



# ***Landinrichting***



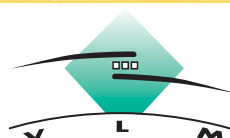
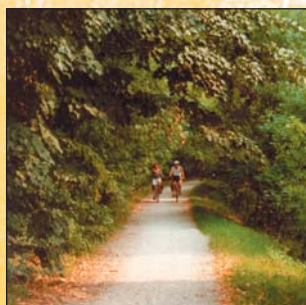
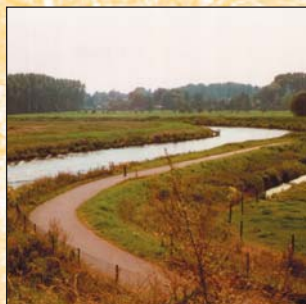
project leie en schelde

LANDINRICHTINGSPROJECT

LEIE EN SCHELDE

INRICHTINGSPLAN ASSELS

Eindvoorstel



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ  
DE ZORG VOOR DE OPEN RUIMTE IN VLAANDEREN



INRICHTINGSPLAN

# **Landinrichtingsproject**

## **Leie en Schelde**

### **Inrichtingsplan Assels**

#### **Eindvoorstel**

Opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 1996 houdende nadere regelen betreffende de landinrichting.

Vlaamse Landmaatschappij  
Ganzendries 149  
9000 Gent

november 2001



---

 INHOUD

DEEL 1. INLEIDING .....	3
1.1. Regelgeving .....	3
1.2. Het landinrichtingsproject Leie en Schelde.....	3
1.3. Richtplan – inrichtingsplannen .....	3
1.4. Inspraak en adviesprocedures inrichtingsplan .....	4
1.5. Onderwerp van het inrichtingsplan .....	5
DEEL 2. PROJECTSITUERING .....	6
2.1. Ligging van het projectgebied .....	6
2.2. Gebiedsbeschrijving.....	6
2.2.1. Landschap .....	6
2.2.2. Natuur .....	8
2.2.3. Hydrologie .....	11
2.2.4. Landbouw .....	13
2.2.5. Milieu.....	17
2.2.6. Recreatie.....	20
2.2.7. Archeologie .....	20
2.3. Juridische en beleidsmatige aspecten.....	21
2.3.1. Ruimtelijke Ordening .....	21
2.3.2. Mobiliteitsplan .....	23
2.3.3. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Gent.....	24
2.3.4. Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.....	24
2.3.5. Mestdecreet .....	25
2.3.6. Bescherming Archeologisch patrimonium .....	27
2.3.7. Beschermde landschappen en monumenten .....	28
2.3.8. Natuureservaten .....	28
2.3.9. Bodemsaneringsdecreet.....	29
2.3.10. Watering de Assels.....	29
2.3.11. Vlaamse kampeerregelgeving .....	29
DEEL 3. PROJECTBESCHRIJVING .....	30
3.1. Het Richtplan.....	30
3.2. Projectdefinitie, doelstellingen en concept.....	31



3.3. Inrichtingsmaatregelen.....	35
3.3.1. Module 1 : Maatregelen gerelateerd aan de geplande spoorwegverbreding door de NMBS .....	35
3.3.2. Module 2 : Inrichtingen met opmaak van een RUP of BPA.....	37
3.3.3. Module 3: Overige inrichtingsmaatregelen .....	37
3.4. Overzicht maatregelen, kostenraming, partners en beheerders .....	44
DEEL 4. UITVOERINGSPROGRAMMA.....	48
DEEL 5. FINANCIERINGSPLAN .....	51
Literatuurlijst .....	56

## TABELLEN

Tabel 1 : Aantal gebruikers en landbouwoppervlakte in het projectgebied per landbouwbedrijfstype .....	14
Tabel 2: Aantal gebruikers, gemiddelde leeftijd en oppervlakte per leeftijdsklasse .....	15
Tabel 3 : Aantal gebruikers en oppervlakte per grootteklasse van de bedrijven.....	16
Tabel 4 : Financieringsplan .....	55

## KAARTEN

- Kaart 1 : Situering
- Kaart 2 : Natuur
- Kaart 3 : Hydrologie en milieu
- Kaart 4 : Landbouwbedrijfszetels en bedrijfstypologie
- Kaart 5 : Gewestplan en bijzonder plannen van aanleg
- Kaart 6 : Concept
- Kaart 7 : Inrichtingsmaatregelen

## DEEL 1. INLEIDING

### 1.1. Regelgeving

Het voorliggend inrichtingsplan werd gemaakt in toepassing van het Besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 1996 houdende nadere regelen betreffende de landinrichting.

Dit besluit definieert de landinrichtingsplannen, regelt de procedures van adviesverlening en goedkeuring van de plannen. De decretale basis wordt gegeven door het decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij zoals aangevuld met het decreet van 22 november 1995.

### 1.2. Het landinrichtingsproject Leie en Schelde

Bij het landinrichtingsproject Leie en Schelde zijn 13 gemeenten betrokken : Deinze, De Pinte, Gavere, Gent, Kruishoutem, Lovendegem, Merelbeke, Nazareth, Oudenaarde, Nevele, Sint-Martens-Latem, Zingem en Zwalm. In oktober 1996 werd het richtplan voor het landinrichtingsproject afgewerkt en werd de inspraak- en adviesprocedure aangevat. Dit leverde een aantal bijkomende elementen die werden verwerkt in het eindvoorstel van richtplan. Op 26 januari 1998 werd het eindvoorstel van richtplan door de Commissie voor Landinrichting gunstig geadviseerd en aan de Vlaamse minister bezorgd. Het richtplan werd door de Vlaamse regering goedgekeurd op 30 juni 1998.

### 1.3. Richtplan – inrichtingsplannen

Het richtplan geeft de grote opties van de landinrichting en een overzicht van de maatregelen, handelingen en werken die daarvoor nodig zijn.

De uitvoering van al deze maatregelen en werken voor het geheel van het projectgebied kan moeilijk via een enkel plan gerealiseerd worden. Daarom voorziet het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 1996 de uitvoering via verscheidene inrichtingsplannen.

Een inrichtingsplan heeft betrekking op de concrete uitwerking van een deel van de in het richtplan voorzien maatregelen of werken die afzonderlijk kunnen gerealiseerd worden.

Het inrichtingsplan omvat ook een uitvoeringsprogramma waarbij de partners voor de uitvoering worden aangewezen en de taken op elkaar worden afgestemd. Aan het inrichtingsplan wordt een financieringsplan toegevoegd.

#### 1.4. Inspraak en adviesprocedures inrichtingsplan

Het inrichtingsplan wordt ingevolge de regelgeving opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, na raadpleging van het Landinrichtingscomité. Het inrichtingsplan is onderworpen aan het advies van de Bestendige Deputatie, de betrokken gemeenteraden en de Stuurgroep. Op basis van de adviezen maakt de Vlaamse landmaatschappij het eindvoorstel van inrichtingsplan op dat wordt geadviseerd door het Landinrichtingscomité en de Commissie voor Landinrichting, waarna het ter goedkeuring aan de minister wordt bezorgd.

De stand van zaken van het inrichtingsplan Assels werd op 23 mei 2000 aan het Landinrichtingscomité meegedeeld en op 20 september 2000 en 6 november 2000 werd het Landinrichtingscomité geraadpleegd. De leden konden hun eventuele opmerkingen op het inrichtingsplan aan het secretariaat overmaken. Schriftelijke reacties, die betrekking hebben op het inrichtingsplan Assels, werden overgemaakt door de vertegenwoordiger van afdeling Natuur.

Op 20 november 2000 werd het inrichtingsplan de Assels meegedeeld aan de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. De Bestendige Deputatie gaf in zitting van 1 februari 2001 een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met een aantal opmerkingen en suggesties.

Het inrichtingsplan Assels werd op 20 november 2000 meegedeeld aan het College van Burgemeester en Schepenen van Gent. Het College legde gedurende dertig dagen het inrichtingsplan ter inzage. Dit openbaar onderzoek liep van 15 december 2000 tot 16 januari 2001. Er werden 2 bezwaarschriften ingediend. De gemeenteraad van Gent bracht in zitting van 12 maart 2001 advies uit op het inrichtingsplan. Dit was binnen de gestelde termijn van drie maanden.

Op 8 november werd het inrichtingsplan voorgesteld aan de stuurgroep en op 9 mei 2001 gunstig geadviseerd, met uitzondering van enerzijds de herbesteding van de sportterreinen en anderzijds de heraanleg van de sluis aan de omgeleide Leie.

Op basis van de opmerkingen, de adviezen en de aanvullingen op het inrichtingsplan werd het voorliggende eindvoorstel van inrichtingsplan gemaakt. Dit eindvoorstel dient te worden geadviseerd door het landinrichtingscomité en de Commissie voor Landinrichting. Vervolgens wordt het ter goedkeuring aan de bevoegde Vlaamse minister voorgelegd.

#### 1.5. Onderwerp van het inrichtingsplan

Het inrichtingsplan Assels betreft de inrichting van het gelijknamige gebied tussen de twee armen van de Leie en de Ringvaart (grondgebied Gent nabij de Gentse stadsrand). De inrichting gebeurt conform het goedgekeurde richtplan in functie van natuur, landschap en zachte recreatie met landbouw als beheerder. Hierbij wordt rekening gehouden met wat het richtplan voorziet voor de Leievallei als geheel, o.a. op het vlak van landschap, natuur en landbouw.

## DEEL 2. PROJECTSITUERING

### 2.1. Ligging van het projectgebied

Kaart 1

Het projectgebied Assels situeert zich op Gent in het zuidelijk deel van de deelgemeente Drongen. Het beslaat een oppervlakte van ca. 262,5 ha en is omsloten enerzijds in het oosten door de ringvaart en anderzijds door twee armen van de Leie. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer beperkt zich tot de Pontbrug. De spoorlijn Gent-Brugge doorkruist het gebied.

### 2.2. Gebiedsbeschrijving

#### 2.2.1. Landschap

Het gebied de Assels maakt deel uit van de alluviale Leievlakte. Door de splitsing van de Leie in twee armen ontstaat een verbreding van de alluviale vlakte die zich uitstrekt tussen Mariakerke en Afsnee. De Drongensesteenweg scheidt de vlakte in een noordelijk deel (Bourgoyen-Ossemeersen) en een zuidelijk deel (Blaarmeersen, Neermeersen en Assels). Slechts de Bourgoyen en de Assels hebben zich weten te vrijwaren van een stedelijk karakter.

De Oude Leiearm loopt door het Leie-alluvium in de Assels van zuid naar noord. Deze Oude Leie-arm tekent zich duidelijk af in het landschap en wordt beschouwd als een relict met een bijzondere natuurwaarde. Drie natuurlijke putten, de Oude Leieput, Piereput en de Boterput worden beschouwd als overblijfsels van vroegere meanders. Het alluvium bestaat uit gleyige tot sterk gleyige gronden op klei of zandleem met een reductiehorizont. Verder van de waterlopen gaan deze over in licht zandleem tot lemig zand.

Van geomorfologisch en bodemkundig belang is het voorkomen van pleistocene zandige opduikingen (donken). De centrale donk in de Assels, gelegen tussen de Oude Leiearm en de Ringvaart, ligt topografisch ongeveer 2,5 meter hoger dan de omgeving. Bij de kleinere donk ten zuiden van de Boterput bedraagt het hoogteverschil maximaal 1 meter.

Het gebied de Assels is te beschrijven als een agrarisch cultuurlandschap dat plaatselijk vrij gaaf bewaard gebleven is maar anderzijds sterk beïnvloed is door infrastructuur en bebouwing.

De donken differentiëren zich landschappelijk van de meersen door de aanwezigheid van oude landwegen waarlangs historische boerderijen uit de 16<sup>de</sup> en 17<sup>de</sup> eeuw zijn gevestigd, te midden van akkerlandareaal.

In de Assels worden een vijftal waardevolle boerderijen onderscheiden ; boerderij de Buent, Het Rijke Gasthuis, De Nieuwe Piere, Het Leienhof en De Roosacker hoofdzakelijk gebouwd in de 16<sup>de</sup> en 17<sup>de</sup> eeuw. Ook hun onmiddellijke omgeving bevat een aantal waardevolle elementen : grachten, bomenrijen, houtkanten en boomgaarden.

De ontginning van de meersen wordt weerspiegeld in de huidige structuur van smalle percelen begrensd door een uitgebreid netwerk van sloten en grachten (het repel-systeem). De open meersen contrasteren met het halfopen landschapsbeeld op de donken waar de akkers met bomenrijen werden en nog steeds worden omsloten. Dreven langs de Oude Leie verbonden de Assels enerzijds met de abdij van Drongen en anderzijds met Afsnee. De Asselskerkweg vormt nog een relict van een dergelijke dreef. De dijk langs de Leie is waarschijnlijk aangelegd vanaf 1700 in opdracht van de Abdij van Drongen.

In de loop van de 20<sup>ste</sup> eeuw ging de omzetting van hooiweide naar permanente graasweide gepaard met de aanplanting van knotbomen langs talrijke perceelsgrenzen. Het open meersenkarakter is het best bewaard in de centrale zone van de Assels.

Belangrijke landschappelijke wijzigingen in de Assels zijn echter het resultaat van uitbouw van grote verkeersinfrastructuren. De aanleg van de spoorlijn Gent-Brugge in 1838 deelt de Assels op in een noordelijk en zuidelijk deel. Drie plaatsen geven slechts verbinding tussen de deelgebieden, die echter weinig visuele en ruimtelijke interactie bieden.

De Ringvaart in 1969 en de recentere R4 sluiten het gebied volledig af in het oosten.

Residentiële bebouwing situeert zich ter hoogte van de verkavelingen Krommeham en Drie Leien. Aanvankelijk situeerden zich in deze zones weekendverblijven, die mettertijd evolueerden naar woonwijken. In het gebied is er ook een camping gelegen.

Het gebied wordt geconfronteerd met enkele belangrijke landschappelijke knelpunten :

- gebiedsversnippering en verlies aan interactie met waardevolle natuurgebieden (Blaarmeersen, Bourgoyen-Ossemeersen) door aanwezigheid van grote lineaire infrastructuurwerken meer bepaald het talud van de ringweg, de Ringvaart en de spoorlijn Gent-Brugge ;

- een gepland project voor de verbreding van de spoorlijn Gent-Brugge (van twee naar vier sporen) ;

- aantasting van het landschap door woningbouw op de oeverwalgronden met verbreken van de verbinding van de rivier met haar vroegere overstromingsvlakte ;

slecht geïntegreerde residentiële bewoning in de meersengebieden : aantasting van de open ruimte ;  
aantasting van de landschapsidentiteit door streekvreemde aanplantingen op en rond recreatieve zones (camping) ;  
heterogene uitbouw van private aanlegsteigers en oeververdedigingen ;  
aantasting van de Leieoevers door vaaractiviteiten.

## 2.2.2. Natuur

## Kaart 2

### **Flora**

Op de kaart is een interpretatie weergegeven van de aanwezige natuurwaarden aan de hand van een floristische inventarisatie op perceelsniveau uitgevoerd in de periode juni – augustus 2000.

### Centrale Meersengebied

De belangrijkste botanische waarden bevinden zich in het centrale meersengebied van de Assels. Het zuidwesten van dit gedeelte is moerassig. Men treft er enerzijds een grote zeggenvegetatie aan en anderzijds een vochtig, waardevol hooiland waar vooral russen (zomprus e.a.) domineren. Dit zijn de meest soortenrijke percelen van de Assels en in het voorjaar tevens bijzonder bloemrijk (o.a. echte koekoeksbloem, watermunt, grote ratelaar,...). De rest van het centrale gedeelte bestaat uit vochtige weilanden die enkel in de zomer begraasd worden door runderen, de ene al intensiever dan de andere (niet toevallig overeenkomstig de kleurschakeringen op Kaart 2). Vooral de oostelijke weiden (tegen de Oude Leie) hebben te lijden onder een te intensief gebruik (eutrofiëring), zodat op termijn de botanisch waardevolle soorten zullen verdwijnen. De andere weiden zijn er beter aan toe en bevatten veel soorten als kamgras, zegges, pitrus, zomprus, egelboterbloem, grote ratelaar, waterbiezen, waterweegbree en blaartrekkende boterbloem. Sommige sloten in de omgeving van de Oude Leie bevatten, behalve kroos, nauwelijks nog andere oever- of waterplanten.

### Gebied ten noorden van de spoorweg

Ten noorden van de spoorweg is de vegetatie iets minder botanisch waardevol, maar de minst intensief begraasde delen (vooral door paarden) bevatten nog heel wat waardevolle elementen. Vooral de sloten en de oevers (perceelsranden) herbergen mooie vegetaties met o.a. waterviolier, moerasvergeet-mij-nietje, grote waterweegbree, zegges, pitrus,... Op het meest zuid-westelijk gelegen perceel werden zelfs brede wespenorchis en grote ratelaar gevonden. De brede wespenorchis situeert zich in de soortenrijke vegetatie langs de Asselskerkweg waar deze plant (tenminste ter hoogte van de spoorweg) veelvuldig voorkomt. De meest verruigde paardenweiden bevatten ook centraal veel plantensoorten.

In het noorden van de Assels bevindt zich een hoogstamboomgaard. Heel wat bomen zijn momenteel door ziekten aangetast. De ondergroei van de boomgaard bestaat vooral uit grassoorten (zachte dravik, gerst, kamgras, timotee,...), maar verspreid zijn soorten aanwezig zoals scherpe boterbloem, streepzaad, gewone bereklauw,... De boomgaard is omgeven door een dichte, hoge heg die uit verschillende soorten bestaat (vooral meidoorn).

### Zuidelijk deel van de Assels

Het zuidelijk deel van de Assels bestaat uit weilanden met minder waardevolle vegetatie, hoewel de begrazing (runderen) nog extensief genoeg is om hier en daar waardevolle, soortenrijke plekjes te doen ontstaan. Het merendeel wordt echter gedomineerd door Engels raaigras, witte klaver, kruipende boterbloem of andere algemene soorten.

Het restgebied in het zuidoosten van het projectgebied is ontstaan door een omleiding van de Leie. Deze omvat geïsoleerde percelen die momenteel sterk verruigen. De percelen zijn omringd door een dijkje met een rijke vegetatie. Centraal in dit gebied liggen relictten van soortenrijke meersen, die echter steeds meer door ruigtekruiden dichtgroeien. Door de dijken verdroogt dit oorspronkelijk grasland, zodat het steeds meer aan botanische en avifaunische waarde inboet.



In alle deelgebieden van de Assels verschijnen goed tot zeer goed ontwikkelde bermen, oevers en perceelsranden. Verspreid treft men zeer waardevolle kleine landschapselementen aan (zeer oude knotbomen, houtkanten, soortenrijke en vochtige ruigtes,...). De ruigte langs de Asselskerkweg verdient hier een bijzondere vermelding vanwege de hoge soortenrijkdom en de speciale natuurwaarde als corridor. Op sommige plaatsen worden dergelijke elementen echter verwaarloosd of vernietigd. Een goed beheer van bermen en kleine landschapselementen is vereist opdat deze belangrijke natuurwaarden niet zouden verdwijnen. Tevens zou op sommige plaatsen de waterkwaliteit niet meer mogen verslechteren om het voortbestaan van fauna en flora te verzekeren.

### ***Fauna***

Ongeveer de helft van het projectgebied (49,4 % of 130 ha) is permanent weiland. Nog eens ruim een vijfde van de resterende oppervlakte is open land zonder uitgesproken natuurwaarde (akker, tijdelijk grasland, opgehoogde terreinen, volkstuinten,...). Gezien de meeste weiden ook heel vochtig zijn (dikwijls onder water in de winter), kan men dus duidelijk spreken van een open meersengebied. Een dergelijk landschap is in ons land over het algemeen van groot belang voor de avifauna. Bij de Assels is die dan ook sterk ontwikkeld, mede dankzij een aantal extra troeven : 13,2 % van de oppervlakte bestaat uit water (inclusief de Leie), de landbouw is in het gebied vrij extensief en het gebied is gelegen tussen andere belangrijke restanten van meersengebieden (Bourgoyen-Ossemeersen, Malem, Snepmeersen, Hoge Lake en Keuzemeersen). Toch haalt dit projectgebied niet het avifaunistische niveau van het nabijgelegen natuurgebied Bourgoyen-Ossemeersen. Een aantal rustverstorende factoren zijn hier ongetwijfeld de oorzaak : de spoorwegverbinding Gent-Brugge, de as R4-Ringvaart, de bewoning en recreatie en de iets intensievere landbouw in vergelijking met de Bourgoyen. De bestaande populaties kunnen enkel in stand gehouden worden als deze storende elementen niet verder uitbreiden.

Kaart 2 toont de verspreiding van verschillende vogelsoorten. Deze kaart is gebaseerd op waarnemingen in 1997, 1998, 1999 en 2000 van Geert Spanoghe (Instituut voor Natuurbehoud). Niet alle aangeduide soorten broeden in het gebied zelf zoals bv. de boomvalk die haar nest heeft in de bossen van de Blaarmeersen, maar komen jagen in de Assels. De opvallendste broedvogel in het gebied is de grutto : ten zuiden van de spoorweg broeden ongeveer 18 koppels (waarvan de helft in het centraal meersengebied), geen enkel koppel broedt ten noorden van de spoorweg. Sommige vogels zijn meer verspreid over het hele projectgebied zoals Kievit, Canadese gans en fuut (vooral op de Leie).

De andere soorten zijn meer sporadisch waargenomen, zoals de gekraagde roodstaart, wat toch een vrij zeldzame vogel is in West- en Oost-Vlaanderen (enkel op rustige plaatsen), ijsvogel, zomertaling, enz. De meeste van deze soorten hebben een grotere zusterpopulatie in de Bourgoyen, maar een gebied als de Assels heeft voldoende potenties om te ontwikkelen tot een belangrijke uitbreiding van het natuurgebied.

Het visbestand van de Oude Leie is vrij uitgebreid met als voornaamste soorten zeelt, karpers, riet- en blankvoorn, snoek en baars. De snoekbaars komt er niet voor. Van andere waterbewoners (bv. amfibieën) is voorlopig weinig gekend, hoewel de meest algemene soorten reeds werden waargenomen (bruine en groene kikker, gewone pad). Over zoogdieren werden geen gegevens gevonden.

### 2.2.3. Hydrologie

Kaart 3

#### ***Systeembeschrijving oppervlaktewater***

Het gebied de Assels behoort tot het hydrografische bekken van de Leie dat een oppervlakte heeft van 3.675 km<sup>2</sup>. De Assels wordt ten oosten begrensd door de Ringvaart (bevaarbare waterloop) en is verder omsloten door twee Leearmen.

De Leie volgt in het projectgebied nog haar natuurlijk meanderend verloop. Het waterpeil in de Leie ter hoogte van de Assels wordt min of meer constant gehouden op een peil van 5,70 – 5,80 m TAW (Tweede Algemene Waterpassing) door middel van stuwen op de Ringvaart in Merelbeke en Evergem. Dwars door het gebied loopt nog een stuk Oude Leiearm (nr. 7.20, waterloop van tweede categorie) die verbonden is met de Leie. De belangrijkste zijwaterloop van de Leie ter hoogte van de Assels is de sterk vervuilde Rosdambeek (tweede categorie), deze mondt uit in de Leie ter hoogte van de Assels maar ligt buiten het projectgebied. Binnen het gebied komen drie natuurlijke putten voor : de Piereput, de Oude Leieput en de Boterput, allen overblijfsels van vroegere meanders. Daarenboven lopen binnen het gebied nog twee waterlopen, nummers 7.03 en 7.04, die eveneens van tweede categorie zijn. De Watering der Assels staat in voor het onderhoud van de geklasseerde waterlopen binnen het gebied.

De detailafwatering binnen het gebied wordt geregeld door een dicht aaneengesloten grachtenstelsel. De hoofdafwatering gebeurt door middel van diverse kunstwerken (twee schuiven, twee sifons en één manueel regelbare klep).

De twee sifons onder de Ringvaart die respectievelijk de waterlopen 7.03 en 7.04 verbinden met de gebieden ten oosten van de Ringvaart, dienden oorspronkelijk om deze gebieden te ontwateren naar de Assels toe. In 1989 werd echter begonnen met de bouw van een effluentgracht. Het effluent van de RWZI Ossemeersen wordt via de effluentleiding en de gracht langsheen het sportcomplex "Blaarmeersen" afgeleid naar de Leie ter hoogte van de K2-sluis. Bij de aanleg van deze effluentgracht werd echter op de sifons een terugslagklep gestoken zodanig dat bij goede werking van deze laatste geen water meer in de Assels kan stromen. Momenteel wordt de effluentgracht niet meer gebruikt. De effluenten worden rechtstreeks in de Ringvaart geloosd.

De twee schuiven in de Assels staan normaliter open en dienen om het gebied te laten afwateren naar de Leie. Daar de Assels iets hoger liggen dan de Leie, kan dit gebied afwateren naar de Leie. Bij hoog water op de Leie worden de schuiven gesloten zodanig dat het Leiewater de Assels niet binnenstroomt. De schuiven in hun huidige vorm hebben het nadeel dat zij nog steeds manueel bediend moeten worden. Schuif 2 heeft bovendien zijn functie als ontwaterend kunstwerk grotendeels verloren. Door het uitgraven van een nieuw stukje Leiearm is een geïsoleerd gebied ontstaan, omsloten door deze arm, de Leie en de Ringvaart. De schuif kan door zijn huidige positionering enkel dit gebiedje ontwateren. Doordat het peil van de Ringvaart en de Leie de laatste jaren met 10-20 cm gestegen is (mondelijke mededeling van de Provincie) verloopt de detailafwatering in normale omstandigheden minder vlot dan vroeger (vroeger peil 5.61). De buis met regelbare klep die het gebied ter hoogte van de Goubaulaan verbindt met de Leie dient eveneens voor de afwatering naar de Leie toe. Deze buis heeft echter een te kleine diameter (30 cm) om degelijk af te wateren en dient eveneens manueel bediend te worden.

Tijdens de periode van de jaarwisseling (1999 - 2000) is het gebied van de Assels ondergelopen. Deze overstromingen waren het gevolg van het samengaan van zuidwesterstorm, was en springtij. Het totale debiet van Boven-Schelde en Leie bedroeg 510 m<sup>3</sup>/s (zoals tijdens de periode van wateroverlast in 1993 en 1995). De waterstanden in de Ringvaart waren de hoogste ooit genoteerd als gevolg van de hoger genoemde samenvallende omstandigheden. Ter hoogte van Drongen Keuze werden waterstanden genoteerd van 7,34 meter. De dijken in de Assels zijn lokaal lager dan deze 7,34 meter zodat het Leiewater aldus in de Assels kon stromen. De topografische opmetingen (uitgevoerd door het studie bureau Technum) wijzen erop dat de overstromingen zijn begonnen aan de Pontweg, tegenover de Nenufar. De stad Gent zelf werd beschermd door het sluiten van de K1-, K2- en K3-sluizen. Na de overstromingen van 1999 - 2000 is AWZ gestart met bijkomende werken aan de dijken.

De Leie in het projectgebied is over haar volledige lengte bedijkt. De dijken in het gebied zijn privé-eigendom en plaatselijk verzakt. Bovendien zijn de dijken plaatselijk begroeid met kaprijpe populieren zodat er een risico bestaat op dijkbreuk bij het omvallen van deze bomen.

### ***Systeembeschrijving grondwater***

De Assels zijn een meersengebied dat onderhevig is aan lokale kwel. Het grondwater is permanent in die zin dat, alhoewel de stand ervan in de loop van het jaar wisselt, steeds op relatief geringe diepte grondwater voorhanden is. De huidige drainageklassen van de valleigronden (verdeeld tussen U- (zware klei), L- (zandleem), S- (lemig zand) en P- (licht zandleem) gronden) zijn overwegend drainageklasse e (gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 30 en 50 cm onder maaiveld), plaatselijk f (0 tot 30 cm onder maaiveld) en d (50 en 80 cm onder maaiveld).

#### **2.2.4. Landbouw**

#### **Kaart 4**

##### ***Situering van het landbouwgebruik***

Door de mestbank werd in 1998 circa 131 ha geregistreerd binnen het projectgebied. In 2000 werd via bevraging aan de gebruikers de inventaris aangevuld : de totale door landbouw gebruikte oppervlakte bedraagt 143 ha<sup>1</sup> in 2000. De landbouwoppervlakte die niet geregistreerd is, wordt meestal tijdelijk via seizoenpacht of een (kosteloze) gebruiksovereenkomst aan de landbouw ter beschikking gesteld. Daarnaast wordt 6,2 ha als weiland gebruikt door niet bij de mestbank gekende gebruikers (exclusief de Scoutsgroep De Wilde Eend, de camping De witte Berken en de gronden in eigendom van AWW).

De landbouwoppervlakte in het projectgebied wordt gebruikt door 18 bij de mestbank gekende gebruikers (verder landbouwers genoemd). In het projectgebied zijn zeven bedrijfszetels gesitueerd. Veertien gebruikers zijn afkomstig van Drongen, vier gebruikers zijn afkomstig van eerder verafgelegen gemeenten (Evergem, Lovendegem, Nazareth en Waarschoot).

---

<sup>1</sup> De cijfergegevens in volgende paragrafen zijn gebaseerd op de mestbankregistratie en de terreininventarisatie, verder gedefinieerd als landbouwoppervlakte.

### **Bedrijfstypes**

De belangrijkste landbouwproductietypes bij de gebruikers zijn : melkvee (48 % van de productiewaarde), mestvee (25 %), varkens (17 %) en akkerbouw (13 %). Tabel 1 geeft een overzicht van de bedrijfstypes van de gebruikers en de oppervlakte per bedrijfstype in het projectgebied. Ongeveer de helft van de gronden is in gebruik bij gespecialiseerde en gemengde melkveebedrijven. Het aantal landbouwbedrijven met paarden en/of schapen is belangrijk.

**Tabel 1 : Aantal gebruikers en landbouwoppervlakte in het projectgebied per landbouwbedrijfstype**

Type	Aantal gebruikers	Landbouwoppervlakte in projectgebied (ha)
Melkvee	3	36
Melkvee-mestvee	1	2
Melkvee-varkens	3	29
Mestvee	4	19
Mestvee-akkerbouw	2	4
Paarden- en schapenhouders <sup>2</sup>	6	56
<b>Eindtotaal</b>	<b>18</b>	<b>143</b>

Drie bedrijven, gevestigd in het projectgebied, gebruiken 20 à 30 ha in het projectgebied : één paardenhouderij, één gemengd melkvee-varkensbedrijf en één melkveebedrijf.

### **Leeftijd**

Tabel 2 geeft een overzicht van de leeftijdsklassen van de gebruikers, de gemiddelde leeftijd en de oppervlakte per leeftijdsklasse.

De gemiddelde leeftijd van de bedrijfsleiders met gebruik in het projectgebied is 53 jaar. Circa 1/3 van de bedrijfsleiders zijn gepensioneerd, deze hebben 22 % van de gronden in gebruik. 34 % van de gronden zijn in gebruik bij landbouwers behorende tot de leeftijdsklasse 45-55 jaar. Tot deze groep behoren vier gebruikers. De bedrijfsleiders van de twee landbouwbedrijven, waarvan verder sprake<sup>3</sup>, zijn 45 à 50 jaar oud.

<sup>2</sup> Eén bedrijf houdt circa 15 paarden, de overige bedrijven houden 1 à 5 paarden ; één bedrijf houdt 15 schapen.

<sup>3</sup> 20 à 30 ha in het projectgebied

**Tabel 2 : Aantal gebruikers, gemiddelde leeftijd en oppervlakte per leeftijdsklasse**

Leeftijdsklasse	Aantal gebruikers	Oppervlakte in project (ha)
< 35 jaar	2	10
35 – 45	3	16
45 – 55	4	49
55 – 65	1	3
> 65	6	31
Onbekend	2	33
<b>Eindtotaal</b>	<b>18</b>	<b>143</b>

\*Voor het berekenen van de leeftijd werd uitgegaan van de leeftijd in 1999

De uitbollingsgraad werd berekend voor de bedrijfsleiders ouder dan 55 jaar. De combinatie van leeftijd en bedrijfsgrootte geeft een aanwijzing van een mogelijke stopzetting van een bedrijf. De opvolging van de kleine bedrijven is immers het meest twijfelachtig. Het aantal uitbollers wordt geraamd op vijf<sup>4</sup>, één melkveebedrijf, drie mestveebedrijven en één gemengd mestveebedrijf. Eén uitbollend mestveebedrijf is gevestigd in het projectgebied. De totale oppervlakte in gebruik bij de mogelijke uitbollers is 27 ha.

### **Productieomvang**

De oppervlakte van de diverse teelten en het aantal dieren aanwezig op het bedrijf bepalen de omvang van het bedrijf. Op basis van hun economische omvang werden de bedrijven ondergebracht in vijf grootteklassen, gaande van zeer klein (grootte-index 1), over matig tot uiterst groot (grootte-index 6)<sup>5</sup>. De grootte van het bedrijf is ook een graadmeter voor de leefbaarheid van het bedrijf. Hierin is echter op geen enkele manier rekening gehouden met vaste kosten zoals de schuldenlast van de bedrijven, die waarschijnlijk bij de grote bedrijven het hoogst ligt. Toch kan gesteld worden dat de grote bedrijven de meeste toekomstperspectieven hebben.

Tabel 3 geeft een overzicht van het aantal gebruikers en de oppervlakte in gebruik per grootteklasse van het bedrijf van de gebruiker. Circa 50 % van het landbouwgebruik is in handen van zeer kleine en kleine bedrijven. Dit wijst op een onstabiele landbouw-situatie.

<sup>4</sup> exclusief paardenhouders.

<sup>5</sup> Paarden werden niet meegeteld in de berekende productieomvang. De economische productieomvang van de stoeterij is bijgevolg onbekend. De economische productieomvang van de andere paardenhouders werd berekend op basis van hun andere landbouwactiviteiten.

**Tabel 3 : Aantal gebruikers en oppervlakte per grootteklasse van de bedrijven**

Grootteklasse	Aantal gebruikers met bedrijfszetel in het projectgebied	Aantal gebruikers met bedrijfszetel buiten het projectgebied	Totaal aantal gebruikers	Oppervlakte in project (ha)
Zeer klein	4	5	9	44
Klein	1	1	2	29
Gemiddeld		1	1	2
Groot	1	3	4	36
Zeer groot		1	1	1
Onbekend	1		1	30
<b>Eindtotaal</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>18</b>	<b>143</b>

De verafgelegen gebruikers zijn drie grote bedrijven en één klein bedrijf.

### ***Mestdecreet***

De Vlaamse mestwetgeving legt maximumlimieten per ha op voor dierlijke mest. Op basis van de mestwetgeving is per bedrijf nagegaan hoeveel ha grasland een bedrijf naast zijn bestaande oppervlakte bijkomend nodig heeft voor de afzet van zijn dierlijke mest bij de eindbemestingslimieten. De berekeningen zijn uitgevoerd op basis van de stikstof-inhoud van de mest. De som van de grondbehoefte op bedrijfsniveau is 19 ha : één bedrijf heeft gemiddeld 11 ha en één bedrijf 6 ha tekort. In totaal hebben slechts vier bedrijven een grondbehoefte. Twee bedrijven met grondbehoefte zijn verafgelegen gebruikers, één bedrijf met grondbehoefte is gevestigd in het projectgebied.

### ***Samenvatting en besluit***

De stedelijke omgeving en de daaruit voortvloeiende particuliere verkaveling van vroege landbouwgronden heeft de landbouwtoekomst in het projectgebied ondermijnd : reeds 40 % (56 ha) van de geïnventariseerde landbouwoppervlakte wordt gebruikt als paarden- of schapenweide door bij de mestbank gekende hobbylandbouwers, 27 ha is in gebruik bij uitbollende (gemengde) mestvee- of melkveebedrijven, 6,5 ha in gebruik bij niet door de mestbank gekende hobbylandbouwers en tenslotte is 12 ha van de geïnventariseerde oppervlakte slechts tijdelijk bij landbouwers in gebruik. De achteruitgang van de landbouw wordt versterkt door het feit dat het projectgebied slecht ontsloten is, in het bijzonder voor landbouwverkeer : door de smalle toegangsbrug kunnen grote landbouwmachines het gebied niet bereiken.

Van de bedrijven gevestigd in het projectgebied, kunnen slechts twee bedrijven nog als landbouwbedrijf s.s. getypeerd worden. Gezien hun leeftijd hopen de twee bevroegde bedrijfsleiders evenwel hun broodwinning uit de landbouw te kunnen behouden. Voor één bedrijf, in eigendom van de landbouwer, is de leefbaarheid reeds ernstig aangetast ten gevolge van niet-agrarische grondinname. Aangezien de bedrijfszetel van het ander landbouwbedrijf geen eigendom is, twijfelt de opvolger aan de haalbaarheid van bedrijfsopvolging. De beperking van de exploitatiemogelijkheden van de door hen gebruikte gronden (zonder billijke vergoeding) is één van de belangrijkste bedreigingen voor de leefbaarheid van hun landbouwbedrijf.

### **2.2.5. Milieu**

**Kaart 3**

#### ***Oppervlaktewaterkwaliteit***

Binnen het projectgebied bevinden zich twee meetpunten van de VMM. De meetpunten zijn gesitueerd op de Leie, enerzijds ter hoogte van de Krommeham (wandelpad, Afsneedijkweg) en anderzijds iets ten oosten van de Oude Leieput (Drongen, Pontbrug, Goubaulaan) en zijn bemonsterd tot 1997. Voor beide staalnameplaatsen zijn in de periode 1993-1995 de biotische indexen bepaald. Deze bedroegen voor beide locaties 3 tot 4. Dit betekent water van een slechte kwaliteit. Verder werden in de periode 1995-1997 nog een aantal chemische parameters bemonsterd. In beide staalnamepunten wordt vooral voor fosfor en voor fosfaat en sporadisch voor opgeloste zuurstof, stikstof en elektrische conductiviteit de norm overschreden.

In het gebied zelf werd de waterkwaliteit door de VMW in 1994 op drie locaties bepaald (zie Kaart 3). Eén staalnamepunt werd genomen op de Oude Leie. De biotische index bedroeg hier 8, wat duidt op water met een goede kwaliteit (weinig verontreinigd). De twee andere stalen zijn genomen op perceelsgrachten die afwateren naar de oude Leie. Het éne langs een weide en een ander langs een straatkant hebben een biotische index van respectievelijk 6 en 5. Dit duidt op een matige kwaliteit.



Enige vorm van waterzuiveringsinfrastructuur is nagenoeg afwezig. Het water van de woonwijk Drie Leien (ongeveer 700 IE) loopt diffuus via grachten en beken naar een lozingspunt in de Leie en één in de Oude Leie (zie Kaart 3). De wegen in deze wijk zijn in privéhanden. Een deel van de Asselsestraat is openbaar domein en bij de aanleg ervan is riolering aangelegd tot aan de Drieleienstraat. Verder werd destijds een collector gestoken aan de Veerstraat (buiten het gebied) tot onder Drongenbrug en bestonden er tracés om die collector door te trekken langs de Goubaulaan en zo via de Asselsstraat verder om het afvalwater van het hele gebied af te voeren. Deze collector voert nu het afvalwater van een deel van Drongen naar het RWZI Ossemeersen. Het water van de woonwijk Krommeham (ongeveer 200 IE) wordt eveneens geloosd in de Leie. In de toekomst worden de Assels van riolering voorzien, alsook van een collector door de Assels waarmee een aansluiting zou kunnen bestaan (persleiding die onder de Leie doorsteekt tot aan Leiepark) doch de uitbouw hiervan kan nog enige tijd in beslag nemen, omdat de privéwegen eerst aan de stad Gent moeten overgedragen worden.

### ***Grondwaterkwaliteit***

De kwaliteit van het grondwater werd bemonsterd in één punt van de Assels, in het freatisch water op een diepte van 7 meter. Uit de resultaten blijkt dat de norm voor zowel nitraat, nitriet als ijzer wordt overschreden (De Breuck & Borremans, 1995). Bovendien staat het gebied op de grondwaterkwetsbaarheidskaart ingekleurd als zeer kwetsbaar.

### ***Kwaliteit van waterbodems***

Door de provinciale milieudienst is een beperkt onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van het slib van enerzijds waterloop nr. 7.04 (Kaaksmetestraat) en anderzijds waterloop nr. 7.20 (Pontstraat). Uit de resultaten getoetst aan de Vlarea-normen kan besloten worden dat het slib voor beide staalnameplaatsen een zeer degelijke kwaliteit heeft.

### ***Ontginningsgebieden en baggerslibstorten***

Er zijn binnen het projectgebied geen ontginningsgebieden. Wat betreft de baggerslibstorten is er informatie over twee terreinen ter hoogte van de Boterput, een kleine weide tussen de nieuwe Leie en de R4, de zone ter hoogte van de vakantiehuizen aan de Krommeham en de schapenweide langs de andere kant van de nieuwe woonwijk (Instituut voor Bosbouw en Wildbeheer) (zie Kaart 3). Er zijn nog enkele terreinen binnen het gebied waarvan het vermoeden bestaat dat het baggerslibstorten zijn, dit moet echter nog blijken uit de labo-analyses. Het betreft het terrein tussen Leie en trekweg ter hoogte van Krommeham en de paardenweide tussen de Leie, ten noorden van de spoorweg en de Asselstraat (tegenover de abdij).

Aan de camping bij de spoorweg werden enige jaren terug enkele weilanden opgehoogd met ruimingspecie van de Oude Leie (zie Kaart 3) (Instituut voor Bosbouw en Wildbeheer). Het slib werd over deze percelen uitgespreid over een lengte van 150 meter en een breedte van 10 à 20 meter waardoor alle bestaande vegetatie werd vernietigd, glooiingen en depressies genivelleerd en de percelen met ongeveer 0,5 meter verhoogd. De werkgroep Bourgoyen-Ossemers heeft klacht ingediend tegen de aanleg van dit stort.

### ***Afvalstorten***

Er zijn binnen het projectgebied geen gekende storten (OVAM en de milieudienst Gent). In het Rietland van de Assels (aan de Piereput-vijver) is er een stortplaats waar tot het einde van de jaren '70 afbraakmateriaal en huisvuil werd gestort waardoor het terrein merkkelijk werd opgehoogd.

### ***Geluidshinder***

Er zijn twee bronnen van geluidshinder binnen het gebied, namelijk de spoorweg en de autosnelweg. Zij veroorzaken nu een hinder die in de toekomst zal toenemen door de geplande spooruitbreiding en de toename van het autoverkeer.

### 2.2.6. Recreatie

Het recreatief aanbod in het gebied is beperkt tot de volgende elementen :

#### **Sportinfrastructuren**

In het noorden van het studiegebied liggen twee voetbalvelden (K.V.V. Drongen), tennisvelden en twee terreinen voor boogschieten. De staande wippen werden opgericht in 1868. De sportinfrastructuren zijn gelegen in natuurgebied op het gewestplan.

Het **kampeerterrein** “De Witte Berken” bood standplaatsen voor toeristen op doorreis. Wegens het niet in orde zijn met het decreet houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven werd de vergunning in 2000 ingetrokken.

#### **Wandel- en fietsroutes**

De Gr 128 (Grote Routepad) en de Leiestreekroute, respectievelijk een wandel- en fietsroute doorkruisen het projectgebied. Hierbij functioneert het veer van Afsnee als een belangrijke ontsluiting naar het gebied van Afsnee en Latem-Deurle. De spoorwegbrug over de Ringvaart, toegankelijk voor voetgangers, maakt de verbinding naar de Blaarmeersen. De dijkweg ter hoogte van de woonwijk de Drie Leien is plaatselijk te smal uitgebouwd (smaller dan 0,5 meter).

#### **Jachtclubs en clubaanlegsteigers**

De Gentse Leievaarders en de Leie Zeilersclub zijn gevestigd ter hoogte van de Drie Leien.

**Hengelen** gebeurt in de Oude Leiearm.

### 2.2.7. Archeologie

In het kader van het landinrichtingsproject Leie en Schelde werd een archeologische onderzoek uitgevoerd door de Vakgroep Archeologie en Oude Geschiedenis van Europa van de Universiteit Gent voor de Leievallei tussen Deinze en Gent.

Het projectgebied van de Assels wordt beschouwd als een archeologisch potentieel gebied. Bovendien de aanwezigheid van twee enkelvoudige grafheuvels uit de bronstijd in de omgeving van de grote donk, zijn vuursteenfragmenten, Romeinse en middeleeuwse scherven aangetroffen. Tevens behoort een cluster van omwalde hoeves rond de grote donk (1500 n.C) tot de waardevolle cultuurhistorische monumenten.

## 2.3. Juridische en beleidsmatige aspecten

### 2.3.1. Ruimtelijke Ordening

**Kaart 5**

#### ***Gewestplan***

Het gewestplan legt de ruimtelijke bestemming van het gebied juridisch vast.

Volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone zijn in het gebied van de Assels volgende bestemmingen bepaald :

#### Ten zuiden van de spoorlijn Oostende-Gent

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (66,04 ha), natuurgebied (38,65 ha) begrensd in het oosten door gebied met verblijfsrecreatie (15,87 ha) en in het westen door woongebied (35,36 ha) en bufferzone.

#### Ten noorden van de spoorlijn

Natuurgebied (66,13 ha) en woonuitbreidingsgebied (9,15 ha).

Tussen het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de spoorlijn en het woongebied de Drie Leien ten zuiden van de lijn ligt een bufferzone (8 ha).

Het gebied ten zuiden van de spoorlijn maakt deel uit van twee BPA's :

Bij besluit van de gemeenschapsminister van 24 juli 1988 werd een herziening van het BPA Assels van 18 februari 1964 goedgekeurd. Dit BPA-gebied (ca. 60 ha) wordt begrensd door de Leie, de spoorlijn Brussel-Oostende en een lijn die loopt tussen de wijk de Drie Leien en de Oude Leie. De aanleiding voor de herziening betrof enerzijds de slechte naleving van de stedenbouwkundige voorschriften en een gebrek aan ordening van de gebouwen en anderzijds de onteigeningsproblematiek voor de aanleg van openbare wegen. Hierbij worden enkele zones omgezet van woongebied in bufferzone.

Bij besluit van de gemeenschapsminister van 01 februari 1988 werd het BPA Piereput goedgekeurd. Het BPA-gebied (95 ha) wordt begrensd door de spoorweg Oostende-Brussel, de Ringvaart, de Leie en de grens met het aanpalende BPA Assels. De aanleiding voor de opmaak lag in het tegengaan van de verdere uitbreiding van het kampeerterein De Witte Berken.

Bij besluit van de Vlaamse regering van 26 januari 1999 werd een definitief plan tot een gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Gentse en Kanaalzone goedgekeurd. De zone tussen het woongebied de Drie Leien en de spoorweg werden daardoor bestemd als natuurgebied (i.p.v. bufferzone). Ten noorden van de spoorlijn is het woonuitbreidingsgebied in areaal afgenomen ten voordele van het natuurgebied.

### ***Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen***

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de Leievallei aanzien als een structuurbepalende riviervallei in Vlaanderen. Inzake gewenste ruimtelijke structuur worden rivier- en beekvalleien gezien als belangrijke elementen van de natuurlijke structuur.

### ***Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen***

Het Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen is nog in opmaak. In juli 1999 werd het eerste deel van het provinciaal ruimtelijk structuurplan afgewerkt, namelijk het concept van het informatief gedeelte.

In april 2000 werd een concept van richtinggevend gedeelte vrijgegeven door de Bestendige Deputatie voor verder overleg. Vervolgens werd in juli 2001 een voorontwerp opgemaakt voor verder overleg.

Relevant in het kader van dit inrichtingsplan zijn de deelruimten Gentse Grootstedelijke Actieruimte en Leieruimte die onderscheiden worden in het Structuurplan. Binnen de Gentse Grootstedelijke Actieruimte worden riviervalleien en waterlopen gezien als dragers voor natuur en recreatie. In de Leieruimte worden gedifferentieerde rollen voorgesteld voor de openruimte-functies. Openruimte-fragmenten dienen ingeschakeld in het extensief recreatief gebeuren in de Grootstedelijke Actieruimte. In de Leievallei primeert het ecologisch en landschappelijk belang. De uitbouw van recreatieve infrastructuur dient er met de nodige omzichtigheid benaderd worden. Verschillende deelgebieden binnen de Leievallei zijn voorgesteld als elementen van de natuurlijke structuur. De Leievallei wordt gezien als een gebied van primair toeristisch-recreatief belang.

### ***Ruimtelijk Structuurplan Gent***

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent is nog in opmaak. Een startnota werd opgesteld in 1998. Daarna werden verschillende deelstudies opgestart. In 1998-1999 werd onderzoek verricht naar de bestaande ruimtelijke structuur. In 2000 werd een voorontwerp versie opgemaakt. In 2001 werd de ontwerpversie voorlopig goedgekeurd. Het openbaar onderzoek is voorzien voor 2002.

In de deelstudie natuur (april 1999) wordt de alluviale Leievlaakte beschreven als deelgebied van de zuidwestelijke stadsagglomeratie. Dit Leie-alluvium vormt echter geen aaneengesloten areaal meer door de aanleg van de Ringvaart en door de uitbreiding van de bewoning, dit laatste zowel op het alluvium als aan de randzones ervan.

De inrichtingsinstrumenten waar naar verwezen wordt, zijn naast gewestplanwijzigingen en groene BPA's, natuurinrichtingsprojecten, landinrichtingsprojecten, strategische groen- en natuurontwikkelingsprojecten, integrale waterbeheersprojecten.

De Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur Gent (ROS-1993) geeft een inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad op langere termijn. Hierin voorziet men o.m. de ontwikkeling van groenassen in de vorm van lineaire parken. De assen zijn dan de drager van een net van wandel- en fietspaden en recreatieve voorzieningen tussen de landelijke gebieden en de binnenstad. Deze groenassen functioneren tevens als de basis van de ecologische structuur van de stad. Groenas 6 spreidt zich uit vanaf het justitiepaleis, de Leie langs de Bijloke, de Neermeersen, de Blaarmeersen en de Assels om zich in Afsnee te vertakken in enerzijds de vallei van de Rosdambeek en anderzijds de Beelaertmeersen, de Keuzemeersen, de Latemse meersen en tenslotte Sint-Martens-Leerne.

### **2.3.2. Mobiliteitsplan**

Gemeenten kunnen met de Vlaamse overheid mobiliteitsconvenanten afsluiten om tot een duurzaam mobiliteitsbeleid te komen. In dat geval engageren ze zich om een mobiliteitsplan op te maken.

Het mobiliteitsplan van de stad Gent werd door de gemeenteraad goedgekeurd op 19 december 1996 en is voor de binnenstad in uitvoering sedert 1997. In dit plan gaat aandacht uit naar het voetgangersbeleid, het fietsverkeer, het openbaar vervoer, het autoverkeer en de uitwerking van verkeersleefbaarheidsplannen voor de deelgemeenten.

Van belang voor dit project is het verkeerleefbaarheidsplan van Drongen. Als belangrijke voorziene maatregelen zijn o.m. te vermelden : invoering van Zone 30 statuut in woonwijk Drie Leien. De spoorwegbrug in de Assels wordt hierbij als natuurlijke poort gebruikt. Het kruispunt met de Drieleienstraat–Asselsstraat kan een accentuering krijgen d.m.v. een andere verharding. De uitbouw van fietsroute langs de spoorweg Gent-Oostende is een belangrijke verbinding tussen Landegem, Drongen en het Sint-Pietersstation.

### **2.3.3. Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Gent (GNOP)**

(Meirschaut & Heyneman, 1996)

Het eindrapport van het GNOP werd door de gemeenteraad van Gent goedgekeurd op 19 november 1996. Daarna werd het in 1998 door de hogere overheid definitief goedgekeurd.

De Assels wordt beschreven in het GNOP van de stad Gent als een deel van de Leiemeersen. Deze Leiemeersen vormen een complex gebied met grillige afgrenzing op een hoofdzakelijk oorspronkelijke bodem met erlangs een meanderende Leie. De Leievallei wordt aanzien als één van de belangrijkste maar bedreigde natuurcomplexen die Gent rijk is. De huidige natuurwaarden zijn dringend aan een actieve bescherming toe. Het GNOP beklemtoont bovendien het biologisch waardevol karakter van de Assels.

Op niveau van beleid en de initiatieven voor de Assels moet terug gegrepen worden naar deze die beschreven zijn voor de hele Leievallei.

De middelen die worden voorgesteld voor de Leievallei zijn de opmaak van een detailplan, de opvolging van het landinrichtingsproject Leie en Schelde, een groen structuurplan van intergemeentelijke overlegcomités, een groen BPA en een gericht aankoopbeleid.

### **2.3.4. Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu**

Het natuurdecreet (decreet op het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997) voert het stand-still beginsel in : de bestaande natuur mag zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht niet meer achteruitgaan. Het principe van de ecologische compensatie houdt in dat schadelijke effecten en aantastingen voor zover ze niet kunnen worden vermeden, teniet gedaan worden door kwalitatief en kwantitatief evenwichtige maatregelen die voorzien in mogelijkheden voor vervanging en herstel van natuur. Het voorkomingsbeginsel komt tot uiting in preventief optreden en vermijden van aantasting en schade aan natuur en natuurlijk milieu.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 regelt de procedure voor de afbakening van het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteundend Netwerk). Tot dusver zijn geen VEN-gebieden afgebakend binnen het projectgebied.

De algemene maatregelen inzake natuurbehoud en voorwaarden voor de bescherming van de vegetatie en kleine landschapselementen worden eveneens geregeld door het besluit van 23 juli 1998. Afhankelijk van de bestemming op het gewestplan en de aard van de vegetatie en kleine landschapselementen is de regelgeving inzake wijziging (wijziging, vernietiging, reliëfwijziging, wijziging waterhuishouding,...) geregeld volgens een wijzigingsverbod, een vergunningsplicht of een meldingsplicht.

Uit hoofde van het natuurdecreet bestaat een recht van voorkoop en is de uitvoering mogelijk van natuurinrichtingsprojecten.

### **2.3.5. Mestdecreet**

Het Mestdecreet van 23 januari 1991 en zijn uitvoeringsbesluiten houden bepalingen in m.b.t. bemestingslimieten, de uitrijperioden, (beiden met gebiedsgerichte accenten en hieraan gekoppelde vergoedingen) en het milieuvergunningsbeleid m.b.t. het houden van dieren.

Met de publicatie in het Belgisch Staatsblad (30 maart 2000) van het decreet tot wijziging van het mestdecreet van 1991, en van een aantal uitvoeringsbesluiten, is "MAP II – bis" van toepassing geworden.

Het mestbeleid evolueert door "MAP II – bis" van een spreidingsbeleid naar een driesporenbeleid :

- aanpak aan de bron (nutriëntenhalte, stimulering efficiëntere veevoeding via nutriëntenbalansstelsel) ;
- oordeelkundige bemesting (nitraatresiduwaarde) ;
- mest- en nutriëntenverwerking (verwerkingsplicht).

Andere wijzigingen aan het mestdecreet hebben o.m. betrekking op het transport van meststoffen, de registerplicht, de bemestings- en uitscheidingsnormen en de berekening van het mestoverschot.

### **Bemestingsnormen**

**Binnen de "groenlaag", gewestplanbestemmingen : natuurontwikkelingsgebieden, natuurgebieden, natuurreservaten** geldt in principe een nulbemesting met begrazing van 2 grootvee-eenheden (GVE) per ha.



Er is ontheffing mogelijk van deze nulbemesting afhankelijk van verschillende factoren : biologische waardering, het al dan niet in gebruik zijn in 1994, het statuut van gezinsveeteeltbedrijf aangifte 1998.

Voor potentieel belangrijke graslanden is ontheffing mogelijk tot 2GVE en een gift tot 100 eenheden stikstof (N) uit chemische meststoffen mits het sluiten van een beheersovereenkomst.

Voor “akkers en intensief grasland” is ontheffing mogelijk tot de algemene normen.

Niet-gezinsveeteeltbedrijven (aangifte 1998) krijgen de ontheffing tot en met 2001 voor “akkers” indien ze in gebruik zijn in 1994 of verworven zijn tussen 1994 en 1 januari 1996.

Gezinsveeteeltbedrijven (aangifte 1998) krijgen de ontheffing voor “akkers” indien ze in gebruik zijn in 1994 of verworven zijn tussen 1994 en 1/1/96.

Gezinsveeteeltbedrijven (aangifte 1998) krijgen de ontheffing voor “intensieve graslanden” indien ze in gebruik zijn in 1994.

Voor de andere graslanden geldt nulbemesting. Ook hier is de mogelijkheid om een beheersovereenkomst af te sluiten.

Ontheffing van nulbemesting wordt ook voorzien voor de huiskavels.

**Binnen de “groenlaag”, gewestplanbestemming : bosgebied** is de bemestingsnorm enkel afhankelijk van de biologische waardering.

Voor potentieel belangrijke graslanden is de bemestingsnorm 2GVE en een gift tot 100 eenheden stikstof (N) uit chemische meststoffen mits voor deze laatste een beheersovereenkomst wordt afgesloten.

Voor “akkers en intensief grasland” gelden de algemene normen.

Voor de andere graslanden geldt nulbemesting. Ook hier bestaat de mogelijkheid om een beheersovereenkomst af te sluiten.

**Binnen de “geelgroenlaag” : de valleigebieden, agrarische gebieden met bijzondere waarde en ecologisch waardevolle gebieden van het gewestplan, habitats en bijkomende bufferzones van vogelrichtlijngebieden, bepaalde vogelrichtlijngebieden.**

Op bepaalde graslanden (nl. deze met een hoge biologische waarde) dient volgens het mestdecreet de bemesting in de geelgroenlaag, in functie van de typering van het grasland, beperkt tot een begrazing a rato van 2 GVE (grootvee-eenheden) per ha, of tot een bemesting met dierlijke mest a rato van 170 eenheden stikstof (N) per ha, al dan niet aangevuld met een kunstmestgift van 100 eenheden stikstof (N) per ha. Intensief gebruikte graslanden of akkerlandpercelen kunnen in principe verder bemest worden aan de norm van algemeen gebied.

Uitzondering hierop wordt gemaakt voor huiskavels (hiervoor geldt deze verstrenging niet).

Op dit moment is het Besluit van de Vlaamse regering m.b.t. de procedure tot aanduiding van de zones/percelen waar deze verstrenging in de zogenaamde “geelgroene” gebieden (waartoe het valleigebied behoort) wordt voorzien, nog niet ten uitvoer gebracht (zoals dit in de groengebieden wél reeds gebeurd is). Verwacht wordt dat dit binnen afzienbare tijd gebeurt. Vanaf dan zal deze regeling m.b.t. verstrengde bemesting ook effectief uitgevoerd worden.

Bij nieuwe afbakeningen in de groen- en geelgroenlaag gaat de verstrenging in op 1 januari van het jaar volgend op de invoegetreiding van de nieuwe afbakening.

Daarnaast geldt in alle kwetsbare gebieden (met uitzondering van fosfaatverzadigde gronden), een periode van mestuitrijverbod van 1 september tot en met 15 februari (in “algemeen gebied” is dit 21 september tot en met 31 januari of 15 februari).

### **2.3.6. Bescherming Archeologisch patrimonium**

Het decreet betreffende de bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 regelt de bescherming, het behoud, de instandhouding, het herstel en het beheer van het archeologisch patrimonium. Tevens worden de archeologische opgravingen georganiseerd en gereguleerd.

Bouwvergunningen voor openbare besturen die worden afgeleverd door de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, zijn onderworpen aan een voorafgaand bindend advies van de directeur van het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium (IAP).

Bij een toevalsvondst dient de vinder binnen drie dagen aangifte bij het IAP te doen. De gevonden archeologische monumenten en hun vindplaats moeten tot de tiende dag na de melding in onveranderde toestand bewaard blijven, beschermd worden tegen beschadiging of vernieling en toegankelijk gesteld worden voor onderzoek door het IAP.

### **2.3.7. Beschermd landschappen en monumenten**

Binnen de perimeter van het projectgebied situeren zich geen beschermd monumenten, dorpsgezichten of landschappen.

In de onmiddellijke nabijheid bevinden er zich echter een aantal :

Oude Abdij, Drongen (monument en stadsgezicht, 9 juni 1998) ;

Pontbrug, Drongen (monument, 9 juni 1998) ;

Toren van de Sint-Gerulfuskerk, Drongen (24 januari 1994) ;

Sint-Joannes-Baptistakerk, Afsnee (monument, 28 december 1936) ;

Hof ter Broecke met omgeving, Afsnee (monument en dorpsgezicht, 30 mei 1996) ;

Pastorie in Afsneedorp (monument, 30 mei 1996) ;

Natuurgebied van de Bourgoyen-Ossemeersen, Drongen (landschap, 24 maart 1978).

### **2.3.8. Natuurreservaten**

In het desbetreffend projectgebied zijn geen erkende natuurreservaten aanwezig. De werkgroep Assels, onderdeel van de actiegroep Bourgoyen-Ossemeersen vzw (eind 2001 onderdeel geworden van Natuurpunt Gent), is actief in het gebied maar heeft geen gronden in beheer. Eind 2001 heeft Natuurpunt een aankoopoptie op circa 12 ha grond gelegen in het centrale meersengebied.

### **2.3.9. Bodemsaneringsdecreet**

Het bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995 werd vertaald in een aantal uitvoeringsbepalingen, gegroepeerd in het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering (VLAREBO, B. VL. R., 5 maart 1996). Belangrijke bepalingen betreffen o.m. het bodemattest, het register van verontreinigde gronden en het bodemonderzoek. Vanaf 1 oktober 1996 is er een verplichting om bij het sluiten van een overeenkomst tot overdracht van gronden een bodemattest aan te vragen bij OVAM. Als het om gronden gaat waar activiteiten plaatsvinden (of plaatsvonden) of inrichtingen zijn (of waren) die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, moet eerst een bodemonderzoek uitgevoerd worden.

### **2.3.10. Watering de Assels**

Het projectgebied maakt integraal deel uit van de Watering de Assels. De Watering is verantwoordelijk voor het onderhoud van de waterlopen van tweede en derde categorie in dit gebied.

### **2.3.11. Vlaamse kampeerregelgeving**

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 1995 (gewijzigd 24 juli 1996, 17 december 1999 en 8 juni 2000) betreffende de exploitatie van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven, definieert onder meer de exploitatievoorwaarden en de classificatienormen.

Het besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 1995 (gewijzigd 24 juli 1996 en 8 juni 2000) bepaalt de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven moeten voldoen.

Alle terreinen dienen uiterlijk op 31 december 1999 over een vergunning te beschikken en moeten onder meer voldoen aan de volgende voorwaarden :

gelegen zijn in een gebied waarvan de planologische bestemming, de exploitatie en het gebruik van een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven toelaat ;

voldoen aan de brandveiligheidsnormen, de exploitatievoorwaarden en de classificatienormen van tenminste de laagste categorie en over de vereiste stedenbouwkundige vergunningen beschikken. Uiterlijk op 1 juli 2001 moet een ontwerp van begeleidingsplan voor afbouw van de eventuele permanente bewoning op dat terrein bij de Vlaamse regering worden ingediend.

## DEEL 3. PROJECTBESCHRIJVING

### 3.1. Het Richtplan

In het eindvoorstel van richtplan van het landinrichtingsproject Leie en Schelde zijn naast algemene opties en maatregelen voor de Leievallei eveneens lokale opties voor de Assels opgenomen :

#### **1. Het richtplan voorziet voor de Assels een inrichting voor waterwinning, natuur en landschap en zachte recreatie met landbouw als beheerder.**

Aangezien de Assels een waterrijk gebied is, gekenmerkt door talrijke sloten, een extensief landbouwgebruik en een hoge actuele biologische waarde, bestaan heel wat mogelijkheden voor natuurbehoud, -herstel en -ontwikkeling.

De optie in het richtplan met betrekking tot natuur en landschap kan in samenhang gezien worden met de uitbreiding van het waterwinningsgebied van Kluizen. De opties i.v.m. zachte recreatie zijn deze volgend uit de zachte recreatieas tussen Deinze en Gent.

#### Maatregelen voor de Assels

Het richtplan stelt voor in te grijpen op de hydrologie, zowel op macroniveau (lokale overstromingen mogelijk maken, hydrologische verbinding maken richting Kluizen langs de R4) als op microniveau (sloten). Randvoorwaarden vloeien hierbij voort uit de aanwezige bebouwing. Grondverwerving (door overheid, natuurverenigingen) wordt voorgesteld voor entiteiten met actueel of potentieel zeer hoge biologische waarde voor vegetatie en of avifauna. Beheersovereenkomsten kunnen inspelen op de ecologische randvoorwaarden die gesteld worden aan het grondgebruik en een financiële compensatie bieden voor de landbouw. De maatregelen i.v.m. zachte recreatie zijn deze volgend uit de zachte recreatieas tussen Deinze en Gent.

#### **2. Uitbouw schermgroen langs de Ringvaart, R4, spoorlijn Gent-Oostende ter hoogte van de Assels en de camping “De Witte Berken”.**

Een buffer- en schermgroenfunctie wordt voorgesteld langs deze water-, spoor- en wegeninfrastructuren die zowel aanpalende natuurgebieden als de overgang naar de Gentse stadsrand markeren. Er wordt voorgesteld de bestaande camping in de Assels in het landschap te integreren. Uit het oogpunt van de landschapsbeleving worden geen gronddammen of geluidswerende maatregelen vooropgesteld.

Het richtplan stelt de aanleg van begeleidende streekeigen groeninfrastructuren voor.

Als algemene opties uit het richtplan voor de Leievallei, en tevens van toepassing op de Assels, zijn te vermelden :

- behoud van open meersen/donkenkarakter met voortzetting grondgebonden landbouw ;
- ontwikkeling van milieuvriendelijke Leieoevers ;
- verbetering waterkwaliteit.

### 3.2. Projectdefinitie, doelstellingen en concept

Kaart 6

Het inrichtingsconcept voor het gebied de Assels gaat uit van enerzijds de openruimte kwaliteiten en anderzijds de verschillende stedelijke invloeden. Algemeen wordt conceptueel gestreefd naar :

- behoud en opwaardering van bestaande openruimte kwaliteiten (op vlak van natuur, landschap, landbouw en zachte recreatie) ;
- integratie en/of begeleiding van verstedelijkingsinvloeden (die vooral geassocieerd zijn met bepaalde infrastructuren en de woonfunctie).

Meer bepaald kan het concept ten aanzien van de verschillende deelgebieden en structuren als volgt gespecificeerd worden :

#### ***(1) Infrastructuren***

##### Spoorlijn Gent–Oostende

In het licht van de geplande uitbreidingswerken door de NMBS van de spoorlijn 50 A Gent-Oostende, pleit dit inrichtingsplan voor het gebied de Assels voor een begeleiding van deze werken. Deze begeleiding heeft als doel de integratie van de werken op ecologisch, landschappelijk en zacht recreatief vlak.

##### R4 + Ringvaart

De oostelijke grens van het projectgebied wordt gevormd door de Ringvaart en de R4. Er wordt gestreefd naar een verbeterde landschappelijke integratie van deze verkeersinfrastructuren.

##### Omleiding Leie

De vrij recente omleiding van de Leie in het zuiden van de Assels gaf het ontstaan aan een restgebied van ongeveer 2,9 ha. Dit geïsoleerde gebied komt in aanmerking voor natuurontwikkeling.

## **(2) Woonwijken**

### Drie Leien

Deze woonwijk ressorteert een aantal negatieve effecten op de openruimte kwaliteiten van het gebied de Assels. Het woongebied is gelegen in de directe nabijheid van het, vooral voor avifauna, waardevolle centrale open meersengebied. Een landschappelijke en ecologische integratie en buffering van de woonwijk ten aanzien van het open meersengebied wordt voorgesteld. Een betere waterhuishoudkundige buffering van de woonwijk t.o.v. het meersengebied wordt in dit inrichtingsplan vooralsnog niet voorgesteld. Enerzijds staat de externe bedijking door AWZ in principe borg voor een duurzame beveiliging tegen overstromingen. Anderzijds maakt de topografische ligging van de woonwijk (+ 6,5 m à 7 m) t.o.v. het centrale meersengebied (+ 5,5 m à 6 m) een eventueel optimaal waterpeilbeheer in functie van natuurontwikkeling steeds mogelijk.

Het afvalwater van de Drie Leien komt momenteel ongezuiverd terecht in de Leie en Oude Leie. Conceptueel is een verbetering van de milieukwaliteit door sanering van het afvalwater een prioritair aandachtspunt.

### Krommeham

Deze woonwijk in het zuiden van de Assels is kleiner en landschappelijk enigszins gebufferd door het nabijgelegen weekendverblijfpark met tuinen. Een verbetering van de milieukwaliteit door de sanering van het afvalwater is ook hier aan de orde. Nu wordt het afvalwater rechtstreeks geloosd in de Leie.

De Stad Gent voorziet in 2003 de aanleg van een riolering in de woonwijk de Drie Leien. De stad is momenteel gestart met de procedures voor de onteigening van de weg in de woonwijk.

Aquafin voorziet in het investeringsprogramma van 2003 een aansluiting van o.a. deze nieuwe riolering op het zuiveringsstation in de Ossemeersen via een persleiding. Volgens VMM wordt gezocht naar een mogelijke oplossing voor een aansluiting van de woonwijk Krommeham op de voorziene collector.

Rekening houdend met deze geplande werken door de stad Gent en Aquafin en het lopende onderzoek voor de woonwijk Krommeham, worden in het inrichtingsplan de Assels vooralsnog geen concrete inrichtingsmaatregelen in functie van waterzuivering (bijvoorbeeld kleinschalig) voorgesteld.

### **(3) Recreatieve terreinen**

#### Sportterreinen in het noorden van de Assels

In het noorden van het projectgebied, nabij de Pontbrug, liggen actief gebruikte sportterreinen (voetbal, tennis, boogschieten) in natuurgebied van het gewestplan. Deze sportterreinen liggen perifeer in het gebied de Assels, dicht bij de belangrijkste ontsluiting (Pontbrug) en dicht ten opzichte van het centrum van Drogen. De aanwezige infrastructurele voorzieningen zijn tamelijk kleinschalig. De toekomst van deze sportterreinen wordt opgenomen in een ruimere ontwikkelingsvisie betreffende de ligging van sportterreinen op het Gentse grondgebied. Een sectoraal BPA sport en recreatie is door de stad Gent in opmaak. Een herbestemming van natuurgebied naar een zone voor recreatie wordt door de stad Gent niet weerhouden.

#### Kampeerterein de Witte Berken

Dit terrein ligt in een zone voor verblijfsrecreatie volgens het geldende BPA, maar is sinds jaren verwaarloosd. Dit laatste uit zich o.m. in vervallen infrastructuren en stortactiviteiten. Omdat deze camping niet voldoet aan de Vlaamse kampeerregulering (decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven), werd de vergunning ingetrokken en besliste de eigenaar vervolgens de camping te sluiten eind 2000.

Het inrichtingsplan stelt voor de ruimtelijke bestemming van verblijfsrecreatie centraal in het projectgebied de Assels te heroriënteren. De ecologische draagkracht van een meersengebied enerzijds en de directe nabijheid van kampeerterreinen in de Blaarsemen anderzijds maken verblijfsrecreatie in de Assels minder relevant.

De gronden van het kampeerterein kunnen in aanmerking komen voor een herbestemming in functie van de landbouw gezien de fysisch-landschappelijke ligging op de uitloper van de grote donk, de omgevende landbouwbestemming en de landbouwproblematiek in het gebied.

De Stad Gent opteert ervoor dat op termijn de zone voor verblijfsrecreatie wordt omgezet in een zone voor landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarbij wordt nagegaan of het niet wenselijk is om onmiddellijk over te stappen naar een zone voor natuurgebied.

### **(4) Ecologische as van de Oude Leie**

Deze waterloop is een belangrijke structurerende component in het gebied van de Assels op zowel ecologisch, hydrologisch, landschappelijk als zacht recreatief vlak. Er wordt geopteerd voor een behoud van deze waarden geassocieerd met de Oude Leie.



## **(5) Open ruimte gebieden**

### Centraal meersengebied

In functie van de aanwezige kwaliteiten en potenties komt deze zone prioritair in aanmerking voor behoud en/of verhoging van de natuur- en landschapskwaliteiten.

### Zuidelijk meersen-donkengebied

Ten aanzien van het karakteristieke landschap van donken en meersen met de landbouw als beheerder wordt in de gegeven omstandigheden (landschappelijk waardevol agrarisch gebied) een behoudsvisie voorgesteld, waarbij het landschap kan worden opgewaardeerd. De Stad Gent wenst na te gaan of alle terreinen in de Assels die actueel landschappelijk waardevol gebied zijn, kunnen herbestemd worden als natuurgebied.

### Hoge Blaarmeersen

In functie van de aanwezige kwaliteiten wordt gestreefd naar een behoud van de natuur- en landschapskwaliteiten.

### Gebied de Karper

Deze zone vormt een overgangsgebied tussen de open meersen en woongebied (verbindingszone tussen woonwijk de Drie Leien en centrum Drongen), dat geen aanleiding geeft tot expliciete open ruimte opties in het kader van dit inrichtingsplan.

## **(6) Wandel- en fietsverbindingen**

Er zijn wandel- en fietsmogelijkheden langs de Leie en de Asselskerkweg. De huidige recreatieve verbindingen in het projectgebied dienen te worden gehandhaafd.

Het gebied de Assels komt in aanmerking voor een bewegwijzerde wandelroute die vorm kan krijgen na de uitbreidingswerken van de spoorweg.

## **(7) Leiedijk**

De Leie rond het gebied de Assels is bedijkt. Naar aanleiding van de overstromingsproblematiek eind december 1999 in het projectgebied, zijn door AWZ onderhoudswerken aan de dijk gestart en nog lopende, waarbij de dijk op een constante hoogte wordt genivelleerd. Er worden in het kader van dit inrichtingsplan verder geen inrichtingsmaatregelen voor de dijk voorgesteld.

De samenhang van het projectgebied Assels met de uitbreiding van het waterwinningsgebied van Kluizen, zoals voorzien in het richtplan Leie en Schelde, is in dit inrichtingsplan momenteel niet aan de orde. Deze uitbreiding ter hoogte van de Assels is momenteel geen prioriteit van de VMW maar wordt behouden als een toekomstige mogelijkheid. Er zijn geen interferenties tussen de voorstellen uit dit inrichtingsplan en de toekomstige plannen van de VMW.

### 3.3. Inrichtingsmaatregelen

Kaart 7

De concrete inrichtingsmaatregelen die op basis van het concept voorgesteld worden, kunnen ingedeeld worden in een aantal uitvoeringseenheden. Deze uitvoeringseenheden worden opgedeeld in drie modules :

- Module 1 : maatregelen gerelateerd aan de geplande spoorwegverbreding door de NMBS ;
- Module 2 : maatregelen die gepaard gaan met de opmaak van een RUP of een BPA ;
- Module 3 : overige maatregelen.

#### **3.3.1. Module 1 : Maatregelen gerelateerd aan de geplande spoorwegverbreding door de NMBS**

Begeleidende maatregelen worden voorgesteld in functie van de geplande aanleg van het 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> spoor door de NMBS voor het gebied van de Assels. Indien de optie van een parallelle verbreding van de spoorwegbedding in de Assels wordt aangehouden, is een grondinname van circa. 12 meter aan iedere zijde van het huidige talud te verwachten. De hoogte van de bedding blijft ongewijzigd.

Het barrière-effect van de spoorweg in de Assels is groot. De spoorweg deelt het gebied op in een noordelijk en zuidelijk deel. De interactie tussen beide deelgebieden is bijgevolg minimaal. Waar mogelijk moeten verbindingen maximaal worden uitgebouwd. De ruimtelijke en visuele impact van de spoorweg dient maximaal te worden geïntegreerd.

Volgende begeleidende maatregelen worden voorgesteld ten aanzien van de geplande spoorwegverbreding :

### ***Recreatieve verbindingen***

Ringvaartbrug : behoud van een zuidelijke verbinding via de brug voor fietsers en wandelaars via zacht hellende aanloopvlakken langs het spoorwegtalud, dit aan beide zijden van de ringvaart.

Brug over de Leie : behoud van de huidige dijkweg onder de brug met doorgang voor fietsers en wandelaars.

Een nieuwe parallelle voet- en fietsverbinding ten noorden van de spoorweg, vanuit de woonwijk Drie Leien (de Asselsstraat), via de brug over de Leie, naar het station van Drogen.

Verbreding van de koker ter hoogte van de Oude Leie en deze doorgang toegankelijk maken voor fietsers en wandelaars, aansluitend op de Asselskerkweg.

### ***Ecologische maatregelen***

In een vroege fase van de uitvoeringswerken wordt voorgesteld om de zaadbank van de Asselskerkweg te bewaren door de toplaag van het waardevolste deel af te graven en te stockeren. Eens alle werken aan de spoorweg in de Assels zijn uitgevoerd kan de Asselskerkweg opnieuw worden aangelegd, eveneens aan de voet van het spoorwegtalud, met behoud van de oorspronkelijke breedte (inclusief brede berm), een onverhard karrespoor en heraanleg van lineaire groenelementen en de brede gracht tussen weg en talud. Door bij de aanleg van deze nieuwe Asselskerkweg gebruik te maken van de gevrijwaarde zaadbank en door inrichting en gebruik te kopiëren van de bestaande toestand wordt een natuurlijke verspreiding verwacht van de nu aanwezige waardevolle vegetatie, met o.m. de brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*).

Geluidsdempende maatregelen ter hoogte van de wielen.

### ***Landschappelijke integratie***

Bij verplaatsing van de langswegen naast het spoortalud worden voldoende brede bermen voorgesteld die aanplantingen mogelijk maken. Op die manier kan zich een groenscherm ontwikkelen.

Er wordt voorgesteld de restgronden tussen het toekomstig spoortalud en de woonwijk de Drie Leien landschappelijk in te kleden als groenbuffer.

### ***Uitvoerende partner***

NMBS

### **Toekomstig beheer**

NMBS

Stad Gent (wegenis)

Noot : de timing van deze begeleidende inrichtingsmaatregelen is afhankelijk van de timing van het dossier van de spoorwegverbreding.

### **3.3.2. Module 2 : Inrichtingen met opmaak van een RUP of BPA**

#### **Kampeerterein De Witte Berken**

Conform het concept (zie 3.2) wordt een herbestemming voorgesteld van deze terreinen van verblijfsrecreatie naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied of een zone voor natuurgebied. Hiertoe wordt de opmaak voorgesteld van een Bijzonder Plan van Aanleg of een Ruimtelijk Uitvoeringsplan door de Stad Gent. De infrastructuur van de camping dienen te worden gesaneerd over een oppervlakte van ca. 3 ha. Er wordt voorgesteld dit aspect te integreren in het RUP of BPA.

#### **Uitvoerende partner**

Stad Gent (RUP of BPA)

### **3.3.3. Module 3: Overige inrichtingsmaatregelen**

#### **3.3.3.1. Buffergroen R4**

Met het oog op de integratie van bestaande infrastructuur in de Assels, wordt een landschappelijke inkleding van de R4 voorgesteld.

De volgende inrichtingsmaatregelen worden voorgesteld :

de aanplanting van een houtsingel op de gronden van AWW in de zone ten noorden van de hoeve de Kaaksmete over een lengte van ca. 500 m ;

de aanplanting van een bomenrij ter hoogte van de Pontweg parallel gelegen aan de R4. De aanplantingen gebeuren op gronden van AWW over een lengte van ca. 210 m ;

#### **Uitvoerende partners**

AWV

#### **Toekomstig beheer**

AWV

### **3.3.3.2. Restgebied omgeleide Leie**

#### **Natuurontwikkeling**

Dit geïsoleerde restgebied komt conform het concept in aanmerking voor natuurontwikkeling. Het gebied beslaat een oppervlakte van omtrent 2,9 ha en wordt omgeven door een kleine dijk. De voorgestelde inrichtingsmaatregelen in functie van natuurontwikkeling, zijn :

- volledig ontoegankelijk maken van deze percelen door het afsluiten van de toegangsweg ;
- herstel van het maaiveld door het afgraven van de opgehoogde delen ;
- behoud van opgaande beplanting op het zuidelijk dijke dat functioneert als natuurlijk groenscherm voor de bebouwing aan de overzijde van de Leie.

#### **Uitvoerende partner**

AWV

#### **Toekomstig beheer**

AWV

Het beheer veronderstelt :

- verhogen van de natuurwaarden door een aangepast maaibeheer ;
- ruimen en jaarlijks beheer van de grachten ten behoeve van waterminnende flora en fauna.

### **3.3.3.3. Aanleg van een buffer rond de woonwijk Drie Leien**

Om de integratie en de negatieve invloeden van de woonwijk de Drie Leien in het meersengebied aan te pakken, wordt conform het concept een houtwal voorgesteld tussen het centrale open meersengebied en de woonwijk. De houtwal doet dienst als landschappelijke en ecologische buffer.

De houtwal situeert zich vanaf de Leiedijk, langsheen de rand van de woonwijk tot aan de spoorweg Gent–Oostende (over een lengte van circa 1 km).

Deze voorgestelde houtwal zal bijdragen tot het behoud en de verdere ontwikkeling van de centrale meersen als belangrijk broedvogelgebied. Menselijke invloeden afkomstig uit de randbebouwing worden op deze wijze verminderd. De dijk zal een landschappelijke integratie van de woonwijk bevorderen.

#### **Grondverwervingen**

Vlaamse Landmaatschappij (VLM)

**Uitvoerende partner**

Vlaamse Landmaatschappij (VLM)

**Toewijzing van de gronden na uitvoering**

Stad Gent

**Toekomstig beheer**

Stad Gent

**3.3.3.4. Het centrale meersengebied*****Verwerving en inrichten natuurgebieden***

Het centrale meersengebied is ecologisch het meest waardevolle deelgebied van de Assels, dat o.m. een belangrijke satellietfunctie vervult voor weidevogels ten opzichte van het nabijgelegen stedelijk natuureservaat Bourgoyen-Ossemeersen.

Om de natuurwaarden te kunnen handhaven in het centrale meersengebied is het belangrijk dat de overheid en/of natuurverenigingen overgaan tot aankoop van waardevolle percelen. Deze gronden kunnen passend ingericht en natuurgericht beheerd worden. Dit beleid moet o.m. leiden tot een extensivering van het grondgebruik, een mestverbod en verbod op inzaaien van de weilanden.

Concreet is eind 2001 een verwervingsdossier van 12 ha gronden lopende door de Actiegroep Bourgoyen-Ossemeersen (Natuurpunt Gent geworden). Deze gronden kunnen in het kader van het inrichtingsplan ingericht worden i.f.v. natuurbehoud- en ontwikkeling. De voorziene maatregelen betreffen :

- de inrichting van de aan te kopen gronden als een begrazingsblok (dit impliceert de aanleg van een aantal extra perceelsovergangen en het uitdiepen en/of verbreden van een aantal sloten en eventueel plaatsen van draadafsluitingen als veekering) ;
- het plaatsen van een kijkhut annex knuppelpad met uitzicht op de Boterput en de achterliggende meersen ;
- het plaatsen van twee infoborden, een op de Leiedijk en een aan de toegangsweg tot de te verwerven percelen ;
- de peilregeling van de detailontwatering in het aan te kopen gebied ;
- het creëren van een schermgroen voor de inkleding van een perifere bebouwing ;
- het afgraven van een aantal opgehoogde oevers langs de Oude Leie.

**Uitvoerende partner**

Natuurpunt Gent

De Vlaamse Landmaatschappij staat in voor de coördinatie bij het ontwerp en de uitvoering van de werken

## Toekomstig beheer

Natuurpunt Gent

### 3.3.3.5. *Beheersovereenkomsten*

Voor de weilanden in het projectgebied is het opportuun vrijwillige beheersovereenkomsten af te sluiten voor niet geïsoleerde graslanden (omtrent 105 ha).

Als beheerspakketten komen “weidevogelbeheer”, “perceelsrandenbeheer” en “botanisch beheer” in aanmerking. Volgens de Europese en Vlaamse regelgeving kan “perceelsrandenbeheer” overal in het Vlaanderen worden afgesloten.

“Weidevogelbeheer” en “botanisch beheer” zijn beperkt tot een aantal zones waarvan de afbakening nog dient te worden goedgekeurd. In het projectgebied zijn evenwel geen zones weidevogelbeheer noch botanisch beheer afgebakend en komen deze pakketten dus niet in aanmerking voor subsidiëring door het Vlaams Gewest en Europa.

#### Weidevogelbeheer : beweiden

Vanaf 16 juni 2 GVE per ha, voordien geen landbouwkundige werkzaamheden toepassen, geen wijzigingen doorvoeren in de waterbeheersing, geen bemesting, geen bestrijdingsmiddelen, met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel en brandnetel.

Dit pakket heeft als doel de landbouwwerkzaamheden uit te stellen tot na of tot aan het einde van het broedseizoen van de weidevogels en de veebezetting te beperken (wat de kans op vertrapping van nesten, eieren en kuikens verkleint).

Dit pakket zou gefinancierd worden door de provincie.

#### Perceelsrandenbeheer (langs waterlopen, als het perceel in gebruik is als graasweide)

Een beschermingsstrook langs de waterlopen van tenminste 5 m breed en maximaal 10 m breed, geen landbouwkundige werkzaamheden, geen bestrijdingsmiddelen, met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel en brandnetel, geen bemesting, geen beweiding vóór 15 juni.

Dit pakket zou gefinancierd worden in het kader van het POP (plattelandsontwikkelingsplan) door het Vlaams Gewest en Europa.

### Botanisch beheer grasland

*Beweiden 16 juni* : na 16 juni 2 GVE per ha, geen landbouwkundige werkzaamheden, geen bestrijdingsmiddelen, met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel en brandnetel, geen meststoffen.

*Beweiden 1 juni* : vanaf 1 juni 2 GVE per ha, geen landbouwkundige werkzaamheden, geen bestrijdingsmiddelen, met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel en brandnetel, geen meststoffen.

*Beweiden zonder beperking weidedatum* : geen landbouwkundige werkzaamheden, geen bemesting, geen bestrijdingsmiddelen, met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel en brandnetel, geen meststoffen, veebezetting beperkt tot 2 GVE.

Dit pakket zou worden gefinancierd door de provincie.

Om de verwerving van natuurgebied in het centrale meersengebied niet te hypothekeerders wordt daar enkel het pakket perceelsrandenbeheer aangeboden.

### **Uitvoerende Partner**

Provincie Oost-Vlaanderen (weidevogelbeheer + botanische beheer grasland)

### **3.3.3.6. Heraanleg boomgaard scouts**

In het kader van het behoud en de opwaardering van waardevolle landschapselementen wordt een herinrichting voorgesteld van de hoogstamboomgaard in het noorden van het projectgebied. Deze boomgaard is in eigendom van de scouts en beslaat een oppervlakte van circa 2 ha. Momenteel is de boomgaard verwaarloosd en zijn de meeste fruitbomen door ziekte aangetast.

Volgende inrichtingsmaatregelen worden voorgesteld :

rooien van de fruitbomen en vervangen door hoogstammige fruitbomen ;  
herstel van het schapenstalletje ;  
onderhoud van de gemengde haag (met dominantie van meidoorn) rond de boomgaard.

### **Uitvoerende partners**

Particulier (scouts)  
VLM (begeleiding van het ontwerp en de uitvoering)

### **Toekomstig beheer**

Particulier (scouts); het beheer omvat eveneens een aangepast maaibeheer



### **3.3.3.7. Asselskerkweg**

In het noordelijk deelgebied van de Assels loopt de as van de Oude Leie parallel met de Asselskerkweg. Conform het concept (zie 3.2) wordt gepleit voor een optimaal behoud van de aanwezige natuurwaarden van deze lineaire structuur. In dit kader wordt voorgesteld :

het gedeeltelijk afsluiten van de Asselskerkweg voor fietsers en mountainbikers door de plaatsing van voetgangersluizen (enkel doorgang voor voetgangers) i.f.v. behoud van waardevolle bermen, vegetatie en behoud van het (onverharde) wegdek.

Het gedeelte parallel met de spoorweg, blijft toegankelijk voor fietsers en staat in verbinding met, de in het kader van dit inrichtingsplan, voorgestelde doorgang onder de spoorweg ter hoogte van de Oude Leie (cfr. 3.3.1).

#### **Uitvoerende partner**

Stad Gent

#### **Toekomstig beheer**

Stad Gent

### **3.3.3.8. Beplanting Pontstraat**

In functie van de opwaardering van het landschap in het zuidelijk meersen-donkengebied, wordt een herstel van de dreef voorgesteld ter hoogte van de Pontstraat. Op de kaart van Ferraris (1775) is de Pontweg duidelijk herkenbaar als een beplante hoofdstructuur in het gebied.

De wegbermen van het tracé van de Pontstraat (BW nr. 6), tegenover het veer van Afsnee, worden beplant met een bomenrij. De huidige populieren zullen worden vervangen door meer duurzame hoogstambomen. Tevens wordt het plantrecht verworven.

#### **Uitvoerende partner**

Stad Gent

#### **Toekomstig beheer**

Stad Gent

### **3.3.3.9. Wandelroute**

In samenwerking met Toerisme Oost-Vlaanderen kan conform het concept een bewegwijzerde wandelroute worden uitgestippeld in het projectgebied. Naast bestaande wandelpaden en wegen in het projectgebied, zou de route eveneens gebruik maken van een aantal recreatieve verbindingen die tot uitvoer worden gebracht tijdens de uitbreidingswerken van de spoorweg. De route wordt uitgebracht na uitvoering van de spoorwegwerken.

De wandelroute zal bewegwijzerd worden door middel van houten paaltjes conform de richtlijnen van Toerisme Oost-Vlaanderen. Een startbord kan geplaatst worden in de nabijheid van de Pontbrug.

#### **Uitvoerende partner**

Toerisme Oost-Vlaanderen (bewegwijzering, startborden, uitgave brochures)

#### **Toekomstig beheer**

Toerisme Oost-Vlaanderen (bewegwijzering, startborden)

Gewijzigd naar aanleiding van instemmingen van de Stad Gent en de provincie Oost-Vlaanderen

### 3.4. Overzicht maatregelen, kostenraming, partners en beheerders

(De kostenraming is een voorlopige raming die niet gebaseerd is op technische uitvoeringsdossiers. Technische uitvoeringsdossiers worden opgemaakt na de goedkeuring van het inrichtingsplan).

Uitvoeringseenheid	Hoeveelheid	Eenheids- prijs (bef.)	Kostenraming excl. BTW (bef.)	Kostenraming Excl BTW (euro)	Uitvoerende partner	Toekomstig beheer
<b>Module 1</b>						
<b>Begeleiding spoorwegverbreding</b>	onbepaald – te integreren in uitvoeringsdossier NMBS				NMBS	NMBS/Gent (wegenis)
<b>Module 2</b>						
<b>Omvorming kampeerterrein de Witte Berken</b>						
Opmaak van RUP of BPA	onbepaald				Gent	
Sanering kampeerterrein	totale som		2.000.000	49.578,70	particulier (te regelen via RUP of BPA)	
<b>Totaal module 2 (bef.)</b>	<b>2.000.000</b>					
<b>Totaal module 2 (€)</b>	<b>49.578,70</b>					
<b>Module 3</b>						
<b>3.1. Buffergroen R4</b>						
Houtsingel	500 m	200	100.000	2.478,94	AWV	AWV
Bomenrij Pontstraat	250 m	300	75.000	1.859,20		

Uitvoeringseenheid	Hoeveelheid	Eenheids- prijs (bef.)	Kostenraming excl. BTW (bef.)	Kostenraming Excl BTW (euro)	Uitvoerende partner	Toekomstig beheer
<b>3.2. Restgebied omgeleide Leie</b>						
Afsluiten toegangsweg	totale som		40.000	991,57	AWV	AWV
Afgraven gronden	2.800 m <sup>2</sup>	Totale som	360.000	8.924,17		
<b>3.3. Buffer woonwijk Drie Leien</b>						
Grondverwingen	5.000 m <sup>2</sup>	80	400.000	9.915,74	VLM	Gent
Houtwal	2.000 m <sup>3</sup>	200	400.000	9.915,74		
Beplantingen	1.000 m	200	200.000	4.957,87		
<b>3.4. Oeverstrook langs Oude Leie en Oude Leieput</b>						
Grondverwinging ten noorden van spoorlijn	23.000m <sup>2</sup>	80	1.840.000	45.612,41	VLM	Gent
Grondverwinging ten zuiden van spoorlijn	10.000m <sup>2</sup>	80	800.000	19.831,48		
<b>3.5. Centrale meersengebied</b>						
<b>Inrichting terreinen Natuurpunt</b>						
<b><i>Algemeen</i></b>						
Kijkhut	1 stuk	400.000	400.000	9.915,74	Particulier (Natuurpunt Gent)	Particulier (Natuurpunt Gent)
Knuppelpad	60 m	5.500	330.000	8.180,49		
Infoborden (aan Leiedijk en aan toegangsweg)	2 stuks	20.000	40.000	991,57		
<b><i>Begrazingsblok</i></b>						
Ruimen grachten	2.500 m	80	200.000	4.957,87	Particulier (Natuurpunt Gent)	Particulier (Natuurpunt Gent)
Afvoeren ruimingsmateriaal	2.000 m <sup>3</sup>	500	1.000.000	24.789,35		
Extra perceelsovergangen	6 stuks	25.000	150.000	3.718,40		

Uitvoeringseenheid	Hoeveelheid	Eenheids- prijs (bef.)	Kostenraming excl. BTW (bef.)	Kostenraming Excl BTW (euro)	Uitvoerende partner	Toekomstig beheer
<b>Afgraven opgehoogde oevers</b>						
Boterput (verwerken in houtwal)	2.000 m <sup>3</sup>	200	400.000	9.915,74	Particulier (Natuurpunt Gent)	Particulier (Natuurpunt Gent)
Oude Leie	3.600 m <sup>3</sup>	500	1.800.000	44.620,83		
<b>Schermgroen</b>						
Beplanting	3.000 m <sup>2</sup>	30	90.000	2.231,04	VLM	Natuurpunt
Afrastering	150 m	250	37.500	929,60		
<b>Hydrologische maatregelen</b>						
Gronddammetjes	7 stuks	20.000	140.000	3.470,51	VLM	Natuurpunt
Regelbare stuw-tjes	3 stuks	250.000	750.000	18.592,01		
<b>3.6. Heraanleg boomgaard Scouts</b>						
Planten bomen en struiken	totale som		100.000	2.478,94	Particulier (scouts)	Particulier (scouts)
Herstel stalletje	1 stuk		200.000	4.957,87		
Onderhoud haag	600 m	80	48.000	1.189,89		
<b>3.7. Asselskerkweg</b>						
Plaatsen voetgangerssluizen	3 stuks	5.000	15.000	371,84	Gent	Gent
<b>3.8. Beplanting Pontstraat</b>						
Planten bomen	400 m	300	120.000	2.974,72	Gent	Gent
Aanvullende inrichtingen (grachten, afsluitingen)	totale som		50.000	1.239,47		
Te verwerven plantrecht	850	120	102.000	2.528,51		
<b>3.9. Bewegwijzerde wandelroute</b>						
Startbord en bewegwijzering	totale som		42.000	1.041,15	Toerisme Oost-Vlaanderen	Toerisme Oost-Vlaanderen
Publicatie brochures	totale som		121.000	2.999,51		

Uitvoeringseenheid	Hoeveelheid	Eenheids- prijs (bef.)	Kostenraming excl. BTW (bef.)	Kostenraming Excl BTW (euro)	Uitvoerende partner	Toekomstig beheer
<b>3.10. Fietspad langs spoorlijn 50A</b>						
Grondverwervingen	781m <sup>2</sup>	150	117.150	2.904,07	Gent	Gent
Tweerichtingfietspad in KWS-verharding	440m	7.728	3.400.320	84.291,73		
Ophogingen en taludverstevingen	Totale som		4.800.000	118.988,89		
Afwerking fietsbrug over Ringvaart	Totale som		336.000	8329,22		
Verlichting fietspad	23 stuks	46.000	1.058.000	26.227,13		
Afsluiting fietspad	Totale som		440.000	10.907,32		
Bewegwijzering fietspad	Totale som		12.000	297,47		
<b>Totaal module 3 (bef.)</b>	<b>20.513.970</b>					
<b>Totaal module 3 (€)</b>	<b>508.528,03</b>					

Gewijzigd naar aanleiding van instemmingen van de Stad Gent en de provincie Oost-Vlaanderen

#### DEEL 4. UITVOERINGSPROGRAMMA

Het inrichtingsplan voorziet dat de Vlaamse minister met de goedkeuring van het inrichtingsplan :

***(I) Met betrekking tot module 1 van het inrichtingsplan :***

De **NMBS**, mits haar instemming, belast met het uitvoeren van de begeleidende maatregelen en werken op recreatief, landschappelijk en ecologische vlak bij de aanleg van het 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> spoor van de spoorlijn Gent-Oostende ter hoogte van de Assels.

***(II) Met betrekking tot module 2 van het inrichtingsplan :***

(1) Mits haar instemming, overeenkomstig art. 13§5 van het decreet<sup>6</sup>, de **stad Gent** belast met :

de opmaak van een BPA of RUP voor een herbestemming van verblijfsrecreatie naar landschappelijk waardevol agrarisch gebied of natuurgebied.

***(III) Met betrekking tot module 3 van het inrichtingsplan :***

(1) De **Administratie Wegen en Verkeer (AWV)** belast met de noodzakelijke werken voor de maatregelen :

inrichting van buffergroen langs de R4 ;

inrichting van de percelen voor natuurontwikkeling ter hoogte van de omgeleide Leie ;

waarbij :

het toekomstig beheer gebeurt door AWV.

---

<sup>6</sup> Decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij zoals aangevuld met het decreet van 22 november 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting van 1995 en gewijzigd bij decreet van 8 december 2000.

Aangezien de betrokken administratie niet onder de bevoegdheid valt van de Vlaamse minister, bevoegd voor landinrichting, is ingevolge art 16§5 van het Besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 1996<sup>7</sup>, een voorafgaandelijk akkoord van de bevoegde Vlaamse minister nodig.

- (2) De **Vlaamse Landmaatschappij** (VLM) conform art 13§4 van het decreet<sup>8</sup> belast met de noodzakelijke werken voor de maatregelen :

de aanleg en inrichting van een houtwal langs de woonwijk de Drie Leien, inclusief de grondverwerving ;

waarbij :

het beheer van de werken vanaf de voorlopige oplevering gebeurt door de stad Gent ;

de werken na de definitieve oplevering overgedragen worden aan de stad Gent ;

de verworven gronden overgedragen worden aan de stad Gent ;

- (3) Mits haar instemming, overeenkomstig art. 13§5 van het decreet<sup>9</sup>, de **stad Gent** belast met :

de plaatsing van voetgangersluizen ter hoogte van de Asselskerkweg ;

herstel van het dreef karakter van een deel van de Pontstraat ;

aanleg van fietspad langs spoorlijn 50A ;

inrichting oeverstrook langs Oude Leie en Oude Leieput ;

- (4) Mits hun instemming overeenkomstig art. 13§6 van het decreet<sup>10</sup>, de betrokken **natuurlijke personen en privaatrechtelijke rechtspersonen** belast met de noodzakelijke werken voor de maatregelen :

de inrichting van de boomgaard door de scouts, onder voorbehoud van tussen partijen opgestelde overeenkomst goed te keuren door de Vlaamse regering ;

de inrichting van een gedeelte gronden in het centrale meersengebied door Natuurpunt Gent, onder voorbehoud van tussen partijen opgestelde overeenkomst goed te keuren door de Vlaamse regering ;

waarbij :

de VLM instaat voor de coördinatie bij het ontwerp en de uitvoering.

---

<sup>7</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 1996 houdende nadere regelen betreffende de landinrichting.

<sup>8</sup> Idem 6.

<sup>9</sup> Idem 6.

<sup>10</sup> Idem 6.



- (5) Mits haar instemming overeenkomstig art. 13 § 5 van het decreet <sup>11</sup>, de Provincie Oost-Vlaanderen, in het bijzonder **Toerisme Oost-Vlaanderen**, belast met:

de uitbouw van de bewegwijzerde wandelroute Assels : bewegwijzering, startborden, publicatie brochure.

---

<sup>11</sup> Idem 6.

Gewijzigd naar aanleiding van instemmingen van de stad Gent en de provincie Oost-Vlaanderen

## DEEL 5. FINANCIERINGSPLAN

### **Module 1**

**Begeleide werken spoorlijn** onbepaald  
(integreren in uitvoeringsdossier spoorwegverbreding)

100 % ten laste van NMBS

### **Module 2**

**BPA of RUP** onbepaald

100 % ten laste van de stad Gent

### **Module 3**

#### **(1) Uit te voeren werken door AWV**

##### **Inrichting van buffergroen langs de R4**

Raming van de kosten	175.000,- bef. (4.338,14 euro)
Algemene kosten 10 %	17.500,- bef. (433,81 euro)
BTW 21 % op kosten en algemene kosten	40.425,- bef. (1.002,11 euro)
<b>Totale kost</b>	<b>232.925,- bef. (5.774,06 euro)</b>

##### **Restgebied omgeleide Leie**

Raming van de kosten	400.000,- bef. (9.915,74 euro)
Algemene kosten 10 %	40.000,- bef. (991,57 euro)
BTW 21 % op kosten en algemene kosten	92.400,- bef. (22.90,54 euro)
<b>Totale kost</b>	<b>532.400,- bef. (13.197,85 euro)</b>

Totaal ten laste van AWV (100 %) 765.325,- bef. (18.971,91 euro)

**(2) Uit te voeren werken door de VLM op gronden die door de Stad Gent worden of zullen worden beheerd****Aanleg en inrichting buffer woonwijk Drie Leien**

Raming van de kosten	600.000,- bef. (14.873,61 euro)
Algemene kosten 10 %	60.000,- bef. (1.487,36 euro)
BTW 21 % op kosten en algemene kosten	138.600,- bef. (3.435,80 euro)
Grondverwerving	400.000,- bef. (9.915,74 euro)
Totale kost	1.198.600,- bef. (29.712,52 euro)

**Oeverstrook langs Oude Leie en Oude Leieput**

Grondverwerving	2.640.000,- bef. (65.443,89 euro)
Totale kost	2.640.000,- bef. (65.443,89 euro)

Totale kost (2) 3.838.600,- bef. (95.156,41 euro)

Het bedrag van de uitgaven die niet door de stad Gent ten laste genomen worden is ten laste van het Vlaams Gewest, als subsidie aan de VLM in toepassing van art. 4 van het Besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken (100 % van het bedrag niet ten laste genomen door de stad Gent), zijnde 2.687.020,- bef. (66.609,49 euro)

Totaal aandeel stad Gent 30 % 1.151.580,- bef. (28.546,92 euro)

**(3) Uit te voeren werken door de stad Gent****Asselskerkweg**

Raming van de kosten	15.000,- bef. (371,84 euro)
Algemene kosten 10 %	1.500,- bef. (37,18 euro)
BTW 21 % op kosten en algemene kosten	3.465,- bef. (85,90 euro)
Totale kost	19.965,- bef. (494,92 euro)

Totaal aandeel stad Gent 100 % 19.965,- bef. (494,92 euro)

**Beplanting Pontstraat**

Raming van de kosten	272.000,- bef. (6.742,70 euro)
Algemene kosten 10 %	27.200,- bef. (674,27 euro)
BTW 21 % op kosten en algemene kosten	62.832,- bef. (1.557,56 euro)
Totale kost	362.032,- bef. (8.974,54 euro)
Totaal aandeel stad Gent 100 %	362.032,- bef. (8.974,54 euro)

**Fietspad langs spoorlijn 50A**

Raming van de kosten	10.046.320,- bef. (249.041,77 euro)
Algemene kosten 10%	1.004.632,- bef. (24.904,18 euro)
BTW 21% op kosten en algemene kosten	2.320.700,- bef. (57.528,65 euro)
Grondverwerving	117.150,- bef. (2.904,07 euro)
Totale kost	13.488.802,- bef. (334.378,67 euro)
Totale kost (3)	13.870.729,- bef. (343.848,13 euro)

De subsidie van het Vlaams Gewest aan de stad Gent voor de uitgaven voor de landinrichtingswerken uitgevoerd door de stad Gent met toepassing van art. 5 van het Besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken, bedraagt 70 % van het totale bedrag van de uitgaven

	9.709.559,- bef. (240.693,68 euro)
Aandeel stad Gent 30 %	4.161.240,- bef. (103.154,45 euro)

***(4) Uitvoering van de werken door privaatrechterlijke rechtspersonen en natuurlijke personen, onder voorbehoud van instemming door de betrokken particulieren***

**Heraanleg boomgaard Scouts**

Raming van de kosten	348.000,- bef. (8.626,69 euro)
Algemene kosten 10 %	34.800,- bef. (862,67 euro)
BTW 21 % op kosten en algemene kosten	80.388,- bef. (1.992,77 euro)
Totale kost	463.188,- bef. (11.482,13 euro)

Waarvan ten laste van het Vlaams Gewest, als subsidie aan particulieren in toepassing van art. 9 van het Besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken (80 %) 370.550,- bef. (9.185,69 euro)

ten laste van de particulieren (20 %) 92.638,- bef. (2.296,44 euro)

#### **Inrichting gronden Natuurpunt**

Raming van de kosten	5.337.500,- bef. (132.313,17 euro)
Algemene kosten 10 %	533.750,- bef. (13.231,32 euro)
BTW 21 % op kosten en algemene kosten	1.232.963,- bef. (30.564,35 euro)
Totale kost	7.104.213,- bef. (176.108,84 euro)

Waarvan ten laste van het Vlaams Gewest, als subsidie aan particulieren in toepassing van art. 9 van het Besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken (80 %) 5.683.370,- bef. (140.887,06 euro)

ten laste van de particulieren (20 %) 1.420.843,- bef. (35.221,78 euro)

#### **(5) Uit te voeren werken door Toerisme Oost-Vlaanderen**

##### **Wandelroute Assels (bewegwijzering, startborden, publicatie brochure)**

Raming van de kosten	163.000,- bef. (4.040,66 euro)
Algemene kosten 10 %	16.300,- bef. (404,07 euro)
BTW 21 % op kosten en algemene kosten	37.653,- bef. (933,39 euro)
Totale kost	216.953,- bef. (5.378,12 euro)

Totaal ten laste van Toerisme Oost-Vlaanderen (100 %) 216.953,- bef. (5.378,12 euro)

**Overzicht financieringsplan (incl. BTW en algemene kosten)****Tabel 4 : Financieringsplan**

Partner	Raming subsidie landinrichting (bef.)	Raming aandeel partner (bef.)	Raming aandeel partner (€)
Module 1			
NMBS		Onbepaald – integreren in uitvoeringsdossier verbreding	
Module 2			
Gent (RUP/BPA)		Onbepaald	
Module 3			
AWV		765.325	18.971,91
Stad Gent	12.396.579 (a)	5.694.817 (b)	307.303,17 (a) 141.170,83 (b)
Particulier (scouts)	370.550 (a)	92.638 (b)	9.185,69 (a) 2.296,44 (b)
Particulier (Natuurpunt)	5.683.370 (a)	1.420.843 (b)	140.887,06 (a) 35.221,78 (b)
Toerisme Oost-Vlaanderen		216.953	5.378,12
Totaal module 3	18.450.499 (a)	7.808.579 (b)	457.375,92 (a) 193.569,62 (b)
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>		<b>26.259.078</b>	<b>650.245,54</b>

## LITERATUUR

BOURGEOIS, J. & VERMANDER, H. (1999). Archeologische inventaris : Recreatieas Gent-Deinze. Opdracht uitgevoerd door Universiteit Gent, Vakgroep Archeologie en Oude Geschiedenis van Europa in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij – Gent. 40 pp. + bijlagen.

DEHAENE, N. e.a. (1993). Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur Gent 1993. Technische Dienst stedenbouw en ruimtelijke ordening van de stad Gent.

DIENST Stedenbouw en Ruimtelijke planning Gent (2001). Ruimtelijk Structuurplan Gent. Op grote schaal denken. Infofolder.

DRAYE, A. (1998). Buurtwegen Juridisch. Koning Boudewijn Stichting, 53 pp.

ECONNECTION (1995). Oeveraantasting langs de Toeristische Leie : oorzaken, natuurtechnische en bestuurlijke oplossingen. Opdrachtgever : Leie Oevers Belangen vzw 71 pp.

GENT (1999). Verkeerleefbaarheidsplan Drogen. Dienst Mobiliteit – Stad Gent, 43 pp.

GOMOV (1988). Structuurschets Recreatie en Toerisme. Landschapspark Toeristische Leie, Gent, 264 pp. + bijlagen.

MEIRSSCHAUT, M. HEYNEMAN, G. (1996). Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Gent. Eindrapport 1996. Dienst Leefmilieu en Natuurontwikkeling, Stad Gent. 98 pp.

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP (1998). Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Integrale versie, Brussel, 594 pp.

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN (2000). Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan - richtinggevend deel. 40 pp.

SYS C., VANDENHOUDT H. (1963) Bodemkaart van België : verklarende tekst bij het kaartblad 55W. Gent, Centrum voor bodemkartering, Rijksuniversiteit Gent, 96 pp.

TOERISME VLAANDEREN (2000). Officieuze gecoördineerde tekst van het decreet van 3 maart 1993 houdende het statuut van de terreinen voor de openluchtrecreatieve verblijven en uitvoeringsbesluiten, 71 pp.

VERHOEVE, A. e.a. (1995). Landinrichting Leie en Schelde. Eindrapport Landschapsstudie. Universiteit Gent, Vakgroep Geografie, in opdracht van VLM.

VERMEULEN, A. (1986). De Leie : natuur en cultuur, Tielt. 600 pp.

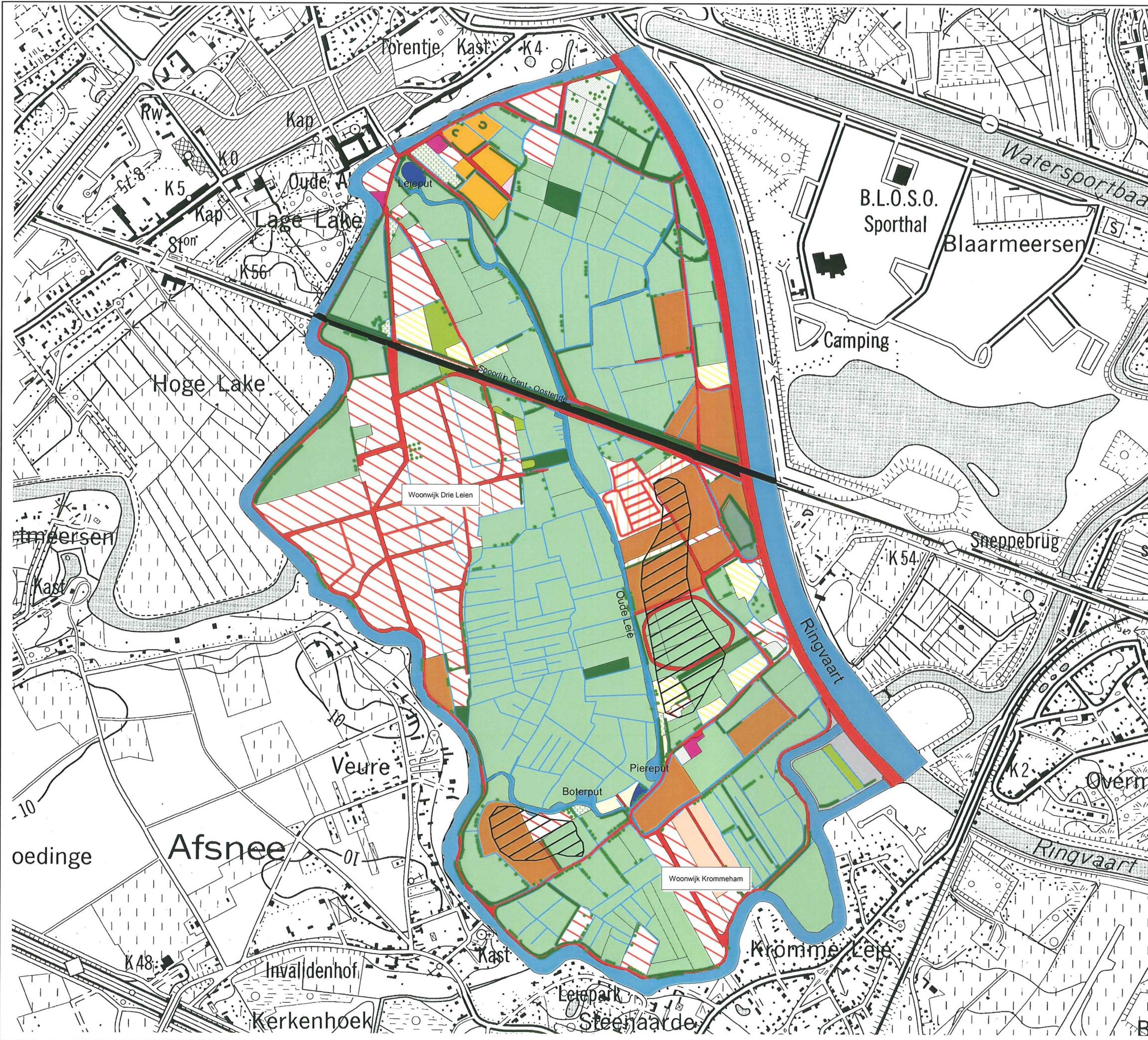
VLM (1998). Landinrichtingsproject Leie en Schelde. Eindvoorstel van richtplan. Geïntegreerde tekst.

Deel 1 : Referentiekaders en thematische visies. 149 pp.

Deel 2 : Planconcept, opties en maatregelen. 73 pp.

Kaartenatlas.





# LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

## Inrichtingsplan Assels Eindvoorstel



### Kaart 1: Situering en bodemgebruik

- Lineaire en puntvormige groenelementen
- Wegen
- Waterlopen, grachten en kavelsoten

#### Grondgebruik

- perceel met bebouwing met woonfunctie
  - perceel met bebouwing met agrarische functie
  - horeca
  - weekendverblijven
  - camping
  - sportterrein
  - parkeerterrein
  - opgespoten of opgehoogde terreinen
  - weiland
  - akker, tijdelijk grasland
  - struweel
  - braakland
  - bos
  - hoogstamboomgaard
  - sier-of moestuin
  - ruigte
  - spoorweg
  - weg
  - stilstaand water
- donk

Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI  
schaal 1/10.000, uitgave 1978 - 1993  
(OC GIS-Vlaanderen)

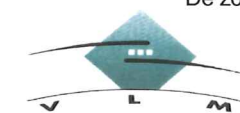
Schaal : 1/10.000 100 0 100 Meters



#### VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen

Provinciale Afdeling Gent  
Ganzendries 149  
9000 Gent





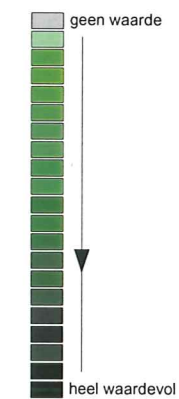
# LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

## Inrichtingsplan Assels Eindvoorstel



### Kaart 2: Natuur

#### Floristische waardenschaal



waterlopen  
wegen + spoorweg

#### Avifauna

- BR: bosrietzanger
- Bu: buizerd
- BV: boomvalk
- BZ: boerenzwaluw
- CG: canadese gans
- Fu: fuut
- GBS: grote bonte specht
- GH: goudhaan
- GR: gekraagde roodstaart
- Gr: grutto
- GS: groene specht
- GV: grauwe vliegenvanger
- HZ: huiszwaluw
- IJ: ijsvogel
- KBS: kleine bonte specht
- KE: kuifeend
- Ki: kievit
- KK: kleine karekiet
- KZ: knobbelzwaan
- RG: rietgors
- RU: ransuil
- SE: slobeend
- SU: steenuil
- SV: spotvogel
- TV: torenvalk
- ZT: zomertaling

Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI  
schaal 1/10.000, uitgave 1978 - 1993  
(OC GIS-Vlaanderen)

Bron: Waarnemingen avifauna 1997-2000,  
Geert Spanoghe

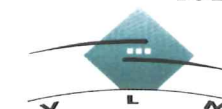
Schaal : 1/10.000

100 0 100 Meters

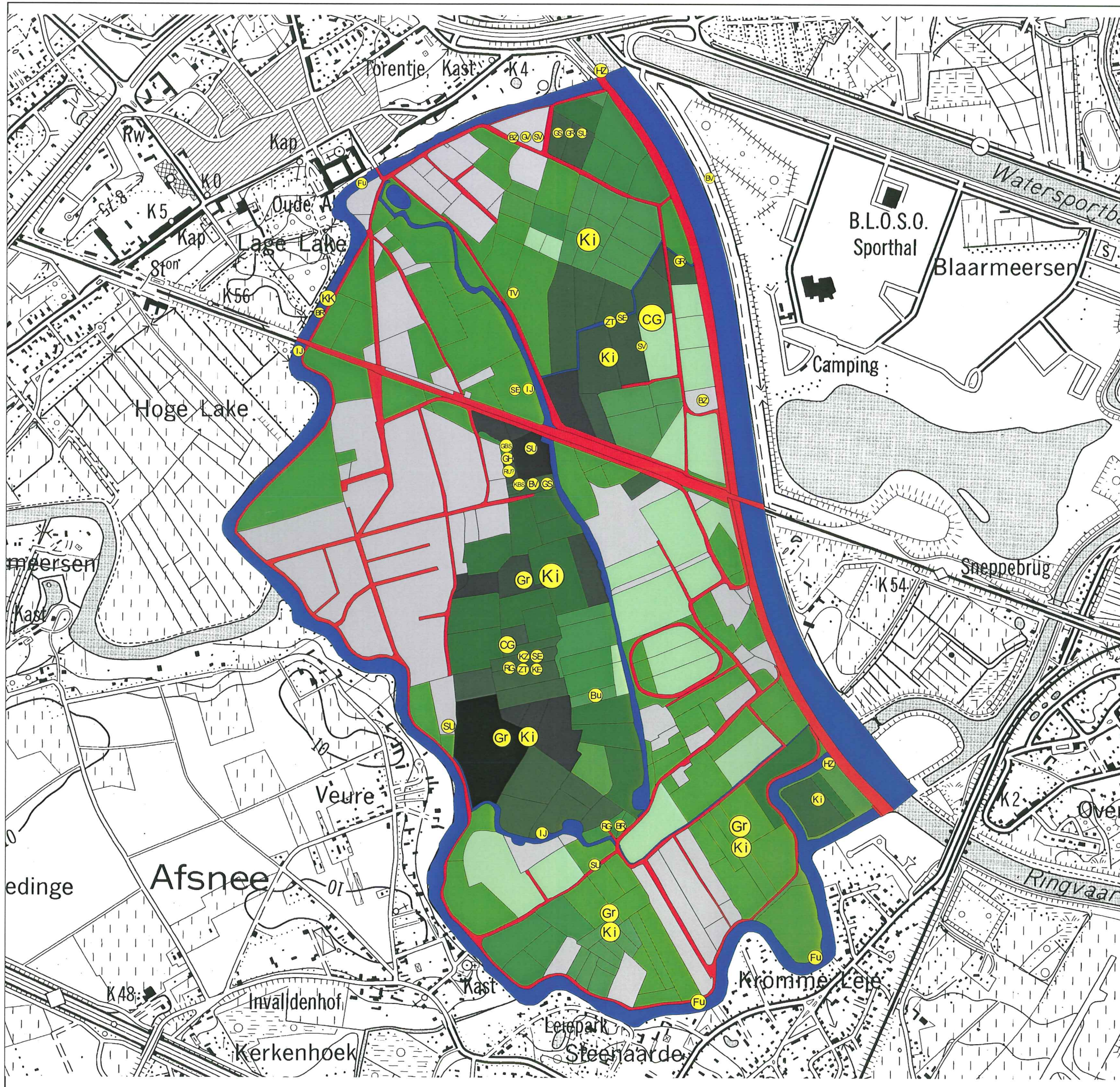


#### VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent  
Ganzendries 149  
9000 Gent





# LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

## Inrichtingsplan Assels Eindvoorstel



### Kaart 3: Hydrologie en milieu

Grens projectgebied

Waterlopen

#### Kunstwerken

- Manueel regelbare klep
- Schuif
- Sifon (onder de Ringvaart)

#### Oppervlaktewater

- Staalnamepunt oppervlaktewater VMW (1994)
- Staalnamepunt oppervlaktewater VMM (1997)
- Lozingspunt van rioolwater

#### Baggerslibstorten

- Baggerslibstort
- Eventuele aanwezigheid van baggerslibstort

#### Bodemdrainageklassen

- (d) matig nat
- (e) nat
- (f) zeer nat

Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI  
schaal 1/10.000, uitgave 1978 - 1993  
(OC GIS-Vlaanderen)

Bron: Bodemkaart van België

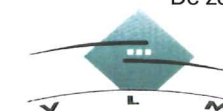
Bron: Baggergronden (Instituut voor  
Bosbouw en Wildbeheer)

Schaal : 1/10.000

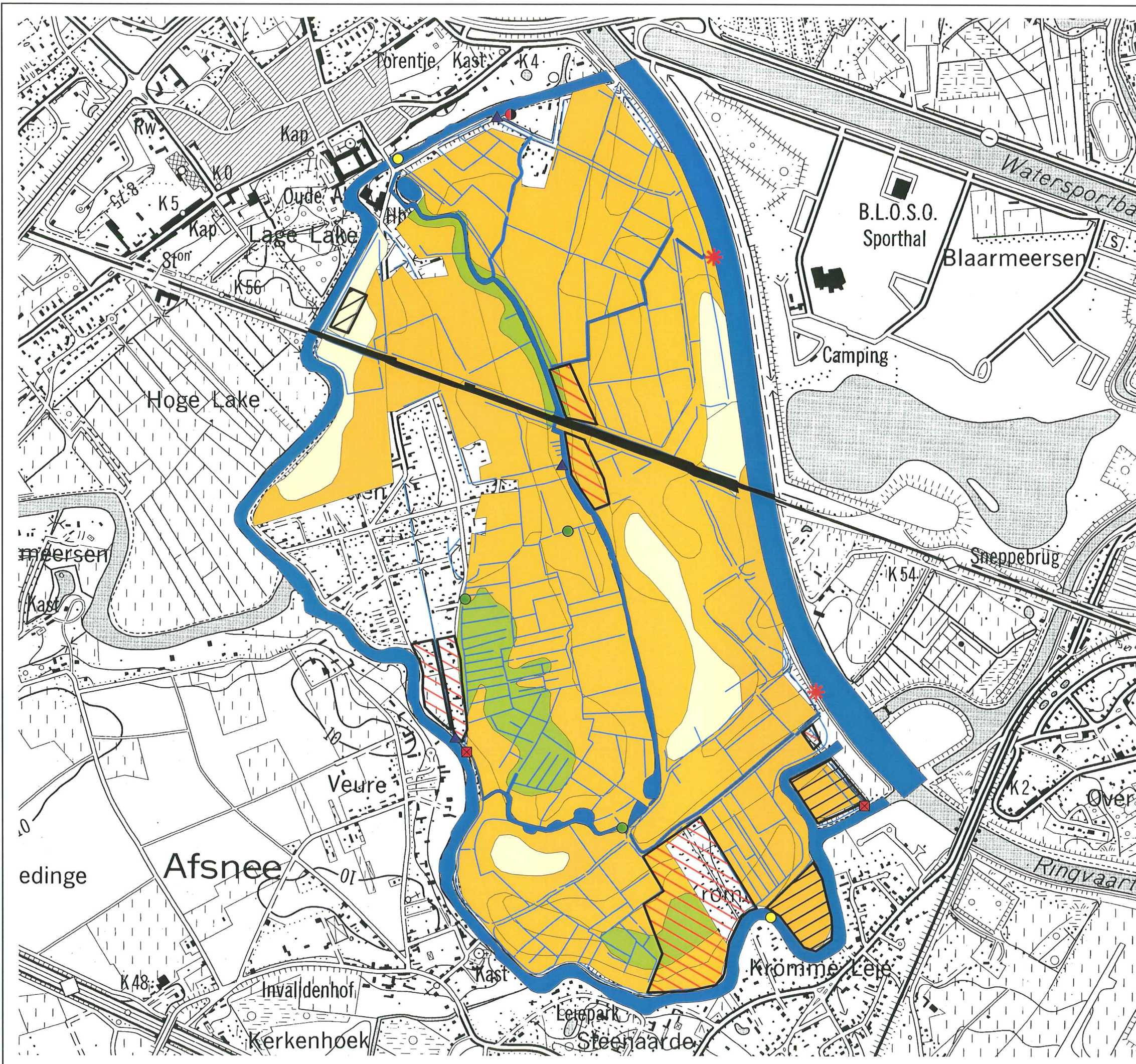


**VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ**

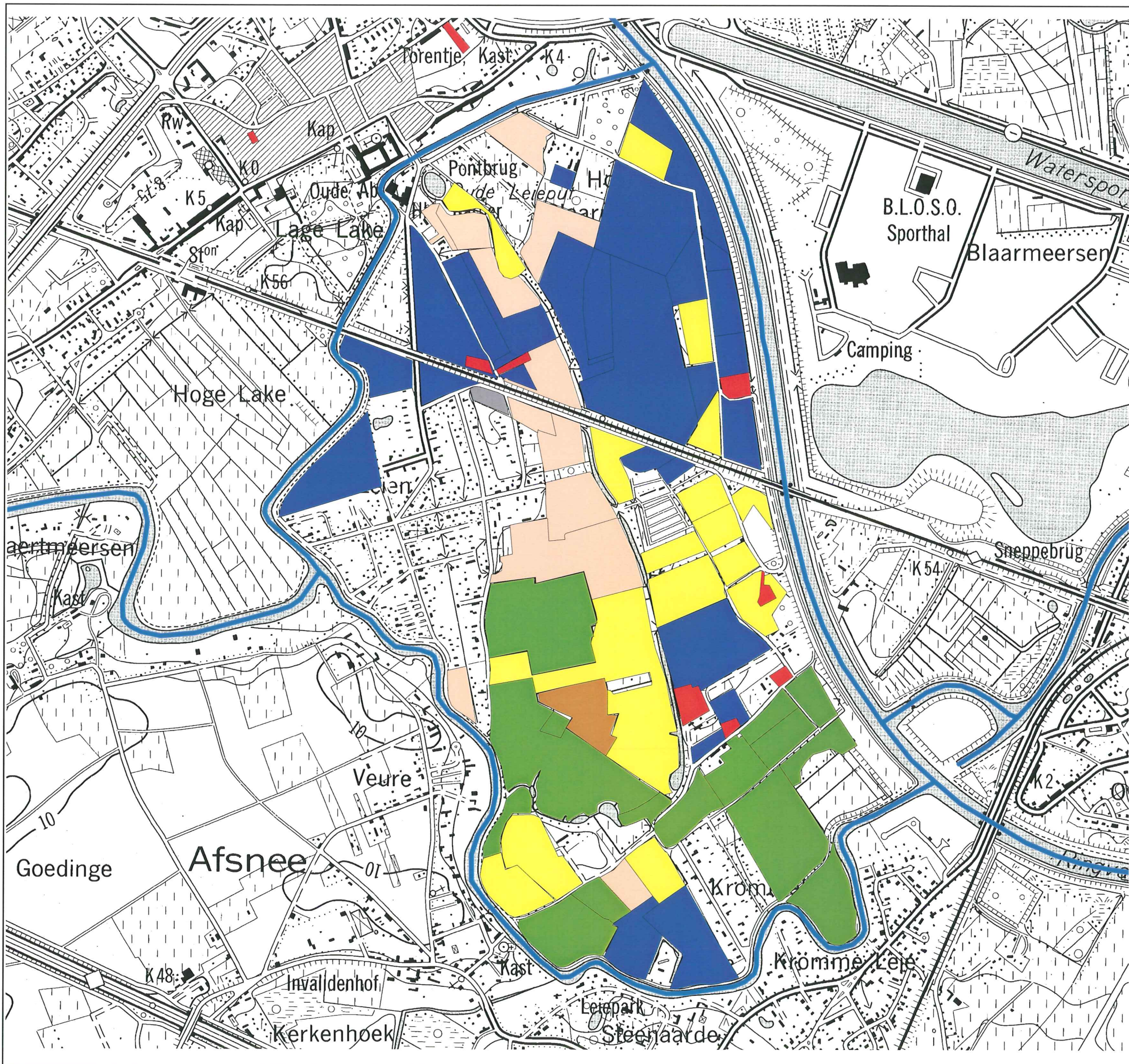
De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent  
Ganzendries 149  
9000 Gent







**LANDINRICHTINGSPROJECT  
LEIE EN SCHELDE**

**Inrichtingsplan Assels  
Eindvoorstel**



**Kaart 4: Landbouwbedrijfszetels  
en bedrijfstypologie**

Grens projectgebied

**Bedrijfstypologie**

- melkvee
- melkvee-mestvee
- melkvee-varkens
- mestvee
- mestvee-akkerbouw
- paarden

Bedrijfszetels

Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI  
schaal 1/10.000, uitgave 1978 - 1993  
(OC GIS-Vlaanderen)

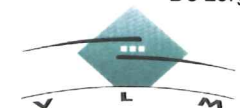
Bron: Mestbankaangifte 1999



Schaal : 1/10.000 100 0 100 Meters

**VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ**

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent  
Ganzendries 149  
9000 Gent



# LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

## Inrichtingsplan Assels Eindvoorstel



### Kaart 5: Gewestplan en bijzondere plannen van aanleg

#### Bestemmingen

- Woongebied
- Woonuitbreidingsgebied
- Waardevolle "boerderijen"
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- Natuurgebied
- Zone voor verblijfsrecreatie (kampeerterrain)
- Zone voor verblijfsrecreatie (weekendverblijfpark)
- Bufferzone
- Bestaande waterlopen

- Grens B.P.A.'s
- Gewestplanwijziging

Bron: Digitale vectoriële versie van het gewestplan 1/10.000  
MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke planning, toestand 31/12/96  
(OC GIS-Vlaanderen)

Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI  
schaal 1/10.000, uitgave 1978 - 1993  
(OC GIS-Vlaanderen)

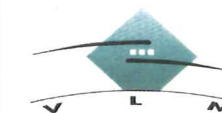
Bron: B.P.A. Pierput, schaal 1/4000,  
01/02/1988, Stad Gent

Bron: B.P.A. Assels, schaal 1/20.000,  
24/07/1988, Stad Gent

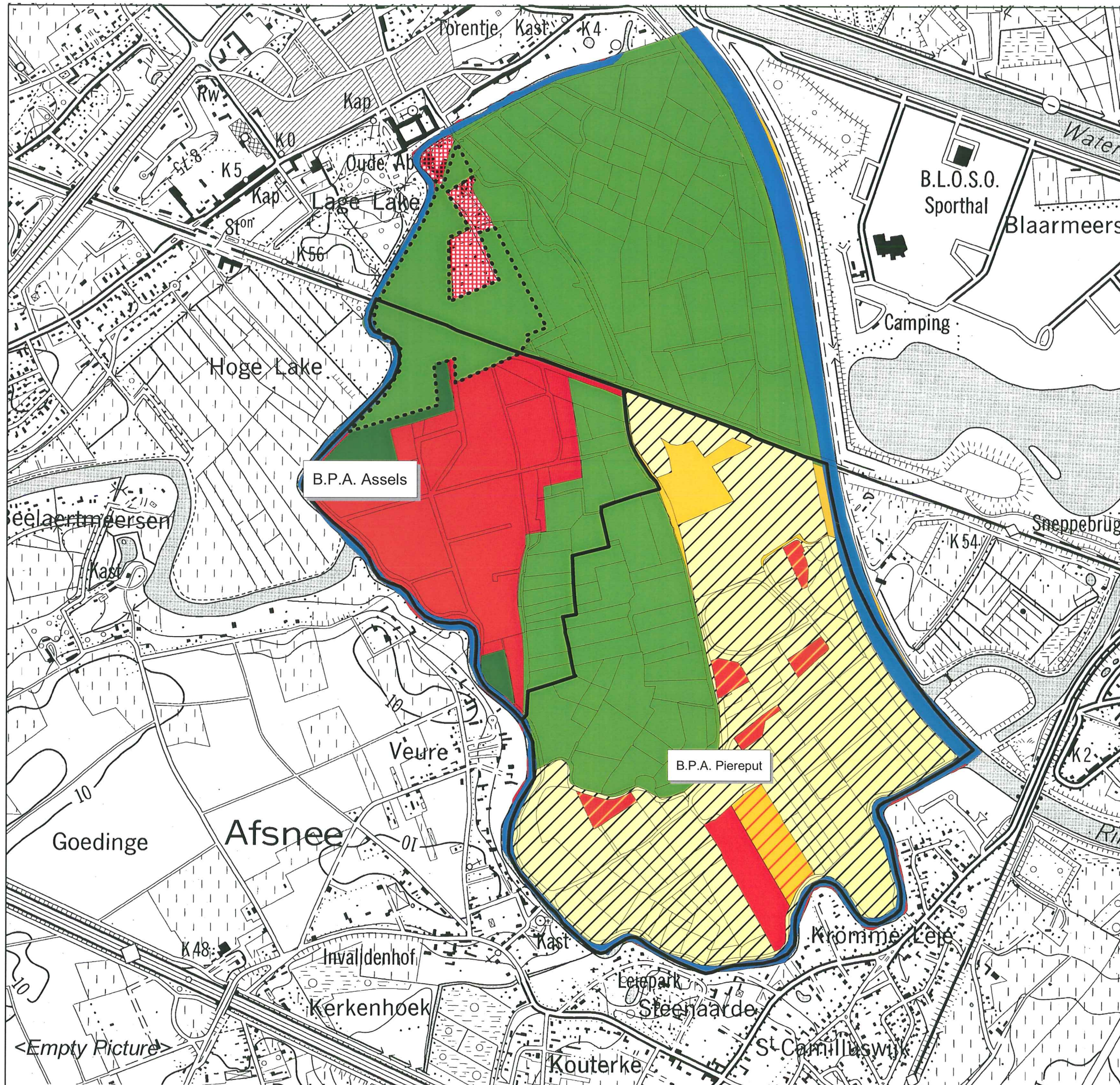
Schaal : 1/10.000



**VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ**  
De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent  
Ganzendries 149  
9000 Gent





# LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

## Inrichtingsplan Assels Eindvoorstel



### Kaart 6: Concept

#### Infrastructuren

- Spoorlijn Gent-Oostende: integratie (natuur, landschap, zachte recreatie)
- R4 + Ringvaart: landschappelijke integratie
- Omleiding Leie: natuurontwikkeling

#### Woonwijken

- Woonwijk Drie Leien: landschappelijk-ecologische buffering, verbeteren milieukwaliteit door sanering afvalwater
- Woonwijk Krommeham: verbeteren milieukwaliteit door sanering afvalwater

#### Recreatieve terreinen

- Camping De witte Berken: herbestemming
- Sportterreinen: opgenomen in sectoraal BPA sport en recreatie door de stad Gent
- Weekendverblijfszone

#### Ecologische as van de Oude Leie

Behoud

#### Open ruimte gebieden

- Behoud en verhoging van de natuur- en landschapswaarden
- Behoud en opwaardering landschapsfunctie
- Bestaand overgangsgebied meersen - woongebied

#### Wandel- en/of fietsverbindingen

Behoud

#### Leidijk

Behoud

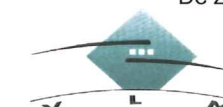
Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI  
schaal 1/10.000, uitgave 1978 - 1993  
(OC GIS-Vlaanderen)



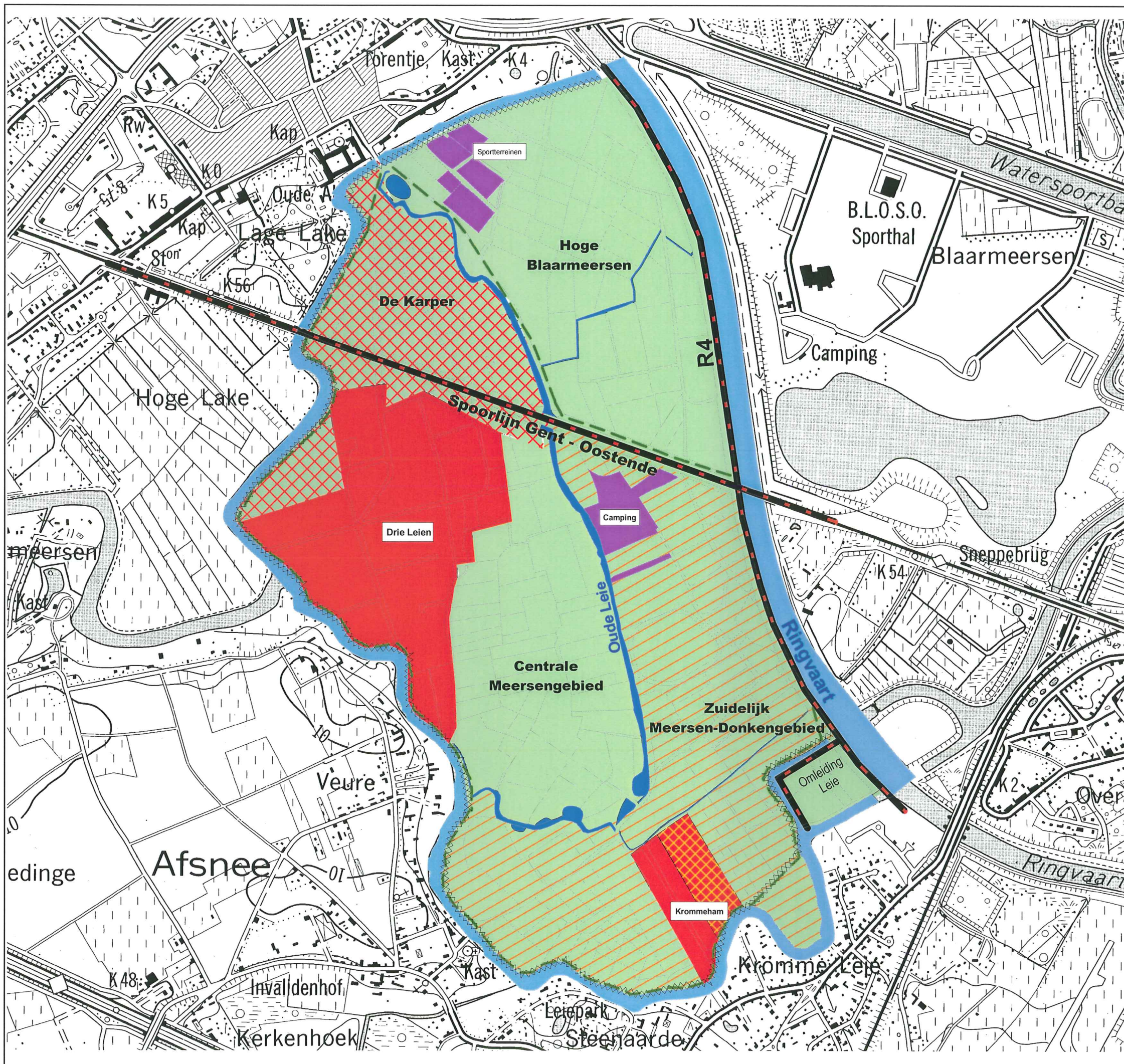
Schaal : 1/10.000 100 0 100 Meters

#### VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent  
Ganzendries 149  
9000 Gent





# LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

## Inrichtingsplan Assels Eindvoorstel



### Kaart 7: Inrichtingsmaatregelen

#### (1) Spoorweg: begeleidende maatregelen

- Verbindingen voor fietsers en wandelaars
- Aanleg van groenbuffers op restgronden tss. toekomstig spoortalud en woonwijk Drie Leien
- Inrichting bermen

#### (2) Inrichting met opmaak van RUP of BPA

- Zone in te richten i.f.v. agrarisch grondgebruik of natuurgebied

#### (3) Inrichting van openruimte gebieden

- Aan te planten houtsingel
- Aan te planten bomenrij
- Aanleg houtwal
- Aan te planten dreef
- Afgraven
- Zone ontoegankelijk maken
- Vrijwillige beheersovereenkomsten
- Herstel hoogstamboomgaard
- Ontoegankelijk maken voor fietsers
- Bewegwijzerde wandelroute
- Inrichting natuurgebied
- Woonwijken
- Wegen
- Waterlopen

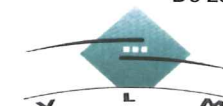
Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI  
schaal 1/10.000, uitgave 1978 - 1993  
(OC GIS-Vlaanderen)

Schaal : 1/10.000  
100 0 100 Meters

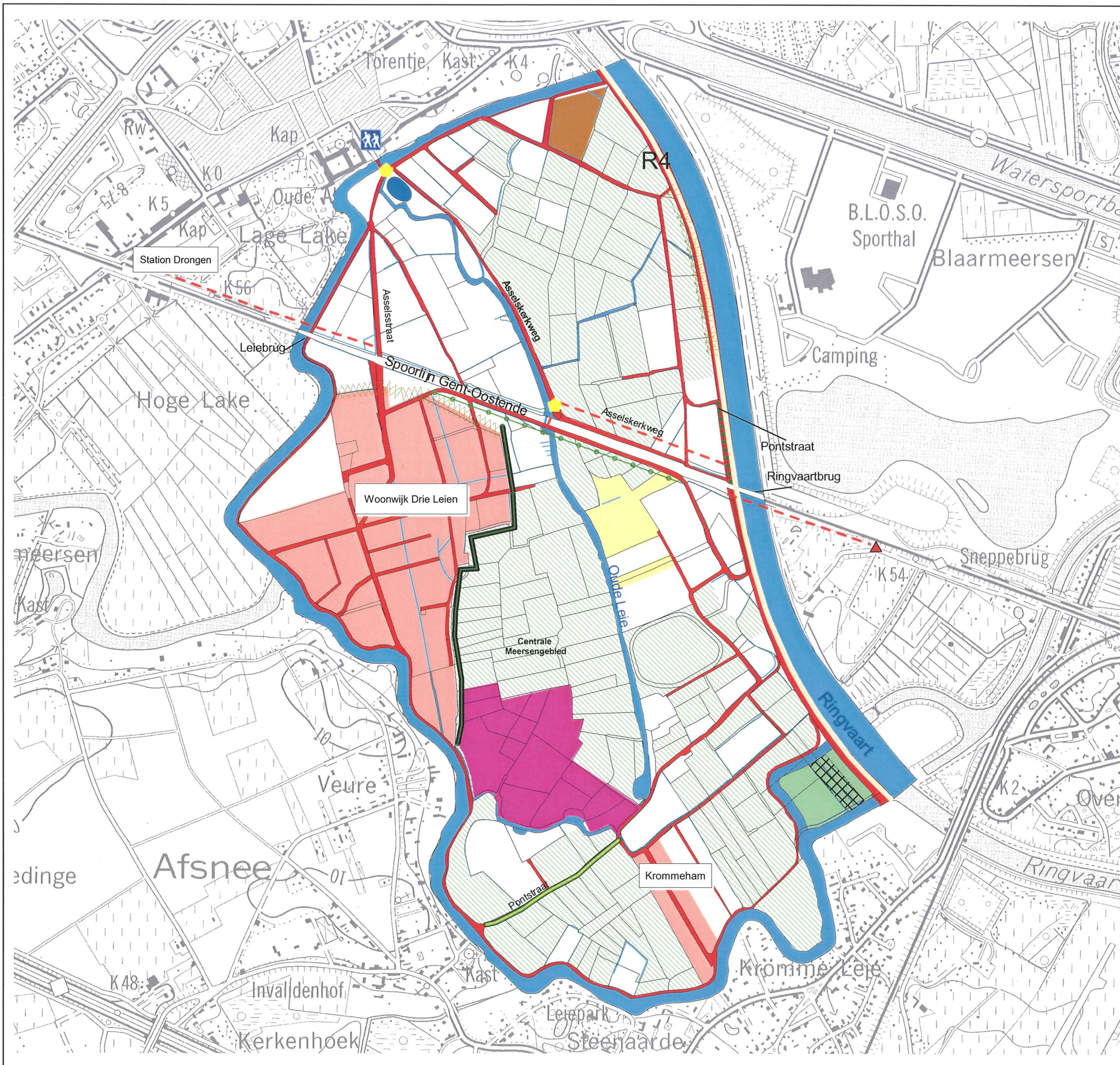


**VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ**

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent  
Ganzendries 149  
9000 Gent





**VLM Provinciale afdeling Gent**

Ganzendries 149  
9000 Gent

tel. (09) 244 85 00

fax (09) 244 85 99