



Vlaanderen
is open ruimte

Landinrichtingsproject
Gentse Kanaalzone
Koppelingsgebieden - fase 2

Zelzate-Zuid

EINDVOORSTEL LANDINRICHTINGSPLAN

versie 2.1 - juni 2018

VLM Regio West

**Landinrichtingsproject
Gentse Kanaalzone
koppelingsgebieden – fase 2**

ZELZATE-ZUID

eindvoorstel landinrichtingsplan

Versie 2.1 – juni 2018



	INHOUD	
1.	Inleiding	6
1.1	Regelgeving landinrichting	6
1.2	Historiek	6
1.3	Het landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2'	6
1.4	Landinrichtingsproject Zelzate-Zuid	7
1.5	Inspraak en adviesprocedures	8
1.6	Leeswijzer	9
2	Gebiedsanalyse	11
2.1	Projectsituering	11
2.2	Gebiedsomschrijving	11
2.2.1	Bestaande ruimtelijke structuur	11
2.2.2	Grondgebruik	11
2.2.3	Geologie, geomorfologie	12
2.2.4	Bodem	12
2.2.5	Hydrologie	12
2.2.6	Landschap en cultuurhistorie (kaart 8)	12
2.2.7	Natuur en bos	14
2.2.8	Landbouw	14
2.2.9	Recreatie	15
2.2.10	Mobiliteit	15
2.2.11	Milieu	16
2.3	Juridische en beleidsmatige aspecten	17
2.3.1	Inleiding	17
2.3.2	Ruimtelijke ordening	20
2.3.3	Water	22
2.3.4	Natuur en bos	23
2.3.5	Mobiliteit	23
2.3.6	Kwaliteiten, knelpunten en potenties	25
3	Projectbeschrijving	26
3.1	Projectdefinitie en doelstellingen inrichtingsplan	26
3.2	Inrichtingsconcept	27
3.2.1	Multifunctioneel park- en groengebied met aandacht voor omgevingskwaliteit	28
3.2.2	Functioneel en recreatief ontsluitingssysteem op lokaal en bovenlokaal niveau	28
3.2.3	Robuuste groenstructuur met bufferend karakter	28
3.2.4	Verkeersveiligheid	29
3.3	Inrichtingsmaatregelen	29
3.3.1	Versterken bos- en groenstructuur	29
3.3.2	Uitbouwen bovenlokaal recreatief netwerk	36
3.3.3	Optimaliseren verkeersveiligheid	38
3.3.4	Aanleggen sportinfrastructuur	39
4	Instrumentenafweging	42
4.1	Resultaat in functie van tijdigheid, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie	42

////////////////////////////////////

Kaarten

- Kaart 1: Situering
- Kaart 2: Situering koppelingsgebied
- Kaart 3: Gewestplan
- Kaart 4: RUP
- Kaart 5: Grondgebruik
- Kaart 6: Bodemkaart
- Kaart 7: Biologische waarderingskaart
- Kaart 8: Landschap en cultuurhistorie
- Kaart 9: Grondverwerving

Plannen

- Plan 1: Inrichtingsplan



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 januari 2017 tot november 2017, overlegd met bewoners, vertegenwoordigers van het gemeentebestuur Zelzate, provinciale en Vlaamse administraties, belangengroeperingen, de instelling PC Sint-Jan Baptist en ArcelorMittal.

Op basis van deze overleggen werden ontwerpplannen opgemaakt en bijgestuurd. De planbegeleidingsgroep heeft het ontwerp landinrichtingsplan Zelzate-Zuid bijgestuurd en goedgekeurd tijdens het overleg van 18 december 2017. Het openbaar onderzoek liep van 22 januari tot en met 20 februari 2018. De Vlaamse Landmaatschappij ontving op 8 maart en 4 april 2018 de adviezen van respectievelijk de bestendige deputatie en het college van burgemeester en schepenen van Zelzate.

Dit eindvoorstel van inrichtingsplan werd besproken en goed bevonden tijdens de planbegeleidingsgroep van 4 mei 2018.

1.6 LEESWIJZER

Het voorliggend ontwerp van landinrichtingsplan is opgebouwd uit 7 delen.

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

Het tweede deel geeft een beknopte analyse van het projectgebied en gaat dieper in op het juridisch kader waarbinnen dit landinrichtingsproject ontstond. Je vindt er eveneens een omschrijving van het projectgebied. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een beknopte analyse van de knelpunten, potenties en kwaliteiten.

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

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

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

Deel zes omvat de raming van de kosten van het volledige project en de verdeling ervan over de verschillende partners wordt weergegeven in het financieringsplan.

Tot slot omvat deel zeven een beoordeling en omschrijving van de effecten van dit landinrichtingsproject.

2 GEBIEDSANALYSE

2.1 PROJECTSITUERING

Het koppelingsgebied Zelzate-Zuid is gelegen op de rechteroever van het kanaal Gent-Terneuzen, ten zuiden van de E34, in de hoek van de afrit van de R4-Oost (John Kennedylaan) en ten noorden van de terreinen van ArcelorMittal Gent (**kaart 2**). Het gebied, gekenmerkt door landbouwgronden, bossen, de psychiatrische instelling Sint-Jan Baptist en een woonlint, is gelegen op grondgebied van Zelzate en vormt een open ruimte tussen de Gentse havenbedrijven en de woonkern van Zelzate.

2.2 GEBIEDSOMSCHRIJVING

2.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

De belangrijkste kenmerken van de bestaande ruimtelijke structuur van het koppelingsgebied zijn:

- een overwegend open ruimte gebied, ingesloten tussen de E34, de op- en afrit hiervan naar de R4, het industriepark Rosteyne (staalonderzoekscentrum OCAS), de noordrand van de ArcelorMittal-bedrijfssite, het kanaal en het insteeddok;
- een nagenoeg vlak, licht naar het noordwesten afhellend gebied, gelegen op de noordflank van de dekzandrug Maldegem-Stekene;
- het gebouwencomplex van de psychiatrische inrichting PC Sint-Jan Baptist, de woningen aan de Suikerkaai en enkele bospercelen in het westelijk deel van het gebied;
- een grotendeels beboste zuidelijke en oostelijke helft langsheen de ArcelorMittal- bedrijfssite;
- een groenscherm langs de E34 in het noorden en een meer open centraal deel met akkers met hierin een meer gesloten zone met een gasontspanningsstation van Fluxys, een scoutsterrein en enkele verruigde percelen;
- een weinig toegankelijk gebied, waarbij de woningenrij aan de Suikerkaai, de psychiatrisch instelling en één van de toegangspoorten naar de site van ArcelorMittal enkel bereikbaar zijn langs de Suikerkaai vanuit Zelzate-centrum;
- de tracés van twee vroegere spoorlijnen (Wachtebeke – Zelzate), die nog duidelijk herkenbaar in het landschap aanwezig zijn;
- de boscomplexen, het gebouwencomplex van PC Sint-Jan Baptist, een rij windmolens op de site van ArcelorMittal en de oude watertoren van Zelzate, als beeldbepalende elementen in het gebied.

2.2.2 Grondgebruik

Het grondgebruik is weergegeven op **kaart 5**.

Het gebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door akkerland omgeven door opgaand groen (bos, houtsingel). De psychiatrische instelling Sint-Jan Baptist is beeldbepalend in het gebied. Langs de Suikerkaai zijn een aantal huizen met tuinen gesitueerd. Aan de rand van het gebied liggen enkele terreinen met een industriële functie.

2.2.3 Geologie, geomorfologie

Het projectgebied is gelegen op de noordflank van de oost-west gerichte dekzandrug tussen Maldegem en Stekene. Het verdwijnen van de permanent bevroren ondergrond, in combinatie met erosie door de wind zorgde in de nasleep van de laatste ijstijd (zo'n 20.000 tot 10.000 jaar geleden) voor de vorming van de dekzandrug. Deze zandrug steekt amper enkele meters boven zijn omgeving uit en is op basis van het reliëf moeilijk te herkennen. Het projectgebied zelf is nagenoeg vlak: in het zuiden en het oosten bedraagt de hoogte ongeveer 8,0 - 8,5-m TAW, in het noordwesten is dit ongeveer 6,5 – 7,0 m TAW.

Door het ontstaan van de dekzandrug werd vermoedelijk de tot dan toe zuid-noordwaarts gerichte afwatering geblokkeerd en ontstond onder meer de Moervaartdepressie ten zuiden van deze rug. Het gebied ten noorden van de dekzandrug stond tot in de 10^{de} eeuw onder invloed van de zee.

Hier is een afwisseling te vinden van kreekruigen en komgronden met zware klei. Zowel de Moervaartdepressie als het zeekleigebied situeren zich buiten het projectgebied.

2.2.4 Bodem

Op de bodemkaart (**kaart 6**) treft men in het noordoostelijke deel van de gemeente hoofdzakelijk zware klei en zandleem aan. Het resterende deel (rondom de bebouwde zones) van het grondgebied bestaat uit lemig zand en zandbodems.

Het gebied Zelzate-Zuid ligt op de overgang van drogere zandbodems met een duidelijke profielontwikkeling in het zuiden naar matig natte zandbodems zonder duidelijke profielontwikkeling in het noorden. De drainageklasse van de bodems in het projectgebied varieert van klasse b en c (droge en matig droge gronden) op de iets hoger gelegen gronden tot klasse d (matig natte gronden) op de laagst gelegen gronden.

Vrijwel het gehele projectgebied is aangeduid als infiltratiegevoelig. Dat betekent dat hemelwater relatief makkelijk kan infiltreren naar de ondergrond.

2.2.5 Hydrologie

In het gebied komen geen geklasseerde waterlopen voor. Doorheen het gebied lopen een beperkt aantal grachten, die in noordwestelijke richting afwateren en die samenkomen in een gracht die parallel loopt met de E34. Deze gracht staat meestal droog. Ter hoogte van de Suikerkaai verdwijnt deze gracht in een collector die via de Suikerkaai afwatert in het kanaal Gent-Terneuzen. Het totale afstroomgebied dat via deze collector afwatert, bedraagt op basis van een afstroom-accumulatiemodel in GIS ongeveer 80 ha.

De aanwezige bebouwing in het gebied is aangesloten op de riolering met uitzondering van de lokalen van de scouts. De scoutslokalen zijn niet opgenomen in het zoneringsplan voor het gebied.

2.2.6 Landschap en cultuurhistorie (kaart 8)

Historiek

In de 10^{de} eeuw kwam de zee nog tot in Zelzate. Uit deze periode stamt ook het toponiem Zelzate, letterlijk 'zout-plaats'. In de 13e eeuw werd Zelzate afgesloten van de zee door de voltooiing van de 's Graven-Jansdijk.

Beeldbepalende elementen in het projectgebied zijn de boscomplexen, het gebouwencomplex van Sint-Jan Baptist, een rij windmolens op de site van ArcelorMittal en de oude watertoren van Zelzate.

Erfgoed en archeologie

Erfgoedwaarden binnen het projectgebied zijn beperkt tot de gebouwen van de instelling Sint-Jan Baptist en villa De Ekster, een voormalige dokterswoning voor de hoofdgeneesheer van Sint-Jan Baptist. Villa 'De ekster' is gelegen op de hoek van de Suikerkaai en de Broeder Leopoldstraat.

Binnen het projectgebied zijn er geen archeologische sites gekend. Ook luchtfotografisch en historisch-cartografisch zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid hiervan. Al sinds het einde van de 18^{de} eeuw (Ferraris, 1777) is het gebied in gebruik als landbouwgebied bestaande uit akkers met houtkanten en ontbreekt elke aanwijzing van bewoning.

Het gebied is echter gesitueerd op de zuidelijke rand van de grote dekzandrug Maldegem-Stekene, die gekenmerkt wordt door het grote aantal archeologische sporen uit de steen- en metaaltijden. Geomorfologisch wordt de omgeving van het projectgebied gekenmerkt door de aanwezigheid van landduinen, waarop ook frequent sites uit de steentijd worden aangetroffen. Bodemkundig wordt het gebied gekenmerkt door de aanwezigheid van matig tot goed gedraineerde (post) podzolen die eveneens een hoge potentie m.b.t. goed bewaarde steentijdsites hebben. Bijzondere aandacht voor de aanwezigheid van sites uit de steentijd is dus aangewezen en elk maatregel die gepaard gaat met grondverzet zal op voorhand verder archeologisch vooronderzoek (veldprospectie, boringen) vereisen.

Bij de heraanleg van het kanaal in de jaren '60 zijn er ter hoogte van het projectgebied restanten van prehistorische dieren (mammoet, wolharige neushoorn en reuzenhert) gevonden.

2.2.7 Natuur en bos

De natuurwaarden situeren zich vooral in de in het gebied aanwezige bossen. De meeste bossen in het projectgebied zijn relatief recent aangeplant. De aanwezige bossen bestaan voornamelijk uit een monocultuur van naaldhoutaanplantingen zonder ondergroei, aanplant van Amerikaanse eik en populier. In een beperkt deel vinden we meer diverse loofhoutaanplantingen met onder meer wintereik, zomereik, es, berk, esdoorn en hazelaar.

Op de biologische waarderingskaart (**kaart 7**) zijn deze bossen aangeduid als biologisch waardevol. Eén bosperceel, langs de oude spoorwegbedding is aangeduid als biologisch zeer waardevol.

In het akkergebied, maar ook binnen de bossen (gelegen op voormalige akkers) komen nog (relicten van) houtkanten voor.

2.2.8 Landbouw

De beschrijving van de landbouwbedrijven en landbouwpercelen betrokken bij het inrichtingsproject is gebaseerd op gegevens van de verzamelaanvraag 2016 en gegevens van de Mestbank van 2012.

De totale oppervlakte van alle landbouwpercelen gelegen in het koppelingsgebied bedraagt 20,5ha.

In 2016 werd in het projectgebied ongeveer 10,5ha maïs geteeld, bijna 3ha graangewassen en ruim 7ha aard-appelen.

Het betreft in totaal vijftien percelen die door zeven bedrijven worden gebruikt. Hiervan hebben vijf bedrijven hun bedrijfszetel in Zelzate en twee bedrijven hebben hun zetel in Assenede.

Er liggen geen huiskavels in het projectgebied.

Drie bedrijven gebruiken tussen 1ha en 2ha in het projectgebied, drie bedrijven gebruiken tussen 3ha en 4ha en één bedrijf gebruikt er ruim 6ha. Voor dit laatste bedrijf is het gebruik in het projectgebied bijna 10 % van zijn totale bedrijfsoppervlakte.

Alle betrokken bedrijven hebben een matige, hoge tot zeer hoge productieomvang. Er zijn geen hobby-landbouwers of gepensioneerde bedrijfsleiders actief in het gebied.

2.2.9 Recreatie

Het gebied wordt vandaag slechts in beperkte mate recreatief gebruikt. Dit komt onder meer door de slechte ontsluiting van het gebied, zowel intern als vanuit de kern van Zelzate.

Er is een bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk in Zelzate. In overleg met het Vlaams Gewest wordt dit netwerk verder uitgewerkt. In het koppelingsgebied is er vandaag geen verbinding met dit netwerk. De aanwezigheid van een oude spoorwegbedding biedt potenties voor de realisatie van de geplande bovenlokale fietsverbinding doorheen het gebied.

Doorheen het gebied loopt parallel met de E34 en op- en afrit naar de R4 een mountainbikeroute. Dit betreft een verbindingsroute via de kern van Zelzate tussen de netwerken van het Meetjesland en het Waasland. Er lopen geen gemarkeerde wandel- en fietsroutes doorheen het projectgebied.

Het scoutsterrein van FOS De Kievit is gelegen in het projectgebied. De speelmogelijkheden voor de scouts binnen het projectgebied zijn momenteel beperkt.

Er zijn verder geen specifieke recreatieve voorzieningen in het gebied, met uitzondering van enkele faciliteiten voor de bewoners van de instelling Sint-Jan Baptist, die zich op het terrein van de instelling zelf bevinden.

2.2.10 Mobiliteit

Het gebied en meer specifiek de instelling Sint-Jan Baptist, scouts de Kievit, het gasontspanningsstation van Fluxys en de woningen aan de Suikerkaai worden via de Suikerkaai ontsloten vanuit de kern van Zelzate. Dit is de enige toegangsweg vanuit Zelzate. De weg geeft via de Broeder Leopoldstraat ook toegang tot de bedrijventerreinen van ArcelorMittal.

////////////////////////////////////

Op de Suikerkaai, vanuit Zelzate tot aan het complex van Sint-Jan Baptist, zijn fietsstroken aanwezig. Vanaf het complex van PC Sint-Jan Baptist tot aan de ingang van ArcelorMittal ligt een vrijliggend fietspad.

Het woon-werkverkeer van en naar ArcelorMittal zorgt voor pieken in het autoverkeer in de Suikerkaai en de Broeder Leopoldstraat. De verkeersveiligheid is niet optimaal. Bovendien ontbreekt een veilige fiets- en wandelontsluiting van en naar Zelzate.

Een beperkt aantal landbouw- en bospercelen en een dienstgebouw (meterkamer) van Farys in het oostelijk deel van het gebied worden ontsloten via een ventweg (Industriepark Rosteyne) langs de op- en afrit van de E34 naar de R4. Ook de mountainbikeroute ligt op deze ventweg en loopt ter hoogte van het dienstgebouw van Farys via een klein pad, parallel met de E34 richting Suikerkaai en van daar verder naar de kern van Zelzate.

Vanuit de kern van Zelzate is er een busverbinding naar het projectgebied.

2.2.11 Milieu

Luchtkwaliteit

Net ten noorden van het projectgebied aan de Burgemeester J. Chalmetlaan in de kern van Zelzate bevindt zich een meetstation van IRCEL dat de luchtkwaliteit meet. Hieronder staan de resultaten weergegeven van fijn stof (PM10) en NO₂ (stikstofdioxide). De belangrijkste bronnen van fijn stof (PM10) en NO₂ zijn verbrandingsprocessen (industrie, huishoudens, verkeer).

In onderstaande tabel wordt het aantal dagen weergegeven waarop de daggemiddelde concentratie aan fijn stof (PM10) hoger was dan 50 µg/m³. Volgens EU richtlijn 2008/50/EG mag deze dag grenswaarde vanaf 1/1/2005 niet meer dan 35 keer (dagen) per jaar overschreden worden. Deze waarden laten een dalende trend zien.

Tabel 1: daggemiddelde concentratie fijn stof

Jaartal	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
# dagen met daggemiddelde concentratie PM10 > 50 µg/m ³	50	68	56	52	39	28	43	35	29	20	20	13

In onderstaande tabel wordt de jaargemiddelde NO₂ concentratie weergegeven. Het jaargemiddelde is het gemiddelde van alle uurgemiddelde NO₂ concentraties in een kalenderjaar. Volgens EU richtlijn 2008/50/EG mag de jaargemiddelde NO₂ concentratie vanaf 01/01/2010 niet hoger zijn dan 40 µg/m³.

Tabel 2: jaargemiddelde NO₂ concentratie

jaartal	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
jaargemiddelde concentratie NO ₂ in µg/m ³	32	32	31	31	30	31	30	29	29	27	27	26

Geluid

De deels verdiepte ligging van de E34 ten gevolge van de helling richting tunnelmond zorgt reeds voor een verminderde geluidsbelasting richting een deel van het projectgebied. De aanwezige groenbuffer zal zorgen voor een beperkte bijkomende reductie.

Bodemkwaliteit

In functie van de beoogde realisatie van een volkstuincomplex binnen het parkgebied zijn in het parkgebied direct achter de woningen aan de Suikerkaai in het najaar van 2017 bodemstalen genomen op een drietal percelen en geanalyseerd. Uit deze verkennende analyse blijkt dat op de zuidelijke helft van één van de percelen de richtwaarden (bijlage II Vlarebo) voor arseen en zink worden overschreden. Deze grond komt niet in aanmerking voor de inrichting van volkstuinen.

2.3 JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE ASPECTEN

2.3.1 Inleiding

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

Tabel 3: juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie
RUIMTELIJKE ORDENING		
Bestemmingen, voorschriften en vergunningen		
▪ Gewestplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen relevant
▪ Bijzondere plannen van aanleg (BPA's)	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn geen BPA's van toepassing
▪ Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)	<input checked="" type="checkbox"/>	RUP afbakening zeehavengebied Gent - fase 2
▪ Omgevingsvergunning	<input checked="" type="checkbox"/>	Relevant voor de uitvoering van vergunningsplichtige werken
Ruimtelijke structuurplannen		
▪ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen relevant
▪ Provinciale ruimtelijke structuurplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen
▪ Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Ruimtelijk structuurplan gemeente Zelzate
BODEM		
Decreet betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen		
▪ Voorwaarden m.b.t. bagger- en ruimingsspecie en uitgraven bodem	<input checked="" type="checkbox"/>	Niet relevant
Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming		
▪ Voorwaarden en procedures m.b.t. grondverzet en verontreinigde gronden	<input checked="" type="checkbox"/>	Voorwaarden grondverzet mogelijk relevant bij uitvoering van de werken

GROND- EN OPPERVLAKTEWATER		
Decreet integraal waterbeleid		
▪ Stroomgebiedbeheerplannen	<input type="checkbox"/>	In het projectgebied bevinden zich geen geklasseerde waterlopen. Het projectgebied valt niet binnen een aandachtsgebied of speerpuntgebied.
▪ Overstromingsgebieden / oeverzones	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn er geen overstromingsgebieden of oeverzones aangeduid
▪ Signaalgebieden	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied komen geen signaalgebieden voor
▪ Watertoets	<input checked="" type="checkbox"/>	De watertoets is van toepassing op dit landinrichtingsplan
Wet op de onbevaarbare waterlopen		
▪ Categorisering van waterlopen en machtiging voor het werken aan waterlopen	<input type="checkbox"/>	In het projectgebied bevinden zich geen geklasseerde waterlopen.
Decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer		
▪ Bescherming waterwingebieden	<input type="checkbox"/>	Er komen geen waterwingebieden voor binnen de invloedssfeer van het projectgebied.
Decreet houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging van nitraten uit agrarische bronnen (Mestdecreet)		
▪ Bemestingsnormen	<input type="checkbox"/>	Er worden geen maatregelen voorzien die een impact hebben op de bemestingsnormen.
NATUUR EN BOS		
Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet)		
▪ Zorgplicht / stand-still / soortenbescherming	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen relevant
▪ VEN	<input type="checkbox"/>	Er komen geen VEN-gebieden voor binnen de invloedssfeer van het project
▪ Speciale beschermingszones	<input type="checkbox"/>	Er komen geen speciale beschermingszones voor binnen de invloedssfeer van het project
▪ Vlaamse of erkende reservaten	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied liggen geen Vlaamse of erkende reservaten
▪ Strikt te beschermde soorten (bijlage 3 Natuurdecreet)	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn geen gekende waarnemingen van strikt te beschermen soorten. Het voorkomen van bijlage 3 soorten in het gebied is weinig waarschijnlijk.
Bosdecreet		
▪ Bosbeheerplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn de 2 volgende bosbeheerplannen relevant: beperkt bosbeheerplan PC Sint-Jan Baptist bos en beperkt bosbeheerplan ArcelorMittal
▪ Bosreservaten	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied liggen geen bosreservaten
▪ Algemene verbodsbepalingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Mogelijk relevant op niveau uitvoering werken. Voor bepaalde werken in bestaande bossen zal een machtiging of aanpassing van het bosbeheerplan vereist zijn
▪ Ontbossingen	<input type="checkbox"/>	Het project omvat geen ontbossingen
▪ Kappingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Er worden kappingen voorzien i.f.v. bosomvorming

JACHT		
Jachtdecreet		
▪ Jachtrechten	<input checked="" type="checkbox"/>	In het jachtseizoen 2016-2017 waren er in het projectgebied 2 jachtterreinen in het kader van een goedgekeurd jachtplan. Deze situeren zich deel in zones die in het kader van dit LIP toegankelijk worden gemaakt voor publiek.
MILIEUBELEID		
▪ Mer-(screenings)plicht	<input type="checkbox"/>	Het project omvat geen MER-(screenings)plichtige activiteiten.
MOBILITEIT		
▪ Functioneel fietsroutenetwerk	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied komen volgende (geplande) routes voor: <ul style="list-style-type: none"> ▪ bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) ▪ lokaal functioneel fietsroutenetwerk (LFF) ▪ fietssnelweg
▪ Mobiliteitsplan	<input type="checkbox"/>	Het mobiliteitsplan van Zelzate werd vastgesteld in 2011. Voor het projectgebied vermeldt het plan enkel de realisatie van een fietsverbinding doorheen het gebied. Dit werd inmiddels nader uitgewerkt in het kader van het functioneel fietsroutenetwerk.
▪ KB betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen	<input checked="" type="checkbox"/>	Er worden maatregelen voorzien binnen de 30 m zone langs de E34
OVERIGE RELEVANTE RANDVOORWAARDEN		
▪ Aanwezigheid van leidingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Aan de noordzijde van het gebied loopt een gasleiding van Fluxys van west naar oost doorheen het projectgebied. Bij de inrichting van het parkgebied dient hiermee rekening te worden gehouden (o.a. keuze van aan te planten beplanting).

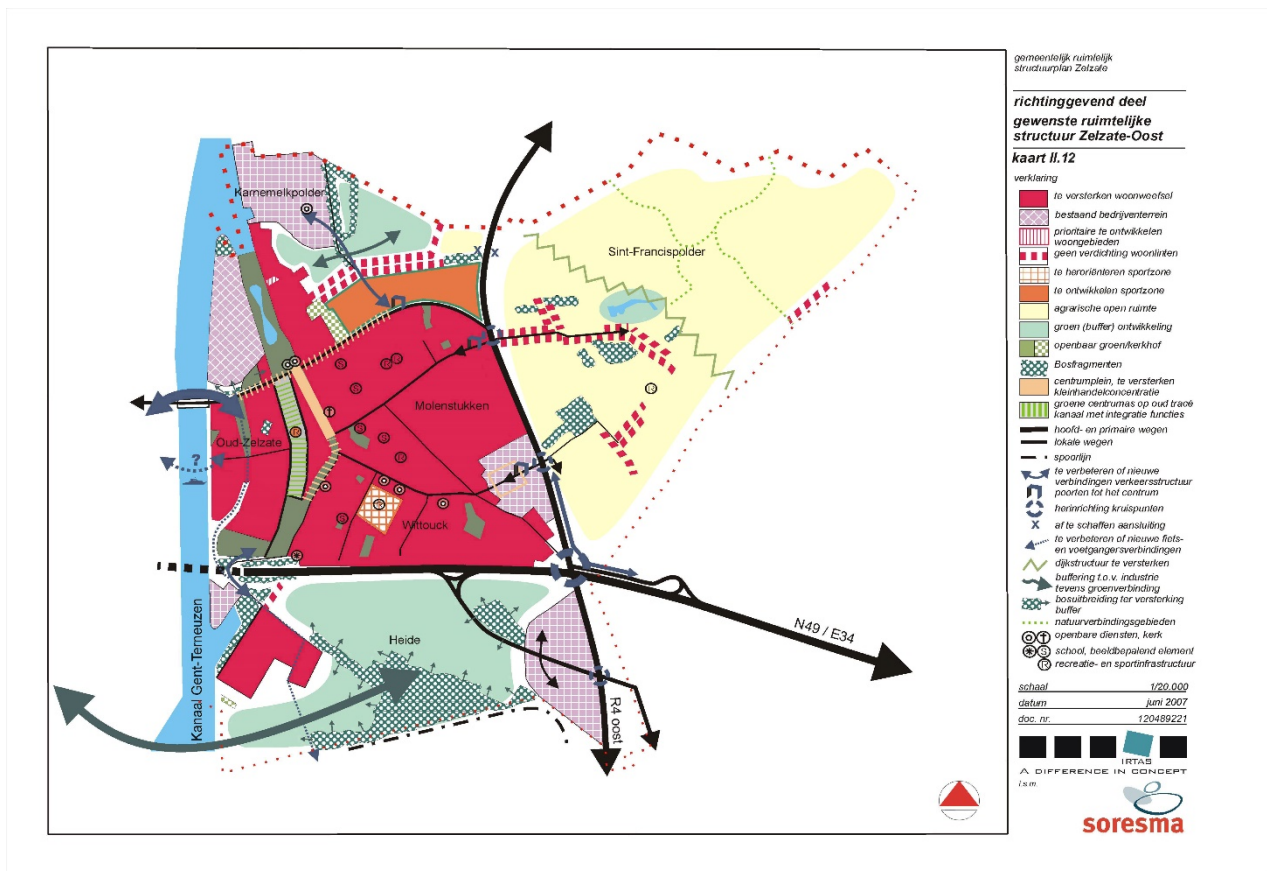
2.3.2 Ruimtelijke ordening

Bestemmingen, voorschriften en vergunningen

Op **kaarten 3 en 4** worden de ruimtelijke bestemmingen binnen het projectgebied weergegeven. Kaart 3 geeft het gewestplan weer. Voor een groot deel van het projectgebied werden de gewestplanbestemmingen aangepast via het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP).

Belangrijke bestemmingen in het GRUP afbakening zeehavengebied Gent – fase 2 binnen het projectgebied zijn:

- Bosgebied - koppelingsgebied: in functie van het behoud en de verdere ontwikkeling van de bosbuffer aan de noordelijke rand van het zeehaventerrein ArcelorMittal – Rodenhuizedok;
- Parkgebied - koppelingsgebied: in functie van de ontwikkeling van een laag dynamisch park/bufferbos/speelbos, met inbegrip van recreatieve infrastructuur;
- Agrarisch gebied – koppelingsgebied: in functie van het behoud van het landbouwgebruik in het gebied. Een groot deel van het landbouwgebied bestaat uit bos.



Figuur 1: *gewenste ruimtelijke structuur Zelzate-Oost*

In het structuurplan is eveneens de verhuis van het sportcomplex aan de Verbroederingslaan opgenomen. Het terrein is momenteel in gebruik voor verschillende sportactiviteiten. Doel is na de herlocatie van de sportterreinen het gebied aan te snijden voor een woonfunctie.

Uit nader onderzoek door de gemeente Zelzate is gebleken dat de ontwikkeling van een sportlocatie Endeke niet haalbaar is. Als alternatief is de verhuis naar het koppelingsgebied Zelzate-Zuid naar voor gekomen. De stedenbouwkundige voorschriften voor het parkgebied binnen het RUP afbakening zeehavengebied Gent - fase 2 laten de ontwikkeling van voetbalvelden, inclusief parking en kantine toe.

2.3.3 Water

Watertoets

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

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

In het gebied komen geen *effectief overstromingsgevoelige* gebieden voor. Een klein gebiedje (0,3 ha) langs de E34 is aangeduid als *mogelijk overstromingsgevoelig*. Het bodemtype is hier getypeerd als bebouwde zone. Er is hier echter geen overstromingsproblematiek gekend.

2.3.4 Natuur en bos

Kappingen

Het landinrichtingsplan voorziet in een kapping van ongeveer 4,5 ha. Dit betreft een dicht bestand van Corsicaanse den, waarvan de eindkap zal worden vervroegd, waarna een meer divers bosbestand zal worden aangeplant in functie van het vergroten van de ecologische en recreatieve waarde van het bos. Hiervoor dient het nu geldende bosbeheerplan te worden aangepast.

2.3.5 Mobiliteit

Bovenlokaal en Lokaal Functioneel Fietsnetwerk en fietssnelwegen

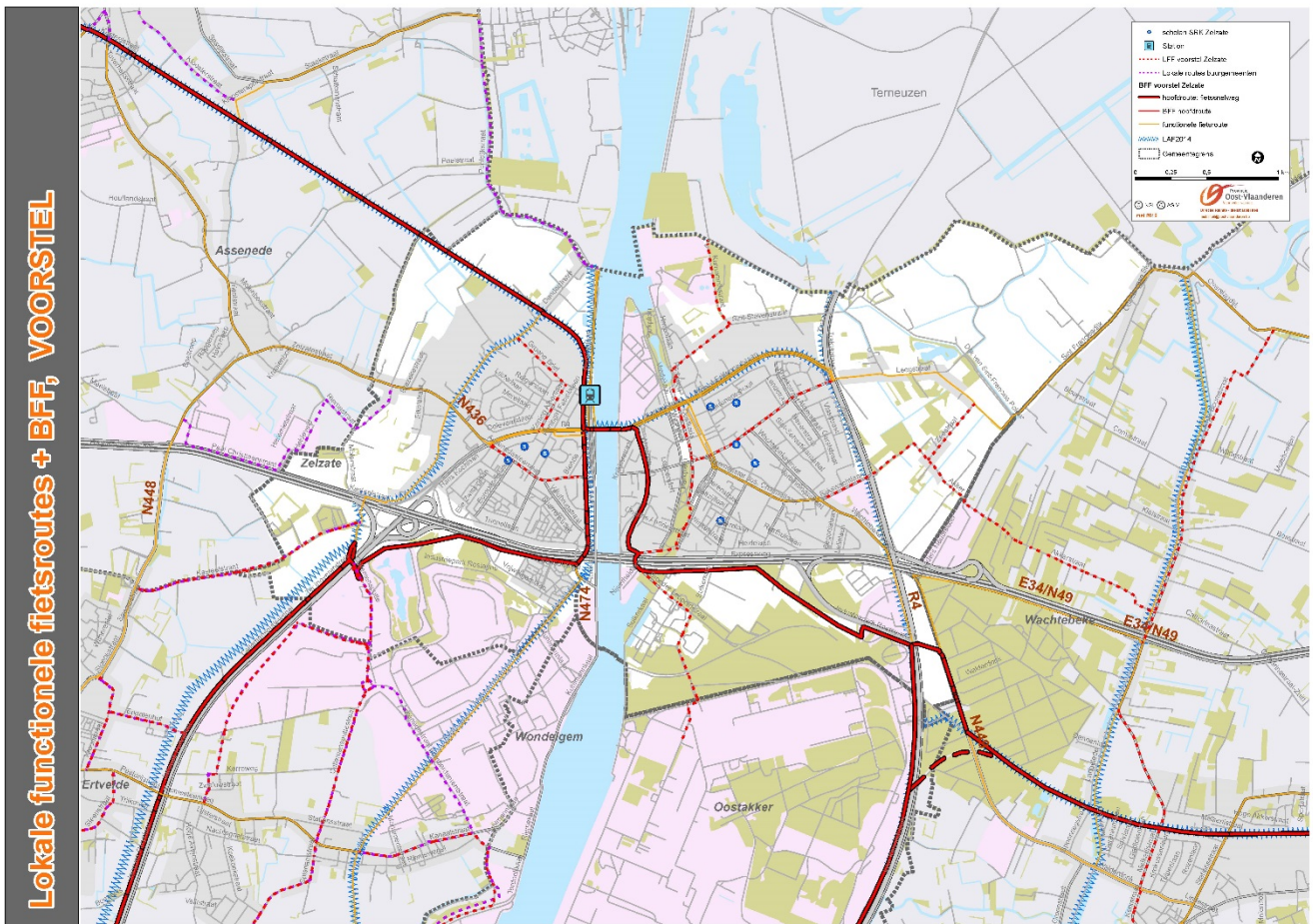
Het bovenlokaal fietsroutenetwerk (BFF) is een gemeente-overschrijdend fietsroutenetwerk dat zich richt op doelgerichte verplaatsingen (> 5 km). Het netwerk is opgemaakt door de provincies en het Vlaams gewest in samenspraak met de gemeentes.

De lokale functionele fietsroutes (LFF) vervolledigen het bovenlokaal netwerk op gemeentelijk niveau. Het LFF richt zich op doelgerichte verplaatsingen (< 5 km) naar het werk, de school, haltes openbaar vervoer, de winkel, het sportcentrum en vrije tijd in het algemeen. Het LFF wordt afgebakend door de gemeenteraad in samenspraak met de gemeentelijke begeleidingscommissie. De deputatie kwalificeert het LFF. Bij de herziening van het mobiliteitsplan wordt dit fietsnetwerk opgenomen in het beleidsplan

Bij fietssnelwegen ligt de focus heel sterk op functionele verplaatsingen (5 tot 15-20 km+) naar school, werk, winkel, ... en dit via hoogwaardige fietsroutes. De fietssnelwegen zullen ook de hoofdroutes van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF) vormen. Op 3 september 2015 stelden de Provincie Oost-Vlaanderen en haar partners het Fietssnelwegenplan voor en ondertekenden zij het gemeenschappelijke engagement om het fietssnelwegennet verder te realiseren.

Op de figuur hieronder zijn de voor het projectgebied voorgestelde bovenlokale en lokale functionele fietsroutes en de fietssnelwegen opgenomen.

////////////////////////////////////



Figuur 2: Bovenlokale en lokale functionele fietsroutes

Koninklijk Besluit betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen (04/06/1958)

Op grond van het Koninklijk Besluit van 04/06/1958 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen is het verboden om te bouwen, te herbouwen of bestaande bouwwerken te verbouwen in een strook van dertig meter aan weerszijden van de grens van het domein van de autosnelweg.

Vorbij de tiende meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, kan de wegbeheerder echter afwijkingen van het in het eerste lid gestelde verbod toestaan.

Het landinrichtingsplan voorziet de aanleg van een bovenlokale fietsverbinding binnen de 30 meter zone. Uit overleg met het Agentschap voor Wegen en Verkeer blijkt dat een afwijking zal moeten worden aangevraagd bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

2.3.6 Kwaliteiten, knelpunten en potenties

Zoals opgenomen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, dient dit koppelingsgebied ontwikkeld te worden tot een parkgebied met een bufferende functie. De huidige aanwezigheid van bos en groenstructuren zijn alvast waardevol en bieden een interessant uitgangspunt voor verdere ontwikkeling. Zo is er een goed uitgebouwde bosbuffer op de terreinen van ArcelorMittal en langs de E34 is een waardevol groenscherm aanwezig.

Het gebied is relatief rustig en wordt gekenmerkt door een sterke open ruimte beleving ondanks de ligging tussen de haveninfrastructuur en in het bijzonder de site van ArcelorMittal.

Landschappelijk vertoont het koppelingsgebied geen kenmerken meer van het oorspronkelijke landschap, op enkele relictten van akkers omzoomd met houtkanten na. Bebouwing (PC Sint-Jan Baptist en bewoning) in combinatie met het afgesloten groen, beboste zones en open landbouwgebied bepalen het huidige uitzicht. De aanwezigheid van een oude spoorwegbedding is nog zichtbaar en biedt kansen voor de ontwikkeling van een duurzame recreatieve en functionele fietsverbinding.

Ontwikkeling van het koppelingsgebied biedt niet enkel de inwoners van Zelzate een omvangrijk park en sportcomplex met ruimte voor diverse parkfuncties op korte afstand van de kern. De toekomstige parkzone biedt ook kansen om de relatie tussen de instelling Sint-Jan Baptist en de directe omgeving te versterken, wat op zijn beurt kansen biedt voor een betere maatschappelijke integratie van de bewoners van de instelling.

Het gebied is door de barrièrewerking van de E34 slecht ontsloten en zodoende minder bekend bij de inwoners van Zelzate. De Suikerkaai, de enige ontsluitingsweg naar het gebied, is op vlak van verkeersveiligheid niet optimaal ingericht. Deze weg wordt druk gebruikt in functie van vooral het woon-werkverkeer van en naar de site van ArcelorMittal. Daarenboven is er geen (volledig) veilige wandel- en fietsontsluiting vanuit de kern van Zelzate naar het gebied. Ook de interactie, zowel ruimtelijk als sociaal, tussen de psychiatrische instelling Sint-Jan Baptist en de directe omgeving is zo goed als onbestaand.

De open ruimte in het gebied is nu zeer beperkt toegankelijk. Speelmogelijkheden voor de scouts en andere verenigingen of jeugd zijn minimaal.

3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 PROJECTDEFINITIE EN DOELSTELLINGEN INRICHTINGSPLAN

Zelzate-Zuid is één van de 16 in te richten koppelingsgebieden in de Gentse kanaalzone. Koppelingsgebieden zijn bufferzones tussen de industriegebieden en de woonkernen met een belangrijke verbindende functie. Met de inrichting van deze gebieden beoogt de Vlaamse Overheid een verbetering van de leefbaarheid. Elk koppelingsgebied wordt uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park met een bufferende functie.

Inrichting van deze gebieden omvat:

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

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

Het landinrichtingsplan beoogt een kwalitatieve inrichting van het koppelingsgebied, zoals opgenomen in het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP). In dit plan worden voor het koppelingsgebied volgende ontwikkelingsperspectieven gedefinieerd:

- ontwikkeling, in relatie tot de omgeving, van een laag dynamisch bufferbos / speelbos;
- realisatie van actieve recreatiemogelijkheden op wandel- en fietsafstand van Zelzate-centrum;
- versterken van de recreatieve en functionele fietsinfrastructuur;
- behoud en ontwikkeling van een kleinschalig landbouwgebied (noordelijk deel projectgebied);
- versterken van beboste stuifzandrug via verdere ontwikkeling van een gemengd loof- en naaldhoutbos.

Een ander belangrijk uitgangspunt voor de formulering van de inrichtingsvoorstellen is de herlokalisatie van de sportterreinen aan de Verbroederingslaan in de kern van Zelzate naar het koppelingsgebied. Ten slotte vormt de realisatie van de bovenlokale fietsverbinding doorheen het gebied een belangrijk kader voor dit landinrichtingsplan. Deze fietsverbinding werd ook reeds indicatief aangeduid in het RUP.

In overleg met de belangrijkste actoren binnen het gebied werd een projectdefinitie opgesteld. Deze projectdefinitie beschrijft de doelstellingen en het te realiseren programma voor de inrichting van het koppelingsgebied Zelzate-Zuid.

De doelstellingen voor het landinrichtingsplan zijn:

3.2.1 Multifunctioneel park- en groengebied met aandacht voor omgevingskwaliteit

Streefdoel is de ontwikkeling van een multifunctioneel park waarin verschillende functies worden geïntegreerd die het park aantrekkelijk maken voor verschillende doelgroepen. Het parkgebied wordt ingericht als een groene zone die moet functioneren als park voor de bewoners van Zelzate, maar ook voor werknemers van de bedrijven in de directe omgeving en patiënten van het PC Sint-Jan Baptist. De inrichting van het gebied vergt daarom, naast een degelijke groeninrichting, de uitbouw van een volwaardig recreatieve zone die, complementair aan het bestaande centrale park in Zelzate, voorziet in de recreatieve behoeften. Naast de geplande sportinfrastructuur wordt het park ingericht in functie van zowel zachte als actieve recreatie. Verschillende zones zoals een hoogstamboomgaard, een speelbos, een volkstuin, open grazige zones met speelheuvels en plaats voor tal van activiteiten worden binnen een groen raamwerk van kleine landschapselementen ingepast met extra aandacht voor het vormen van een kwalitatieve beeld- en omgevingskwaliteit. Een beheer op maat moet na aanleg zorgen voor een optimale ontwikkeling van een aangenaam park- en groengebied aan de rand van het Gentse havengebied.

3.2.2 Functioneel en recreatief ontsluitingssysteem op lokaal en bovenlokaal niveau

Het gebied Zelzate-Zuid is geïsoleerd. Er is geen degelijke en veilige wandel- en fietsverbinding tussen de woonkern van Zelzate en het koppelingsgebied. Ook een duidelijke link met het omliggende havengebied is nagenoeg onbestaand. Nochtans kan dit gebied een belangrijke schakel vormen in het bestaande recreatief netwerk in de omgeving. Het is daarom van groot belang een bovenlokale verbinding te ontwikkelen die het parkgebied verbindt met het omliggend gebied. Op die manier kan de missing link tussen de gebieden worden opgeheven.

Naast deze functionele verbinding, die gekoppeld wordt aan de oude spoorwegbedding, wordt een kwalitatief recreatief netwerk ontwikkeld in de parkzone en het aanpalende gebied. De inrichting van een lokaal padennetwerk zal het gebruik van het park stimuleren. Het zorgt voor een optimale toegankelijkheid, verbindt de verschillende ingerichte zones in het parkgebied en vormt tegelijk de schakel met de bestaande infrastructuur. De parkzone zal toegankelijk worden gemaakt vanuit verschillende zones. De hoofdingang van het park is gelegen langs de Broeder Leopoldstraat. Vanaf hier wordt een centrale recreatieve hoofdas gecreëerd die de verbinding maakt met de fietsas op de oude spoorwegbedding en waarop het fijnmazige padennetwerk in het parkgebied aansluit.

3.2.3 Robuuste groenstructuur met bufferend karakter

Het koppelingsgebied wordt momenteel relatief goed gebufferd door de aanwezigheid van een bosgordel ten zuiden van het gebied en een groenbuffer in het noorden. Toch is het aangewezen om deze bos- en groenstructuur verder te versterken en uit te bouwen. Op die manier wordt een degelijke buffering van het koppelingsgebied ten aanzien van het aanpalende industriegebied en de omliggende wegeninfrastructuur verzekerd. Een dichte bosbuffer langs de randen van het gebied en aanplant van kleine groen- en landschapselementen in de vorm van bomenrijen en houtkanten binnen het parkgebied moeten zowel voor een visuele als voor een geluidsbuffering zorgen. Daarnaast wordt de omgeving aantrekkelijker gemaakt voor omwonenden en bezoekers door de geplande sportinfrastructuur in de parkzone landschappelijk in te kleden. Deze extra groene inkleding sluit aan op het reeds aanwezige netwerk van groenelementen en bossen. Een combinatie

van deze maatregelen draagt bij tot de ontwikkeling van een meer robuuste groenstructuur en een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.4 Verkeersveiligheid

Ter hoogte van de Suikerkaai en de Broeder Leopoldstraat komen een aantal verkeersonveilige knooppunten voor. In functie van de parkontwikkeling en de geplande inrichting van nieuwe recreatieve verbindingen is het van groot belang dat deze op een doordachte manier worden (her)ingericht, voorzien van de gepaste veiligheidsmaatregelen. Op de Suikerkaai en Broeder Leopoldstraat worden verkeersremmende maatregelen voorzien. Het bestaande gescheiden fietspad langs de Broeder Leopoldstraat wordt doorgetrokken langs de Suikerkaai. Hierbij wordt extra aandacht besteed aan de overgang van het fietspad ter hoogte van het knooppunt Suikerkaai. Ook de overgang van de bovenlokale fietsverbinding ter hoogte van de Suikerkaai verdient extra aandacht.

3.3 INRICHTINGSMAATREGELEN

De hieronder omschreven maatregelen hebben betrekking op het versterken van de groenstructuur in het gebied, het verbeteren van het recreatief medegebruik, het verhogen van de verkeersveiligheid en het realiseren van de landschappelijke integratie van diverse park- en sportvoorzieningen met aandacht voor het betrekken en samenbrengen van verschillende gebruikers.

Om een duidelijk beeld te kunnen schetsen van de inrichtingsmaatregelen zijn de maatregelen thematisch opgedeeld in een aantal uitvoeringseenheden.

Per uitvoeringseenheid wordt een beschrijving gegeven van de voorgestelde inrichting, de te nemen maatregelen en welke partners verantwoordelijk zijn voor de financiering, de realisatie en het beheer ervan.

3.3.1 Versterken bos- en groenstructuur

Uitvoeringseenheid 1: Versterken groenbuffer E34

Om een landschappelijke, visuele versterking en een extra geluidsbuffering te creëren, wordt de bestaande houtwal langs de E34 verdicht met inheems bosplantsoen en hoogstammige bomen. Deze streekeigen beplanting moet voldoende dicht zijn om een visuele afscherming te vormen. In deze groenbuffer wordt het nieuw aan te leggen fietspad op de oude spoorwegbedding (4.1) geïntegreerd.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.1	Versterken groenbuffer E34	AWV	VLM	AWV

De aanleg van de groenbuffer wordt gerealiseerd door VLM op gronden van de Afdeling Wegen en Verkeer (AWV) Oost-Vlaanderen. AWV staat in voor het beheer van deze gronden.

Uitvoeringseenheid 2: Bebossing akker Industriepark Rosteyne

In uitvoering van het GRUP wordt de aangeduide bosbuffer volledig gerealiseerd. Hiertoe wordt het perceel ten oosten van het parkgebied, ter hoogte van Industriepark Rosteyne, aanpalend aan de bestaande bossen in eigendom van ArcelorMittal aangekocht en ijl aangeplant met inheems bosgoed. Een groot deel van het bos wordt gerealiseerd via spontane bosontwikkeling. Doorheen deze beboste zone wordt eveneens voldoende ruimte vrijgehouden voor de aanleg van de functionele fietsverbinding (4.1). Deze fietsverbinding buigt vanaf de oude spoorwegbedding via deze boszone af richting Industriepark Rosteyne.

De grondverwerving nodig voor realisatie van deze zone wordt gefinancierd door Afdeling Maritieme Toegang (AMT). VLM staat in voor de verwerving. Na realisatie en waarborgperiode zal AMT verantwoordelijk zijn voor het beheer van deze zone. Een aanliggend perceel in eigendom van AWV kan worden ingericht met instemming van AWV zonder de gronden te moeten verwerven.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
2.1	Bebossing akker Industriepark Rosteyne	AMT	VLM	AMT
2.2	Grondverwerving in functie van bebossing	AMT	VLM	

Uitvoeringseenheid 3: Inrichten park- en groenzone

Aanpalend aan de in te richten sportinfrastructuur met voetbalvelden, zone voor petanque en kantine wordt een recreatieve zone ingericht. Deze zone zal worden omgevormd tot een extensieve park- en groenzone waar zowel de werknemers van de omliggende bedrijven, de plaatselijke jeugdvereniging als de bewoners van Zelzate gebruik kunnen van maken. Dit park zal een openbaar karakter krijgen. Met de aanleg wordt een gevarieerd halfopen landschap beoogd waarin kan worden gerecreëerd.

Uitbouwen recreatieve infrastructuur

Om de belevingswaarde en de leefbaarheid van het koppelingsgebied te verhogen, zorgt het inrichtingsplan voor een betere ontsluiting door aanleg van nieuwe wandel- en fietspaden en een integratie van bestaande fiets- en wandeltrajecten. Met de aanleg van een nieuwe recreatieve structuur krijgt de woonkern van Zelzate een veilige verbinding met deze nieuwe parkzone en de omgeving. De aanleg van extra recreatieve infrastructuur langs de paden moet het gebied nog aantrekkelijker maken. Hierbij wordt gedacht aan banken, infoborden, speelse elementen, e.d.

In het parkgebied zelf worden wandelpaden aangelegd die de verschillende deelzones met elkaar verbinden.

Een deel van het wandelpadennetwerk zal worden ingericht als zintuigenpad. Langs dit pad worden de zintuigen extra geprikkeld. Het zintuigenpad zal daarom verschillende functies in het park aandoen (bosgebied, boomgaard, aaidierenweide, volkstuinten,...). Op die manier kan dit pad ook dienst doen als dementievriendelijke wandeling.

De wandelpaden worden aangelegd in een half-verharding of worden als grazig pad ingericht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een primair pad en secundaire paden. Een wandelberm (primaire pad) slingert door het parkgebied en wordt plaatselijk licht verhoogd aangelegd ten opzichte van het maaiveld. Op een aantal plaatsen wordt geopteerd om het pad door buffergroen (struweel, bomengroepen,...) te laten passeren, wat afwisselende zichten op de omgeving creëert. Dit pad wordt aangelegd in een half-verharding. Deze wandelberm wordt kronkelend aangelegd. Ook de breedte van de berm varieert. Op die manier wordt de berm een speels element met van hoog naar laag slingerende heuvelpartijen. De secundaire paden sluiten aan op het primair pad. Deze paden zijn minder breed gedimensioneerd en worden, met uitzondering van het zintuigenpad, grazig gehouden. Langs de paden worden grazige, bloemrijke bermen voorzien van wisselende breedte die een aangepast beheer zullen krijgen.

Om het educatieve traject van de paden te valoriseren, wordt een beperkte informatieve infrastructuur voorzien in de vorm van een aantal infoborden. Verspreid langs de paden worden enkele zitbanken voorzien.

Vanuit de bewoningskern Suikerkaai en omgeving worden wandelaansluitingen voorzien op het recreatief circuit. Er wordt een veilige fiets- en wandelverbinding aangelegd tussen het parkgebied en het centrum van Zelzate. De bestaande mountainbikeroute wordt geherlokaliseerd en op een meer attractieve manier vorm gegeven.

Boszones buiten het parkgebied (eigendom ArcelorMittal en PC Sint-Jan Baptist) kunnen deels en onder voorwaarden worden opengesteld en voorzien van wandelpaden en rustpunten in functie van het versterken van de relatie tussen de parkzone en het omliggend gebied. Deze paden worden niet verhard. De openstelling van deze paden in privébos kan worden gesubsidieerd (subsidie openstelling privébos). De inrichting van deze paden zal een mooie schakel vormen tussen het parkgebied en het PC Sint-Jan Baptist en de verbinding op de oude spoorwegbedding. Op gronden van ArcelorMittal wordt binnen het parkgebied de bestaande afsluiting hiervoor verplaatst zodat doorheen het te realiseren speelbos een wandelverbinding mogelijk wordt.

Gezien de beoogde doelstellingen (bosvorming, toegankelijkheid) is de opmaak van een nieuw beheerplan noodzakelijk.

Landschappelijke inkleding wandelpaden

Langs de wandelverbindingen in de parkzone wordt plaatselijk begeleidend groen aangeplant in de vorm van bomengroepen en/of bomenrijen, afgewisseld met struweelzones van wisselende grootte. Langs de paden worden brede bermen aangelegd. Op weloverwogen plaatsen kunnen deze worden ingezaaid met een bloemrijk mengsel. De bermen worden ecologisch beheerd.

Langs de bovenlokale fietsverbinding wordt begeleidend groen voorzien in de vorm van hoogstambomen. Het geheel van deze lijnvormige landschapselementen moet een kwalitatief groen raamwerk vormen. Dit zal resulteren in een halfopen en gevarieerd landschap met een hoge belevingswaarde.



Optimaliseren beeldkwaliteit

Naast de lijnvormige landschapselementen wordt ook extra vlakvormig groen aangeplant. Verspreid in de parkzone worden bomengroepen al dan niet in combinatie met struweel aangeplant. Dit bestaat uit lokale aanplant van bos-/struweelzones, houtkanten en een hoogstamboomgaard. Streefdoel is het creëren van een halfopen landschapsbeeld.

Aan de rand van het gebied, meer bepaald de overgang tussen de parkzone en het landbouwgebied wordt de aanplant van een houtkant met variabele breedte voorzien. Verspreid in de houtkant worden hoogstambomen aangeplant. Het gasontspanningsstation zal zoveel mogelijk een groene inkleding krijgen.

Op vrijwillige basis kunnen particulieren op hun eigendom in de rand van de parkzone (achterzijde Suikerkaai) buffergroen aanplanten.

Inrichten grazige zones

Het overgrote deel van het gebied wordt grazig gehouden en wordt ingericht als een grazige zone waardoor het open karakter primeert. Er wordt gevarieerd in het beheer zodat een wisselende mozaïek ontstaat van bloemrijke hoeken en ruigtes maar ook meer intensief beheerde, grazige zones waarin vrij gewandeld kan worden en waar plaats is voor het organiseren van verschillende activiteiten. Hier kunnen ook grazige speelhevels of natuurlijke speelelementen worden aangelegd.

In de grazige (park)zone aanpalend aan de sportinfrastructuur wordt een lager gelegen zone aangelegd waarin de afwatering van de sportterreinen kan plaatsvinden.

Aanleggen volkstuinten

Volkstuinen en een pluktuin worden aangelegd in de noordelijke zone van het parkgebied. De exacte locatie wordt bepaald bij de opmaak van het technisch ontwerp. Bij deze technische uitwerking zal nader bodemonderzoek worden uitgevoerd. Er worden een 70-tal modules van gemiddeld 50m² voorzien. De kavels zullen variëren in grootte. De volkstuinten grenzen aan de nieuwe parking zodat medegebruik hiervan mogelijk is en de percelen ook gemakkelijk met de wagen kunnen worden bereikt. De volkstuinten worden voorzien van de nodige infrastructuur voor de toekomstige gebruikers. Er worden gemeenschappelijke voorzieningen ingericht (elektriciteit, water, sanitair, compostruimte, centrale bergruimte, fietsenstalling...). Doorheen de volkstuinten wordt een padenstructuur aangelegd. Het zintuigenpad wordt eveneens aan deze zone gekoppeld. Het is de bedoeling dat er in de volkstuinten geen onkruidverdelgers worden gebruikt en dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen zoveel mogelijk wordt beperkt.

Inrichten centrale recreatieve as met onthaalzone

De bestaande half-verharde weg tussen de Broeder Leopoldstraat en de oude spoorwegbedding wordt momenteel gebruikt als uitweg voor een aantal landbouwpercelen en als dienstweg voor plaatselijk verkeer. Het tracé van deze weg blijft behouden en zal worden ingericht als wandel- en fietsverbinding van en naar de oude spoorwegbedding. Deze verbinding zal een veilig alternatief bieden voor woon-werk en recreatief wandel- en fietsverkeer dat momenteel via de Suikerkaai verloopt.

De weg moet de recreatieve ruggengraat worden van het parkgebied en wordt waar nodig verlicht. Deze weg wordt voldoende breed gedimensioneerd als (recreatieve) hoofdas waarbij de verbinding wordt ingericht als

wandel- en fietsstraat en waarbij de zone tussen de nieuwe parking en de zone van de scouts wordt opgevat als centrale ontmoetingsruimte en verkeersvrij plein. Deze zone wordt zo ingericht dat ze opgaat in het aangrenzende parkgebied. Hier kan ook een *kunstproject* aan worden gekoppeld. De recreatieve as wordt landschappelijk ingekleed met hoogstambomen. Op het eerste deel van het pad (wandel- en fietsstraat) is beperkt autoverkeer in functie van de toegankelijkheid van de sportinfrastructuur en bijbehorende parking mogelijk en wordt er landbouwverkeer en dienstverkeer uitzonderlijk toegelaten voor de ontsluiting van een aantal landbouwpercelen, de ontluuchtingspost en het scoutsterrein.

Vanaf de centrale as wordt een fiets- en wandelontsluiting voorzien naar de geplande sportinfrastructuur. Deze verbinding werd niet aangeduid als Lokale Functionele Fietsroute (LFF) en is dus momenteel niet subsidieerbaar.

Aanleggen parking

Langs de centrale verbindingsweg wordt een parking aangelegd. De parking is centraal gelegen zodat deze de verschillende deelzones kan ontsluiten en bedienen (scouts, volkstuinten, sportinfrastructuur, ...). De parking wordt opgevat als een groene ruimte. Er worden hoogstambomen aangeplant en waterdoorlatende verharding wordt voorzien. De parking biedt plaats aan een 80-tal wagens.

Inrichten rustpunten/ontmoetingsplekken

Verspreid in het parkgebied worden rustpunten aangelegd. De zones verschillen van grootte, afhankelijk van de locatie, en worden voorzien van de passende recreatieve elementen. De deels half verharde, deels onverharde rustzones kunnen bestaan uit één of meerdere zitelementen, een picknicktafel, een infobord en enkele solitaire bomen in een grasveld. Hierbij wordt de huisstijl van de Gentse Kanaalzone gehanteerd. De rustpunten liggen telkens langs of in de nabije omgeving van de paden.

Deze recreatieve zones met banken, picknicktafels en informatieve infrastructuur zullen na aanleg worden onderhouden door de gemeente Zelzate. De financiering wordt verzekerd door de gemeente Zelzate, het North Sea Port en subsidiëring door het Vlaamse Gewest via subsidies landinrichting.

Aanleggen natuurleerpad

Een natuurleerpad wordt in de zuidelijke zone van het parkgebied aangelegd. Dit pad slingert onder meer door de hoogstamboomgaard. Langs het pad wordt een aangepaste educatieve infrastructuur voorzien.

Inrichten speelbos

In het zuidoostelijk deel van het parkgebied wordt een speelbos ingericht op percelen in eigendom van PC Sint-Jan Baptist en ArcelorMittal. Hiervoor kan het bestaande bos worden omgevormd en kan extra bos, aansluitend aan het bestaande, worden aangeplant. Aan de rand van het speelbos wordt een onthaalzone ingericht met herkenbaar meubilair, een picknickplaats en enkele zitmogelijkheden conform de uitgewerkte huisstijl voor het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone.

Op de percelen van PC Sint-Jan Baptist wordt in 2018 een dunning uitgevoerd in de bestanden met Corsicaanse den. Een eindkap vanaf de uitvoering van de werken lijkt economisch verantwoord. Het stuk speelbos op gronden van ArcelorMittal betreft een aanplant (in het kader van boscompensatie) uitgevoerd door ArcelorMittal. Het geschikt maken van dit bestand in functie van toekomstig gebruik is noodzakelijk.

Gezien de beoogde doelstellingen (speelbos) is de opmaak van een aangepast/nieuw beheerplan nodig.

Aanleggen Finse piste

Een Finse piste (+/-1km) start vanaf het sportcentrum en maakt een grote lus doorheen het park. De piste is weloverwogen ingeplant in de omgeving is voldoende afwisselend en wordt voorzien van de nodige verlichtingspunten.

Uitbreiding scoutsterrein

De bestaande terreinen van de scouts liggen centraal in de parkzone. Hoewel de scouts en andere jeugdbewegingen voor hun activiteiten gebruik kunnen maken van het volledige parkgebied, wordt aanpalend aan het bestaande scoutsterrein een afgesloten activiteiten- en speelzone ingericht. Ten noorden van het terrein wordt hiervoor een deel van de gronden verworven en ingericht in functie van de uitbreiding. Bij uitbreiding van het scoutsterrein op deze locatie moet een alternatief worden bekeken voor de ontsluiting van het achterliggend landbouwgebied. Eén van de mogelijkheden is het verplaatsen van de landbouwweg ten noorden van het scoutsterrein.

In overleg met Farys wordt voorgesteld om het afvalwater van de scoutssite (en het afvalwater van de kantine bij de sportterreinen) via een persleiding door te sturen naar de riolering van de Suikerkaai. Bij voorkeur wordt het controlepunt hiervan voorzien ter hoogte van de in te richten verharde centrale recreatieve as (verbinding tussen de Broeder Leopoldlaan en het lange afstandsfietspad).

Omvormen bosbestanden buiten parkzone

Enkele bosbestanden buiten het parkgebied worden mee ingeschakeld bij de inrichting van het gebied. Het betreft hier in eerste instantie het openstellen van de boszones door middel van het aanleggen van wandelpaden. Op die manier wordt de relatie tussen de parkzone en het omliggend gebied versterkt. De bossen blijven behouden en worden verder beheerd volgens het respectievelijk geldende beheerplan.

Het naaldhoutbestand ten zuiden van het parkgebied wordt omgevormd. Dit betreft momenteel een dicht bestand van Corsicaanse den, ecologisch weinig waardevol en ook recreatief minder interessant. Er is momenteel een beperkte belevingswaarde, gevaar voor omvallende bomen en het bosbestand is niet geschikt als speelzone. De economische waarde van het huidige bestand is eerder beperkt. Het bestand wordt in de winter van 2018 voor een tweede keer gedund. In functie van de beoogde doelstellingen van het project is het meest geschikte scenario voor deze zone een kaalkap gevolgd door de aanleg van een nieuwe recreatieve infrastructuur met paden en rustpunten. Bij de aanplant van een nieuw, meer gevarieerd structuurrijk bos wordt rekening gehouden met het ecologische, sociale en economische belang. Hiervoor is het aangewezen dat het bos toegankelijk blijft via een beheerweg in het verlengde van de Suikerkaai. Een vervroegde eindkap tijdens de uitvoering van de werken lijkt dan ook verantwoord.

Het stuk speelbos op gronden van ArcelorMittal betreft een aanplant (in het kader van boscompensatie) uitgevoerd door ArcelorMittal. Ook hier kan omvorming (eindkap) vervat zitten in het uitvoeringsdossier van de parkzone.

Ten zuiden van het om te vormen naaldhoutbestand ligt op eigendom van PC Sint-Jan Baptist een bestand van voornamelijk Amerikaanse eik. Ook dit perceel heeft potentie voor recreatief medegebruik en wordt mee ingeschakeld in het recreatieve verhaal. Het bosbeheer is hier gericht op het selecteren van de economisch meest waardevolle bomen, om deze vervolgens uit te laten groeien. Het bosgevoel kan hier behouden blijven. Idealerweise worden bepaalde vlakken vrijgemaakt en wordt door aanplant het bos gediversifieerd.

De bosbestanden op gronden van ArcelorMittal blijven behouden en worden via een al dan niet nieuw beheerplan verder ontwikkeld tot een gevarieerd bosgebied.

Inrichten aaidierenweide

Ten zuidoosten van het sportcentrum wordt een aaidierenweide ingericht op gronden in eigendom van PC Sint-Jan Baptist. Vanuit deze zone vertrekt een wandelpad die de verbinding maakt via de her in te richten boszone ten noorden ervan richting volkstuinten, sportcentrum en speelbos/hoogstamboomgaard. De aaidierenweide wordt gesitueerd in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen buiten het parkgebied.

VLM zal instaan voor de realisatie op het terrein van de hierboven beschreven maatregelen. Na realisatie en waarborgperiode zal het beheer worden overgedragen aan de gemeente Zelzate. De inrichting wordt gefinancierd door de gemeente Zelzate, het North Sea Port en het Vlaams Gewest via subsidies landinrichting. De aaidierenweide wordt aangelegd door VLM op gronden van PC Sint-Jan Baptist en gefinancierd door PC Sint-Jan Baptist en het Vlaams Gewest via subsidies landinrichting.

Tot slot zal het voorziene kunstproject worden gerealiseerd door VLM in nauwe samenwerking met PC Sint-Jan Baptist, ArcelorMittal, het North Sea Port en de gemeente Zelzate. Het project zal ook door hen worden gefinancierd.

Een groot deel van de parkzone is vandaag in private eigendom en zal worden aangekocht in het kader van dit project.

De grondverwerving voor de parkzone gebeurt door de VLM en wordt gefinancierd door de afdeling Marti tieme Toegang en het Vlaams Gewest via subsidies landinrichting. Indien gronden niet minnelijk kunnen worden verworven, zullen deze worden onteigend.

Gronden nodig voor de inrichting van het speelbos en omvorming van bestaande bosbestanden buiten de parkzone worden via een gebruiksovereenkomst met ArcelorMittal, PC Sint-Jan Baptist en Fluxys (inrichting binnen parkzone) door hen ter beschikking gesteld. Na realisatie van de beoogde maatregelen zal de gemeente Zelzate instaan voor het beheer van deze zones.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
3.1a	Inrichten park- en groenzone	Gemeente Zelzate /Vlaams Gewest (LI)/North Sea Port	VLM	Gemeente Zelzate
3.1b	Vrijwillige aanplant buffergroen	VLM/particulier	Particulier	Particulier

3.1c	Inrichten aaidierweide	PC Sint-Jan Baptist/Vlaams Gewest (LI)	VLM	PC Sint-Jan Baptist
3.1d	Ontwerpen en realiseren kunstproject	PC Sint-Jan Baptist/ArcelorMittal /gemeente Zelzate/Vlaams Gewest (LI)/North Sea Port	VLM	Gemeente Zelzate
3.1e	Omvormen bestaande bosbestanden	PC Sint-Jan Baptist	PC Sint-Jan Baptist	PC Sint-Jan Baptist
3.2	Grondverwerving in functie van aanleg park- en groenzone	AMT/Vlaams Gewest (LI)	VLM	

3.3.2 Uitbouwen bovenlokaal recreatief netwerk

Uitvoeringseenheid 4: Inrichten bovenlokale fietsverbinding

Een functionele (en recreatieve) fietsverbinding wordt langs en doorheen het gebied aangelegd. De verbinding volgt de oude spoorwegbedding langs de E34 en sluit via de bestaande weg Industriepark Rosteyne verder aan op de reeds ingerichte functionele fietsas richting Gent-Wachtebeke (hoofd fietsroute Zelzate-havengebied-Gent-Wachtebeke). De fietsas loopt voor een stuk doorheen de te bebossen zone (2.1). Langs de fietsas worden op enkele weloverwogen plekken zitbanken geplaatst.

De verbinding is gecategoriseerd als Bovenlokaal Functionele Fietsroute (BFF) en als fietssnelweg en kadert in de uitvoering van het Raamplan Fiets van de provincie Oost-Vlaanderen (POV). De aanleg van de fietsas en de bijbehorende kruispunten wordt volledig gefinancierd door de provincie Oost-Vlaanderen.

Het fietspad moet daarom minimaal aan de onderstaande vereisten voldoen:

- breedte fietspad minimum 3 m, bij voorkeur 4 meter;
- vrijwaren van landbouwverkeer (enkel bestemmingsverkeer is toegelaten);
- asfaltverharding;
- verlichting.

Extra aandachtspunten bij de aanleg zijn het voorzien van een veilige overgang ter hoogte van de mogelijk nieuw aan te leggen parking voor vrachtwagens (ArcelorMittal) en het voorzien van een veilige oversteekplaats ter hoogte van de kruising met de Suikerkaai (5.1).

Randinrichting van de fietsas wordt gesubsidieerd door het Vlaamse Gewest.

Er wordt een gebruiksovereenkomst opgemaakt met ArcelorMittal en het gemeentebestuur van Zelzate voor het gebruik van de bedding, voor een groot stuk gelegen op eigendom van ArcelorMittal. Ook met AMT en AWV dient een overeenkomst te worden opgemaakt i.f.v. de aanleg van dit pad voor de delen van het pad die op hun (toekomstige) eigendom liggen.

De dienst mobiliteit van de Provincie Oost-Vlaanderen zal in overleg met de NMBS bekijken om ook de verbinding van de fietssnelweg ten noorden van de Suikerkaai op de oude spoorlijn OL77 te vervolledigen. Op deze manier wordt de fietsverbinding tussen het koppelingsgebied en het centrum van Zelzate verzekerd.

3.3.3 Optimaliseren verkeersveiligheid

Uitvoeringseenheid 5: Herinrichten wegen in functie van verkeersveiligheid

De huidige verbinding tussen de woonkern van Zelzate en het koppelingsgebied via de Suikerkaai wordt veiliger en aantrekkelijker ingericht, aansluitend op de recreatieve verbindingen die worden aangelegd in het parkgebied.

Langs een deel van de Suikerkaai ontbreekt een vrij liggend fietspad. Aansluitend op het bestaande gescheiden fietspad (Broeder Leopoldstraat) wordt het ontbrekende deel van het fietspad gerealiseerd, zoveel mogelijk binnen het bestaande wegprofiel door een herprofilering van de huidige rijbaan.

Tussen het fietspad en de weg worden hoogstambomen en een haag aangeplant. Dit verhoogt de beeldkwaliteit van het gebied, vormt een mooi geheel met het park (3.1a) en scheidt fietsverkeer van autoverkeer. Deze aanplant zal tevens verkeersremmend werken. Ook in de berm tussen het bestaande fietspad langs de Broeder Leopoldstraat worden in functie van verkeersveiligheid hoogstambomen in combinatie met een haag aangeplant.

Waar de functionele fietsas (oude spoorwegbedding) de Suikerkaai kruist wordt een veilige fiets- en wandeloversteek aangelegd. Hierbij wordt extra verlichting voorzien op de oversteekplaats.

Over de volledige lengte van de Broeder Leopoldstraat en de Suikerkaai worden verkeersremmende maatregelen genomen om in eerste instantie het woon-werkverkeer op een meer veilige manier te laten verlopen. Ter hoogte van het kruispunt van de Suikerkaai en de Broeder Leopoldstraat worden de verkeersremmende maatregelen gecombineerd met de aanleg van het nieuwe fietspad.

Ter hoogte van de in- en uitgang van het centrum Sint-Jan Baptist wordt een veilige oversteek naar de parkzone (enkel wandelaars) voorzien. Hier wordt extra verlichting geplaatst. Voor en achter de oversteek wordt de snelheid van het verkeer geremd door middel van de aanleg van twee wegversmallingen. Ook in de Suikerkaai worden twee wegversmallingen aangebracht. De ruimte die vrij komt bij de aanleg van de wegversmallingen wordt ingeplant met plantsoen en hoogstambomen.

Ook het knooppunt van de Broeder Leopoldstraat met de centrale recreatieve as van het parkgebied wordt aangepakt. Dit punt vormt een onderdeel van de 'onthaalpoort' tot het parkgebied en zal veel in- en uitrijdend autoverkeer genereren. Er wordt gezorgd voor een vloeiende overgang van fiets- en wandelverkeer van en naar het parkgebied. Hier worden eveneens verkeersremmende maatregelen genomen. Deze worden geïntegreerd in de inrichting van een aantrekkelijke onthaalruimte.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
5.1	Herinrichting wegen in functie van verkeersveiligheid	Gemeente Zelzate	Gemeente Zelzate	Gemeente Zelzate
5.2	Realisatie bijkomend deel vrijliggend fietspad	Gemeente Zelzate/ POV/North Sea Port/Vlaams Gewest (LI)	VLM	Gemeente Zelzate
	Technisch ontwerp fietsverbinding en onkosten	Gemeente Zelzate/North Sea Port/Vlaams Gewest (LI)		

3.3.4 Aanleggen sportinfrastructuur

Naast de inrichting van het parkgebied wordt ook sportinfrastructuur aangelegd. Hiervoor zal de gemeente Zelzate instaan. De plannen worden zo goed mogelijk op elkaar afgestemd zodat een uniforme en geïntegreerde inrichting wordt bekomen.

Uitvoeringseenheid 6: Aanleggen sportinfrastructuur

Er worden drie voetbalvelden aangelegd die publiek toegankelijk zijn. Eveneens wordt een gebouw gerealiseerd van 500 – 600 m² met een tribune. Het gebouw omvat o.a. een multifunctionele kantine, kleedkamers, indoor petanquebanen en een bergruimte.

Voor de ontsluiting van de kantine (leveranciers, hulpdiensten) wordt een dienstweg aangelegd vanaf het verlengde van de Broeder Leopoldstraat. Vanaf de parkeerplaats en de centrale recreatieve as wordt een fiets- en wandelverbinding naar het gebouw voorzien. Bij het gebouw wordt een fietsenstalling voorzien. Aanpalend aan de sportvelden worden eveneens outdoor petanquebanen aangelegd die publiek toegankelijk zijn.

Vlkbij de sportinfrastructuur worden een 80-tal parkeerplaatsen (bundeling parkeervoorzieningen in het gebied) voorzien (3.1a).

Bij de aanleg van de nutsvoorzieningen voor het gebouw wordt bekeken om ook een aansluiting te realiseren richting volkstuinten en de lokalen van de scouts.

Deze maatregelen worden gerealiseerd en gefinancierd door de gemeente Zelzate.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
6.1	Aanleggen sportinfrastructuur	Gemeente Zelzate	Gemeente Zelzate	Gemeente Zelzate
6.2	Grondverwerving	Gemeente Zelzate	Gemeente Zelzate	

Tabel 4: kostenraming

Uitvoeringseenheid/ uitvoerende partner		Maatregel	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal (€) excl BTW	Algemene kosten (10%)	21%BTW	Algemeen totaal (€)	Financierende partners	Beheer
Uitvoeringseenheid 1: Versterken groenbuffer E34											
VLM	1.1	Versterken groenbuffer E34	m ²	27000	1	27.000	2.700	6.237	35.937	AWV	AWV
Uitvoeringseenheid 2: Bebossing akker Rosteyne											
VLM	2.1	Bebossing akker industriepark Rostyne	m ²	20000	0,5	10.000	1.000	2.310	13.310	AMT	AMT
VLM	2.2	Grondverwerving i.f.v. bebossing	m ²	27000	Perceelsafhan- kelijk	110.000			110.000	AMT	
Uitvoeringseenheid 3: Inrichten park- en groenzone											
VLM	3.1a	Inrichting park- en groenzone	m ²	80000	11,96	956.585	95.659	220.971	1.273.215	Zelzate/VG (LI)/NSP	Zelzate
particulier	3.1b	Vrijwillige aanplant buffergroen				3.000	300	693	3.993	Particulier/ VG (LI)	particulier
SJB	3.1c	Inrichten aaidierweide	m ²			40.225	4.023	9.292	53.539	SJB/VG(LI)	SJB
VLM	3.1d	Ontwerpen en realiseren kunstproject		1	10.000	10.000	1.000	2.310	13.310	SJB/AM/Zel- zate/NSP/VG(LI)	Zelzate
SJB	3.1e	Omvormen bestaande bosbestanden	m ²	47000		27.500	2.750	6.353	36.603	SJB	SJB
VLM	3.2	Grondverwerving i.f.v. aanleg park- en groen- zone	m ²	80000	Perceelsafhan- kelijk	500.000			500.000	AMT/ VG(LI)	
Uitvoeringseenheid 4: Inrichten bovenlokale fietsverbinding											
POV	4.1	Inrichten bovenlokale fietsverbinding	lm	1600	181,5	290.000		60.900	350.900	POV	Zelzate
		Technisch ontwerp en onkosten bovenlokale fietsverbinding					29.000	6.090	35.090	Zelzate/NSP/VG(LI)	
VLM	4.2	Grondverwerving i.f.v. aanleg fietspad	m ²	7000	Perceelsafhan- kelijk	35.000			35.000	Zelzate/VG(LI)	Zelzate
Uitvoeringseenheid 5: Herinrichten wegen in functie van verkeers- veiligheid											
Zelzate	5.1	Herinrichting i.f.v. verkeersveiligheid	lm	750		110.000	11.000	25.410	146.410	Zelzate	Zelzate
VLM	5.2	Realisatie bijkomend deel vrijliggend fietspad	lm	500		90.000		18.900	108.900	Zelzate/POV/NSP/VG(LI)	Zelzate
		Technisch ontwerp fietsverbinding en onkos- ten					9.000	1.890	10.890	Zelzate/NSP/VG(LI)	

Uitvoeringseenheid 6: Aanleggen sportinfrastructuur											
Zelzate	6.1	Aanleggen sportinfrastructuur								Zelzate	Zelzate
Zelzate	6.2	Grondverwerving i.f.v. aanleg sportinfrastructuur	m ²	32000						Zelzate	
Totaal						2.206.310	156.131	360.663	2.727.097		

lm = lopende meter

VG (LI) = Vlaams Gewest via subsidies LI

AM = ArcelorMittal

NSP = North Sea Port

AMT = Afdeling Maritieme Toegang

AWV = Afdeling Wegen en Verkeer

POV= Provincie Oost-Vlaanderen

SJB=PC Sint-Jan Baptist; deze instelling behoort tot de vzw Provinciaal der Broeders van Liefde.

////////////////////////////////////

4 INSTRUMENTENAFWEGING

4.1 RESULTAAT IN FUNCTIE VAN TIJDIGHEID, KWALITEITSVOLLE EN DUURZAME REALISATIE

In dit hoofdstuk wordt 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

Het gemeentebestuur vraagt zo snel mogelijk te beschikken over gronden in functie van de aanleg van de parkzone rondom de sportinfrastructuur. Ook voor de aanleg van de fietsverbinding (BFF) is een snelle verwerving noodzakelijk of kan worden gewerkt via een overeenkomst met AWV.

Ook in het RUP wordt de gelijktijdigheid van industriële ontwikkeling en realisatie van de koppelingsgebieden voorop gesteld. Vanuit dit standpunt is het wenselijk de voorgestelde inrichting zo snel mogelijk te realiseren onder meer in functie van verkeersveiligheid voor alle weggebruikers van en naar de industriegebieden.

Inrichting

Zo snel mogelijke realisatie van de voorgestelde maatregelen.

Beheer

Verzekeren van continuïteit tussen inrichting en beheer.

Kwaliteit

Grondmobiliteit en verwerving

Er wordt gestreefd naar een minnelijke verwerving waar mogelijk. Wanneer deze onderhandelingen geen mogelijkheid tot aankoop bieden, zal pas het instrument onteigening worden ingezet.

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.

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. Vermits de gemeente Zelzate op korte termijn een oplossing moet vinden voor de voetbalclub en zij op korte termijn deze wenst te realiseren in de parkzone, is het wenselijk de parkinrichting, de bijbehorende fietsinfrastructuur en het herinrichten van toegangswegen in functie van verkeersveiligheid snel te realiseren. Het opmaken van een onteigeningsplan in functie van de verwerving is dan ook wenselijk.

Recht van voorkoop

Het instellen van recht van voorkoop biedt geen meerwaarde. Hier moet een vrijwillige verkoop worden afgewacht. Het lijkt zinvoller de eigenaars actief te benaderen en te vragen of zij hun gronden minnelijk wensen te verkopen. Dit is mogelijk omdat het projectgebied een beperkte omvang heeft.

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. Per betrokken perceel is hier met de betreffende overheid nagegaan of verwerving of het afsluiten van een gebruiksovereenkomst de meest gewenste optie was.

Voor gronden buiten de bestemming parkgebied, in private eigendom, die echter een meerwaarde hebben inzake de recreatieve ontsluiting van het gebied zijn de betrokken eigenaars van deze gronden (in casu PC Sint-Jan Baptist en ArcelorMittal) bereid om via een gebruiksovereenkomst deze gronden ter beschikking te stellen. Ook voor de inrichting van het speelbos binnen het parkgebied zijn beide eigenaars bereid om hun eigendom via een gebruiksovereenkomst ter beschikking te stellen. Ditzelfde geldt voor de realisatie van de fietsverbinding op de oude spoorwegbedding die deels in eigendom is bij Arcelor en deels gelegen is op openbaar domein, toebehorend aan het Agentschap Wegen en Verkeer.

Inrichting

Maatregelen:

- 1.1 Versterken groenbuffer
- 2.2 Grondverwerving ifv bebossing
- 3.1a Inrichting park- en groenzone
- 3.1b Vrijwillige aanplant buffergroen
- 3.1c Inrichten aaidierweide
- 3.1d Ontwerpen en realiseren kunstproject
- 3.1e Omvormen bestaande bosbestanden
- 4.1 Inrichten bovenlokale fietsverbinding
- 5.1 Herininrichten i.f.v. verkeersveiligheid

Volgende combinatie van instrumenten kunnen worden ingezet om het beoogde resultaat te bekomen:

- verwerving via aankoop in der minne, gevolgd door werken;
- verwerving via onteigening, gevolgd door werken.

Set	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
Aankoop in der minne Werken	Er is geen garantie dat de gronden tijdig ter beschikking zijn, weliswaar hier minder relevant gezien de lopende onderhandelingen met eigenaar en gebruiker	Niet onderscheidend	Aangezien de eigendom publiek wordt, kan garantie geboden worden voor een duurzame inrichting en beheer	Aankoop in der minne kan alleen mits akkoord van alle betrokken partijen
Verwerving via onteigening Werken	De gronden zijn tijdig ter beschikking en de werken kunnen tijdig worden uitgevoerd.	Niet onderscheidend	Aangezien de eigendom publiek wordt, kan garantie geboden worden voor een duurzame inrichting en beheer	Onteigening heeft geen draagvlak bij eigenaars die niet achter de doelstellingen van het project staan.

Vermits het tijdig realiseren van het project een determinerend criterium is, kan worden geconcludeerd dat het verwerven via onteigening gevolgd door het uitvoeren van werken de preferentiële instrumentenmix is. Na goedkeuring van het landinrichtingsplan zal eerst minnelijk worden onderhandeld met de betrokken eigenaars. Bij minnelijke verwerving vervalt de noodzaak tot inzetten van het instrument onteigening. De realisatie gebeurt met het instrument 'inrichtingswerken' uit de instrumentenkoffer van landinrichting.

4.3.3 Inrichten park- en groenzone

De gewenste inrichting is, op enkele percelen na, niet mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie.

De inrichting impliceert dat de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is.

Volgende combinatie van instrumenten kunnen ingezet worden om het beoogde resultaat te bekomen:

- verwerving via aankoop in der minne, gevolgd door werken;
- verwerving via onteigening, gevolgd door werken.

Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door de gemeente Zelzate. Voordat de werken starten, zal er een overeenkomst worden opgemaakt tussen ArcelorMittal en de gemeente Zelzate waarin wordt aangegeven dat de percelen waarop het speelbos wordt gerealiseerd, en de boszone waarin een wandelparcours wordt voorzien, ter beschikking worden gesteld aan de gemeente Zelzate en dat Zelzate het beheer van deze zone op zich dient te nemen.

Kaart 9 geeft een overzicht van de te verwerven percelen.

Op het domein toebehorende aan PC Sint-Jan Baptist:

- *Maatregel 3.1a Inrichting park en groenzone (deel)*

De uitvoering van de werken start ten vroegste in 2021.

Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door de gemeente Zelzate. Voordat de werken starten, zal een overeenkomst worden opgemaakt tussen PC Sint-Jan Baptist en de gemeente Zelzate waarin wordt aangegeven dat de percelen waarop het speelbos wordt gerealiseerd, ter beschikking worden gesteld aan de gemeente Zelzate en dat Zelzate het beheer van deze zone op zich dient te nemen.

Kaart 9 geeft een overzicht van de te verwerven percelen.

2. Het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, 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 Arcelor-Mittal, AWV en gemeente Zelzate:

- *Maatregel 4.1 Inrichten bovenlokale fietsverbinding*

De uitvoering wordt ten vroegste voorzien vanaf 2021.

Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van deze werken gebeurt door de gemeente Zelzate. Deze maatregel wordt uitgevoerd door het provinciebestuur Oost-Vlaanderen. Het provinciebestuur wenst dit deel van de werken samen aan te besteden met VLM. Hiervoor zal een overeenkomst worden opgemaakt.

3. De gemeente Zelzate, 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 de gemeente Zelzate:

- *Maatregel 5.1 Herinrichting i.f.v. verkeersveiligheid*
- *Maatregel 6.1 Aanleggen sportinfrastructuur*
- *Maatregel 6.2 Grondverwerving i.f.v. aanleg sportinfrastructuur*

Waarbij de gemeente Zelzate zelf instaat voor het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken.

4. PC Sint-Jan Baptist, 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 PC Sint-Jan Baptist:

- *Maatregel 3.1c Inrichten aaidierweide*
- *Maatregel 3.1e Omvormen bestaande bosbestanden*

De uitvoering van deze werken zal parallel gebeuren met de parkinrichting. Deze uitvoering wordt voorzien vanaf 2021.

Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door PC Sint-Jan Baptist. De Broeders van Liefde kunnen via een overeenkomst met de Vlaamse Landmaatschappij opteren om de werken te laten uitvoeren in het geheel van de parkinrichting om redenen van efficiëntie.

5. Particulier, 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 een particulier

- *Maatregel 3.1b Vrijwillige aanplant buffergroen*

De uitvoering van deze werken zal gebeuren tussen de goedkeuring van het eindvoorstel van dit landinrichtingsplan en het einde van werken van de parkinrichting.

6 FINANCIERINGSPLAN

6.1 VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

- *Op gronden die door de gemeente Zelzate zullen worden beheerd*
- *Maatregel 3.1a Inrichting park- en groenzone*
- *Maatregel 3.1d ontwerpen en realiseren kunstproject*
- *Maatregel 3.2 Grondverwerving park- en groenzone*
- *Maatregel 4.2 Grondverwerving i.f.v. aanleg fietspad*
- *Maatregel 5.2 Realisatie bijkomend deel vrijliggend fietspad*

Raming van de kosten	€	1.056.585
Algemene kosten 10%	€	105.659
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	244.071
Grondverwerving	€	535.000
Totaal	€	1.941.315

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 gemeente Zelzate, het North Sea Port, ArcelorMittal, PC Sint-Jan Baptist (40% van de maatregelen 3.1a & 3.1d 30% maatregel 5.2 en 40% van de algemene kosten, 50% maatregelen 3.2 en 4.2)

€ **819.136**

Aandeel van de gemeente Zelzate (50% van de maatregelen 3.1a 4.2. en kosten van maatregel 5.2, 20% van de maatregel 5.2, 30% van de maatregel 3.1d)

€ **685.325**

Aandeel van de afdeling Maritieme Toegang (50% van de maatregel 3.2)

€ **250.000**

Raming van de kosten (enkel maatregel 5.1)	€	110.000
Algemene kosten 10%	€	11.000
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	25.410
Totaal	€	146.410

Aandeel van de gemeente Zelzate (100% van de maatregelen 5.1, 6.1 (raming pm), 6.2(raming pm))	€	146.410
--	---	----------------

6.4 PC SINT JAN-BAPTIST

- **Op gronden die door PC Sint-Jan Baptist zullen worden beheerd**
- *Maatregel 3.1c Inrichten aaidierweide*
- *Maatregel 3.1e Omvormen bestaande bosbestanden*

Raming van de kosten	€	67.725
Algemene kosten 10%	€	6.773
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	15.644
Totaal	€	90.142

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 PC Sint-Jan Baptist (40% van de maatregel 3.1c)	€	21.416
--	---	---------------

Aandeel van PC Sint-Jan Baptist (60% van de maatregel 3.1c, 100% van de maatregel 3.1e)	€	68.726
---	---	---------------

7 BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE EFFECTEN

7.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een eerste inschatting gemaakt van de effecten van dit landinrichtingsplan op de verschillende voor dit project relevante disciplines. Dit is gedaan op het niveau van de verschillende uitvoeringseenheden zoals omschreven in § 3.3. De uitvoeringseenheden ‘versterken groenbuffer E34’, ‘bebossing akker industriepark Rosteyne’ en ‘inrichten park- en groenzone’ zijn in het kader van deze effectbeoordeling gegroepeerd tot ‘versterken bos- en groenstructuur’. Dit gezien de gelijkaardige effecten van deze drie uitvoeringseenheden.

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

Tabel 8: ingreep-effectschema

Uitvoeringseenheden	Versterken bos- en groenstructuur	Uitbouwen bovenlokaal recreatief netwerk	Optimaliseren verkeersveiligheid	Aanleggen sportinfrastructuur
Disciplines				
Bodem	Structuurwijziging			Structuurwijziging
Water	Wijziging kwantiteit hemelwaterprocessen Wijziging kwaliteit grond- en oppervlaktewater	Wijziging kwantiteit hemelwaterprocessen		Wijziging kwantiteit hemelwaterprocessen
Fauna en flora	Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit Rustverstoring	Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit Rustverstoring		Ecotoop-, biotoopwijziging en biodiversiteit Rustverstoring
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Wijziging gebruiks- en belevingswaarde Fysieke aantasting bodemarchief	Wijziging gebruiks- en belevingswaarde		Wijziging gebruiks- en belevingswaarde Fysieke aantasting bodemarchief
Landbouw	Wijzigingen in het landbouwareaal Opbrengstverliezen door randeffecten			Wijzigingen in het landbouwareaal
Mobiliteit	Wijzigen connectiviteit	Wijzigen verkeersveiligheid Wijzigen connectiviteit	Wijzigen verkeersveiligheid Wijzigen connectiviteit	
Mens en maatschappij	Wijziging recreatieve voorzieningen Wijziging sociale samenhang en identiteit	Wijziging recreatieve voorzieningen		Wijziging recreatieve voorzieningen Wijziging sociale samenhang en identiteit

7.7 DISCIPLINE "MOBILITEIT"

relevante effectgroepen	van toepassing op	beoordeling
Wijziging verkeersveiligheid	<ul style="list-style-type: none"> ▪ inrichten bovenlokale fietsverbinding ▪ herinrichten wegen in functie van verkeersveiligheid 	Het project heeft een positief effect op het verbeteren van de verkeersveiligheid. Er wordt een veilige fiets- en wandelverbinding vanuit Zelzate voorzien en de Suikerkaai wordt heringericht in functie van de verkeersveiligheid.
Wijziging connectiviteit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ versterken bos- en groenstructuur ▪ inrichten bovenlokale fietsverbinding ▪ herinrichten wegen in functie van verkeersveiligheid 	Het project heeft een positief effect op het verbeteren van de connectiviteit. Het project voorziet in de realisatie van een ontbrekend stuk BFF/fietsnelweg. Daarnaast wordt het gebied zelf beter ontsloten en beter en veiliger bereikbaar gemaakt voor fietsers en voetgangers vanuit Zelzate en omliggende kernen.

7.8 DISCIPLINE "MENS EN MAATSCHAPPIJ"

relevante effectgroepen	van toepassing op	beoordeling
Wijziging recreatieve voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ versterken bos- en groenstructuur ▪ inrichten bovenlokale fietsverbinding ▪ aanleggen sportinfrastructuur 	De aanleg van de park- en sportzone leidt tot ongeveer 45 ha (grotendeels) publiek toegankelijk groen (13 ha parkgebied en ongeveer 32 ha overige bestemming met recreatief medegebruik) in de directe nabijheid van de kern van Zelzate. Er is een significant positief effect op de directe leefomgeving van de bewoners aan de Suikerkaai, het personeel en bewoners van de instelling PC Sint-Jan Baptist, en de aanwezige scouting in het gebied (uitbreiding scoutsterrein en speelmogelijkheden in het gebied).
Wijziging sociale samenhang en identiteit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ versterken bos- en groenstructuur ▪ aanleggen sportinfrastructuur 	De aanleg van de park- en sportzone en mogelijkheden hierbij voor ontmoeting kan bijdragen aan het verhogen van de sociale samenhang tussen de verschillende bewoners en gebruikers in het gebied.

7.9 CONCLUSIES

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

8 LITERATUUR

Atlas der buurtwegen (GIS-OOST)

Centrale Archeologische Inventaris (CAI): <http://cai.erfgoed.net/>

Digitale versie van de Bodemkaart van Vlaanderen, IWT, uitgave 2001 (OC GIS-Vlaanderen).

Digitale versie van de Ferrariskaart

Zelzate. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Gent (2003). Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan.

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.).

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.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2005). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, Afbakening zeehavengebied Gent, Inrichting R4-oost en R4-west.

OVAM (2006). Leidraad en algemene code van goede praktijk bagger- en ruimingsspecie. 64-p.

Project Gentse kanaalzone (2007). Strategisch plan voor de Gentse kanaalzone.

Provincie Oost-Vlaanderen (2003). Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen. Definitief vastgesteld door de provincieraad op 10 december 2003. 495 p.

RUP afbakening zeehavengebied Gent-fase 2 (2012)

//

9 Kaarten/CD-rom's

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).

Landschapsatlas, uitgave 2001. OC GIS Vlaanderen.

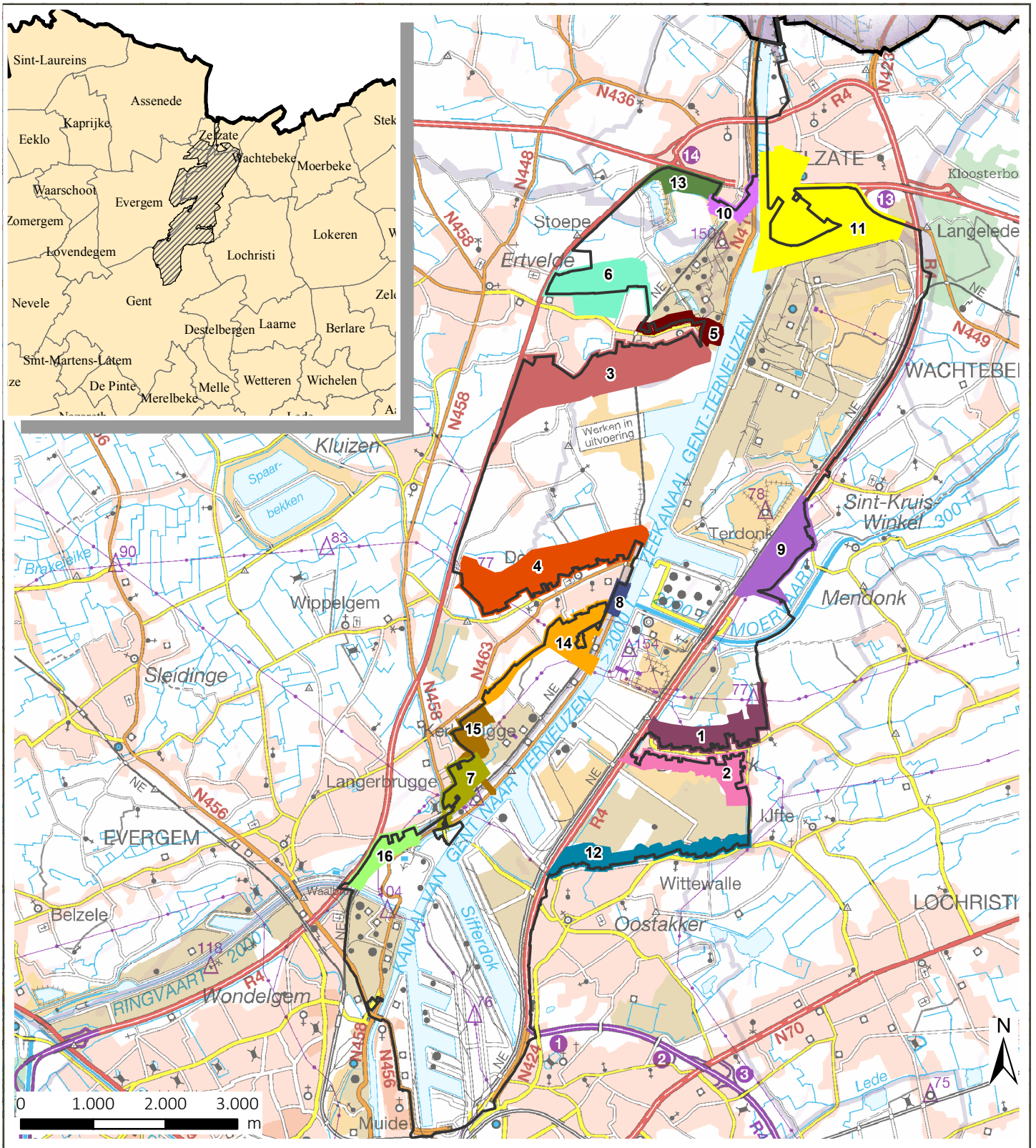
Mestbankaangifte 2011 over bedrijfssituatie 2010 (Mestbank)

Rasterversie Topografische kaart NGI schaal 1/10000, uitgave 1978–1993 (OC GIS-Vlaanderen).

Registratie 2011 van de gebruikspcelen (Mestbank).

Topografische kaart van Vlaanderen en Brussel, NGI, aangemaakt tussen 1986 en 1990 (OC GIS-Vlaanderen).

Topografische kaart van Vlaanderen en Brussel, NGI, aangemaakt tussen 1991 en 2001 (OC GIS-Vlaanderen).



**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**

Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 1: Situering
Gentse Kanaalzone

Legende

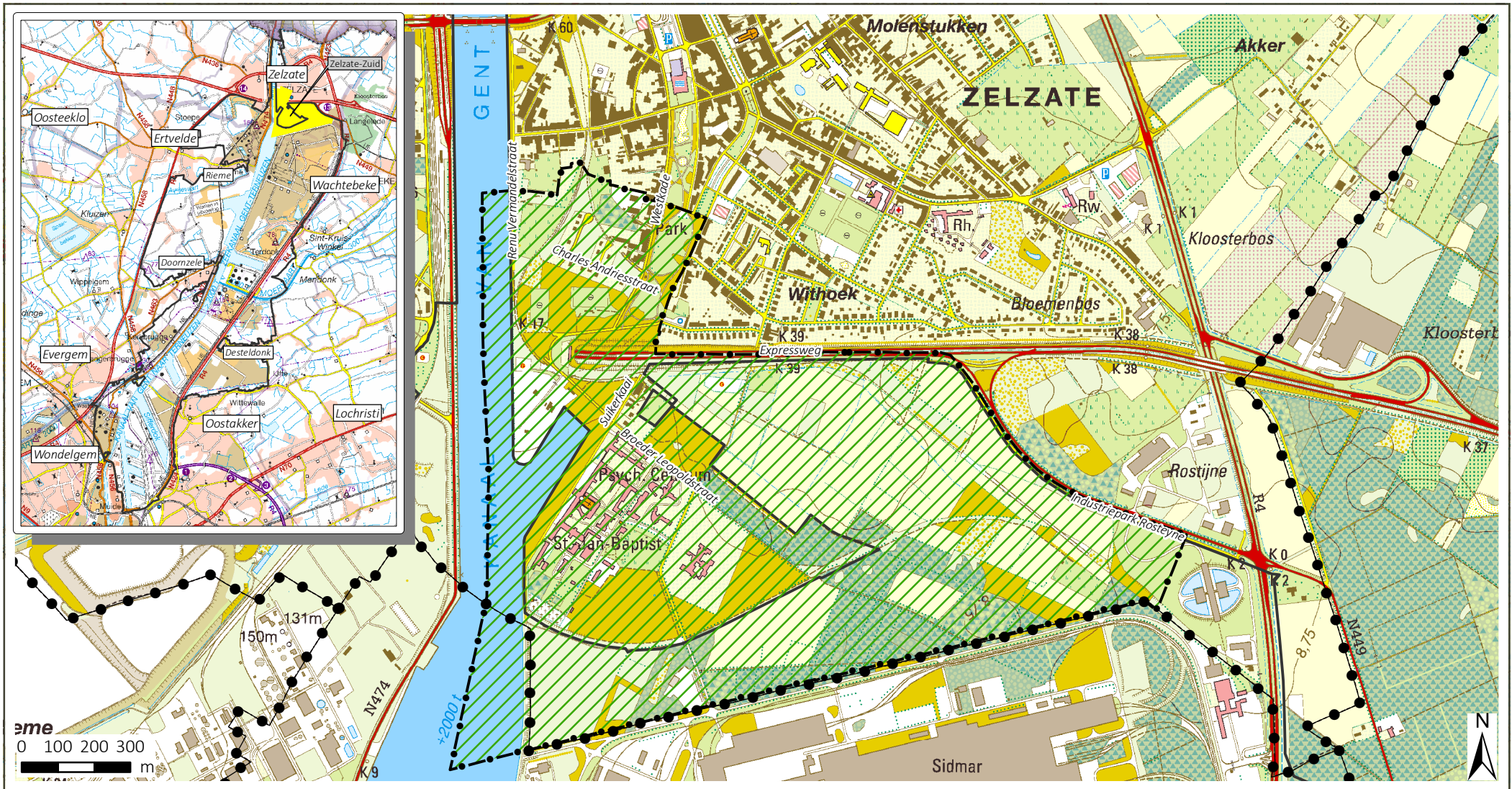
▭ Afbakening Zeehavengebied Gent

Koppingsgebieden fase 1 en fase 2

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1 Desteldonk-Noord | 9 Sint-Kruis-Winkel |
| 2 Desteldonk-Zuid | 10 Klein-Rusland-Oost |
| 3 Rieme-Zuid | 11 Zelzate-Zuid |
| 4 Doornzele-Noord | 12 Oostakker-Noord |
| 5 Rieme-Oost | 13 Klein-Rusland-West |
| 6 Rieme-Noord | 14 Doornzele-Zuid |
| 7 Langerbrugge-Zuid | 15 Kerkbrugge-Oost |
| 8 Doornzele-Kanaalzijde | 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 : 23/04/2018



**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 2: Situering koppingsgebied
Zelzate-Zuid

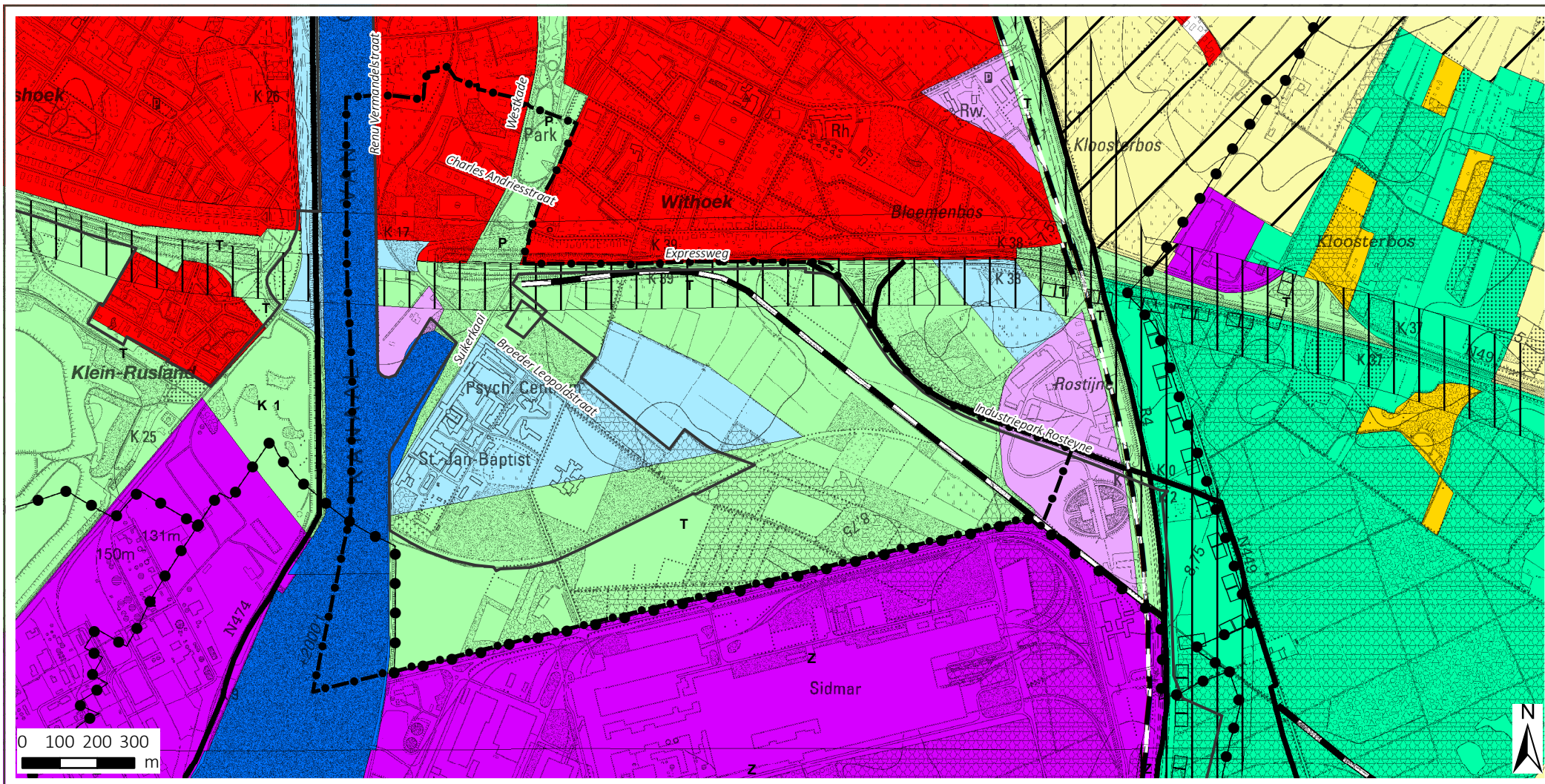
Legende

-  Koppingsgebied Zelzate-Zuid
-  Afbakening Zeehavengebied Gent
-  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 : 23/04/2018





LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE
 Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Eindvoorstel landinrichtingsplan
 Kaart 3: Gewestplan

Legende

- Gemeentegrens
- Koppingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent

Gewestplan

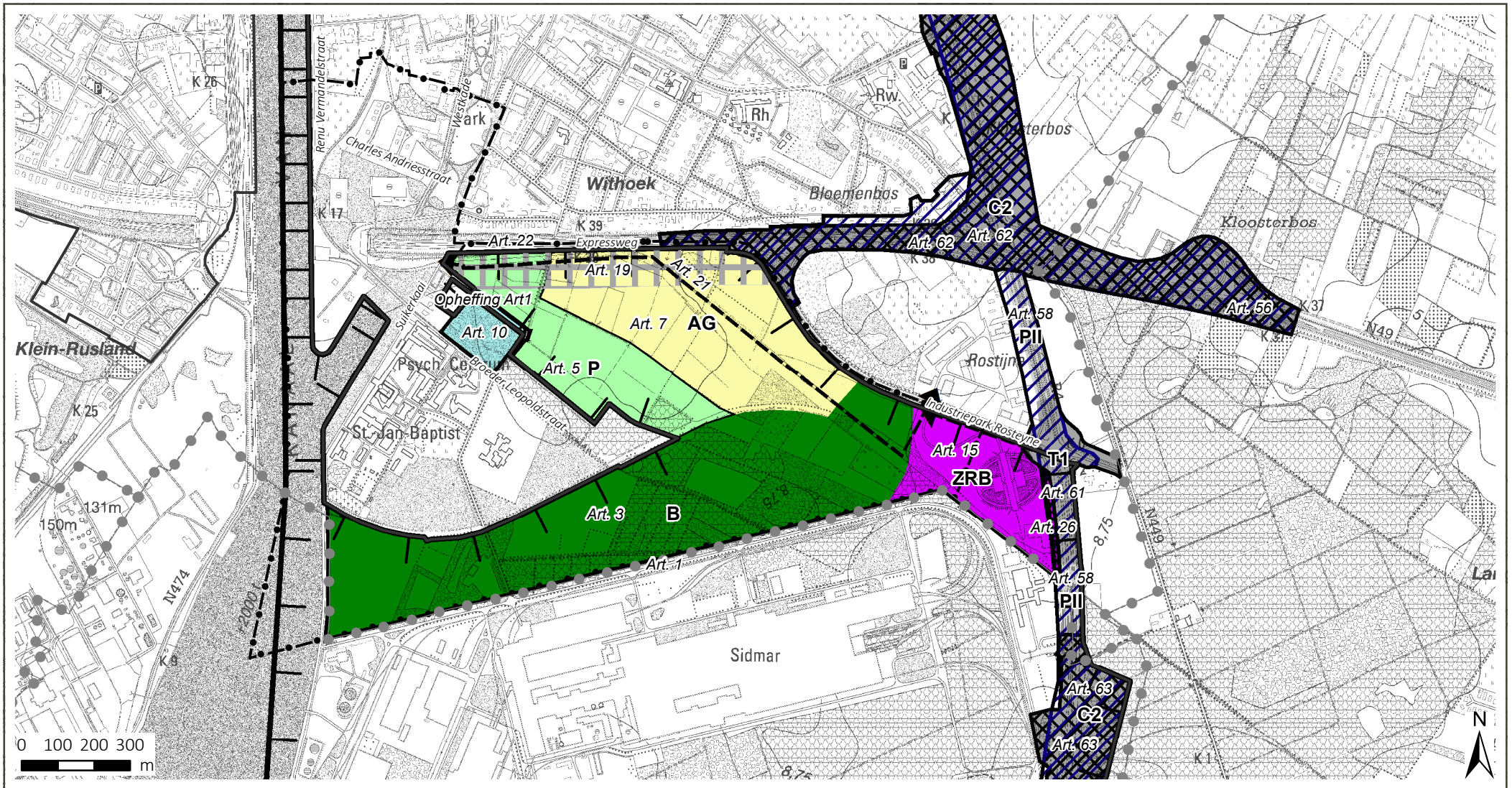
- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
- 150e - spoorwegen: bestaande lijnen
- 150f - spoorwegen: aan te leggen lijnen
- 150j - transportleidingen: aan te leggen leidingstraten
- 1311 - stortgebieden (niet-giftige stoffen)
- 1501 - aan te leggen autosnelwegen
- 1506 - reservatiegebieden

- 0100 - woongebieden
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0200 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0400 - recreatiegebieden
- 0402 - gebieden voor verblijfsrecreatie
- 0500 - parkgebieden
- 0600 - bufferzones
- 0610 - koppingsgebied K1 / type 1
- 0800 - bosgebieden
- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
- 1000 - industriegebieden
- 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 :23/04/2018





**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

Legende

- Art.21 Verbinding voor langzaam verkeer
- Art.21 Verbinding voor langzaam verkeer
- Art.22 Geluidsbuif

- Art. 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent
- Art. 56: Op te heffen reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied
- Art.63 Inrichting
- Art.26 Bouwvrije zone
- Art.19 Reservatiegebied voor lijninfrastructuur

- Art.5 Parkgebied-koppelinggebied
- Art. 3 en Art.69 Zone voor bos/Bosgebied-koppelinggebied
- Art.7 Agrarisch gebied-koppelinggebied
- Art.15 Zone voor zeehavenondersteunende regionale bedrijvigheid

- Art.10 Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
- PII Art.58 Zone voor primaire weg II
- T1 Art.61 Zone voor knooppunt type 3 (rotonde) op primaire weg II
- C2 Art.62 Zone voor verkeerswisselaar tussen hoofdweg en primaire weg II

- Koppelingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

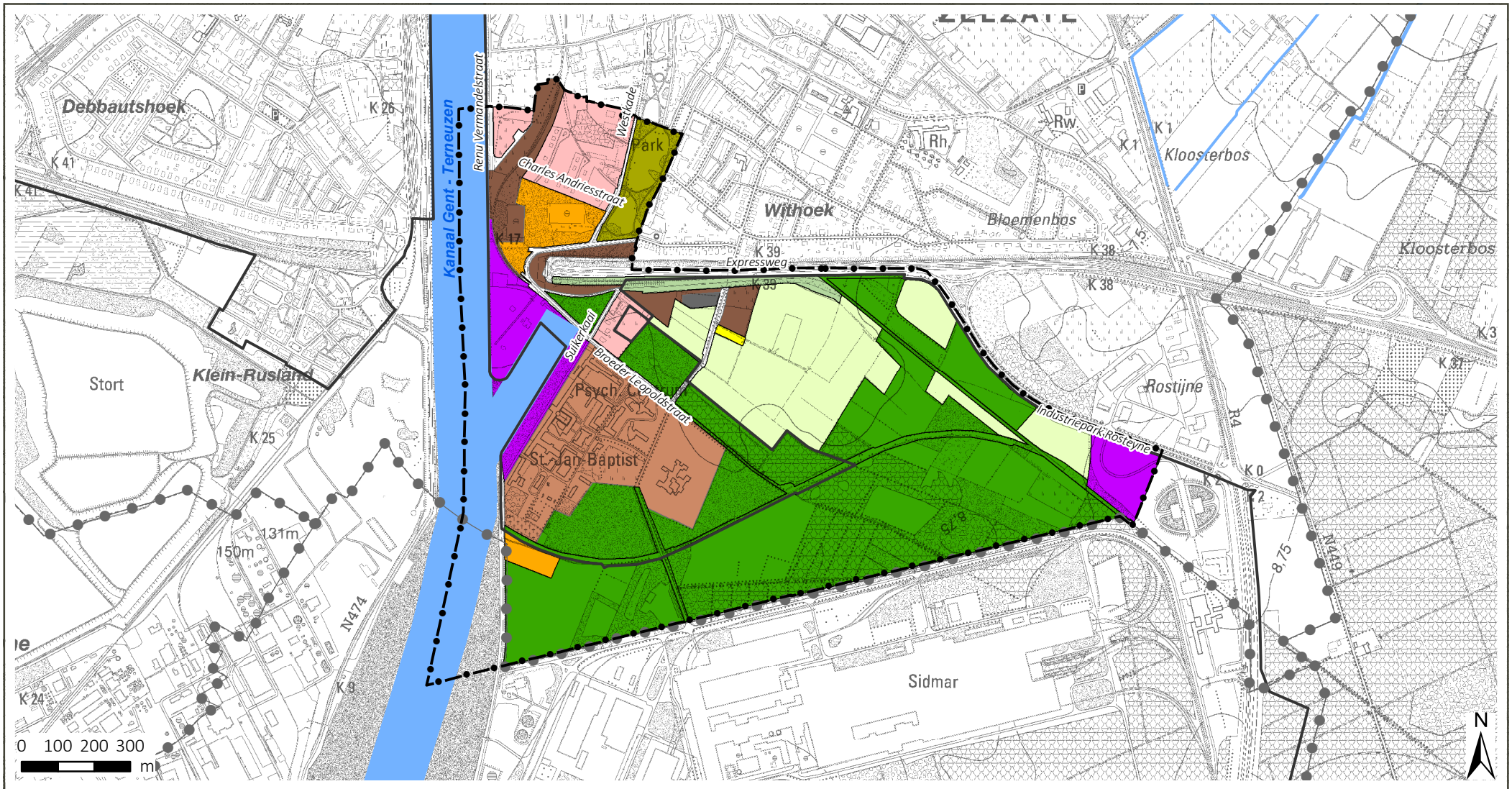
bron:
 - Digitale versie van topografische kaart 1/10.000, raster, zwartwit, NGI, opname 1991-2008 (AGIV)
 - Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), toestand 16/03/2017 (Dep. RWO, Ruimte Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op :23/04/2018

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 4: RUP



**Vlaamse
overheid**



**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 5: Grondgebruik

Legende

- Koppelingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

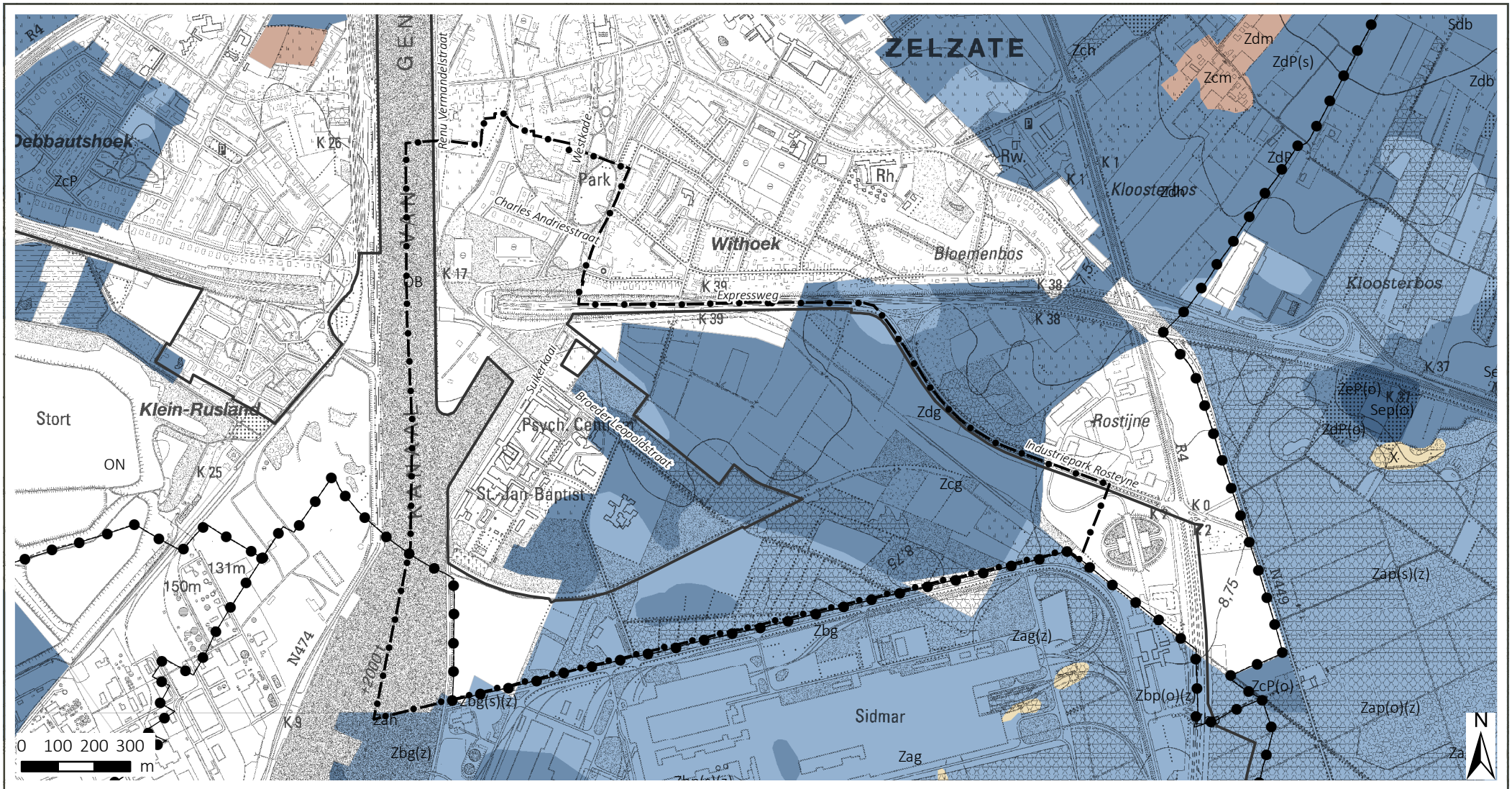
- akkerland
- bebouwing met tuinen
- bos
- gasontspanningspost
- opgaand groen/houtsingel
- park

- psychiatrische instelling Sint-Jan-Baptist
- ruigte/vaag terrein
- scoutsterrein
- sport-/recreatiezone/bos
- terrein met industriële functie

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

aangemaakt op : 23/04/2018





**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 6: Bodemkaart

Legende

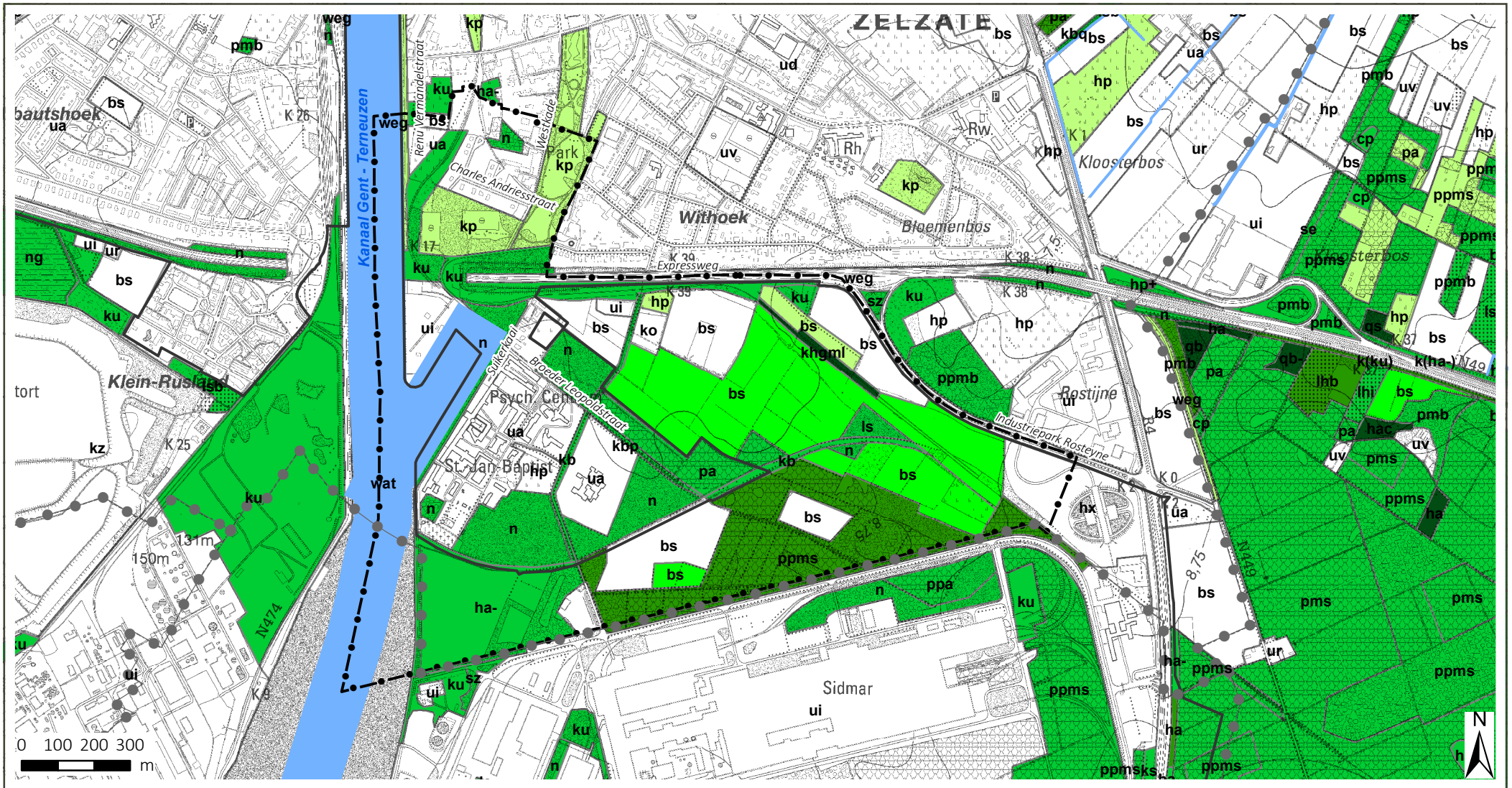
- Gemeentegrens
- ▭ Koppelingsgebied Zelzate-Zuid
- ▭ Afbakening Zeehavengebied Gent

Bodemkaart

- ▭ Antropogeen
- ▭ Nat zand
- ▭ Vochtig zand
- ▭ Droog zand
- ▭ Vochtig zand antr
- ▭ Landduin

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

aangemaakt op : 23/04/2018



**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 7: Biologische waarderingskaart

Legende

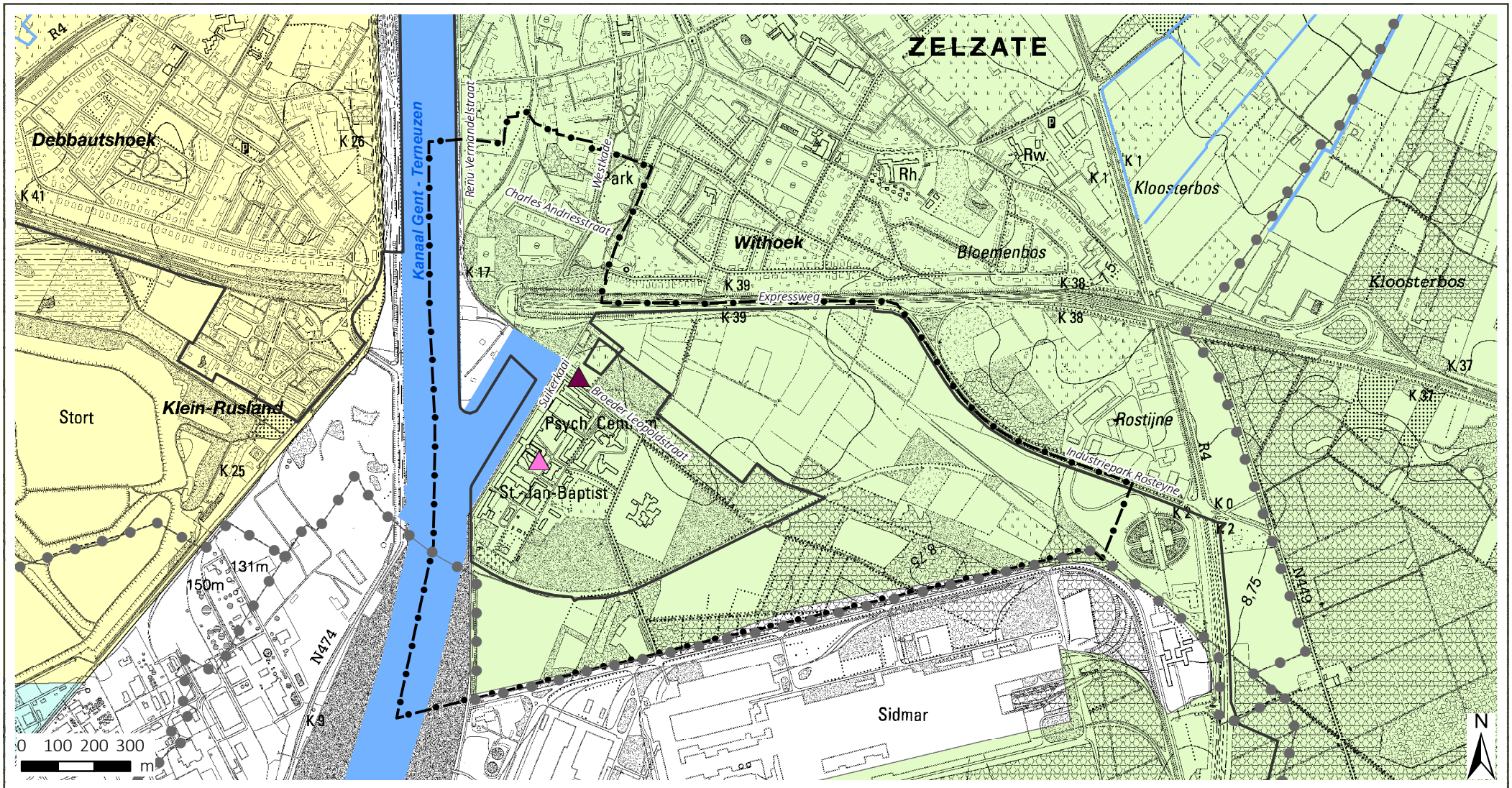
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

- Koppingsgebied Zelzate-Zuid
- 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 : 23/04/2018







**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppingsgebied Zelzate-Zuid






Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 8: Landschap en cultuurhistorie




Legende

Bouwkundig relict

-  Psychiatrisch Centrum Sint-Jan-Baptist
-  Villa De Ekster

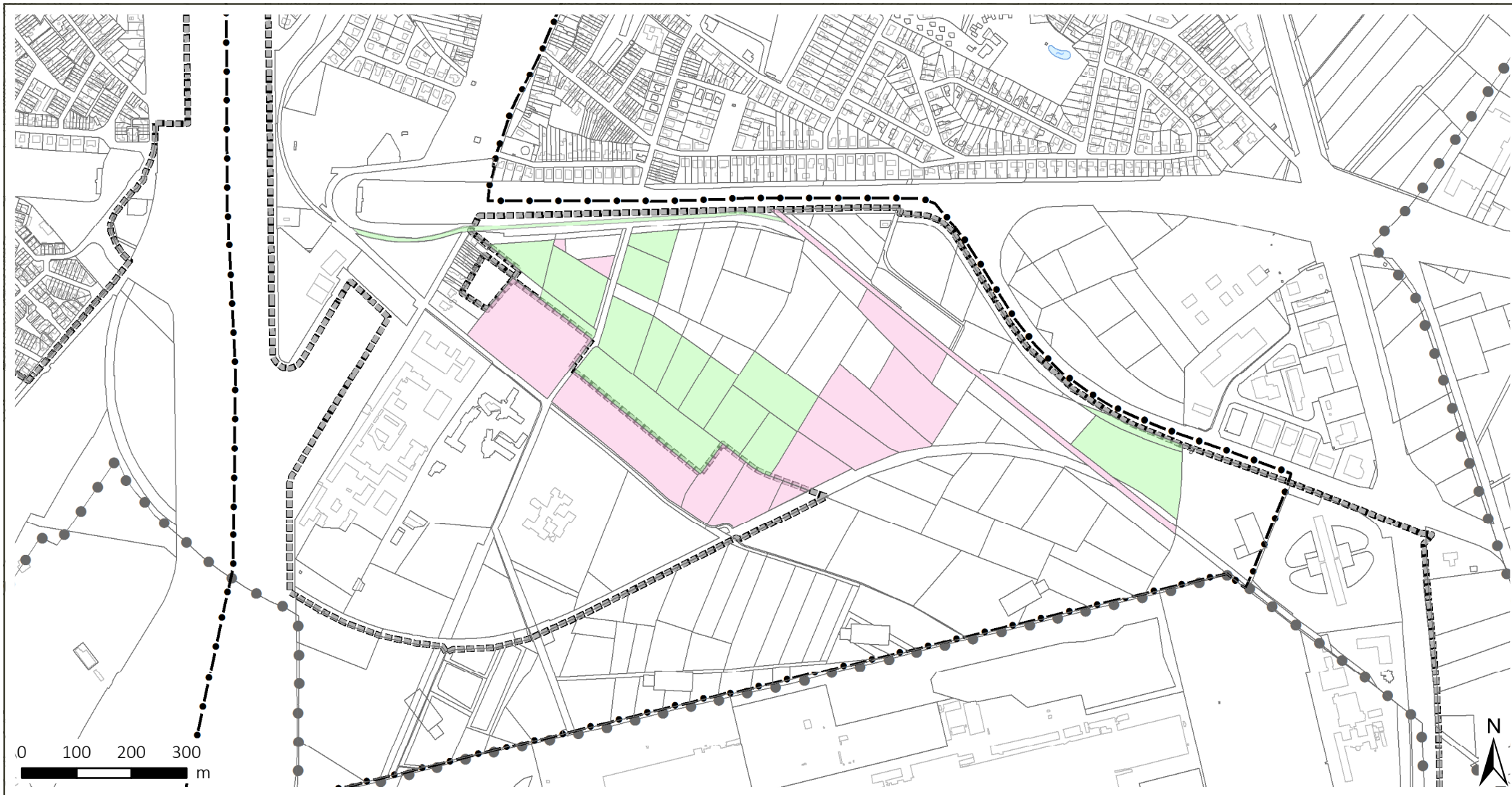
Traditionele landschappen

-  Grote dekzandrug van Maldegem-
-  Stekene ten oosten van het kanaal Gent-Terneuzen
-  Grote dekzandrug van Maldegem-
-  Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen
-  Meetjesland ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen

-  Gemeentegrens
-  Koppingsgebiedr Zelzate-Zuid
-  Afbakening Zeehavengebied Gent

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).

angemaakt op : 23/04/2018





**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

Legende

 Te verwerven gronden

 Via gebruiksovereenkomst

 Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

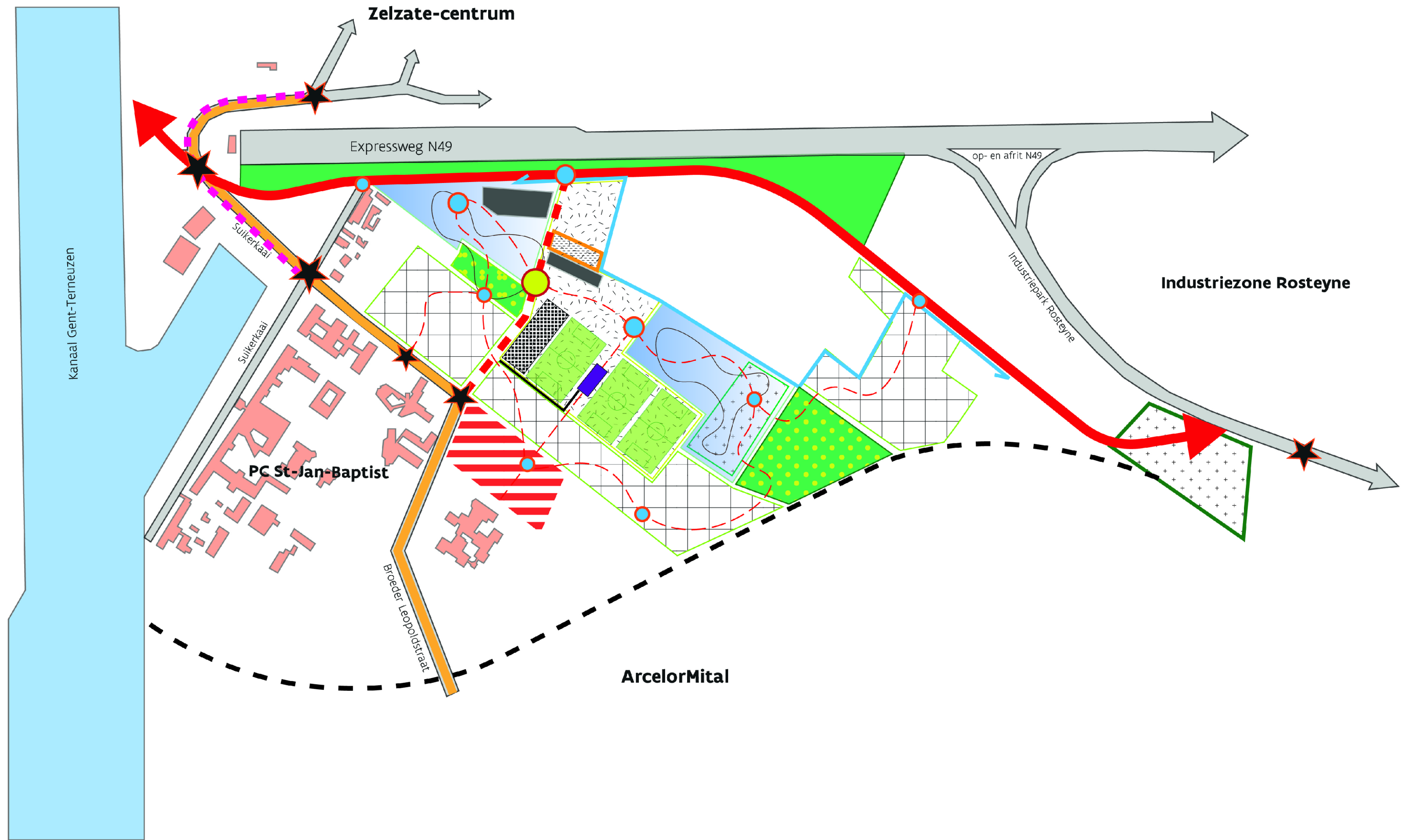
 Gemeentegrens

 Afbakening Zeehavengebied Gent

bron:
- Digitale kadastrale percelenplannen (CadMap),
toestand 01/01/2017, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie
(Informatie Vlaanderen, 2017)

aangemaakt op : 23/04/2018

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Kaart 9: Grondverwerving



**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Eindvoorstel landinrichtingsplan
Plan 1: Inrichtingsconcept

Legende

 Inrichten speelbos	 Versterken groenbuffer	 Inrichten verkeersknooppunt	 Inrichten park- en groenzone
 Bebossen akker industriepark Rosteyne	 Inrichten aaidierenweide	 Inrichten centrale recreatieve as met onthaalzone	 Inrichten park- en speelzone
 Aanleggen sportinfrastructuur	 Inrichten rustpunten-ontmoetingsplekken	 Inrichten in functie van verkeersveiligheid	 Herlokaliseren mountainbike-route
 Inrichten volkstuinten	 Aanleggen parking en dienstweg	 Inrichten bovenlokale fietsverbinding	 Omvormen bos
 Uitbreiden scoutsterrein	 Aanleggen fietspad Suikerkaai	 Inrichten recreatieve wandelverbinding	

aangemaakt op : 23/04/2018



