



Vlaanderen
is open ruimte

Landinrichtingsproject
Gentse Kanaalzone
Koppelingsgebieden - fase 2

Zelzate-Zuid
ONTWERP LANDINRICHTINGSPLAN

versie 2.0 - december 2017

VLM Regio West

**Vlaamse
overheid**

VLM.be
OMGEVINGVLAANDEREN.be



Landinrichting Zelzate-Zuid

COLOFON

Uitvoerder:

Vlaamse Landmaatschappij, Regio West
Vestiging Gent

Virginie Lovelinggebouw

Koningin Maria Hendrikaplein 70, bus 75
9000 Gent

Tel. 09 244 85 00

www.vlm.be

Opdrachtgever:

ALBON

Koning Albert II-laan 20 bus 20
1000 Brussel

Tel. 02 553 21 86

www.lne.be

Redactie:

Leen Van Nieuwerburgh, projectleider

Bert Barla

Wouter Pattyn

Leen.VanNieuwerburgh@vlm.be

bert.barla@vlm.be

wouter.pattyn@vlm.be

Coverfoto:

September 2017 (© VLM)

Datum rapport:

December 2017

Status/Revisie:

Versie 2.0, adviesprocedure en openbaar onderzoek

Onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 1 en fase 2

INHOUD		
1.	Inleiding	6
1.1	Regelgeving landinrichting	6
1.2	Historiek	6
1.3	Het landinrichtingsproject ‘Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2’	6
1.4	LandInrichtingsproject Zelzate-Zuid	7
1.5	Inspraak en adviesprocedures	8
1.6	Leeswijzer	9
2	Gebiedsanalyse	10
2.1	Projectsituering	10
2.2	Gebiedsomschrijving	10
2.2.1	Bestaande ruimtelijke structuur	10
2.2.2	Grondgebruik	10
2.2.3	Geologie, geomorfologie	11
2.2.4	Bodem	11
2.2.5	Hydrologie	11
2.2.6	Landschap en cultuurhistorie (kaart 8)	11
2.2.7	Natuur en bos	13
2.2.8	Landbouw	13
2.2.9	Recreatie	14
2.2.10	Mobiliteit	14
2.2.11	Milieu	15
2.3	Juridische en beleidsmatige aspecten	16
2.3.1	Inleiding	16
2.3.2	Ruimtelijke ordening	19
2.3.3	Water	21
2.3.4	Natuur en bos	22
2.3.5	Mobiliteit	22
2.3.6	Kwaliteiten, knelpunten en potenties	24
3	Projectbeschrijving	25
3.1	Projectdefinitie en doelstellingen inrichtingsplan	25
3.2	Inrichtingsconcept	26
3.2.1	Multifunctioneel park- en groengebied met aandacht voor omgevingskwaliteit	27
3.2.2	Functioneel en recreatief ontsluitingssysteem op lokaal en bovenlokaal niveau	27
3.2.3	Robuuste groenstructuur met bufferend karakter	27
3.2.4	Verkeersveiligheid	28
3.3	Inrichtingsmaatregelen	28
3.3.1	Versterken bos- en groenstructuur	28
3.3.2	Uitbouwen bovenlokaal recreatief netwerk	35
3.3.3	Optimaliseren verkeersveiligheid	36
3.3.4	Aanleggen sportinfrastructuur	37
4	Instrumentenafweging	40
4.1	Resultaat in functie van tijdigheid, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie	40

4.2	Definiëring mogelijk in te zetten instrumenten	41
4.3	Combinaties van mogelijk in te zetten instrumenten	43
4.3.1	Versterken groenbuffer N49	43
4.3.2	Bebossing akker Industriepark Rosteyne	43
4.3.3	Inrichten park- en groenzone	44
4.3.4	Inrichten bovenlokale fietsverbinding	45
4.3.5	Herinrichten wegen in functie van verkeersveiligheid	46
4.3.6	Aanleggen sportinfrastructuur	46
5	Uitvoeringsprogramma	47
6	Financieringsplan	50
6.1	Vlaamse Landmaatschappij	50
6.2	Het provinciebestuur Oost-Vlaanderen	52
6.3	De gemeente Zelzate	52
6.4	PC Sint Jan-Baptist	53
6.5	Particulier	54
7	Beschrijving en beoordeling van de effecten	56
7.1	Inleiding	56
7.2	Discipline "bodem"	57
7.3	Discipline "Water"	57
7.4	Discipline "Fauna en Flora"	58
7.5	Discipline "Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie"	59
7.6	Discipline "Landbouw"	59
7.7	Discipline "Mobiliteit"	60
7.8	Discipline "Mens en Maatschappij"	60
7.9	Conclusies	60
8	Literatuur	61
9	Kaarten/CD-rom's	62

Tabellen

Tabel 1:	daggemiddelde concentratie fijn stof	15
Tabel 2:	jaargemiddelde NO ₂ concentratie	15
Tabel 3:	juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	16
Tabel 4:	kostenraming	38
Tabel 5:	kostenraming werken en grondverwerving per uitvoerende partner	55
Tabel 6:	kostenraming werken en grondverwerving per financierende partner	55
Tabel 7:	overzicht financieringsplan	55
Tabel 8:	ingreep-effectschema	56

Figuren

Figuur 1:	gewenste ruimtelijke structuur Zelzate-Oost	21
Figuur 2:	Bovenlokale en lokale functionele fietsroutes	23

Kaarten

Kaart 1: Situering

Kaart 2: Situering koppelingsgebied

Kaart 3: Gewestplan

Kaart 4: RUP

Kaart 5: Grondgebruik

Kaart 6: Bodemkaart

Kaart 7: Biologische waarderingskaart

Kaart 8: Landschap en cultuurhistorie

Kaart 9: Grondverwerving

Plannen

Plan 1: Voorstel inrichtingsplan

[illegible]

1. INLEIDING

1.1 REGELGEVING LANDINRICHTING

De wettelijke basis voor landinrichting wordt gegeven door het Decreet van de Vlaamse Regering van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

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

1.2 HISTORIEK

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

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

Het RUP “Afbakening zeehavengebied Gent/inrichting R4-oost en R4-west” werd definitief vastgesteld op 15 juli 2005. Het RUP “Afbakening zeehavengebied Gent, fase 2” werd definitief vastgesteld op 20 juli 2012. Parallel met de goedkeuring van dit RUP werd het landinrichtingsproject “Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 2” goedgekeurd.

1.3 HET LANDINRICHTINGSPROJECT 'GENTSE KANAALZONE, KOPPELINGS- GEBIEDEN FASE 2'

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

Het eerste landinrichtingsproject werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24 februari 2006. Het landinrichtingsproject fase 2 werd goedgekeurd op 20 juli 2012, parallel met de goedkeuring van het RUP afbakening zeehavengebied Gent, fase 2.

De eerste stap voor de uitwerking van een landinrichtingsproject houdt de oprichting in van een planbegeleidingsgroep. Deze werd voor de eerste fase opgericht op 26 september 2006. Op 18 maart 2013 kreeg de planbegeleidingsgroep voor het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 1 ook de opdracht om de planvorming van de landinrichtingsplannen voor het landinrichtingsproject, Gentse Kanaalzone-koppelingsgebieden, fase 2 te begeleiden.

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

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

Dit rapport betreft het landinrichtingsplan 'Zelzate-Zuid'.

1.4 LANDINRICHTINGSPROJECT ZELZATE-ZUID

Zelzate-Zuid is een koppelingsgebied in de Gentse Kanaalzone (**kaart 1**). Het heeft als belangrijkste doelstelling de leefbaarheid van de omwonenden te verbeteren en veilige verbindingen te voorzien in dit deel van het havengebied. In Zelzate-Zuid wordt dit gerealiseerd door:

- de aanleg van een parkgebied met oog voor de activiteiten van de aanwezige scoutsgroep ‘De Kievit’, nieuwe voetbalterreinen en ruimte om te recreëren;
- de aanleg van een bovenlokale fietsverbinding om een vlotte verbinding te voorzien van en naar het park, maar ook van de industriezone naar de dorpskern als onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk;
- de aanleg van een bijkomende bosbuffer.

Als neven doelstelling van het landinrichtingsplan zullen een aantal maatregelen worden uitgevoerd in functie van verkeersveiligheid langs de Suikerkaai en Broeder Leopoldstraat.

1.5 INSPRAAK EN ADVIESPROCEDURES

Planbegeleidingsgroep

Het inrichtingsplan wordt conform de regelgeving, opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep die door de Vlaamse minister bevoegd voor landinrichting werd opgericht op 26 september 2006 en bijgesteld op 17 september 2007, 28 april 2009, 11 mei 2010, 13 december 2010, 18 maart 2013, 1 april 2014, 17 augustus 2016, 25 augustus 2016 en 12 juni 2017 ter begeleiding van de landinrichtingsprojecten Gentse Kanaalzone-Koppelingsgebieden, fase 1 en fase 2.

Met het Ministerieel Besluit van 18 maart 2013 kreeg de planbegeleidingsgroep de opdracht de planvorming van het landinrichtingsproject fase 2 te begeleiden.

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

Inspiraak- en adviesprocedure

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

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

Het landinrichtingsplan wordt aan het betrokken gemeente- en het provinciebestuur bezorgd. Zij formuleren een advies op het landinrichtingsplan. Voor Zelzate-Zuid betreft dit de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen en het college van burgemeester en schepenen van Zelzate.

De gemeente Zelzate dient een openbaar onderzoek te organiseren en moet het landinrichtingsplan gedurende 30 dagen ter inzage te leggen in het gemeentehuis. Via de ter inzagelegging ontvangt zij opmerkingen en bezwaren die samen met het advies van het college van burgemeester en schepenen worden overgemaakt aan de VLM.

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

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

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

Naast deze officiële procedure werd gedurende de opmaak van dit landinrichtingsplan op verschillende tijdstippen tijdens de planvorming, in de periode januari 2017 tot november 2017, overlegd met bewoners, vertegenwoordigers van het gemeentebestuur Zelzate, provinciale en Vlaamse administraties, belangengroeperingen, de instelling PC Sint-Jan Baptist en ArcelorMittal.

Op basis van deze overleggen werden ontwerpplannen opgemaakt en bijgestuurd. De planbegeleidingsgroep heeft voorliggend ontwerp landinrichtingsplan Zelzate-Zuid bijgestuurd en goedgekeurd tijdens het overleg van 18 december 2017.

1.6 LEESWIJZER

Het voorliggend ontwerp van landinrichtingsplan is opgebouwd uit 7 delen.

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

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

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

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

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

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

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

2 GEBIEDSANALYSE

2.1 PROJECTSITUERING

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

2.2 GEBIEDSOMSCHRIJVING

2.2.1 Bestaande ruimtelijke structuur

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

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

2.2.2 Grondgebruik

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

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

2.2.3 Geologie, geomorfologie

Het projectgebied is gelegen op de noordflank van de oost-west gerichte dekzandrug tussen Maldegem en Stekene. Het verdwijnen van de permanent bevroren ondergrond, in combinatie met erosie door de wind zorgde in de nasleep van de laatste ijstijd (zo'n 20.00 tot 10.000 jaar geleden) voor de vorming van de dekzandrug. Deze zandrug steekt amper enkele meters boven zijn omgeving uit en is op basis van het reliëf moeilijk te herkennen. Het projectgebied zelf is nagenoeg vlak: in het zuiden en het oosten bedraagt de hoogte ongeveer 8,0 - 8,5-m TAW, in het noordwesten is dit ongeveer 6,5 – 7,0 m TAW.

Door het ontstaan van de dekzandrug werd vermoedelijk de tot dan toe zuid-noordwaarts gerichte afwatering geblokkeerd en ontstond onder meer de Moervaartdepressie ten zuiden van deze rug. Het gebied ten noorden van de dekzandrug stond tot in de 10^{de} eeuw onder invloed van de zee. Hier is een afwisseling te vinden van kreekruggen en komgronden met zware klei. Zowel de Moervaartdepressie als het zeekleigebied situeren zich buiten het projectgebied.

2.2.4 Bodem

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

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

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

2.2.5 Hydrologie

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

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

2.2.6 Landschap en cultuurhistorie (kaart 8)

Historiek

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

Door het verzanden van het Zwin in de 15^{de} eeuw verloor Gent de voor haar belangrijke verbinding met de zee. In de 16de eeuw leidde dit tot het graven van de Sassevaart, de voorloper van het kanaal Gent-Terneuzen. Dit kanaal en de latere aanpassingen hieraan zijn sterk structurerend geweest voor de ontwikkeling van Zelzate.

Op de Ferrariskaart (1777) bestaat het grootste deel van het projectgebied uit akkers omzoomd met hagen. Bebouwing was nog afwezig in het gebied. De locatie van de huidige psychiatrische instelling Sint-Jan Baptist bestond uit heide (toponiem de Heyde).

In 1863 wordt dit terrein aangekocht door de instelling Dr. Guislain uit Gent in functie van 'agrarische arbeidstherapie'. Vanaf 1864 werd het terrein in cultuur gebracht, stallen gebouwd en een boomgaard aangelegd. Vanaf 1871 is er een continue expansie als zelfstandige psychiatrische instelling.

Inmiddels (1867) is ook de spoorlijn Zelzate - Moerbeke aangelegd, als onderdeel van een project om Lokeren via het spoor met Nederland te verbinden. Ten gevolge van beide wereldoorlogen en de hertekeningen van het kanaaltracé verandert deze spoorlijn enkele malen van tracé in het projectgebied. In 1990 verliest de spoorverbinding in het projectgebied definitief zijn functie. Vandaag zijn in het projectgebied nog een tweetal spoortracés zichtbaar in het landschap.

De bebouwing langs de Suikerkaai ontstaat tussen beide wereldoorlogen, toen de Suikerkaai nog effectief een kaai was langsheen het oude tracé van het kanaal Gent-Terneuzen.

In de periode 1960-1968 wordt de capaciteit van het kanaal Gent-Terneuzen vergroot, het tracé van het kanaal doorheen Zelzate verlegd en gestart met de aanleg van de R4 (John F. Kennedylaan), de E34 en de tunnel onder het kanaal. In diezelfde periode wordt ook gestart met de bouw van de staalfabriek Sidmar, net ten zuiden van het projectgebied. Door al deze ontwikkelingen komt het projectgebied enigszins geïsoleerd te liggen van zijn omgeving.

Onder impuls van Sidmar (later ArcelorMittal) en de instelling Sint-Jan Baptist geraakt het zuidelijk en oostelijk deel van het gebied vanaf de jaren '60 langzamerhand meer en meer bebost.

Landschap

Zelzate wordt voornamelijk getypeerd door enkele nieuwe landschappen die in de context van de verstedelijking, industrialisatie en ontginning zijn ontstaan. Het landschap ontwikkelde zich tot een maritiem-industrieel landschap, autostradelandschap en ontginningslandschap. Het projectgebied wordt omgeven door een industrieel landschap. Vooral de visuele contrasten, die ervaren kunnen worden aan de grenzen van het gebied, zijn typerend. Het gebied als geheel is omgeven door de infrastructuur van het kanaal Gent-Terneuzen, E34 en R4 en het complex van de staalfabriek ArcelorMittal in het Zuiden.

Het huidige landschap in het projectgebied bestaat uit een vrij open landbouwgebied (akkers), omsloten door boscomplexen, die zijn gelegen op de noordelijke flank van de dekzandrug Maldegem-Stekene. Het westelijk deel van het projectgebied wordt gekenmerkt door de gebouwen van de instelling Sint-Jan Baptist en de huizen langs de Suikerkaai.

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

Erfgoed en archeologie

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

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

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

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

2.2.7 Natuur en bos

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

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

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

2.2.8 Landbouw

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

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

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

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

Er liggen geen huiskavels in het projectgebied.

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

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

2.2.9 Recreatie

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

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

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

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

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

2.2.10 Mobiliteit

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

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

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

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

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

2.2.11 Milieu

Luchtkwaliteit

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

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

Tabel 1: daggemiddelde concentratie fijn stof

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

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

Tabel 2: jaargemiddelde NO₂ concentratie

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

Geluid

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

Bodemkwaliteit

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

2.3 JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE ASPECTEN

2.3.1 Inleiding

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

Tabel 3: juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

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

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

▪ Toegankelijkheid	☒	Een aantal bestaande bosgebieden in eigendom van het psychiatisch centrum Sint-Jan Baptist en ArcelorMittal zullen toegankelijk worden gemaakt. Hiertoe zal er een toegankelijkheidsregeling worden opgemaakt.
Veldwetboek		
▪ Bebossing van agrarische bestemmingen	☐	Het project voorziet niet in de bebossing van agrarische bestemmingen.
Beleidsplannen visies en projecten		
▪ Beleidsplannen, visies en projecten m.b.t. natuur en bos	☐	Geen plannen, projecten of initiatieven aanwezig
LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE		
Onroerend Erfgoeddecreet		
Vastgestelde inventarissen ▪ Landschapsatlas ▪ Inventaris van archeologische zones ▪ Inventaris van bouwkundig erfgoed ▪ Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde ▪ Inventaris van historische tuinen en parken	☒	Binnen het projectgebied is enkel volgend bouwkundig erfgoed aanwezig: ▪ Villa De Ekster ▪ Psychiatrisch Centrum Sint-Jan Baptist Behoud van de erfgoedwaarden is een aandachtspunt bij de herinrichting van het kruispunt ter hoogte van Villa De Ekster.
▪ Onroerende erfgoedrichtplannen	☐	Binnen het projectgebied zijn geen onroerende erfgoedrichtplannen aanwezig
▪ Erfgoedlandschappen	☐	Binnen het projectgebied zijn geen erfgoedlandschappen aanwezig
Beschermingen ▪ Beschermde landschap ▪ Beschermde monument ▪ Beschermde stads-en dorpsgezicht ▪ Beschermde archeologische site	☐	Binnen het projectgebied is geen beschermd erfgoed aanwezig
ARCHEOLOGIE		
Decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium		
▪ Meldingsplicht	☒	Relevant op niveau uitvoering werken
▪ Archeologische monumenten en zones	☐	Binnen het projectgebied zijn geen archeologische monumenten of zones aanwezig
LANDBOUW		
Randvoorwaarden gemeenschappelijk landbouwbeleid		
▪ Randvoorwaarden m.b.t. ruilen en/of herverkaveling van gronden in landbouwgebruik	☐	Niet relevant voor de projectdoelstellingen of uit te voeren maatregelen
RECREATIE		
▪ Beleidsplannen, visies en projecten m.b.t. recreatie en toerisme	☐	-

Daarnaast voorziet het GRUP in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen: in functie van een eventuele uitbreiding van de in het gebied aanwezige psychiatrische inrichting. Langs de E34 is de oorspronkelijke reservatiezone op het gewestplan overgenomen in het RUP via de overdruk 'Reservatiegebied voor lijninfrastructuur'. De bovenlokale fietsverbindingen zijn in overdruk en symbolisch aangeduid als een verbinding voor langzaam verkeer. De aanleg van een geluidsbuffer langs E34 wordt opgelegd via een aparte aanduiding met bijhorend voorschrift. Dit RUP bakent ook het zeehavengebied af.

Voor de overige delen van het gebied is het gewestplan (**kaart 3**) van toepassing. Dit betreft voornamelijk de bestemmingen gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (het complex van de psychiatrische inrichting) en bufferzone (de rest van het projectgebied).

De bestemmingen en bijbehorende voorschriften vormen een belangrijk beoordelingskader voor het toekennen van omgevingsvergunningen. Voor bepaalde werken in uitvoering van dit project zal een omgevingsvergunning nodig zijn.

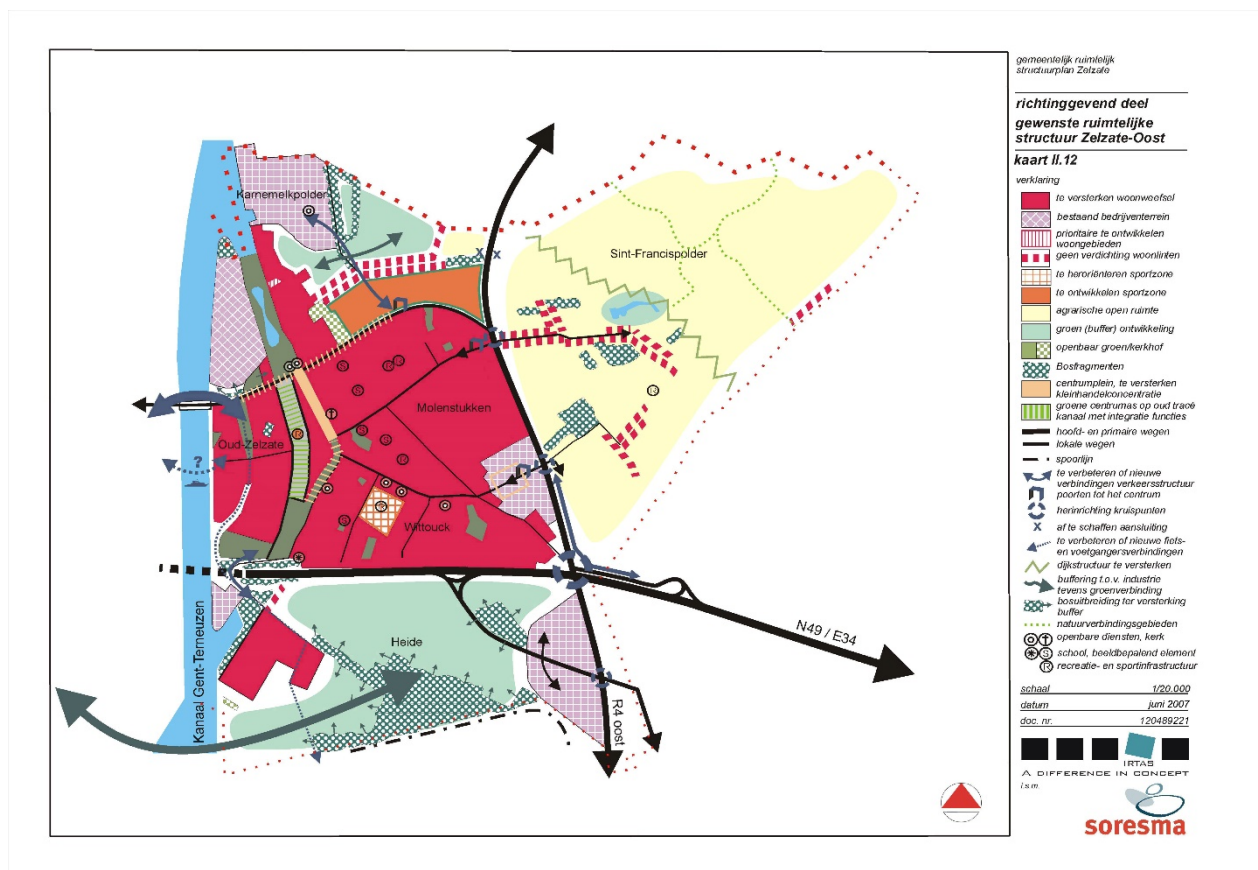
In het GRUP is opgenomen dat de geluidsbuffer wordt aangelegd als een dijk, af te werken met beplanting en dat deze gelijktijdig met de inrichting van het koppelingsgebied wordt aangelegd. Op het terrein blijkt echter dat er onvoldoende ruimte is tussen de beoogde fietsverbinding op de oude spoorwegbedding en de E34 om deze grondwal te realiseren. Voor een eventuele realisatie zou bovendien eerst een groot deel van de nu aanwezige bosbuffer gekapt moeten worden. Bovendien is de meerwaarde voor het gebied eerder beperkt. Er zal daarom bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de uit te voeren werken worden gemotiveerd (op grond van art 4.4.7. van de Vlaamse Codex R.O.) waarom deze grondwal niet zal worden gerealiseerd.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zelzate

Op 11 oktober 2007 keurde de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zelzate goed.

De deelruimte Zelzate-oost bevat volgende voor het landinrichtingsplan relevante opties met betrekking tot het open ruimte gebied Heide, gelegen ten zuiden N49 / E34:

- deze 'open' ruimte dient gevrijwaard te blijven als buffer tegen het havengebied. Op de dekzandrug Maldegem-Stekene wordt een uitbreiding van bossen gerealiseerd. De gemeente zal actief bebossingsprojecten ontwikkelen op haar grondgebied. Zowel bosinvulling van de bufferzones als de aanleg van een speelbos zijn hierbij prioritair;
- er ruimte voor verdere ontwikkeling van het psychiatrisch instituut;
- de bestaande bedrijvigheid wordt behouden op de bestaande zones. Het behoud van de zonevreemde bedrijven wordt voorop gesteld;
- de ontsluitingsproblematiek van de bedrijventerreinen is een voortdurend aandachtspunt van het gemeentebestuur. Een veilige fietsverbinding met de KMO zone Rosteyne is intussen gerealiseerd. De uitbouw van een definitieve fietsverbinding is opgenomen bij de plannen van AWV. Er dient aandacht besteed te worden aan de ontsluiting van de Nijverheidskaai. De voormalige spoorwegbedding kan men aanduiden als een bovenlokale recreatieve route. Het kruispunt R4-oost/Gebr.Naudtslaan (N449) wordt heringericht met een rotonde.



Figuur 1: *gewenste ruimtelijke structuur Zelzate-Oost*

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

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

2.3.3 Water

Watertoets

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

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

In het gebied komen geen *effectief overstromingsgevoelige* gebieden voor. Een klein gebiedje (0,3 ha) langs de N49 is aangeduid als *mogelijk overstromingsgevoelig*. Het bodemtype is hier getypeerd als bebouwde zone. Er is hier echter geen overstromingsproblematiek gekend.

2.3.4 Natuur en bos

Kappingen

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

2.3.5 Mobiliteit

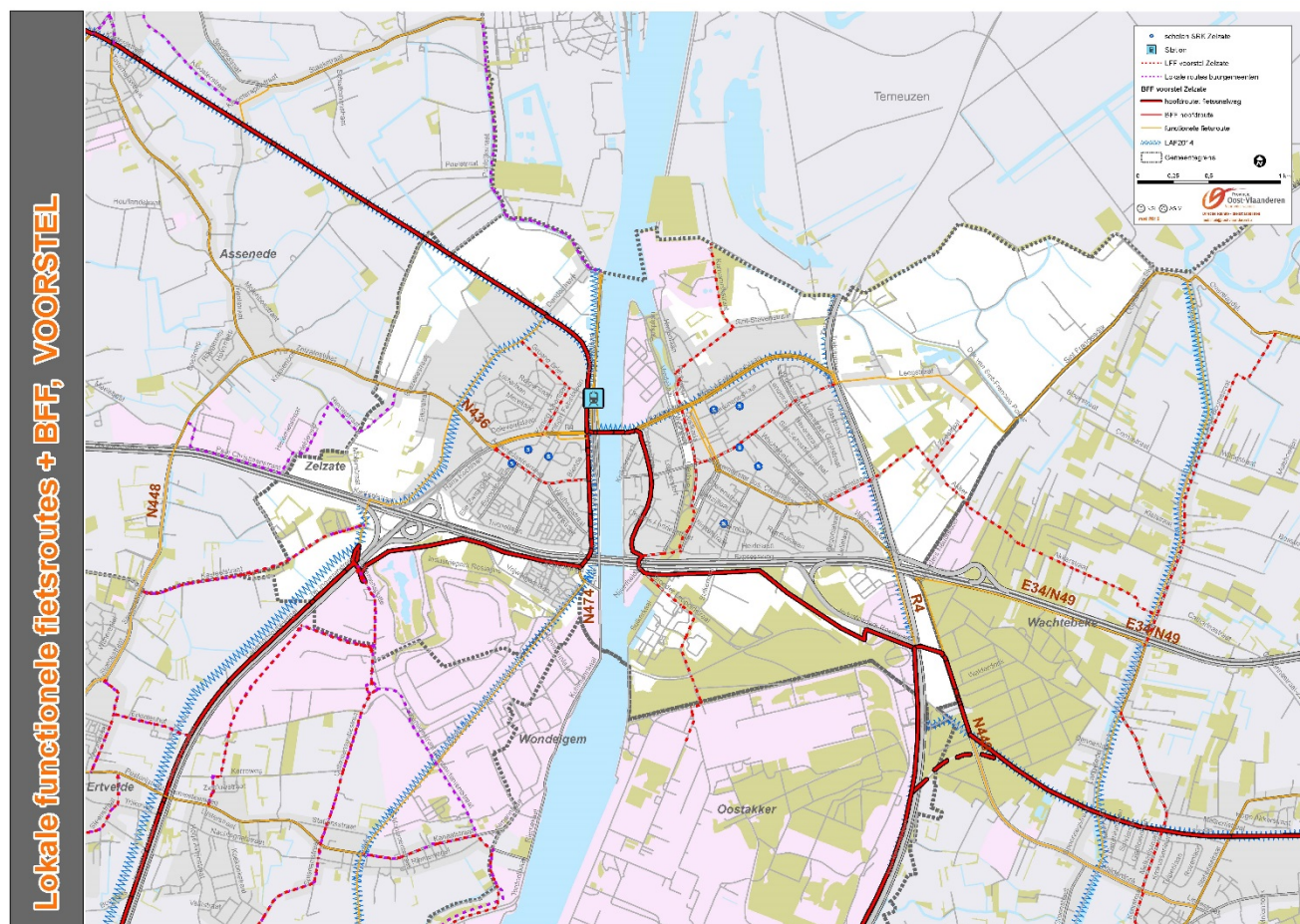
Bovenlokaal en Lokaal Functioneel Fietsnetwerk en fietssnelwegen

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

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

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

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



Figuur 2: Bovenlokale en lokale functionele fietsroutes

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

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

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

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

2.3.6 Kwaliteiten, knelpunten en potenties

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

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

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

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

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

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

3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 PROJECTDEFINITIE EN DOELSTELLINGEN INRICHTINGSPLAN

Zelzate-Zuid is één van de 16 in te richten koppelingsgebieden in de Gentse kanaalzone.

Koppelingsgebieden zijn bufferzones tussen de industriegebieden en de woonkernen met een belangrijke verbindende functie. Met de inrichting van deze gebieden beoogt de Vlaamse Overheid een verbetering van de leefbaarheid. Elk koppelingsgebied wordt uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park met een bufferende functie.

Inrichting van deze gebieden omvat:

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

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

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

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

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

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

De doelstellingen voor het landinrichtingsplan zijn:

- realiseren van diverse park- en sportvoorzieningen met aandacht voor het betrekken en samenbrengen van verschillende gebruikers;
- realiseren van een betere en veiligere ontsluiting van het gebied voor fietsers en wandelaars;
- behouden en versterken van het groene karakter van het gebied.

Het te realiseren programma werd vertaald in onderstaand inrichtingsconcept en bijbehorende inrichtingsmaatregelen.

3.2 INRICHTINGSCONCEPT

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

Het park wordt ingericht als een multifunctionele ruimte met als belangrijke doelstelling de leefbaarheid van de omwonenden te verbeteren en veilige verbindingen te voorzien.

In dit koppelingsgebied wordt dit gerealiseerd door:

- de aanleg van een parkgebied met oog voor de activiteiten van de aanwezig scoutsgroep De Kievit, nieuwe voetbalterreinen, volkstuinen en ruimte om te recreëren;
- de aanleg van een bovenlokale fietsverbinding om een vlotte verbinding te voorzien van en naar het park, maar ook van de industriezone naar de dorpskern als onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk;
- de aanleg van een bijkomende bosbuffer. De natuurkwaliteiten, onder meer verankerd in het aanwezige bos aan de randen van het gebied kunnen verder worden ontwikkeld.

Een nevendoelstelling van het landinrichtingsplan is het nemen van een aantal maatregelen in functie van verkeersveiligheid langs de Suikerkaai en de Broeder Leopoldstraat.

Naast de vooropgestelde ontwikkelingsdoelstellingen wordt het inrichtingsconcept gestuurd door de inplanting van sportinfrastructuur in de parkzone. Hierbij werd gezocht naar de meest logische inplanting van 3 voetbalvelden met bijhorende infrastructuur en parking binnen de parkzone. Andere meer actieve functies (volkstuinen, park- en speelzone, centraal ontmoetingsplein, ed.) worden in de buurt van de parking gelokaliseerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de locatie van de scouts en met de randvoorwaarde een aaneensluitend park te realiseren. De ligging van de parking werd zodanig gekozen dat deze slechts een beperkte zone inneemt en bereikbaar is voor de verschillende doelgroepen van het park.

Aansluitend wordt een zonering opgebouwd met plaats voor de ontwikkeling van een meer extensief ingericht park. Hierbij wordt ook het gebruik van de reeds aanwezige bossen buiten de parkzone ingeschakeld om de link met het PC Sint-Jan Baptist nog beter te verzekeren.

Het inrichtingsconcept is gebaseerd op volgende bouwstenen:

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

3.2.4 Verkeersveiligheid

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

3.3 INRICHTINGSMATREGELEN

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

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

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

3.3.1 Versterken bos- en groenstructuur

Uitvoeringseenheid 1: Versterken groenbuffer N49

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

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

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

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

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

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

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

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

Landschappelijke inkleding wandelpaden

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

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

Optimaliseren beeldkwaliteit

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

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

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

Inrichten grazige zones

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

Aanleggen volkstuinen

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

Inrichten centrale recreatieve as met onthaalzone

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

De weg moet de recreatieve ruggengraat worden van het parkgebied en wordt waar nodig verlicht. Deze weg wordt voldoende breed gedimensioneerd als (recreatieve) hoofdas waarbij de verbinding wordt ingericht als wandel- en fietsstraat en waarbij de zone tussen de nieuwe parking en de zone van de scouts wordt opgevat

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

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

Aanleggen parking

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

Inrichten rustpunten/ontmoetingsplekken

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

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

Aanleggen natuurleerpad

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

Inrichten speelbos

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

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

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

Aanleggen Finse piste

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

Uitbreiding scoutsterrein

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

Omvormen bosbestanden buiten parkzone

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

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

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

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

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

Inrichten aaidierenweide

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

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

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

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

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

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

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
3.1a	Inrichten park- en groenzone	Gemeente Zelzate /Vlaams Gewest (LI)/North Sea Port	VLM	Gemeente Zelzate
3.1b	Vrijwillige aanplant buffergroen	VLM/particulier	Particulier	Particulier
3.1c	Inrichten aaidierweide	PC Sint-Jan Baptist/Vlaams Gewest (LI)	VLM	PC Sint-Jan Baptist
3.1d	Ontwerpen en realiseren kunstproject	PC Sint-Jan Baptist/ArcelorMittal /gemeente Zelzate/Vlaams Gewest (LI)/North Sea Port	VLM	Gemeente Zelzate

3.1e	Omvormen bestaande bosbestanden	PC Sint-Jan Baptist	PC Sint-Jan Baptist	PC Sint-Jan Baptist
3.2	Grondverwerving in functie van aanleg park- en groenzone	AMT/Vlaams Gewest (LI)	VLM	

3.3.2 Uitbouwen bovenlokaal recreatief netwerk

Uitvoeringseenheid 4: Inrichten bovenlokale fietsverbinding

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

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

Het fietspad moet daarom minimaal aan de onderstaande vereisten voldoen:

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

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

Randinrichting van de fietsas wordt gesubsidieerd door het Vlaamse Gewest.

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

Nr.	Maatregel	Financiering	Uitvoering	Beheer
4.1	Inrichten bovenlokale fietsverbinding	POV	VLM/POV	Gemeente Zelzate
	Technisch ontwerp en onkosten bovenlokale fietsverbinding	Gemeente Zelzate/ North Sea Port/ Vlaams Gewest (LI)		
4.2	Grondverwerving ifv. aanleg fietspad	Gemeente Zelzate/ Vlaams Gewest (LI)	VLM	

3.3.3 Optimaliseren verkeersveiligheid

Uitvoeringseenheid 5: Herinrichten wegen in functie van verkeersveiligheid

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.4 Aanleggen sportinfrastructuur

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

Uitvoeringseenheid 6: Aanleggen sportinfrastructuur

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

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

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

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

Deze maatregelen worden gerealiseerd en gefinancierd door de gemeente Zelzate.

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

[illegible]

pagina 38 van 62 LANDINRICHTINGSPLAN

Uitvoeringseenheid 6: Aanleggen sportinfrastructuur										
Zelzate	6.1	Aanleggen sportinfrastructuur							Zelzate	Zelzate
Zelzate	6.2	Grondverwerving i.f.v. aanleg sportinfrastructuur	m²	32000					Zelzate	
Totaal						2.206.310	156.131	360.663	2.727.097	

Im = lopende meter

VG (LI) = Vlaams Gewest via subsidies LI

AM = ArcelorMittal

NSP = North Sea Port

AMT = Afdeling Maritieme Toegang

AWV = Afdeling Wegen en Verkeer

POV= Provincie Oost-Vlaanderen

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

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

4 INSTRUMENTENAFWEGING

4.1 RESULTAAT IN FUNCTIE VAN TIJDIGHEID, KWALITEITSVOLLE EN DUURZAME REALISATIE

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

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

Tijdigheid

Grondmobiliteit en verwerving

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

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

Inrichting

Zo snel mogelijke realisatie van de voorgestelde maatregelen.

Beheer

Verzekeren van continuïteit tussen inrichting en beheer.

Kwaliteit

Grondmobiliteit en verwerving

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

Inrichting

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

Beheer

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

Duurzaamheid

Grondmobiliteit en verwerving

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

Inrichting

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

Beheer

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

Draagvlak

Grondmobiliteit en verwerving

Er wordt gestreefd naar minnelijke verwerving. Een deel van de verwerving (een deel van een kadastraal perceel voor de realisatie van de parkzone, aankoop van grond van particulier) zal gebeuren op vrijwillige basis.

Inrichting

Voor de voorgestelde inrichting is er voldoende draagvlak bij de betrokken actoren. Het plan werd in overleg met hen opgemaakt. Dit biedt garantie voor een kwalitatieve inrichting en gebruik op maat van de toekomstige gebruiker.

Beheer

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

4.2 DEFINIËRING MOGELIJK IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN

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

Grondverwerving

Minnelijke verwerving

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

Onteigening

Dit instrument biedt garantie op een tijdige verwerving van de noodzakelijke gronden voor de realisatie van de vooropgestelde maatregelen. Vermits alle maatregelen verweven zijn en invloed hebben op elkaar is het van groot belang om de gronden in bezit te hebben, of een overeenkomst te hebben afgesloten bij aanvang van de werken. Vermits de gemeente Zelzate op korte termijn een oplossing moet vinden voor de voetbalclub en zij op korte termijn deze wenst te realiseren in de parkzone, is het wenselijk de parkinrichting, de bijbehorende fietsinfrastructuur en het herinrichten van toegangswegen in functie van verkeersveiligheid snel te realiseren. Het opmaken van een onteigeningsplan in functie van de verwerving is dan ook wenselijk.

Recht van voorkoop

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

Erfdienstbaarheden

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

Gebruiksovereenkomst

Voor gronden binnen de bestemming parkgebied, in eigendom bij de overheid kan worden gewerkt met een gebruiksovereenkomst om hier de gewenste parkinrichting te realiseren. Per betrokken perceel is hier met de betreffende overheid nagegaan of verwerving of het afsluiten van een gebruiksovereenkomst de meest gewenste optie was.

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

Inrichting**Maatregelen:**

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

- 5.2 Realisatie bijkomend deel vrijliggend fietspad

Al deze maatregelen worden uitgevoerd via het instrument ‘*inrichtingswerken*’ vermits deze worden uitgevoerd op gronden in bezit van een overheid of via overeenkomst op gronden die gebruikt mogen worden met het oog op het realiseren van maatregelen voor openbaar nut.

Werken uit kracht van wet zijn geen optie vermits alle gronden steeds publiek toegankelijk moeten zijn voor de volledige oppervlakte. Het is immers de opdracht om een openbaar park te realiseren voor de bewoners van Zelzate. Ook het fietspad dient steeds toegankelijk zijn.

4.3 COMBINATIES VAN MOGELIJK IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN

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

Instrumentenafweging ter versterking van de bos en groenstructuur

4.3.1 Versterken groenbuffer N49

De gewenste inrichting is voor een groot deel mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie. De voorgestelde werken worden uitgevoerd op gronden in eigendom van het Agentschap Wegen en Verkeer en worden uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij met instemming van de gemeente Zelzate en Agentschap Wegen en Verkeer. Hiervoor is geen instrumentenafweging nodig. Deze groenbuffer blijft publiek domein. Er wordt een duurzame invulling van deze zone voorzien. De omwonenden en het gemeentebestuur zijn vragende partij voor de aanleg. De inrichting kan tijdig gebeuren vermits deze groenbuffer vandaag reeds publiek domein is.

De realisatie van de groenbuffer gebeurt met het instrument 'inrichtingswerken'.

Een deel van de groenbuffer wordt gerealiseerd op gronden van AWW die zullen worden verworven.

Deze doelstelling impliceert dat de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving noodzakelijk is. Er zal eerst minnelijk worden onderhandeld met de betrokken eigenaar. Bij minnelijke verwerving vervalt de noodzaak tot inzetten van het instrument onteigening. De realisatie gebeurt ook hier met het instrument 'inrichtingswerken' uit de instrumentenkoffer van landinrichting.

4.3.2 Bebossiping akker Industriepark Rosteyne

De gewenste inrichting is niet mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie.

Deze doelstelling om de bosbuffer zo snel mogelijk te realiseren in functie van de leefbaarheid, impliceert dat de inzet van instrumenten voor dwingende verwerving, inrichting of beheer noodzakelijk is.

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

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

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

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

4.3.3 Inrichten park- en groenzone

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

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

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

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

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

Vermits het tijdig realiseren van het project een determinerend criterium is, kan worden geconcludeerd dat het verwerven gevolgd door het uitvoeren van werken de preferentiële instrumentenmix is. Mochten deze gronden in der minne verworven zijn dan vervalt de noodzaak tot inzetten van het instrument onteigening.

De realisatie van het park gebeurt met het instrument 'inrichtingswerken' uit de instrumentenkoffer van landinrichting.

Op enkele percelen is de gewenste inrichting mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie. De voorgestelde werken worden uitgevoerd op gronden behorende tot Fluxys, ArcelorMittal en PC Sint-Jan Baptist (via overeenkomst) en worden uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij met instemming van de gemeente Zelzate en de respectievelijke eigenaars via een overeenkomst. Hiervoor is geen instrumentafweging nodig. Aangezien de eigendom publiek blijft, kan garantie worden geboden op een duurzame inrichting en duurzaam beheer.

De realisatie van de groenbuffer gebeurt ook hier met het instrument 'inrichtingswerken' uit de instrumentenkoffer van landinrichting.

Instrumentenafweging in functie van het uitbouwen bovenlokaal recreatief netwerk

4.3.4 Inrichten bovenlokale fietsverbinding

De gewenste inrichting is mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie.

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

De voorgestelde werken worden uitgevoerd op gronden behorende tot het domein van ArcelorMittal en het Agentschap Wegen en Verkeer (via overeenkomst) en worden uitgevoerd in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij met instemming van de gemeente Zelzate en de respectievelijke eigenaars. Hiervoor is geen instrumentenafweging nodig.

De realisatie van de verbinding gebeurt met het instrument 'inrichtingswerken' uit de instrumentenkoffer van landinrichting.

Instrumentenafweging in functie van verbeteren verkeersveiligheid

4.3.5 Herinrichten wegen in functie van verkeersveiligheid

De gewenste inrichting is mogelijk binnen de huidige eigendoms- en gebruikssituatie.

De voorgestelde werken worden uitgevoerd door de gemeente Zelzate op gronden behorende tot het openbaar domein van de gemeente Zelzate. Hiervoor is geen instrumentenafweging nodig.

Instrumentenafweging in functie van het aanleggen van sportinfrastructuur

4.3.6 Aanleggen sportinfrastructuur

De voorgestelde werken worden uitgevoerd door de gemeente Zelzate, op verworven gronden van de gemeente. Hiervoor is geen instrumentenafweging nodig.

5 UITVOERINGSPROGRAMMA

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

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

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

- *Maatregel 3.1a Inrichting park- en groenzone*
- *Maatregel 3.1d ontwerpen en realiseren kunstproject*
- *Maatregel 3.2 Grondverwerving park- en groenzone*
- *Maatregel 4.2 Grondverwerving i.f.v. aanleg fietspad*
- *Maatregel 5.2 Realisatie bijkomend deel vrijliggend fietspad*

De uitvoering kan starten zodra de grond verworven is door VLM. Er wordt gestreefd naar een uitvoering vanaf 2021.

Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door de gemeente Zelzate.

Waarbij de werken, inclusief de verworven gronden, na de definitieve oplevering worden overgedragen aan de gemeente Zelzate.

Op het domein toebehorende aan AWW

- *Maatregel 1.1 Versterken groenbuffer E34*

Er wordt gestreefd naar een uitvoering vanaf 2020.

Waarbij het beheer vanaf de definitieve oplevering van de werken gebeurt door de gemeente Zelzate.

Op het domein toebehorende aan of toe te bedelen aan AMT

- *Maatregel 2.1 Bebossing akker industriepark Rostyne*
- *Maatregel 2.2 Grondverwerving i.f.v. bebossing*

Er wordt gestreefd naar een uitvoering vanaf 2021.

Waarbij het beheer vanaf de voorlopige oplevering van de werken gebeurt door AMT.

Op het domein toebehorende aan ArcelorMittal :

- *Maatregel 3.1a Inrichting park en groenzone*
- *Maatregel 4.1 Inrichten bovenlokale fietsverbinding*

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

De uitvoering van de werken start ten vroegste in 2021.

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

Kaart 9 geeft een overzicht van de te verwerven percelen.

Op het domein toebehorende aan PC Sint-Jan Baptist:

- *Maatregel 3.1a Inrichting park en groenzone*

De uitvoering van de werken start ten vroegste in 2021.

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

Kaart 9 geeft een overzicht van de te verwerven percelen.

2. Het provinciebestuur Oost-Vlaanderen, overeenkomstig art.3.3.8 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, mits haar instemming belast met

- *Maatregel 4.1 Inrichten bovenlokale fietsverbinding*

De uitvoering wordt ten vroegste voorzien vanaf 2021.

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

3. De gemeente Zelzate, overeenkomstig art. 3.3.8 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, mits haar instemming belast met:

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

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

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

4. **PC Sint-Jan Baptist, overeenkomstig art. 3.3.9 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, mits haar instemming belast met:**

Op het domein toebehorende aan PC Sint-Jan Baptist:

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

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

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

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

Op het domein toebehorende aan een particulier

- *Maatregel 3.1b Vrijwillige aanplant buffergroen*

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

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

6 FINANCIERINGSPLAN

6.1 VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

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

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

Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art. 3.4.2.17, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de gemeente Zelzate, het North Sea Port, ArcelorMittal, PC Sint-Jan Baptist (40% van de maatregelen 3.1a & 3.1d 30% maatregel 5.2 en 40% van de algemene kosten, 50% maatregelen 3.2 en 4.2)

€ **819.136**

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

€ **685.325**

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

€ **250.000**

Aandeel van het North Sea Port (10% van de maatregelen 3.1a, 3.1d, 5.2)	€	140.631
Aandeel van het provinciebestuur Oost- Vlaanderen (40% van de maatregel 4.2)	€	43.560
Aandeel van PC Sint-Jan Baptist (10% van de maatregel 3.1d)	€	1.331
Aandeel van ArcelorMittal (10% van de maatregel 3.1d)	€	1.331

- *Op gronden die door de afdeling Maritieme Toegang zullen worden beheerd*
- *Maatregel 2.1. inzake bebossing akker industriepark Rosteyne*
- *Maatregel 2.2. inzake grondverwerving i.f.v. bebossing*

Raming van de kosten	€	10.000
Algemene kosten 10%	€	1.000
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	2.310
Grondverwerving	€	110.000
Totaal	€	123.310
Waarbij de financiering van de maatregelen 2.1 en 2.2 100% ten laste is van de Afdeling Maritieme Toegang.		€ 123.310

- *Op gronden die door de afdeling Wegen en Verkeer zullen worden beheerd*
- *Maatregel 1.1. inzake Versterken groenbuffer N49*

Raming van de kosten	€	27.000
Algemene kosten 10%	€	2.700
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	6.237
Totaal	€	35.937
Waarbij de financiering van de maatregel 1.1 100% ten laste is van de Afdeling Wegen en Verkeer.		€ 35.937

[illegible]

6.2 HET PROVINCIEBESTUUR OOST-VLAANDEREN

- *Op gronden die door de gemeente Zelzate zullen worden beheerd*
- *Maatregel 4.1 Inrichten bovenlokale fietsverbinding*

Raming van de kosten	€	290.000
Algemene kosten 10%	€	29.000
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	66.990
Totaal	€	385.990

Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art. 3.4.2.17, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de gemeente Zelzate, het North Sea Port, provincie Oost-Vlaanderen (40% van de kosten van maatregel 4.1)

	€	14.036
--	---	---------------

Aandeel van de gemeente Zelzate (50% van de kosten van maatregel 4.1)

	€	17.545
--	---	---------------

Aandeel van het North Sea Port (10% van de kosten van maatregel 4.1)

	€	3.509
--	---	--------------

Aandeel van de provincie Oost-Vlaanderen (100% van de inrichtingskost van maatregel 4.1)

		€ 350.900
--	--	------------------

6.3 DE GEMEENTE ZELZATE

- *Op gronden die door de gemeente Zelzate zullen worden beheerd*
- *Maatregel 5.1 Herinrichting i.f.v. verkeersveiligheid*
- *Maatregel 6.1 Aanleggen sportinfrastructuur*
- *Maatregel 6.2 Grondverwerving i.f.v. aanleg sportinfrastructuur*

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

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

6.4 PC SINT JAN-BAPTIST

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

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

Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art. 3.4.2.17, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door PC Sint-Jan Baptist (40% van de maatregel 3.1c)	€	21.416
--	---	---------------

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

6.5 PARTICULIER

- *Op gronden in eigendom van de betrokken particulier*
- *Maatregel 3.1b Vrijwillige aanplant buffergroen*

Raming van de kosten	€	3.000
Algemene kosten 10%	€	300
BTW 21% (op kosten en algemene kosten)	€	693
Totaal	€	3.993

Ten laste van het Vlaamse Gewest, als subsidie aan de Vlaamse Landmaatschappij in toepassing van art. 3.4.2.17, van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting, 100% van het bedrag dat niet ten laste wordt genomen door de particulier (70% van de maatregel 3.1b)

€ 2795

Aandeel van particulier (30% van de maatregel 3.1b)

€ 1.198

Tabel 5: kostenraming werken en grondverwerving per uitvoerende partner

Uitvoerende Partner	Kostenraming werken incl. kosten en BTW (EUR)	Grondverwerving (EUR)	Totaal (EUR)
Vlaamse Landmaatschappij	1.455.562	645.000	2.100.562
PC Sint-Jan Baptiste	90.142		90.142
Provincie Oost-Vlaanderen	385.990		385.990
Gemeente Zelzate	146.410		146.410
Particulier	3.993		3.993
Totaal	2.078.104	645.000	2.727.097

Tabel 6: kostenraming werken en grondverwerving per financierende partner

Financierende Partner	Kostenraming werken incl. kosten en BTW (EUR)	Grondverwerving (EUR)	Totaal (EUR)
Afdeling Maritieme Toegang	13.310	360.000	373.310
Vlaamse Gewest (subs. LI)	589.883	267.500	857.383
Provincie Oost-Vlaanderen	394.460		394.460
ArcelorMittal	1.331		1.331
Gemeente Zelzate	831.780	17.500	849.280
PC Sint-Jan Baptist	70.057		70.057
North Sea Port	144.141		144.141
Afdeling Wegen en Verkeer	35.937		35.937
Particulier	1.198		1.198
Totaal	2.082.097	645.000	2.727.097

Tabel 7: overzicht financieringsplan

Partner	Raming subsidie LI Vlaamse Gewest (EUR)	Raming aandeel partner (EUR)
Afdeling Maritieme Toegang		373.310
North Sea Port	854.588	144.141
Gemeente Zelzate		849.280
ArcelorMittal		1.331
PC Sint-Jan Baptist		70.057
Afdeling Wegen en Verkeer		35.937
Provincie Oost-Vlaanderen		394.460
Particulier	2.795	1.198
Totaal	857.383	1.869.714
Algemeen totaal project	2.727.097	

7 BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE EFFECTEN

7.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een eerste inschatting gemaakt van de effecten van dit landinrichtingsplan op de verschillende voor dit project relevante disciplines. Dit is gedaan op het niveau van de verschillende uitvoeringseenheden zoals omschreven in § 3.3. De uitvoeringseenheden ‘versterken groenbuffer N49’, ‘bebossing akker industriepark Rosteyne’ en ‘inrichten park- en groenzone’ zijn in het kader van deze effectbeoordeling gegroepeerd tot ‘versterken bos- en groenstructuur’. Dit gezien de gelijkaardige effecten van deze drie uitvoeringseenheden.

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

Tabel 8: ingreep-effectschema

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

7.2 DISCIPLINE "BODEM"

relevante effectgroepen	van toepassing op	Beoordeling
Structuurwijziging	▪ versterken bos- en groenstructuur ▪ aanleggen sportinfrastructuur	De bodems in het gebied zijn weinig gevoelig voor verdichting. Het overgrote deel van de werken worden uitgevoerd op voormalige akkers. Er wordt vanuit de aanleg van de park- en sportzone geen significante impact verwacht op de bodemstructuur.

7.3 DISCIPLINE "WATER"

relevante effectgroepen	van toepassing op	Beoordeling
Wijziging kwantiteit hemelwaterprocessen	▪ versterken bos- en groenstructuur ▪ inrichting bovenlokale fietsverbinding ▪ aanleggen sportinfrastructuur	De aanleg van het fietspad en enkele wandelpaden leidt tot een beperkte bijkomende verharding. De impact hiervan is echter niet significant, mede doordat afstromend water lokaal kan infiltreren. De parkeerplaats zal worden aangelegd in doorlatende verharding. Er zal sprake zijn van een beperkte verhoging van afstromend water. Ook de aanleg van gedraineerde voetbalvelden zorgt voor een lichte verhoging van het afstromend water. Op basis een GIS matig afstroom-accumulatiemodel voor het gebied wordt verwacht dat de afvoer van water uit het projectgebied ten gevolge van de parking en voetbalvelden met minder dan 5% zal toenemen. Anderzijds zal door het verhogen van de hydrologische ruwheid van het gebied (door de omzetting van akker naar park) de hoeveelheid afstromend water verminderen. Er worden dan ook geen significante effecten verwacht ten aanzien van hoeveelheden van afstromend water uit het projectgebied.
Wijziging kwaliteit grond- en oppervlaktewater	▪ versterken bos- en groenstructuur ▪ aanleggen sportinfrastructuur	Door de omzetting van landbouwgrond naar een park- en sportzone wordt een licht positief effect op de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit verwacht. Het is de bedoeling dat pesticidengebruik in de volkstuintjes niet of maar zeer beperkt wordt toegelaten. Een eventuele aansluiting van de scouts op de riolering zal een positief effect hebben op grond- en oppervlaktewaterkwaliteit.

7.4 DISCIPLINE "FAUNA EN FLORA"

relevante effectgroepen	van toepassing op	Beoordeling
Ecotoopwijziging (flora), biotoopwijziging (fauna) en biodiversiteit	▪ versterken bos- en groenstructuur ▪ inrichten bovenlokale fietsverbinding ▪ aanleggen sportinfrastructuur	De aanleg van het fietspad over de oude spoorwegbedding vereist dat het tracé van het fietspad zal worden vrijgemaakt van vegetatie. Dit leidt tot een zeer beperkt ecotoopverlies. Het project voorziet echter ook de omzetting van akker naar extensief parkgebied (ruim 4 ha) en meer intensief parkgebied (3 ha, exclusief parking en sportinfrastructuur), waardoor een afwisseling van bossen, struiken en grazige stukken ontstaat. Daarnaast wordt de bestaande groenbuffer langs de E34 versterkt en wordt via vervroegde eindkap een bosomvorming voorzien van een bestand van Corsicaanse den naar een gemengd loofbosbestand. Een deel hiervan (0,8 ha) zal worden ingericht als speelbos (passend binnen de bestemming parkgebied). In zijn totaliteit leidt het project tot een toename van meer natuurlijk ingerichte terreinen en zal de biodiversiteit in het gebied naar verwachting toenemen.
Rustverstoring	▪ versterken bos- en groenstructuur ▪ uitbouwen bovenlokaal inrichten bovenlokale fietsverbinding ▪ aanleggen sportinfrastructuur	De ontwikkeling van het gebied als park- en sportzone en de aanleg van het fietspad zal leiden tot meer bezoekers, fietsverkeer en recreanten in het gebied. Dit is echter in overeenstemming met de bestemming als parkgebied en in het gebied komen geen zeldzame of kwetsbare soorten voor, waarmee specifiek rekening moet worden gehouden. Voor de reeds bestaande bossen wordt een beperkte extensieve, recreatieve ontsluiting voorzien. Hierdoor zijn niet direct negatieve effecten op flora en fauna te verwachten. De verlichting van de sportvelden en langs het fietspad kan een negatief effect op met name insecten en vleermuizen hebben. Hierbij moet worden opgemerkt dat in de directe omgeving er reeds vrij veel lichtvervuiling vanuit infrastructuur, omliggende industrieterreinen en de kern van Zelzate aanwezig is. Bij de verdere uitwerking voor het fietspad kan worden nagegaan of 's nachts de verlichting kan worden gedoofd.

7.6 DISCIPLINE "LANDBOUW"

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

7.7 DISCIPLINE "MOBILITEIT"

relevante effectgroepen	van toepassing op	beoordeling
Wijziging verkeersveiligheid	- inrichten bovenlokale fietsverbinding - herinrichten wegen in functie van verkeersveiligheid	Het project heeft een positief effect op het verbeteren van de verkeersveiligheid. Er wordt een veilige fiets- en wandelverbinding vanuit Zelzate voorzien en de Suikerkaai wordt heringericht in functie van de verkeersveiligheid.
Wijziging connectiviteit	- versterken bos- en groenstructuur - inrichten bovenlokale fietsverbinding - herinrichten wegen in functie van verkeersveiligheid	Het project heeft een positief effect op het verbeteren van de connectiviteit. Het project voorziet in de realisatie van een ontbrekend stuk BFF/fietssnelweg. Daarnaast wordt het gebied zelf beter ontsloten en beter en veiliger bereikbaar gemaakt voor fietsers en voetgangers vanuit Zelzate en omliggende kernen.

7.8 DISCIPLINE "MENS EN MAATSCHAPPIJ"

relevante effectgroepen	van toepassing op	beoordeling
Wijziging recreatieve voorzieningen	- versterken bos- en groenstructuur - inrichten bovenlokale fietsverbinding - aanleggen sportinfrastructuur	De aanleg van de park- en sportzone leidt tot ongeveer 45 ha (grootendeels) publiek toegankelijk groen (13 ha parkgebied en ongeveer 32 ha overige bestemming met recreatief medegebruik) in de directe nabijheid van de kern van Zelzate. Er is een significant positief effect op de directe leefomgeving van de bewoners aan de Suikerkaai, het personeel en bewoners van de instelling PC Sint-Jan Baptist, en de aanwezige scouting in het gebied (uitbreiding scoutsterrein en speelmogelijkheden in het gebied).
Wijziging sociale samenhang en identiteit	- versterken bos- en groenstructuur - aanleggen sportinfrastructuur	De aanleg van de park- en sportzone en mogelijkheden hierbij voor ontmoeting kan bijdragen aan het verhogen van de sociale samenhang tussen de verschillende bewoners en gebruikers in het gebied.

7.9 CONCLUSIES

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

8 LITERATUUR

Atlas der buurtwegen (GIS-OOST)

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

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

Digitale versie van de Ferrariskaart

Zelzate. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Gent (2003). Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan.

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

HAVIK, Heel Archeologisch Vlaanderen in Kaart. Databank van de luchtfotografische prospecties van de Vakgroep Archeologie & Oude Geschiedenis van Europa, Universiteit Gent. [algemene info: <http://www.vioe.be/nl/uploads/b56.pdf>]

Louis, A., Sanders, J. en Tavernier, R. (1986). Bodemkaart van België. Verklarende tekst. Uitgegeven onder auspiciën van het Instituut tot aanmoediging van het Wetenschappelijk Onderzoek in de Nijverheid en Landbouw (I.W.O.N.L.).

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement Leefmilieu en Infrastructuur (1997). Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen. Afdeling Ruimtelijke Planning, Brussel. 594 p.

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

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

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

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

RUP afbakening zeehavengebied Gent-fase 2 (2012)

9 Kaarten/CD-rom's

Digitale Vectoriële versie van de bodemkaart van België, schaal 1/20000. IWT (OC GIS-Vlaanderen).

Digitale Vectoriële versie van de waterlopen van de Vlaamse Hydrologische atlas. MVG-LIN-Aminal-Water (OC GIS-Vlaanderen).

Digitale Vectoriële versie van het gewestplan, schaal 1/10.000. MVG-LIN-AROHM-Ruimtelijke Planning, toestand april 2002 (OC GIS Vlaanderen).

Landschapsatlas, uitgave 2001. OC GIS Vlaanderen.

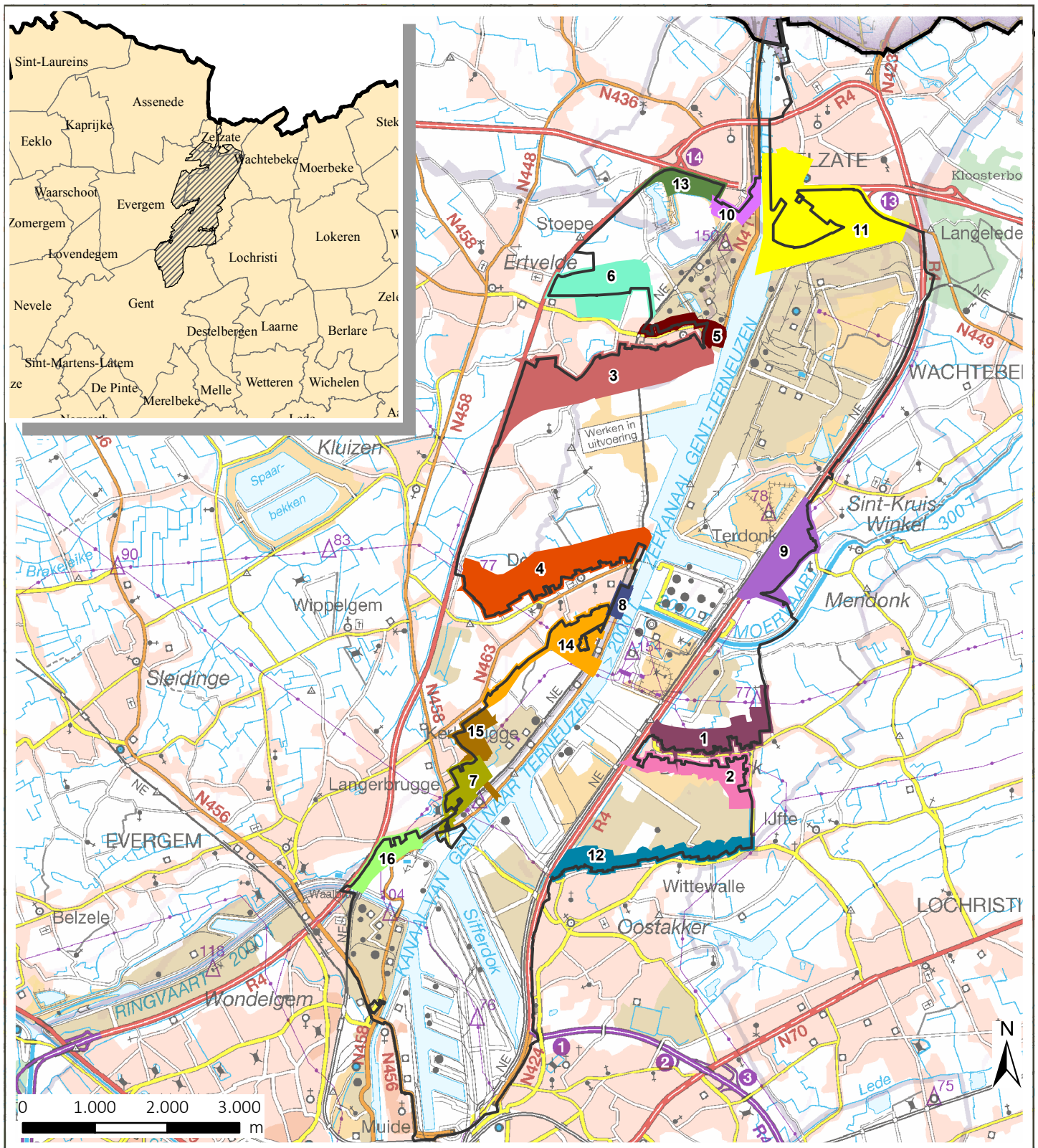
Mestbankaangifte 2011 over bedrijfssituatie 2010 (Mestbank)

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

Registratie 2011 van de gebruikspcelen (Mestbank).

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

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



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE

Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 1: Situering
Gentse Kanaalzone

Legende

Afbakening Zeehavengebied Gent

Koppingsgebieden fase 1 en fase 2

- 1 Desteldonk-Noord
- 2 Desteldonk-Zuid
- 3 Rieme-Zuid
- 4 Doornzele-Noord
- 5 Rieme-Oost
- 6 Rieme-Noord
- 7 Langerbrugge-Zuid
- 8 Doornzele-Kanaalzijde

- 9 Sint-Kruis-Winkel
- 10 Klein-Rusland-Oost
- 11 Zelzate-Zuid
- 12 Oostakker-Noord
- 13 Klein-Rusland-West
- 14 Doornzele-Zuid
- 15 Kerkbrugge-Oost
- 16 Langerbrugsestraat-Zuid

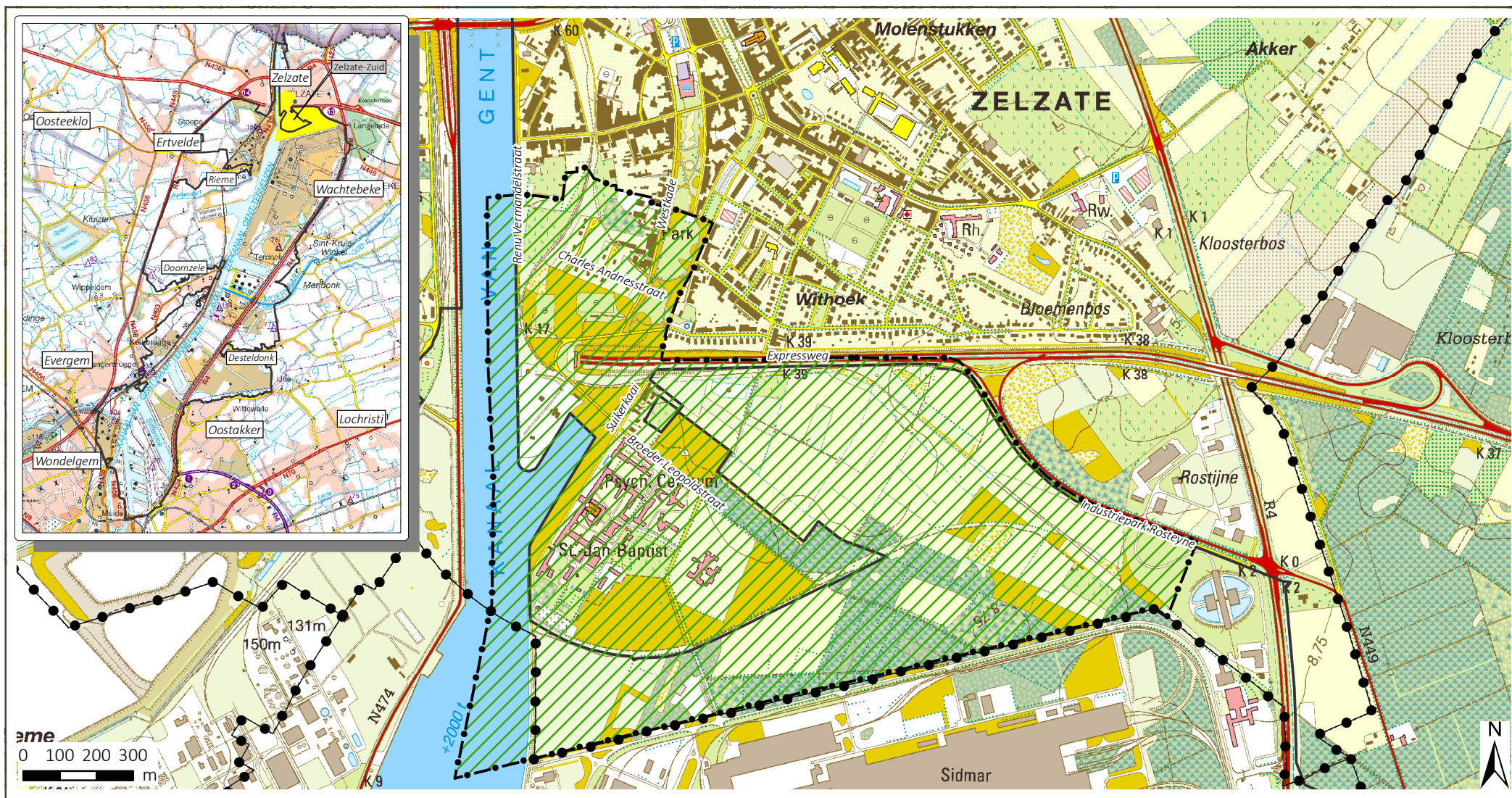
bron:

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

aangemaakt op : 06/12/2017



**Vlaamse
overheid**



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

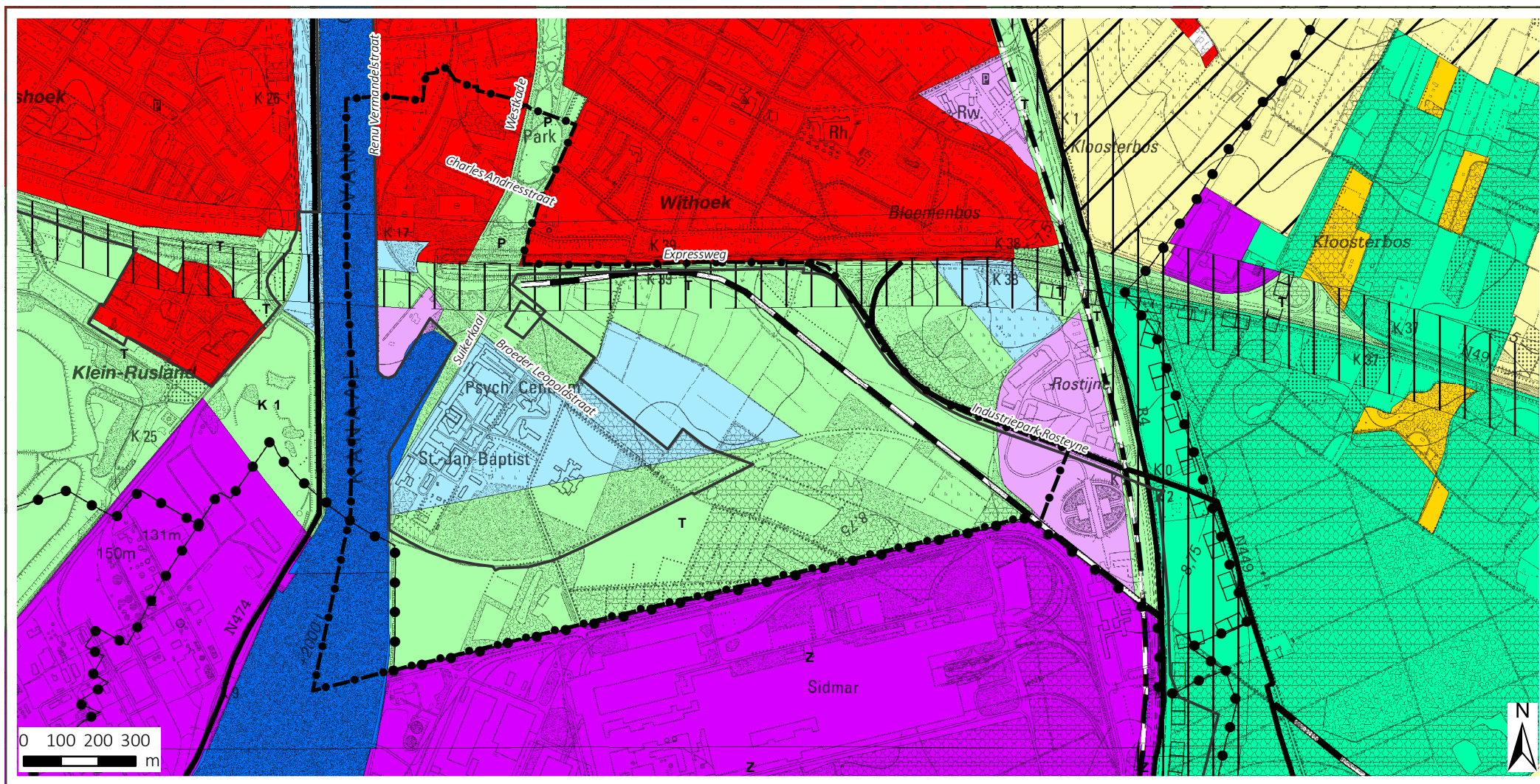
Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 2: Situering koppelingsgebied
Zelzate-Zuid

Legende

- Koppelingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

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

aangemaakt op : 06/12/2017



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE

Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 3: Gewestplan

Legende

- Gemeentegrens
- Koppingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent

Gewestplan

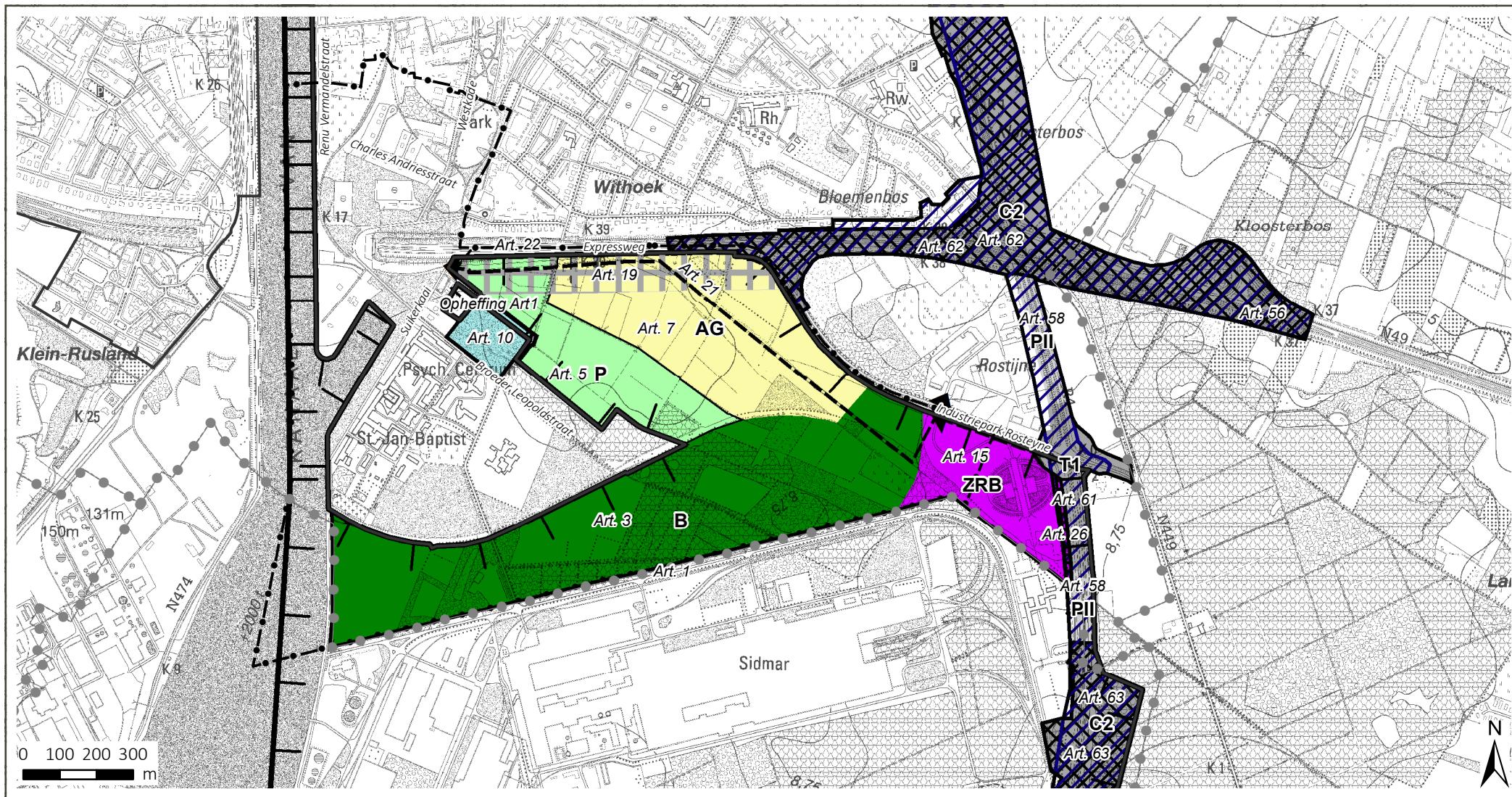
- 150c - bestaande hoofdverkeerswegen
- 150e - spoorwegen: bestaande lijnen
- 150f - spoorwegen: aan te leggen lijnen
- 150j - transportleidingen: aan te leggen leidingstraten
- 1311 - stortgebieden (niet-giftige stoffen)
- 1501 - aan te leggen autosnelwegen
- 1506 - reservatiegebieden

- 0100 - woongebieden
- 0102 - woongebieden met landelijk karakter
- 0200 - gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- 0400 - recreatiegebieden
- 0402 - gebieden voor verblijfsrecreatie
- 0500 - parkgebieden
- 0600 - bufferzones
- 0610 - koppingsgebied K1 / type 1
- 0800 - bosgebieden
- 0900 - agrarische gebieden
- 0901 - landschappelijk waardevol agrarische gebieden
- 1000 - industriegebieden
- 1044 - gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
- 1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's
- 1504 - bestaande waterwegen

bron:

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

aangemaakt op :06/12/2017



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 4: RUP

Legende

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

- Art. 1: Afbakeningslijn
- Art. 56: Op te heffen reservatie- en
- Art. 63 Inrichting
- Art. 26 Bouwvrije
- Art. 19 Reservatiegebied voor

- Art. 5 Parkgebied-
- Art. 3 en Art. 69 Zone voor
- Art. 7 Agrarisch gebied-
- Art. 15 Zone voor zeehavenondersteunende

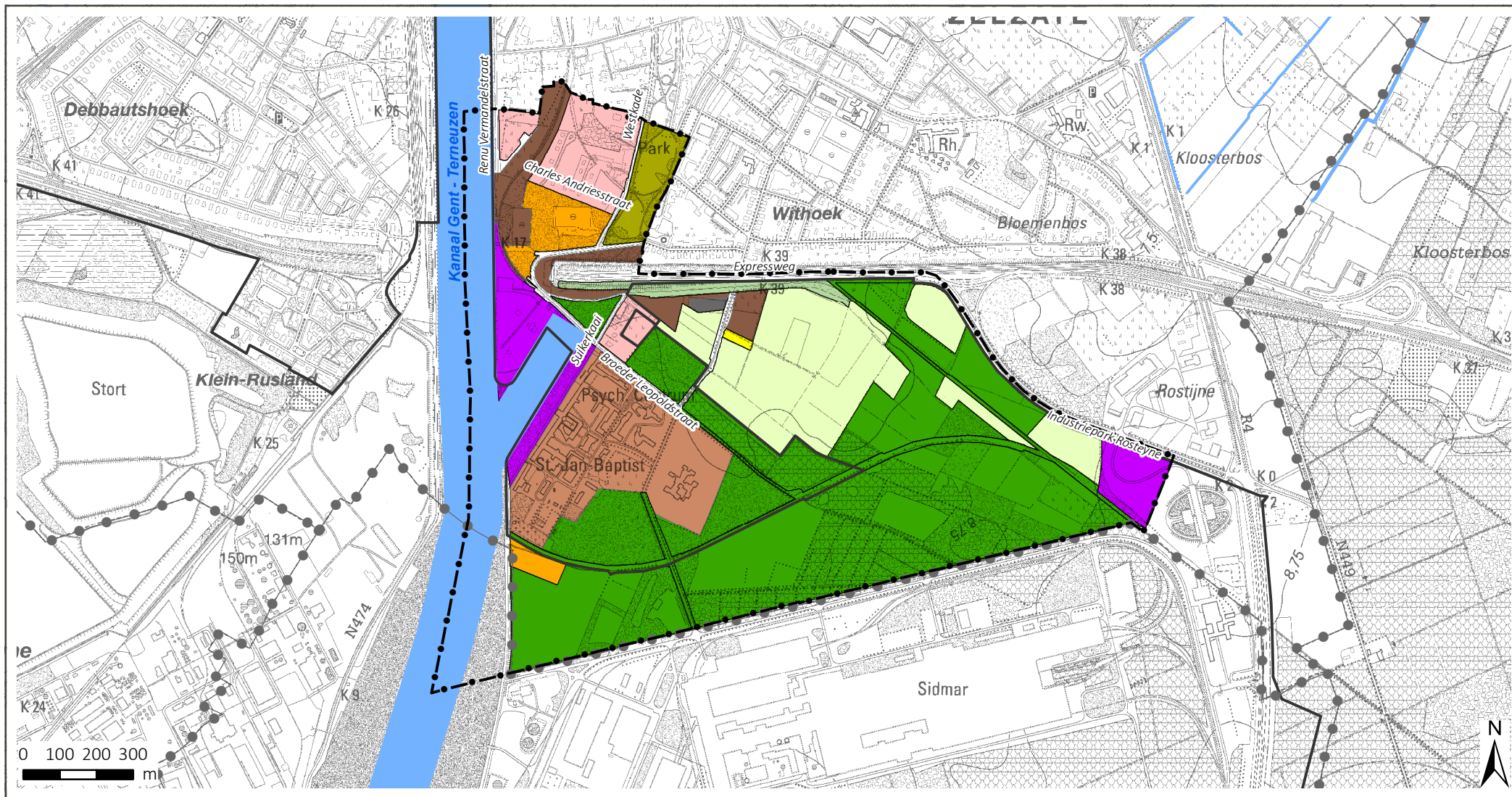
- Art. 10 Gebied voor gemeenschaps-
- Art. 58 Zone voor primaire weg
- Art. 61 Zone voor knooppunt type 3
- Art. 62 Zone voor verkeerswisselaar

- Koppelingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

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

aangemaakt op :06/12/2017

Vlaamse
overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 5: Grondgebruik

Legende

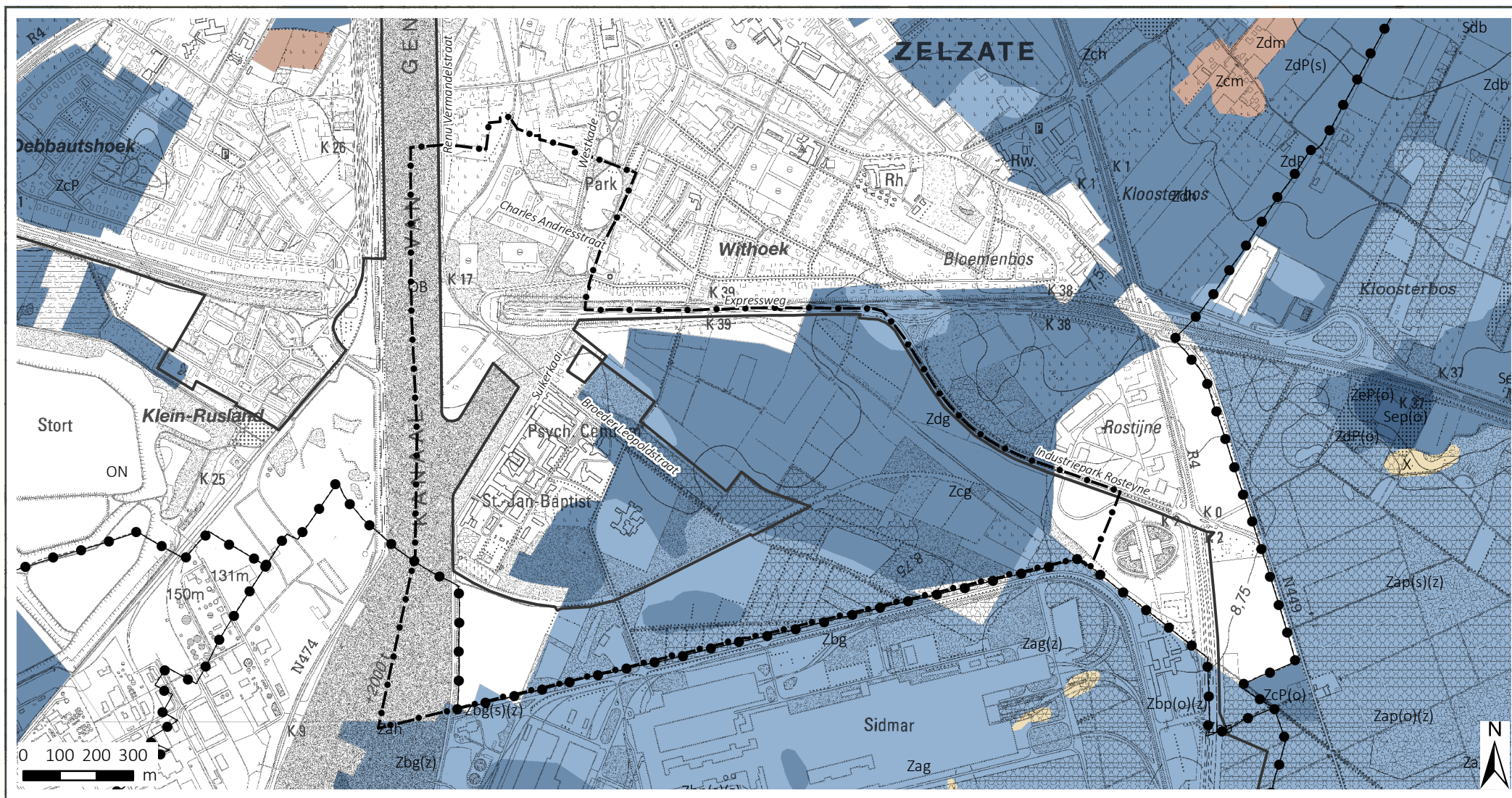
- Koppelingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

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

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

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

aangemaakt op : 06/12/2017



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE Koppelingengebied Zelzate-Zuid

Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 6: Bodemkaart

Legende

- Gemeentegrens
- Koppelingengebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent

Bodemkaart

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

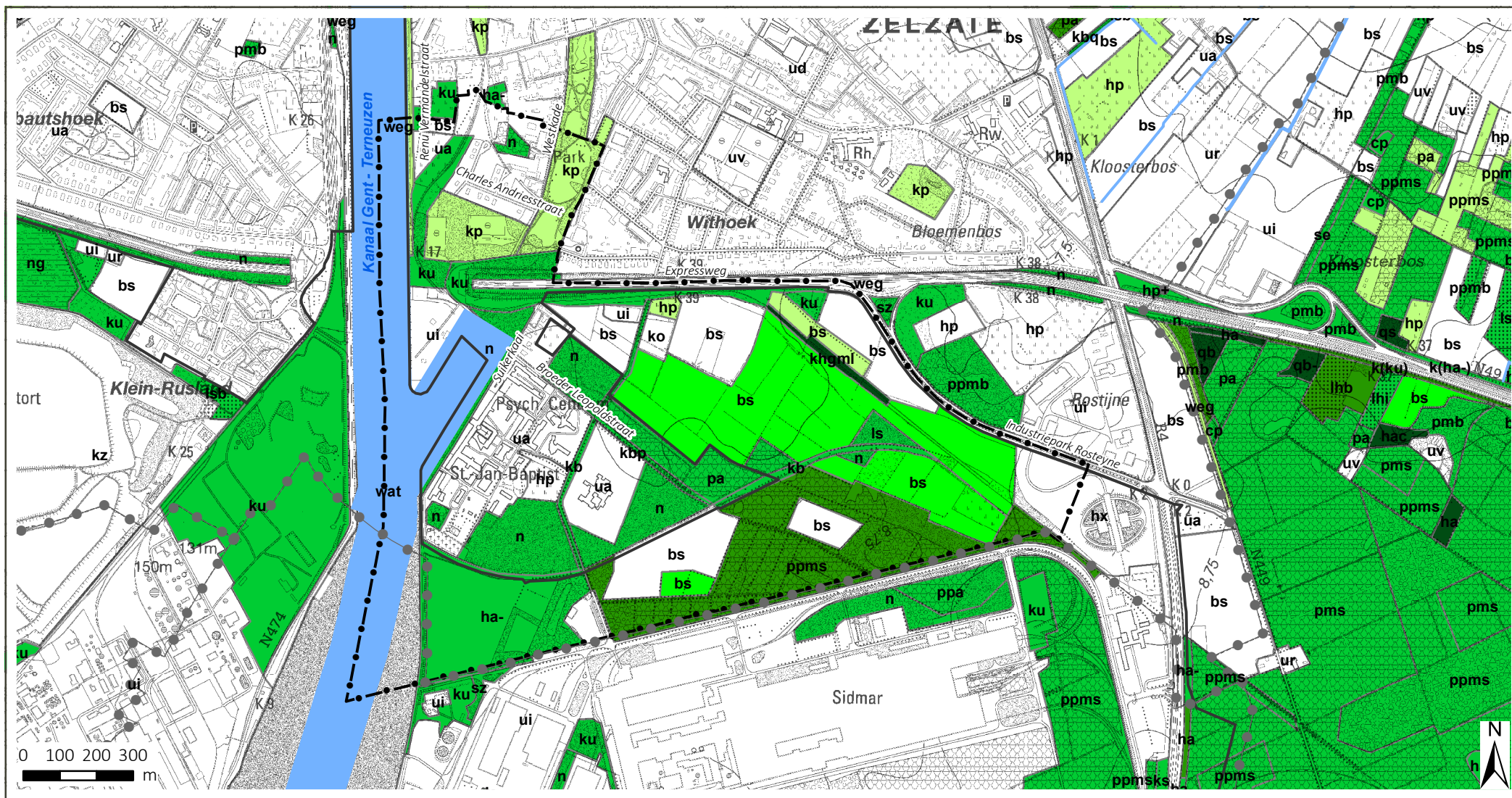
bron:

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

aangemaakt op : 06/12/2017



Vlaamse
overheid



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 7: Biologische waarderingskaart

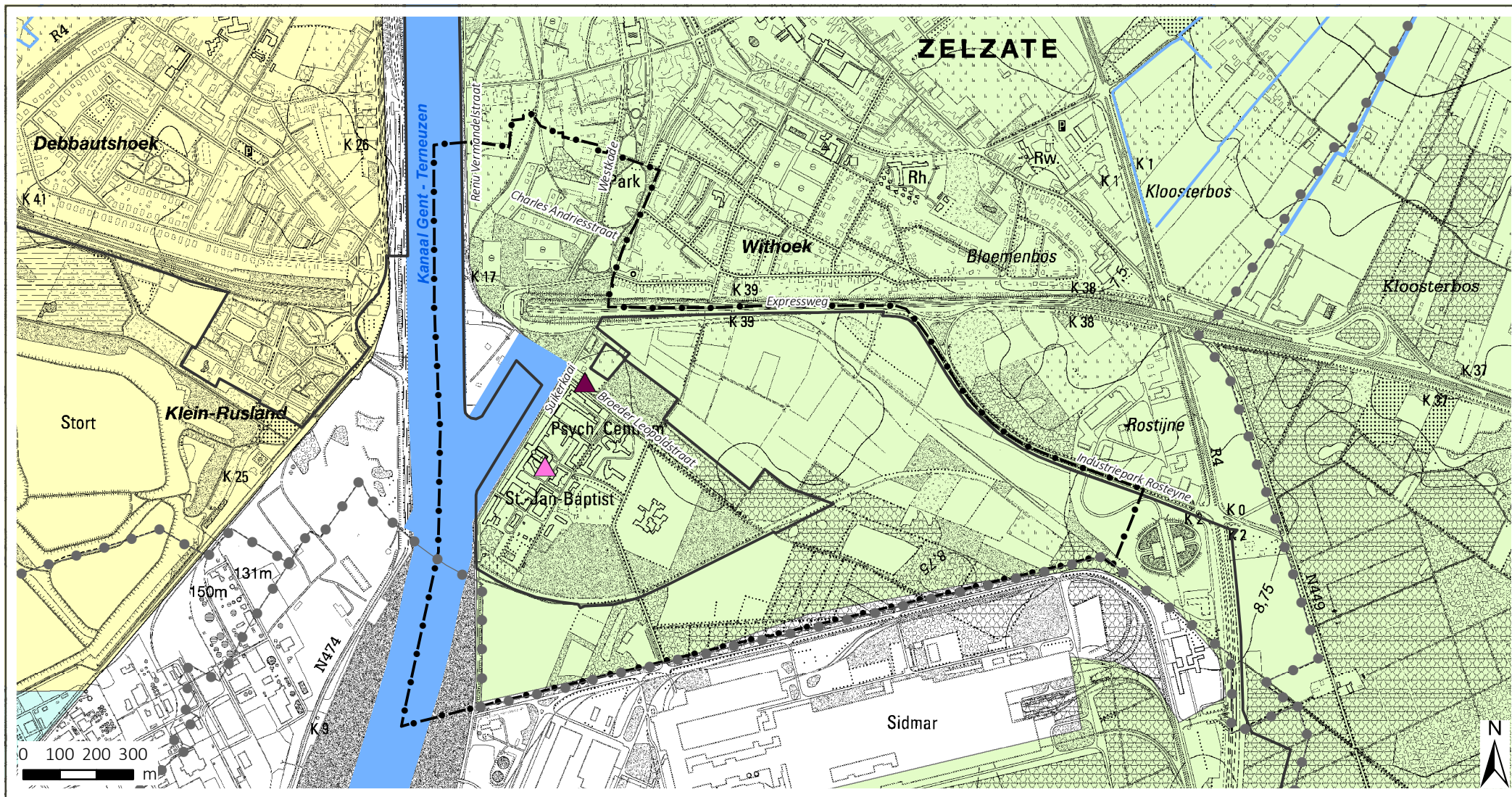
Legende

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

- Koppelingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent
- Gemeentegrens

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

aangemaakt op : 06/12/2017



LANDINRICHTINGSPROJECT GENTSE KANAALZONE

Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 8: Landschap en cultuurhistorie

Legende

Bouwkundig relict

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

Traditionele landschappen

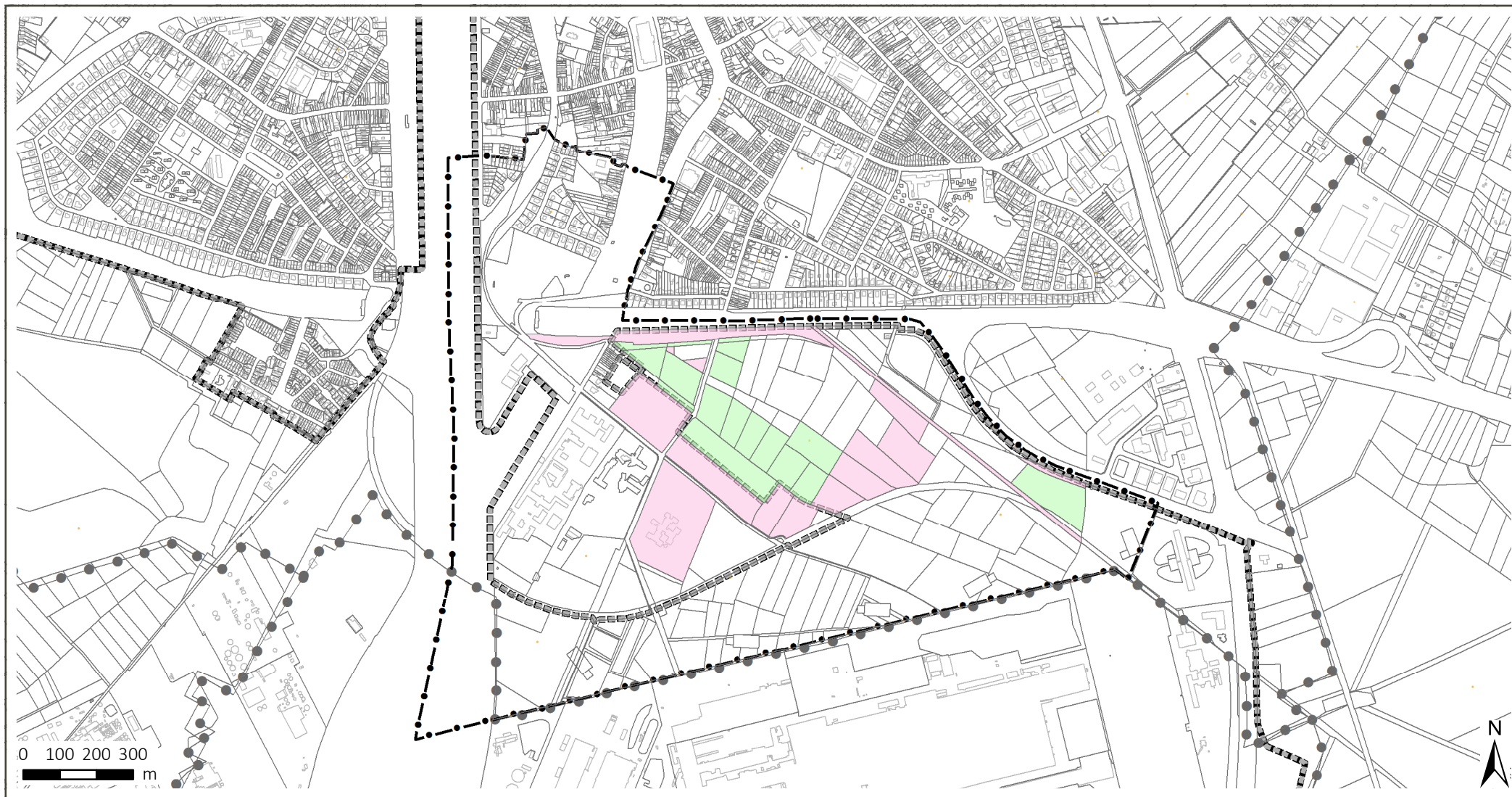
- Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten oosten van het kanaal Gent-Terneuzen
- Grote dekzandrug van Maldegem-Stekene ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen
- Meetjesland ten westen van het kanaal Gent-Terneuzen

- Gemeentegrens
- Koppingsgebied Zelzate-Zuid
- Afbakening Zeehavengebied Gent

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

aangemaakt op : 06/12/2017

Vlaamse
overheid



**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppingsgebied Zelzate-Zuid

Legende

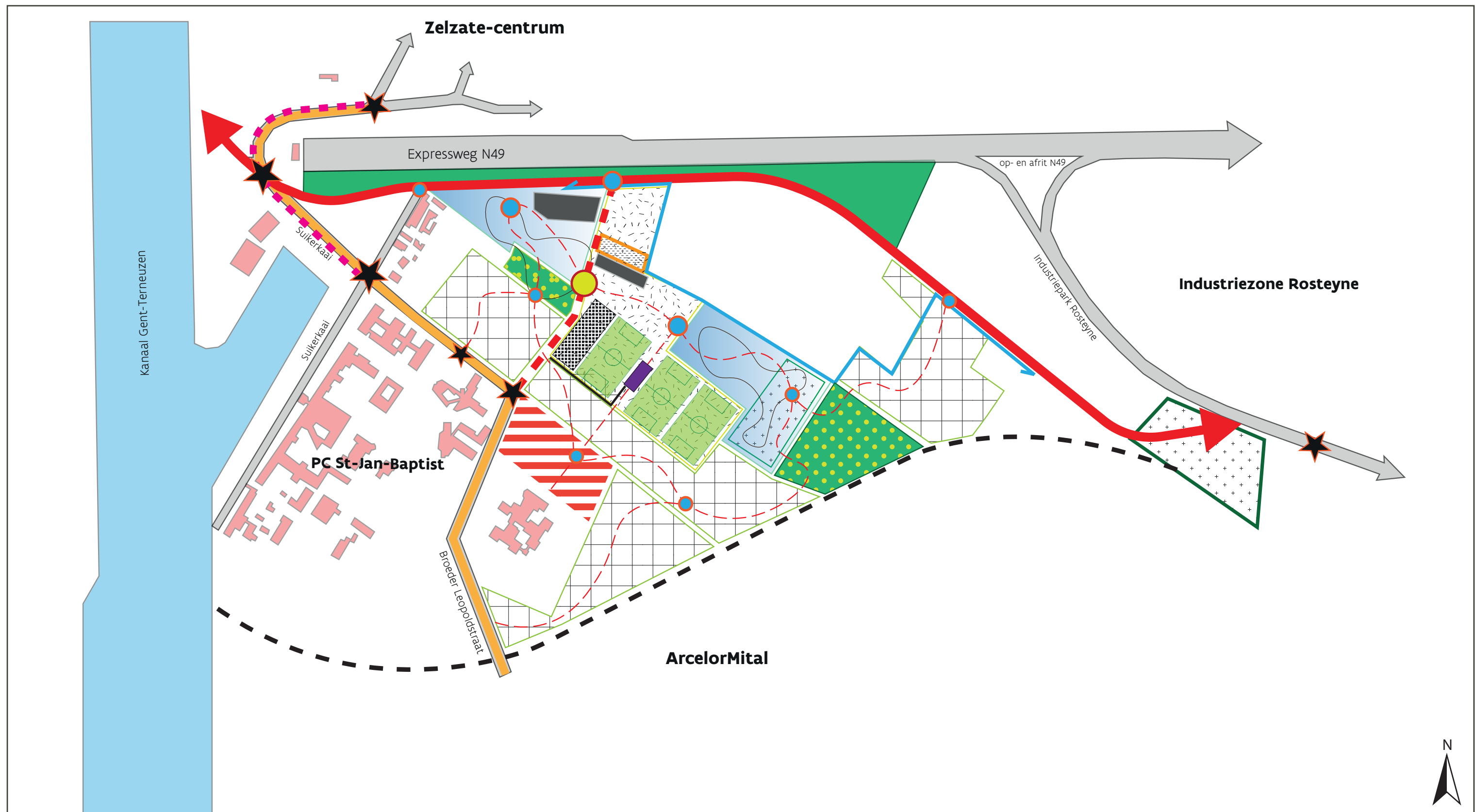
- Te verwerven gronden
- Via gebruiksovereenkomst

- Koppingsgebied Zelzate-Zuid
- Gemeentegrens
- Afbakening Zeehavengebied Gent

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

aangemaakt op : 08/12/2017

Ontwerp landinrichtingsplan
Kaart 9: Grondverwerving



**LANDINRICHTINGSPROJECT
GENTSE KANAALZONE**
Koppelingsgebied Zelzate-Zuid

Ontwerp landinrichtingsplan
Plan 1: Inrichtingsconcept

Legende

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

aangemaakt op : 06/12/2017

