waardering van dit gebied

Aandachtsgebieden

Voor archeologie is er geen te verwachten fysieke aantasting op de archeologische waarden.
Er zijn geen herkenbare of aanwezige landschappelijk of cultuurhistorische waarden meer aanwezig in het gebied.

Milderende maatregelen

- Bij reconversie van de steenfabriek, behoud van het industrieel karakter van de site
- Het accentueren van het zicht op het kanaal en de havenactiviteiten zal de identiteit van de plaats versterken.

7.2.5 Discipline "Recreatie"

Tabel 12 Effecten discipline "Recreatie"

Effectgroep	Toelichting	Van toepassing op (uitvoeringseenheden)	Beoordeling
Wijziging recreatieve infrastructuur / ontsluiting	Het effect op recreatieve ontsluiting en infrastructuur wordt bepaald door de mate van ontsluiting van gebieden en sites en de kwantiteit en kwaliteit van recreatieve routes binnen, tussen en naar deze gebieden en sites (en de mate waarin dit kadert binnen een recreatief netwerk).	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park' UE3 - fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	Door de definitieve aanleg van een veilige fietsverbinding tussen de Christoffel Columbuslaan en de Tragelstraat wordt de TerDonkaai en een deel van de Riemekaai afgesloten voor fietsverkeer. Het fietsverkeer op de Tragelstraat zal in het noorden van het parkgebied aansluiten op het vrijliggende fietspad van de secundaire havenweg. Het parkgebied wordt recreatief ontsloten door wandel- en struinpaden. De Dordrechtstraat blijft de primaire recreatieve as in het gebied, gemotoriseerd verkeer wordt hier niet meer toegelaten.

Wijziging recreatief medegebruik	Het effect op recreatief medegebruik wordt bepaald door de mate van openstelling (kwantitief en kwalitatief) van gebieden, sites en infrastructuur voor de recreant.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'	Het afgesloten private karakter van het parkgebied wordt door het verwerven en inrichten van de gronden omgevormd naar een groen, recreatief ontsloten park. Een potentiele inrichting van de steenfabrieksite kan het recreatief aanbod nog sterk vergroten. De bufferzone ter hoogte van de Kanaalstraat blijft privaat en dus niet publiek toegankelijk.
Wijziging recreatieve voorzieningen	Infrastructuur, wegwijzers, infoborden, bankjes, schuilhutten, vogelkijkhutten, vissteigers, speelbossen, e.d. zijn voorbeelden van recreatieve voorzieningen. Een (groot) deel van deze aspecten kan ook bij recreatieve infrastructuur en recreatief medegebruik aan de orde komen.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'	Naast wandelpaden wordt het parkgebied ook opgeladen met recreatieve infrastructuur zoals een baken, infoborden, een uitkijkpunt en natuurlijke spelelementen Afhankelijk van de toekomstige inrichting van de publiek-private zone van de voormalige steenfabriek zal dit aanbod nog sterk vergroot kunnen worden.
wijziging recreatieve belevingswaarde en gebruikswaarde	De belevingswaarde en gebruikswaarde, specifiek vanuit recreatief oogpunt (zie ook disciplines landschap en mens en maatschappij)	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park' UE3 - fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	Van ongebruikte, afgesloten en private ruimte naar een ingerichte multifunctionele ruimte voor ontspanning of laagdynamische activiteiten zal het gebruik en de waardering van dit gebied enkel doen stijgen.

Aandachtsgebieden

/

Milderende maatregelen

- Tijdens de werken aan de missing link of Tragelstraat, de overlast voor recreatief fietsverkeer zoveel mogelijk in tijd beperken en/of zorgen voor alternatieve routes en bewegwijzering.

7.2.6 Discipline "Mobiliteit en verkeer"

Tabel 13 Effecten discipline "mobiliteit en verkeer"

Effectgroep	Toelichting	Van toepassing op (uitvoeringseenheden)	Beoordeling
Wijziging verkeersveiligheid	De verkeersveiligheid kan wijzigingen door bijvoorbeeld de herinrichting van een weg, het scheiden van verschillende type weggebruikers, aangepaste oversteekplaatsen, e.d.	UE3 - fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	De inrichting van de missing link tussen de Christoffel Columbuslaan en de Tragelstraat richting nieuwe secundaire havenweg zorgt voor een veiliger functioneel fietsverkeer.

Wijziging connectiviteit	De mate van connectiviteit wordt bepaald door de onderlinge bereikbaarheid van locaties. Belangrijke aspecten hierbij zijn afstand, reisduur en kwaliteit (in relatie tot de beoogde weggebruiker) van de verbinding. Dit kan verschillen voor de diverse types en functionaliteiten van weggebruikers (wandelaar, fietser, automobilist, recreant, woon-werkverkeer, landbouwer, …). Een deel van deze aspecten kan ook bij landbouw en recreatie aan de orde komen. Het kan hierbij zowel gaan om permanente effecten als om effecten als gevolg van het uitvoeren van werken.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park' UE2 - fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	Door de inrichting van de secundaire havenweg - die de Riemekaai moet verbinden met bedrijvenpark Rieme-Noord via de Bombardementstraat – wordt het zwaar havenverkeer uit de bebouwde kern gehouden. Hierdoor kan de Dordrechtstraat afgesloten worden voor gemotoriseerd verkeer. Dit maakt van de parkzone een verkeersvrije zone. Bij een publiek-private ontwikkeling zullen eventuele aantakkingen voor gemotoriseerd verkeer worden gelocaliseerd langs de Riemekaai. Afhankelijk van de invulling zal dit meer verkeer genereren, wat de verkeersveiligheid op de Riemekaai negatief kan beïnvloeden.

Aandachtsgebieden
/

Milderende maatregelen
- tijdens de werken aan de missing link of Tragelstraat, de overlast voor recreatief fietsverkeer zoveel mogelijk in tijd beperken en/of zorgen voor alternatieve routes en bewegwijzering.
- de secundaire havenweg zal al gerealiseerd zijn alvorens deze inrichtingswerken uitgevoerd zullen worden. Het voorzien van alternatieve routes of bewegwijzering voor verkeer in de Dordrechtstraat wordt dus niet voorzien.
- aandacht voor verkeersveilige inrichting van de Riemekaai i.f.v. verkeersafwisseling publiek-private ontwikkeling.

7.2.7 Discipline "Mens en Maatschappij"

Tabel 14 Effecten discipline "Mens en maatschappij"

Effectgroep	Toelichting	Van toepassing op (uitvoeringseenheden)	Beoordeling
Wijziging leefmilieu	Een inrichtingsproject wijzigt de fysieke inrichting en grijpt in op het functioneren van een specifiek gebied. Dit heeft dus een impact op de mensen die hier wonen, werken en recreëren. Onder wijziging van het leefmilieu wordt de verandering in waardering verstaan vanuit de verschillende invalshoeken (wonen, werken, recreëren) waarmee mensen een relatie hebben met het	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park' UE2 - Ontwikkelen zone voor buffer Kanaalstraat - Puinenstraat UE3 - fietsverbinding Tragelstraat – Christoffel Columbuslaan	Voor Rieme is er vooral nood aan publieke groenruimte die de havenactiviteiten bufferen en zachte recreatie mogelijk maakt. Voor zowel de haven als voor Rieme kan de reconversie van de steenfabriek tot een multifunctionele ruimte (in totaal 6,4ha) zorgen voor een nieuwe dynamiek, sociale samenhang en identiteit. (vergaderruimte, horeca, binnen- en buitenruimte voor sport en spel, buurt- en cultuurhuis, …)

	desbetreffende gebied. N.B. is zeer persoonsgebonden en maatschappijafhankelijk (zie ook de disciplines landschap, landbouw en recreatie). Zie ook discipline landschap.		De omvorming van een ongebruikte, afgesloten en private ruimte naar een ingerichte multifunctionele ruimte voor ontspanning of laagdynamische activiteiten zal een positief effect hebben op de beleving, het gebruik en de waardering van dit gebied
Wijziging sociale samenhang en identiteit	De sociale samenhang en identiteit van een gebied kan samenhangen met de mate waarin in de omgeving (het landschap) ook sprake is van samenhang en identiteit en de mate waarin mensen betrokken zijn bij de inrichting en het beheer van hun omgeving. Hangt samen met bovenstaande effectgroep. N.B. is zeer persoonsgebonden en maatschappijafhankelijk.	UE1 - Aankoop en transformatie voormalige industriesites voor ontwikkelen 'zone voor park'	

Aandachtsgebieden

- De woonkern van Rieme

Milderende maatregelen

- zorgen voor een goede communicatie en betrokkenheid van bewoners en gebruikers van het projectgebied (zowel in verband met het beoogde projectresultaat als eventuele tijdelijke hinder tijdens de werken);
- zorgen voor een blijvende bereikbaarheid van woningen en bedrijven;
- vergoeding van eventuele schade of inkomstenderving als gevolg van de werken;
- enkel overdag werken;
- maatregelen om eventuele stofhinder te beperken;

8 TOETSEN

8.1 ONTBOSSING EN BOSCOMPENSATIE

Niet van toepassing. In dit landinrichtingsproject wordt er geen ontbossing voorzien.

8.2 PASSENDE BEOORDELING

Deze paragraaf heeft als doel na te gaan of dit project een mogelijke impact heeft op de Europese natuur. Door deze controle wil Vlaanderen beschermde habitats en soorten in de Europese natuurgebieden in standhouden. Dat gebeurt in twee stappen: de voortoets (onderzoek op hoofdlijnen) en indien nodig de passende beoordeling (grondig onderzoek).

De online voortoets is nog niet volledig operationeel (situatie november 2017) en kan de effecten voor dit type maatregelen nog niet onderzoeken. Dit landinrichtingsproject is echter niet gelegen in of in de buurt van een speciale beschermingszone (SBZ) en er vinden geen activiteiten plaats die een ingrijpende negatieve impact hebben op de Europese natuur (vegetatie- of reliëfwijzigingen, bouwprojecten, weginfrastructuren, …)

De VLM schat bijgevolg in dat er geen passende beoordeling dient te worden opgemaakt.
(Er werd nog geen terreincontrole gedaan van het voorkomen van 'De dier- en plantensoorten van communautair belang van de Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, die voorkomen in Vlaanderen'.
Advies van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB): …)

8.3 WATERTOETS

Deze paragraaf heeft als doel een samenvatting te geven van de relevante aspecten voor het uitvoeren van de watertoets door de bevoegde minister.

Dit document wordt opgemaakt op basis van het eindvoorstel van dit inrichtingsplan

9 REFERENTIELIJST

Publicaties en kaarten

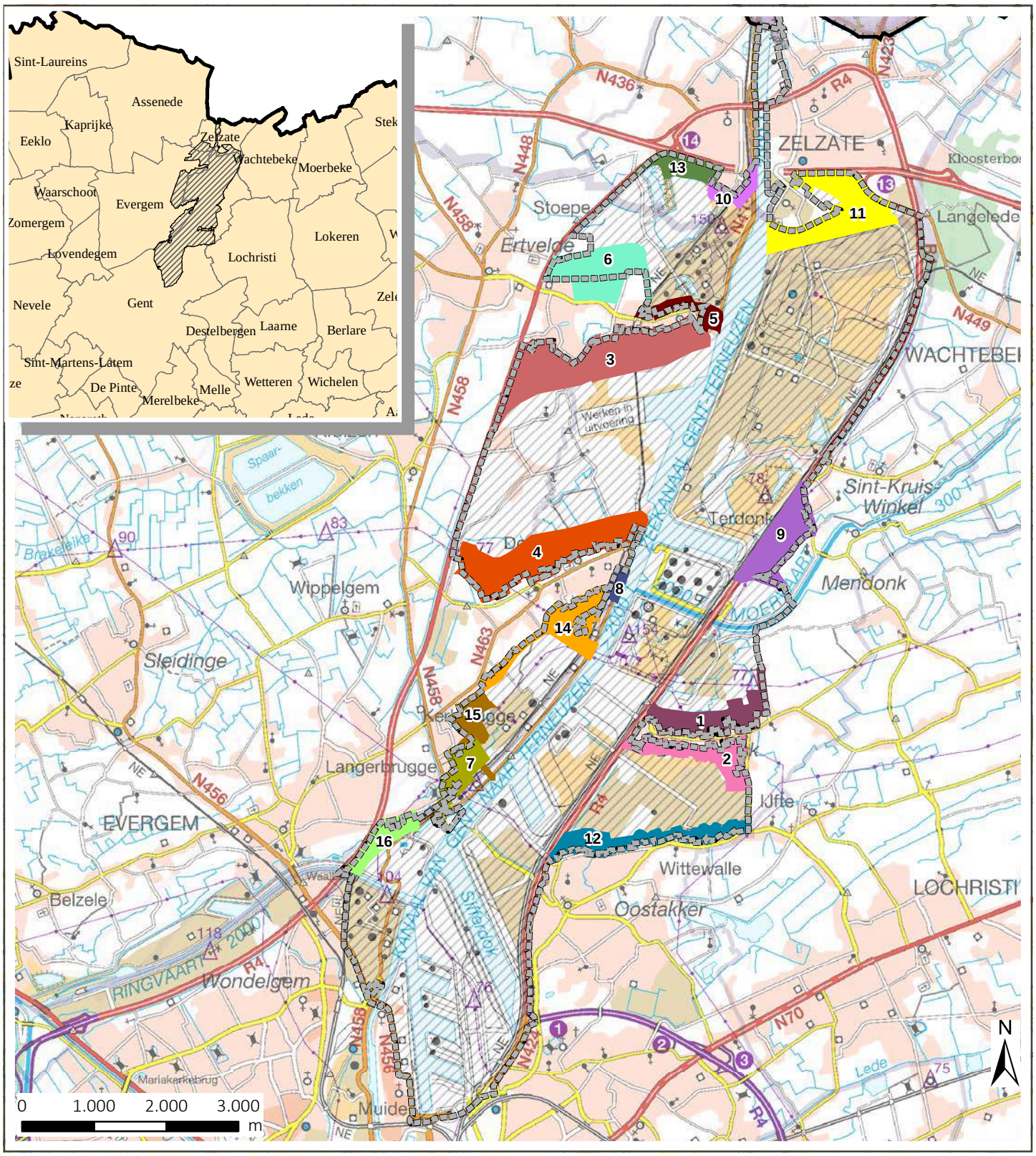
- ROM-project, strategisch plan haven Gent, afbakening zeehaven Gent (1993)
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur (1997). Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen. Afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel. 594 p.
- Provincie Oost-Vlaanderen (2003). Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. Definitief vastgesteld door de provincieraad op 10 december 2003. 495 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).
- Evergem (2006). Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.
- Project Gentse kanaalzone (2007). Strategisch plan voor de Gentse kanaalzone.
- RUP afbakening zeehavengebied Gent-fase 2 (2012)
- Definitief inrichtingsplan koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde, VLM
- Ontwerp Landinrichtingsplan Zelzate-Zuid, VLM
- 2015.06.12 - OBO - Gentse Kanaalzone – Wienerberger – Belgische bodemkundige dienst PMOGR14160, nr. OVAM: 6541)
- Omzendbrief RO 2017/01 Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden
- Gysels, H., (1993). De Landschappen van Vlaanderen en zuidelijk Nederland.
- 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]
- Louis, A., Sanders, J. en Tavernier, R. (1986). Bodemkaart van België. Verklarende tekst. uitgegeven onder auspiciën van het Instituut tot aanmoediging van het Wetenschappelijk Onderzoek in de Nijverheid en Landbouw (I.W.O.N.L.).
- OVAM (2006). Leidraad en algemene code van goede praktijk bagger- en ruimingsspecie. 64-p.
- Digitale versie van de Bodemkaart van Vlaanderen, IWT, uitgave 2001 (OC GIS-Vlaanderen).
- Digitale versie van de Ferrariskaart
- Digitale verwei van de Atlas der buurtwegen (GIS-OOST)
- Digitale Vectoriële versie van de bodemkaart van België, schaal 1/20000. IWT (OC -GIS-Vlaanderen).
- Digitale vectoriële versie van de waterlopen van de Vlaamse Hydrologische atlas. MVG-LIN-Aminal-Water (OC GIS-Vlaanderen).
- Digitale Vectoriële versie van het gewestplan, schaal 1/10.000. MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke Planning, toestand april 2002 (OC GIS Vlaanderen).
- Rasterversie Topografische kaart NGI schaal 1/10000, uitgave 1978–1993 (OC -GIS-Vlaanderen).
- Centrale Archeologische Inventaris (CAI): http://cai.erfgoed.net/
- Landschapsatlas, uitgave 2001. OC GIS Vlaanderen.
- Mestbankaangifte 2016 over bedrijfssituatie 2015 (Mestbank)
- Registratie 2015 van de gebruikspercelen (Mestbank).

Websites

- Historiek en landschapsevolutie:
  - http://www.on4ckz.be/WWII.htm - Patrick Ryckaert (Rieme)
- Kaartmartiaal:
  - https://www.google.be/maps
  - http://www.geopunt.be/

  - http://www.topotijdreis.nl/
- Luchtkwaliteit:
  - http://www.irceline.be/nl/luchtkwaliteit/metingen/stikstofdioxide/overschrijdingen
  - http://airbezen.be/
  - https://www.uantwerpen.be/nl/projecten/airbezen/airbezen-oost-vlaanderen-2017/resultaten/#396873
- Bodemkwaliteit:
  - https://www.milieuinfo.be/dms/d/d/workspace/SpacesStore/ca024cbd-278c-4b7c-b945-4fcce2a53bbd/Definitief%20MER%20Tankterminal%20kluizendok.pdf *(Kluizendok tankterminal - Aanleg van een tankenpark voor P3-producten (gasolie) - Definitief MER – oktober 2011)*
- Beleid en wetgeving
  - https://www.natura2000.vlaanderen.be/passendebeoordeling
  - https://navigator.emis.vito.be/mijn-navigator?woId=4781
  - https://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Algemeen/Home/Nieuwsberichten/articleType/ArticleView/articleId/9180

10 KAARTEN EN PLANNEN



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 1: Situering
Gentse Kanaalzone

Legende

Afbakening Zeehavengebied Gent

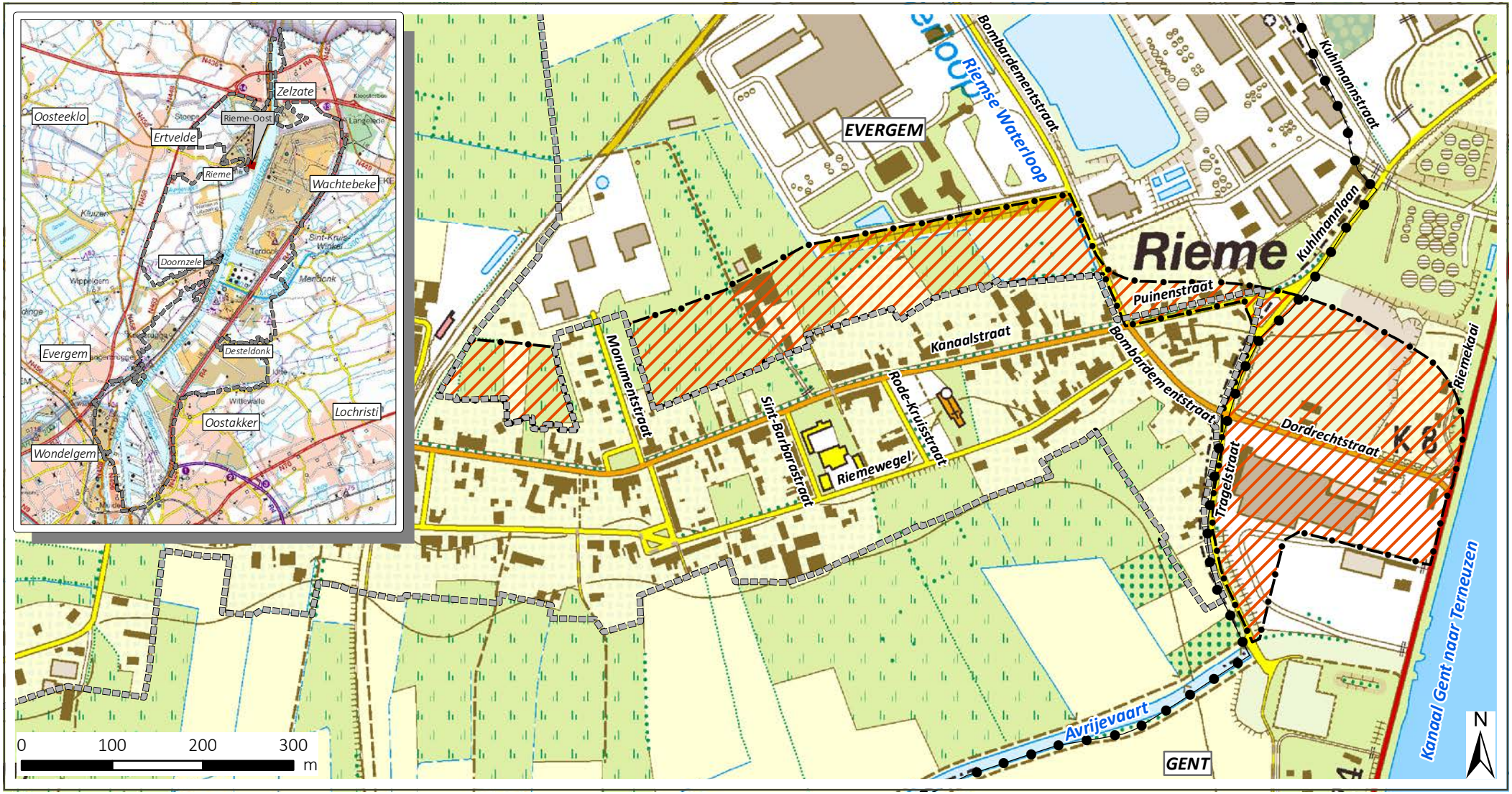
Koppelingsgebieden fase 1 en fase 2

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

bron:
- Topografische kaart 1/100.000, raster, NGI, Opname 2001 – 2006; © Nationaal Geografisch Instituut
- Vectoriële versie van het Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen, GDI-Vlaanderen, toestand 22/05/2003 (GDI-Vlaanderen)
- Vectoriële versie van de administratieve grenzen, NGI GDI-Vlaanderen

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 2: Situering koppelingsgebied Rieme-Oost

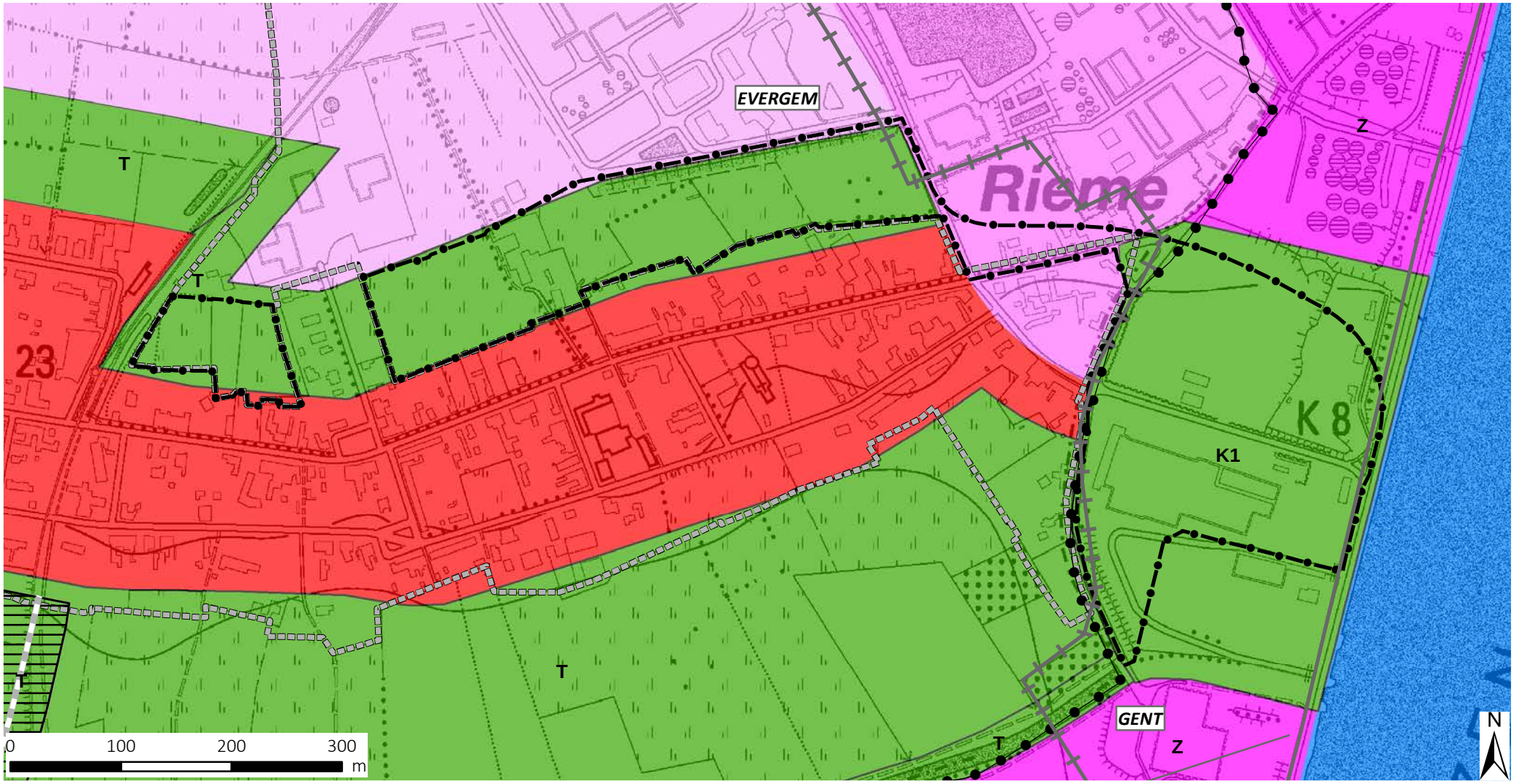
Legende

- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Gemeentegrens

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, kleur, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- Topografische kaart 1/100.000, raster, NGI, Opname 2001 – 2006; © Nationaal Geografisch Instituut

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 3a: Gewestplan

Legende

- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

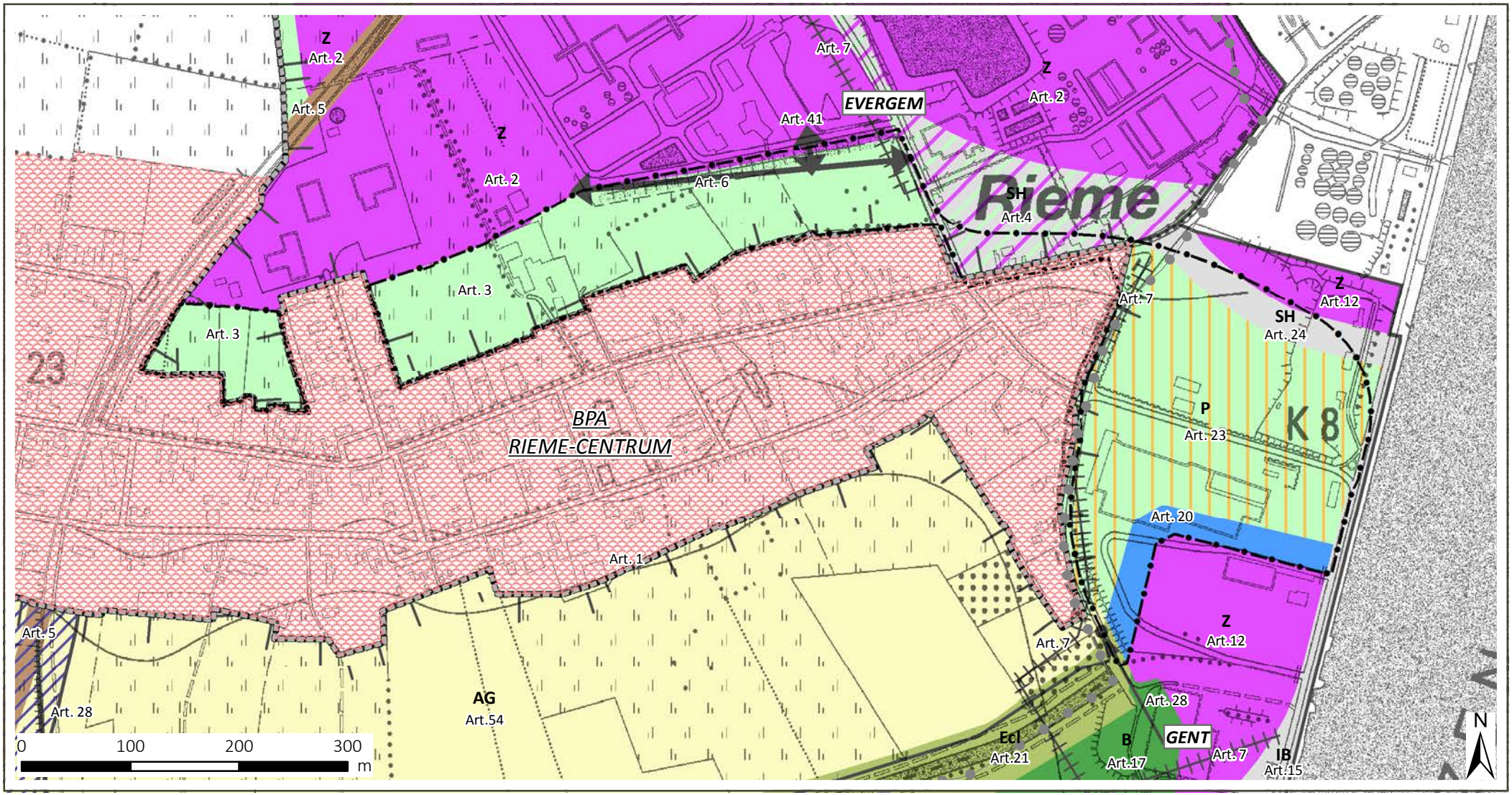
Gewestplan

- 150c- bestaande hoofdverkeerswegen
- 150f- aan te leggen spoorwegen
- 150g- bestaande afzonderlijke leidingen
- 150j- aan te leggen leidingstraten
- 1506- reservatiegebieden
- 0100- woongebied
- T 0600- bufferzones
- K1 0610- koppelingsgebied K1 / type 1
- 1000- industriegebieden
- Z 1044- gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- 1100- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1504- bestaande waterwegen

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- Vectoriële versie van het Gewestplan, Dept. RWO, Afdeling Ruimtelijke Planning, 2002 (bijgewerkt 2011) (AGIV)

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 3b: RUP - BPA

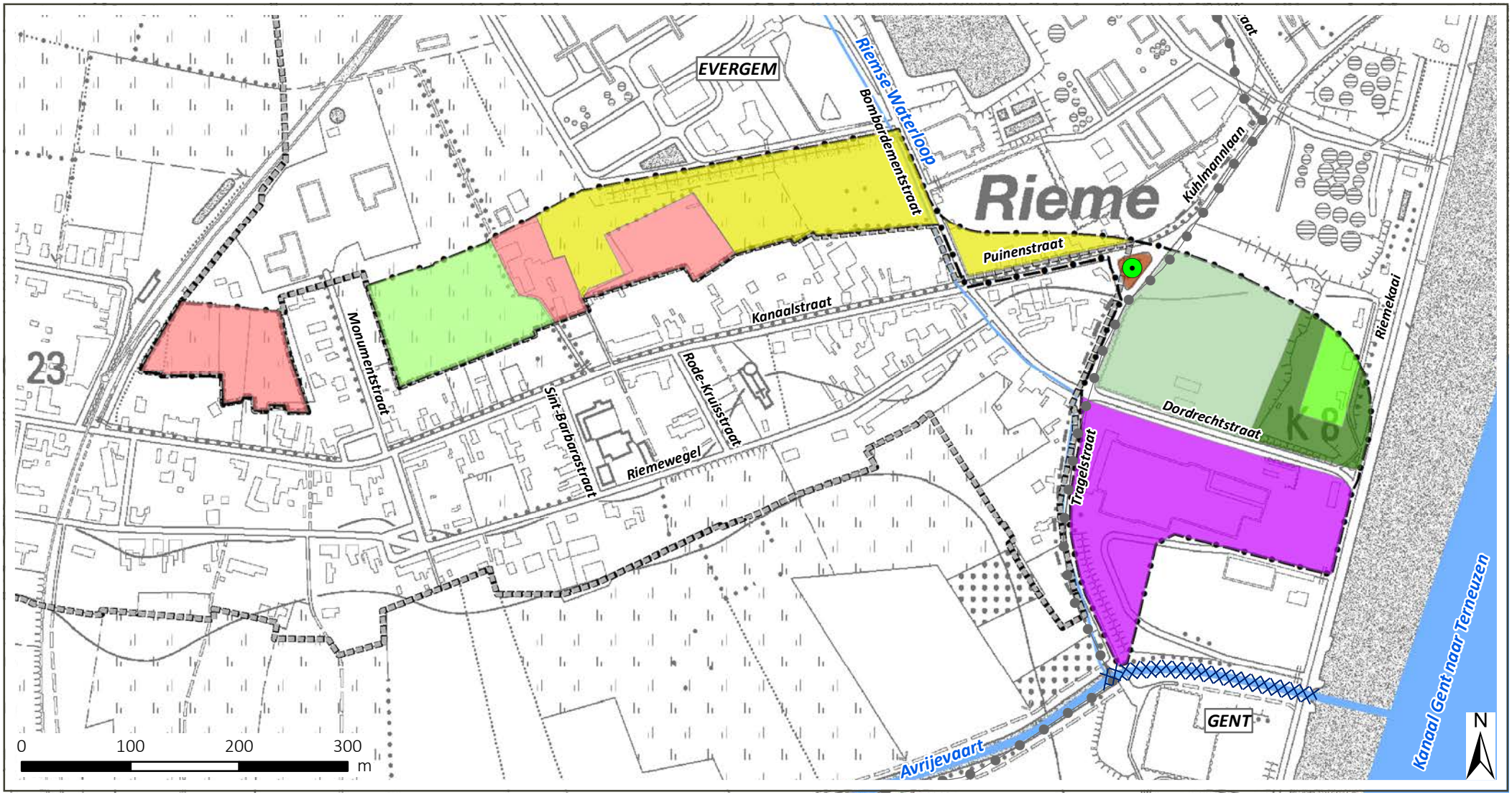
Legende

- Art. 7: Bestaande pijpleiding
- Art. 28: Verbinding langzaam verkeer
- Art. 6 : Aan te leggen secundaire havenweg
- Art. 41: Aan te leggen ontsluitingsweg voor bedrijventerrein
- Art. 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent
- Art. 3: Zone voor buffer
- Art. 56: Op te heffen reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied
- Ecl — Art. 21: Zone voor permanente ecologische infrastructuur
- P — Art.23: Zone voor park Rieme-Oost
- B — Art. 17: Zone voor bos
- AG — Art. 54: Zone voor bestaande landbouwbedrijven
- Z — Art. 2 en Art. 12: Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- SH — Art. 4: Zone voor secundaire havenweg
- SH — Art. 24: Zone voor secundaire havenweg
- Art. 5: Zone voor spoorinfrastructuur
- Art. 20: Zone voor waterloop
- IB — Art. 15: Zone voor infrastructuurbundel
- BPA Rieme-centrum
- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), toestand 16/03/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan

Kaart 4: Inventarisatie

Legende

Grondgebruik

- Akkerland
- Bebouwing met industriële functie
- Grasland + restanten tuinen voormalige bebouwing
- Niet bebouwd perceel in urbane zone
- Nieuwe ontsluitingsweg en buffer(groen)
- Opgaand groen op heuvels
- Ruigte, vaag terrein
- Tuinen en bebouwing (tuinhuizen, stallen,...)

Opgaand groen

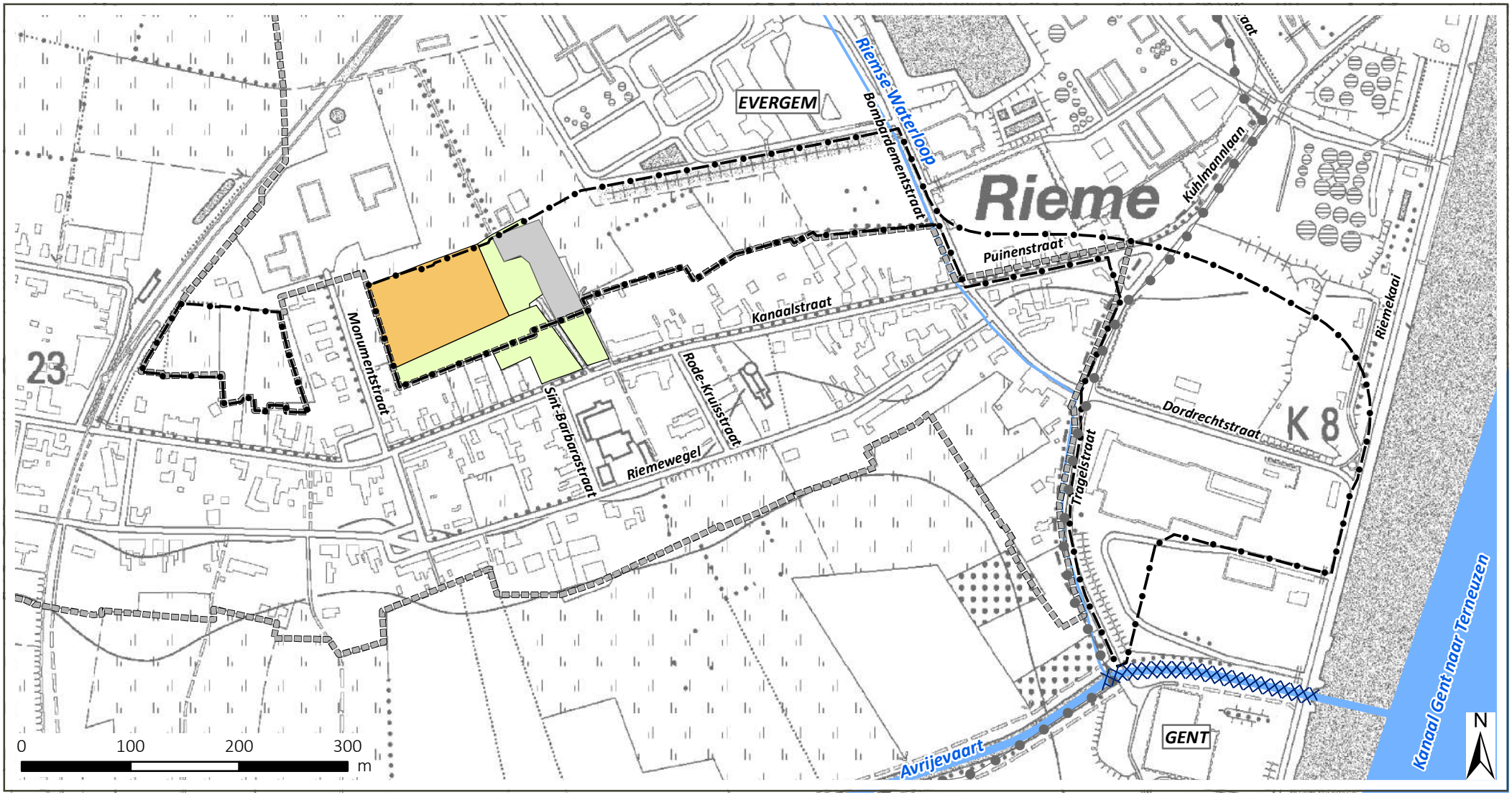
- Markante solitaire boom

- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 5: Landbouwtypologie

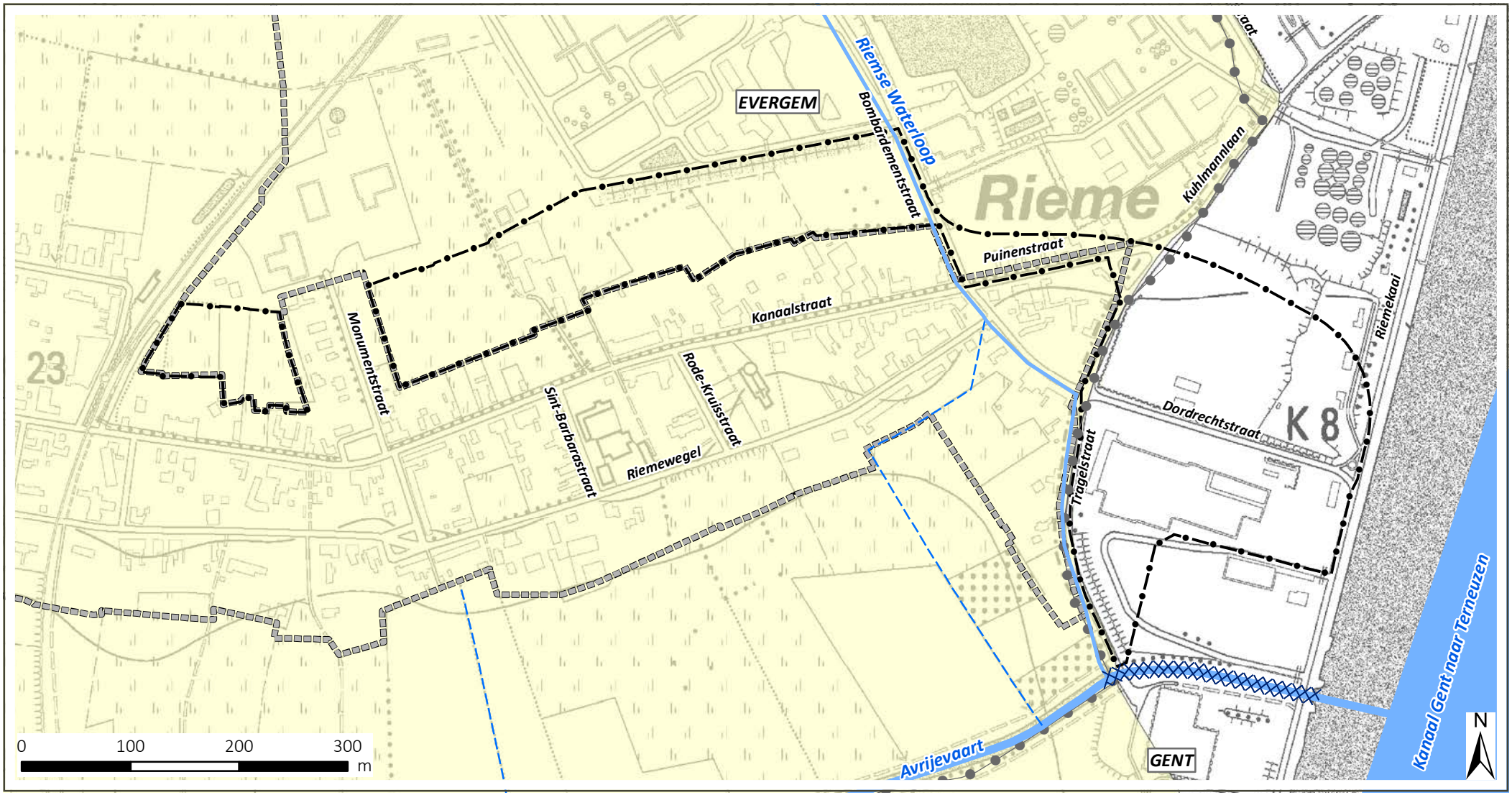
Legende

- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens
- stal-gebouwen
- grasland
- maïs

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- De landbouwgebruikspercelen, ALV, toestand 2015 (Informatie Vlaanderen 2016)

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 6: Hydrologie

Legende

Waterlopen
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Ingebuisd

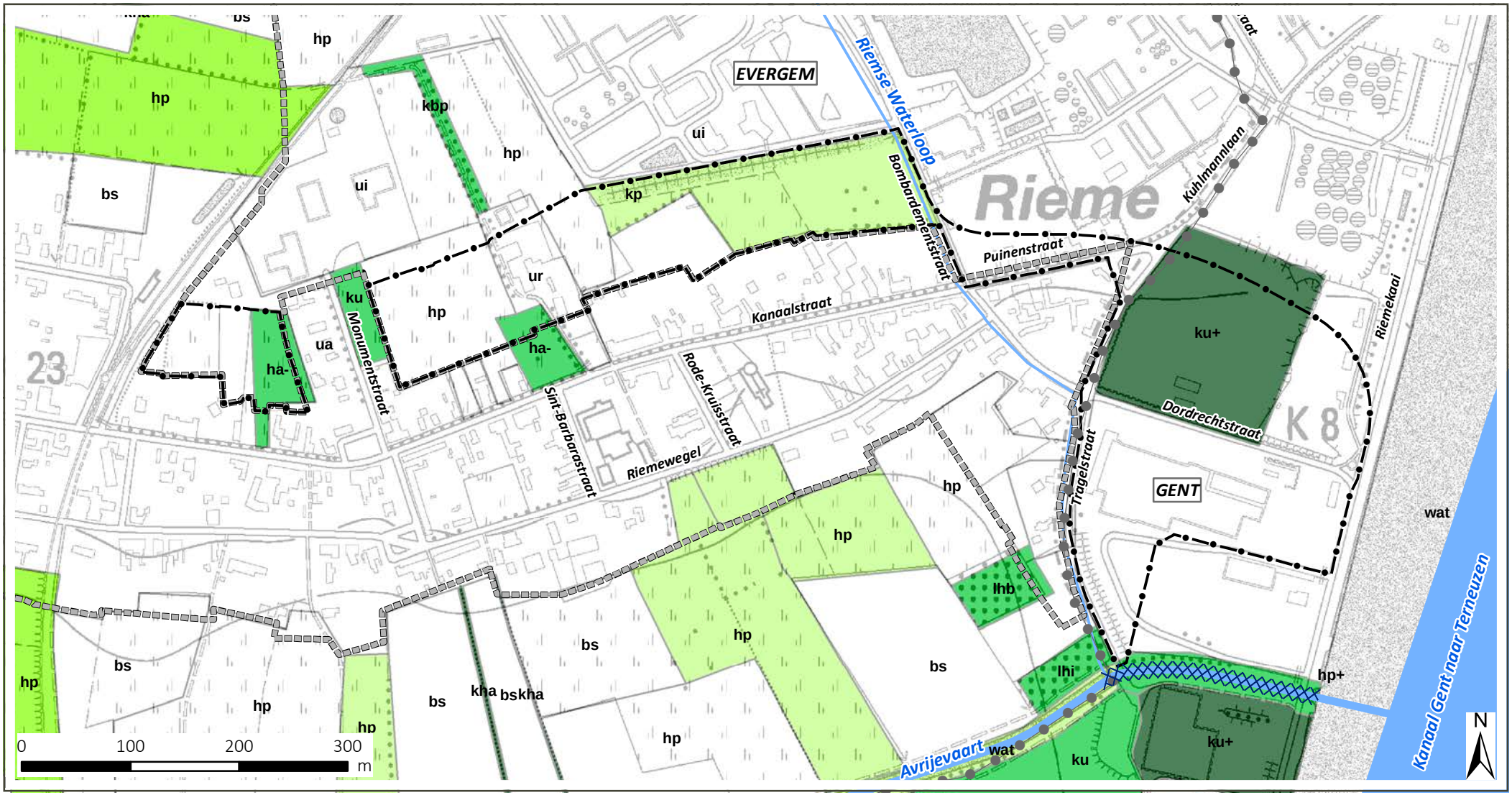
Poldergebied
- Watering De Burggravenstroom

- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- Vlaamse Hydrografische Atlas - Waterloopsegmenten, toestand 01/2017, VMM (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 7: Biologische waarderingskaart

Legende

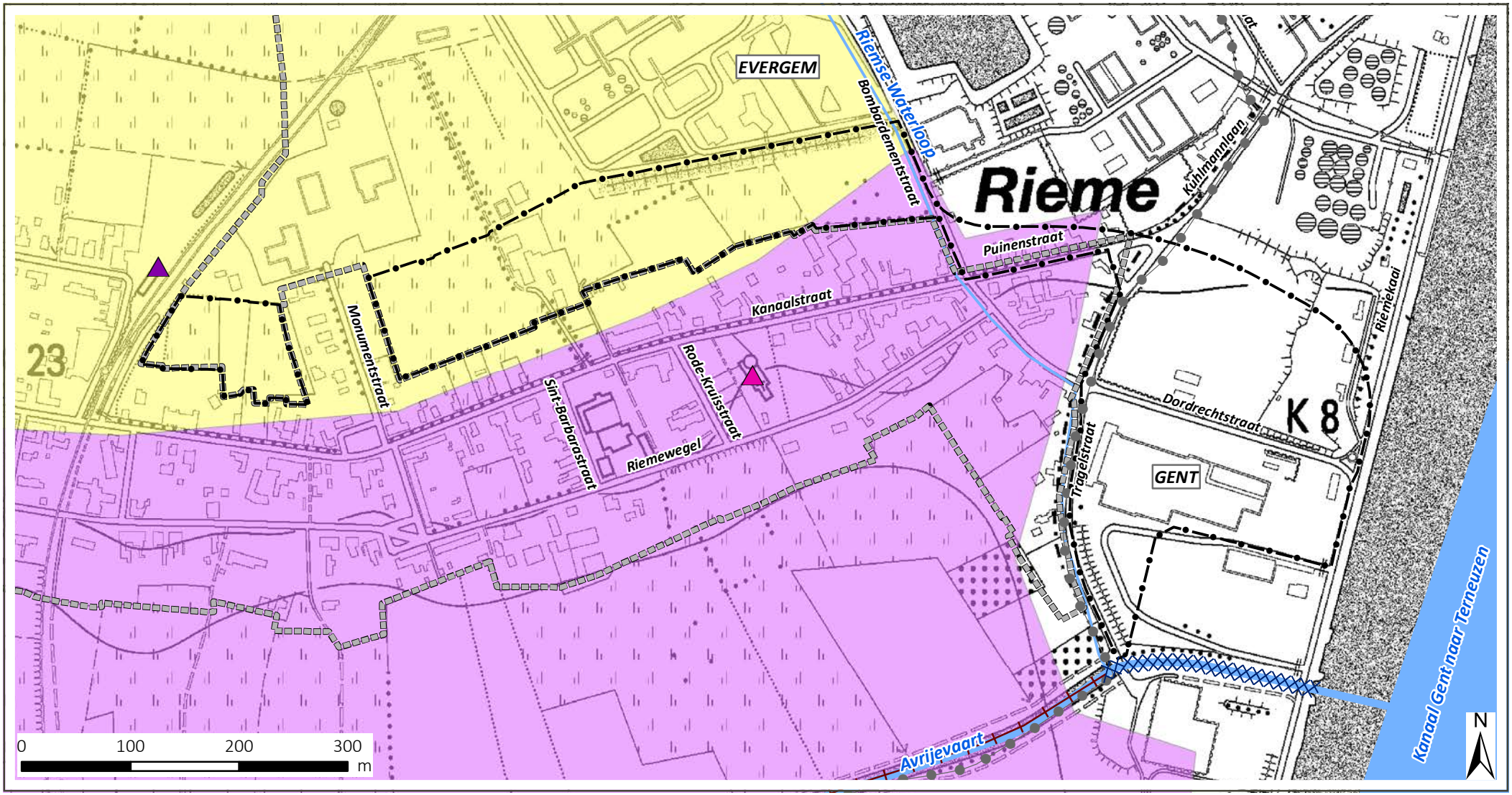
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- biologisch zeer waardevol

- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

bron:
-Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- Biologische Waarderingskaart van het Vlaamse Gewest, versie 2 (1997), Instituut voor Natuurbehoud, Brussel

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 8: Landschap en cultuurhistorie

Legende

Traditionele landschappen

- Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen
- Straatdorpengebied van Waarschoot

Bouwkundig relict

- Parochiekerk Sint-Barbara
- Station Rieme

Lijnrelict

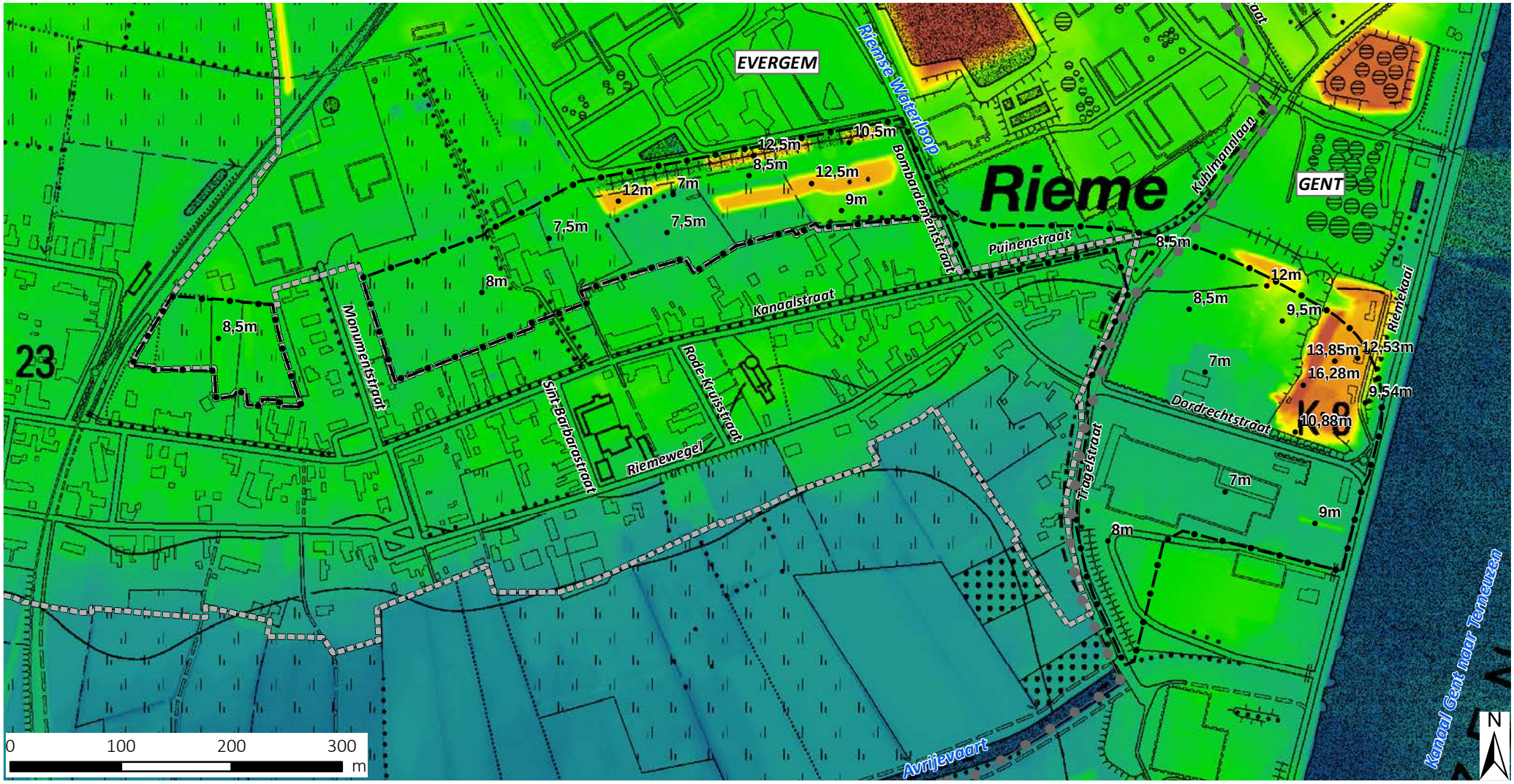
- Avrijevaart

- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- Digitale versie van de landschapsatlas, Agentschap Onroerend Erfgoed, toestand 06/2015 (Mercatornet)
- Inventaris bouwkundig erfgoed, Agentschap Onroerend Erfgoed, uitgave 2015 (Mercatornet).

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 9: Digitaal terreinmodel

Legende

Value

High : 15 en meer

Low : 4

Koppelingsgebied Rieme-Oost

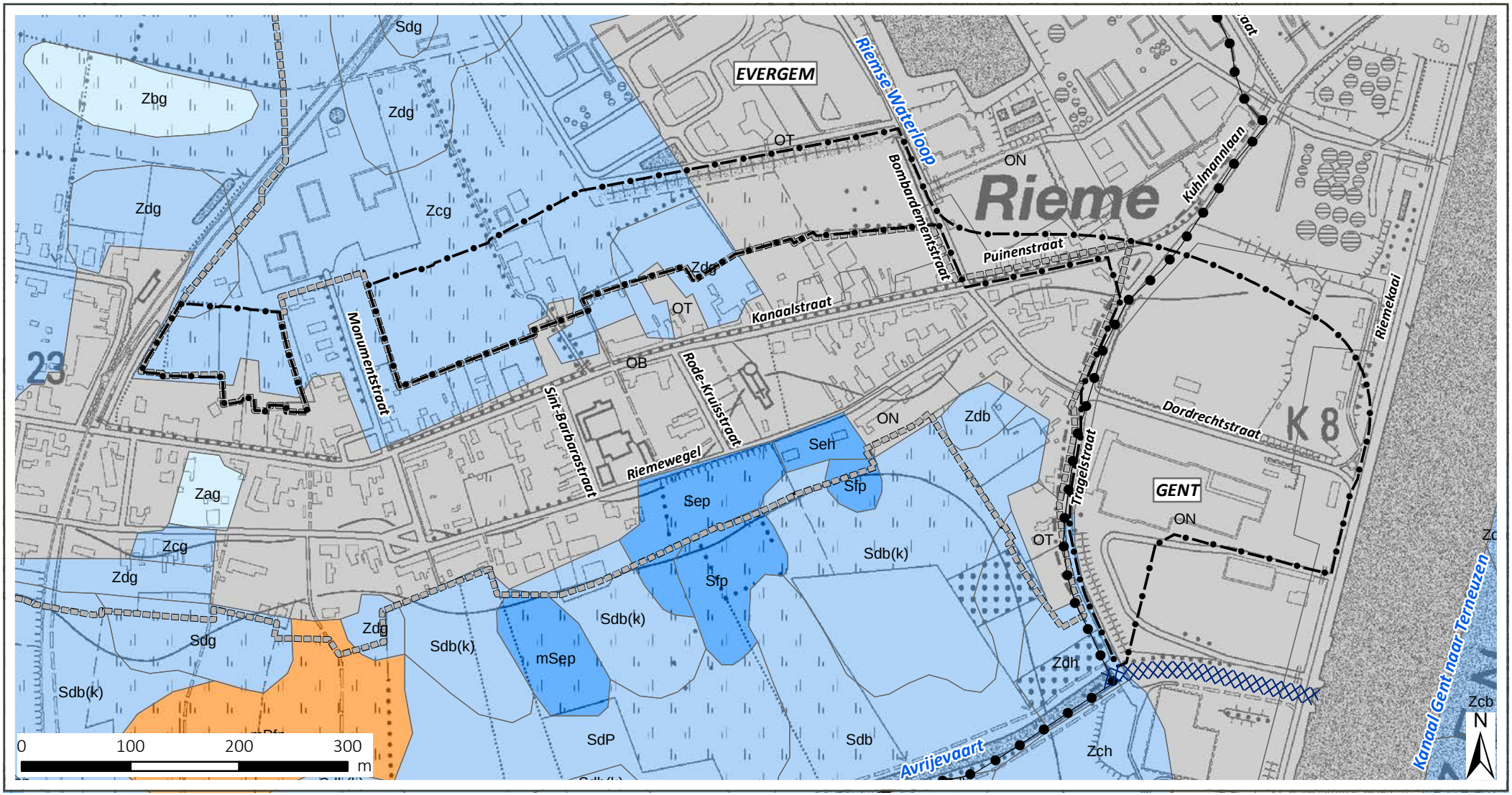
Afbakening Zeehavengebied Gent

Gemeentegrens

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- DHM II Vlaanderen - Digitaal Terreinmodel - 1m, AGIV, 2016

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 10: Bodemkaart

Legende

- 01. Antropogeen
- 03. Nat zand
- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 09. Nat zandleem

- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
- Vectoriële vesie van de Bodemkaart, AGIV, IWT, Laboratorium voor Bodemkunde van de Universiteit Gent (GDI-Vlaanderen)

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid

LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Legende

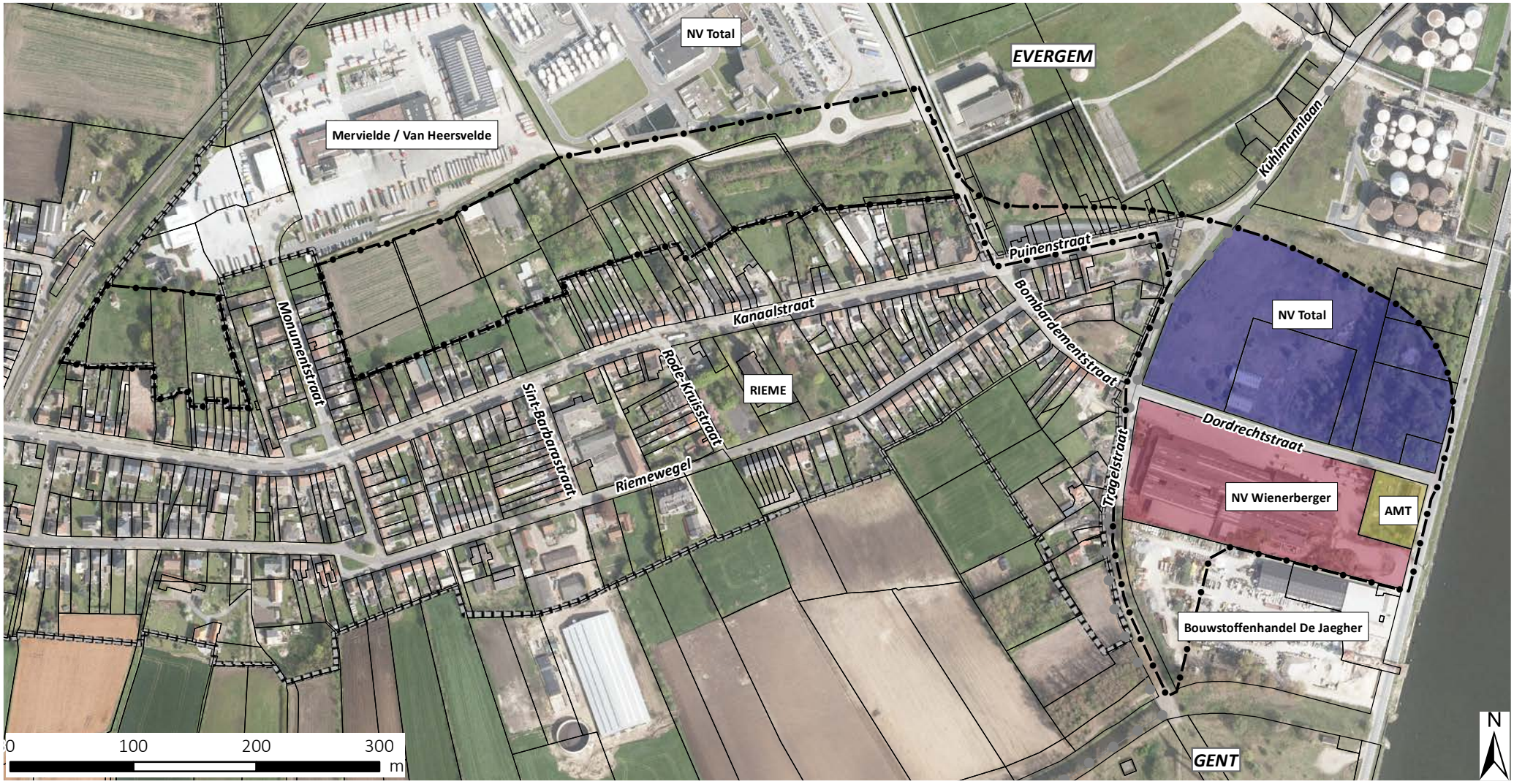
- Gemeentegrens
- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Aan te leggen nieuwe secundaire havenweg

bron:
- Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)

aangemaakt op : 23/11/2018

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 11: Situering op luchtfoto met nieuw aan te leggen secundaire havenweg

Vlaamse overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 12: Grondverwerving

Legende

- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Koppelingsgebied Rieme-Oost
- Gemeentegrens
- Kadastraal perceel

overzicht maatregelen grondverwerving

- verwerving door VLM
- verwerving door AMT
- vrijwillige overdracht
- geen verwerving

bron:
- Digitale versie van de Orthofoto's, middenschalig, kleur (Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 23/11/2018

Vlaamse overheid

LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebied Rieme-Oost

aangemaakt op : 23/11/2018

Eindvoorstel landinrichtingsplan

Plan 1 - visualisatie van de maatregelen
/ streefbeeld
voor de 'zone voor park'

LEGENDE

- Bos / buffer
- Grazige open ruimte en ruigte
- Centrale zichtas
- Secundaire wandelpaden en struinpaden
- Natuurlijke spelprikkels
- Uitkijkpunt op de heuvel
- Bunker als herinnering en infopunt
- Knooppunten
- Publiek-Private ontwikkelingszone

Vlaamse overheid

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: FOTOREPORTAGE BESTAANDE TOESTAND

Foto 6 Zicht op de oude steenfabriek van Wienerberger vanop de Tragelstraat

Foto 7 Verharde zone tussen de oude steenfabriek en de Dordrechtstraat

Foto 8 Zicht binnen in de voormalige steenfabriek (1)

Foto 9 Zicht binnen in de voormalige steenfabriek (2)

Foto 10 Open loods voormalige steenfabriek

Foto 11 Gebouw van AMT langs de Riemekaai

Foto 12 Verharde zonde rond gebouw AMT

Foto 13 Zicht op gronden van NV Total op de beboste heuvel richting kanaal Gent-Terneuzen

Foto 14 Leegstaande boogloodsen op gronden van NV Total

Foto 15 Zicht van de Riemekaai over het kanaal Gent-Terneuzen op het bedrijf ArcelorMittal

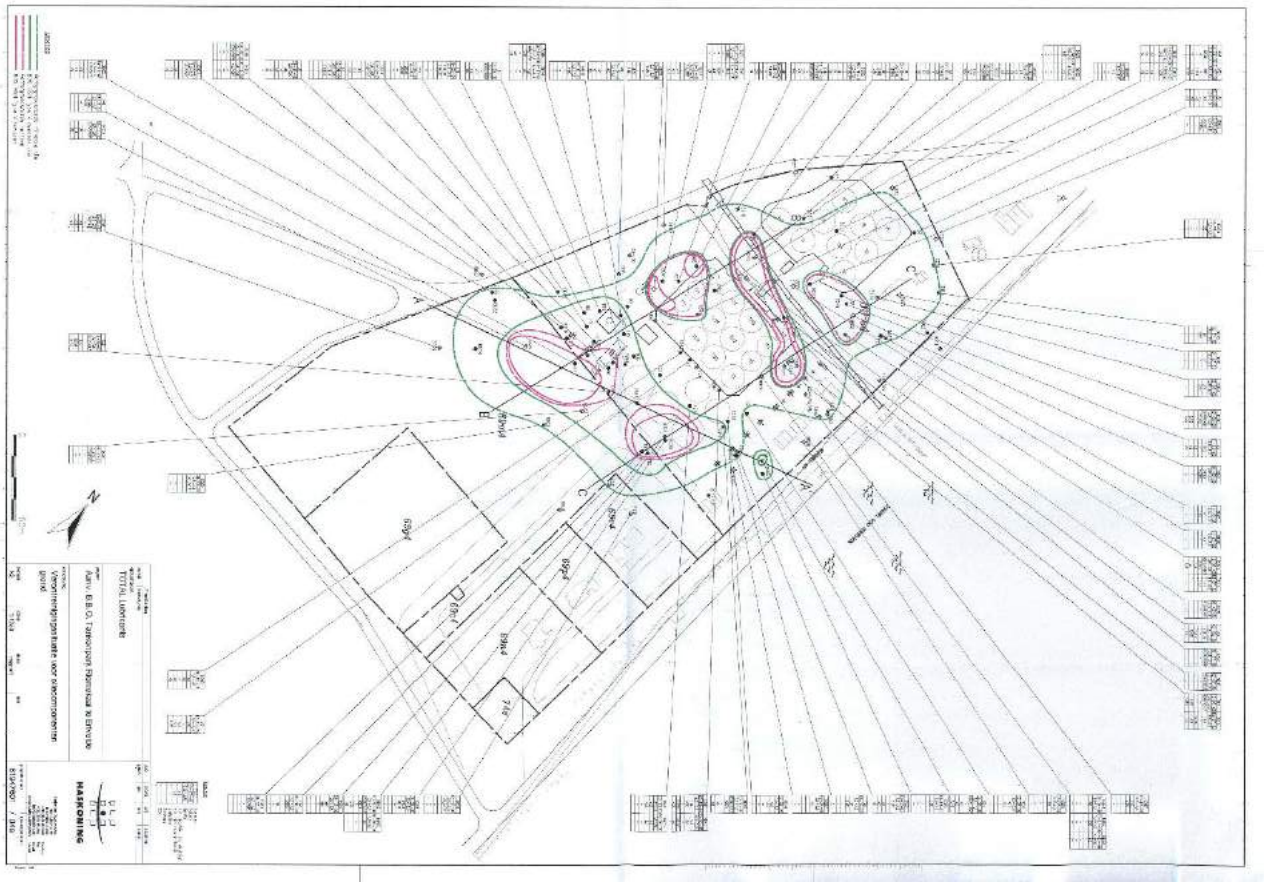
BIJLAGE 2: SAMENVATTING VLAREBO ANALYSES TERREINEN TOTAL

Samenvatting Vlarebo analyses terreinen Total[5]:

*Ter hoogte van **de verontreinigde zone** (zie* Figuur 25 - *groene lijn) uit het voormalige BBO (2010) wordt er geen enkele overschrijding van de streefwaarden aangetroffen voor de geanalyseerde parameters. In het kader van de regelgeving grondverzet krijgen de bemonsterde stalen de milieuhygiënische code 211 (geen overschrijding voor waarde vrij gebruik). De bodem kan dus aan de hand van de analyseresultaten in het kader van dit verkennend bodemonderzoek beschouwd worden als zijnde niet verontreinigd. Er werd ter hoogte van peilbuizen PB1 en PB3 geen drijflaag aangetroffen. Door de afwezigheid van een drijflaag ter hoogte van beide peilbuizen kunnen we ervan uitgaan dat er geen drijflaag aanwezig is ter hoogte van de verontreinigde zone. Bijgevolg is*
de groei van beplanting niet onmogelijk. Er werden geen grondwaterstalen genomen ter hoogte van deze peilbuizen.
*Ter hoogte van **de overige zone van het TOTAL terrein** worden de streefwaarden overschreden voor de parametergroep zware metalen voor de mengmonsters M3, M7 en M19. Voor mengmonsters M24 en M25 worden de streefwaarden voor enkele zware metalen en minerale olie overschreden en voor mengmonster M26 worden de streefwaarden voor enkele zware metalen en fenanthreen overschreden. Ter hoogte van boring B16 wordt in mengmonster M24 eveneens de richtwaarde overschreden voor de parameter zink.*
In het kader van de regelgeving grondverzet krijgen deze bemonsterde stalen van de overige zone van het TOTAL terrein de milieuhygiënische code 211 (geen overschrijding voor waarde vrij gebruik) met uitzondering van het bemonsterde staal M24 ter hoogte van boring B16 die de milieuhygiënische code 310 wordt toegekend.
Ter hoogte van perceel 12B worden de streefwaarden overschreden voor de parametergroepen zware metalen en PAK en worden de richtwaarden overschreden voor enkele PAK-parameters in mengmonster M17 en voor minerale olie in mengmonster M18. In het kader van de regelgeving grondverzet krijgt het bemonsterde staal M17 de milieuhygiënische code 411 (overschrijding voor 80% BSN I/II) en het bemonsterde staal M18 de milieuhygiënische code 311 (overschrijding voor waarde vrij gebruik) toegekend.

De Bodemsamenstelling van de stalen bestaat uit zand gemengd met baksteenresten, resten stenen, betonstraatstenen, asfalt en keien.(p. 9-10)

[5] *Oriënterend bodemonderzoek PMVJV14480 – Dordrechtstraat Rieme – Bodemkundige Dienst België – 2016 (**Bijlage 1**: p.9-10 voor samenstelling mengmonsters)*


TOTAL Luchtenhafe
Kerv. E.B.O. Tankenpark Riemekaai te Ertvelde
Verontreinigingssituatie voor oliecomponenten grond
HASKONING
Schaal 1:1000
Datum 15/04/2010
Tekening nr. 9T4750 / 3H0
Bijlage 1
Bijlage 2
Bijlage 3
Bijlage 4
Bijlage 5
Bijlage 6
Bijlage 7
Bijlage 8
Bijlage 9
Bijlage 10
Bijlage 11
Bijlage 12
Bijlage 13
Bijlage 14
Bijlage 15
Bijlage 16
Bijlage 17
Bijlage 18
Bijlage 19
Bijlage 20
Bijlage

BIJLAGE 3: INRICHTING KNOOPPUNT CFR. HUISSTIJL KOPPELINGSGEBIEDEN GENTSE KANAALZONE

Figuur 27 schetsontwerp knooppunten huisstijl koppelingsgebieden Gentse Kanaalzone (VLM 2014)

Figuur 26 Knooppunt in Sint-Kruis-Winkel (foto VLM 2013)

BIJLAGE 4: VOORONTWERP WEGENIS- EN RIOLOERINGSWERKEN DORPSKERNVERNIEUWING RIEME - DATUM 04/12/2017

Bron: gemeente Evergem – dd.10/10/2018

BIJLAGE 5: TOEVOEGING VAN BEWONER TIJDENS INFORMATIEVERGADERING VAN 11/09/2018: MOGELIJKHEDEN VAN BMX-PARCOURS IN 'ZONE VOOR PARK'

Vlaamse
overheid

VLM.be
OMGEVINGVLAANDEREN.be