

Landinrichting Doornzele-Kanaalzijde

Gentse Kanaalzone

Koppelingsgebieden - fase 1

Doornzele-Kanaalzijde

Eindvoorstel inrichtingsplan

november 2012

VLM



lne.

Departement
Leefmilieu,
Natuur en
Energie



Landinrichting Doornzele-Kanaalzijde

Colofon

Uitvoerder:

Vlaamse Landmaatschappij

Ganzendries 149

9000 Gent

Tel. 09 244 85 00

Fax 09 244 85 99

www.vlm.be

Onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden - fase 1

Eindredactie:

Stefan De Brabander

Coverfoto:

VLM fotoarchief - www.vlm.be

Datum rapport

november 2012

Status / Revisie

eindvoorstel inrichtingsplan



INHOUD

Deel 1. Inleiding.....	3
1.1. Inleiding.....	3
1.1.1. Kader.....	3
1.1.2. Leeswijzer.....	3
1.2. Situering opdracht.....	4
1.2.1. Historiek.....	4
1.2.2. Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden, fase 1.....	4
1.2.3. Planprogramma - inrichtingsplannen.....	5
1.3. Inspraak en adviesprocedures.....	5
Deel 2. Projectsituering.....	7
2.1. Ligging en afbakening van het plangebied.....	7
2.2. Gebiedsbeschrijving.....	7
2.2.1. Fysische kenmerken.....	7
2.2.1.1. Reliëf.....	7
2.2.1.2. Bodem.....	7
2.2.1.3. Hydrologie.....	9
2.2.2. Landschap.....	9
2.2.2.1. Historiek.....	9
2.2.2.2. Landschappelijke typering.....	10
2.2.3. Natuur.....	11
2.2.3.1. Biologische waardering en vegetatie-eenheden.....	11
2.2.4. Landbouw.....	12
2.2.5. Recreatief medegebruik.....	12
2.3. Juridische en beleidsmatige aspecten.....	13
2.3.1. Overzicht relevante randvoorwaarden.....	13
2.3.2. Ruimtelijke ordening.....	19
2.3.2.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	19
2.4. Belangrijke kwaliteiten, kansen en knelpunten voor ontwikkeling van het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde.....	20
2.4.1. Ruimtelijk-Planologisch.....	20
2.4.2. Landschap en cultuurhistorie.....	21
2.4.3. Natuur en bos.....	21
2.4.4. Gebruiks- en eigendomsstructuur.....	22
2.4.5. Recreatief.....	22
Deel 3. Projectbeschrijving.....	23
3.1. Planprogramma Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden, fase 1.....	23
3.2. Projectdefinitie, doelstellingen en inrichtingsconcept.....	23
3.3. Inrichtingsmaatregelen.....	31
3.3.1. Uitvoeringseenheid 1. Ontwikkelen zone voor park Doornzele-Kanaalzijde.....	31
3.3.2. Uitvoeringseenheid 2. Ontwikkelen oude spoorwegbedding tot langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde.....	36
3.3.3. Overzicht kostenraming.....	37
Deel 4. Uitvoeringsprogramma.....	39

Deel 5. Financieringsplan	40
Literatuur	43
Bijlage I – Bevestiging ambtshalve sanering door OVAM.....	45
Bijlage II – Inrichting knooppunt	47

TABELLEN

Tabel 1: Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden (stand van zaken: april 2012)	14
Tabel 2: Kostenraming werken en grondverwerving per uitvoerende partner	42
Tabel 3: Kostenraming werken en grondverwerving per financierende partner	42
Tabel 4: Overzicht financieringsplan	42

FIGUREN

Figuur 1: Situering te saneren zone langs Langerbruggekaai.....	8
---	---

KAARTEN EN PLANNEN

Kaarten

- Kaart 1: Situering Gentse Kanaalzone
- Kaart 2: Situering koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde
- Kaart 3A: Gewestplan
- Kaart 3B: BPA en RUP
- Kaart 4: Inventaris grondgebruik en opgaand groen
- Kaart 5: Landschap en cultuurhistorie
- Kaart 6: Biologische waarderingskaart

Plannen

- Plan 1: Inrichtingsplan
- Plan 2: Streefbeeld

DEEL 1. INLEIDING

1.1. Inleiding

1.1.1. Kader

Het decreet van 21 december 1998

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

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004

Het voorliggend inrichtingsplan werd opgemaakt in toepassing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de procedure tot opmaak van landinrichtingsplannen en houdende de opheffing van het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 1996 houdende nadere regelen betreffende de landinrichting en houdende de wijziging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998 houdende de subsidiëring van de landinrichtingswerken, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 7 maart 2008 en 10 oktober 2008. Dit besluit definieert de landinrichtingsplannen en regelt de procedures van adviesverlening en goedkeuring van de plannen.

Het subsidiebesluit

De partners die bijdragen aan de uitvoering van dit inrichtingsplan, kunnen daarvoor een tussenkomst van het Vlaamse Gewest bekomen conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken, gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 en van 10 oktober 2008. De subsidiëring van landinrichtingswerken uitgevoerd door gemeenten of provincies wordt nader bepaald bij het Ministerieel Besluit van 12 april 2006 houdende subsidiëring van landinrichtingswerken uitgevoerd door gemeenten of provincies.

1.1.2. Leeswijzer

Het voorliggend inrichtingsplan is opgebouwd uit vijf delen.

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

Deel twee brengt de projectsituering van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de ligging en de afbakening van het gebied, de fysische gebiedsbeschrijving en de juridische en beleidsmatige aspecten.

Deel drie beschrijft de vooropgestelde inrichting van het plangebied. 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 inclusief de raming van kosten van de afzonderlijke inrichtingsmaatregelen.

Deel vier omvat het uitvoeringsprogramma. Dit omvat een overzicht van alle partnerschappen die binnen dit inrichtingsplan werden afgesproken. Ze hebben betrekking op de eventuele grondverwerving, de uitvoering van de inrichtingsmaatregelen en het beheer achteraf.

De raming van de kosten van het volledige project en de verdeling ervan over de verschillende partners worden tot slot overzichtelijk weergegeven in deel vijf, het financieringsplan.

1.2. Situering opdracht

1.2.1. Historiek

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

Het Vlaamse regeerakkoord van 9 juli 1999 en van 19 juni 2004 geeft aan dat voor elk havengebied in Vlaanderen een strategisch plan en een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) moet worden opgesteld. Het opgestelde streefbeeld en de resultaten van bijkomende onderzoeken en verdere onderbouwing van dit streefbeeld vormen de basis voor het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone “Wel-varende kanaalzone, kwalitatieve groei vóór de nieuwe sluis en in stroomversnelling erna” (mei 2007). Het strategisch plan is door de bevoegde raden goedgekeurd en aansluitend aan de Vlaamse Minister bevoegd voor havenbeleid overgemaakt.

Het RUP “Afbakening zeehavengebied Gent/inrichting R4-oost en R4-west” is definitief vastgesteld op 15 juli 2005.

1.2.2. Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden, fase 1

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

De eerste stap voor de uitwerking van een landinrichtingsproject houdt de uitwerking in van een planprogramma en de oprichting van een planbegeleidingsgroep.

1.2.3. Planprogramma – inrichtingsplannen

Het planprogramma voor de Gentse Kanaalzone omvat één landinrichtingsproject, met name “Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden, fase 1”.

Dit planprogramma werd door de Vlaamse Regering goedgekeurd op 24 februari 2006.

Na de goedkeuring van het planprogramma wordt het inrichtingsproject uitgewerkt in meerdere inrichtingsplannen.

Volgens artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 omvat het inrichtingsplan de uitwerking van maatregelen, handelingen en werken die nodig zijn om het inrichtingsproject landinrichting te realiseren. Een inrichtingsplan omvat ook een uitvoeringsprogramma en financieringsplan dat de verantwoordelijke partners voor uitvoering en financiering aanwijst en de taken op elkaar afstemt. Het financieringsplan brengt het kostenplaatje in beeld samen met de financieringsmodaliteiten.

Dit rapport betreft het inrichtingsplan “Doornzele-Kanaalzijde”.

1.3. Inspraak en adviesprocedures

Het inrichtingsplan wordt ingevolge de regelgeving opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep die door de Vlaamse minister bevoegd voor landinrichting werd opgericht op 26 september 2006 en bijgesteld op 17 september 2007, 28 april 2009, 11 mei 2010 en 13 december 2010 ter begeleiding van het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden, fase 1.

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

Het voorliggend voorstel van inrichtingsplan wordt, conform de regelgeving, onderworpen aan een adviesprocedure. Deze adviezen kunnen het inrichtingsplan aanvullen of bijsturen. In aanloop tot de officiële adviesprocedure werd bij de opmaak van dit voorstel van inrichtingsplan Doornzele-Kanaalzijde heel wat voorbereidend overleg gepleegd via onder meer de bewonersgroepvergadering en bilateraal overleg met betrokken particulieren en instanties.

De adviesprocedure van dit inrichtingsplan begint met de kennisgeving van het inrichtingsplan aan de Commissie voor Landinrichting. Het voorliggend ontwerp van inrichtingsplan Doornzele-Kanaalzijde is onderworpen aan het advies van de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en de gemeenteraden van Gent en Evergem. Daarbij beslisten de Colleges van Burgemeester en Schepenen van Gent en Evergem het inrichtingsplan gedurende 30 dagen (van 8 juni tot en met 12 juli 2012, in Evergem tot 10 juli 2012) ter inzage te leggen in het stad- of gemeentehuis en een openbaar onderzoek te organiseren. Er werd tevens een openbare informatievergadering georganiseerd op 12 juni 2012. Opmerkingen en bezwaren werden gevoegd bij het advies van de gemeenteraad. De stad Gent stemde haar advies af op dat van het Havenbedrijf.

Op basis van deze adviezen maakt de Vlaamse Landmaatschappij onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep het eindvoorstel van inrichtingsplan op.

Dit plan wordt geadviseerd door de Commissie voor Landinrichting, waarna het – bij positief advies – ter goedkeuring aan de minister bevoegd voor landinrichting wordt bezorgd.

De indieners van bezwaren of suggesties in kader van het openbaar onderzoek krijgen een antwoord op hun schrijven. Dit laatste zal gebeuren via een document met antwoorden dat ter inzage zal liggen bij de gemeente- en stadsloketten.

DEEL 2. PROJECTSITUERING

2.1. Ligging en afbakening van het plangebied Kaarten 1 en 2

Het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde ligt op de linkeroever van het kanaal Gent-Terneuzen, ten zuidoosten van de kern van Doornzele (Evergem), ten zuiden van de bewoning rond het Zuidledeplein en het gehucht Terdonk (Gent), ten westen van de Lochtingstraat en de bewoning langs de Slockstraat en ten noorden van de bedrijfsterreinen in gebruik bij de Groep Sarens.

Het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde ligt ingesloten tussen de Langerbruggekaai (N474) langs het kanaal en de oude spoorwegbedding tussen Gent-Zelzate-Sas van Gent. Het koppelingsgebied ligt bijna volledig op het grondgebied van de stad Gent. Enkel de westelijke grens en de oude spoorwegbedding zijn gedeeltelijk op het grondgebied van Evergem gelegen.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ongeveer 5,7 ha.

2.2. Gebiedsbeschrijving

2.2.1. Fysische kenmerken

2.2.1.1. Reliëf

Het plangebied ligt in het centraal gedeelte van de Vlaamse zandstreek, meer bepaald in de Vlaamse vallei, een laag en vlak gebied met een hoogte tussen 5 en 15 m TAW en met een ca. 20 tot 30 m dikke pleistocene opvullingen met een matig tot uitgesproken microreliëf. De Vlaamse vallei wordt gekenmerkt door een afwisseling van WZW-ONO gerichte zandruggen gescheiden door zwakke depressies. De stuifzandrug Maldegem-Stekene en de Moervaart-depressie ten zuiden daarvan zijn de meest opvallende.

In het koppelingsgebied zelf is niks meer van het oorspronkelijk reliëf bewaard gebleven. Het reliëf wordt momenteel gevormd door kunstmatige ophogingen en vergravingen van een restgrond uit de kanaalzone. Grote delen van het koppelingsgebied zijn door deze ophogingen hoger gelegen dan de omgeving.

2.2.1.2. Bodem

De bodem in het koppelingsgebied is momenteel een kunstmatige grond bestaande uit ophogingen en vergravingen van een restgrond uit de kanaalzone. Het hele gebied kenmerkt zich door een kunstmatige verscheidenheid in het voorkomen van diverse bodems en een afwisseling van taluds, opgehoogde zones en lagere zones. Centraal is er een meer zandige zone met eerder schrale bodems.

In het zuidelijk deel is recent de bodem vergraven voor de tijdelijke opbouw van een kraan. Hiervoor werd de bodem opzigezet in taluds en is, na het verwijderen van funderingsmateriaal, centraal een laaggelegen en nattere zone ontstaan.

Beschrijvende bodemonderzoek n.a.v. historische verontreiniging

Op het perceel werd een verontreiniging met zware metalen en minerale olie aangetroffen in het vaste deel van de aarde en met minerale olie en BTEX in het grondwater. Deze verontreiniging werd vermoedelijk veroorzaakt door historische industriële activiteiten en door de zware bombardementen tijdens de Tweede Wereldoorlog gericht op de nabijgelegen olieraffinaderij. De verontreiniging met zware metalen is vermoedelijk afkomstig van puin van afbraakwerken of van aanvulgronden die werden gebruikt bij nivellering van het terrein. Hierbij zijn waarschijnlijk voormalige installaties en een voormalig tankpark op het terrein vernietigd. Het perceel vormt dus een bronperceel. De verontreiniging is historisch van aard, aangezien de bombardementen plaatsvonden in ca. 1944.

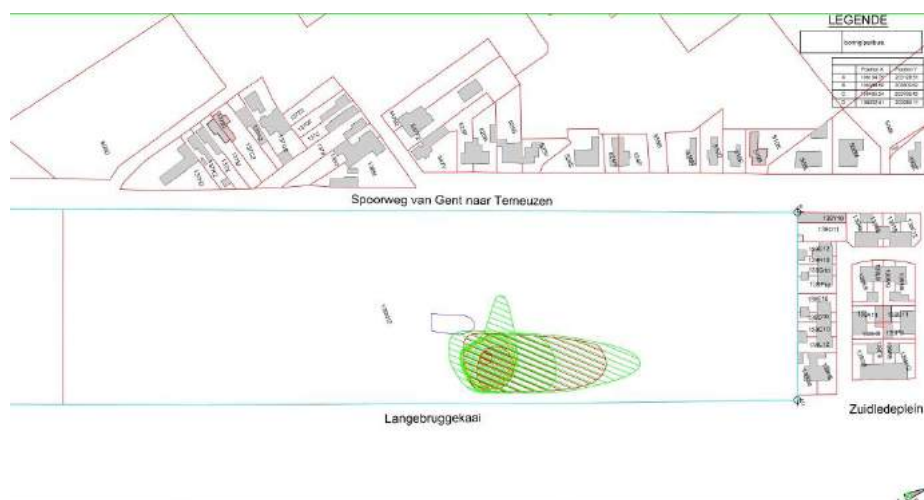
Het verontreinigd volume (concentraties groter dan richtwaarden) wordt geschat op 7.875 m³ voor de verontreiniging met zware metalen en 6.560 m³ voor de verontreiniging met minerale olie in het vaste deel van de aarde. Het verontreinigd volume wordt geschat op 5.155 m³ voor BTEX en 2.838 m³ voor minerale olie in het grondwater.

Bij evaluatie van de ernst van de bodemverontreiniging is gebleken dat er van de historische bodemverontreiniging geen humaan toxicologisch risico, maar wel een ecotoxicologisch risico (potentieel) uitgaat. Tevens wordt een verspreidingsrisico vastgesteld.

Er wordt een drijfslag met puur product vastgesteld ter hoogte van peilbuis PB5. Globaal gezien kan worden gesteld dat er een ernstige bedreiging uitgaat van de bodemverontreiniging en er een sanering noodzakelijk is. De sanering is urgent.

Er zijn geen veiligheidsmaatregelen, voorzorgsmaatregelen, bestemmingsbeperkingen of gebruiksbeperkingen noodzakelijk.

OVAM zal deze verontreiniging ambtshalve saneren. Momenteel wordt het bodemsaneringsplan opgemaakt. De uitvoering van de sanering door OVAM is gepland midden 2013.



Figuur 1: Situering te saneren zone langs Langerbruggekaai

2.2.1.3. *Hydrologie*

Het plangebied is gelegen in het bekken van de Gentse Kanalen. Het volledige koppelingsgebied watert af naar het kanaal Gent-Terneuzen. In het koppelingsgebied zijn geen herkenbare afwateringsgrachten. Enkel aan de grens met de N474 (Kanaalweg) is er een gracht die water kan verzamelen en naar het kanaal leiden.

Ten westen grenst het koppelingsgebied aan het gebied dat afwatert naar de watering De Burrgravenstroom.

Het kanaal Gent-Terneuzen is de enige bevaarbare waterloop aan de rand van het koppelingsgebied. Dit is de slagader van de haven van Gent en heeft een functie als kunstmatige waterloop voor de scheepvaart en als afwatering. Deze waterlopen worden beheerd door de Administratie Waterwegen en Zeewezen van het Vlaamse Gewest.

In het projectgebied bevinden zich geen gecategoriseerde waterlopen.

2.2.2. **Landschap**

Kaarten 4 en 5

2.2.2.1. *Historiek*

Doornzele en bv. ook Rieme zijn ontstaan op hoger en droger gelegen dekzandruggen langs een prehistorisch wegtracé. Op de Ferrariskaart is te zien dat deze natuurlijke west-oost gerichte landschappelijke structuren reeds zijn doorsneden door de slingerende Sassegemvaart (nu het kanaal Gent-Terneuzen), als zoveelste poging van de Gentenaars om een directe verbinding met de zee te verkrijgen.

De ontginning van de nattere depressies werd pas mogelijk na ontwatering. Daartoe werd de Burggravenstroom gegraven. Bijzonder opvallend in de omgeving zijn de straatdorpen, in feite uitzonderlijk grote driesnederzettingen, waarvan Doornzele (bijna 19 ha) de grootste is. Uit de vorm en ligging van de dries van Doornzele blijkt dat het hier een oorspronkelijke landelijke agglomeratie betreft, gegroeid rond een open ruimte die gebruikt werd door de er rond wonende agrarische gemeenschap. De voornaamste functie van het "plein" was verzamelplaats voor het vee. Het werd er verzameld en gedrenkt. De centrale ligging vergemakkelijkte het afzonderen van het omgevende landschap en het vergaren van mest.

Een goed bewaarde dries mag een zeldzaamheid worden genoemd, aangezien de meeste bebouwd of verkaveld werden na het privatiseringsproces van dergelijke "gemene gronden" in de 18de en de 19de eeuw.

Doornzele groeide als nederzetting bij een cisterciënzerabdij, die als doel had de landontginning te bevorderen. De nederzetting werd in de 17de eeuw door Franse troepen bijna volledig vernield. De uitzonderlijke grootte van de driesnederzettingen ten noorden van Gent wordt in verband gebracht met de nabijheid van Gent als belangrijk lakencentrum in de middeleeuwen. Het laken werd verwerkt op de uitgestrekte ruimte van de dries.

Terdonk behoorde lang tot de gemeente Kluizen en lag net ten oosten van het dorp Doornzele, op de weg naar Sint-Kruis-Winkel.

Door de aanleg van het kanaal Gent-Terneuzen werd Terdonk begin 19de eeuw doorsneden. De Atlas der Buurtwegen uit de helft van die eeuw toont het gehucht als "Terdonck", "Terdonk" en "Terdonckt". In 1865 doorsneed ook de spoorlijn Gent-Terneuzen het gebied.

De plaats bleef landelijk tot in de 20ste eeuw. De groeiende haven van Gent zou de plaats echter grotendeels opsorpen. Een deel van het grondgebied werd in 1927 bij Gent gevoegd. Met het oog op de aanleg van het Kluizendok verhuisde eind 1964 nog een stuk grondgebied naar Gent. Het gehucht verdween in de loop van de eeuw helemaal door de verbreding en rechttrekking van het kanaal en de uitbreidende industrie. Aan de westelijke kanaaloever komt tegenwoordig nog bewoning voor, horende bij het gehucht Terdonk, aansluitend op de bebouwde kern van Doornzele.

2.2.2.2. Landschappelijke typering

De omgeving ten westen van het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde behoort tot het traditioneel landschap van het straatdorpengebied van Waarschoot. Het koppelingsgebied ligt in een overgangsgebied van het Meetjesland in het westen en het straatdorpengebied in het oosten. Het is een overwegend vlak gebied met gemengde land- en tuinbouw en een grote dichtheid van bewoning langs de wegen, die het gebied compartimenteren. De straatdorpen zijn onderling vaak verbonden met sterke lintbebouwing, en het gebied is vrij versnipperd met weinig weidse zichten.

Doornzele en Terdonk zijn nagenoeg volledig door industrie en bedrijventerreinen omgeven. De koppelingsgebieden worden uitgebouwd tot groene buffers en parken die de woonkernen en linten bufferen en nieuwe zachte functies voor een groene leefomgeving mogelijk maken. Rond de kern van Doornzele vinden we nog een vrij gesloten landschap met talrijke bomenrijen en houtkanten. Het landschap in de koppelingsgebieden staat sterk onder invloed van de uitbreiding van de industrie en het verkeer. In het landschap ten zuiden van Doornzele worden nieuwe bedrijventerreinen ontwikkeld. Tussen deze bedrijventerreinen en het dorp komt het later te ontwikkelen koppelingsgebied Doornzele-Zuid.

De noordzijde van het koppelingsgebied wordt begrensd door een cluster van gesloten woningbouw het Zuidledeplein. Aan de oostzijde wordt het koppelingsgebied begrensd door de maritieme laag; de kanaalweg voor o.m. bovenlokaal verkeer en het kanaal geënt op de havenfuncties. De zuidzijde van het koppelingsgebied wordt begrensd door bedrijventzones uit de maritiem-industriële laag van de haven. We vinden er o.m. een filiaal van de groep Sarens, een bedrijf gespecialiseerd in het tillen en behandelen van zware lasten met speciale kranen.

Aan de westzijde vinden we woningen langs de Lochtingstraat en een vrij grote nieuwe verkaveling met heel wat nieuwe gezinswoningen aan de zuidrand van Doornzele. Op de westelijke grens van het koppelingsgebied is de oude spoorwegbedding Gent-Terneuzen nog herkenbaar als lineair element. De laatste jaren is hier langs weerszijden van deze spoorlijn opgaande begroeiing opgeschoten.

Het koppelingsgebied staat enkel nog in verbinding met het oorspronkelijke landschap en de open ruimte van het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde in de uiterste zuidwestelijke hoek, aan de grens met de industrie.

Het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde is deels opgehoogd en spontaan verbost met open plekken. Door de ophogingen is het perceel hoger gelegen dan de omgeving en biedt het een vrij goed overzicht over de omgeving. Vanop het perceel zijn mooie zichten naar het kanaal, de koeltorens van de elektriciteitscentrale en een zichtas op de verbinding met de Moervaart. Algemeen heeft het koppelingsgebied een vrij natuurlijke aanblik met aanwezigheid van spontane verbossing, afgewisseld met struweel, open plekken met eerder schrale begroeiing en ruderaal plekken. Het zuidelijk deel is binnenin gedeeltelijk ontbost, afgegraven en genivelleerd. De oude spoorwegbedding aan de westzijde is nog goed herkenbaar, met een centrale open as uit zandig materiaal en langs de zijanten spontane opslag van berk, wilg en zwarte els.

2.2.3. Natuur

Kaart 6

2.2.3.1. Biologische waardering en vegetatie-eenheden

Het koppelingsgebied is momenteel een kunstmatige grond bestaande uit ophogingen en vergravingen van een restgrond uit de kanaalzone.

Volgens de biologische waarderingskaart (BWK) is het gebied een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het betreft een opgehoogde/vergraven soortenrijke ruigte met allerlei pioniersvegetatie en struweelopslag.

Aan de rand van de bewoning langs de oude spoorwegbedding is er een biologisch waardevolle bomenrij, met dominantie van ratelpopulier en schietwilg.

Dit werd bevestigd bij veldbezoeken door biologen van de VLM.

In de bomenlaag van het terrein vinden we vooral schietwilg, ruwe berk en zwarte els. In de struiklaag treffen we ook veel Robinia, Amerikaanse vogelkers, vlier, lijsterbes,...

In de kruidlaag vinden we vooral ruigtekruiden als bramen, grote brandnetel, akkerdistel, ridderzuring, boerenwormkruid, kleeftkruid, bijvoet, teunisbloem,... Hier en daar enkele exemplaren brede wespenorchis en Canadese guldenroede. Verder zijn er enkele open plekken met ruige zegge aanwezig.

Op de open plek in het noordwesten van het gebied vinden we een zeer analoge kruidlaag als in de rest van het gebied (grote brandnetel, braam, kweek,...). Maar we vinden er ook grote plekken met voornamelijk duinriet en plekken met Canadese fijnstraal.

Op een deel van het gebied is er een kaalkap gebeurd, omsloten door een talud. Beneden aan de helling vinden we meer schrale soorten als liggend walstro, sint-janskruid, brem, kantig hertshooi, hazepootje, fioringras, rood zwenkgras, gewoon biggenkruid, jakobskruiskruid, kleine klaver, zachte ooievaarsbek,...

Langs de oude spoorwegbedding is er een waardevolle houtkant met vooral berk en zwarte els. Deze houtkant biedt potenties voor vogels en insecten.

In de studie "Inventaris van de natuurwaarden in de Gentse Kanaalzone" (studie 2003), staat een deel van het braakliggend terrein aangeduid als een bestaand "kerngebied": restgrond ten zuiden van kern Doornzele langs het kanaal Gent-Terneuzen (3 ha).

Deze vlakte wordt momenteel gekenmerkt door jonge wilgen en berken. In het zuidelijk deel is een kleine depressie waar regelmatig blauwborst tot broeden komt. Deze is gelegen ongeveer onder de hoogspanningslijn. Deze vlakte (met depressie) kan ook behoorlijk insectenrijk genoemd worden.

Mits een kleine uitbreiding van de bestaande depressie wordt het broedgebied van de blauwborst bestendig en wordt het gebied nog interessanter voor libellen en andere watergebonden insecten.

Het overige deel van het braakliggend terrein (een deel ten noorden en een deel ten zuiden van het eerder genoemde “kerngebied”) wordt beschouwd als “potentiegebied”, dat ontwikkeld kan worden volgens de doelstellingen van de ecologische infrastructuur:

Restgrond ten zuiden van de kern Doornzele langs het kanaal Gent-Terneuzen:

Behalve het eerder aangeduide stuk grond (bestaand “kerngebied”) kan nog de rest van het terrein verder ingericht worden als moerassige ruigte of rietland, met het oog op het behoud van de blauwborst als broedvogel en als compensatie voor verboden te wijzigen vegetatie elders.

2.2.4. Landbouw

Binnen het koppelingsgebied zijn geen percelen in landbouwgebruik.

2.2.5. Recreatief medegebruik

Er komen verschillende wandel- en fietsroutes voor langs de belangrijkste bezienswaardigheden. Langs de zuidelijke grens van het koppelingsgebied Doornzele-Noord loopt het Jan-Baptist Van Lentpad (wandelpad van 6,2 km, start aan de kerk in Doornzele).

De centrale dries in Doornzele wordt gebruikt voor verschillende sportieve en recreatieve manifestaties. Er bevindt zich een locatie voor boogschieten. Er is ook een speeltuin met speel- en klimtoestellen.

Het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde wordt momenteel hoofdzakelijk gebruikt voor wandelen. Centraal doorheen het gebied slingert een aangestampt aarden pad dat zich door het gebruik voor wandelen heeft afgetekend. Momenteel wordt het gebied nog niet intensief gebruikt als speel- of ravotterrein.

2.3. Juridische en beleidsmatige aspecten

2.3.1. Overzicht relevante randvoorwaarden

Onderstaande tabel geeft een overzicht van juridische en beleidsmatige randvoorwaarden waarvan de relevantie voor het project en het plangebied werd bekeken. Relevante randvoorwaarden kunnen betrekking hebben op de planvorming of eerder op de praktische uitwerking (uitvoeren werken). Enkel voor de planvorming sturende randvoorwaarden worden nader in tekst besproken, waarin vooral wordt ingegaan op de specifieke situatie/relevantie voor het project.

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden die relevant werden geacht () , worden besproken. Randvoorwaarden die niet relevant werden geacht () , komen verder niet meer aan bod. De cursief aangeduide elementen zijn minder relevant voor de planvorming, maar zijn belangrijk bij de uitvoering van de werken.

Tabel 1: Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden (stand van zaken: april 2012)

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
RUIMTELIJKE ORDENING			
Ruimtelijk Ordeningsrecht			
Gewestplan	<input type="checkbox"/>	In het plangebied werd het gewestplan overschreven door RUP afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-Oost en R4-West (15 juli 2005).	Kaart 3a
RUP 1 ^e fase	<input checked="" type="checkbox"/>	RUP Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west, 15 juli 2005 Bestemming plangebied: art. 31, zone voor park Doornzele-Kanaalzijde, art. 7: bestaande pijpleiding.	Kaart 3b
RUP 2 ^e fase	<input checked="" type="checkbox"/>	Ontsluiting via oude spoorwegbedding richting economische zone “Grote Nest” en visie voor aangrenzend koppelingsgebied Doornzele-Zuid wordt herbestemd in RUP afbakening zeehavengebied Gent fase 2.	
BPA, APA	<input type="checkbox"/>		
<i>Stedenbouwkundige vergunning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bij realisatie van dit park zoals omschreven in deel 3	Deel 3
Structuurplannen			
Vlaanderen	<input checked="" type="checkbox"/>	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen: algemeen relevant, vermelding haven Gent als economische poort voor Vlaanderen.	
Provincie	<input checked="" type="checkbox"/>	Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen: algemeen relevant, vermelding dat Gentse haven als multimodale economische poort dient te worden ontwikkeld.	
Gemeente	<input checked="" type="checkbox"/>	GRSP Gent: de leefbaarheid van de kernen staat voorop en wordt op creatieve wijze gegarandeerd door een basisvoorzieningenaanbod en door een afdoende afscherming van (de hinder van) de naastgelegen haven. GRSP Evergem: de leefbaarheid van de havendorpen en de gescheiden afwikkeling van het havenverkeer en het dorpenverkeer wordt als een belangrijk gegeven beschouwd.	
Strategisch plan Gentse Kanaalzone	<input checked="" type="checkbox"/>	Dit plan met kernbeslissingen geeft een beeld van de gewenste toekomstige situatie in de kanaalzone. Vanuit het principe van efficiënt ruimtegebruik staat in dit strategisch plan een verweving van functies voorop. De kanaaldorpen Doornzele en Ter Donk worden als leefbare woonomgeving gehandhaafd. De nodige maatregelen worden genomen om verbetering en kwaliteit in Doornzele en Ter Donk na te streven.	

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
GROND- EN OPPERVLAKTEWATER			
Decreet integraal waterbeleid			
Bekkenbeheerplannen en Deelbekkenbeheerplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Het plangebied ligt binnen het bekken Gentse Kanalen en deelbekken Burggravenstroom.	
Watertoets	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen van toepassing. Dit document wordt opgemaakt op basis van het eindvoorstel van dit inrichtingsplan.	
Wet op de onbevaarbare waterlopen			
Wet op Polders en Wateringen			
<i>Machtiging voor het werken aan waterlopen</i>	<input type="checkbox"/>	Er zijn geen waterlopen aanwezig in het plangebied.	
Decreet houdende maatregelen inzake productie van drinkwater uit oppervlaktewater			
Bescherming van oppervlakte-watervan bestemd voor productie van drinkwater	<input type="checkbox"/>	Het plangebied maakt geen deel uit van een oppervlaktewaterwingebied.	
Decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer			
Bescherming waterwingebieden	<input type="checkbox"/>	Het plangebied maakt geen deel uit van een grondwaterwingebied.	
Grondwaterwinning	<input type="checkbox"/>	Het project heeft geen impact op grondwaterwinning.	
BODEM			
Decreet betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen			
<i>Voorwaarden m.b.t. bagger- en ruimingsspecie en uitgraven bodem</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Deze voorwaarden zullen worden gerespecteerd bij werken met grondverzet.	Deel 3
Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming			
Voorwaarden en procedures m.b.t. grondverzet	<input checked="" type="checkbox"/>	Deze voorwaarden worden gerespecteerd bij werken met grondverzet.	Deel 3
<i>Bodemattest</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dit attest wordt aangevraagd bij overdracht van gronden.	Deel 2
<i>Gebuuksbeperkingen en voorzorgsmaatregelen bij verontreinigde gronden</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Dit is relevant gezien het aanwezige verontreinigde terrein dat wordt gesaneerd in opdracht van OVAM.	Deel 2

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
Erosiebesluit/Mid Term Review			
Tegengaan van bodemerisatie	<input type="checkbox"/>	In het plangebied bevinden zich geen erosiegevoelige gronden.	
MILIEUBELEID EN MER			
Milieubeleidsplannen			
Provinciale en gemeentelijke Milieubeleidsplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen relevant.	
MER-decreet			
MER-(screenings)plicht	<input type="checkbox"/>	Geen MER-plichtige werken, wel MER op strategisch plan Haven Gent.	
NATUUR			
Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu			
Stand still/Zorgplicht	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen van toepassing: binnen het voorliggend project mag geen vermijdbare schade aan de natuur worden veroorzaakt. Niet-vermijdbare schade dient te worden gecompenseerd.	
VEN	<input type="checkbox"/>	Het plangebied maakt geen deel uit van een VEN-gebied.	
Speciale beschermingszones	<input type="checkbox"/>	Binnen het plangebied zijn geen speciale beschermingszones.	
Natuurrichtplan	<input type="checkbox"/>	Binnen het plangebied zijn geen natuurrichtplannen opgemaakt.	
Wijzigen van vegetaties en kleine landschapselementen	<input checked="" type="checkbox"/>	Mogelijks zullen beperkt enkele vegetaties wijzigen in het gebied ten gunste van de aanleg van een wandelpad of aanplant van bos. Dit zal worden aangegeven in het technisch plan dat wordt opgemaakt ter voorbereiding van de uitvoering van de werken en aanvraag bouwvergunning.	
Vlaamse of erkende reservaten	<input type="checkbox"/>	Er ligt geen erkend reservaat in het plangebied.	
Natuurbeleidsplannen			
Gemeentelijk/Provinciaal natuurontwikkelingsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Gent heeft een gemeentelijk natuurontwikkelingsplan. De elementen uit dit plan werden mee opgenomen in het strategisch plan.	
BOS			
Bosdecreet			
<i>Criteria duurzaam bosbeheer</i>	<input type="checkbox"/>	Niet relevant	
Algemene verbodsbepalingen	<input type="checkbox"/>	Niet relevant	

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
Ontbossingen	<input type="checkbox"/>	In het kader van voorliggend inrichtingsplan worden geen ontbossingen voorzien.	
<i>Kapvergunning</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kan relevant zijn in fase van uitvoering (zie deel 3). Dit zal worden aangegeven bij de opmaak van het technisch plan ter voorbereiding van de uitvoering van de werken en aanvraag bouwvergunning	Deel 3
Bosbeheersplan	<input type="checkbox"/>	In het plangebied is geen bosbeheerplan van kracht.	
Toegankelijkheid	<input type="checkbox"/>	Niet relevant	
Bosgroepen	<input checked="" type="checkbox"/>	Het plangebied valt binnen het werkingsgebied van de bosgroep Oost-Vlaanderen-Noord.	
Veldwetboek			
Bebossing van landbouwgronden	<input type="checkbox"/>	Het inrichtingsplan voorziet geen bebossing van landbouwgronden.	
LANDBOUW			
Decreet houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging van nitraten uit agrarische bronnen (Mestdecreet).			
Bemestingsnormen	<input type="checkbox"/>	Algemeen relevant, doch geen gronden in landbouwgebruik in het plangebied.	
MTR-verordening			
Randvoorwaarden m.b.t. ruilen en/of herverkaveling van gronden in landbouwgebruik	<input type="checkbox"/>	Ruilen of herverkavelen van gronden in landbouwgebruik wordt niet voorzien.	
LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE			
Decreet betreffende de landschapszorg			
Beschermde landschappen	<input type="checkbox"/>	Er zijn geen beschermde landschappen in het plangebied.	
Ankerplaatsen (definitief aangeduid) en erfgoedlandschappen	<input type="checkbox"/>	Niet aanwezig in het plangebied.	
Decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten			
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten	<input checked="" type="checkbox"/>	In nabijheid van het plangebied: de dries van Doornzele,	
Inventaris van het bouwkundig erfgoed	<input type="checkbox"/>	<i>Geen bouwkundig erfgoed in projectgebied</i>	

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie	Verwijzing
ARCHEOLOGIE			
Decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium			
<i>Meldingsplicht</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bij werken met grondverzet.	Deel 3
<i>Stedenbouwkundige vergunning – advies erfgoedconsulent</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	Bij werken met grondverzet.	Deel 3
RECREATIE			
Beleid recreatie en toerisme			
Beleidsplannen recreatie en toerisme	<input type="checkbox"/>	Niet aanwezig in het plangebied.	
JACHT			
Jachtdecreet	<input checked="" type="checkbox"/>	In Doornzele en Ter Donk is de erkende wildbeheerseenheid “Rond Kale Lieve Burggrave” actief.	
WEGEN EN WATERLOPEN			
Statuut van wegen, waterlopen en leidingen	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Het gebied wordt in het westen begrensd door de gewestweg Langerbruggekaai. Ten westen van het gebied loopt de gemeentelijke (grondgebied Evergem) weg Lochtingstraat, ten zuidwesten de Stockstraat.</i>	
MOBILITEITSBELEID			
Decreet betreffende de mobiliteitsconvenants			
Mobiliteitsplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Gent heeft een mobiliteitsplan.	
Raamplan onderliggend wegennet	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen relevant	
Raamplan R4-west	<input type="checkbox"/>	Het plangebied grenst niet aan de R4.	

2.3.2. Ruimtelijke ordening

2.3.2.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3b

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

De Vlaamse regering heeft op 15 juli 2005 dit RUP definitief vastgesteld. In dit plan maakt de Vlaamse regering onder meer in 10 deelgebieden binnen het havengebied, waaronder het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde, bestemmingswijzigingen en inrichtingsvoorschriften mogelijk.

De visie en krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling van negen koppelingsgebieden, onder meer Doornzele-Kanaalzijde, werden uitgewerkt in het GRUP.

Uit de visie en krachtlijnen in de toelichtingsnota bij het GRUP blijkt onder meer dat dit koppelingsgebied ontwikkelt tot een park met een sterk bufferende functie en met de allure van een speelbos voor de dorpskern van Doornzele.

Visie en krachtlijnen voor Doornzele-Kanaalzijde

Het koppelingsgebied dient te ontwikkelen tot een park met een sterke bufferende functie met de allure van een speelbos voor de dorpskern van Doornzele. Dit kan door natuurgericht beheer van de aanwezige ruigten en struweelbegroeiing. De natuurlijke ontwikkeling van dit gebied wordt begeleid door aanplanting van een landschappelijk raamwerk van bomenrijen. Dit raamwerk bestaat uit meervoudige bomenrijen langs de spoorwegbedding en de kanaaloeverweg en een bomengroep in de zuidelijke rand van het koppelingsgebied tussen de zonevreemde woningen aan de Vulgestraat en het bedrijventerrein.

Zonder concurrentie te zijn voor de centrale rol van de dries in Doornzele, kan het speelbos een rol spelen in meer informele en avontuurlijke vormen van recreatie voor de dorpsbewoners: wandelen, de hond uitlaten, fietsen en mountainbiken, een avontuurlijk speelbos, enz. Voor de zacht-actieve recreatie kunnen op het terrein beperkte infrastructuure ingrepen gebeuren, zoals de aanleg van enkele hellingen voor een fietscircuit, een fit-o-meter, enkele rustbanken en/of een schuilplek, een beperkte verharde wandelweg voor personen met een verminderde beweeglijkheid,...

Eventueel kan doorheen het bos een doorkijk vanaf de Lochtingstraat op de koeltoren worden open gehouden en geaccentueerd. Interessant zou zijn de rust- en schuilmogelijkheden te bundelen aan een kleine parking langs de kanaaloeverweg tegenover de Moervaart (rechteroever van het kanaal) zodat deze ook als aantrekkelijke rust- en picknickplaats voor het havenverkeer kan worden benut.

Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een hedendaags havenlandschap, zodat een aantrekkelijk en kwaliteitsvol beeld en imago wordt gecreëerd.

Ten zuiden van dit gebied wordt het resterende perceel van het bedrijventerrein tussen de gistfabriek Algist-Bruggeman en de zone voor park best optimaal benut voor bedrijfsactiviteiten die niet milieubelastend zijn.

Volgende krachtlijnen worden vooropgesteld:

- het park toegankelijk maken vanuit Doornzele dries en vanaf de kanaaloeverweg om de attractiviteit te verhogen;
- het compact benutte bedrijventerrein (tussen de gistfabriek Algist Bruggeman en het park) aan het kanaal met een afgewerkte rand met lichtere bedrijfsconstructies naar het noorden toe;
- het afgeschafte deel van de spoorlijn als fietsas en met bomenrijen onderdeel van het landschappelijk raamwerk;
- het gebied als uitkijkpunt op het kanaal, waarvoor basisinfrastructuur zal worden aangelegd (zoals parkeerplaatsen, banken, enz.).

In artikel 31 (zone voor park Doornzele-Kanaalzijde) uit het GRUP worden een aantal verordenende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur- en landschapswaarden. Binnen dit parkgebied zijn natuurbehoud, landschapszorg, bosbouw, laagdynamische dagrecreatieve activiteiten (enkel niet lawaaierige sporten) en integraal waterbeheer nevensgeschikte functies.

2.4. Belangrijke kwaliteiten, kansen en knelpunten voor ontwikkeling van het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde

2.4.1. Ruimtelijk-Planologisch

Zowel de provincie, de stad Gent als de gemeente Evergem hebben de realisatie van het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde opgenomen in de gewenste ruimtelijke structuur. De in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) vastgelegde bestemming “Zone voor park Doornzele-kanaalzijde”, evenals de ruimtelijke opties en de stedenbouwkundige voorschriften bepalen duidelijk de ruimtelijke krijtlijnen en de randvoorwaarden waarbinnen het koppelingsgebied zich moet ontwikkelen.

De koppelingsgebieden moeten zorgen voor een geleidelijke overgang tussen de dorpskern van Doornzele/Terdonk en het havengebied. Ten noorden en ten zuiden van Doornzele zijn brede koppelingsgebieden gepland. In het zuidelijke koppelingsgebied is de realisatie van buffergroen en de integratie van de bebouwing in de omgeving van de Wildestraat voorzien. In het GRUP is beslist om ten zuidoosten van de kern een park met recreatief karakter aan leggen langs het kanaal: het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde.

Dit gebied moet kunnen ontwikkelen tot een park met een bufferende functie voor Doornzele en met de allure van een speelbos. Doorheen het bos kan vanaf de Lochtingstraat een beperkte doorkijk op de koeltoren worden vrijgehouden en geaccentueerd. Tevens kan er bij de inrichting aandacht zijn voor linken met het havenlandschap, zodat een aantrekkelijk en kwaliteitsvol beeld, imago en koppeling met de maritiem-industriële laag wordt verwezenlijkt.

Verder beschikt het plangebied en de omgeving over enkele duidelijke troeven voor de ontwikkeling van een park op deze plaats. Het betreft hier een reeds gedeeltelijk verboste restgrond. Bovendien sluit het park aan de noord- en westzijde aan bij de bebouwing van de dorpskern van Doornzele. Recent zijn hier nog heel wat nieuwe gezinswoningen gebouwd. De oude spoorwegbedding is ter hoogte van het park en de verbinding met Doornzele/Terdonk ruimtelijk nog intact (weliswaar zijn de sporen verdwenen). Dit biedt een uitstekende kans om het park via verbindingen voor wandelaars en fietsers ruimtelijk en functioneel te verankeren in de recreatieve en de groenstructuur.

2.4.2. Landschap en cultuurhistorie

Landschappelijk heeft het koppelingsgebied maar weinig kenmerken van het oorspronkelijke landschap. Het is een verlaten voormalig bedrijventerrein, opgehoogd en met veel spontane opslag van ruigte, struweel en verboste zones. Het terrein sluit eigenlijk meer aan bij de nieuwe landschappen van de maritiem-industriële laag langs het kanaal met zijn bedrijventerreinen dan bij het historisch gegroeide landschap.

Het gebied heeft niettemin enkele landschappelijke kansen die de zone voor park kunnen versterken. In de eerste plaats bestaat het koppelingsgebied uit een compact en grotendeels uniform gebied. Het park is door de ophoging licht verheven zodat de inrichting vrij beeldbepalend zal zijn voor de woon- en werkomgeving. Daarnaast is het koppelingsgebied illustratief voor de diversiteit en het contrast in de complexe ruimtelijke structuur van de haven. Aan de westzijde is het koppelingsgebied enerzijds georiënteerd op het kanaal met interessante zichten op het grootschalige nieuwe bedrijvigheidslandschap. Aan de noord- en westzijde is het park anderzijds georiënteerd op het kleinschalige van de bebouwing in en het landschap rond de dorpen.

2.4.3. Natuur en bos

Zoals in het GRUP omschreven en aansluitend bij een groot deel van de huidige toestand dient dit koppelingsgebied ontwikkeld te worden tot een parkgebied met een bufferende functie. De huidige spontane opslag van overwegend wilg en berk, opener plekken met soortenrijke ruigte en enkele plekken schraler grasland bieden al interessante natuurwaardevolle patronen en een hoog bufferend vermogen. Naast een aandeel bosuitbreiding voor het uitbouwen van de park- en bosbufferfunctie wordt de kleinschaligheid, diversiteit en afwisseling in vegetatiepatronen best behouden of versterkt.

De zuidelijke zone werd recent ontbost, waarbij het maaiveld is verlaagd. Dit biedt kansen voor integratie van nattere zones en overgangen naar meer moeras- en rietvegetatie. Vroeger kwam in een meer zuidelijk gelegen depressie ter hoogte van de hoogspanningslijn regelmatig een blauwborst tot broeden. Volgens de studie “Inventaris van de natuurwaarden in de Gentse Kanaalzone” (Natuurpunt 2003) wordt door een kleine uitbreiding van de bestaande depressie het broedgebied van de blauwborst bestendig en wordt het gebied nog interessanter voor libellen en andere watergebonden insecten.

2.4.4. Gebruiks- en eigendomsstructuur

Het huidige terrein is in het GRUP enkel bestemd voor de zone voor park Doornzele-Kanaalzijde. Ook in het gewestplan was het gebied al groen ingekleurd als koppelingsgebied. Dit betekent dat op het terrein enkel werken vergunbaar zijn om deze bestemming in stand te houden of te ontwikkelen.

Het perceel is al lange tijd niet meer in gebruik en was spontaan verbost. Recent is het even in gebruik geweest bij een afdeling van de Sarens groep. Zij kunnen dit perceel enkel benutten in functie van de bovenstaande functie en dus niet benutten voor enige bedrijfsactiviteit.

N.a.v. de overtreding inzake de recente ontbossing, reliëfwijziging en gedeeltelijke verharding in de zone voor park Doornzele-Kanaalzijde is er overleg geweest met de NV Sarens. Voor het herstel van deze zone heeft de NV Sarens zich geëngageerd om mee te werken aan het herstel én hun akkoord gegeven voor de overdracht van de grond gelegen in de zone voor park.

Aangezien dit perceel niet bedrijfseconomisch in gebruik is en de nodige afspraken inzake de grondoverdracht gemaakt zijn, is dit een opportuniteit voor het realiseren van dit koppelingsgebied.

2.4.5. Recreatief

De omgeving van het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde is een aantrekkelijk gebied voor de uitbouw van een park. Gelegen vlakbij de kern van Doornzele en een volledig nieuwe verkaveling met gezinswoningen zal dit park niet alleen een bufferfunctie vervullen, maar tegemoetkomen aan de vraag naar meer groen en belevingsmogelijkheden in de omgeving van de Gentse Kanaalzone.

De huidige groenstructuur, met een afwisselend patroon van bos, struweel, ruigte, open plekken en opgehoogde delen, biedt kansen voor het ontwikkelen van een natuurwaardevolle uitdagende groene ruimte met natuurlijke spelprikkels. Vanuit het koppelingsgebied is het mogelijk om unieke zichten te ondersteunen op delen van de maritiem-industriële laag: het kanaal met het op-en-af varende scheepsverkeer, de koeltorens, de aansluiting met de Moervaart,... Een kwaliteitsvol ingericht park op een zichtlocatie aan de rand van het kanaal zal bovendien betekenisvol zijn als een groene baken in een duurzame wel-varende kanaalzone.

DEEL 3. PROJECTBESCHRIJVING

3.1. Planprogramma Landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone – Koppelingsgebieden, fase 1

Het planprogramma beschrijft de visie en krachtlijnen voor de koppelingsgebieden.

Het koppelingsgebied ontwikkelt zich tot een park met een sterk bufferende functie en met de allure van een speelbos voor de dorpskern van Doornzele. Het speelbos kan een rol spelen in meer informele en avontuurlijke vormen van recreatie voor de dorpsbewoners: wandelen, de hond uitlaten, fietsen en mountainbiken, een avontuurlijk speelbos, enz.

Deze visie wordt vertaald naar krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Deze krachtlijnen zijn aldus de sturende principes voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling en vormen de inhoudelijke basis voor de verordende elementen en voorschriften in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

- een park toegankelijk vanuit Doornzele dries en vanaf de kanaaloeverweg;
- het bedrijventerrein tussen de gistfabriek Algist Bruggeman en het park wordt volledig, compact en watergebonden, eventueel ook spoorgericht benut voor bedrijfsactiviteiten die niet milieubelastend zijn;
- het afgeschafte deel van de spoorlijn als fietsas en met bomenrijen onderdeel van het landschappelijk raamwerk;
- het gebied als uitkijk op het kanaal.

3.2. Projectdefinitie, doelstellingen en inrichtingsconcept

Voorliggende inrichtingsconcepten zijn een verdere uitwerking van de krachtlijnen uit het GRUP Zeehavengebied, gestuurd door opmerkingen en aanvullingen vanuit de planbegeleidingsgroep.

Karakteristiek voor het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde is het voorkomen als een sterk verboste zone met afwisselend hoge en lage vegetaties op het raakvlak tussen de maritiem-industriële laag langs het kanaal en de bestaande laag van woon- en landbouw-landschap.

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

Vertrekkende vanuit de bovenlokale ontwikkelingsperspectieven en de ruimtelijke context werd een inrichtingsconcept ontwikkeld, rekening houdend met de gebiedskwaliteiten, kansen en knelpunten.

Alle koppelingsgebieden krijgen een multifunctionele groene invulling. Naast het voorzien in voldoende bufferende groenelementen voor de bewoning dienen de koppelingsgebieden te worden opgeladen met betekenisvolle functies voor de lokale bewoners.

Het koppelingsgebied wordt maximaal ingepast in de bestaande ruimtelijke structuur en dient daarbij herkenbaar te zijn en te voldoen aan een aantal voorwaarden inzake bereikbaarheid en recreatief medegebruik. Via een opwaardering van de oude spoorwegbedding komt er een doorlopende verbinding tussen de koppelingsgebieden ten noorden van Doornzele en de meer zuidelijk gelegen gebieden rond Langerbrugge. Ter hoogte van de Slockstraat sluit de oude spoorwegbedding aan op het open ruimte gebied van het nog te ontwikkelen koppelingsgebied Doornzele Zuid.

De betekenisvolle landschappelijke en natuurwaardevolle kwaliteiten worden behouden en waar mogelijk verbeterd. De natuurkwaliteiten, onder meer verankerd in het aanwezige bos, de ruigtes en de nattere vegetaties, worden verder ontwikkeld in een gevarieerde bosmozaïek met veel ruimte voor lage, ruige en natte vegetaties.

Om het recreatief medegebruik als speelbos veilig te organiseren, wordt het terrein beter afgescheiden van de Langerbruggekaai (N474). Centraal in het gebied wordt een structuurversterkende zichtas gecreëerd op herkenbare en markante elementen van de maritiem-industriële laag. Deze vista biedt de kans tot integratie van het havenlandschap en de omgeving van het kanaal.

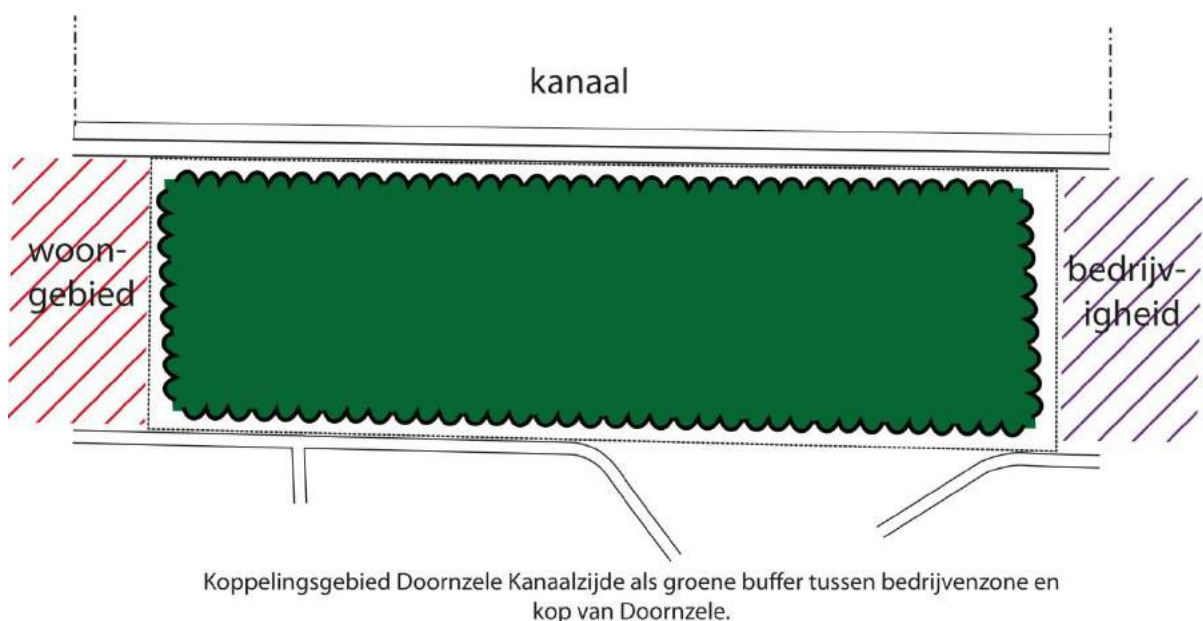
Naast de verbinding van het gebied met zijn omgeving wordt eveneens een intern padennetwerk geïntegreerd. In het noordelijke deel, waar de klemtoon meer op recreatief medegebruik ligt, wordt hiervoor tegen de bewoning een semi-open parkzone ingericht waar de functies voor de buurt geconcentreerd worden. De rest van het park hoeft niet voorzien te zijn van echte verharde paden; een doorwandelmogelijkheid door middel van een grazig pad is voldoende en helpt mee de recreatiedruk in dit gedeelte te beperken.

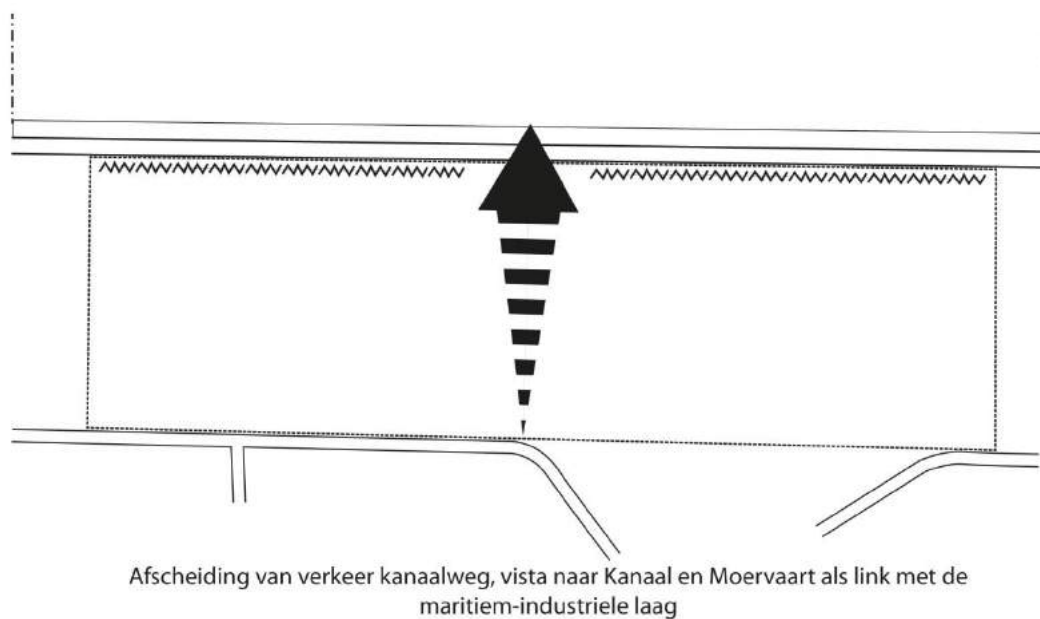
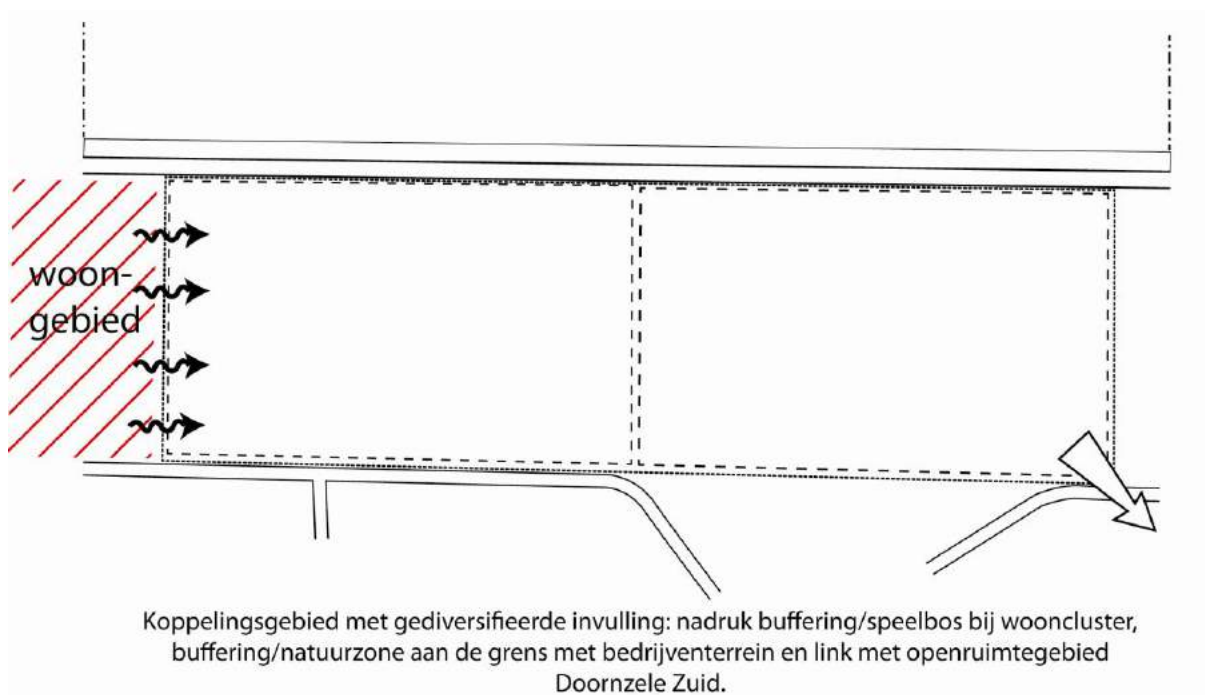
Het aanwezige reliëf en de grondoverschotten op het terrein worden aangewend om de verschillende zones en functies in het koppelingsgebied te structureren. Zo kan deze grond worden gebruikt om door reliëf verschillende natuurlijke speluitdagingen in het speelbos te creëren. Centraal wordt een deel van de grond aangewend om de noordelijke speelbosbufferzone op te delen van de bos-natuurzone. Centraal worden deze ophogingen benut om het effect van de vista te ondersteunen.

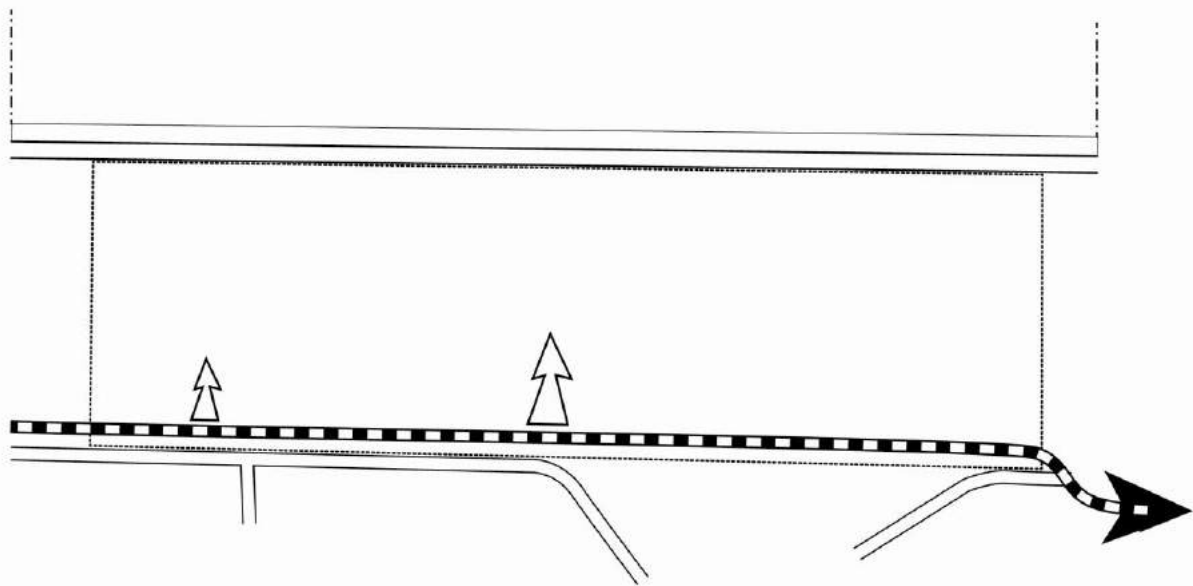
Rekening houdend met de planningscontext wordt volgende visie in uitgewerkte deelconcepten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voorgesteld:

1. Koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde als groene buffer tussen de bedrijventone en de kop van Doornzele.
2. Koppelingsgebied met gediversifieerde invulling: nadruk buffering/speelbos bij wooncluster, buffering/natuurzone aan de grens met bedrijventerrein en link met openruimtegebied Doornzele Zuid.
3. Afscheiding verkeer van kanaalweg, vista naar Kanaal en Moervaart als link met de maritiem-industriële laag.
4. Oude spoorwegbedding als bovenlokale fietsontsluiting en structurele drager van het koppelingsgebied.
5. Maximaal behoud en herwaardering afwisseling bos en struweel-ruigte langs kanaalzone, woonzone en bedrijventone. Semi-open parkzone gericht naar de oude spoorwegbedding voor de buurt.
6. Maximaliseren ecologische kansen door ontwikkeling brede overgangen en afwisseling tussen bos, mantel, zoom, grazige en vochtige rietvegetaties.
7. Hoofdontsluitingen maken tweedeling tussen meer parkachtige en natuurzones en structureren het buffergebied.
8. Integratie grazig struipad (deels bestaand) voor verkenning van de bos-speelzone.
9. Valoriseren aanwezige grondoverschotten in grasheuvels die de vista ondersteunen en de bezoekers geleiden langs het hoofdpad in de parkzone.
10. Natuurlijke spelelementen bieden uitdaging en invulling aan het speelbos.
11. Raakvlak van de vista met kanaal wordt geaccentueerd als baken/landmark en als uitkijkpunt naar de maritiem-industriële laag van de Gentse Kanaalzone.

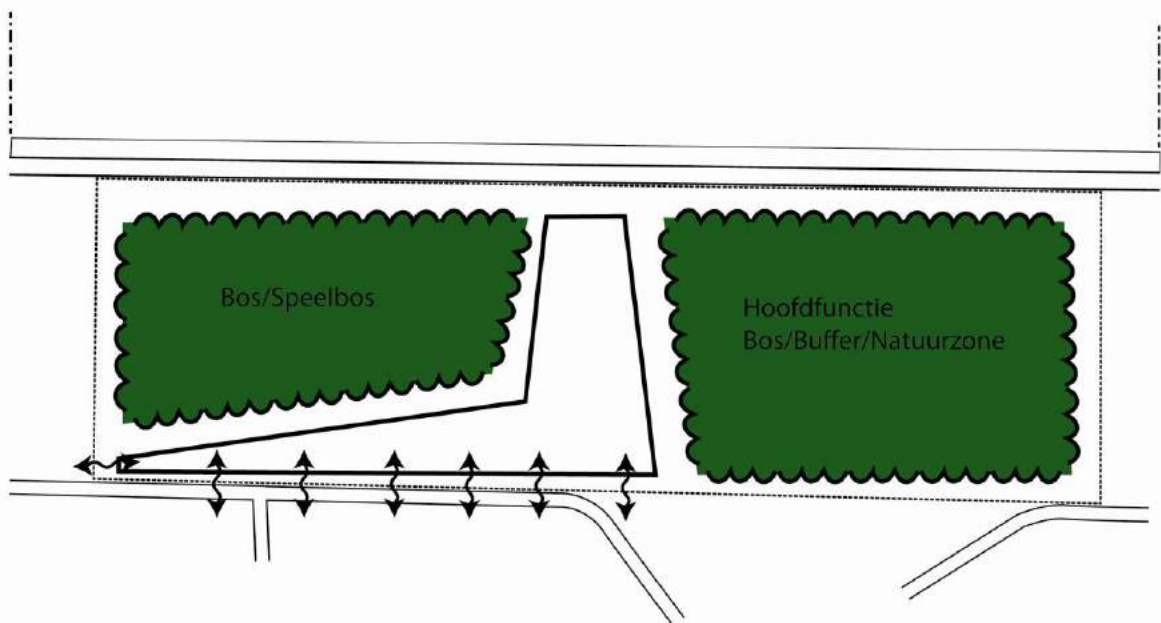
Deze deelconcepten worden hierna verder geïllustreerd.



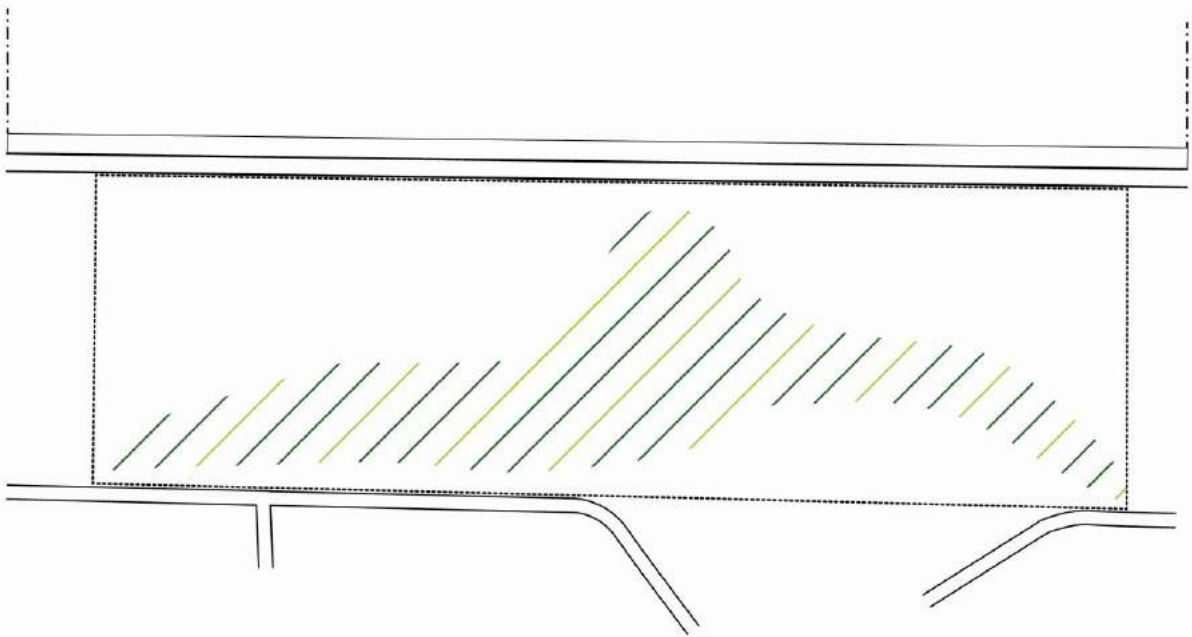




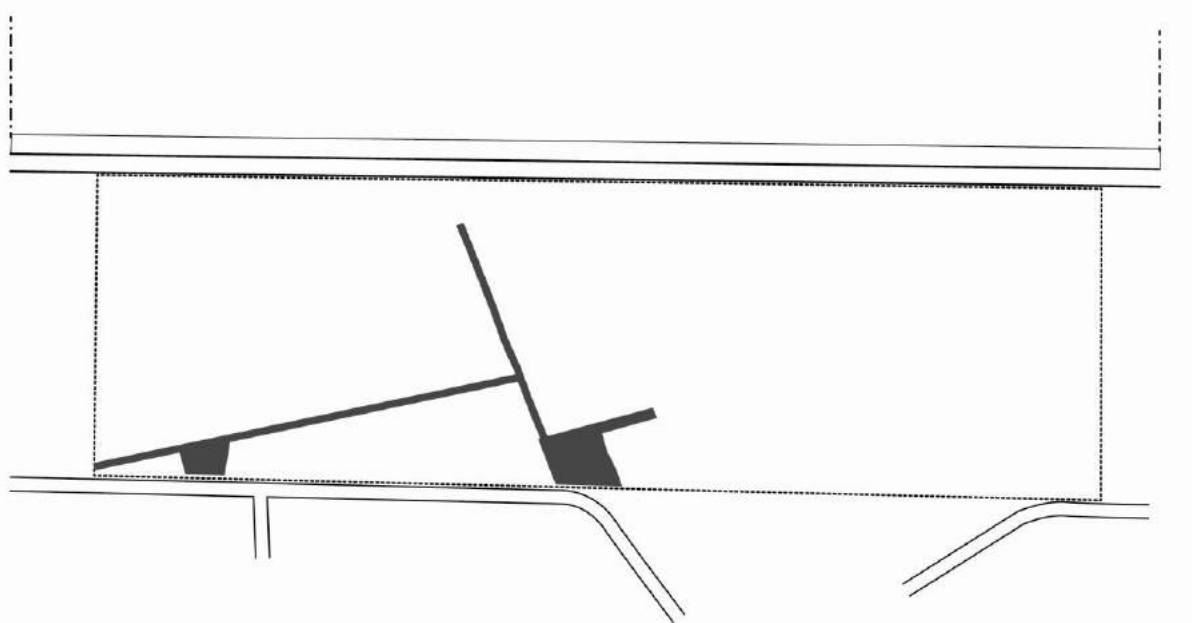
Oude spoorwegbedding als bovenlokale fietsontsluiting en structurele drager van het koppelinggebied.



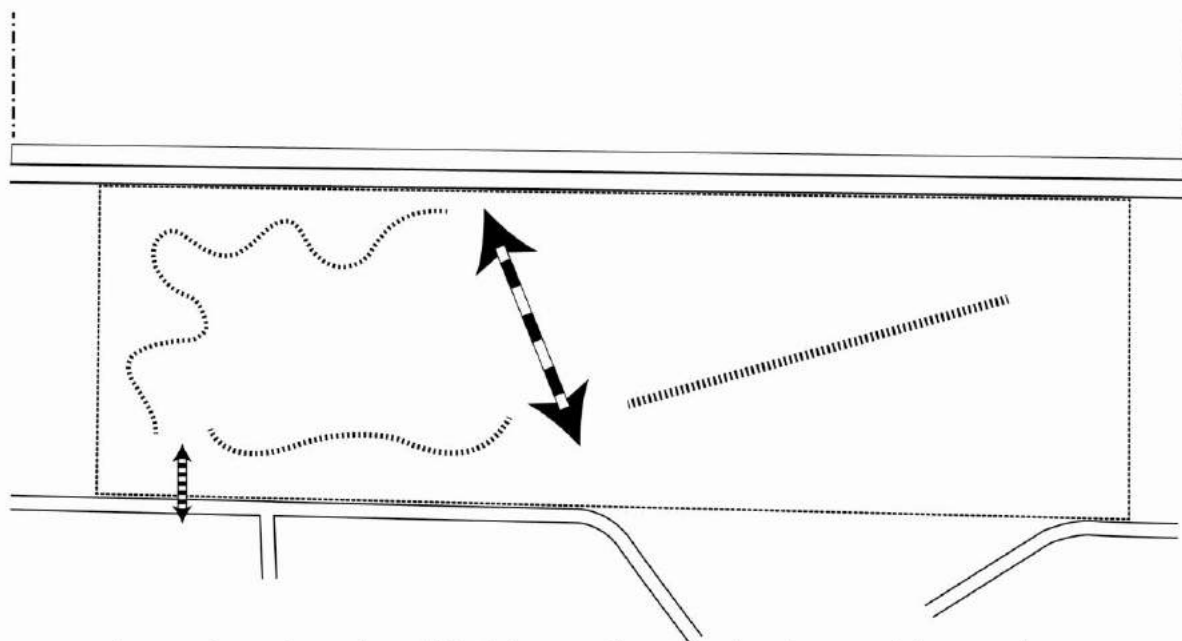
Maximaal behoud en herwaardering afwisseling bos en struweel ruigte langs kanaalzone, woonzone en bedrijventzone. Semi-open Parkzone gericht naar de oude spoorwegbedding voor de buurt.



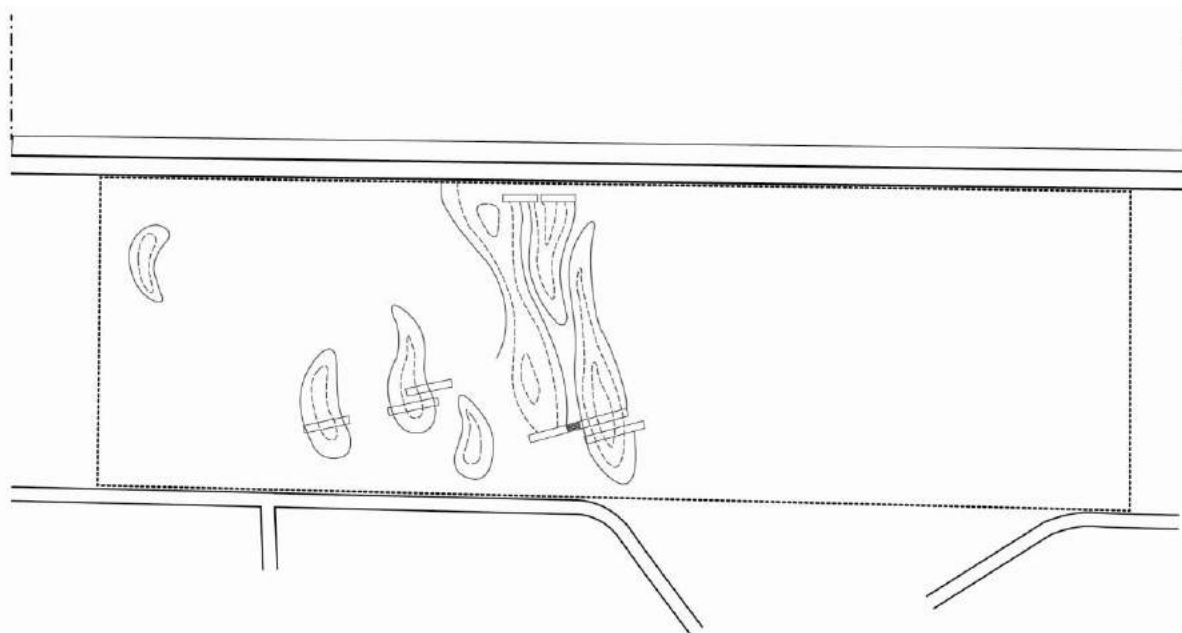
Maximaliseren ecologische kansen door ontwikkeling brede overgangen en afwisseling tussen bos, mantel, zoom, grazige en vochtige rietvegetaties



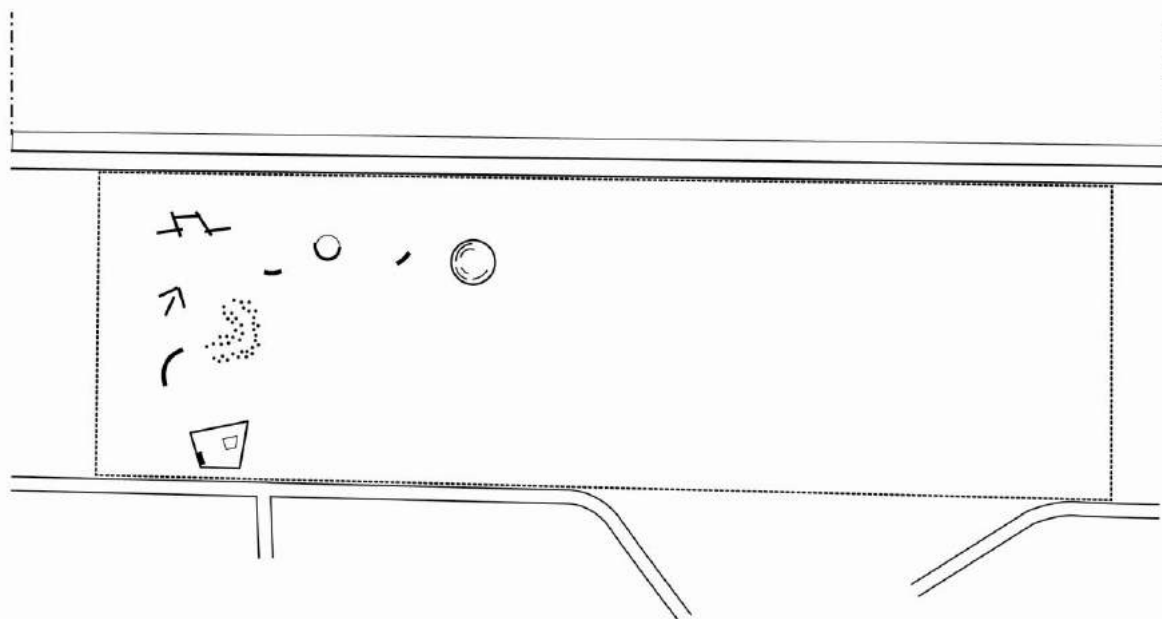
Hoofdontsluitingen maken tweedeling tussen meer parkachtige en natuurzones en structureren het buffergebied



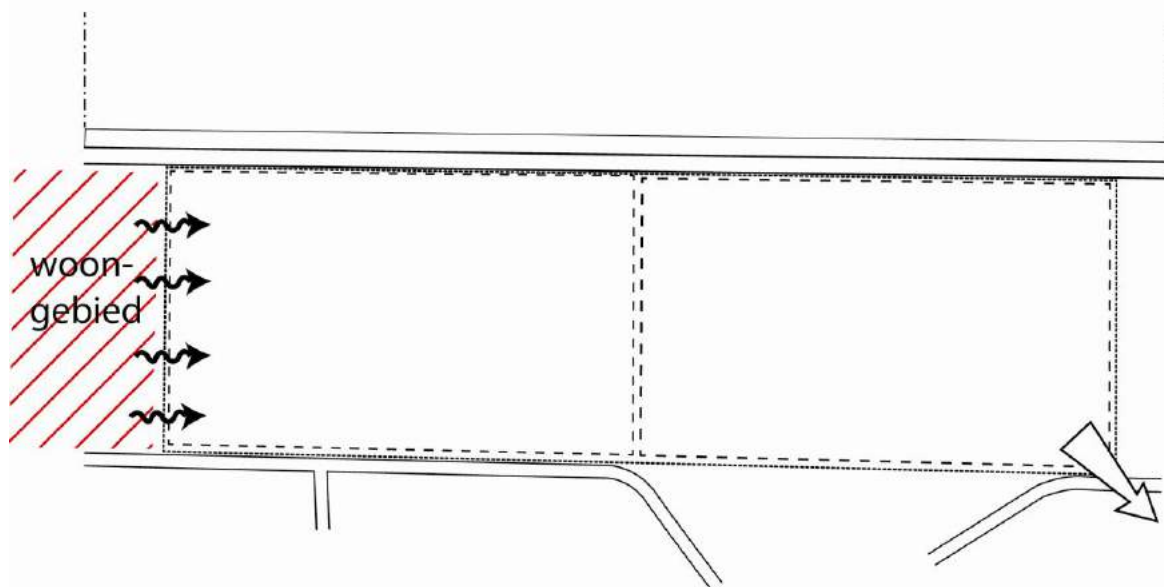
Integratie grazig struinpad (deels bestaand) voor verkenning van de bos-speelzone



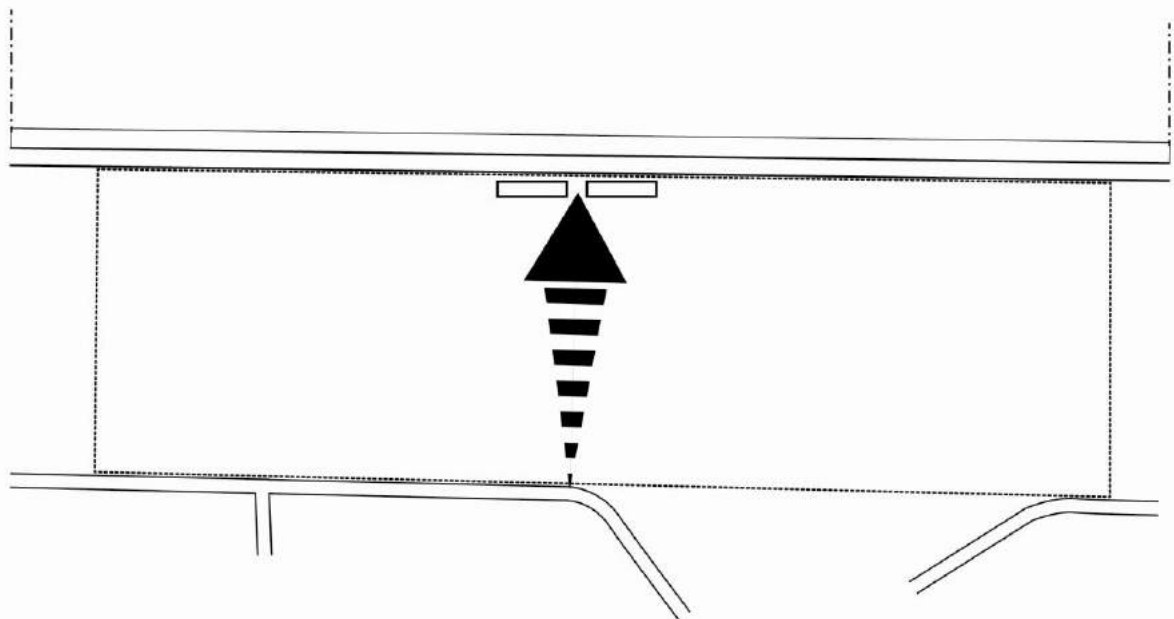
Valoriseren aanwezige grondoverschotten in heuvels met grazige vegetaties ondersteunen de vista en geleiden de bezoeker langs het hoofdpad in de parkzone.



Natuurlijke spelelementen bieden uitdaging en invulling aan het speelbos



Koppelingsgebied met gediversifieerde invulling: nadruk buffering/speelbos bij wooncluster, buffering/natuurzone aan de grens met bedrijventerrein en link met openruimtegebied Doornzele Zuid.



Raakvlak van de vista met kanaal wordt geaccentueerd als bakens/landmark en uitkijkpunt van containers naar de maritiem-industriële laag van de Gentse Kanaalzone.

3.3. Inrichtingsmaatregelen

Plannen 1 en 2

Het inrichtingsplan is opgebouwd uit verschillende inrichtingsmaatregelen. Deze maatregelen hebben betrekking op het behoud en het versterken van de spontane verbossing, het realiseren van bosuitbreiding, natuurbehoud en -ontwikkeling, verbeteren van de landschappelijke structuur, recreatief medegebruik en mobiliteit.

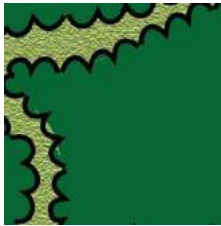
Deze deelaspecten zijn door de onderlinge relaties en samenhang geïntegreerd in twee uitvoeringseenheden:

3.3.1. Uitvoeringseenheid 1. Ontwikkelen zone voor park Doornzele-Kanaalzijde

Deze uitvoeringseenheid wordt opgedeeld in twee maatregelen:

- verwerven park Doornzele-Kanaalzijde;
- inrichten park Doornzele-Kanaalzijde.

Bos – Buffer – Natuurontwikkeling – Speelbos



Een groot deel van het gebied zal worden ingericht als bos met gevarieerde functies. Het speelbos zal bestaan uit een afwisseling van beboste zones, enkele open plekken, reliëfelementen, natuurlijke speel-elementen en natuurlijke hindernissen.

De bestaande spontane opslag en waardevolle ruigtes worden zoveel mogelijk behouden. Voor de realisatie van nieuw bos wordt gekozen voor aanplant met bosgoed van streekeigen boomsoorten. Deze aanplant gebeurt in een ruim plantverband (1 plant/2,25 m²) om spontane opslag van ruigte en houtige gewassen kansen te geven. Er wordt een voldoende brede rand voorzien rond het bos (mantel-zoomvegetatie).

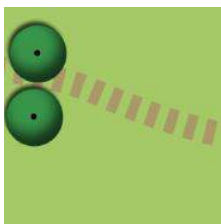
Ruimte en zachte overgangen voor ruigte en open structuren



Om een afwisselend en gevarieerd boslandschap te bekomen worden grote zones beheerd voor ruigtekruiden, rietzones en ruiger grasland.

Deze zones bevinden zich binnen de bosstructuur en tussen de open zones en de overgangen naar struweel en bos. In het zuidelijk deel zijn grotere natte open zones voorzien voor ontwikkeling van waardevolle natuur.

Grazige oppervlakten langs bewoning



Langs de bewoning van de Lochtingstraat wordt de huidige grazige zone behouden en geïntegreerd in een natuurparkzone. Deze zone zal functioneren als een lichtrijke open zone waar vooral grassen van schralere bodems zullen groeien. De bedoeling is dat deze zone extensief beheerd wordt door 2-3 maaibeurten/jaar met afvoer van maaisel.

Knooppunten – toegangen – paden

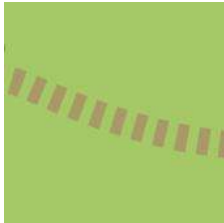


Langs de oude spoorwegbedding krijgt het koppelingsgebied twee herkenbare toegangen. In het kader van de overkoepelende fietsroute door de Gentse kanaalzone die de fietsers langs de verschillende koppelingsgebieden brengt, wordt in dit koppelingsgebied één knooppunt voorzien. Dit knooppunt bevindt zich ter hoogte van de vista en de aansluiting Lochtingstraat – oude spoorwegbedding. De knooppunten worden ingericht conform de huisstijl voor de koppelingsgebieden (zie bijlage 2). Ze worden voorzien van een infobord met informatie over het parkgebied, een betonnen zitbank met enkele betonblokken, een solitaire boom en fietsstaanders.

Een tweede, kleinere toegang bevindt zich ter hoogte van Lochtingstraat – oude spoorwegbedding – Zuidledeplein. Deze toegang kan uitgerust worden met enkele beperkte voorzieningen voor de bewoners van de omgeving. De verbinding met het Zuidledeplein blijft privaat en kan voorzien worden van een afsluiting. Op die manier wordt het privaat domein afgebakend en kunnen de aangelanden van het Zuidledeplein de kortste en meest veilige weg naar het koppelingsgebied gebruiken.

De verharding beperkt zich tot twee assen die uitnodigen tot een verkenning van het park Doornzele-Kanaalzijde. Beide paden vertrekken vanuit de bewoning en leiden je in de natuurbos en struweelzones van het park. Door hun ligging ondersteunen zij eveneens de zoneringsprincipes en de vista doorheen het park. Zo wordt o.m. de zuidelijke en meer natuurlijke zone niet voorzien van verharding. In de zuidwestelijke hoek wordt het graspad verbonden met de Oude spoorwegbedding en de Slockstraat.

Struinpaden



De verharding beperkt zich tot twee assen die uitnodigen tot een verkenning van het park Doornzele-Kanaalzijde. De verharding gaat na enige tijd over in struinpaden. Dit zijn meer avontuurlijke paden die doorheen ruigtes en beboste zones slingeren en uitdagen tot een meer ongedwongen wandeling. Het struinpad wordt plaatselijk meer gemaaid om een comfortabele toegang te verzekeren. Via het struinpadenconcept kunnen zich, afhankelijk van het gebruik, op termijn ook andere of bijkomende paden ontwikkelen.

Natuurlijke spelprikkel



De speelzone. De spelende kinderen en jongeren creëren hun eigen spel aan de hand van de beschikbare elementen. Plaatselijk worden spelprikkel voorzien door bv. een uitdagende vormgeving, reliëf van het terrein en/of het aanbrengen van houtige elementen. Concreet kan dit gebeuren door bv. het aanplanten van enkele bomen in niet-conventionele vormen (bomenkring bovenop een cirkelvormige ophoging) en het integreren van taluds en heuveltjes. Zo kan onder meer het hout afkomstig van het rooien van bomen in het kader van de inrichting van het park worden gebruikt voor het bouwen van kampen. Daarnaast worden op enkele strategische plekken natuurlijke spelelementen uit duurzaam hout voorzien. Open plekken in de speelzone van het bos kunnen worden ingericht met zitstammen of een markante boomstronk, enz. Een structuurrijke bosopbouw zorgt voor gezellige hoekjes op een beperkte oppervlakte die deze zone in het bos aantrekkelijk maakt.

Centrale zichtas met golvende heuveltjes



Het koppelingsgebied Doornzele-Kanaalzijde bevindt zich volledig langs het kanaal. Centraal in het koppelingsgebied heeft men een goed uitzicht op het kanaal en zijn omgeving. De koeltorens en de aansluiting met de Moervaart zijn herkenbare elementen die als bakens fungeren. Ook vanop het water vormt dit park een vreemde groene bakens in de maritiem-industriële omgeving van overwegend infrastructuur en bedrijventerreinen.

Voor de inrichting van het park biedt het een meerwaarde deze structuurbepalende elementen visueel te betrekken. De koeltorens en de aantakking met de Moervaart worden via een open zichtas in het verlengde van de Lochtinstraat gelinkt met het park. Deze vista komt eveneens ter hoogte van het fietsknooppunt loodrecht op de oude spoorwegbedding. De vista wordt ondersteund door enkele langgestrekte golvende heuveltjes die het zicht moeten geleiden naar het kanaal. De vista met ophogingen deelt het park mee op in de speelboszone en de meer natuurlijke zone. Vanop de hoger gelegen punten is er ook een goed zicht op het park. De reliëfelementen worden gerealiseerd met grond afkomstig van te verwijderen ophogingen/bermen en afgravingen bij het ecologisch inrichten van het zuidelijk parkgedeelte.

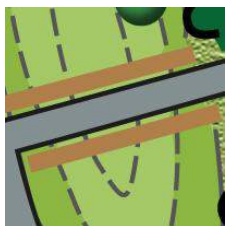
De vista wordt ingericht als een gemaaide strook van grassen en ruigtekruiden van ongeveer 20 – 30 meter breedte, toegankelijk voor de wandelaar, maar zonder specifieke verharding.

Zeecontainers als keerelement en uitkijkpunt



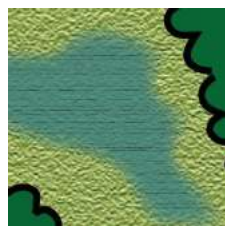
Op het einde van de vista worden de heuveltjes door twee zeecontainers afgescheiden van de Langerbruggekaai. Deze containers hebben een dubbele functie. Enerzijds vormen zij een markante afscheiding tussen het groen van het park en de heuveltjes en het grijs van de omliggende infrastructuur. Anderzijds worden zij ingericht als uitkijkpunt vanuit het park naar de maritiem-industriële laag van de kanaalzone. Langs de Langerbruggekaai kunnen de containers verfraaid worden door een kunstwerk met bv. graffiti. Hierdoor zullen de containers ook voor scheepvaart op het kanaal en in de ruimere omgeving de aandacht trekken als baken tussen groen en industrie. De containers worden met de deur tegen elkaar geplaatst, waardoor zij volledig ontoegankelijk worden.

Keerelementen ter hoogte van de heuveltjes



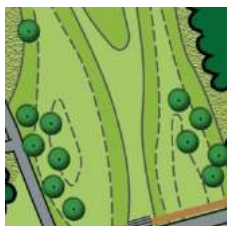
Daar waar paden de structuur van heuveltjes doorsnijden zijn beperkt keerelementjes noodzakelijk. Conform de huisstijl gemaakt voor de koppelingsgebieden in de Gentse kanaalzone worden deze uitgevoerd met schanskorven, een verwijzing naar de maritiem-industriële omgeving.

Vochtige vegetaties



Het zuidelijk deel is lager gelegen. Aangezien dit deel verder van de bewoning ligt, wordt dit deel niet actief ingericht voor recreatief medegebruik. Door deze centrale zone open te houden kan een aanzienlijke oppervlakte aan goed ontwikkelde vochtige ruigte ontstaan, in mozaïek met bos, struweel en grasland. In de open zones wordt de bodem hier en daar afgegraven om vochtige depressies te realiseren. Deze nattere zones kunnen dan ontwikkelen met moeras- en rietvegetaties. Deze mozaïek vormt een goed leefgebied voor onder meer insecten en de blauwborst.

Alleenstaande bomen



In de open zones worden hier en daar bestaande alleenstaande bomen behouden en of nieuw geplant. Hiervoor worden hoogstammen of meerstammige bomen van inheemse soorten gebruikt.

Uitvoeringseenheid 1. “Ontwikkelen zone voor park Doornzele-Kanaalzijde” wordt gerealiseerd door onderstaande twee maatregelen

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.1.	Verwerven park Doornzele-Kanaalzijde	p.m. (kosteloze overdracht)	VLM	stad Gent

Het parkgebied Doornzele-Kanaalzijde is momenteel in eigendom van een vennootschap verbonden aan de NV Sarens. De NV Sarens heeft reeds ingestemd met de kosteloze overdracht van de gronden in het kader van het herstelplan voor het zuidelijk deel van het koppelingsgebied. De overdracht van de gronden van NV Sarens naar VLM is momenteel lopende.

Mocht deze overdracht om juridisch-technische redenen niet worden uitgevoerd, dan wordt de verwerving gefinancierd door de stad Gent, het havenbedrijf Gent en het Vlaams Gewest via subsidies landinrichting. In dat geval dienen de uitvoering van het herstelplan en de engagementen van de NV Sarens ook herbekeken te worden.

VLM zal instaan voor de, zoals onderhandeld met de NV Sarens, kosteloze verwerving van het terrein. De gronden worden overgedragen aan de stad Gent die zal instaan voor het beheer.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
1.2.	Inrichten park Doornzele-Kanaalzijde	stad Gent, Havenbedrijf, Vlaamse Gewest (LI), AMT	VLM	stad Gent

De inrichting van het park zal worden gefinancierd door de stad Gent, het havenbedrijf Gent, het Vlaamse Gewest via middelen van de afdeling Maritieme Toegang en via subsidies landinrichting.

De inrichting van het park kan pas worden uitgevoerd na de afwerking van de ambtshalve bodemsanering door OVAM. De ambtshalve bodemsanering is gepland voor 2013.

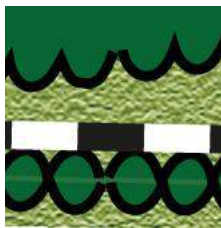
VLM zal instaan voor de realisatie op het terrein van de hierboven omschreven maatregelen. Deze parkzone wordt overgedragen aan de stad Gent die het beheer voor haar rekening zal nemen.

3.3.2. Uitvoeringseenheid 2. **Ontwikkelen oude spoorwegbedding tot langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde**

Deze uitvoeringseenheid wordt opgedeeld in drie maatregelen:

- verwerven langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde;
- aanleg langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde;
- landschappelijke inrichting oude spoorwegbedding.

Bovenlokale fietsverbinding op oude spoorwegbedding



De oude spoorwegbedding op de westelijke grens van het koppelingsgebied met de bewoning wordt ingericht als een doorlopende bovenlokale fietsverbinding. De oude spoorwegbedding wordt hierbij zoveel mogelijk geaccentueerd. Dit kan o.m. door bvb. ter hoogte van belangrijke plekken of ontmoetingsplaatsen (kruising met Doornzele Dries en ter hoogte van de parktoegang aan de vista) de vroegere spoorrails in de verharding te materialiseren. De fietsverbinding doorheen het gebied is een onderdeel van het langeafstandfietspad door de kanaalzone en langs de kanaaldorpen. Het fietspad sluit in het noorden aan op het in te richten deel van de oude spoorwegbedding in het koppelingsgebied Doornzele-Zuid. In zuidelijke richting zal deze fietsverbinding via de Wulgestraat – Wildestraat en via een nieuw fietspad in de groenbuffer van het bedrijventerrein De Nest aansluiten op de koppelingsgebieden Kerkbrugge-Oost (fase 2) en Langerbrugge-Zuid (fase 1). In het projectgebied ligt het fietspad over de volledige lengte vrij en is het niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Het pad wordt uitgevoerd in beton, met een breedte van 3 meter.

Uitvoeringseenheid 2. “Ontwikkelen oude spoorwegbedding tot langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde” wordt gerealiseerd door onderstaande drie maatregelen

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
2.1.	Verwerven langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde	Evergem, Vlaamse Gewest (LI)	VLM	gemeente Evergem

De gronden van de oude spoorwegbedding zijn momenteel nog in eigendom van de NMBS Holding. De Holding heeft de gronden aangeboden in kader van dit project. De grondverwerving gebeurt door de VLM met medefinanciering van het Vlaamse Gewest, subsidies landinrichting en de gemeente Evergem.

De gronden worden overgedragen aan de gemeente Evergem die het beheer voor haar rekening zal nemen.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
2.2.	Aanleg langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde	Provinciebestuur Oost-Vlaanderen	VLM	gemeente Evergem

Dit fietspad zal worden uitgevoerd door VLM waarbij het provinciebestuur Oost-Vlaanderen als medebouwheer optreedt. Zij financiert dit pad met middelen die ter beschikking worden gesteld voor lange-afstand-fietstrajecten (LAF). Dit fietspad zal worden beheerd door het gemeentebestuur van Evergem.

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
2.3.	Landschappelijke inrichting oude spoorwegbedding	HG, Evergem, Vlaamse Gewest (LI)	VLM	gemeente Evergem

Langs weerszijden van de oude spoorwegbedding is de laatste jaren een houtkant gegroeid met spontane opslag van vooral wilg, berk en els. Het is de bedoeling om de westzijde van de houtkant te behouden en hier en daar wat uit te dunnen. Aan de oostzijde wordt ter hoogte van het park een deel van de begroeiing weggenomen, zodat het langeafstandfietspad meer ruimte krijgt en er een beter zicht is op het parkgebied. Ter hoogte van de bewoning tussen het Zuidledeplein en de achtertuinen van de woningen aan de Lochtingstraat zijn enkele zones van de oude spoorwegbedding beperkt ingenomen door aangelanden. De volledige zone van de oude spoorwegbedding wordt ruimtelijk geïntegreerd en ingericht. Op die manier zal de oude spoorwegbedding aan beide zijden van Doornzele Dries herkenbaar zijn. Aanplanting van een houtkant zal zorgen voor afscheiding van privaat en publiek terrein.

De landschappelijke inrichting zal worden gefinancierd door de gemeente Evergem, het havenbedrijf Gent en het Vlaams Gewest via subsidies landinrichting.

VLM zal instaan voor de realisatie op het terrein van de hierboven omschreven maatregelen. De gemeente Evergem zal het beheer voor haar rekening nemen.

3.3.3. Overzicht kostenraming

Bij de opmaak van de kostenraming werd verondersteld dat de bodem herbruikt kan worden als bodem binnen het project of binnen de bestemmingen II tot V zoals bepaald in VLAREBO. De mogelijke stort- en/of verwerkingskosten van vervuilde grond of vervuild slib werden niet meegerekend. De bodem- en slibanalyses die in het kader van de VLAREA/VLAREBO wetgeving zullen worden uitgevoerd bij de opmaak van het bestek, zullen hierover duidelijkheid geven.

Kostenraming

Uitvoeringseenheid/ uitvoerende partner	Maatregel	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs (€)	Totaal (€) excl. BTW	Alg. kosten (10%)	BTW 21%	Alg. totaal (euro)	Financierende partners
Uitvoeringseenheid 1: Ontwikkelen zone voor park Doornzele-Kanaalzijde									
VLM	1. Verwerven park Doornzele-Kanaalzijde (kosteloze overdracht)	m ²	45.000	p.m.	p.m.			p.m.	p.m.
VLM	2. Inrichten park Doornzele-Kanaalzijde	m ²	45.000	5,00	225.000	22.500	51.975	299.475	HG, AMT, Gent, LI
Uitvoeringseenheid 2: Ontwikkelen oude spoorwegbedding tot langeafstandfietspad – deel Doornzele-Kanaalzijde									
VLM	1. Grondverwerving langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde	m ²	10.555	3,00	31.665			31.665	Evergem, LI
VLM	2. Aanleg langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde	lm	690	130,00	89.700	8.970	20.720	119.390	Provincie Oost-Vlaanderen
VLM	3. Landschappelijke inrichting oude spoorwegbedding	m ²	8.280	2,00	16.560	1.656	3.825	22.041	Evergem, HG, LI
Totaal						33.126	76.521	472.572	

Alle afmetingen zijn GIS-matig berekende ramingen en kunnen bvb. beperkt afwijken van kadastrale oppervlaktes en de hoeveelheden bij opmaak van een uitvoeringsdossier.

De berekende bedragen voor grondverwerving betreffen ramingen bepaald op basis van actuele grondprijzen incl. bodemattesten, notariskosten, uitwinning pachtvergoeding en wederbeleg.

Gebruikte afkortingen:

lm = lopende meter

m² = vierkante meter

LI = Vlaamse Gewest via subsidies landinrichting

AMT = Vlaamse Gewest via middelen Afdeling Maritieme Toegang

VLM = Vlaamse Landmaatschappij

HG = havenbedrijf Gent

PM= pro memorie

Beheer

Het beheer van deze gebieden wordt gegarandeerd door de verantwoordelijke beheerders zoals aangegeven in de tabellen. In functie van het beheer wordt een beheersplan opgemaakt als leidraad voor de beheerder. Via een jaarlijkse opvolgvergadering wordt dit beheer opgevolgd en indien nodig bijgestuurd.

DEEL 4. UITVOERINGSPROGRAMMA

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

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

Het inrichtingsplan Doornzele-Kanaalzijde voorziet dat de Vlaamse minister bevoegd voor landinrichting met de goedkeuring van onderhavig inrichtingsplan:

1. De Vlaamse Landmaatschappij, overeenkomstig art. 13§4 van het decreet van 21 december 1988, belast met:

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

- *Verwerven park Doornzele-Kanaalzijde (maatregel 1.1)*
- *Inrichten park Doornzele-Kanaalzijde (maatregel 1.2)*

Waarbij het park Doornzele-Kanaalzijde wordt overgedragen naar de stad Gent die het beheer voor zijn rekening zal nemen.

De uitvoering kan starten van zodra de bodemsanering is uitgevoerd en de grond verworven is door VLM. Er wordt gestreefd naar een uitvoering vanaf 2014.

Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan de gemeente Evergem:

- *Grondverwerving langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde (maatregel 2.1)*
- *Aanleg langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde (maatregel 2.2)*
- *Landschappelijke inrichting oude spoorwegbedding (maatregel 2.3)*

Waarbij het langeafstandfietspad met de landschappelijke inrichting worden overgedragen aan de gemeente Evergem die het beheer voor zijn rekening zal nemen.

De uitvoering kan starten van zodra de grond verworven is door VLM. Er wordt gestreefd naar een uitvoering vanaf 2015.

DEEL 5. FINANCIERINGSPLAN

Vlaamse Landmaatschappij

➤ *Op gronden die door de stad gent zullen worden beheerd*

Totaal bedrag van de uitgaven voor:

1.1	Verwerven park Doornzele-Kanaalzijde		
1.2	Inrichten park Doornzele-Kanaalzijde		
	Raming van de kosten	€	225.000,00
	Algemene kosten 10%	€	22.500,00
	BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	51.975,00
	Grondverwerving*	€	0,00*
	Totaal	€	299.475,00

Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art.4 van het subsidiebesluit, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de stad Gent, afdeling Maritieme Toegang en het havenbedrijf Gent (50% van maatregel 1.2))

€ 149.737,50

Aandeel van het Vlaamse Gewest – Departement Mobiliteit en Openbare Werken, afdeling Maritieme Toegang (20% van maatregel 1.2)

€ 59.895,00

Aandeel van de stad Gent (15% van maatregel 1.2)

€ 44.921,25

Aandeel van het havenbedrijf Gent (15% van maatregel 1.2)

€ 44.921,25

* *Grondverwerving park Doornzele-Kanaalzijde gebeurt onder vorm van een kosteloze overdracht van NV Sarens aan VLM.*

➤ **Op gronden die door de gemeente Evergem zullen worden beheerd**

- 2.1 Grondverwerving langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde
- 2.2 Aanleg langeafstandfietspad, deel Doornzele-Kanaalzijde
- 2.3 Landschappelijke inrichting oude spoorwegbedding

Raming van de kosten	€	106.260,00
Algemene kosten 10%	€	10.626,00
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	24.546,06
Grondverwerving	€	31.665,00
Totaal	€	173.097,06

Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art.4 van het subsidiebesluit, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de gemeente Evergem, de Afdeling Maritieme Toegang en Havenbedrijf Gent (50% van de totale kostprijs van maatregelen 2.1 en 2.3)

	€	26.853,18
--	---	-----------

Aandeel van de gemeente Evergem (50% van maatregel 2.1 en 35% van maatregel 2.3)

	€	23.546,98
--	---	-----------

Aandeel van het havenbedrijf Gent (15% van maatregel 2.3)

	€	3.306,20
--	---	----------

Aandeel van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen (100% van maatregel 2.2)

	€	119.390,70
--	---	------------

Tabel 2: Kostenraming werken en grondverwerving per uitvoerende partner

Uitvoerende Partner	Kostenraming werken incl. kosten en BTW (EUR)	Grondverwerving (EUR)	Totaal (EUR)
Vlaamse Landmaatschappij	440.907,06 €	31.665,00 €	472.572,06 €
Totaal	440.907,06 €	31.665,00 €	472.572,06 €

Tabel 3: Kostenraming werken en grondverwerving per financierende partner

Financierende Partner	Kostenraming werken incl. kosten en BTW (EUR)	Grondverwerving (EUR)	Totaal (EUR)
Afdeling Maritieme Toegang	59.895,00 €		59.895,00 €
Vlaamse Gewest (subs. LI)	160.758,18 €	15.832,50 €	176.590,68 €
Provinciebestuur Oost-Vlaanderen	119.390,70 €		119.390,70 €
Stad Gent	44.921,25 €		44.921,25 €
Gemeente Evergem	7.714,48 €	15.832,50 €	23.546,98 €
Havenbedrijf Gent	48.227,45 €		48.227,45 €
Totaal	440.907,06 €	31.665,00 €	472.572,06 €

Tabel 4: Overzicht financieringsplan

Partner	Raming subsidie LI Vlaamse Gewest (EUR)	Raming aandeel partner (EUR)
Afdeling Maritieme Toegang	176.590,68 €	59.895,00 €
Havenbedrijf Gent		48.227,45 €
Gemeente Evergem		23.546,98 €
Stad Gent		44.921,25 €
Provinciebestuur Oost-Vlaanderen	0	119.390,70 €
Totaal	176.590,68 €	295.981,38 €
Algemeen totaal project	472.572,06 €	

LITERATUUR

Atlas der buurtwegen (GISOOST)

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

Evergem (2002). Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Gent (2003). Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan.

Gysels, H., (1993). De Landschappen van Vlaanderen en zuidelijk Nederland.

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.

OVAM (2011). Beschrijvend bodemonderzoek, Langerbruggekaai 40, 9000 Gent, Eindrapport opgemaakt door Ecorem NV.

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.

Vlaamse Landmaatschappij (2006). Planprogramma.

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.

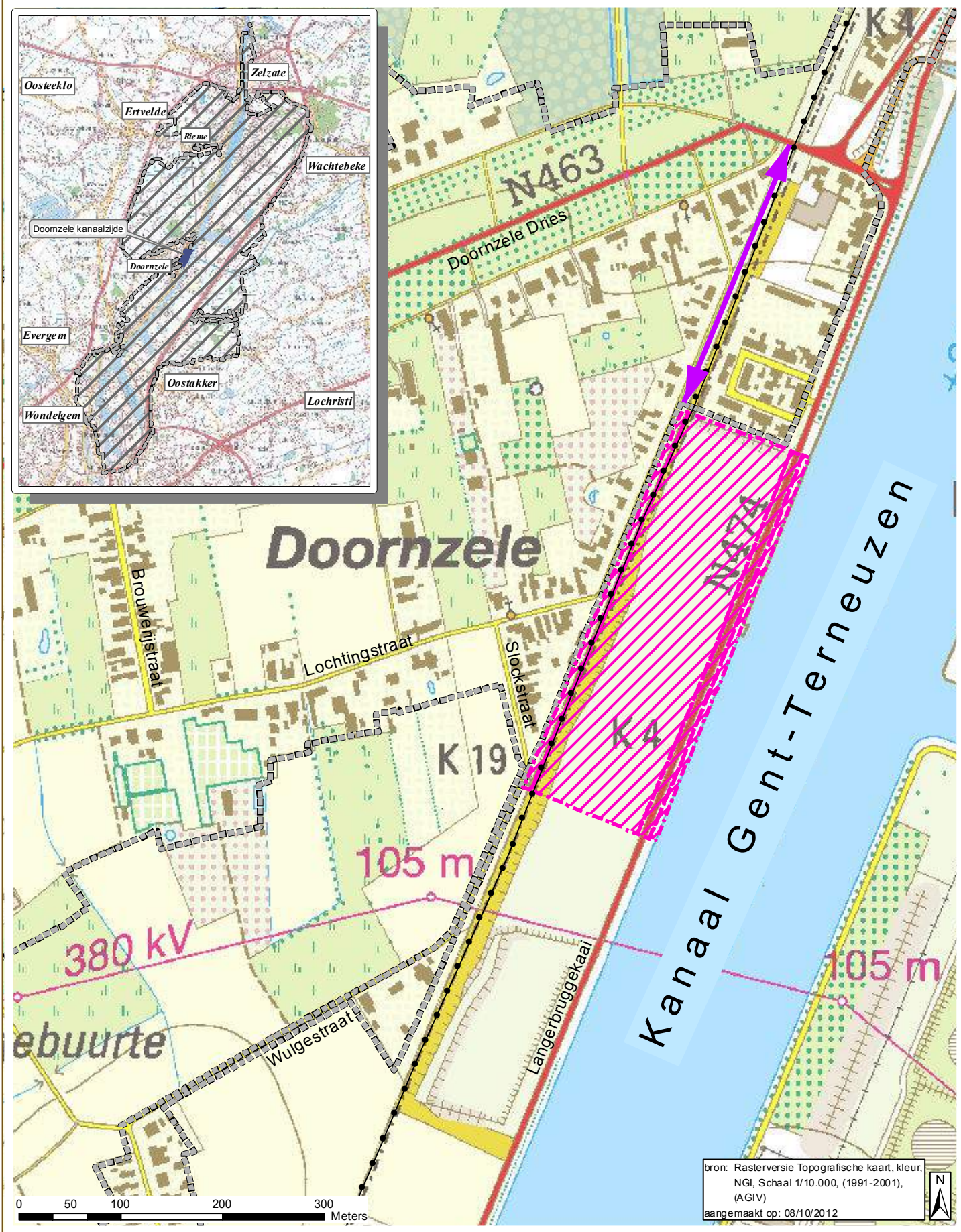
Rasterversie Topografische kaart NGI schaal 1/10000, uitgave 1978–1993 (OC -GIS-Vlaanderen).

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).

BIJLAGE I – BEVESTIGING AMBTSHALVE SANERING DOOR OVAM





BIJLAGE II – INRICHTING KNOOPPUNT



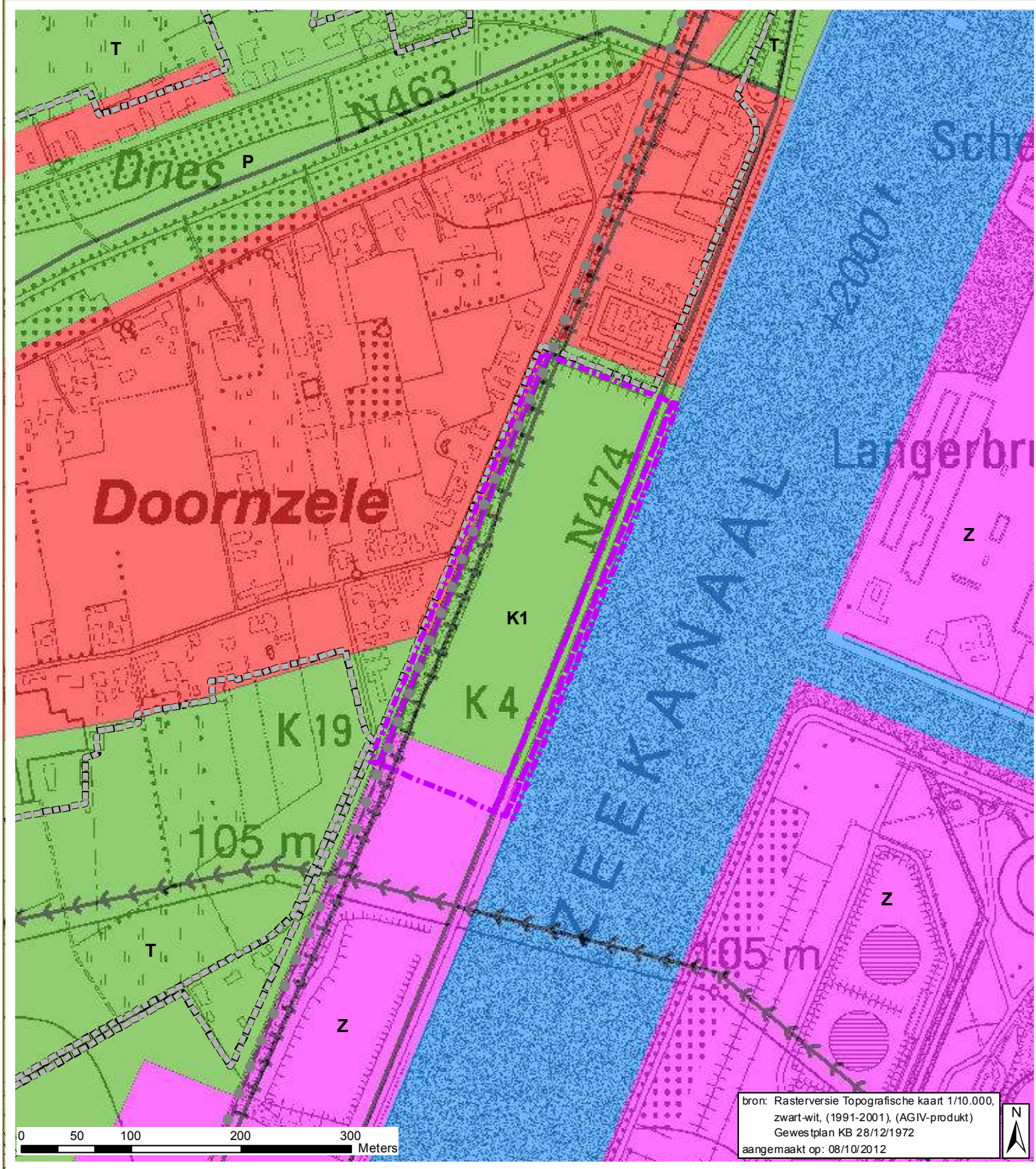
Landinrichting Doornzele Kanaalzijde

GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebieden, fase 1
Eindvoorstel

**Kaart 2: Situering koppelingsgebied
Doornzele kanaalzijde**

-  Afbakening Zeehavengebied Gent
-  Koppelingsgebied Doornzele Kanaalzijde
-  Verbinding Doornzele Dries
-  Gemeentegrens





Landinrichting Doornzele Kanaalzijde

GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebieden, fase 1

Eindvoorstel

Kaart 3A: Gewestplan

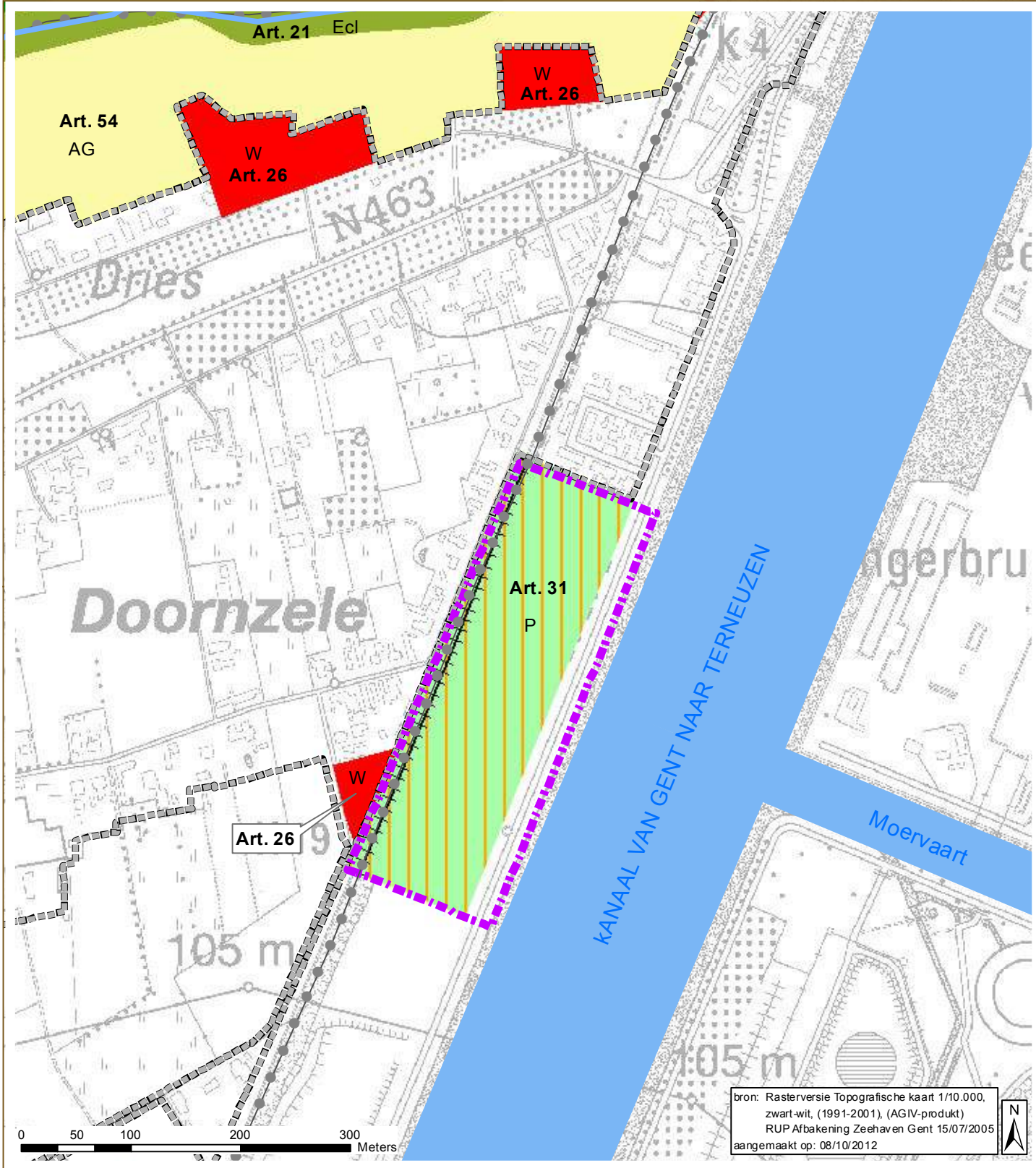
Gewestplan

- 0100- woongebied
- P 0500- parkgebieden
- T 0600- bufferzones
- K1 0610- koppelingsgebied K1 / type 1
- 1044- gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- 1504- bestaande waterwegen

- 150c- bestaande hoofdverkeerswegen
- 150g- bestaande afzonderlijke leidingen
- 150k- bestaande hoogspanningsleidingen

- Koppelingsgebied Doornzele Kanaalzijde
- Afbakening zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens





Landinrichting Doornzele Kanaalzijde

GENTSE KANAALZONE
Koppelingsgebieden, fase 1

Eindvoorstel

Kaart 3B: RUP - BPA

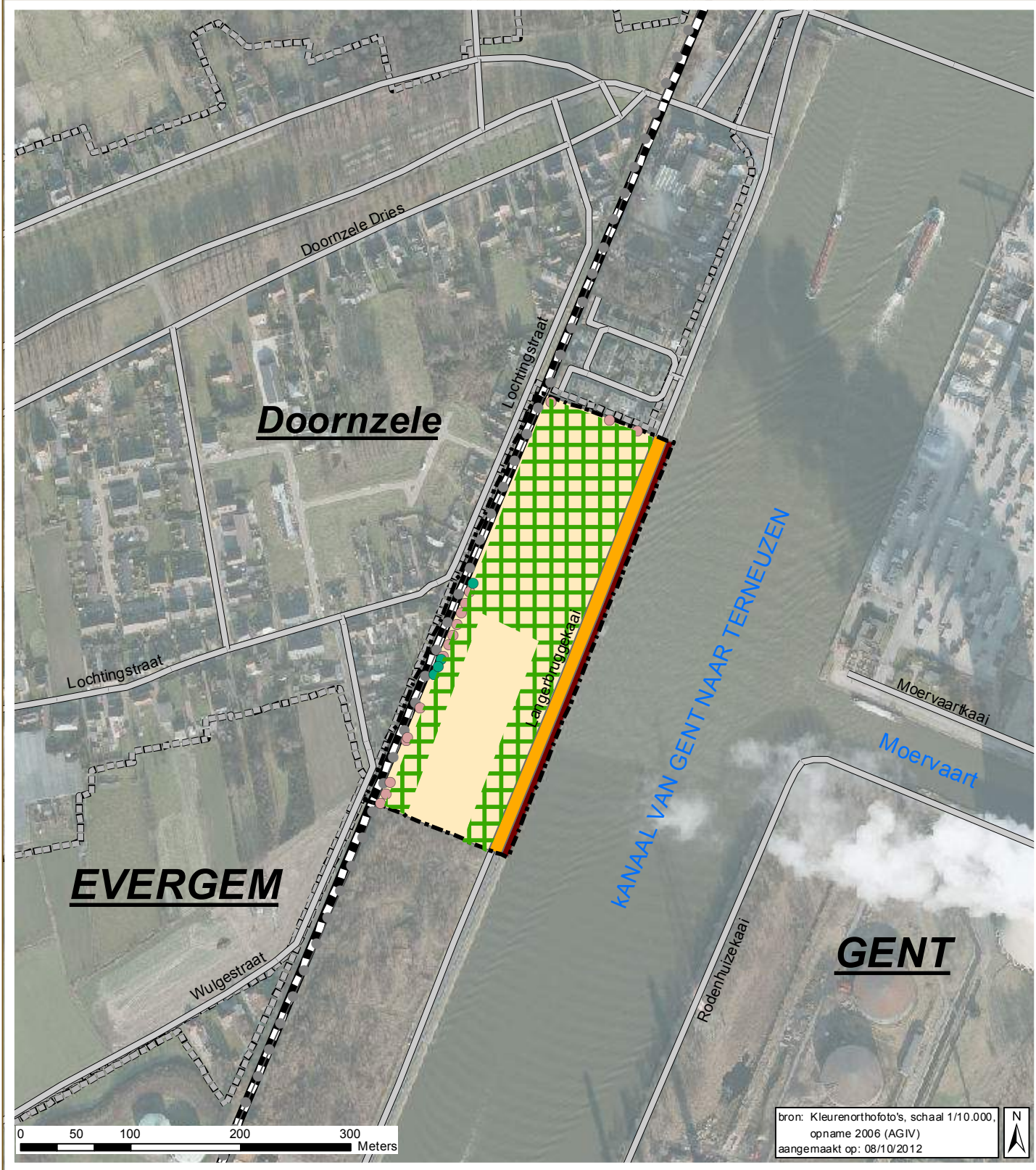
- Art.31 P Zone voor park Doornzele kanaalzijde
- Art.26 W Zone voor wonen
- Art.54 AG Zone voor bestaande landbouwbedrijven
- Art.21 Ecl Zone voor permanente ecologische structuur

Art.7 | Bestaande pijpleiding

Bijzonder plan van aanleg (BPA)

Er zijn geen BPA-gebieden in de nabije omgeving van het koppelingsgebied Doornzele kanaalzijde

- Koppelingsgebied Doornzele Kanaalzijde
- Afbakening zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens








Landinrichting Doornzele Kanaalzijde

GENTSE KANAALZONE
Koppingsgebieden, fase 1

Eindvoorstel


**Kaart 4: Inventaris grondgebruik
en opgaand groen**

Grondgebruik

-  Berm
-  Opgespoten of opgehoogd terrein
-  Weg
-  Spoorweg
-  Bos/struweel/ruigte

 Doornzele Kanaalzijde

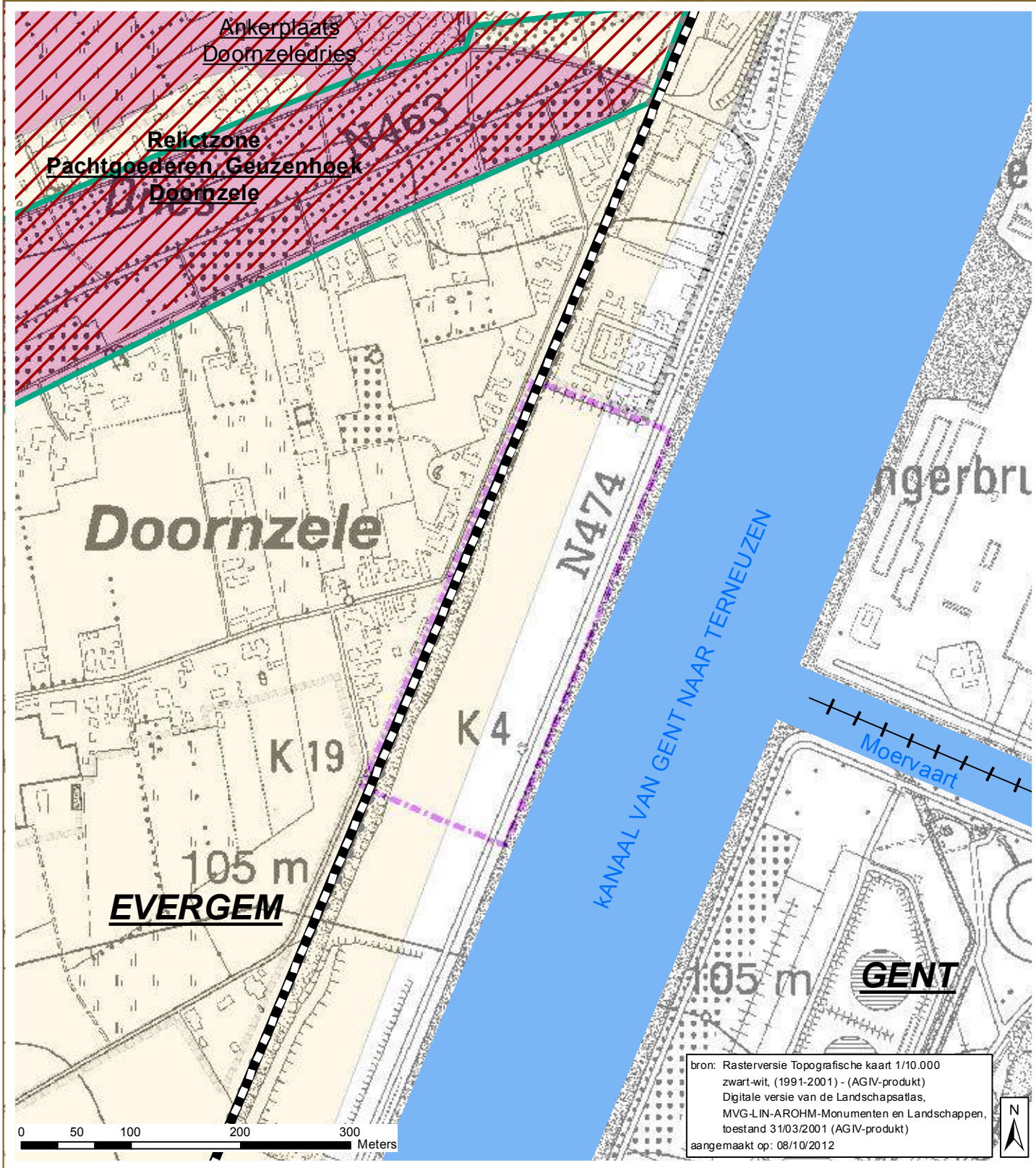
 Afbakening Zeehavengebied Gent

 Gemeentegrens

 Wegen

Opgaand groen

-  Bomen
-  Struiken




Landinrichting Doornzele Kanaalzijde

GENTSE KANAALZONE
Koppelingengebieden, fase 1


Eindvoorstel

Kaart 5: Landschap en cultuurhistorie


Landschapsatlas

 Straatdorpengebied van Waarschoot


Beschermde landschappen en monumenten

 Beschermd landschap :
Doornzele Dries


Relictenatlas

 Lijnrelict

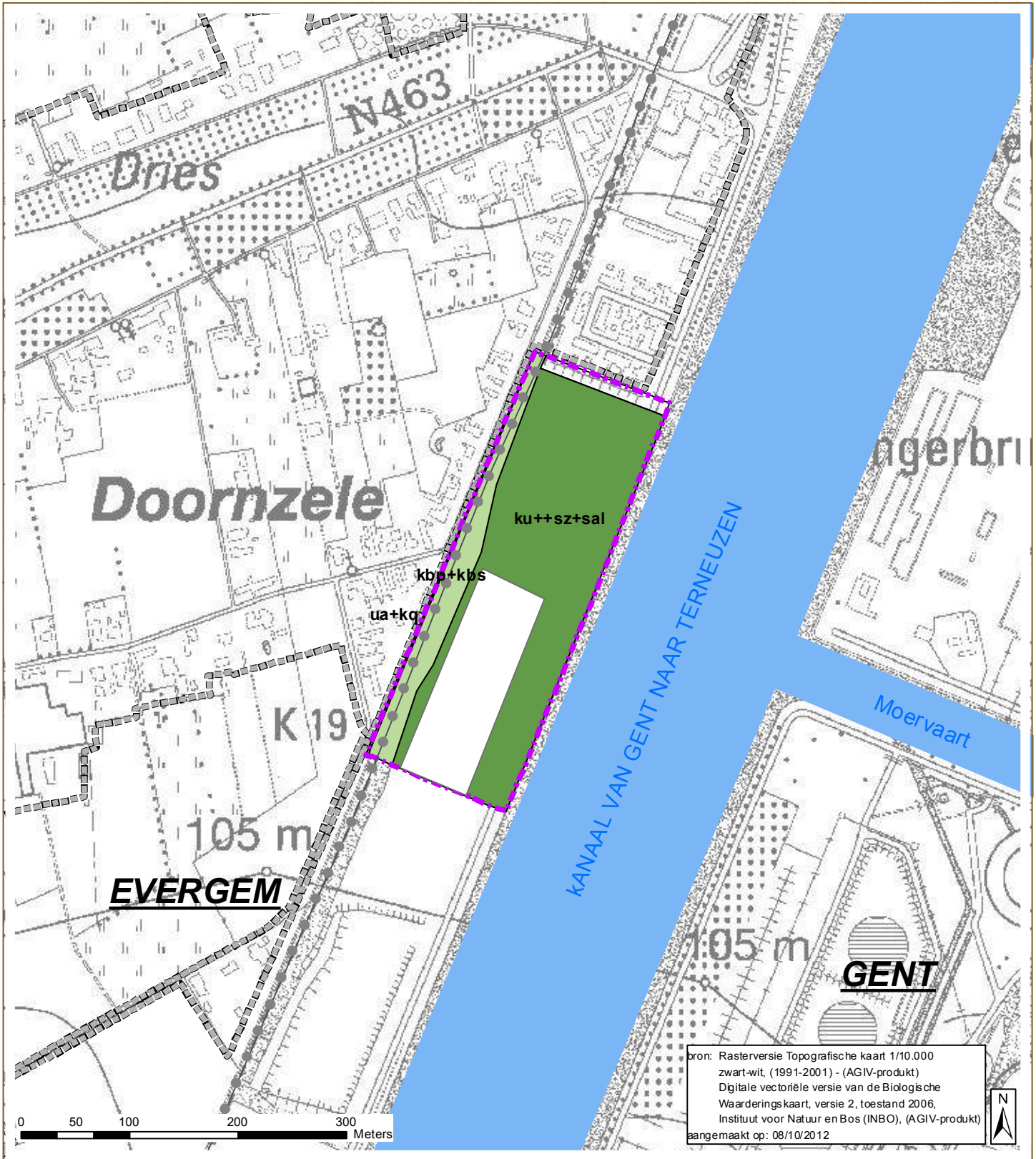
 Relictzone

 Ankerplaats

 Doornzele Kanaalzijde

 Afbakening zeehavengebied Gent

 Gemeentegrens



Landinrichting Doornzele Kanaalzijde

GENTSE KANAALZONE
Koppelingengebieden, fase 1

Eindvoorstel

Kaart 6: Biologische waarderingskaart

- Biologisch zeer waardevol
- Biologisch waardevol
- Biologisch minder waardevol

- Doornzele Kanaalzijde
- Afbakening zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

Gentse Kanaalzone
Koppelingsgebieden, Fase 1

Inrichtingsplan Doornzele-Kanaalzijde

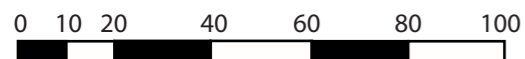
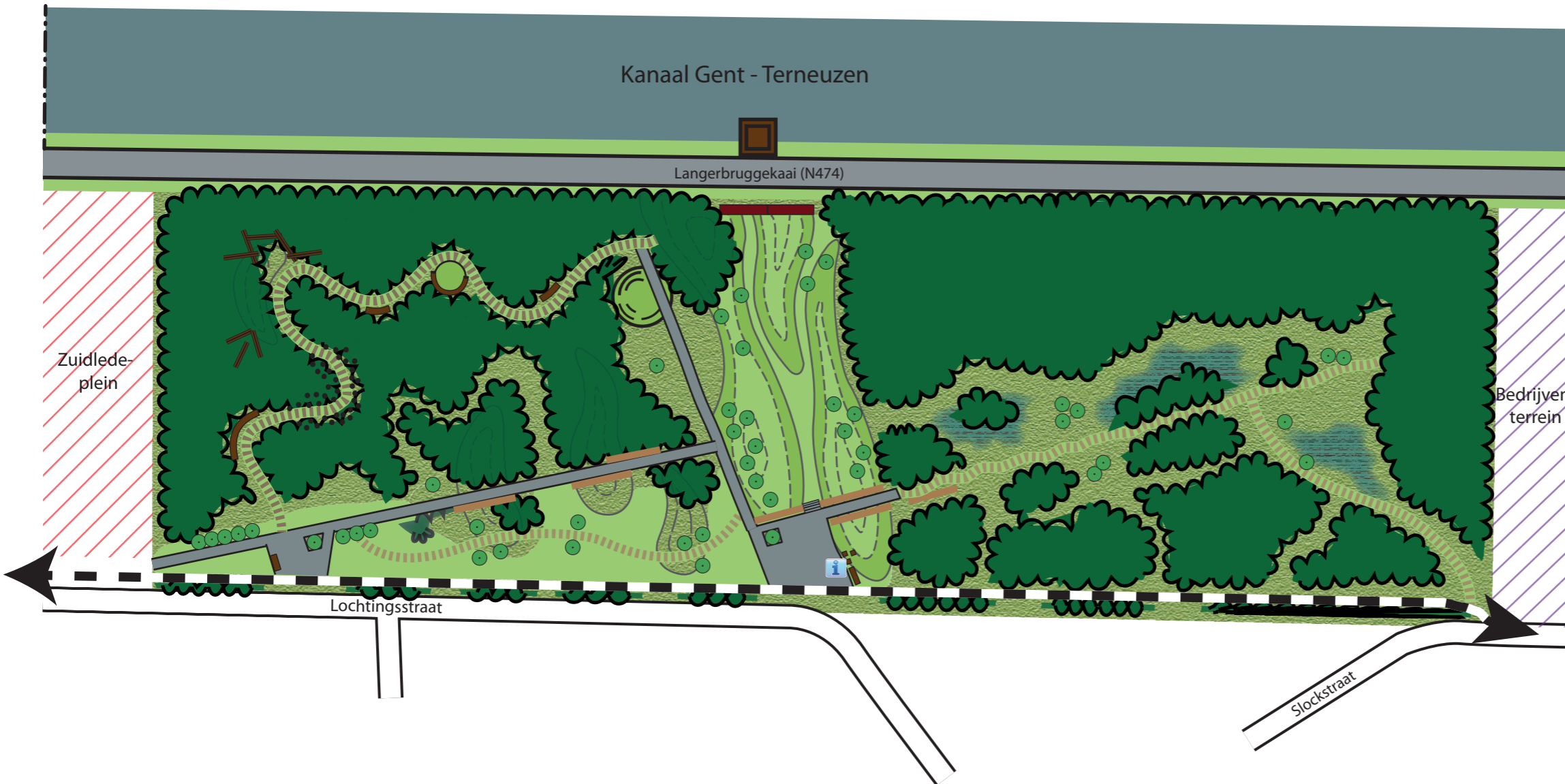
Eindvoorstel

Plan 1: Inrichtingsplan

LEGENDE

-  BOS - SPEELBOS - BUFFER
-  RUIGTE - STRUWEEL MET OPEN ZONES
-  GRAZIGE OPPERVLAKTE
-  VERHARDE PADEN / ONTMOETINGSPLAATS
-  STRUIPADEN (onverhard)
-  NATUURLIJKE SPELPRIKKEL
-  CENTRALE ZICHTAS MET GOLVENDE HEUVELTJES
-  ZEECONTAINERS ALS KEERELEMENT EN UITKIJKPUNT
-  KEEREMENTEN
-  VOCHTIGE VEGETATIES
-  OUDE SPOORWEGBEDDING ALS FIETSVERBINDING
-  VERSPREIDE BOMEN EN STRUIKEN

aangemaakt op: 20 oktober 2012

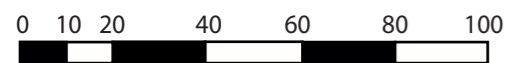
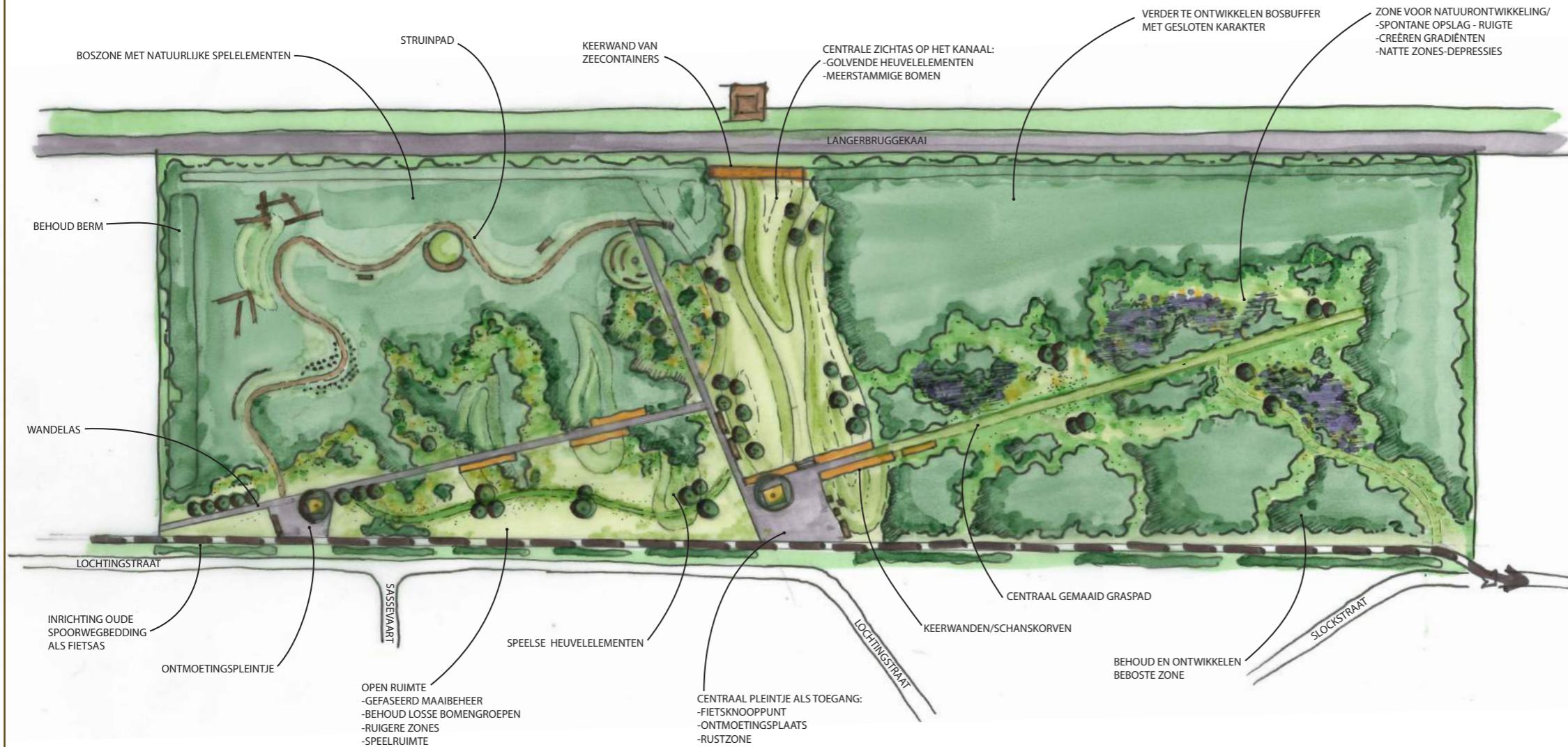


Gentse Kanaalzone
Koppelingsgebieden, Fase 1

Inrichtingsplan Doornzele-Kanaalzijde

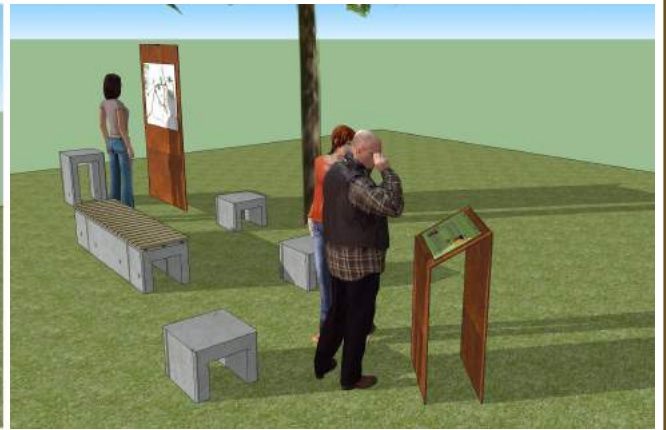
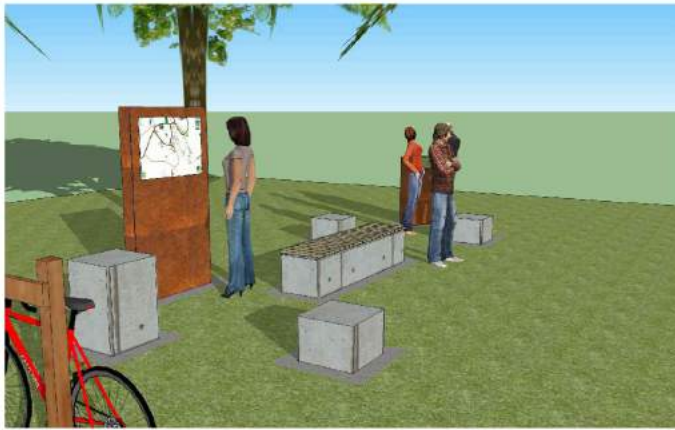
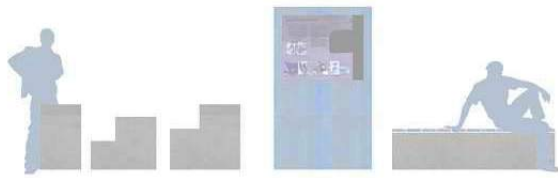
Eindvoorstel

Plan 2: Streefbeeld



aangemaakt op: 20 oktober 2012





TYPEVOORBEELD INFOPUNT



Vlaamse Landmaatschappij Oost-Vlaanderen
Stefan De Brabander - dienst projectrealisatie
Ganzendries 149 - 9000 Gent

Uw Bericht Van · Afdeling · Interventies, Verwijderingen en Saneringen
Uw Kenmerk · Dienst · Saneringsprojecten en Verwijderingen
Bijlagen · 1 Contactpersoon · Dirk Damman, 015/284379, ddamman@ovam.be
Mechelen · Ons Kenmerk · IVS-SV/09088-5/ddamman-12/0001
08 FEB. 2012

Gent - Langerbruggekaai – Ambtshalve beschrijvend onderzoek

Geachte,

Het beschrijvend bodemonderzoek ter hoogte van de Langerbruggekaai 40 werd uitgevoerd. OVAM zal in het voorjaar het bodemsaneringsproject laten opstellen waarna de bodemsanering kan plaatsvinden. De VLM zal bij de verwerving van de grond niet belast worden met de sanering. Alle kosten verbonden aan de sanering en het onderzoek zijn voor OVAM.

In bijlage vindt u het besluit tot ambtshalve uitvoering.

Hoogachtend,



Eddy Wille
Afdelingshoofd

Besluit van de OVAM

AFDELING:

INTERVENTIES, VERWIJDERINGEN EN SANERINGEN

DIENST:

SANERINGSPROJECTEN EN VERWIJDERINGEN

CONTACTPERSOON/AUTEUR:

Dirk Damman

Beslissing van de OVAM tot ambtshalve uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek en eventuele bodemsanering op de grond gelegen aan de Langerbruggekaai 40, 9000 Gent

Gelet op het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna te noemen 'Bodemdecreet'), inzonderheid op artikel 157;

Op 14.08.2008 besliste de OVAM dat de eigenaar Bex, aantoonde dat hij conform de bepalingen van het Bodemdecreet niet verplicht is om het beschrijvend bodemonderzoek en eventuele bodemsanering uit te voeren.

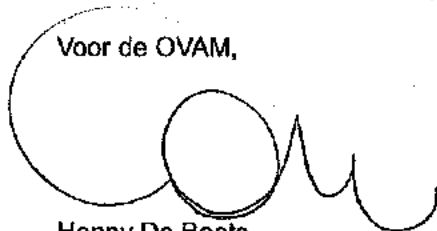
Op basis van artikel 157 van het Bodemdecreet kan de OVAM beslissen om ambtshalve een beschrijvend bodemonderzoek, bodemsanering of andere maatregelen, vermeld in afdelingen III, VI en VII van hoofdstuk VI, uit te voeren, als de exploitant, gebruiker en eigenaar van de gronden waar de bodemverontreiniging tot stand kwam niet gehouden is om een beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering uit te voeren krachtens de bepalingen van artikel 12 of 23, artikel 105 of 110, of artikel 133.

Besluit van de OVAM:

Enig artikel. De OVAM gaat ambtshalve over tot het uitvoeren van het beschrijvend bodemonderzoek en eventuele bodemsanering voor de historische bodemverontreiniging met cadmium en minerale olie in het vaste deel van de aarde en de historische bodemverontreiniging met lood, zink, benzeen (met aanwezigheid van een drijfslaag) in het grondwater vastgesteld op de grond gelegen aan de Langerbruggekaai 40, 9000 Gent, kadastraal gekend als: 44813 Gent 1 Afd, Sectie R, nr. 139 N 12.

Opgemaakt te Mechelen op **17 MEI 2010**

Voor de OVAM,



Henny De Baets
Administrateur-generaal

