



Landinrichting

LANDINRICHTINGSPROJECT

LEIE EN SCHELDE

INRICHTINGSPLAN MALEM

Eindvoorstel



project leie en schelde



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
DE ZORG VOOR DE OPEN RUIMTE IN VLAANDEREN

INRICHTINGSPLAN

Landinrichtingsproject

Leie en Schelde

Inrichtingsplan Malem

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	4
1.1. Regelgeving	4
1.2. Het landinrichtingsproject Leie en Schelde.....	4
1.3. Richtplan - inrichtingsplannen.....	4
1.4. Inspraak en adviesprocedures	5
1.5. Onderwerp van het inrichtingsplan	6
DEEL 2. PROJECTSITUERING	7
2.1. Ligging van het plangebied	7
2.2. Gebiedsbeschrijving	7
2.2.1. Landschap en grondgebruik	7
2.2.2. Water	10
2.2.3. Natuur	12
2.2.4. Recreatie	14
2.2.5. Archeologie.....	14
2.3. Juridische en beleidsmatige aspecten.....	15
2.3.1. Ruimtelijke ordening	15
2.3.2. Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan	17
2.3.3. Beschermd monumenten en stadsgezichten	17
DEEL 3. PROJECTBESCHRIJVING	18
3.1. Richtplan	18
3.2. Projectdefinitie, doelstellingen en inrichtingsconcept	19
3.2.1. Veilig stellen van natuur aan de rand van de stad.....	19
3.2.2. Ontwikkelen en ruimtelijk integreren van de gebiedsfuncties.....	20
3.2.3. Realisatie van veilige verkeersassen	22
3.3. Inrichtingsmaatregelen	22
3.3.1. Realisatie educatief natuurreservaat	23
3.3.2. Landschappelijke integratie ruimtelijke dragers	25
3.3.3. Realisatie veilige verkeersassen en uitbouw stedelijke groenassen	26
3.3.4. Overzicht kostenraming	29
DEEL 4. UITVOERINGSPROGRAMMA.....	34
DEEL 5. FINANCIERINGSPLAN	37
Literatuurlijst	39

TABELLEN

Tabel 1 : Grondgebruik bestaande toestand	9
Tabel 2 : Vegetatietypes Noorderlaanmeersen	12
Tabel 3 : Overzicht kostenraming	29
Tabel 4 : Samenvattende kostenraming per partner	33
Tabel 5 : Kostenraming werken en grondverwerving	38
Tabel 6 : Overzicht financieringsplan.....	38

KAARTEN

1. Situering
2. Historiek plangebied
3. Bestaande toestand
4. Eigendomsstructuur
5. Bodembestemming
6. Inrichtingsconcept
7. Inrichtingsplan

FIGUREN

1. Inrichtingsvoorstel Halfweg
2. Inrichtingsvoorstel 't Brughuizeken
3. Principevoorstel fiets- en voetgangerstunnel
4. Voorstel verkeersafwikkeling Drongensesteenweg
5. Inrichtingsmodel Noorderlaan
 - a. Van Noorderlaan naar Milleniumlaan, type snede
 - b. Van Noorderlaan naar Milleniumlaan, type grondplan
6. Concept overbrugging Watersportbaan

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 wettelijke 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, gewijzigd bij decreet van 8 december 2000 houdende diverse bepalingen.

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, Nevele, Oudenaarde, 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 geformaliseerd 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 overgemaakt. 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 langs verscheidene inrichtingsplannen.

Een inrichtingsplan heeft betrekking op de concrete uitwerking van een deel van de in het richtplan voorziene 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

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 Malem 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 verdere opmerkingen op het inrichtingsplan aan het secretariaat overmaken. Schriftelijke reacties die betrekking hebben op het inrichtingsplan Malem, werden overgemaakt door de vertegenwoordiger van de afdeling Natuur.

Op 20 november 2000 werd het inrichtingsplan Malem 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.

Het inrichtingsplan Malem 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 18 januari 2001. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. De gemeenteraad van Gent bracht in zitting van 12 maart 2001 advies uit op het inrichtingsplan. Dit was buiten de gestelde termijn van 3 maanden.

Op 8 november 2000 werd het inrichtingsplan voorgesteld aan de Stuurgroep en op 9 mei 2001 gunstig geadviseerd, rekening houdende met een aantal overwegingen.

Op basis van de opmerkingen, adviezen en aanvullingen op het inrichtingsplan werd het voorliggende eindvoorstel van inrichtingsplan gemaakt. Dit eindvoorstel dient geadviseerd te worden door het Landinrichtingscomité en de Commissie voor Landinrichting. Vervolgens wordt het plan, na verkrijgen van de instemming door de gemeenteraad van Gent, aan de goedkeuring voorgelegd van de bevoegde Vlaamse minister.

1.5. Onderwerp van het inrichtingsplan

Het inrichtingsplan Malem kadert in de realisatie van de richtplanopties van het landinrichtingsproject Leie en Schelde voor de Leievallei. Het plangebied heeft een oppervlakte van 100 ha en situeert zich aan de westelijke rand van de stadskern van Gent op het grondgebied van de stad Gent. Het inrichtingsplan omvat maatregelen voor het veilig stellen van de natuur met de realisatie van een educatief natuurreservaat, het ontwikkelen en ruimtelijk integreren van de gebiedsfuncties en de realisatie van veilige verkeersassen.

Het inrichtingsconcept en het inrichtingsplan werden uitgewerkt door de Vlaamse Landmaatschappij. Overleg en/of verfijning van specifieke planonderdelen gebeurde :

op Vlaams niveau met :

- de afdeling Bovenschelde ;
- de afdeling Wegen Oost-Vlaanderen ;
- de Vlaamse Milieumaatschappij ;

op provinciaal vlak met :

- de provinciale dienst wegen en waterlopen ;

op gemeentelijk niveau met :

- de stad Gent ;

de Watering der Assels ;

Volkstuinen d'Assels.

DEEL 2. PROJECTSITUERING

2.1. Ligging van het plangebied

Het inrichtingsplan Malem ligt aan de westelijke rand van de stadkern van Gent (kaart 1). Het gebied heeft een oppervlakte van 100 ha. Het plangebied is doorsneden door de Drongensesteenweg. Hierdoor ontstaat er een noordelijk en een zuidelijk deelgebied. Het noordelijke deelgebied is 10 ha en wordt in het oosten begrensd door de Leie, in het noorden door het natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen en in het westen door het waterzuiveringsstation. Het zuidelijke driehoekige deelgebied beslaat 90 ha. De Leie en de woonwijk Malem vormen de oostelijke grens, de Watersportbaan de zuidwestelijke grens.

2.2. Gebiedsbeschrijving

2.2.1. Landschap en grondgebruik

Het plangebied behoort oorspronkelijk tot het meersengebied van de Leie. Op het einde van de 18^{de} eeuw maakten de Nieuwe Wandeling en de Rooigemlaan deel uit van de versterkte grenzen van Gent. Buiten de vestingsmuren werd het landschap van de Leievallei gekenmerkt door een aaneenschakeling van natte weilanden, in beperkte mate afgewisseld met landbouwpercelen. Begin 20^{ste} eeuw tot 1958 werd het plangebied van noord naar zuid nog doorsneden door het westelijk ringspoor. Halverwege de 20^{ste} eeuw werd de Watersportbaan gegraven. Hiervoor dienden heel wat terreinen als gronddepot. Eind 19^{de} eeuw werd binnen het plangebied ook het textielverfbedrijf Alsberge-Van Oost gevestigd, aan beide zijden van de Drongensesteenweg. Kaart 2 geeft de historiek van het plangebied weer. Het grootste deel van de gebouwen dateert van 1879, de rest uit het begin van de 20^{ste} eeuw. Rond de jaren tachtig werden alle activiteiten van de textielfabriek stopgezet.

Op heden zijn er als grote ruimtebepalende elementen in het plangebied de Watersportbaan, de Drongensesteenweg en in het oosten de woonwijk Malem die een samenhangend geheel van kleinschalige alleenstaande woningen en rijwoningen vormt. Deze wijk wordt in het westen, zuiden en zuidoosten begrensd door de Leie en is intern gestructureerd door aangelegde openbare parken en een in drie vijvers omgezette oude Leiearm.

Ten westen van de woonwijk Malem bevindt zich het deel van de fabrieksterreinen Alsberghe-Van Oost gelegen ten zuiden van de Drongensesteenweg. Heden zijn deze fabrieksterreinen verlaten. De gebouwen worden niet meer onderhouden en zijn stilaan aan het verkrotten. De bijbehorende gegraven vijvers verkeren in vrij goede staat en worden in het zuiden begrensd door een brede gracht die parallel aan de Leie verder loopt als een gekanaliseerde langsgracht.

Ten zuiden van de fabrieksterreinen bevinden zich nog enkele meersen - grasland, moeras en ruigte. In het zuidoosten van deze meersen bevinden zich opgehoogde terreinen waarvan het linkse gedeelte werd uitgebouwd tot een sportsite ('t Oud Sportplein). In de uiterste zuidoosthoek van het plangebied bevinden zich een geïsoleerde woonzone en een kleine scheepswerf.

De voormalige spoorwegbedding van het ringspoor doorkruiste het plangebied centraal van noord naar zuid. De resten van deze spoorlijn zijn binnen het plangebied nog goed herkenbaar in de perceelsgrenzen : centraal in het deelgebied ten zuiden van de Drongensesteenweg is een noord-zuid-as te herkennen.

In het westen van het zuidelijk deelgebied bevindt zich sinds 1952 een zone met verblijfsaccommodatie, meer bepaald weekendhuisjes. De zuidrand langs de Noorderlaan wordt ingenomen door een lang en smal openbaar park. De Halfweg is een noord-zuid-gerichte insteekweg vanaf de Drongensesteenweg. Langs de Halfweg bevinden zich een vijftal woningen. Het eerste gedeelte van de zuidzijde van de Halfweg is gedeeltelijk beplant met een boomassortiment met als voornaamste soort eik. Daarnaast ligt een opgehoogd terrein met recent verlaten moestuinen.

Ook het deel van het plangebied ten noorden van de Drongensesteenweg ('t Brughuizeken) maakte deel uit van de voormalige textiel fabriek. Het is omzoomd met een langsgracht met een gedeeltelijk toegankelijk onverhard dijkpad. Momenteel zijn er een voetbalplein en volkstuintjes gelokaliseerd.

Kaart 3 geeft de bestaande toestand weer tijdens opnames in 1999 en 2000. Op basis van deze inventarisatie geeft Tabel 1 de verdeling weer. Uit kaart 4 blijkt dat zowel de stad Gent als het OCMW Gent een aanzienlijke oppervlakte in eigendom hebben.

Tabel 1 : Grondgebruik bestaande toestand

Grondgebruik	Oppervlakte (ha)
Ruigte	17,6
Urbane en semi-urbane zone	16
Bebouwing	7,7
Volkstuin	3,7
Weiland	1,4
Struweel	1,2
Sportterrein	6,1
Openbare groenzone / park	3,8
Parkeerterrein	0,8
Kinderspeelplein	0,6
Weg	14,5
Stromend water	21
Stilstaand water	1,5
Bos	1,2
Andere	2,9

Wat de bodem betreft, worden nergens in het plangebied tertiaire afzettingen aangetroffen. Deze werden door het diep uitschuren van de Vlaamse vallei sterk aangetast of zijn zelfs volledig verdwenen. Het kwartaire dek bestaat voornamelijk uit sterk tot zeer sterk gleyige gronden al dan niet met een in de diepte voorkomend veensubstraat. Sommige gronden behoren tot de gereduceerde gronden op klei. Door menselijke invloed (van industriële of infrastructurele aard) werden vele van deze gronden opgehoogd of verstoord met heterogeen materiaal. Het stuk ten westen van de oude spoorweg is een afgedekt stort. Bij recente boringen vond men tot op een diepte van 50 cm een zwarte as en vanaf dat moment werd op een ondoordringbare laag gestoten. Het terrein ten oosten van het meersengebied is op sommige plaatsen tot meer dan 2 m opgehoogd met een kalkachtige substantie, het gaat hier om een industrieel depot van de vroegere textielfabriek van Alsberghe-Van Oost. De andere ophogingen zijn afkomstig van het uitgraven van de Watersportbaan.

2.2.2. Water

Systembeschrijving

Het plangebied Malem behoort tot het hydrografische bekken van de Leie. In Afsnee splitst de Leie zich in twee armen (gebied van de drie Leien) waardoor een enorme verbreding van de alluviale vlakte ontstaat die zich uitstrekt tussen Mariakerke en Afsnee. De zuidelijke tak loopt verder door de stad Gent. De noordelijke tak loopt door het natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen, vervolgens door het plangebied om bij de Neermeerskaai samen te vloeien met haar zuidelijke tak.

In het plangebied lopen drie geklasseerde waterlopen, de noordelijke tak van de bevaarbare Leie, de Watersportbaan van categorie 0 en de waterloop 7.05 van derde categorie. Het onderhoud van deze laatste waterloop valt onder de bevoegdheid van de Watering der Assels. De onderdoorgang aan de Drongensesteenweg betreft de niet meer gerangschikte waterloop nr. 41 waarvan het kunstwerk bij de gewestweg hoort.

De waterloop 7.05 begint aan de Noorderlaan ter hoogte van de weekendhuisjes. Door de aanleg van de Watersportbaan is de verbinding van deze waterloop met de gebieden ten zuiden verbroken, waardoor de hoofdfunctie verloren ging. De waterloop dient nu enkel nog voor de plaatselijke afvoer van regenwater en afvalwater. Een deel van de waterloop 7.05 (ter hoogte van de Halfweg) is gedempt. Hierdoor verloor het eerste deel van de waterloop zijn waterafvoerende functie volledig en werd een stilstaand water dat enkel nog fungeert als een sluikstortplaats. De waterloop 7.05 mondt uiteindelijk uit in de Leie, ter hoogte van de Griendijk. De uitmonding wordt geregeld door een schuif.

Het gebied ten noorden van de Drongensesteenweg watert via een schuif, ter hoogte van het voetbalveld, af naar de Leie.

Een perceel ten zuiden van het complex Alsberge-Van Oost en van de waterloop 7.05 is nog meersengebied en bevindt zich nog gedeeltelijk op het originele maaiveld. In dit gebied vloeien lineaire grachten die afwateren naar de 7.05. De rest van het gebied is vergraven en bijna integraal op het niveau van de omliggende wegen gebracht.

Het waterpeil van de noordelijke tak van de Leie ter hoogte van Malem wordt nagenoeg constant gehouden op een peil van 5,70 – 5,80 m Tweede Algemene Waterpassing (TAW) door middel van de stuwen op de Ringvaart in Merelbeke en Evergem en op de Schelde t.h.v. de Keizerpoort in Gentbrugge.

De meersen binnen het gebied hebben een permanente hoge grondwaterstand. De rest van het gebied is opgehoogd en heeft een sterk verstoorde grondwatertafel. De stad Gent voorziet de plaatsing van peilbuizen om de grondwaterstand binnen het meersengebied te volgen.

Waterkwaliteit

In het gebied werd in 1994 de waterkwaliteit bepaald van twee plaatsen op de Leie. Beide staalnamepunten werden genomen op de Leie. Een staal werd genomen ter hoogte van de Drongensesteenweg, een ander ter hoogte van de wijk Malem. De biotische indexen bedroegen respectievelijk 5 (matig verontreinigd) en 4 (zwaar verontreinigd).

De wijk Malem is volledig van riolering voorzien. Dit afvalwater wordt via een pompstation en een persleiding via de Noorderlaan naar de Riool-Water-Zuiverings-Installatie (RWZI) Ossemeersen gebracht.

Vanaf de Sint-Martinusbrug ligt een gravitaire leiding (Droog-Weer-Afvoer-collector, diameter 30 cm) die naast de persleiding ligt en eveneens naar de RWZI stroomt (aan de RWZI is de diameter 120 cm). Slechts enkele woningen ter hoogte van de Sint-Martinusbrug alsook de sportterreinen van de Universiteit zijn hierop aangesloten. Op deze collector is via een sifon onder de Watersportbaan eveneens een collector aangesloten komende van de Blaarmeersen.

De huizen in het zuidoosten van het plangebied, zijnde de scheepswerf en de huizen aan de Griendijk, lozen in de waterloop 7.05.

Het westelijke stuk van het plangebied is niet van riolering voorzien. De weekendhuisjes aldaar lozen vermoedelijk rechtstreeks in de bodem, enkel voor de toiletten is er een gemeenschappelijke beerput voorzien. De huizen aan de Halfweg lozen achteraan in de gracht.

In het stuk ten noorden van de Drongensesteenweg is er geen riolering aanwezig. De lozingen van de gebouwtjes t.h.v. het voetbalterrein geschieden rechtstreeks in de aangrenzende gracht. Van het elektriciteitsbedrijf zijn er geen lozingen.

2.2.3. Natuur

Flora

Centraal in het plangebied bevinden zich bijzonder waardevolle meersenrestanten. Naar Gentse maatstaven is dit een van de best ontwikkelde en soortenrijkste verlandings- en rietvegetaties. De vegetatietypes die voorkomen in het meersengebied volgens de meest recente actualisatie (opname zomer 2000) van de Biologische Waarderingskaart staan in Tabel 2.

Tabel 2 : Vegetatietypes Noorderlaanmeersen

Afkorting	Vegetatietype	% van opp.
Hc	vochtig, licht bemest grasland (dotterbloemhooiland : Calthion)	24
Mr	rietland (Phragmition)	24
Ku	ruigte	14
Hf	natte ruigte met moerasspirea (Filipendulion)	14
Hr	verruigd grasland	11
Mc	grote zeggenvegetatie (Magnocaricion)	8
Sz	struweelopslag van allerlei aard	7
	andere	2

De dotterbloemhooilanden (ten oosten van de brede centrale sloot) zijn opgebouwd uit fragmenten grote zeggenvegetatie, sommige stukjes zijn verruigd met voornamelijk akkerdistel. De resterende plekken beschikken over de typische karakteristieken. Minder algemene soorten zijn er vrij talrijk aanwezig (veldrus, egelboterbloem, pijptorkruid, ...), en de zegges zijn er overheersend (vooral tweerijige zegge). Midden in de dotterbloemhooilanden bevindt zich een kalkstort. Het is spontaan begroeid met struiken en bomen (vooral vlier) met een ondergroei van algemene ruigtekruiden (grote brandnetel, akkerdistel, ...). Mogelijk is er uitloging van deze stortgrond op de vegetatie die bestaat uit brunel, zomprus, platte rus en heelblaadjes. Waar de dotterbloemhooilanden minder begraasd worden, ontwikkelde zich een moerasspirearuigte. Blaas-, snavel-, scherpe en tweerijige zegge zijn frequent tot abundant aanwezig.

Ten westen van de centrale sloot komt een zeggenmoeras voor. Deze vegetatie is soortenrijk, maar plaatselijk verruigd met riet. Het rietland is biologisch zeer waardevol, vooral omdat dit voor Gent vrij grote oppervlakten betreft. In deze zone treft men trouwens op minstens vijf plaatsen langs de afwateringsgrachten de zeer zeldzame grote boterbloem aan.

In het algemeen geldt dat de Noorderlaanmeersen botanisch zeer waardevol zijn met soorten als bosbies, moeraszoutgras, waterkruiskruid, grote watereppe, heen, zwanebloem, wortelloos en veelwortelig kroos, klein kroos, dwergkroos, puntkroos, gewoon sterrekroos, haaksterrekroos en watervorkje. Opvallend is wel de schaarste aan onderwaterplanten.

Deze ongewone rijkdom wordt momenteel bedreigd door verdroging, zeker voor de waterafhankelijke soorten. Bovendien is het twijfelachtig of het aanwezige water (vooral in de doodlopende sloten) van voldoende kwaliteit is voor de meest kwetsbare en meest waardevolle soorten. Eén van de grotere waterlopen wordt gekoloniseerd door grote waternavel, een agressieve verwilderde waterplant die de andere soorten zou kunnen verdringen. De sloten ontvangen bovendien niet overal voldoende licht opdat de specifieke vegetatie de kans zou krijgen om uit te breiden indien nodig.

Buiten de meersen zijn in het plangebied geen bijzondere vegetaties aanwezig, met uitzondering misschien van een aantal locaties in de oude textielfabriek, met muurvarentjes en brede wespenorchis. Op een zonnig terrein dicht bij de meersen situeert zich een uitzonderlijk soortenrijk en bloemenrijk verruigend grasland (Ku/Hu, met onder andere grote plekken goed ontwikkelde Muurpeper en Sint-Janskruid). Het gebied rond de oude vijvers (verlaten putten) sluit goed aan bij de meersen, maar bevat naast wat oude bomen en enkele waterleliepartijen weinig bijzonderheden op botanisch vlak, met uitzondering van het zeldzame blaasjeskruid in de afwateringsgrachtjes van de wachtbekkens.

Fauna

De avifauna is in Malem rijker dan in de nabijgelegen meersengebieden, met uitzondering van de Bourgoyen-Ossemeersen. Tot de broedvogels behoren onder andere kleine karekiet, bosrietzanger, grasmus (alle drie ongewoon talrijk), blauwborst, ransuil, torenvalk, Canadese gans, rietgors, kwak en putter. Onregelmatige broeders zijn porseleinhoen, waterral en ijsvogel. Houtsnip, watersnip, wintertaling, witgatje, oeverloper, blauwe reiger, bokje, waterpieper, beflijster, nachtegaal en roodborsttapuit pleisteren of fourageren hier eveneens. Minder frequent worden zelfs soorten aangetroffen als kleine zilverreiger, sprinkhaanrietzanger en roerdomp.

De populaties zoogdieren en amfibieën in de Malemse meersen zijn slechter gekend. Recent werd de aanwezigheid van waterspitsmuis gemeld.

Spitskopje, grote groene sabelsprinkhaan, rietvink, grote keizerlibel, oeverlibel, lantaarntje en avondroodvlinder worden regelmatig waargenomen. In 1997 werd de geel-vlekheidlibel aangetroffen.

Het handhaven of realiseren van een hoge waterstand in het meersengebied is zowel belangrijk voor de avifauna als voor de vegetatie. Zo verlieten krakeend, waterral en slobeend in 1996 vermoedelijk omwille van de droogte het gebied. Een hoog waterpeil is vooral nodig voor het behoud van natte ruigtes met riet ; een goede waterkwaliteit en verzekerde rust zijn essentieel om de soortenrijkdom in het plangebied op te drijven.

2.2.4. Recreatie

In het plangebied zijn verschillende vormen van zowel actieve als passieve recreatie aanwezig. In het noordelijk deelgebied ligt een privaat voetbalveld. In het zuidelijk deelgebied ligt een baseballveld, een voetbalveld met omringende loopweg en een terrein voor hondendressuur. Deze terreinen zijn allemaal eigendom van stad Gent maar zijn verhuurd aan private sportclubs. Langs de Noorderlaan bevindt zich nog een privaat clublokaal van een private duikersclub.

Wat betreft de passieve recreatie is er in de westelijke hoek een zone met 119 weekendhuisjes en een klein, langwerpige park met enkele rustbanken. Ten noorden van de Drongensesteenweg wordt in beperkte mate aan volkstuinieren gedaan. Daar wordt ook frequent gehengeld in de Leie.

2.2.5. Archeologie

Het alluvium van de Leie vormt een hiaat in de archeologische kennis. Het verzamelen van archeologische informatie wordt immers beperkt door de alluviale afzettingen. Bij diepe graaf- en infrastructuurwerken werden enkele stenen werktuigen uit het Paleolithicum en dierenbeenderen gevonden. De precieze locatie van deze vondsten, die tot de oudste sporen van menselijke aanwezigheid in het Gentse getuigen, is evenwel niet bekend. Aangezien grote delen van het plangebied werden opgehoogd, zijn mogelijke archeologische sporen vernield.

Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn de resten van de textielfabriek van N.V. Anciens Etablissements Alsberghe & Van Oost belangrijk. De fabriek dateert uit het einde van de 19^{de} eeuw, begin deze eeuw en omvat ondanks de bouwvalligheid een aantal merkwaardige bouwwerken die inmiddels geklasseerd werden.

Ook de oude spoorwegbedding van het ringspoor is uit cultuurhistorisch oogpunt belangrijk omdat ze het plangebied centraal van noord naar zuid doorkruist (Gentse zeehaven – Gent Sint-Pieters). Deze spoorlijn is eveneens in de noordelijker gelegen Bourgoyen-Ossemeersen nog goed herkenbaar. Binnen het plangebied zijn de resten van de spoorlijn nog goed herkenbaar in de perceelsgrenzen.

2.3. Juridische en beleidsmatige aspecten

2.3.1. Ruimtelijke ordening

Gewestplan en Bijzondere Plannen van Aanleg

Als gevolg van een wijziging van het gewestplan Gentse en Kanaalzone werd de oorspronkelijke bestemming van het plangebied op een aantal plaatsen gewijzigd. Bovendien maakt de noordelijke zone van het plangebied deel uit van een goedgekeurd Bijzonder Plan van Aanleg. Kaart 5 integreert de verschillende bestemmingen in één bodembestemmingsplan.

Voor het noordelijke deelgebied gelden de voorschriften van het goedgekeurde Bijzonder Plan van Aanleg 102 D (M.B. 9.1.1998), met als bestemming een zone voor volkstuinen en weekendverblijven, een zone voor buffergroen en een zone voor wandel- en fietspaden.

Het zuidelijk deel omvat de bestemming woongebied (woonwijk Malem), gebied voor stedelijke ontwikkeling (fabrieksterreinen van de oude textielfabriek Alsberghe-Van Oost), natuurgebied (nagenoeg het volledige meersengebied), gebied voor dagrecreatie (voetbalterrein), forenzenpark (nieuw te ontwikkelen woonwagenvak), de overige gedeeltes hebben de bestemming parkzone.

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het decreet op de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 levert de juridische basis voor het werken met structuurplannen op drie niveaus (gewest, provincie, gemeente).

De belangrijkste doelstelling is de bescherming van de open ruimte en de herwaardering van de steden. In de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Gent aangeduid als grootstedelijk gebied.

Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen

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. Volgens het concept vormt de Leieruimte een buffer tussen de grootstedelijke netwerken en de aanleunende openruimtegebieden. Dit betekent openhouden van openruimtecorridors om verdere bandvormige verstedelijking tegen te gaan; bundelen en concentreren van stedelijke ontwikkelingen in een overloopfunctie t.o.v. de grootstedelijke polen, om verdere ruimtelijke fragmentatie en spreiding tegen te gaan en het creëren van een functionele en fysieke overgang tussen de verschillende ontwikkelingen in het Westelijk en Zuidelijk Openruimtegebied.

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.

Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur Gent

De Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur Gent (ROS) van 1993 geeft een inzicht in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad op lange termijn. Door gebruik te maken van de open ruimten langs de rivieren en door de integratie van bestaande groenelementen kan een samenhangend geheel van lineaire groenassen worden ontwikkeld die vanuit de valleigebieden de stad binnendringen. De continuïteit van deze assen vanuit de open valleigebieden brengt eveneens de natuur in de stad. De groenassen vormen tevens de basis van de ecologische structuur van de stad.

Masterplan

Eind 1999 werd in opdracht van het Stadsbestuur Gent een Masterplan gemaakt voor de ontwikkeling van het gebied Watersportbaan en omgeving. Momenteel dient het plan als intern werkdocument.

Het herstellen van de groene verbindingsvallei tussen de stad en het randstedelijk gebied wordt hierin noodzakelijk door een betere benutting van het bestaande openbaar groen. De ontwikkeling van de Watersportbaan en haar omgeving tot de recreatieve westelijke pool voor Gent, ligt aan de basis van de planconcepten. De deelaspecten zijn uitgewerkt voor verkeer, recreatie en groen, wonen en werken. Verscheidene deelactieplannen hebben betrekking op het plangebied Malem zoals onder meer de heraanleg van de Noorderlaan, de Drongensesteenweg en de realisatie van een verbinding over de Watersportbaan.

2.3.2. Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

De stad Gent beschikt over goedgekeurd een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP). Het GNOP schetst de Gewenste Natuurstructuur voor de stad Gent. Deze structuur bestaat uit assen die voor de natuur ingevuld dienen te worden en die de Gentse natuur laat aansluiten op grotere entiteiten in Vlaanderen. Deze structuren monden uit op de Groene Ring, met als ruimtelijke drager de R4 rond Gent. Op de Groene Ring dienen in het westen en het zuidoosten twee grote stedelijke multifunctionele groengebieden ontwikkeld te worden. De meersen aan de Watersportbaan maken deel uit van de westelijke pool, ze functioneren als kijknatuur en natuur-educatief proefstation. De realisatie ervan zal de recreatieve druk op het natuurreservaat van de Bourgoyen-Ossemeersen doen verminderen.

Als concrete actie wordt voorgesteld een natuureducatief stadsreservaat uit te bouwen dat gericht is op educatie van de recreant. Dit kan gerealiseerd worden door het voeren van een aankoopbeleid, het opstellen van een beheersplan en het uitvoeren van infrastructuurwerken.

2.3.3. Beschermden monumenten en stadsgezichten

In het fabrieksgebouw Alsberghe-Van Oost werden het machinehuis, het ketelhuis, de stoommachine en alle installaties noodzakelijk voor de werking van de stoommachine als monument geklasseerd. Het machinehuis, het ketelhuis, de stoommachine en hun onmiddellijke omgeving werden eveneens geklasseerd als stadsgezicht (K.B. 23 oktober 1981).

DEEL 3. PROJECTBESCHRIJVING

3.1. Richtplan

Het plangebied Malem maakt deel uit van de Leievallei waarvoor het eindvoorstel van richtplan van het landinrichtingsproject Leie en Schelde de volgende algemene opties voorziet :

- behoud open meersen/donkenkarakter met voortzetting grondgebonden landbouw ;
- ontwikkeling milieuvriendelijke Leie-oeveren ;
- verbetering waterkwaliteit ;
- uitbouw voorzieningen voor zachte recreatie tussen Deinze en Gent.

Voor de opmaak van het inrichtingsplan Malem is aanvullend de volgende lokale optie en maatregel relevant :

- het verhogen van de recreatieve mogelijkheden in bosverband ter hoogte van de restantmeers tussen de Watersportbaan en Malem, met aanplanten van een bos, rekening houdende met de nog bestaande natuurwaarden, en de inrichting voor recreatief medegebruik.

Het restantgebiedje van gedeeltelijk opgehoogde terreinen, industriebebouwing en enkele biologisch waardevolle relict-hooilandvegetaties ligt in sterk stedelijke en recreatieve sfeer (Watersportbaan, Blaarmeersen). Het gebied, voorzien van een bos voor recreatief medegebruik, kadert in de algemene visie voor de creatie van meer recreatieve mogelijkheden in bosverband en past binnen de vastgelegde bestemming van het parkgebied. De biologisch waardevolle hooilandvegetaties komen niet in aanmerking voor bebossing.

De bebossing dient in de eerste plaats te gebeuren op de opgehoogde delen door het aanplanten van bosbestanden, door spontane verbossing met oog voor nog bestaande natuurwaarden en door het inrichten voor recreatieve doeleinden.

3.2. Projectdefinitie, doelstellingen en inrichtingsconcept

De ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor het plangebied is weergegeven op kaart 6 van het inrichtingsconcept. De voorgestelde gebiedsvisie beoogt het veilig stellen van de natuur aan de rand van de stad (Noorderlaanmeersen) gekoppeld aan de uitbouw van een educatief natuurreservaat ; het behoud, de ontwikkeling en de ruimtelijke integratie van de gebiedsfuncties in de verschillende deelzones (site Alsberghe-Van Oost, parkzone Halfweg, woonzones, 't Oud Sportplein, deelzone 't Brughuizen) met de aanleg van een parkbosbuffer rond het natuurreservaat en de realisatie van veilige verkeersassen in relatie met de uitbouw van de stedelijke groenassen.

3.2.1. Veilig stellen van natuur aan de rand van de stad

De kern van het plangebied bestaat uit meersen, rietland en ruigten (Noorderlaanmeersen). Een relatief aanzienlijke oppervlakte ligt op het originele maaiveldniveau van de Leievallei en beschikt daarenboven nog over ongestoorde hydrologische relaties. Ruimtelijk vormt deze kernzone één van de grootste aaneengesloten rietvegetaties in het Gentse. Als restant van de oorspronkelijke Leiemeersen herbergt ze een rijkdom aan planten- en diersoorten die kenmerkend zijn voor rietland, natte graslanden, ruigtes en zeggenvegetaties.

Het is de bedoeling de natuur in de meersen veilig te stellen en de externe voorwaarden voor de instandhouding ervan te verbeteren door de realisatie van een educatief natuurreservaat. Het reservaat wordt gebufferd door aanleg van bos en park en wordt aldus gevrijwaard van fysische verstoring. De opgehoogde zones die deel uitmaken van de meest waardevolle natuurkern en een milieuhygiënische of ruimtelijke verstoring vormen, worden afgegraven zodat het oorspronkelijke meersenkarakter wordt hersteld.

Regenwater dient afgekoppeld te worden van de nog aanwezige huishoudelijke afvalwatervervuilingsbronnen die eveneens dienen te worden gesaneerd. De waterbeheersing wordt geregeld op functie van het natuurbehoud. Dit betekent dat de meersen en het slotensysteem over voldoende proper water zullen beschikken dat op een constant peil wordt gehouden. Tevens wordt een minimale doorstroombogelijkheid voorzien in de hoofdwatergang. Er wordt nagegaan in welke mate niet-functionele watergedeelten, zonder actuele of potentiële natuurwaarde, kunnen afgeschaft worden.

Om het educatieve karakter van het te ontwikkelen reservaat te valoriseren, wordt gekozen voor de realisatie van wandel- en observatiemogelijkheden aan de rand van dit gebied. Tevens wordt nagegaan in welke mate maatregelen kunnen worden voorzien om een educatieve toegankelijkheid te creëren in een beperkt meersengedeelte.

3.2.2. Ontwikkelen en ruimtelijk integreren van de gebiedsfuncties

Het plangebied is opgebouwd uit karakteristieke deelzones die autonoom kunnen functioneren. Ieder op zich vormen ze echter een essentiële schakel bij de totaal-inrichting van het plangebied Malem en dragen ze bij tot de vormgeving van de stadsrand. Dit heeft tot gevolg dat bij de inrichting van de deelzones de ruimtelijke totaliteit van Malem in beschouwing dient te worden genomen. Ontwikkeling van de specifieke functies in de diverse deelzones impliceert aldus een ruimtelijke afstemming en integratie van de inrichtingsmaatregelen zonder de eigen functionaliteit prijs te geven.

Site van de oude fabrieksterreinen

Voor de verkrotte site van de oude textielfabriek Alsberghe-Van Oost voorziet het gewestplan de realisatie van een gebied voor stedelijke ontwikkeling in relatie met een nog aan te leggen aansluitend parkgebied.

Deze visie werd in een voorstudie reeds concreter uitgewerkt door de stad Gent. Een volgende stap betreft de opmaak van een Bijzonder Plan van Aanleg of éénmaal het stedelijk structuurplan is goedgekeurd een Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor deze deelzone. Bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit en de mogelijkheden van het nog aanwezige industriële erfgoed. Tevens zullen maatregelen worden genomen om het afvalwater los te koppelen van het regenwater, te collecteren en te zuiveren.

Zone van de weekendverblijven Halfweg

Op bestemmingsniveau liggen de weekendverblijven, die een ruimtelijke integratie behoeven, momenteel in een parkgebied. Het inrichtingsconcept voorziet het behoud van deze functie, een betere ruimtelijke integratie met het aansluitende park gekoppeld aan een functionele en veilige ontsluiting. Eventueel verlies van recreatieve verblijfseenheden ten gevolge van de aanleg van fiets- en wandelassen zullen worden gecompenseerd.

Woonzone

In het oosten van het plangebied komt, binnen de bestemming parkgebied, bebouwing voor (oostelijke woonzone). De noord- en oostzijde worden begrensd door de Leie en sluiten ruimtelijk aan op het woongebied van Malem. Ten westen van de oude spoorwegbedding staat eveneens bebouwing (woonzone Halfweg). Momenteel is de intentie om minstens een groot deel van deze bebouwing te behouden.

't Oud Sportplein

Zowel ruimtelijk als functioneel is de zone van 't Oud Sportplein sterk gedegradeerd. Het inrichtingsconcept opteert voor een ruimtelijke en functionele kwaliteitsverbetering van deze locatie, zijnde een zone voor dagrecreatie aan de westelijke zijde en een parkgebied aan de oostelijke kant.

Multifunctionele parkzone

De parkzone is opgebouwd uit verschillende deelzones met een verscheidenheid aan functies. Karakteristiek is het noord-zuid georiënteerde tracé van het vroegere westelijk spoor Gent Sint-Pieters – Gent-Zeehaven, de parkzone rond de site Alsberghe–Van Oost en rond de Noorderlaanmeersen, parkrestanten ten noorden van de Noorderlaan, geïsoleerde bebouwingselementen (woningen, clubhuis), zones voor de beoefening van specifieke sporten of ontspanning, zoals baseball en hondentraining.

Bedoeling is de woon- en ontspanningsfuncties te behouden en na ruimtelijke integratie op te nemen in een te realiseren multifunctionele parkzone, gedeeltelijk in te richten met het accent op bos en deels op park.

Met uitzondering van een gebiedje dat de bestemming pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners heeft, ligt deze deelzone in de bestemming parkgebied. Het inrichtingsconcept voorziet in een herlokalisatie op bestemmingsniveau van de pleisterplaats voor nomaden naar de ruimtelijk en functioneel beter geschikte locatie in de zone 't Brughuizeken.

Deelzone 't Brughuizeken

De noordelijke deelzone 't Brughuizeken wordt optimaal ingericht en ontsloten in functie van de bestemming volkstuinen. Bovendien wordt in dit deelgebied de pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners gerealiseerd. In afwachting van de volledige ruimtelijke realisatie van deze functie wordt het bestaande voetbalveld met bijbehorende accommodatie behouden. In een latere fase, zijnde de volledige realisatie van het woonwagenpark, dient een herlokalisatie overwogen te worden.

Na ruimtelijke invulling worden de betreffende functies zowel onderling als ten opzichte van de ruimere omgeving, zijnde het waterzuiveringsstation en de Drongensesteenweg, gebufferd.

3.2.3. Realisatie van veilige verkeersassen

Het plangebied wordt begrensd door drukke verkeersaders, noordelijk de Drongensesteenweg en zuidelijk de Noorderlaan. Bovendien vormt het gebied een knooppunt van twee stedelijk te ontwikkelen groenassen.

Op basis van deze uitgangssituatie voorziet het inrichtingsconcept in de realisatie van veilige verkeersassen rond en in het plangebied. Voor de Drongensesteenweg is de optie het fietsverkeer veiliger te laten verlopen en de totale verkeersafwikkeling te verbeteren. Zodoende wordt de bereikbaarheid van de stadsrand voor alle weggebruikers geoptimaliseerd en vergemakkelijkt de aansluiting met de reeds bestaande en de nog verder uit te bouwen stedelijke groenassen. Via de uitbouw van noord-zuid en oost-west georiënteerde fiets- en wandelassen verhoogt de bereikbaarheid van de stadskern voor de zwakke weggebruikers en wordt veilig recreatief en functioneel fiets- en wandelverkeer mogelijk in relatie met de randstedelijke omgeving van de Blaarmeersen en de Bourgoyen-Ossemeersen.

Bij de aanleg van deze assen gebeurt eveneens een ecologische meekoppeling van groenpenetratie naar de stadskern. Het te realiseren educatief natuurreservaat van de Noorderlaanmeersen vormt in deze context een ideale kraamkamer van waaruit omgevingskolonisatie door fauna en flora mogelijk wordt.

3.3. Inrichtingsmaatregelen

Het inrichtingsplan (kaart 7) lokaliseert de aard van de noodzakelijk geachte inrichtingsmaatregelen. Een eerste reeks maatregelen heeft betrekking op realisatie van een educatief natuurreservaat met herstel van de Noorderlaanmeersen en aanleg van een bufferzone, uitvoeren van milieuverbeterende maatregelen, optimalisatie van de waterbeheersing en uitbouw van natuureducatieve voorzieningen.

Een volgende reeks maatregelen betreft de ontwikkeling en de ruimtelijke integratie van de functies in de deelzones via realisatie van een multifunctionele parkzone, de recreatieve herinrichting van het bestaande 't Oud Sportplein en de inrichting van de noordelijke deelzone 't Brughuizeken met volkstuinten en een woonwagenvak.

De laatste maatregelen hebben betrekking op realisatie van veilige verkeersassen in relatie met uitbouw van de stedelijke groenassen. Voor het plangebied betreft het verhoging van de fietsveiligheid langs de Drongensesteenweg, herinrichten van de Noorderlaan en Halfweg, uitbouw van noord-zuid en oost-west georiënteerde fietspaden in functie van de uitbouw van de groenassen.

De voorgestelde inrichtingsmaatregelen worden uitgevoerd door de Vlaamse Landmaatschappij op gronden waarover het stadsbestuur Gent de eigendomsrechten en beheersbevoegdheid heeft of zal krijgen. De betrokken Vlaamse overheden (afdeling Bovenschelde, afdeling Wegen Oost-Vlaanderen) voeren de werken uit op de gronden in eigendom en beheer van het Vlaams Gewest. Het vrijliggende tweerichtingsfietspad langs de gewestweg N466 door de afdeling Wegen Oost-Vlaanderen zal worden beheerd door de stad Gent.

De taakstellingen die betrekking hebben op afhandeling van procedurele ruimtelijke ordeningsaspecten, aansluiting op de riolering, sanering van het afvalwater en aanpassingswerken aan het rioolstelsel blijven de bevoegdheid van het stadsbestuur van Gent, zowel naar ontwerp als naar financiering. De elementen die betrekking hebben op de waterzuivering dienen in overeenstemming te zijn met de beleidsintenties en de planning op Vlaams niveau.

Uit de eigendomsstructuur van het plangebied (zie kaart 4) blijkt dat een aanzienlijk deel van de gronden eigendom is van de stad Gent en het OCMW van Gent. De rest betreft private gronden die via onteigening zullen worden verworven voor de planrealisatie.

Een overzicht van de maatregelen met vermelding van de partners en de raming staat in Tabel 3, overzicht kostenraming.

3.3.1. Realisatie educatief natuureservaat

Het veilig stellen van de natuurwaarden in de biologisch waardevolle meersen gebeurt door realisatie van een educatief natuureservaat. Sleutelbegrippen bij deze uitvoeringseenheid zijn grondverwerving, via aankoop of onteigening (maatregel 1.1.1), permanente beschikbaarheid van voldoende niet-verontreinigd water waarvan het peil kan geregeld worden en toeleveren van een bruikbaar natuureducatief aanbod aan de bevolking.

Daarenboven zijn in de meersen de volgende inrichtingsmaatregelen essentieel :

- herstel van het oorspronkelijke maaiveld door plaatselijke afgravingen (grond, puin, kalkophoping) (maatregel 1.1.2) ;
- verzamelen en saneren van het afvalwater afkomstig van bebouwde zones (oostelijke woonzone, 't Oud Sportplein, weekendverblijven en clublokalen) (maatregel 1.2.1) ;
- optimalisatie van de waterbeheersing impliceert een herinrichting van de gemeentelijke hoofdwaterloop nummer 7.05 en herstel van de detailontwatering binnen het plangebied.

Waterloop 7.05 is in beheer bij de Watering der Assels omdat het deelbekken van Malem waterloop 7.05 omvat. Functioneel behoorde dit deelbekken oorspronkelijk tot de Watering, maar ondertussen is het door allerlei ingrepen fysisch gescheiden van het totale bekken. In het kader van het inrichtingsplan wordt voorgesteld om, ingevolge ruggenspraak met de Watering en de betrokken provinciale diensten, via de geëigende procedures het werkingsgebied van de Watering der Assels aan te passen aan de huidige en reële situatie (maatregel 1.3.6).

Andere gedeelten van waterloop 7.05 zijn op gebiedsniveau niet meer functioneel en worden om deze reden gedempt (maatregel 1.3.4). De hoofdwaterring wordt plaatselijk geruimd en hersteld via aanpassingswerken aan de taluds (maatregel 1.3.5). De inbuizing onder de Drongensesteenweg wordt geruimd, hersteld en tegelijkertijd worden voorzieningen getroffen voor aanleg van een ecorichel (maatregel 1.3.1). De specifieke uitvoeringsmodaliteiten voor deze maatregel worden na gedetailleerder technisch onderzoek opgenomen in het bestek. Op de Leie wordt een visvriendelijke in- en uitstroomopening gerealiseerd, met de respectieve bouw van een schuif (maatregel 1.3.2) en een regelbare stuw (maatregel 1.3.3).

De werken aan het detailontwateringsnet betreffen herstel van het oorspronkelijke grachtenstelsel op de afgegraven plaatsen. Op plaatselijk verstoorde plaatsen in het meersengebied is eveneens een beperkt herstel te verantwoorden. Bij de bepaling van deze locaties dient rekening te worden gehouden met de bestaande en de potentiële natuurkwaliteiten. Deze werken worden gekoppeld aan afgraven van de opgehoogde terreinen (maatregel 1.1.2).

Aangezien waterloop 7.05 een waterloop is van 3^{de} categorie en het de bedoeling is om het beheer te onttrekken aan de bevoegdheid van de Watering, wordt de stad Gent voor de werken aan deze gemeentelijke waterloop de medefinancierende actor.

De meersen met dotterbloemgrasland en kamgrasland zullen worden beheerd als hooiland met extensieve nabegrazing. De percelen met rabatten worden gedifferentieerd gemaaid. Een rabat is een kunstmatige, langwerpige ophoping van grond in laag gelegen gebied waardoor het voor grondgebruik toegankelijk wordt. In functie van de aanwezige plantengroei, kunnen de rabatten evolueren naar bloemrijk hooiland. Een deel van de grachten wordt geruimd, sommige gemaaid, terwijl andere kunnen dichtgroeien met riet (maatregel 1.4.4).

Rond de Noorderlaanmeersen worden in steenslag halfverharde educatieve paden aangelegd (maatregel 1.4.1). De westelijke tak sluit aan op de in te richten rustplaats (maatregel 1.4.3). Aan de westzijde van de Noorderlaanmeersen wordt een natuur-observatieplaats gebouwd (maatregel 1.4.2), zijnde een toren met de staanplaats op ongeveer twee meter boven het maaiveld. Op het natuureducatieve traject van de paden, de rustplaats en de observatieplaats wordt een beperkte informatieve infrastructuur voorzien.

3.3.2. Landschappelijke integratie ruimtelijke dragers

Op basis van de maatregelen uit het inrichtingsplan en de opties van het nog te finaliseren stedelijk ruimtelijk structuurplan zal de stad Gent voor het volledige plangebied van Malem een BPA of een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan maken. De parkzone met weekendverblijven Halfweg met de nabijgelegen bebouwingselementen, de pleisterplaats voor nomaden en de oostelijke woonzone zijn de aanleiding voor opmaak van een BPA of RUP.

Voor de inrichting van de site Alsberghe–Van Oost (maatregel 2.1) als zone voor stedelijke ontwikkeling is, in opdracht van de stad Gent, reeds een voorstudie gemaakt. Momenteel bereidt de stad Gent een Bijzonder Plan van Aanleg voor.

Figuur 1 geeft een voorstel van inrichting voor de parkzone met weekendverblijven Halfweg (maatregel 2.2) zodoende dat een betekenisvolle kwaliteitsverbetering wordt bekomen. De maatregelen omvatten herinrichten van de wegenis (maatregel 2.2.1), voorbereidingswerken van het terrein o.m. nivelleren en traceren wegenis met herlokalisatie van een aantal weekendverblijven (afbraak en heroprichten van de (nieuwe) verblijven) (maatregel 2.2.2) die nodig is ten gevolge van aanleg van het fietspad langs de Drongensesteenweg en realisatie van de parkzone. De kostprijs voor de herlokalisatie omvat de afbraak van het bestaande verblijf en heroprichten op een andere plaats.

Het gebied *'t Oud Sportplein* heeft deels de bestemming gebied voor dagrecreatie, deels parkgebied en is eigendom van de stad Gent. In het kader van herlokalisatie van de zonevreemde sport- en recreatieterreinen zal in de toekomst de bestaande sportinfrastructuur intensiever gebruikt worden. Dit betekent dat het voorziene natuur-educatieve pad zo dicht mogelijk aan de rand van de terreinen dient aangelegd te worden. Hiervoor zullen een aantal bijkomende stabilisatiewerken nodig zijn van de perceelsranden en dienen de nodige afsluitingen te worden geplaatst (maatregel 2.4.1).

Ten oosten van 't Oud Sportplein wordt een groenzone met robinsonspeelplaats aangelegd (maatregel 2.4.2), zijnde een speelplaats in de bossfeer met klim- en sjormogelijkheden. Het bos wordt aangeplant met streekeigen soorten en er worden geen infrastructuren in geplaatst.

T.h.v. de oude spoorwegbedding en ten zuiden van Halfweg wordt, via aankoop of ont-eigening (maatregel 2.5.1), de resterende grond verworven voor de realisatie van een multifunctionele parkzone. Sommige gedeelten worden (her)ingericht in de sfeer van park met grazige open ruimten, heesterpartijen en bosbestandjes (maatregel 2.5.2) ; andere delen worden dichter bebost of worden beboste gedeelten heringericht (maatregel 2.5.3). Bij de inrichting worden de baseball en de andere ontspanningsfuncties geïntegreerd en wordt een beperkte hoeveelheid infrastructuur, onder meer banken, geplaatst. Rond de Noorderlaanmeersen wordt een bufferzone gerealiseerd met een beperkte inrichting (maatregel 2.5.4).

In de deelzone 't Brughuizeken (figuur 2) zijn grondverwervingen nodig voor de inrichting van een bufferzone (maatregel 2.6.1 en 2.6.2), een zone met volkstuinten (maatregel 2.6.3 en 2.6.4) en een pleisterplaats voor nomaden (maatregel 2.6.5). Voor de ontsluiting van deze functies wordt gedeeltelijk een verharde en gedeeltelijk een halfverharde weg aangelegd. De zone voor volkstuinten wordt ongeveer twintig centimeter opgehoogd met vruchtbare en niet vervuilde grond.

De pleisterplaats voor nomaden wordt als een afzonderlijk dossier uitgewerkt en gefinancierd buiten het kader van de landinrichting volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 12 mei 2000 houdende de subsidiëring van de verwerving, de inrichting, de renovatie en de uitbreiding van woonwagenterreinen voor woonwagengebwoners.

3.3.3. Realisatie veilige verkeersassen en uitbouw stedelijke groenassen

- Verhogen van de fietsveiligheid en verbeteren van de verkeersafwikkeling langs de Drongensesteenweg

Vanaf de brug over de Ringvaart (Drongenbrug) tot aan de brug over de Leie wordt aan de zuidzijde van de Drongensesteenweg een tweerichtingsfietspad in asfalt aangelegd (maatregel 3.2). Over het ganse traject is er een grondinname, via ont-eigening, nodig van gemiddeld zeven meter breedte (maatregel 3.1). Tegelijkertijd wordt de bestaande inkokering van de Leie aangepast zodoende dat fiets- en wandelverkeer langs de Leie en onder de Drongesesteenweg mogelijk wordt (figuur 3) (maatregel 3.10). De inrichting van het fietspad kan plaatselijk worden begeleid met beplantingswerken van streekeigen soorten welke ruimtelijk onder-geschikt blijven aan de bestaande dreef.

In overeenstemming met het ontwerp-streefbeeld voor het zuidelijk deel van de R4-west wordt aan de oostelijke voet van Drongenbrug een rotonde aangelegd (maatregel 3.3). Een voorstel van verkeersafwikkeling ter hoogte van deze rotonde is weergegeven op figuur 4. Deze werken worden uitgevoerd door de afdeling Wegen Oost-Vlaanderen, de stad Gent zal instaan voor het beheer van het fietspad en de bijbehorende beplantingen.

– Herinrichten van de Noorderlaan en Halfweg

In het kader van de realisatie van het inrichtingsplan Malem wordt de Noorderlaan heringericht als laan vanaf het einde van de Watersportbaan tot aan de brug over de Leie (maatregel 3.4). Het deel buiten de perimeter van het plangebied kan deel uitmaken van hetzelfde ontwerp en tegelijkertijd door de stad worden uitgevoerd. Figuur 5 illustreert modelmatig de voorgestelde inrichting. De opmaak van het definitieve ontwerp zal in nauw overleg gebeuren met de stad Gent.

De verharding van de tweevaksrijweg, waarvan het vak kant Watersportbaan dienstig is als volgweg, is voorzien in asfalt. Aan de zijde van de Watersportbaan wordt in betonstraatstenen een gescheiden fiets- en wandelpad en trimstrook aangelegd en vervolgens een groenstrook. Aan de noordelijke zijde wordt eveneens een wandelweg aangelegd, gescheiden van de rijweg door een parkeerstrook.

Het wegdek van Halfweg wordt heraangelegd met asfalt en voorzien van boordstenen (maatregel 2.2.1). De weg fungeert als functionele lokale ontsluiting vanaf de Drongensesteenweg t.h.v. de nieuw aan te leggen rotonde.

– Aanleg van fiets- en wandelassen

Voor de aanleg van de noord-zuid en oost-west georiënteerde fiets- en wandelas is een grondinname met een respectieve gemiddelde breedte van 3,5 meter en 3 meter nodig. Sommige delen van het traject zijn reeds eigendom van de stad Gent, andere gedeelten dienen nog, via aankoop of onteigening, verworven te worden (maatregel 3.5). De verharding is asfalt en langs het volledige traject worden op regelmatige afstanden zitbanken geplaatst (maatregel 3.6 en 3.7).

De noord-zuid as sluit, via de bouw van een houten brug over de Leie, in het noorden ter hoogte van de Hoosmolen aan op het natuureservaat Bourgoyen-Ossemeersen (maatregel 3.8). Bij de herinrichting van de Drongensesteenweg zal fiets- en wandelverkeer langs de Leie en onder de Drongesesteenweg mogelijk gemaakt worden (zie maatregel 3.10). In dit noordelijk gedeelte wordt de weg aangelegd met aandacht voor inrichting van de bermen en oevers van de Leie als hengelzone (maatregel 3.6).

In het zuiden wordt een verbinding gemaakt met het recreatiedomein van de Blaarseersen door de realisatie van een overbrugging over de Watersportbaan (figuur 6) (maatregel 3.9).

De oost-west-as krijgt, door de bouw van een brugje over de Leie (maatregel 3.8), in oostelijke richting rechtstreekse verbinding met de woonwijk Malem en geeft vervolgens via de Groene Vallei aansluiting met de binnenstad. Het westelijke traject loopt in het verlengde van Halfweg enerzijds tot de Noorderlaan, anderzijds tot de rotonde Drongensesteenweg door.

3.3.4. Overzicht kostenraming

Tabel 3 : Overzicht kostenraming

Uitvoeringseenheid en partner	Maatregel	Hoeveelheid	Eenheidsprijs (bef)	Totaal (bef)	Algemene kosten 10% (bef)	BTW 21% (bef)	Algemeen totaal (bef)	Algemeen totaal (€)
1.VEILIG STELLEN NATUUR : uitbouw educatief natuureservaat								
1.1 Herstel Noorderlaanmeersen								
1.1.1 VLM/Gent	verwerven meersen (m ²)	91.000	100	9.100.000			9.100.000	225.583
1.1.2 VLM/Gent	afgraven opgehoogde terreinen, deel noordelijke lokatie (m ³)/ herstel meersen	3.081	70	215.670	21.567	49.820	287.057	7.116
	afgraven opgehoogde terreinen, deel kalkophoging (m ³)/ herstel meersen	32.000	70	2.240.000	224.000	517.440	2.981.440	73.908
1.2 Uitvoeren milieuverbeterende maatregelen								
1.2.1 Gent/VMM	verzamelen en saneren afvalwater (oostelijke woonzone, 't Oud Sportplein, 't Brughuizeken)	p.m.						
1.3 Optimalisatie waterbeheersing								
1.3.1 VLM/Gent	herstel inbuizing/plaatsen ecoverbinding Drongensesteenweg (m)	40	5.000	200.000	20.000	46.200	266.200	6.599
1.3.2 VLM/Gent	constructie instroom Leie (aantal)	1	300.000	300.000	30.000	69.300	399.300	9.898
1.3.3 VLM/Gent	bouw regelbare stuw (aantal)	1	300.000	300.000	30.000	69.300	399.300	9.898
1.3.4 VLM/Gent	dempen waterloop (m ³)	28.240	100	2.824.000	282.400	652.344	3.758.744	93.177

Uitvoeringseenheid en partner	Maatregel	Hoeveelheid	Eenheidsprijs (bef)	Totaal (bef)	Algemene kosten 10% (bef)	BTW 21% (bef)	Algemeen totaal (bef)	Algemeen totaal (€)
1.3.5 VLM/Gent	herstel en ruimen waterloop (m)	2.000	200	400.000	40.000	92.400	532.400	13.198
1.3.6 Watering der Assels	aanpassen gebiedsomschrijving watering	p.m.						
1.4 Uitbouw natuureducatieve voorzieningen								
1.4.1 VLM/Gent	aanleg/inrichten natuureducatieve paden (m)	1.400	1.600	2.240.000	224.000	517.440	2.981.440	73.908
1.4.2 VLM/Gent	bouw observatieplaats (aantal)	1	300.000	300.000	30.000	69.300	399.300	9.898
1.4.3 VLM/Gent	inrichten rustplaats (aantal)	1	50.000	50.000	5.000	11.550	66.550	1.650
1.4.4 VLM/Gent	herstel rabattensysteem (m ²)	14.300	40	572.000	57.200	132.132	761.332	18.873
2. ONTWIKKELEN / RUIMTELIJK INTEGREREN GEBIEDSFUNCTIES								
2.1 Site oude fabrieksterreinen								
Gent	opmaak voorstudie/BPA of RUP	p.m.						
2.2 Parkzone Halfweg								
2.2.1 VLM/Gent	herinrichten weg (m)	600	3.000	1.800.000	180.000	415.800	2.395.800	59.390
2.2.2 VLM/Gent	voorbereiden terrein (aantal)	1	550.000	550.000	55.000	127.050	732.050	18.147
	herlokalisatie/oprichten weekendverblijven (aantal)	22	200.000	4.400.000	440.000	1.016.400	5.856.400	145.176
2.3 Woonzone (oostelijke woonzone en woonzone Halfweg)								
Gent	onderdeel van het BPA / ruimtelijk uitvoeringsplan Malem	p.m.						

Uitvoeringseenheid en partner	Maatregel	Hoeveelheid	Eenheidsprijs (bef)	Totaal (bef)	Algemene kosten 10% (bef)	BTW 21% (bef)	Algemeen totaal (bef)	Algemeen totaal (€)
2.4 't Oud sportplein								
2.4.1 VLM/Gent	stabiliseren perceelsranden / plaatsen afsluitingen (aantal)	1	330.000	330.000	33.000	76.230	439.230	10.888
2.4.2 VLM/Gent	aanleg groenzone (m ²)	11.300	25	282.500	28.250	65.258	376.008	9.321
2.5 Park – en bufferzone								
2.5.1 VLM/Gent	verwerven grond (m ²)	20.000	100	2.000.000			2.000.000	49.579
2.5.2 VLM/Gent	aanleg park (m ²)	50.000	150	7.500.000	750.000	1.732.500	9.982.500	247.460
2.5.3 VLM/Gent	aanleg en herinrichten bos (m ²)	10.000	100	1.000.000	100.000	231.000	1.331.000	32.995
2.5.4 VLM/Gent	inrichten bufferzone (m ²)	45.000	100	4.500.000	450.000	1.039.500	5.989.500	148.476
2.6 Deelzone 't Brughuizeken								
2.6.1 VLM/Gent	verwerven bufferzone (m ²)	16.500	100	1.650.000			1.650.000	40.902
2.6.2 VLM/Gent	inrichten bufferzone (m ²)	24.500	60	1.470.000	147.000	339.570	1.956.570	48.502
2.6.3 VLM/Gent	verwerven weg (m ²)	2.275	100	227.500			227.500	5.640
	aanleg weg (m)	650	2.500	1.625.000	162.500	375.375	2.162.875	53.616
2.6.4 VLM/Gent	verwerven volkstuin (m ²)	25.500	100	2.550.000			2.550.000	63.213
	herinrichten volkstuin (m ²)	25.500	50	1.275.000	127.500	294.525	1.697.025	42.068
2.6.5 Vlaams Gewest / provincie	verwerven grond woonwagencamp (m ²)	p.m.						
	inrichten woonwagencamp (m ²)	p.m.						
3.REALISATIE VEILIGE VERKEERSASSEN								
3.1 Afdeling Wegen Oost-Vlaanderen								
3.1 Afdeling Wegen Oost-Vlaanderen	verwerven grond tweerichtingsfietspad (m ²)	7.800	100	780.000			780.000	19.336

Uitvoeringseenheid en partner	Maatregel	Hoeveelheid	Eenheidsprijs (bef)	Totaal (bef)	Algemene kosten 10% (bef)	BTW 21% (bef)	Algemeen totaal (bef)	Algemeen totaal (€)
3.2 Afdeling Wegen Oost-Vlaanderen/Gent	aanleg tweerichtingsfietspad (m) / beheer fietspad	1.120	3.500	3.920.000	392.000	905.520	5.217.520	129.339
3.3 Afdeling Wegen Oost-Vlaanderen	aanleg rotonde Drongensesteenweg (aantal)	1	30.000.000	30.000.000	3.000.000	6.930.000	39.930.000	989.839
3.4 VLM/Gent	herinrichten Noorderlaan (m)	1.700	13.000	22.100.000	2.210.000	5.105.100	29.415.100	729.181
3.5 VLM/Gent	verwerven grond fiets-en wandelas (m ²)	4.500	100	450.000			450.000	11.155
3.6 VLM/Gent	inrichten noord-zuid as (m)	1.300	2.500	3.250.000	325.000	750.750	4.325.750	107.233
Afdeling Bovenschede	inrichten hengelzone (aantal)	20	15.000	300.000	30.000	69.300	399.300	9.898
3.7 VLM/Gent	inrichten oost-west as (m)	1.500	2.500	3.750.000	375.000	866.250	4.991.250	123.730
3.8 Afdeling Bovenschede	bouw brug (Leie) (aantal)	2	8.000.000	16.000.000	1.600.000	3.696.000	21.296.000	527.914
3.9 VLM/Gent	realisatie overbrugging Watersportbaan (aantal)	1	60.000.000	60.000.000	6.000.000	13.860.000	79.860.000	1.979.678
3.10 Afdeling Wegen Oost-Vlaanderen	realisatie onderdoorgang Drongensesteenweg	1	10.000.000	10.000.000	1.000.000	2.310.000	13.310.000	329.946
TOTAAL				200.451.670	18.369.417	42.433.354	261.254.441	6.467.328

Tabel 4 : Samenvattende kostenraming per partner

Partner	Totaal (bef.)	Totaal (€)
Afdeling Bovenschelde	21.695.300	537.812
Afdeling Wegen Oost-Vlaanderen	59.237.520	1.468.460
Vlaamse Landmaatschappij	180.321.621	4.470.056
TOTAAL	261.254.441	6.476.328

DEEL 4. UITVOERINGSPROGRAMMA

Per partner worden de maatregelen gegeven, de nummers tussen haakjes verwijzen naar de uitvoeringseenheden en de maatregelen zoals vermeld in Tabel 3 (overzicht kostenraming).

Het inrichtingsplan voorziet dat :

1. de Vlaamse minister met de goedkeuring van onderhavig inrichtingsplan de **afdeling Bovenschelde** belast met bouw van twee bruggen over de Leie (maatregel 3.8) ; inrichting en beheer van de oevers van de Leie als hengelzone, in het deelgebied 't Brughuizeken (maatregel 3.6).

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

2. de Vlaamse minister met de goedkeuring van onderhavig inrichtingsplan de **afdeling Wegen Oost-Vlaanderen** belast met :
 - grondverwerving, via onteigening, nodig voor de aanleg van een tweerichtingsfietspad langs de Drongensesteenweg (maatregel 3.1) ;
 - aanleg van een tweerichtingsfietspad langs de Drongensesteenweg (maatregel 3.2) ;
 - aanleg van een rotonde op de Drongensesteenweg (maatregel 3.3) ;
 - realisatie van een onderdoorgang onder de Drongensesteenweg langs de Leie (maatregel 3.10) met de aanleg van een wandel- en fietspad.

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

3. de Vlaamse minister met de goedkeuring van onderhavig inrichtingsplan de **Vlaamse Landmaatschappij**, overeenkomstig artikel 13§4 van het decreet ¹ belast met :

- realisatie en uitbouw van een educatief natuurreserveaat door verwerven, via ont-eigening, van de Noorderlaanmeersen (maatregel 1.1.1), de stad Gent zal beheersbevoegdheid krijgen over de gronden ;
- afgraven van de opgehoogde terreinen (noordelijke locatie en kalkophoging) voor herstel van de Noorderlaanmeersen (maatregel 1.1.2) ;
- dempen van delen van waterlopen, zoals voorzien in het inrichtingsplan, op gronden waarover de stad Gent beheersbevoegdheid heeft en zal krijgen (maatregel 1.3.4) ;
- uitbouw van natuureducatieve voorzieningen door : aanleg en inrichting van natuureducatieve paden (maatregel 1.4.1), bouw van één observatieplaats (maatregel 1.4.2), inrichting van een rustplaats (maatregel 1.4.3) en herstel van het rabattensysteem (maatregel 1.4.4) op gronden waarover de stad Gent beheersbevoegdheid heeft en zal krijgen ;
- voorbereidingswerken terrein voor herlokalisatie weekendverblijven met afbraak en heroprichten van de (nieuwe) verblijven (maatregel 2.2.2) op gronden waar-over de stad Gent beheersbevoegdheid zal krijgen ;
- stabiliseren perceelsranden van 't Oud Sportplein met plaatsen afsluitingen (maatregel 2.4.1) en aanleg van een aansluitende groenzone (maatregel 2.4.2) op gronden in eigendom van de stad Gent ;
- verwerven van de resterende gronden, via aankoop of onteigenen, nodig voor de realisatie van een multifunctionele parkzone en een bufferzone (maatregel 2.5.1) ;
- aanleg en inrichten van de multifunctionele parkzone met parkbos (maatregel 2.5.2), een bufferzone (maatregel 2.5.4), aanleg en herinrichten bos (maatregel 2.5.3) op gronden in eigendom van de stad Gent en op gronden waarover de stad Gent beheersbevoegdheid zal krijgen ;
- verwerven van gronden, via onteigenen, in de deelzone 't Brughuizeken (maatregel 2.6.1, 2.6.3 en 2.6.4) nodig voor de inrichting van deze deelzone via aanleg en inrichting van een bufferzone (maatregel 2.6.2), aanleg van een weg (maatregel 2.6.3), herinrichting van een volkstuin (maatregel 2.6.4) op gronden waarover de stad Gent beheersbevoegdheid heeft of zal krijgen ;
- herinrichten van de Noorderlaan (maatregel 3.4) en Halfweg (maatregel 2.2.1) op gronden waarover de stad Gent beheersbevoegdheid heeft of zal krijgen ;
- verwerven van grond (maatregel 3.5), via onteigenen, voor aanleg en inrichten van een noord-zuid (maatregel 3.6) en oost-west (maatregel 3.7) georiënteerde fiets- en wandelas ; de stad Gent zal beheersbevoegdheid krijgen over de gronden ;

¹ het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij zoals aangevuld met het decreet van 22 november 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 1995 en gewijzigd bij decreet van 8 december 2000.

- realisatie van een overbrugging over de Watersportbaan (maatregel 3.9) op gronden waarover de stad Gent beheersbevoegdheid heeft ;
- optimalisatie van de waterbeheersing van waterloop 7.05 waarover het stadsbestuur Gent beheersbevoegdheid zal krijgen door herstel van de onderdoorgang met plaatsen van een ecoverbinding onder de Drongensesteenweg (maatregel 1.3.1), constructie van een instroom (maatregel 1.3.2) en bouw van een regelbare stuw ter hoogte van de Leie (maatregel 1.3.3), herstel en ruimen van waterlopen (maatregel 1.3.5).

4. de Vlaamse minister met de goedkeuring van onderhavig inrichtingsplan de **stad Gent**, mits haar instemming, belast met :

- uitvoeren van milieuverbeterende maatregelen, in samenwerking met de Vlaamse Milieumaatschappij, in het plangebied door verzamelen en saneren van afvalwater t.h.v. de oostelijke woonzone, 't Oud Sportplein, de weekendverblijven, de clublokalen en 't Brughuizeken (maatregel 1.2.1) ;
- start van de procedure voor aanpassen of realiseren van de gebiedsbestemmingen voor het plangebied Malem ;
- starten van het overleg met het OCMW Gent in functie van uitvoeren van de inrichtingsmaatregelen door de VLM op gronden in eigendom en beheer van het OCMW Gent (maatregel 2.2 en 2.5) ;
- beheer van het aan te leggen tweerichtingsfietspad langs de Drongensesteenweg (maatregel 3.2) ;
- beheer van alle gronden, wegen, waterlopen en infrastructuur die door de realisatie van het inrichtingsplan Malem in eigendom zullen komen van de stad Gent.

5. de Vlaamse minister met de goedkeuring van onderhavig inrichtingsplan de **Watering der Assels**, mits haar instemming, belast met aanpassen van het werkingsgebied van haar watering zoals voorzien in het inrichtingsplan (maatregel 1.3.6).

DEEL 5. FINANCIERINGSPLAN**1. Uitvoering van de werken door de afdeling Bovenschelde**

Raming van de kosten	16.300.000,- bef.
Algemene kosten 10 %	1.630.000,- bef.
BTW 21 % (op kosten en algemene kosten)	3.765.300,- bef.
Grondverwerving	0,- bef.
Totaal	21.695.300,- bef.
Aandeel van het Vlaams Gewest Afdeling Bovenschelde (100 %)	21.695.300,- bef.

2. Uitvoering van de werken door de afdeling Wegen Oost-Vlaanderen

Raming van de kosten	43.920.000,- bef.
Algemene kosten 10 %	4.392.000,- bef.
BTW 21 % (op kosten en algemene kosten)	10.145.520,- bef.
Grondverwerving	780.000,- bef.
Totaal	59.237.520,- bef.
Aandeel van het Vlaams Gewest Afdeling Wegen Oost-Vlaanderen (100 %)	59.237.520,- bef.

3. Uitvoering van de werken door de Vlaamse Landmaatschappij

Op gronden waarover de stad Gent beheersbevoegdheid heeft of zal hebben

Raming van de kosten	123.474.171,- bef.
Algemene kosten 10 %	12.347.417,- bef.
BTW 21 % (op kosten en algemene kosten)	28.522.533,- bef.
Grondverwerving	15.977.500,- bef.
Totaal	180.321.621,- bef.

waarvan ten laste van het Vlaams Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art. 4 van het Besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken, zijnde 100 % van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen van de stad Gent

126.225.135,- bef.

Aandeel van de stad Gent in 30 % van de totale kostprijs zijnde

54.096.486,- bef.

Tabel 5 : Kostenraming werken en grondverwerving

Partner	Kostenraming werken (bef.)	Grondverwerving (bef.)	Totaal (bef.)	Totaal (€)
Afdeling Bovenschelde	21.695.300	—	21.695.300	537.812
Afdeling wegen Oost-Vlaanderen	58.457.520	780.000	59.237.520	1.468.460
Vlaamse Landmaatschappij	164.344.121	15.977.500	180.321.621	4.470.056
TOTAAL	244.496.941	16.757.500	261.254.441	6.476.328

Tabel 6 : Overzicht financieringsplan

Partner	Raming subsidie landinrichting (bef.)	Raming middelen medefinancierende partner (bef.)	Raming middelen medefinancierende partner (€)
Afdeling Bovenschelde	—	21.695.300	537.812
Afdeling Wegen Oost-Vlaanderen	—	59.237.520	1.468.460
Vlaamse Landmaatschappij	126.225.135		3.129.039
Stad Gent		54.096.486	1.341.017
Algemeen totaal project	126.225.135 (a)	135.029.306 (b)	3.129.039 (a) 3.347.289 (b)
	261.254.441		6.476.328

LITERATUURLIJST

Aerts, J., De Roo, P., Matthys, M., Rosseau, H., Van De Sande, F. (1993). Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur Stad Gent. Tussentijds Rapport. Studie uitgevoerd in opdracht van Frank Beke, Schepen van Openbare werken en Ruimtelijke Ordening en door de Technische Dienst Stedebouw en Ruimtelijke Ordening van de Stad Gent. 104 p.

De Muynck, B. (2000). Stedelijk natuurreservaat Bourgoyen–Ossemeersen. Stichting Mens en Cultuur. 175 p.

Desmet, K. & Demarest, L. (1985). Biologische Waarderingskaart van België. Verklarende tekst kaartblad 22/1. Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin. Instituut voor Hygiëne en Epidemiologie, coördinatiecentrum van de biologische waarderingskaart.

Heyneman, G. (2000). Vegetatietypes Noorderlaanmeersen, met kaarten. Dienst Leefmilieu, stad Gent.

Joos, L., (1994). Ruimtelijke Ontwikkelingsstructuur Stad Gent. Studie uitgevoerd in opdracht van Stad Gent. 111 p.

Leys, R. & Tavernier, R. (1965). Bodemkaart van België. Verklarende tekst bij het kaartblad 22/1. Uitgegeven onder auspiciën van het Instituut tot aanmoediging van het Wetenschappelijk Onderzoek in de Nijverheid en Landbouw (I.W.O.N.L.)

Maes F. (2000). Masterplan Watersportbaan. De Gentse Dienst Stedenbouw trekt zijn plan. De Grutto, p. 32–35.

Marechal, P. (1991). Woordenwijzer ecologie. Reaal Uitgevers, Lisse. 320 p.

Meirsschaut, M., Heyneman, G. (1996). Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Gent. Eindrapport. Stad Gent - Dienst Leefmilieu en Natuurontwikkeling. 95 p.

Michielssen, M., Heyneman, G., (1996). Voorstel inrichtingsplan Malem-meersen, met kaarten. Dienst leefmilieu, stad Gent. 5p.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (1997). Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Integrale versie. 594 p.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2001). Wonen op wielen. De nood aan woonwagenterreinen in Vlaanderen. 112 p.

Provincie Oost-Vlaanderen (2000). Provinciaal Structuurplan Oost-Vlaanderen. Concept richtinggevend gedeelte, vrijgegeven voor de Bestendige Deputatie voor verder overleg. 267 p.

Provincie Oost-Vlaanderen, AWV Oost-Vlaanderen (2000). Ontwerp streefbeeld R4-west zuidelijk deel. Intern rapport.

Spanoghe, G. (1997). Puur natuur met de stad als buur. De Grutto 2de sem. 1997, p. 34-35.

Spanoghe, G. (2000), instituut voor Natuurbehoud. Persoonlijke communicatie.

Stad Gent (1999). Dienst Stedebouw en Ruimtelijke Planning. Opmaken van een Masterplan voor de ontwikkeling van het gebied 'Watersportbaan en omgeving'. Studie in opdracht van het Stadsbestuur Gent en van de eerste Schepen Sas Van Rouveroj. 54 p.

Stad Gent (2000). Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning. Ruimtelijk Structuurplan Gent. Gent gisteren / Gent vandaag.

Vangansbeke, B. (1999). Weekendhuisjes. Verhuusalternatief. De Grutto, p. 12-13.

Vlaamse Landmaatschappij (1998a). Landinrichtingsproject Leie en Schelde. Eindvoorstel van richtplan. Deel 1 : Referentiekaders en thematische visies. Geïntegreerde tekst. Vlaamse Landmaatschappij, PA Gent. 149 p.

Vlaamse Landmaatschappij (1998b). Landinrichtingsproject Leie en Schelde. Eindvoorstel van richtplan. Kaartenatlas. Vlaamse Landmaatschappij, PA Gent.

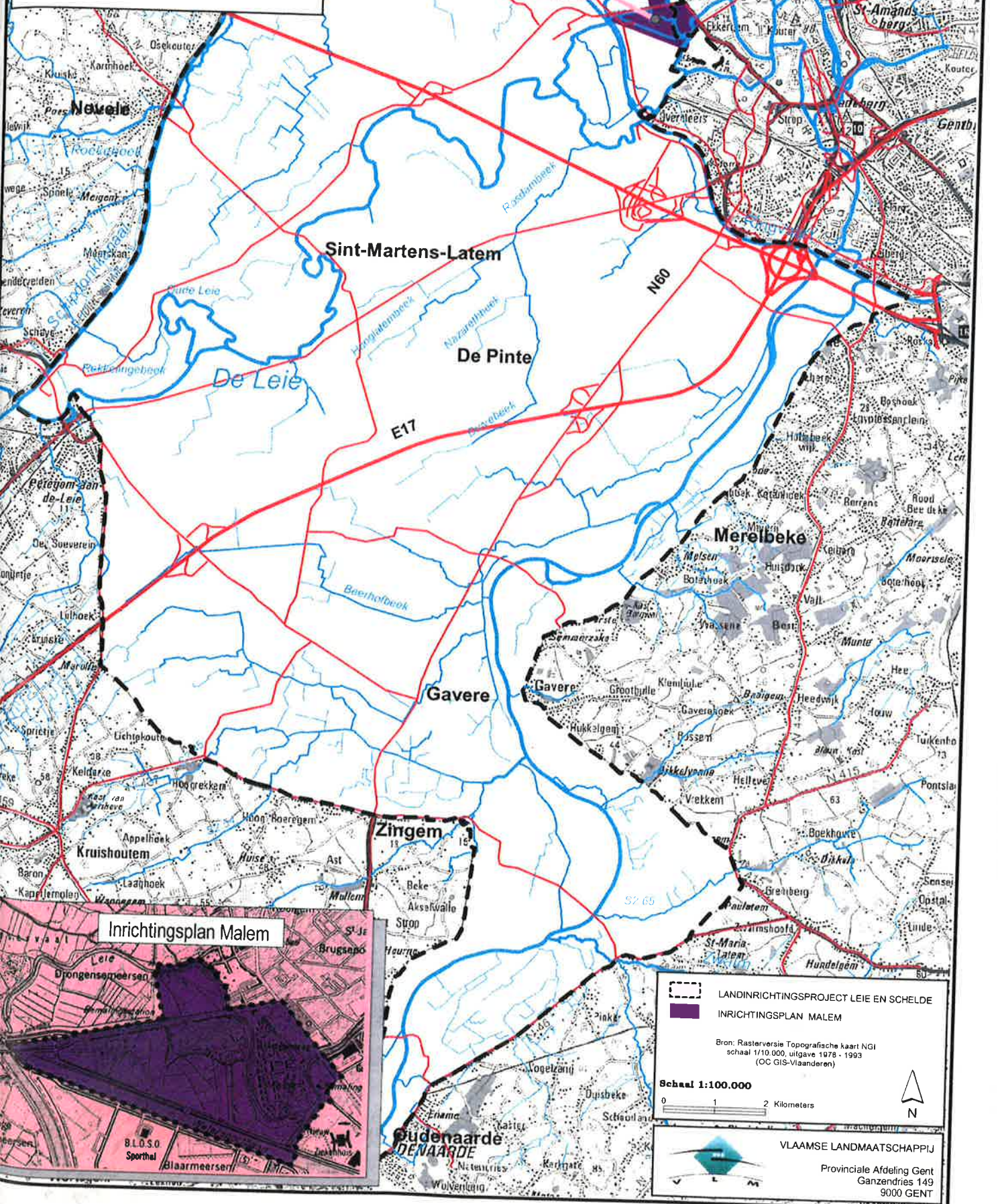
Vlaamse Landmaatschappij (1998c). Landinrichtingsproject Leie en Schelde. Eindvoorstel van richtplan. Deel 2 : Planconcept, opties en maatregelen. Vlaamse Landmaatschappij, PA Gent. 73 p.

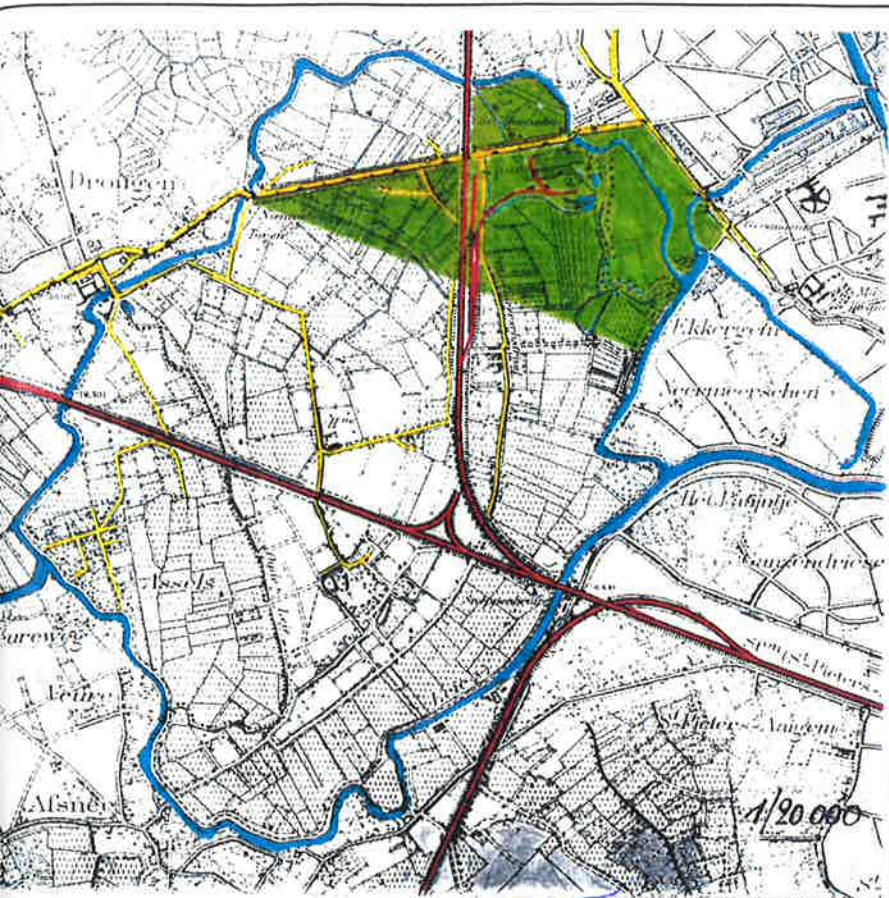
LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel

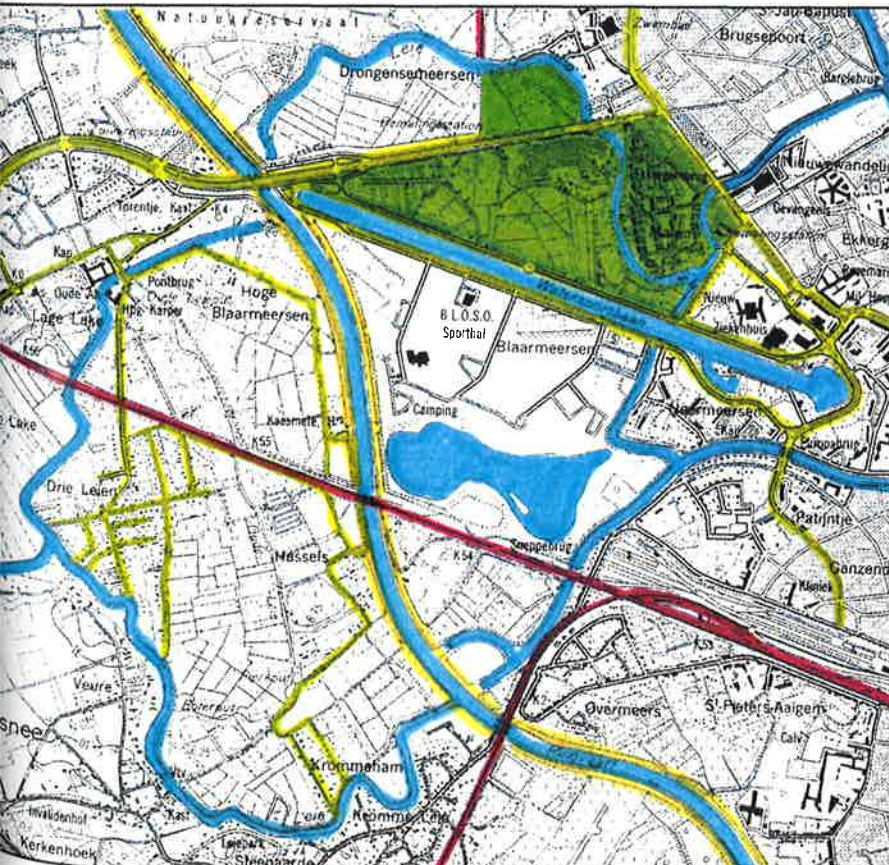


KAART 1 SITUERING PLANGEBIED





Figuur 1 :
 Bron : Kaartblad 22/1
 Militair Geografisch Instituut
 Brussel 1948
 Waterpassing in 1863
 Planimetrie herzien in 1937







Figuur 2 :
 Bron : Kaartblad Gent-Melle 22/1-2
 Nationaal Geografisch Instituut
 Brussel 1968-1982
 Herzien in 1978-1979

LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

Inrichtingsplan Malem
 eindvoorstel



KAART 2. Historiek plangebied

-  Weg
-  Spoorweg
-  Waterloop/plas
-  Plangebied



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent
 Ganzendries 149
 9000 Gent

LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



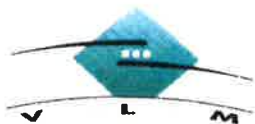
KAART 3

Bestaande toestand

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen

Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent



LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



KAART 3: Bestaande toestand

-  grens plangebied
-  kunstwerken
-  hoogtepeilen/hogste en laagste peil

Groenpunten

-  boom
-  knotboom
-  struik

Groenlijnen

-  bomenrij
-  knotbomenrij
-  houtkant
-  struikenrij
-  haag
-  rietkant

Grondgebruik

-  rivier/sloot
-  vijver/plas
-  weg
-  berm
-  weiland
-  ruigte
-  struweel
-  bos
-  openbare groenzone/park
-  vaag terrein (zone non indicandum)
-  parkeerterrein
-  sportterrein
-  kinderspeelplein
-  urbane-en semi-urbane zone
-  bebouwing met woonfunctie
-  bebouwing met gemeenschapsfunctie
-  bebouwing met industriële functie
-  bebouwing met handelsfunctie
-  perceel met recreatieve functie
-  verblijfsrecreatie
-  volkstuin

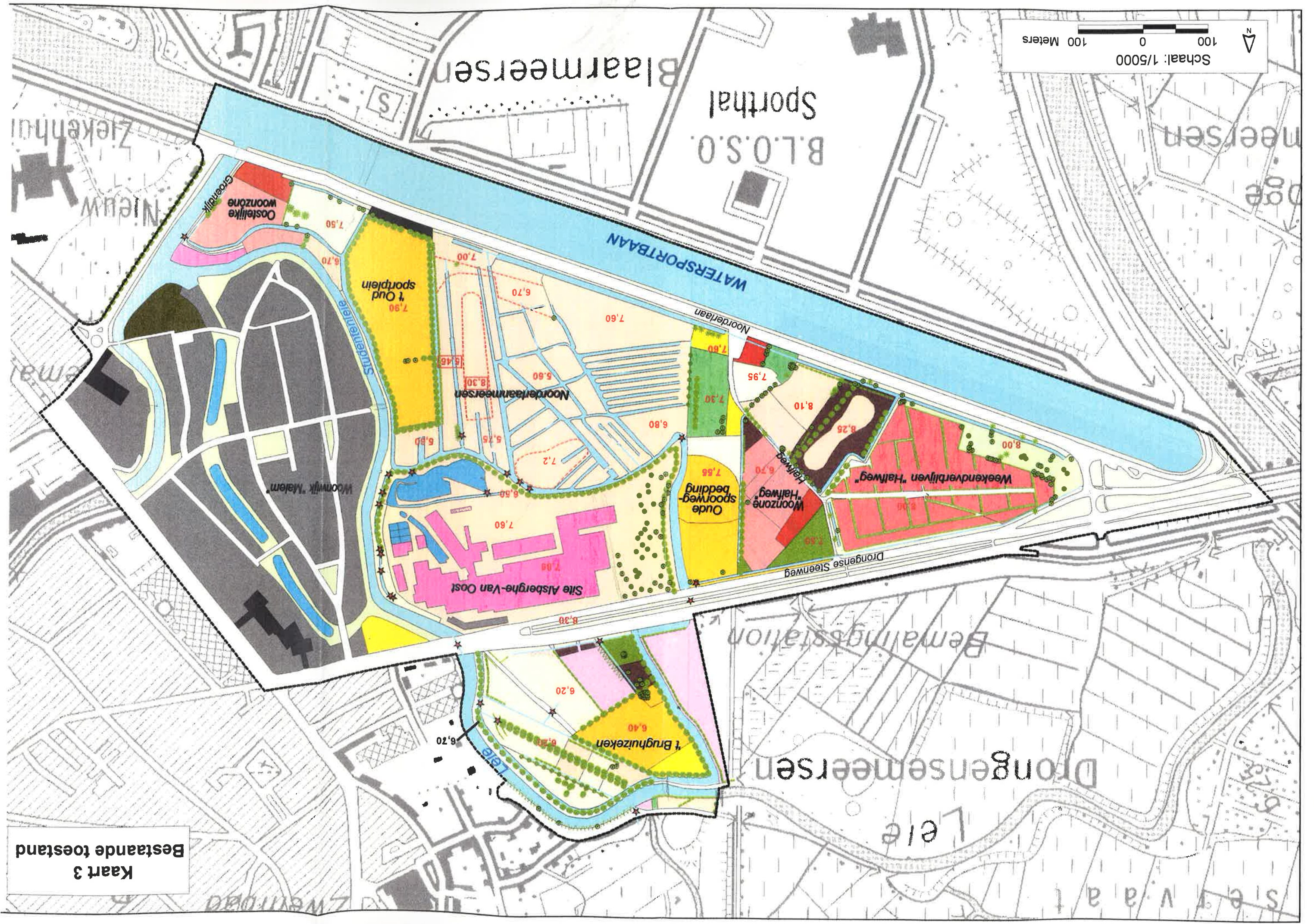
Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI
Schaal 1/10.000, uitgave 1978-1993
(OC GIS-Vlaanderen)

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent



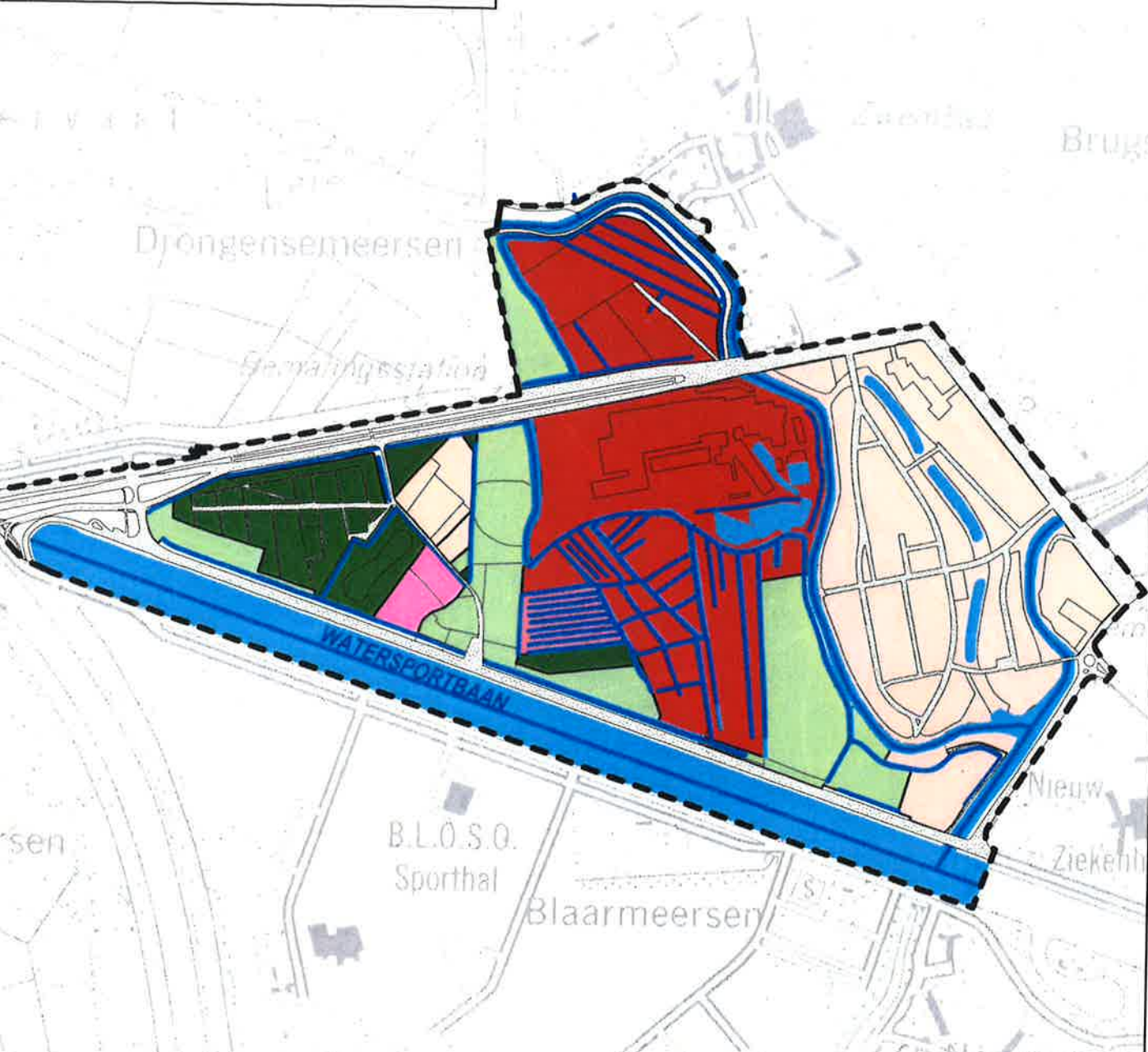
Kaart 3
Bestaande toestand

**LANDINRICHTINGSPROJECT
LEIE EN SCHELDE**

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



**KAART 4
Eigendomsstructuur**



LEGENDE

Gemeen

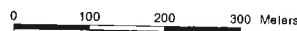
- Gebiedsgrens
- Weg
- Waterloop/plás

Eigenaars

- Privé
- Privé
- Privé
- Privé
- Stad Gent
- Andere openbare diensten

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

Schaal : 1/10.000



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



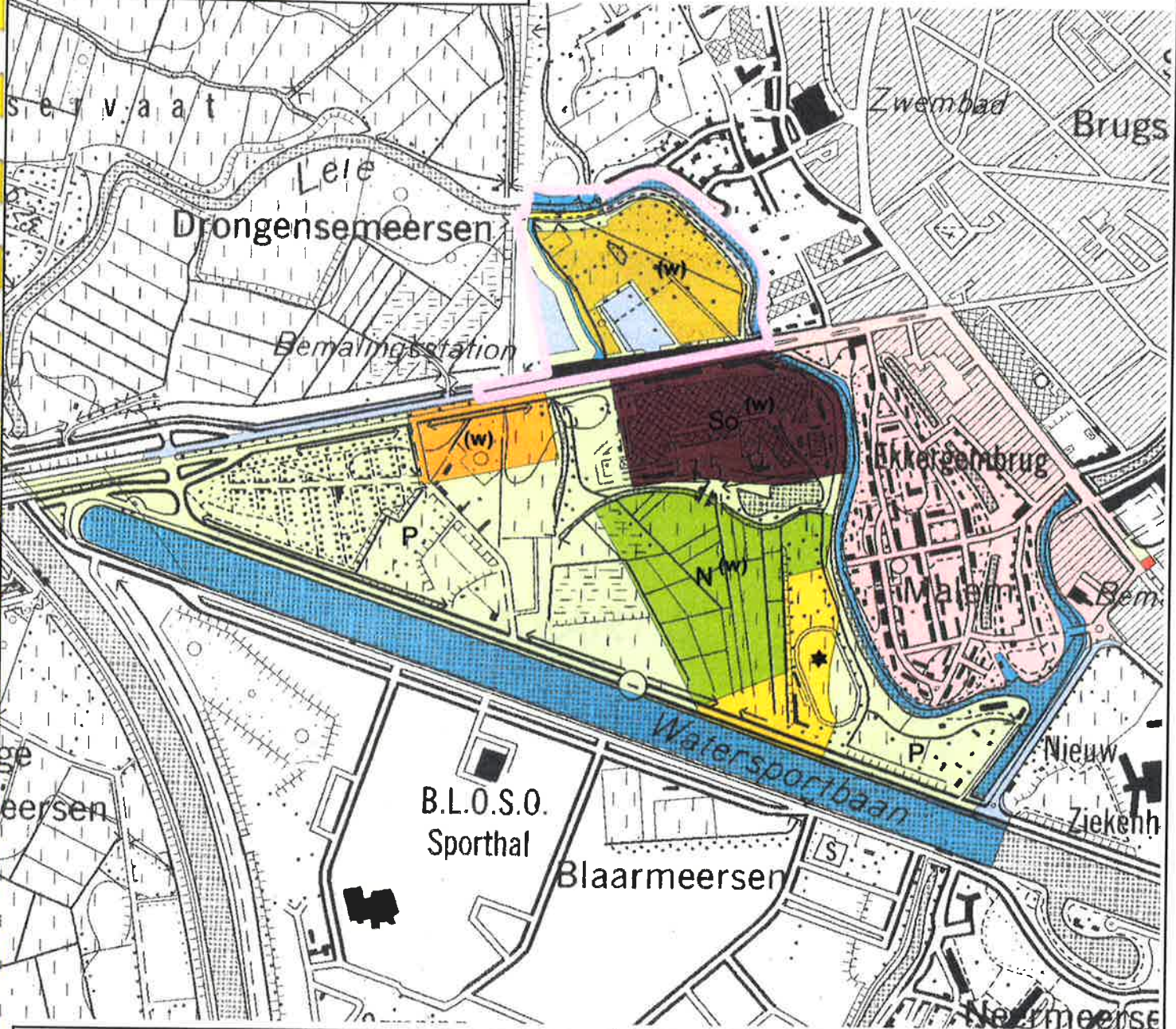
Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent

**LANDINRICHTINGSPROJECT
LEIE EN SCHELDE**

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



**KAART 5
Bodembestemming
Gewestplan / Gewestplanwijziging
BPA 102D**



Gewestplan Gewestplanwijziging (w)	BPA 102D
Woongebieden	Grens BPA 102 D
Woongebieden met kulturele en/of ethische waarde	Zone voor volkstuinen en weekendverblijven
Pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners	Gebieden voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen
Gebieden voor stedelijke ontwikkeling	Bestaande waterwegen
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen van openbaar nut	Zone voor wegenis
Gebieden voor dagrecreatie	Zone voor wandel- en fietspaden
Gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie	Groengebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaat
P Parkgebieden	
N Natuurgebieden	
Bestaande waterwegen	

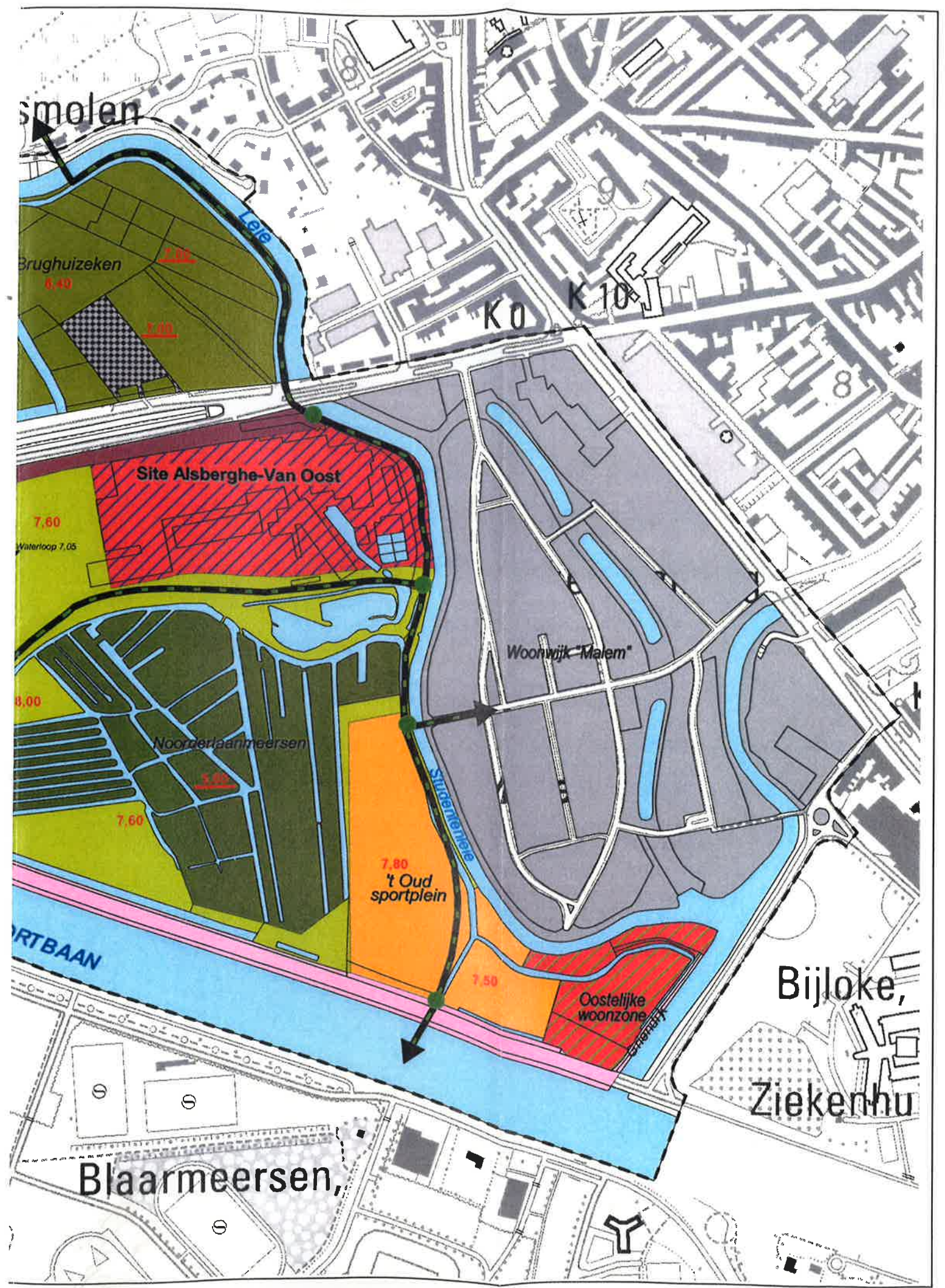
Bron: Rasterversie Topografische kaart NGI
Schaal 1/10.000, uitgave 1978-1993
(OC GIS-Vlaanderen)
Bron: Digitale vectorisatie van het gewestplan
Schaal 1/10.000, MVG-LIN-AROM
Bron: BPA 102D

Schaal : 1/10.000

0 100 200 300 Meters

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen

Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent



LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



KAART 7

Inrichtingsplan

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen





Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent

LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE















Inrichtingsplan Malem eindvoorstel



KAART 7 : Inrichtingsplan

-  Grens plangebied
1.1. Nummering : zie tabel 3
 zie figuren








Landschappelijke integratie ruimtelijke dragers

- | | |
|---|---|
|  Verwerven/aanleg park |  Plaatselijk herstel waterloop |
|  Verwerven/inrichten woonwagenvak |  Dempden waterloop |
|  Aanleg groenzone |  Aanleg natuureducatief pad |
|  Herinrichten gebied voor dagrecreatie |  Aanleg weg |
|  Verwerven/inrichten zone voor volkstuinen |  Geschikt maken als hengelzone |
|  Bouw observatieplaats |  Verzamelen en saneren afvalwater |
|  Inrichten rustplaats |  Herlocalisatie weekendverblijven |






Realisatie veilige verkeersassen en uitbouw stedelijke groenassen

- | | |
|---|--|
|  Herinrichten weg |  Inrichten fiets- en wandelas |
|  Aanleg rotonde |  Bouw brug |
|  Realisatie-overbrugging |  Onderdoorgang |
|  Verwerven en aanleg tweerichtingsfietspad |  Afsluiten weg |

Realisatie educatief natuurreservaat

-  Verwerven meersen
-  Afgraven opgehoogde terreinen
-  Herstel rabattensysteem
-  Verwerven/inrichten bufferzone
-  Herstel inbuizing/plaatsen ecorichel
-  Bouw regelbare stuw
-  Constructie instroom

Bestaande toestand

-  Site Alsberghe Van Oost
-  Zone voor weekendverblijven
-  Woonzone
-  Zone voor nutsvoorzieningen
-  Woonwijk "Malem"

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

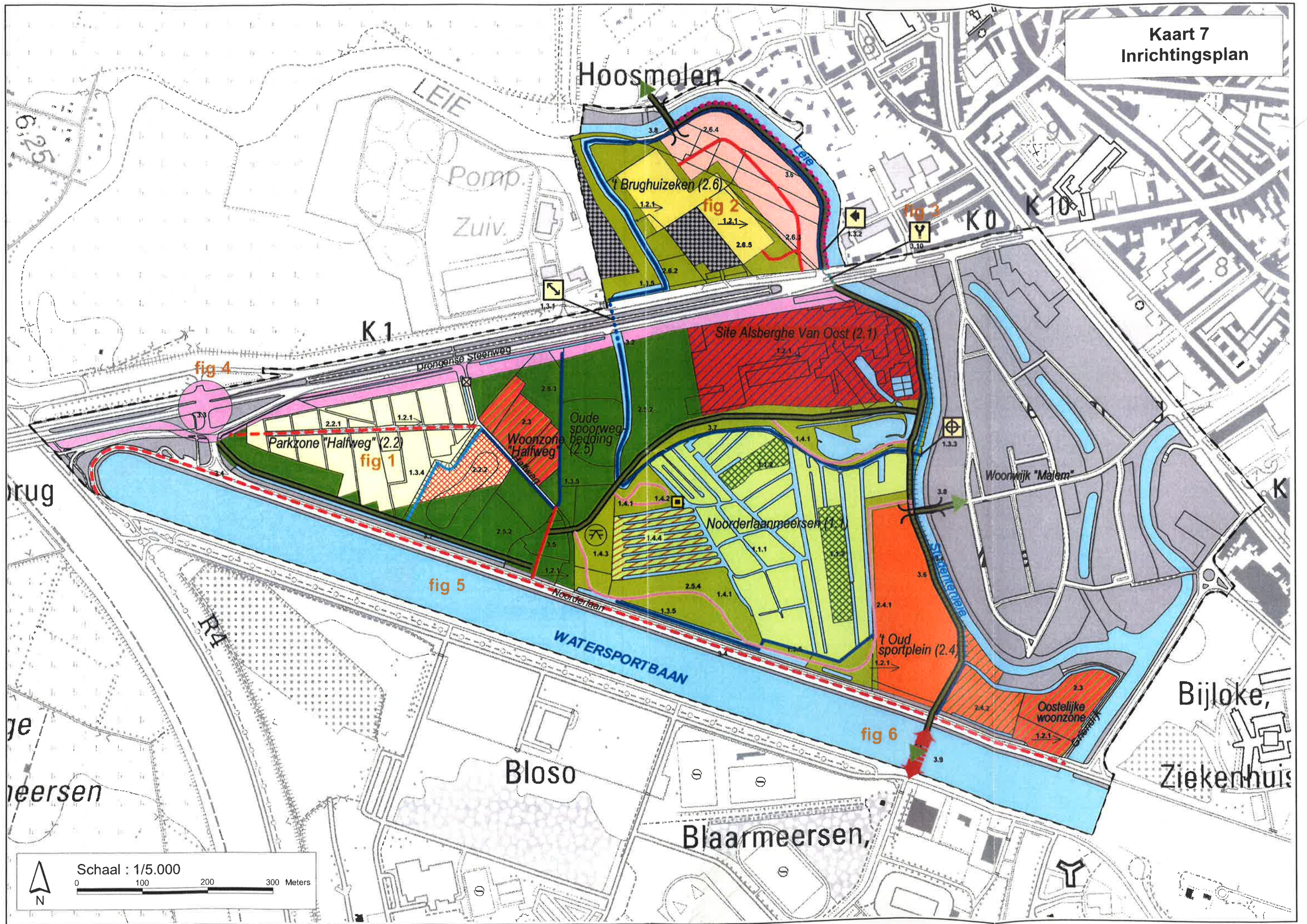
VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen

Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent



Kaart 7
Inrichtingsplan



Hoosmolen

LEIE

Pomp.
Zuiv.

Brughuizeken (2.6)

fig 2

fig 3

K0

K10

K1

Droncense Steenweg

Site Alsberghe Van Oost (2.1)

fig 4

Parkzone "Halfweg" (2.2)

fig 1

Woonzone "Halfweg" (2.3)

Oude spoorweg bedding (2.5)

Noorderlaanmeersen (1.1)

Woonwijk "Malem"

brug

fig 5

WATERSPORTBAAN

fig 6

t Oud sportplein (2.4)

Oostelijke woonzone (2.3)

R4

Bloso

Blaar-meersen,

Bijloke,

Ziekenhuis

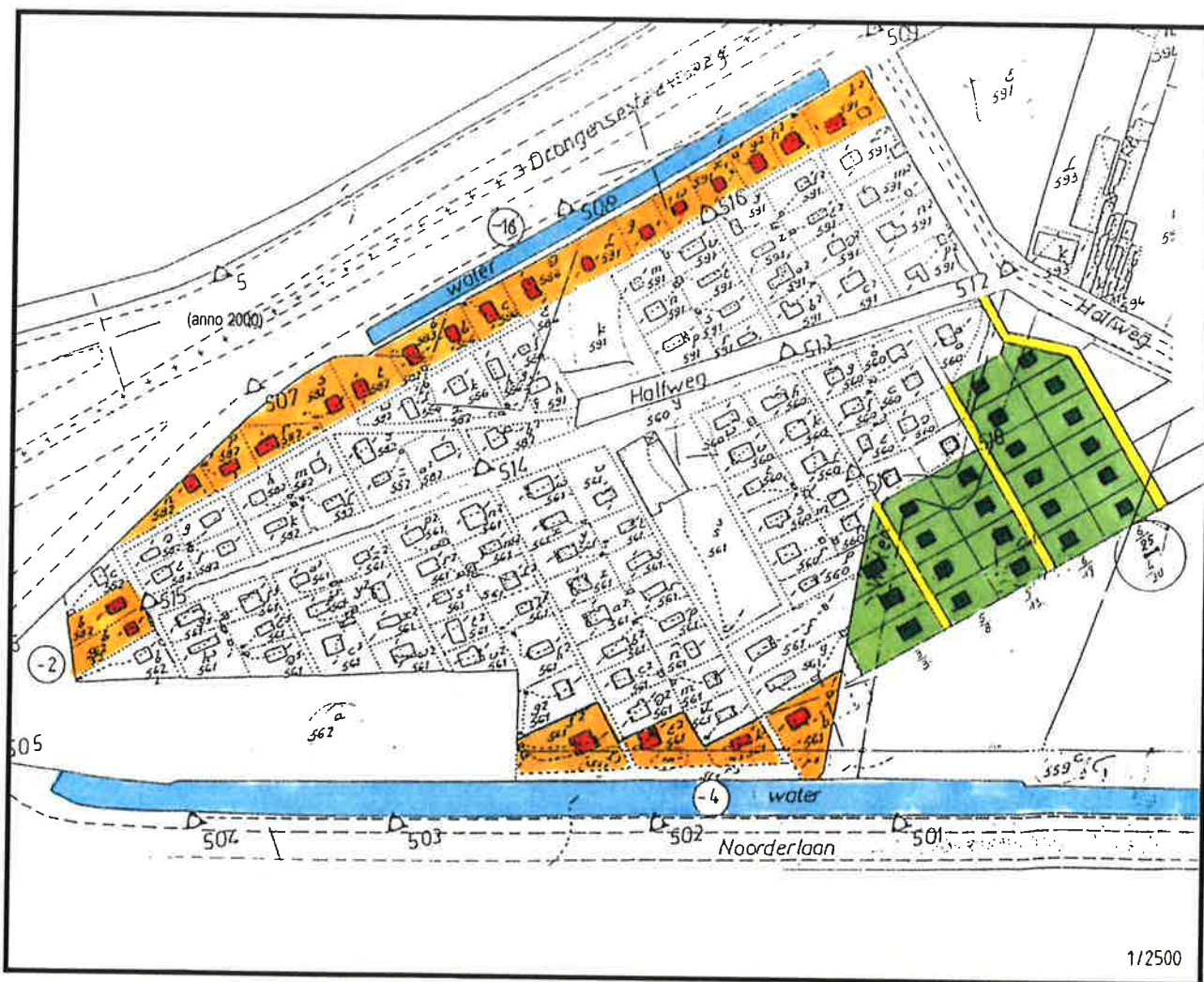


LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



FIGUUR 1
Inrichtingsvoorstel "Halfweg"
(Zone voor weekendverblijven)



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



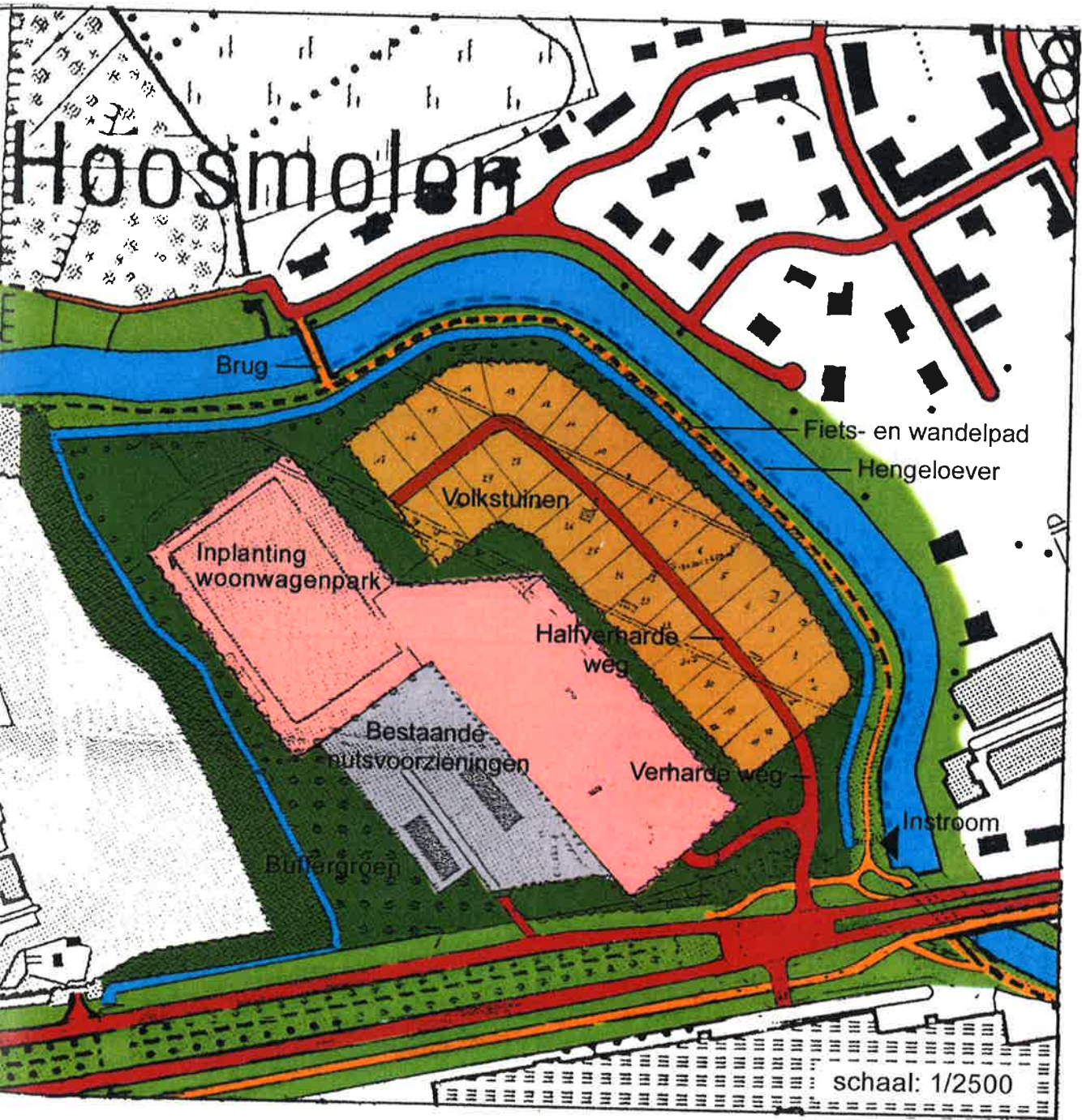
Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent

**LANDINRICHTINGSPROJECT
LEIE EN SCHELDE**

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



FIGUUR 2
Inrichtingsvoorstel "'t Brughuizeken"



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



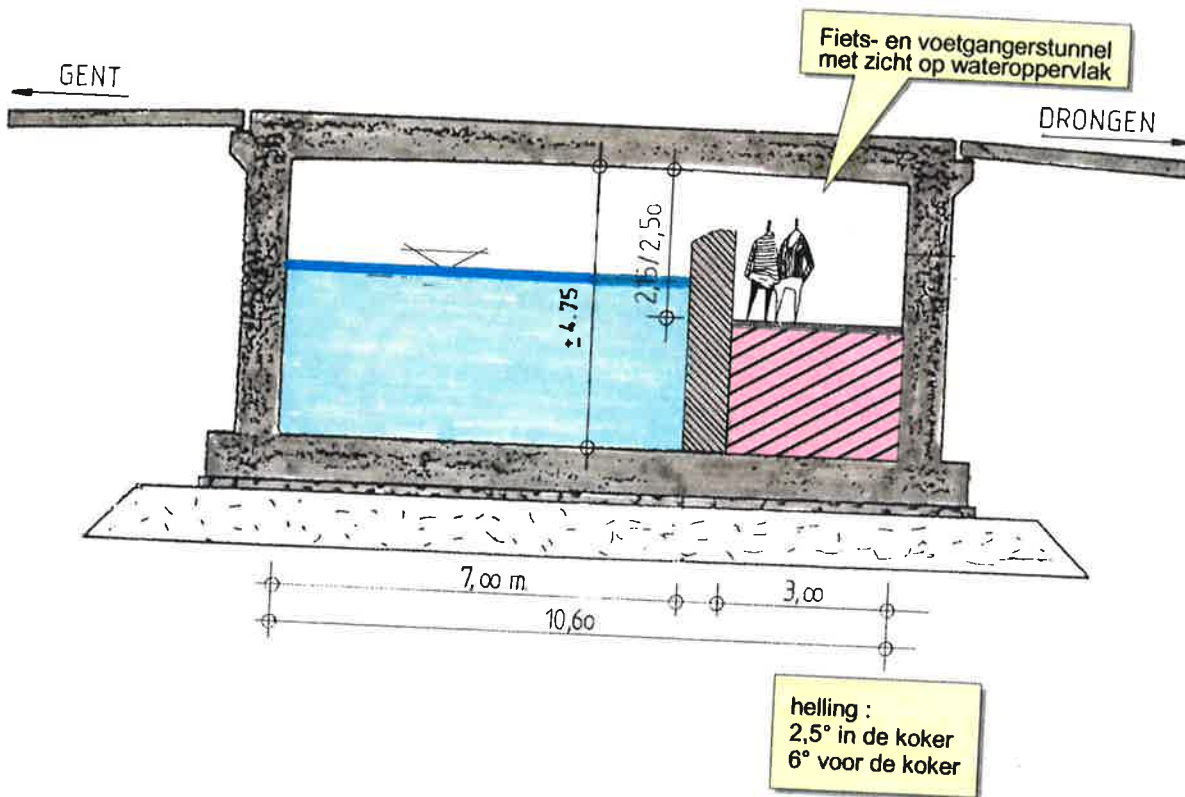
Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent

**LANDINRICHTINGSPROJECT
LEIE EN SCHELDE**

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



FIGUUR 3
Principevoorstel fiets- en voetgangerstunnel



Naam: Brug over de Leie-arm t.h.v. de Drongensesteenweg te Drongen

Brug nr. 2 510 040 2
A. INSP. 19/07/99

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



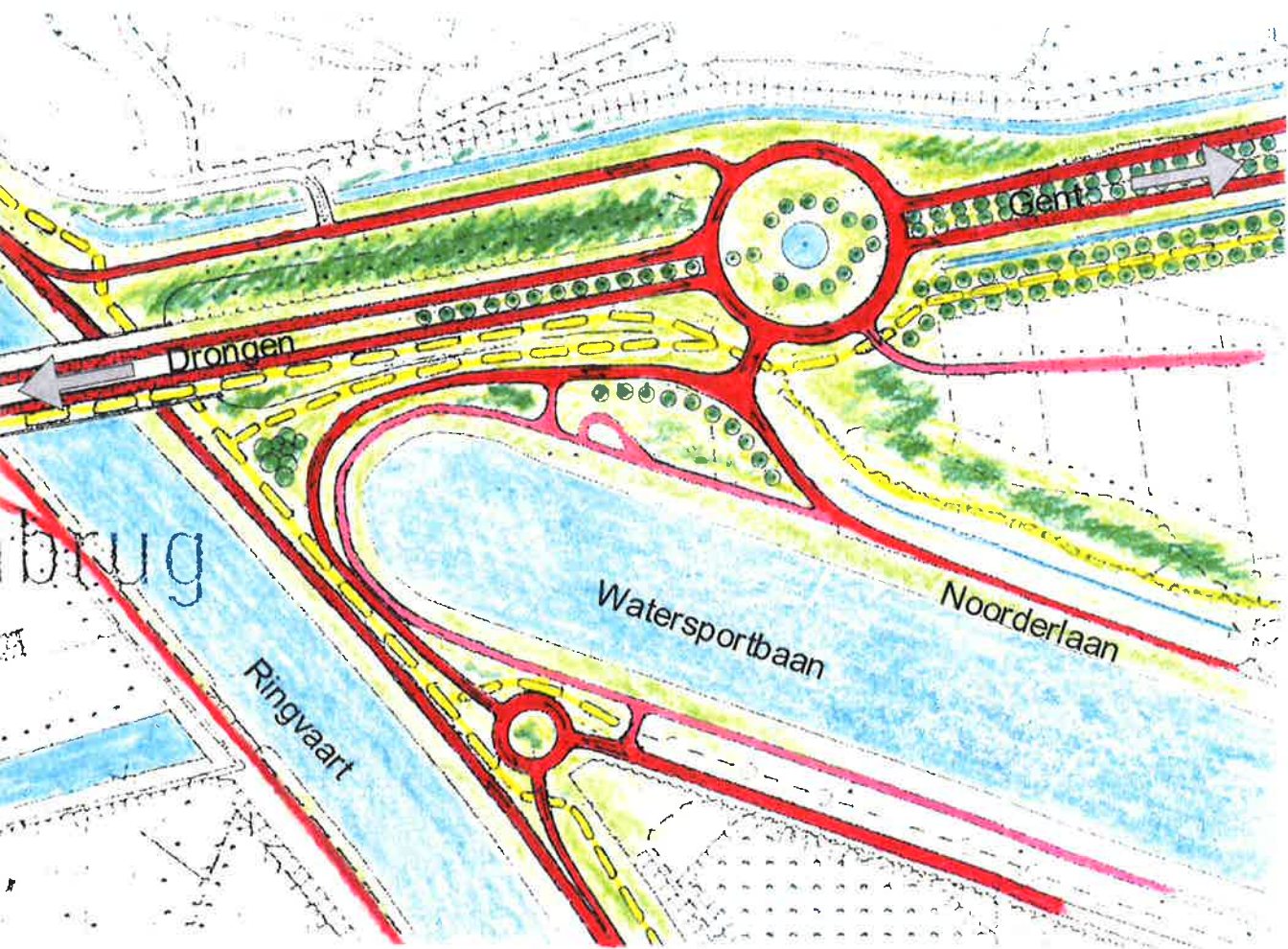
Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent

**LANDINRICHTINGSPROJECT
LEIE EN SCHELDE**

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel

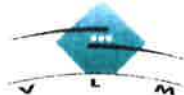


FIGUUR 4
Voorstel verkeersafwikkeling
Drongensesteenweg



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



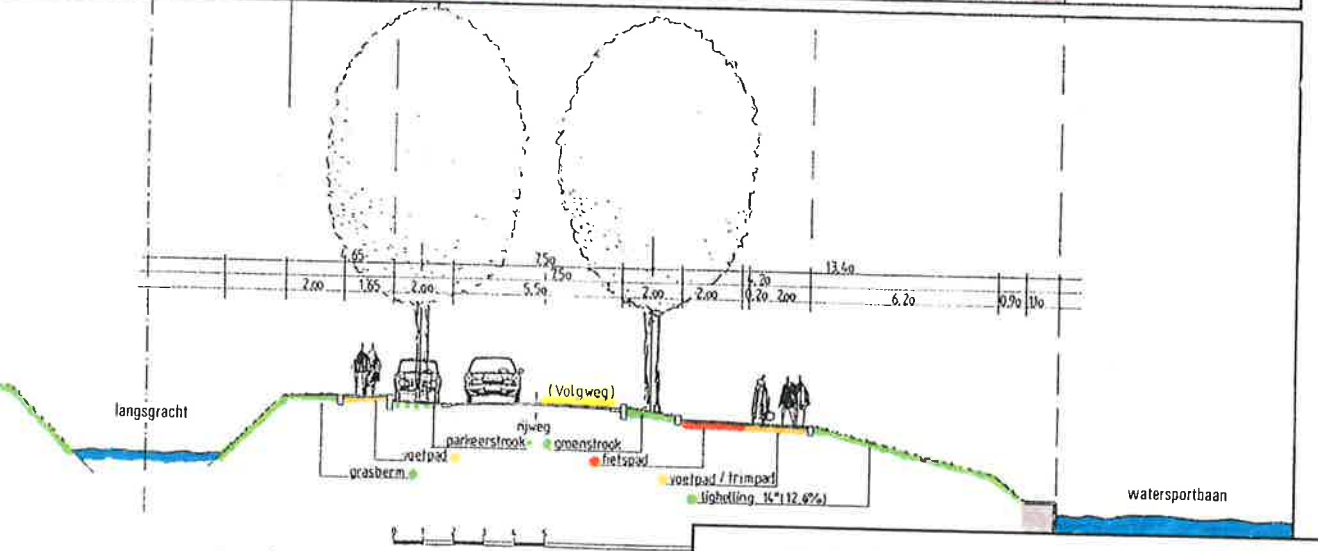
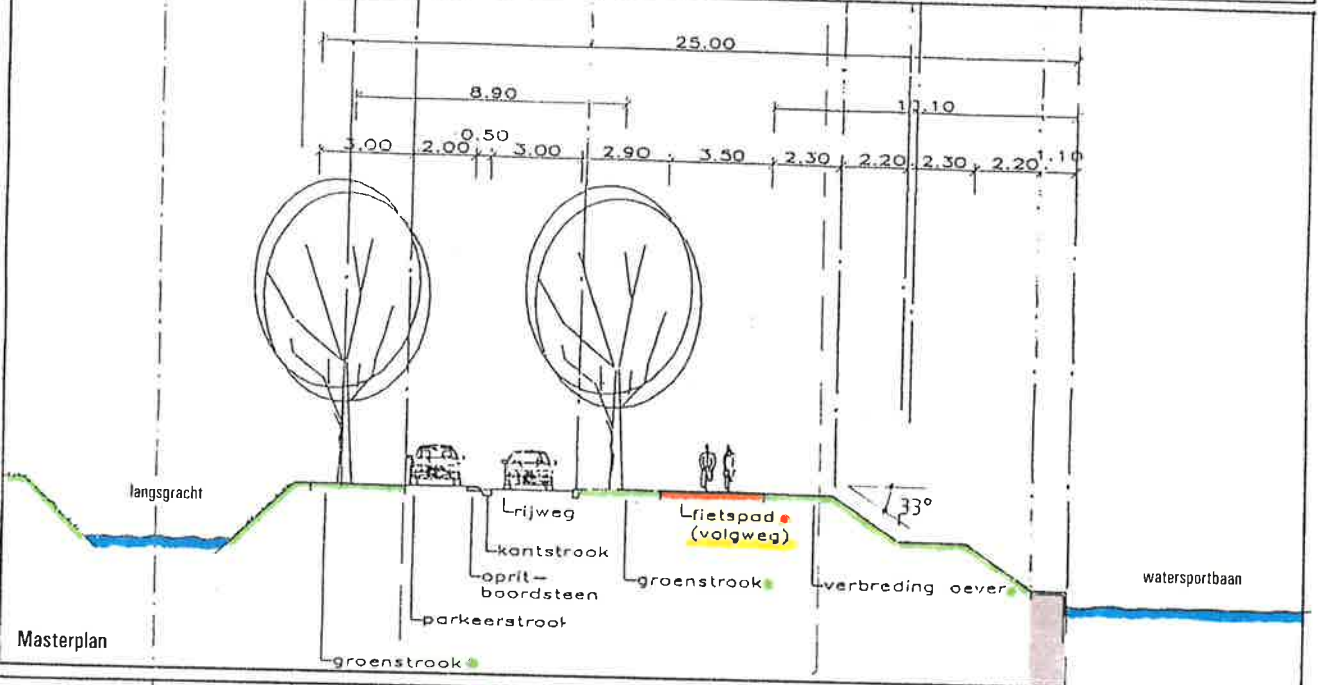
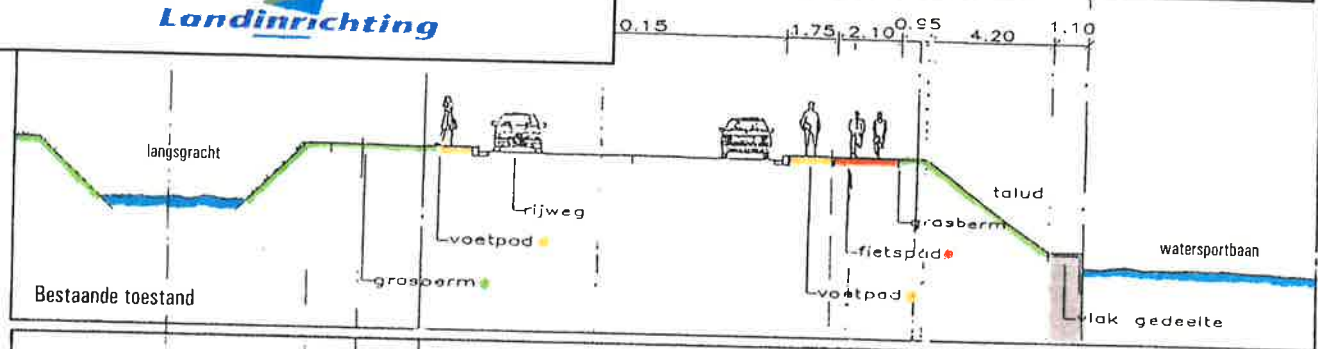
Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent

LANDINRICHTINGSPROJECT LEIE EN SCHELDE

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



FIGUUR 5a
Van Noorderlaan naar Millenniumlaan
type snede



Inrichtingsplan 1 / 250

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen

Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent

Afdeling Open Ruimte

**LANDINRICHTINGSPROJECT
LEIE EN SCHELDE**

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



Watersportbaan

FIGUUR 5b
Van Noorderlaan naar Millenniumlaan
type grondplan

Lighelling 14°

Voetpad + trimpad

Fietspad

Groenstrook
14 m

(◀ volgweg)

▶ Rijweg ▶

Parkeerstrook
12 m

Voetpad

Langsgracht

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen



Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent

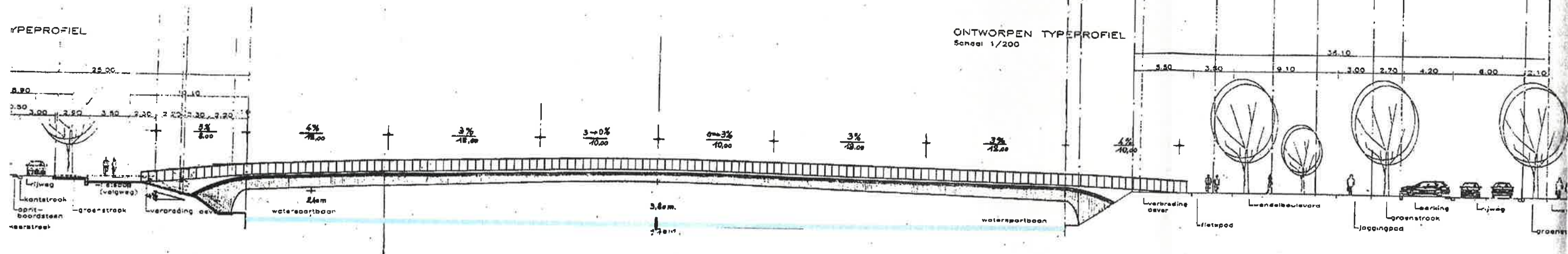
**LANDINRICHTINGSPROJECT
LEIE EN SCHELDE**

Inrichtingsplan Malem
eindvoorstel



FIGUUR 6
Concept overbrugging Watersportbaan

ZUIDERLAAN



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ
De zorg voor de open ruimte in Vlaanderen
Provinciale Afdeling Gent
Ganzendries 149
9000 Gent