gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

afbakening zeehavengebied Gent - fase 2

Bijlage III: toelichtingsnota

tekst

Vlaamse overheid

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 1
Inleiding 4
1 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan 5
1.1 Doelstelling van het voorgenomen plan 5
1.2 Reikwijdte en detailleringsgraad van het voorgenomen plan 6
2 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en relatie met de ruimtelijke planningsprocessen 7
2.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 7
2.1.1 De bindende bepalingen 7
2.1.2 Het richtinggevend gedeelte 7
2.2 Het planningsproces voor de afbakening van het zeehavengebied Gent 9
2.2.1 Concept streefbeeld (1996) 9
2.2.2 Voorstel van strategisch plan 'Wel-varende kanaalzone' (2002) 10
2.2.3 Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (2005) 11
2.2.4 Bijstelling van het strategisch plan (2007) 11
2.2.5 Visienota voor resterende koppelingsgebieden (2009) 12
2.3 Het planningsproces voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur 13
Het afbakeningsproces in de regio 's Veldgebied Brugge - Meetjesland en Waasland 13
2.4 Het planningsproces voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent 14
2.5 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen 14
2.5.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen 14
2.5.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Evergem 14
2.5.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent 15
2.5.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zelzate 15
3 Gebiedsspecifieke verantwoording van de deelgebieden in het ruimtelijk uitvoeringsplan 16
3.1 Koppelingsgebied Klein-Rusland-west 17
3.1.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Klein-Rusland-west' 17
3.1.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Klein-Rusland-west' 17
3.1.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Klein-Rusland-west' 19
3.1.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Klein-Rusland-west' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 19
3.2 Koppelingsgebied Zelzate-zuid 20
3.2.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Zelzate-zuid' 20
3.2.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Zelzate-zuid' 21
3.2.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Zelzate-zuid' 22
3.2.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Zelzate-zuid' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 23
3.3 Koppelingsgebied Oostakker-noord 23
3.3.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Oostakker-noord' 23

3.3.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Oostakker-noord' 24
3.3.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Oostakker-noord' 25
3.3.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Oostakker-noord' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 27
3.4 Koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid 28
3.4.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Langerbrugsestraat-zuid' 28
3.4.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Langerbrugsestraat-zuid' 28
3.4.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Langerbrugsestraat-zuid' 29
3.4.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 29
3.5 Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost 30
3.5.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Kerkbrugge-oost' 30
3.5.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Kerkbrugge-oost' 31
3.5.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Kerkbrugge-oost' 32
3.5.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 33
3.6 Koppelingsgebied Doornzele-zuid 34
3.6.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Doornzele-zuid' 34
3.6.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Doornzele-zuid' 34
3.6.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Doornzele-zuid' 35
3.6.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Doornzele-zuid' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 37
3.7 Koppelingsgebied Rieme-noord 38
3.7.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Rieme-noord' 38
3.7.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Rieme-noord' 39
3.7.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Rieme-noord' 40
3.7.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Rieme-noord' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 41
3.8 Lourdeshoek – Meulestede 42
3.8.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Lourdeshoek - Meulestede' 42
3.8.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Lourdeshoek - Meulestede' 42
3.8.3 Het deelgebied 'Lourdeshoek - Meulestede' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 43
3.9 Koppelingsgebied Desteldonk-noord 44
3.9.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Desteldonk-noord' 44
3.9.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Desteldonk-noord' 44
3.9.3 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Desteldonk-noord' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 44
3.10 Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid 45
3.10.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Sint-Kruis-Winkel-zuid' 45
3.10.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Sint-Kruis-Winkel-zuid' 45
3.10.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Sint-Kruis-Winkel-zuid' 47
3.10.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid' in het ruimtelijk uitvoeringsplan 47
4 Bestaande feitelijke en juridische toestand 48
4.1 Bestaande feitelijke toestand 48

4.2 Bestaande juridische toestand 48
5 Sectorale wetgeving 50
5.1 Passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden 50
5.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage 50
5.3 Veiligheidsrapportage 52
5.4 Watertoets 53
5.5 Zorgplicht (onroerend erfgoed) 53
5.6 archeologie 53
5.7 Ruimtebalans 54
5.8 Register van bestemmingswijzigingen die in aanmerkingen komen voor planbatenheffing, planschadevergoeding, kapitaal- en gebruikersschadecompensatie 53
6 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften en op te heffen voorschriften 56
6.1 Koppelingsgebied Klein-Rusland-West 56
6.2 Koppelingsgebied Zelzate-zuid 61
6.3 Koppelingsgebied Oosterakker Noord 71
6.4 Koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid 78
6.5 Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost 85
6.6 Koppelingsgebied Doornzele-zuid 92
6.7 Koppelingsgebied Rieme-noord 102
6.8 Lourdeshoek – Meulestede 107
6.9 Koppelingsgebied Desteldonk-noord 115
6.10 Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid 116
7 Naar realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan 120
7.1 Opmerking van belang bij latere vergunningverlening 120
7.2 Onteigeningsplan 120
7.3 Landinrichting 121
7.3.1 Overzicht van projecten waarvoor er een concrete vraag is om landinrichting als ondersteunend instrument in te zetten. 122
7.3.2 Inrichtingsprojecten landinrichting 123
7.3.3 Lopende, geprogrammeerde of gewenste projecten op vlak van inrichting en beheer 124
7.3.4 Motivatie maatregelen in niet landelijke gewestplanbestemmingen in alle nog op te maken inrichtingsplannen landinrichting 127
7.3.5 Toetsing van de gewenste projecten aan kwaliteitscriteria en de beleidsdoelstellingen van de Vlaamse Regering 128

Inleiding

In 2005 werd het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' definitief vastgesteld. Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' is een aanvulling op het sinds 2005 van kracht zijnde afbakeningsrup.

Het bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup. Daarnaast voert het een aantal wijzigingen door aan het sinds 2005 van kracht zijnde afbakeningsrup. Het betreffen beperkte wijzigingen aan buffergebieden of overgangsgebieden ter ondersteuning van de leefbaarheid van de woonkernen nabij het zeehavengebied of van het stedelijke gebied grenzend aan het zeehavengebied.

Inhoud van een uitvoeringsplan volgens het decreet

Voorliggend document is een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat (Art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening):

- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichtingen en/of het beheer, en, desgevallend de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval, een zo limitatief mogelijke opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- in voorkomend geval, een overzicht van de conclusies van (a) het planmilieueffectenrapport, (b) de passende beoordeling, (c) het ruimtelijk veiligheidsrapport, (d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een gebruikerschadecompensatie vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Het grafisch plan (Bijlage I) en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (Bijlage II) hebben verordenende kracht. De teksten en grafische plannen van de toelichtingsnota (Bijlage III) hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De registers met betrekking tot planschade, planbaten, kapitaal- of gebruikersschadecompensatie hebben slechts een informatief karakter (Bijlage IV).

1 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

1.1 Doelstelling van het voorgenomen plan

Het van kracht zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', definitief vastgesteld op 15/07/2005, is inhoudelijk gebaseerd op het voorstel van strategisch plan voor de Gentse kanaalzone uit 2002. Ondertussen werd het strategisch plan Gentse Kanaalzone bijgesteld. De voornaamste principes en concepten van de bijstelling zijn niet in strijd met het van kracht zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west'. Bijgevolg zal de bijstelling van het strategisch plan geen aanleiding geven tot een globale herziening van het van kracht zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Wel neemt het uitvoeringsprogramma van het bijgestelde strategische plan een aantal acties op inzake ruimtelijke planning. Voor elementen uit het streefbeeld die nog niet vertaald zijn in het gewestplan of het afbakeningsRUP dient een aanvullend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt.

Het strategisch plan maakt de duidelijke keuze om zes woondorpen en een woonwijk als woonkernen te behouden en leefbaar te maken. Om een voldoende milieukwaliteit in deze woonkernen te garanderen, zijn in het strategisch plan koppelingsgebieden rondom deze woonkernen aangeduid. De koppelingsgebieden bufferen de haven en milderen de negatieve effecten van de haven voor de te behouden woonkernen. Het zijn bufferruimten tussen de bedrijvenzones en de woonkernen die met beide naastgelegen functies een band hebben en er betekenis voor hebben. Ze maken de overgang tussen de woonkernen en de economische zones. De hoofdfunctie van de koppelingsgebieden is buffering.

Verder stelt het strategisch plan dat bij de inrichting van de koppelingsgebieden voldoende aandacht zal gaan naar een milieuhygiënische inrichting ervan met bermen, schermen, filterende bospartijen, enz. ten behoeve van een verhoging van de leefbaarheid in de woonkernen en met het oog op een reductie van de hinder. In geen enkel koppelingsgebied worden nieuwe functies of activiteiten ingebracht die hinderend zijn voor de naastgelegen woonkern of die de bufferende functie ervan ondermijnen. In sommige koppelingsgebieden wordt de inrichting aangegrepen om de bestaande natuurlijke structuur (van b.v. de valleien van Avrijevaart, Kale, Molenvaardeken en Moervaart en van de bossen op de stuifzandrug van Rostijne) te versterken.

Tot slot is in het strategisch plan beslist om de wenselijke ordening van de koppelingsgebieden na het nodige onderzoek in ruimtelijke uitvoeringsplannen met meer concrete bestemmingscategorieën vast te leggen. Dit is reeds voor de meeste koppelingsgebieden gebeurd in het afbakeningsRUP. Met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' volgt de gedetailleerde ruimtelijke uitwerking van de tweede reeks koppelingsgebieden.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' zal de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsRUP bestemmen. Daarnaast zullen een aantal wijzigingen aan het van kracht zijnde RUP worden doorgevoerd. Het betreffen beperkte wijzigingen aan buffergebieden of overgangsgebieden ter ondersteuning van de leefbaarheid van de woonkernen nabij het zeehavengebied of van het stedelijke gebied grenzend aan het zeehavengebied.

De **doelstelling** van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' is het garanderen van de leefbaarheid van de omliggende woonkernen en het naastliggende stedelijke gebied. De geplande herbestemmingen dienen om de milieueffecten van de activiteiten in het zeehavengebied te kunnen milderen. Het garanderen van de leefbaarheid van de omliggende woonkernen en het naastliggende stedelijke gebied is belangrijk voor de geloofwaardigheid van en het draagvlak voor het strategisch plan voor de Gentse kanaalzone bij de lokale bevolking.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' zal bestemmingswijzigingen van gebieden omvatten die aan deze doelstelling voldoen.

Op een aantal plaatsen zal de initiële afbakening van het zeehavengebied Gent worden aangepast zodat voldaan is aan de initiële principes voor het bepalen van de afbakeningslijn (zie toelichtingsnota van het

gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', pp. 19 en verder). De meeste aanpassingen van de grenslijn gebeuren om de gebieden met een bufferende functie in hun totaliteit in het zeehavengebied op te nemen. Zones die niet voor het functioneren van het zeehavengebied noodzakelijk zijn, worden buiten de afbakeningslijn gelegd (b.v. lokale bedrijven, zuiver recreatiegebied).

1.2 Reikwijdte en detailleringsgraad van het voorgenomen plan

Niet enkel is het van belang de doelstelling van het voorgenomen plan te formuleren, maar ook de reikwijdte en detailleringsgraad van het plan. De doelstelling van het plan werd gedurende het planningsproces verfijnd, geherformuleerd en herwerkt tot een voorontwerp van RUP. Het abstractieniveau van deze doelstelling bepaalt de bewegingsruimte die nog rest voor het planningsproces en de besluitvorming over het plan.

De reikwijdte en detailleringsgraad van het voorgenomen plan zijn echter meer onderhevig aan verfijning en aanpassing, dit aan de hand van verkregen inzichten en beoordeling van de programma-onderdelen in het lopende planningsproces. Dit is eigen aan het evolutieve en iteratieve karakter van het planningsproces.

De **reikwijdte** van het voorgenomen plan betreft maatregelen in de ruimtelijke ordening, in casu het wijzigen van de bestemming van gebieden die bijdragen tot de doelstelling. Het is mogelijk dat voor de samenhang en de rechtszekerheid of door het werken op een kadasterplan als achtergrond bepaalde aangrenzende gebieden/percelen worden meegenomen in het plan.

De **detailleringsgraad** van het voorgenomen gewestelijk RUP zal zoveel mogelijk de percelen vatten in één bestemming, en grote gehelen aanduiden. Voor de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften zullen, waar mogelijk, de typevoorschriften (zie website: http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?fid=114) als basis dienen. Ze zullen worden aangevuld met gebiedsspecifieke bepalingen. Het opstellen van gedetailleerde bouwvoorschriften zoals bouwwijze, voortuinstroken, keuze van beplanting, e.d. maakt geen deel uit van dit RUP, tenzij er goede redenen zijn vanuit het actorenoverleg of het ruimtelijk ontwerp om dit wel te doen.

In voorliggende toelichtingsnota is per deelgebied een mogelijk beeld voor de inrichting van het gebied geschetst, nl. een visie, ontwikkelingsperspectieven en een gewenste ruimtelijke structuur. De hoofdlijnen van dit beeld zijn vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. In de voorschriften is voldoende flexibiliteit voorzien opdat andere mogelijke inrichtingen die aan de hoofdlijnen beantwoorden ook vergunbaar zijn.

Specifieke inrichtingsvoorschriften (b.v. voorschriften betreffende ontsluiting of landschappelijke inpassing) kunnen het resultaat zijn van het planningsproces, in het bijzonder van het actorenoverleg, de milieubeoordeling en het ruimtelijk ontwerp. Enerzijds kunnen deze vertaald worden in het plan of de voorschriften. Anderzijds kunnen deze niet behoren tot het voorgenomen detailniveau. Deze specifieke inrichtingsmaatregelen die niet kunnen doorwerken in het ruimtelijk uitvoeringsplan, worden dan beschouwd als aanbevelingen of aandachtspunten naar het vervolgtraject tot realisatie van het plan (bv. inrichting, vergunningsfase) en het opvolgen van milderende maatregelen en mogelijke effecten op de omgeving.

In de rand wordt opgemerkt dat de detailleringsgraad van het voorgenomen gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' vergelijkbaar zal zijn met de detailleringsgraad van het initiële afbakeningsRUP ('Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west').

2 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en relatie met de ruimtelijke planningsprocessen

2.1 Relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

2.1.1 De bindende bepalingen

Zeehaven Gent

De zeehaven van Gent is in het bindend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als poort. Dit beklemtoont de strategische plaats die de zeehaven van Gent inneemt in de economische structuur van Vlaanderen. Het is de taak van het Vlaams gewest om in samenspraak met de betrokken besturen de terreinen als zeehavengebied in gewestplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen af te bakenen.[1]

Andere relevante elementen uit het bindend gedeelte

Het stedelijk gebied van Gent wordt geselecteerd als grootstedelijk gebied. Alle stedelijke gebieden zijn economische knooppunten. De grootstedelijke gebieden worden door het Vlaams Gewest in samenspraak met de betrokken bestuursniveau's in de gewestplannen of in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend.[2]

Het is ook de taak van het Vlaams gewest om terreinen van nieuw aan te leggen wegvakken voor hoofd- en primaire wegen, van nieuw aan te leggen spoorwegvakken voor hoofdspoorwegen en van nieuw aan te leggen of verbeteren hoofdwaterwegen te reserveren in gewestplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Een aantal wegen, spoorlijnen, waterwegen in (de omgeving van) de zeehaven zijn geselecteerd (voor een volledig overzicht: zie RSV, gecoördineerde versie, april 2004 en de tweede herziening van het RSV, besluit Vlaamse regering d.d. 17/12/2010 en decreet 25/02/2011).

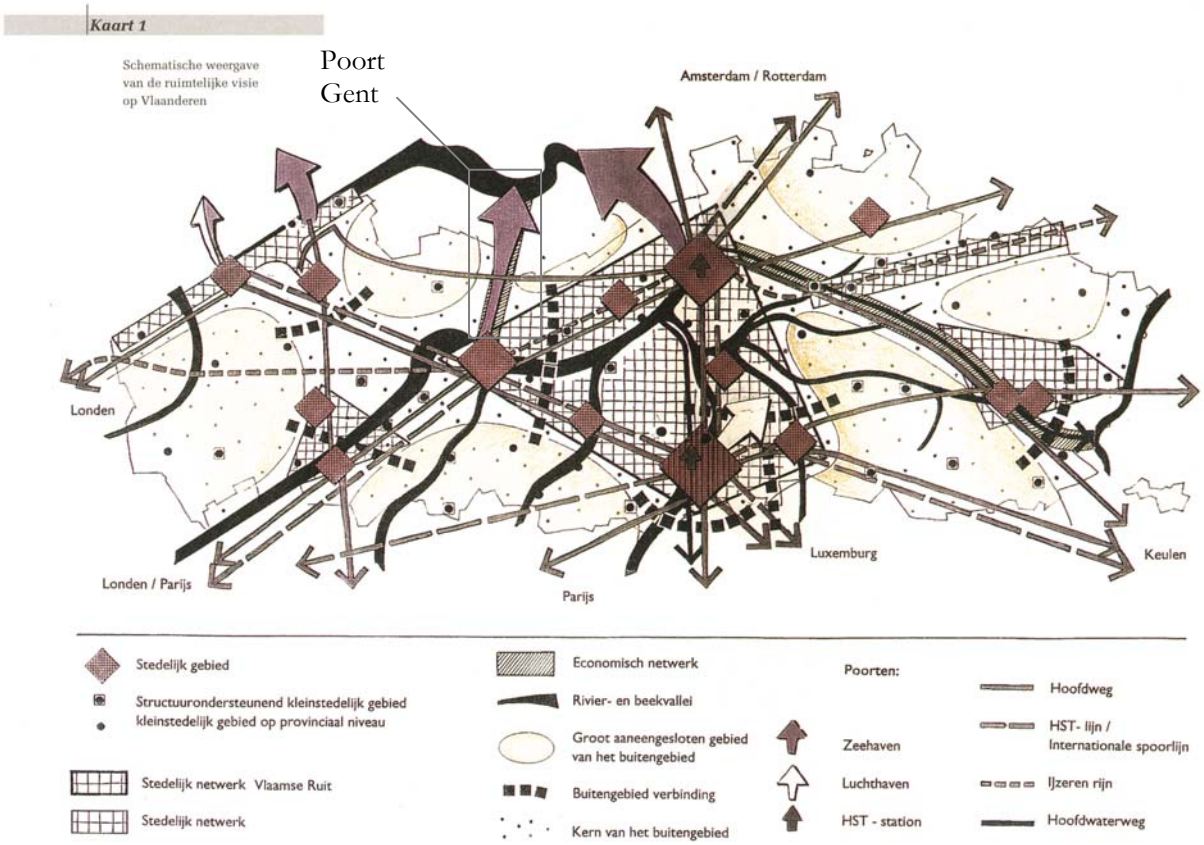
2.1.2 Het richtinggevend gedeelte

Zeehaven Gent

De haven van Gent is geselecteerd als zeehaven/poort. De strategische positie van de haven in de economische structuur van Vlaanderen komt tot uiting in het ruimtelijk principe "poorten als motor van ontwikkeling". Omwille van haar bestaande of potentiële positie in het internationale communicatienetwerk (water, weg, spoor, telecommunicatie) vormt zij een element van de economische structuur op internationaal niveau en kan ze hoogwaardige internationale investeringen aantrekken.

[1] Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie, april 2004, p. 586-587.

[2] Ibid. p. 581.



Figuur 1: gewenste ruimtelijke structuur voor Vlaanderen

In de Vlaamse zeehavens komen industriële, distributie, opslag- en overslag en logistieke activiteiten ruimtelijk en functioneel sterk verweven met elkaar voor. Gelet op de bestaande tendensen tot een verdere integratie en verweving van de vernoemde types van activiteiten wordt een ruimtelijke differentiëring per typeactiviteit in de zeehavens niet wenselijk geacht.

Essentieel voor een ruimtelijke differentiëring van havenactiviteiten is het havengebonden karakter van de industriële-, distributie-, opslag- en overslag- en logistieke activiteiten. De haveninvesteringen worden dan ook gekoppeld aan de zeehavenactiviteiten. Om het havengebied exclusief voor deze zeehavenactiviteiten te bestemmen is een afbakening als dusdanig noodzakelijk. Het begrip 'zeehavengebied' heeft aldus ook een ruimtelijke betekenis en wordt ruimtelijk afgebakend.

Om de ontwikkelingsmogelijkheden van de zeehavens te garanderen, de zeehaven als motor voor de ontwikkeling in te zetten, de nodige differentiatie en complementariteit tussen de zeehavens te garanderen en de nodige strategische reserves aan zeehaventerreinen te houden, wordt op Vlaams niveau voor iedere zeehaven en haar omgeving een ruimtelijke visie ontwikkeld op basis waarvan een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgemaakt samen met de betrokken overheidssectoren. Uitdrukkelijk moet daarbij aandacht besteed worden aan de toegankelijkheid zowel langs de waterzijde als langs de landzijde en moet de bereikbaarheid van de zeehavens benaderd worden vanuit de context van een globaal mobiliteitsbeleid voor gans Vlaanderen en voor alle vervoersmodi.

In het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het zeehavengebied en de omgeving wordt de afbakening, de ruimtelijke inrichting en de reservering van gebieden vastgelegd.

De bestemmingen aangegeven op de vigerende gewestplannen worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan voor de zeehavens zodanig gedifferentieerd dat :

- de milieuhygiënische impact naar de nabij gelegen bebouwing door een interne zonering geminimaliseerd wordt;
- bufferzones worden aangeduid waarin mogelijkheden worden aangegeven en gerealiseerd;

- de ontsluitingsinfrastructuur - noodzakelijk voor het economisch functioneren - wordt aangegeven;
- de structurele natuurelementen (o.a. Ramsargebieden, Schelde-oevers) maximaal gevrijwaard blijven;
- de ecologische infrastructuur blijft functioneren.

De oppervlakte van de ecologische infrastructuur die niet voor zeehavenactiviteiten van nut is, bedraagt maximaal 5 % van de oppervlakte van het zeehavengebied. Door de 5%-doelstelling echter niet per zeehavengebied voorop te stellen maar voor alle zeehavengebieden samen, moet het beleid beter in staat zijn om tegemoet te komen aan de specifieke karakteristieken van elk zeehavengebied. De lokalisatie van de ecologische infrastructuur moet zo gebeuren dat de havenactiviteiten niet worden gehinderd.[3]

Andere relevante elementen uit het richtinggevend deel

Volgens het richtinggevend deel van het RSV horen delen van de gemeenten Evergem, De Pinte, Destelbergen, Gent, Melle en Merelbeke bij het grootstedelijk gebied Gent.

Het ruimtelijk principe 'Verbindingen tussen de poorten en rechtstreekse verbindingen met het achterland' stelt dat de poorten eerste-lijnsknooppunten zijn, welke mondiale stromen van goederen en personen bedienen en de relatie leggen tussen de poorten en het achterland. De poorten worden ontsloten voor alle vervoersmodi naar elk van hun achterland. Tussen de Vlaamse zeehavens wordt een wegverbinding voorzien en worden in het bijzonder de spoor- en waterverbindingen verbeterd. Via Schelde en Leie wordt een rechtstreekse verbinding op het structureel verbeterde Noord-Franse waterwegennet uitgebouwd. Naast een verbetering van de onderlinge verbindingen en van de achterlandverbindingen wordt tevens de poortfunctie (= multimodale distributiefunctie) versterkt door inplanting van internationaal georiënteerde multimodale logistieke parken in de zeehavengebieden.[4]

Daarnaast is ook het principe 'Verbindingen tussen de groot- en regionaalstedelijke gebieden in een samenhangend netwerk met grootstedelijke gebieden buiten Vlaanderen' relevant, omwille van de positie van de zeehaven Gent ten opzichte van het grootstedelijk gebied. Vanuit deze principes worden heel wat lijninfrastructuren geselecteerd (voor een volledig overzicht: zie RSV, gecoördineerde versie, april 2004 en de tweede herziening van het RSV, besluit Vlaamse regering d.d. 17/12/2010 en decreet 25/02/2011).

2.2 Het planningsproces voor de afbakening van het zeehavengebied Gent

Het strategisch planningsproces voor de zeehaven van Gent loopt reeds geruime tijd en heeft op verschillende momenten geresulteerd in een uitvoerend planinitiatief.

2.2.1 Concept streefbeeld (1996)

Toen duidelijk werd dat op het vlak van ruimtelijke ordening, milieu, leefbaarheid en mobiliteit in de Gentse kanaalzone een diversiteit aan vraagstukken bestond, heeft de provincie Oost-Vlaanderen in 1993 samen met de gemeenten Evergem, Zelzate en Gent het initiatief genomen deze gezamenlijk aan te pakken door het ROM-Project Gentse Kanaalzone, of kortweg Project Gentse Kanaalzone, op te zetten.
De projectorganisatie voor het Project Gentse Kanaalzone bestond uit een gemengde stuurgroep van betrokken overheden en belangengroeperingen die de besluiten nam en uit ondersteunende sectorale werkgroepen die de onderzoeken uitdiepten. Alle partners binnen de stuurgroep Netwerk Gentse Kanaalzone hebben in 1996 het concept streefbeeld voor de Gentse kanaalzone vastgesteld. Dit concept streefbeeld bevatte een ontwerp van geïntegreerde visie op de ontwikkeling van de Gentse kanaalzone, een

[3] Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie, april 2004,. p. 459 e.v.

[4] Ibid. p. 474.

set van bijhorende uitvoeringsprojecten en verder onderzoek. De kernbeslissingen legden de meest essentiële hoofdlijnen van het concept streefbeeld vast.

2.2.2 Voorstel van strategisch plan 'Wel-varende kanaalzone' (2002)

Op basis van verder onderzoek en verdere visievorming leidde het concept streefbeeld tot een *voorstel van strategisch plan voor de Gentse kanaalzone* in juni 2002. Naast een streefbeeld met economische, ruimtelijke en milieuopties voor de lange termijnontwikkeling van de kanaalzone hoort er ook een uitvoeringsprogramma met acties en maatregelen op korte en lange termijn en bijbehorende organisatiestructuur en werkinstrumenten voor uitvoering bij.
Het centrale uitgangspunt is het realiseren van duurzame ontwikkeling binnen en tussen de verschillende beleidsterreinen zoals economie, ruimtelijke ordening, mobiliteit en milieu. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de Gentse kanaalzone wordt geconcretiseerd in de volgende visie:

- kwaliteitsverhoging: bedrijvigheid, havenfunctie en stedelijke functie vormen drie gelijkwaardige functies in en rond de haven die elk op de hun toegewezen plaatsen volwaardig kunnen functioneren.
- concentratiegebied voor zeehaven- en watergebonden industriële bedrijvigheid: fasering, differentiatie en verdichting van economische activiteiten worden doorgevoerd door een verscherpt grondbeleid.
- Intensief ruimtegebruik
- Het landschap wordt met een raamwerk in twee lagen (maritiem-industrieel en natuur- en cultuurhistorisch) door een gezamenlijke inspanning van alle initiatiefnemers versterkt.
- mobiliteit: er wordt naar gestreefd om alle vermijdbare verplaatsingen te weren en om een meer doorgedreven multimodaliteit te bereiken.
- wervend imago.

Deze visie is ruimtelijk vertaald in acht krachtlijnen:

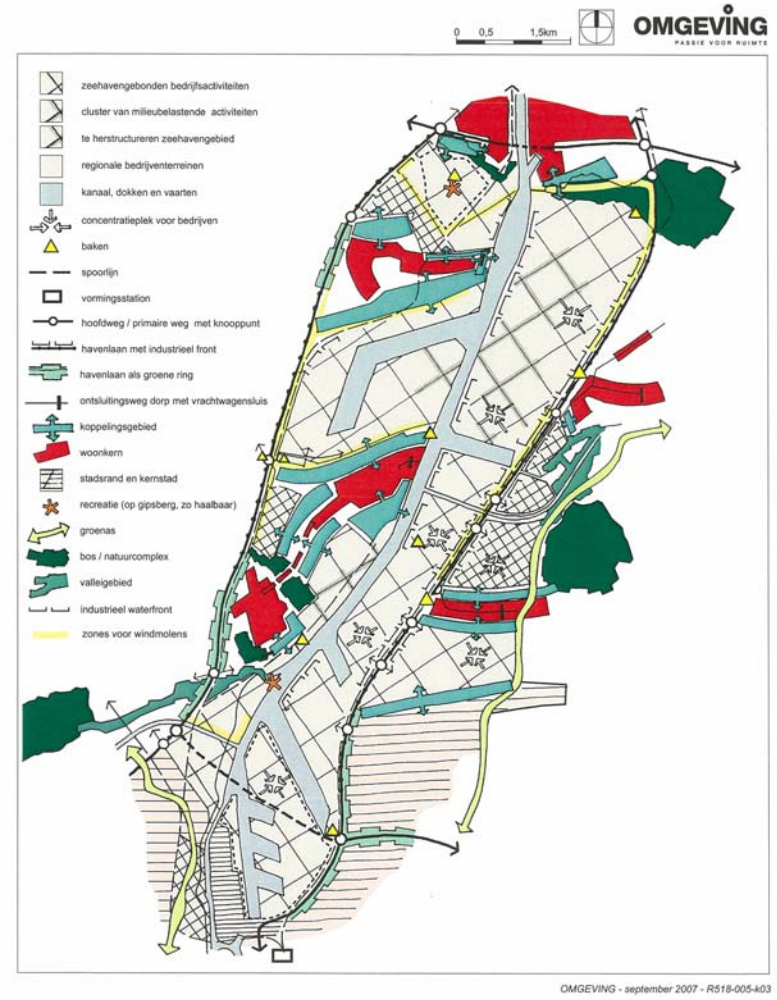
1. Ontwikkeling van een multifunctionele compacte haven met kanaal en dokken en de R4-oost als dragers.
2. Clustering van milieubelastende activiteiten in het noordelijke kanaaldeel.
3. Versterking van lineaire kanaaldorpen met de hoofdstraat als drager en met een voelbare band naar de open ruimte.
4. Buffers uitbouwen tot koppelingsgebieden, als overgang van kanaaldorpen en –wijken naar bedrijvenzones en ter versterking van de natuurlijke (bos)structuur aan Kale, Molenvaardeken, Avrijevaart en stuifzandrug.
5. Opwaarderen van de twee armen van de R4 als ontsluiting van de haven en met zichtlocaties en bakens als verzorgd contactvlak tussen haven en omgeving.
6. Kanaaldorpen en bedrijventerreinen uitbouwen als knopen in het lijnennet van het gemeenschappelijk en zacht vervoer.
7. Gent zeehaven rechtstreeks en multimodaal verbinden met andere havens en haar hinterland.
8. Dampoort-Muide-Meulestede opwaarderen tot kwalitatief woonwerkgebied, als scharnier tussen de haven en de stad.

Voor voorliggend RUP is vooral de vierde krachtlijn van belang:

"De buffers tussen bedrijvenzones en woonkernen groeien uit tot koppelingsgebieden, die een band hebben met beide naastgelegen functies én met het functioneren van het zeehavengebied Gent. Door een actieve uitbouw van ruimtelijk logisch op elkaar aansluitende functies worden het gebieden met een eigen en waardevolle bijdrage aan het functioneren van de Gentse kanaalzone. Een actieve landschapsopbouw vindt er plaats. De overheid realiseert het nieuwe landschap ten laatste gelijktijdig met de ontwikkeling van de naastgelegen bedrijventerreinen en infrastructuren.

Omwille van hun bufferende rol voor de zeehaven worden ze in de afbakening van het zeehavengebied Gent opgenomen."

De krachtlijnen leiden samen tot de gewenste ruimtelijke structuur:



Figuur 2: gewenste ruimtelijke structuur Gentse Kanaalzone

2.2.3 Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (2005)

Het voorstel van strategisch plan vormde het kader voor de begrenzing, de fasering en de inrichting van projecten in de Gentse kanaalzone. Het vormde mede de inhoudelijke basis van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', definitief vastgesteld op 15/07/2005.
Dit RUP legde de bestemmingswijzigingen vast om de visie uit het strategisch plan uit te voeren, voor zover deze nog niet waren uitgevoerd. Het RUP bevat de afbakeningslijn van het zeehavengebied, en herbestemmingen in 10 deelgebieden en voor de herinrichting van de R4 Oost en R4 West.
In het afbakeningsRUP werden niet alle koppelingsgebieden gedetailleerd uitgewerkt. In haar advies aan de Vlaamse Regering over de behandeling van de bezwaren en adviezen uit het openbaar onderzoek stelde de Vlaamse Commissie voor Ruimtelijke Ordening dat snel voortgang dient gemaakt te worden met de gedetailleerde uitwerking van de tweede (en laatste) reeks van koppelingsgebieden. Voorliggend RUP komt tegemoet aan deze vraag.

2.2.4 Bijstelling van het strategisch plan (2007)

Na 2002 zijn verschillende bijkomende onderzoeken uitgevoerd en is de plannings- en beleidscontext voor de Gentse kanaalzone gewijzigd. Daarom is in 2006 de bijstelling van het voorstel van strategisch plan aangevat.
In 2007 werd de tekst bijgesteld tot het ontwerp van strategisch plan '*Welvarende kanaalzone, kwalitatieve groei vóór de nieuwe zeesluis en in stroomversnelling erna*'.

Het voorstel van strategisch plan voor de Gentse kanaalzone uit 2002 werd aangevuld met vier nota's om aan de vereisten van sectorale regelgeving tegemoet te komen. Het betreft de Nota plan-Milieueffectenrapport (Nota plan-MER), de Nota ruimtelijk veiligheidsrapport op strategisch planniveau (Nota RVR), de Nota verduurzamend scenario economische ontwikkeling en de Nota ecologische infrastructuur in de zeehaven (Nota EIS). Deze laatste nota wordt gebaseerd op het onderzoek naar de ecologische infrastructuur in de zeehaven en liet toe de ontwikkeling van de zeehaven in te passen binnen de Europese regelgeving inzake natuurbehoud en natuurontwikkeling.
De belangrijkste wijzigingen in het bijgestelde strategisch plan ten opzichte van het voorstel van strategisch plan uit 2002 zijn:

- de ruime aandacht die wordt gevestigd op de noodzaak om te komen tot een snelle beslissing over de realisatie van een bijkomende zeesluis;
- de meer gedetailleerde uitwerking van de economische positionering van de Gentse zeehaven, nl. als een polyvalente industriële haven;
- de verkleining en verschuiving van het aantal concentratieplekken voor milieubelastende activiteiten cfr. de nota plan-mer;
- het akkoord dat de studie milieuzonering beter op punt dient te worden gesteld;
- de verfijning betreffende de inrichting van de koppelingsgebieden cfr. de inhoud van het planprogramma van de VLM;
- een nieuw hoofdstuk over concepten en opties voor de ecologische infrastructuur;
- een realistischere timing van de acties door ze minder gedetailleerd uit te werken en meer te spreiden in de tijd.

De bijstelling van het strategisch plan Gentse Kanaalzone is niet in strijd met het van kracht zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west'. De bijstelling van het strategisch plan Gentse Kanaalzone zal dan ook geen aanleiding geven tot een herziening van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west'.
De noodzakelijke acties inzake ruimtelijke planning zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma van het bijgestelde strategisch plan, deel hoofdactieprogramma op Vlaams niveau, zijn eerder beperkt. Voor de vernieuwende elementen uit het streefbeeld die nog niet vertaald zijn in het gewestplan of het afbakeningsrup dienen aanvullende gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen te worden opgemaakt.
Enerzijds betreffen het herbestemmingen in functie van de nieuwe concepten en in functie van het opvangen van de natuurdoelstellingen, meer bepaald een rup voor het natuurkerngebied Moervaartvallei. Hiervoor wordt een visie verder uitgewerkt. Deze visie wordt ingebracht in het planningsproces voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur in de buitengebiedregio 'Waasland' en wordt hierin afgewogen.
Anderzijds dienen de koppelingsgebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup te worden verfijnd (o.a. Klein-Rusland-west, Rieme-noord, Doornzele-zuid, Zelzate-zuid, Oostakker-noord). Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan heeft o.a. als doelstelling de bestemming van deze koppelingsgebieden.

2.2.5 Visienota voor resterende koppelingsgebieden (2009)

Het projectbureau Gentse Kanaalzone is in september 2007 gestart met de visievorming voor de koppelingsgebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup: ter voorbereiding van het aanvullende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is binnen de werkgroep 'overleg herbestemmingen Gentse Kanaalzone', met de betrokken partners, o.a. departement RWO, de afdeling Haven- en Waterbeleid, AMT, AWV, locale besturen,… een visie opgemaakt voor de koppelingsgebieden, buffergebieden of overgangsgebieden ter ondersteuning van de leefbaarheid van de nabijgelegen woonkernen of het naastliggende stedelijke gebied. Eveneens werden de modaliteiten voor het aanvullende ruimtelijk uitvoeringsplan afgesproken. Dit resulteerde in 2009 in het eindrapport 'inrichting van zeven koppelingsgebieden en enkele andere te herbestemmen zones in de Gentse kanaalzone'.

2.3 Het planningsproces voor de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur

De Vlaamse Regering besliste op 7 december 2001 de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit te voeren in twee fasen. In een "eerste fase" stelde de Vlaamse Regering op basis van procedure in het decreet Natuurbehoud een afbakeningsplan voor de 86.500 ha grote eenheden natuur en grote eenheden natuur in ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) definitief vast op 18 juli 2003. Parallel werden in deze fase via een reeks gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen ca. 2000 ha bestemmingswijzigingen naar natuurgebied doorgevoerd voor een aantal onderdelen van het VEN.
Op 17 oktober 2003 legde de Vlaamse Regering de werkwijze voor de "tweede fase" van het afbakeningsproces vast. In deze tweede fase werd in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een geïntegreerde en gebiedsgerichte ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos opgesteld. In de periode 2004-2009 werden daarvoor overlegprocessen gevoerd in 13 buitengebiedregio's. Voor de buitengebiedregio Veldgebied Brugge - Meetjesland werd het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart in 2005. Voor de buitengebiedregio Waasland werd het afbakeningsproces voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart in 2007.
Het resultaat van deze overlegprocessen is een ruimtelijke visie die de krachtlijnen vastlegt voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in een bepaald gebied én een uitvoeringsprogramma waarin een fasering en de beleidsmatige prioriteiten voor de opmaak van concrete afbakeningsplannen worden vastgelegd.
Op 3 juni 2005 besliste de Vlaamse Regering over een methodiek voor het herbevestigen van samenhangende agrarische gebieden. Voor deze gebieden kan een formele beleidsbeslissing op het niveau van de Vlaamse Regering genomen worden waarin het planningsproces voor landbouw, natuur en bos afgerond wordt én gesteld wordt dat er geen initiatieven op gewestelijk niveau voor bijkomende natuur- of bosgebieden binnen deze agrarische gebieden genomen worden. Het bestaande gewestplan wordt voor deze gebieden op dit moment beschouwd als een voldoende juridisch-planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur. De bestaande regelgeving binnen deze gebieden blijft ongewijzigd. Nieuwe planningsinitiatieven binnen deze gebieden zullen expliciet getoetst moeten aan hun impact op de agrarische structuur. Het beleid dat de Vlaamse overheid binnen deze gebieden wenst te voeren is nader omschreven in een omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010.

Het afbakeningsproces in de regio 's Veldgebied Brugge - Meetjesland en Waasland

Op 3 maart 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van de visie voor de buitengebiedregio **Waasland** en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 29.000 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Op 3 april 2009 keurde de Vlaamse Regering de gewenste ruimtelijke structuur goed voor de regio Waasland. Hierin worden enkele concepten geformuleerd die relevant zijn voor het zeehavengebied. De Moervaartvallei, die in aanmerking komt voor het opvangen van de natuurdoelstellingen, valt binnen het concept "Depressies en valleien versterken als verwevingsgebieden voor landbouw,natuur, bos, en natuurlijke waterberging". Voor het Kloosterbos en Sidmarbos wordt het concept "Behouden, versterken en verbinden van bosstructuren en stadsrandbossen" geformuleerd.
In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio **Veldgebied Brugge-Meetjesland**. Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 55.800 ha agrarisch gebied goed en op 29 juni 2007 nam ze kennis van de ruimtelijke visie en keurde ze een operationeel uitvoeringsprogramma goed.
In de operationeel uitvoeringsprogramma's is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

2.4 Het planningsproces voor de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent

De Vlaamse regering heeft op 16 december 2005 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent' definitief vastgesteld. Het verandert de bodembestemmingen en de geldende stedenbouwkundige voorschriften in delen van de gemeenten Evergem, De Pinte, Destelbergen, Gent, Melle, Merelbeke, Lochristi en Sint-Martens-Latem.
In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten.
In een intensief proces van visievorming en besluitvorming is een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor het grootstedelijk gebied Gent tot stand gekomen. Deze hypothese van gewenste ruimtelijke structuur vormt de basis van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.
Het afbakeningsrup bevat de grenslijn van het grootstedelijk gebied en de noodzakelijke bestemmingswijzigingen. De grenslijn is een beleidslijn, die aangeeft waar een grootstedelijkgebiedbeleid gevoerd zal worden (waar stedelijke ontwikkelingen gewenst zijn en waar niet). Zij houdt op zich geen bestemmingswijzigingen in. Daarnaast bevat het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de acties, de zgn. deelprojecten, die noodzakelijk zijn om het grootstedelijkgebiedbeleid vorm te geven en het stedelijk gebied ruimtelijk in te vullen. Die acties vereisen wel een bestemmingswijziging.

2.5 Relatie met gemeentelijke en provinciale ruimtelijke structuurplannen

2.5.1 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Op 18 februari 2004 keurde de Vlaamse regering het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen goed. De zeehaven van Gent hoort bij de deelruimte 'Oost-Vlaams Kerngebied', waarvoor het PRS de visie formuleert: groeipool in Oost-Vlaanderen.

Op 25 augustus 2009 keurde de Vlaamse regering een herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen goed. Deze herziening voegde een beleidskader toe voor de bouw van windturbines. Het beleidskader duidt potentiële inplantingslocaties aan voor windturbineparken met een bovenlokale impact. Het volledige zeehavengebied is geselecteerd, met uitzondering van de kanaaldorpen.

2.5.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Evergem

Op 1 februari 2007 keurde de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Evergem goed. Volgende elementen uit dit structuurplan zijn relevant voor voorliggend RUP:

- In de gewenste ruimtelijke structuur en in de gewenste nederzettingsstructuur zijn o.m. de koppelingsgebieden Rieme-noord, Doornzele-zuid, Doornzeelsestraat en Kerkbrugge-oost als dusdanig geselecteerd. Daarbij wordt gevraagd dat er over gewaakt wordt dat de nodige bufferzones klaar zouden zijn op het moment dat een nieuwe industriële ontwikkeling wordt aangevat;
- In de gewenste ruimtelijke structuur en de gewenste ruimtelijk-economische structuur is het lokale bedrijventerrein Rieme-noord als bijkomend te ontwikkelen aangeduid met ontsluiting langsheen het regionale bedrijventerrein;
- In de gewenste open ruimtestructuur is de gehele oostelijke Nieuwe Kalevallei tot tegen de R4 als depressiegebied, drager van de natuurlijke en de recreatieve structuur, geselecteerd. De natte depressiegebieden, met de belangrijkste natuurwaarden uit de gemeente, wil de gemeente dan ook behouden, versterken en eventueel herstellen als groene aders. Tegelijk wordt land- en tuinbouw met traditioneel agrarisch karakter in de depressiegebieden belangrijk geacht voor het in stand houden van de nog gave open ruimte, waarbij deze op lange termijn wel rekening moet houden met landschapsopbouw;

- In de gewenste open ruimtestructuur is de nieuwe Kale over zijn volledige lengte tot aan het kanaal geselecteerd als ecologische infrastructuur met verbindende functie;
- Als specifieke elementen voor het koppelingsgebied Kerkbrugge-oost zijn aangegeven: behoud van bestaande groene volumes, een fietsroute tussen de Gentstraat en Doornzeelsestraat, de tuinwijk Herryville als karaktervolle site, omgeven door twee inbreidingsprojecten,een intermediair gebied met landbouw als grootste gebruiker;
- Als specifieke elementen voor het koppelingsgebied Doornzele-zuid zijn aangegeven: behoud en versterking van de bestaande groene volumes met bosuitbreiding, een fietsroute tussen het dorp en de woninggroep aan Kooistraat, sportinfrastructuur tegen de dorpsrand aan, een intermediair gebied met landbouw als grootste gebruiker;
- Als specifieke elementen voor het koppelingsgebied Rieme-noord zijn aangegeven: groen koppelingsgebied, twee noord-zuid fietsroutes tussen het dorp en het bedrijventerrein.

2.5.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gent

Het ruimtelijk structuurplan Gent, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 9 april 2003, neemt voor de deelruimte haven de ontwikkelingsprincipes en voornoemde gewenste ruimtelijke structuur uit 'Welvarende kanaalzone' (zie hoger) over.

2.5.4 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. Het bevat in de deelruimte Zelzate-west een aantal opties met betrekking tot de omgeving van Klein-Rusland:

- Uitbouw van het gipsstort als (publiek) toegankelijke landschapsheuvel, uitloopzone van Klein-Rusland en onderdeel van een toeristisch-recreatief netwerk doorheen de Gentse haven;
- Groen(buffer)ontwikkeling in de koppelingsgebieden Klein-Rusland-oost en –west, ten dele ook met een groenverbinding die op de (flanken van de) gipsberg doorloopt als buffer tegenover de havenindustrie en met in Klein-Rusland-west ook bosfragmenten.

In de deelruimte Zelzate-oost bevat het een aantal opties met betrekking tot (de omgeving van) de psychiatrische instelling ten zuiden van de E34:

- Groen(buffer)ontwikkeling in het koppelingsgebied Zelzate-zuid als onderdeel van een ruimere groenverbinding, met uitbreiding van de bestaande bossen als buffer tegenover de havenindustrie en als speelbos;
- Binnen de bossen ruimte voor verdere ontwikkeling van het psychiatrisch instituut;
- Ontwikkelingsperspectieven voor de zonevreemde woningen dienen nog bepaald; bestaande bedrijvigheid wordt behouden op de bestaande zones;
- Verbetering van de bestaande wandel- en fietsverbinding vanuit Zelzate-centrum langs het psychiatrisch instituut richting Arcelor-Mittal en benutten van de oude spoorwegbedding als bovenlokale recreatieve fietsroute.

3 Gebiedsspecifieke verantwoording van de deelgebieden in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het voorstel van strategisch plan voor de Gentse kanaalzone uit 2002 vormde mede de inhoudelijke basis van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', definitief vastgesteld op 15 juli 2005. Ondertussen werd het strategisch plan Gentse Kanaalzone bijgesteld. De bijstelling is niet in strijd met het van kracht zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' en zal dan ook geen aanleiding geven tot een (globale) herziening van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Wel zijn in het uitvoeringsprogramma van het bijgestelde strategisch plan, deel hoofdactieprogramma op Vlaams niveau, een aantal noodzakelijke acties inzake ruimtelijke planning opgenomen. Voor de vernieuwende elementen uit het streefbeeld die nog niet vertaald zijn in het gewestplan of het afbakeningsrup dienen aanvullende gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen te worden opgemaakt. Zo dienen de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup te worden verfijnd (o.a. Klein-Rusland-west, Rieme-noord, Doornzele-zuid, Kerkbrugge-oost, Langerbrugsestraat-zuid, Zelzate-zuid, Oostakker-noord). Hiervoor is voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' is gebaseerd op de visie zoals uitgewerkt in opdracht van het projectbureau Gentse Kanaalzone. Het projectbureau Gentse Kanaalzone is in september 2007 gestart met de visievorming voor de koppelingsgebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup: ter voorbereiding van het aanvullende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is binnen de werkgroep 'overleg herbestemmingen Gentse Kanaalzone', met de betrokken partners, o.a. departement RWO, de afdeling Haven- en Waterbeleid, AMT, AWV, locale besturen,… een visie opgemaakt voor de koppelingsgebieden, buffergebieden of overgangsgebieden ter ondersteuning van de leefbaarheid van de nabijgelegen woonkernen of het naastliggende stedelijke gebied. Eveneens werden de modaliteiten voor het aanvullende ruimtelijk uitvoeringsplan afgesproken. Dit resulteerde in 2009 in het **eindrapport 'inrichting van zeven koppelingsgebieden en enkele andere te herbestemmen zones in de Gentse kanaalzone'**.

Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup. Daarnaast bevat het een aantal wijzigingen aan het van kracht zijnde rup. Het betreffen beperkte wijzigingen aan buffergebieden of overgangsgebieden ter ondersteuning van de leefbaarheid van de woonkernen nabij het zeehavengebied of van het stedelijke gebied grenzend aan het zeehavengebied.
De doelstelling van voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' is immers het garanderen van de leefbaarheid van de omliggende woonkernen en het naastliggende stedelijke gebied. De herbestemmingen dienen om de milieueffecten van de activiteiten in het zeehavengebied te kunnen milderen. Het garanderen van de leefbaarheid van de omliggende woonkernen en het naastliggende stedelijke gebied is belangrijk voor de geloofwaardigheid van en het draagvlak voor het strategisch plan voor de Gentse kanaalzone bij de lokale bevolking.
Op een aantal plaatsen wordt de initiële afbakening van het zeehavengebied Gent aangepast zodat voldaan is aan de initiële principes voor het bepalen van de afbakeningslijn (zie toelichtingsnota van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', pp. 19 en verder). De meeste aanpassingen van de grenslijn gebeuren om de gebieden met een bufferende functie in hun totaliteit in het zeehavengebied op te nemen. Zones die niet voor het functioneren van het zeehavengebied noodzakelijk zijn, worden buiten de afbakeningslijn gelegd (b.v. locale bedrijven, recreatiegebied).

In wat volgt wordt per deelgebied achtereenvolgens toegelicht:
- de bestaande ruimtelijke structuur van het deelgebied;
- de visie en ontwikkelingsperspectieven voor het deelgebied;
- de gewenste ruimtelijke structuur voor het deelgebied;
- de wijze waarop de visie voor het deelgebied in het ruimtelijk uitvoeringsplan is vertaald. De hoofdlijnen van de visie over een mogelijke inrichting van het deelgebied zijn vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. In de voorschriften is voldoende flexibiliteit voorzien opdat andere mogelijke inrichtingen die aan de hoofdlijnen beantwoorden ook vergunbaar zijn.

De tekst herneemt delen uit het eindrapport 'inrichting van zeven koppelingsgebieden en enkele andere te herbestemmen zones in de Gentse kanaalzone'.

3.1 Koppelingsgebied Klein-Rusland-west

3.1.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Klein-Rusland-west'

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

- een gebied, ingesloten tussen de infrastructuur van de E34 (begeleid door een groenmassa met deels hoogstammige bomen en – tot voor kort – door de pijpleiding voor baggerspecie) en de helling van de gipsberg;
- een gebied qua reliëf nagenoeg horizontaal, op niveau van de woonwijk en van de E34 aan het knooppunt met R4-west, met op de noordelijke rand van het gebied de helling van de E34 naar de tunnel van Zelzate toe, van waaruit zich nagenoeg permanent verkeersgeluid over het gehele gebied (en over de rand van de naastgelegen woonwijk) verspreidt;
- een gebied met een veelheid aan (kleinschalige) gebruiksvormen in een weinig geordend of aantrekkelijk geheel, zonder enige bebouwing, een soort 'niemandsland' : de volledige zuidrand en het gehele westelijke deel (samen nagenoeg tweederde van het gebied) zijn ontoegankelijke waterrijke gebieden met overwegend lage en middelhoge struweelachtige begroeiing, waarin ook een weiland van een actief landbouwbedrijf en waaromheen een pijpleiding en peilputten voor controle van (de sanering van) de gipsberg zijn gelegen; centraal aan de noordrand bevindt zich een gasontspanpost in een gesloten muur van coniferen en ten westen en oosten omringd door kleine afgesloten bosjes waarin zich ook recreatieve toestellen bevinden; het oostelijk deel naar de woonwijk toe is meer open met een maïsakker, die zich volgens bevoorrechte getuigen op een voormalig stort bevindt;
- een onverharde weg (Vrijwilligerslaan) loopt doormidden het gebied en ontsluit zowel de randzone van de gispberg als de gasontspaninstallatie; langs de gehele rand van de E34-helling bevindt zich een smalle verharde weg die dood loopt op het nieuwe klaverblad;
- ook op de rand van de woonwijk is een onverharde veldweg (waarlangs een aantal garageboxen) aanwezig, van waarop op vier plaatsen (twee aan elk einde) doorsteken en toegangen naar de wijk aantakken;
- de gipsberg, ten zuiden van het koppelingsgebied, die het gehele gebied door zijn afmetingen domineert. Het noordelijk deel van het gipsstort, aan de kant van de woonbuurt Klein Rusland is op zijn hoogste niveau.

Het gebied ten westen van het buffergebied tot aan de huidige baggerspecieberging (ontginningsgebied, ca. 5,7 ha) is sterk vergelijkbaar met het westelijk deel van het koppelingsgebied (onbebouwd waterrijk struweelgebied, met enkele graslanden en – vooral in het westen – enkele bosjes). Dit is grotendeels eigendom van het Vlaams gewest (W&Z), met het oog op uitbreiding van de baggerspecieberging.

Globaal genomen heeft het gebied thans meer knelpunten dan kwaliteiten, maar daarentegen wel een aantal potenties.

3.1.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Klein-Rusland-west'

Het koppelingsgebied Klein-Rusland-west ontwikkelt samen met delen van zijn omgeving tot **een waterrijk bufferbos/speelbos met recreatiemogelijkheden voor de woonwijk Klein-Rusland**.

Als schakel in de beboste stuifzandrug, ontwikkelt het gebied tot een **gemengd loof- en naaldhoutbos**, binnen een strakke landschappelijke en padenstructuur. Deze laatste ent zich op de bestaande paden en wordt door aanplant van nieuwe dreven van potentieel-sterke hoogstammen geaccentueerd. Het bos ontwikkelt (grotendeels) op natuurlijke wijze verder vanuit de aanwezige struweelbegroeiing en sluit aan bij de inrichting van de randzone van de gipsberg achter de woonwijk (zie concept koppelingsgebied Klein-

Rusland-oost). Binnen dit bos worden op passende plaatsen graslanden, plekken met lagere begroeiing en waterplassen open gehouden. Deze meer natte en open delen geven het bos ook op avifaunistisch vlak natuurwaarde. Het bos loopt in westelijke richting tot tegen het nieuwe klaverblad en R4-west door en is geheel of gedeeltelijk (minstens de delen tegen de woonwijk aan) publiek toegankelijk.

De flanken van de gipsberg sluiten er met een lage struikbegroeiing (cfr. landschapsconcept voor de kanaalzone) op aan.

Het nieuw te ontwikkelen bos biedt Klein-Rusland **actieve recreatiemogelijkheden en een degelijke geluidsbuffer**. Hierbij dient te worden opgemerkt dat doorheen het gebied een bovengrondse leiding (Air Products) loopt. Mogelijks zijn de hierna volgende voorstellen voor recreatief medegebruik van het bos om veiligheidsredenen niet verenigbaar met de aanwezigheid van de bovengrondse leiding. Bij de concrete inrichting van het bosgebied is verder onderzoek nodig. In dit (natuurlijk) park worden vooral aan de oostzijde (na bodemonderzoek en eventuele -sanering in functie van deze nieuwe rol) vormen van recreatieve infrastructuren voor jongere en oudere wijkbewoners ingebracht: een ingerichte speelplek voor kinderen en tieners tussen de woningen van K. Mercierplein en de nieuwe randzone van E34, een klein voetbalveld/vliegerweide/zonneweide naast de wijk, en verderop in het bos houtconstructies voor een stukje avontuurlijk speelbos, een fit-o-meter, een uitkijktoren over E34 naar Debbautshoek en Zelzatebrug en enkele rustbanken en/of schuilplekken. Het bos behoudt daartoe zijn vier toegang(en) vanuit de woonwijk Klein-Rusland; de bosrand langs E34 en het klaverblad wordt op een veilige en aantrekkelijke manier afgesloten. De circulaire as uit de stedenbouwkundige studie zorgt voor een aantrekkelijke overgang naar de woonwijk.

Om zijn rol als buffer voor de woonwijk en als schakel in de stuifzandrug optimaal te kunnen opnemen, wordt de gehele randzone van E34 mee in de aanleg betrokken. Over de volledige lengte tussen het klaverblad en het tunnelgebouw wordt ten zuiden van de huidige helling/bomenrij/groenmassa een nieuwe en voldoende hoge **berm** aangelegd. Deze wordt afgewerkt met een gelaagde en deels bladhoudende beplanting. Om het 'neerval'effect van het geluid op te vangen worden in het bos op passende plaatsen (o.m. op de westelijke rand van de huidige maïsakker) lagere bermen ingebouwd.

Een apart recreatief element vormt het **wandelpadennet** dat vanuit de woonwijk en vanaf de circulaire as doorheen het bos loopt en dat na afwerking van het saneringsproject van de gipsberg ook aantakt op de paden in de nieuwe parkaanleg tussen woonwijk en gipsberg en alzo verbinding geeft naar het natuurlijk park aan de kanaaloever in het koppelingsgebied Klein-Rusland-oost. Een dergelijk uitgebreid wandelpadennet met wisselende zichten en landschappen, samen met de toekomstige uitkijkpunten (het voornoemde lage naar Debbautshoek en Zelzatebrug, en een hoog op de gipsberg over de ruime regio) helpt de wijkbewoners ontsnappen aan het gevoel van isolatie en ingeslotenheid.

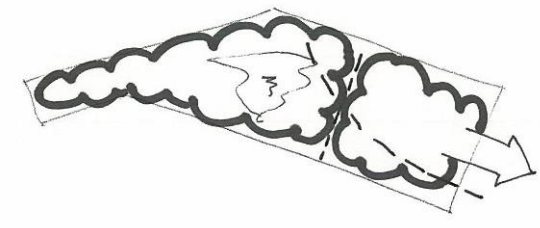
Ook een nieuw **doorlopend fietspad**, in de noordelijke rand van het buffer/speelbos naast de nieuwe geluidsberm en (waar het kan) begeleid door een dreef, dat vanuit de nieuwe hoofdtoegang van de woonwijk (zie concept koppelingsgebied Klein-Rusland-oost) langs het klaverblad doorloopt tot aan de fietsbrug over R4-west en zo verbinding geeft naar Assenede en het Meetjesland, draagt daar toe bij. In het deel naast E34 ten westen van de gasontspanpost volgt dit fietspad het tracé van de bestaande (private) betonweg, daar de smalle ruimte tussen deze weg en E34 volledig voor de nieuwe bosberm zal moeten worden benut.

Met deze bufferende en recreatieve inrichting wordt aan een belangrijk deel van behoeften voor de leefbaarheid van de wijk tegemoet gekomen; met de bosontwikkeling op de stuifzandrug wordt een belangrijk element van het landschapsconcept voor de kanaalzone gerealiseerd (zie desbetreffende ROM-studies); met de natte open plekken in het bos wordt een bescheiden bijdrage geleverd aan de opvang van natuurwaarden uit andere delen van het zeehavengebied. De gasontspanpost kan op zijn huidige locatie verder blijven functioneren.

Ten zuiden van het koppelingsgebied bevindt zich de gipsberg. Het noordelijk deel van het gipsstort, aan de kant van de woonbuurt Klein Rusland is op zijn hoogste niveau. Het gipsstort wordt afgedekt zodat **op de gipsberg zonnepanelen** kunnen worden geplaatst. Vanuit de woonwijk Klein-Rusland zullen de zonnepanelen niet zichtbaar zijn.

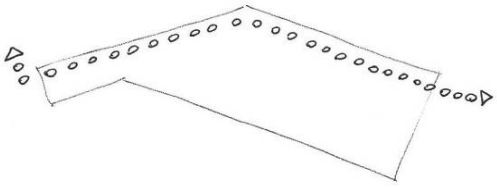
3.1.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Klein-Rusland-west'

De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur zijn:



- het buffer/speelbos, toegankelijk vanuit de woonwijk (recreatief medegebruik van het bos is onder voorbehoud van verder onderzoek naar de verenigbaarheid met de aanwezige bovengrondse leiding (Air Products), doorlopend tot aan R4-west en opgebouwd rond een dreven- en padenstructuur en rond nattere open delen, als onderdeel van het landschappelijk raamwerk;

- de doorlopende geluidsberm langs E34 als bescheiden ruimtelijke tegenhanger van de flanken van gipsberg en baggerspecieberging;



- het doorlopende fietspad richting Assenede.

3.1.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Klein-Rusland-west' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het rup moet mogelijk maken dat het betreffende koppelingsgebied kan worden ingericht als een waterrijk bufferbos/speelbos met recreatiemogelijkheden voor de woonwijk Klein-Rusland.

Ten zuiden van het koppelingsgebied bevindt zich de gipsberg. Het noordelijk deel van het gipsstort, aan de kant van de woonbuurt Klein Rusland is op zijn hoogste niveau. Het rup moet mogelijk maken dat men, eens het stort is afgedekt, op de gipsberg zonnepanelen kan plaatsen. Vanuit de woonwijk Klein-Rusland zullen de zonnepanelen niet zichtbaar zijn.

Daarom bevat het rup volgende herbestemmingen:

- omzetten van het deel van de bufferzone ten westen van Klein-Rusland aanleunend bij de wijk in parkgebied;
- omzetten van het meer westelijke deel van de bufferzone in bosgebied;
- omzetten van het merendeel van het ontginningsgebied (op de kleine hoek tussen slibstort en gipsberg na) in bosgebied.

Op het grafisch plan wordt ter hoogte van het gipsstort een overdruk aangeduid die installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie toelaat.

De voorschriften van het parkgebied laten de bouw van lichte recreatieve infrastructuur en de (ver)bouw(ing) en exploitatie van de gasontspaninstallatie toe.

De reservatiezone op het gewestplan o.a. de havenspoorlijn, de spoorlijn richting Gent-Zelzate wordt overgenomen in de overdruk 'Reservatiegebied voor lijninfrastructuur'.

De doorgaande fietsverbinding wordt in overdruk en symbolisch aangeduid als een verbinding voor langzaam verkeer. De aanleg van de geluidsberm langs E34 wordt opgelegd via een aparte aanduiding met bijhorend voorschrift.

Tot slot wordt de grens van het zeehavengebied aangepast aan de huidige feitelijke situatie en op de rand van het gerealiseerde knooppunt E34 / R4-west gelegd (zie toelichtende kaart: Duidingsplan Afbakeningslijn_plan 1).

3.2 Koppelingsgebied Zelzate-zuid

3.2.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Zelzate-zuid'

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

- een gebied, ingesloten tussen de infrastructuur van de E34 (deels begeleid door een groenmassa met deels hoogstammige bomen), de oprit naar de E34, het staalonderzoekscentrum OCAS, de noordrand van de Arcelor-Mittal-bedrijfssite, het kanaal en het insteekdok en gelegen omheen het psychiatrisch instituut en de zonevreemde woningenrij aan Suikerkaai;
- een weinig toegankelijk gebied, alleen bereikbaar langs Suikerkaai vanuit Zelzate-centrum, met een grote omrij/wandellus omheen de E34-tunnelsleuf en met in het westelijk deel omheen het psychiatrisch instituut en de zonevreemde woninggroep enkele (weinig bebouwde) straten;
- een nagenoeg vlak gebied met een grotendeels beboste zuidelijke helft (naaldbossen en recente loofbosaanplant) als onderdeel van de beboste stuifzandrug Maldegem-Stekene (gevat door een bosbeheersplan) en een meer open noordelijke helft met akkers, perceelsrandbegroeiingen en enkele opschietende struwelen en plukjes bos;
- met de tracés van twee vroegere spoorlijnen nog duidelijk herkenbaar in het landschap (een doorheen elk van beide helften), maar geen van beide nog bewandel- of befietsbaar;
- met zeer weinig bebouwing: alleen enkele schuilhokken en kleine loodsen, de waterzuiveringsinstallatie en het gebouw en speelterrein van een jeugdvereniging.

Voor de directe omgeving zijn o.m. kenmerkend:

- het psychiatrisch instituut in een beboste omgeving en buiten het afgebakende zeehavengebied gelegen, en wat de omliggende bossen ten zuiden en oosten betreft binnen de veiligheidscontour van het zeehaventerrein (cfr. RVR);
- de rij van 13 zonevreemde, goed onderhouden woningen aan Suikerkaai;
- de deels beboste, deels bebouwde noordrand van de Arcelor-Mittal-bedrijfssite, waarvan een deel van de kantoorgebouwen zich in een ambachtelijke bedrijvenbestemming bevindt;
- het beeldbepalende gebouw van het OCAS-onderzoekscentrum aan R4-oost en de E34-oprit, dat zich eveneens in een ambachtelijke bedrijvenbestemming bevindt;
- het lokale bedrijventerrein Rostijne, gelegen binnen de E34-opritlus;
- een deels open, deels bebost en volledig ontoegankelijk gebied in de westelijke helft van diezelfde opritlus;
- de zuidelijke woonbuurten van Zelzate-centrum, aan de overzijde van de E34-tunnelsleuf.

Globaal genomen heeft het gebied thans een behoorlijke landschappelijke kwaliteit en potenties om die verder te versterken.

3.2.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Zelzate-zuid'

Het koppelingsgebied Zelzate-zuid ontwikkelt samen met delen van zijn omgeving tot een **laagdynamisch bufferbos/speelbos** voor de zuidelijke woonbuurten van Zelzate-centrum, en een **kleinschalig blijvend landbouwgebied** nabij de snelweg.

Als schakel in de beboste stuifzandrug, ontwikkelt het gebied tot een **gemengd loof- en naaldhoutbos**, binnen een strakke landschappelijke en padenstructuur. Deze laatste ent zich op de beide spoorwegtracés en de bestaande straten. Het bos ontwikkelt zich in hoofdzaak door verdere aanplant (o.m. in het kader van boscompensatieregelingen en het bosbeheersplan). Binnen dit bos worden op passende plaatsen graslanden en plekken met lagere begroeiing open gehouden. Het bos omsluit het psychiatrisch instituut en loopt ook buiten het koppelingsgebied in de E34-opritlus door; het versterkt alzo maximaal de beboste stuifzandrug. Het bos in het koppelingsgebied is geheel publiek toegankelijk, zij het in het zuidelijke deel alleen voor kleine aantallen bezoekers op de wandel- en fietspaden (gelet op de nabijheid van SEVESO-bedrijvigheid).

Het verder te ontwikkelen bos biedt Zelzate-centrum omvangrijke **actieve recreatiemogelijkheden** op wandel- en fietsafstand. In dit (natuurlijk) park worden vooral aan de noordzijde (buiten de RVR-veiligheidscontour) vormen van recreatieve infrastructuren voor jongere en oudere wijkbewoners, jeugd- en volwassenenverenigingen ingebracht, zoals bijv. een jeugdverenigingslokaal, een ingerichte speelplek voor kinderen en tieners, een klein voetbalveld/vliegerweide/zonneweide, houtconstructies voor een stukje avontuurlijk speelbos, een fit-o-meter, een uitkijktoren over E34 naar Zelzate-centrum en over het zeehavengebied van de kanaalzone en enkele rustbanken en/of schuilplekken. Ook de aanwezige jeugdlocatie wordt hierin geïntegreerd. Deze recreatiemogelijkheden zijn ook zinvol voor de patiënten en werknemers van het psychiatrisch instituut en voor de werknemers uit de aanpalende bedrijventerreinen. Het bos behoudt daartoe zijn **vier toegangen** vanuit het westen en zijn zuidelijke toegang(en) vanuit de Arcelor-Mittal-bedrijfssite; deze worden zo mogelijk aangevuld met twee oostelijke toegangen (een langs de nieuwe fietsverbinding naar Rostijne, doorgetrokken met zo mogelijk een passerelle over de E34-oprit, en een langs de provinciale fietsverbinding richting Wachtebeke). Dit geheel van toegangen gooit het afgesloten gebied open. Ook voor de bereikbaarheid van het psychiatrisch instituut per fiets door werknemers en bezoekers ervan zullen de nieuwe oostelijke toegangen een forse verbetering betekenen en het huidige aandeel fietsers (1 op 9 onder de werknemers) omhoog kunnen trekken.

In het westelijk deel van het park schermt naast de E34-sleuf een nieuwe bosberm het geluid af richting de woningenrij aan Suikerkaai en het park; de waterzuiveringsinstallatie wordt qua uitzicht opgewaardeerd en in het park geïntegreerd.

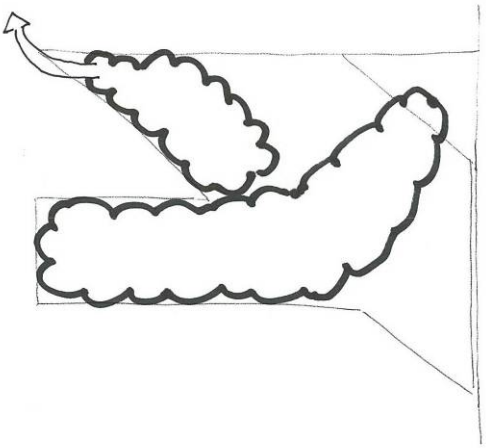
De akkers in het noorden van het gebied blijven naar de toekomst voor l**andbouwgebruik** behouden; dit deel vervult immers geen bufferende rol. De aanwezige struwelen en bosplukjes blijven er evenwel, als begeleiders van de nieuwe regionale fietsverbinding, behouden en kunnen verder uitbreiden.

De aanwezige zonevreemde woninggroep aan Suikerkaai kan buiten het zeehavengebied als woningen behouden blijven met het perspectief dat de gemeente Zelzate hieraan wenst te geven.

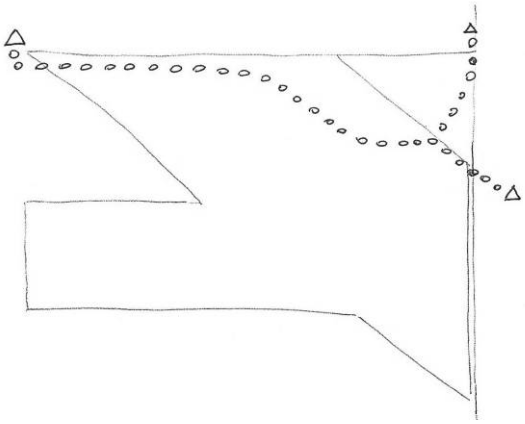
Het psychiatrisch instituut richt de verdere uitbreidingen die het wenselijk acht in noordelijke richting, buiten het zeehavengebied; indien hiervoor noodzakelijk kunnen aanwezige bosjes hiervoor worden verwijderd (vermits de nieuwe park- en bosaanleg dit, al dan niet binnen een boscompensatieverplichting, ruimschoots compenseert).

3.2.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Zelzate-zuid'

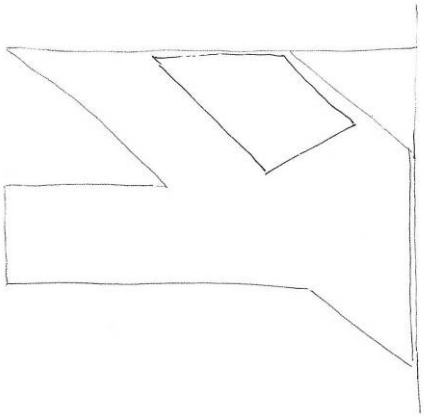
De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur zijn :



- de uitgebreide bebossing omheen het psychiatrisch instituut, van west naar oost doorlopend van kanaal tot E34/Rostijne en met in het noordelijk deel van het bospark ook meer recreatieve elementen; de grens van dat noordelijke park volgt de bestaande perceelsgrenzen en naast de reeds aanwezige bosjes ook de aanleg van kleinschalige niet-beboste recreatieve elementen toe



- de doorlopende regionale fietsroute op het oude oost-west spoortracé;



- blijvend agrarisch gebruik in het kleinschalige landschap met perceelsrandbegroeiingen en de bosplukjes in de noordelijke rand.

3.2.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Zelzate-zuid' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het rup moet mogelijk maken dat het betreffende koppelingsgebied kan worden ingericht als een bufferbos/speelbos voor de zuidelijke woonbuurten van Zelzate-centrum, en een kleinschalig landbouwgebied nabij de snelweg.

Een deel van de openbaar nutszone in het koppelingsgebied Zelzate-zuid en eigendom van de psychiatrische inrichting is gelegen binnen de veiligheidscontour van het zeehavengebied (cfr. RVR). In het rup wordt deze openbaar nutszone herbestemd naar een bufferende functie en wordt elders, buiten de afbakeningslijn, ter compensatie en na overleg met alle betrokken actoren waaronder de psychiatrische inrichting zelf, buffergebied omgezet naar gebied voor gemeenschapsvoorzieningen.

Daarom bevat het rup volgende herbestemmingen:

- herbestemming van het buffergebied tot bosgebied in functie van de verder te bebossen noordrand van het zeehaventerrein Arcelor-Mittal-Rodenhuizedok (tot aan de oude oost-west spoorbedding en dan doorlopend tot de E34-oprit);
- herbestemming tot parkgebied van het gedeelte van het buffergebied en van een gedeelte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen tussen de oude oost-west spoorbedding en de zonevreemde woninggroep omheen de rand van het zeehavengebied aan het psychiatrisch instituut;
- herbestemming van het buffergebied in de strook naast E34 en de E34-oprit tot agrarisch gebied met in de voorschriften aandacht voor het landschappelijk waardevol karakter van het gebied en het behoud en de mogelijkheid tot uitbreiding van KLE's;
- herbestemming van het buffergebied tot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen in het gedeelte ten noorden van het psychiatrisch instituut dat buiten het zeehavengebied valt;
- herbestemming van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid tussen het oude spoortracé en de E34-oprit tot zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein, omwille van de ligging in zeehavengebied en de huidige inrichting en ontsluiting. De site herbergt het onderzoekscentrum OCAS, een staalonderzoeksbedrijf dat nauw samenwerkt met het naastliggende staalbedrijf Arcelor Mittal. Het KMO-gebied Rostijne valt buiten het plangebied. Het ligt buiten de zeehaven en blijft functioneren als lokaal bedrijventerrein. Het bepalen van de taakstelling voor lokale bedrijvigheid en bestemmen in functie van lokale bedrijvigheid is het voorwerp van lokale planningsprocessen.

De voorschriften van de bestemming parkgebied laten de bouw van lichte recreatieve infrastructuur en de noodzakelijke werken aan de waterzuiveringsinstallatie toe.

De reservatiezone op het gewestplan o.a. de havenspoorlijn, de spoorlijn richting Gent-Zelzate wordt overgenomen in de overdruk 'Reservatiegebied voor lijninfrastructuur'.

De bovenlokale fietsverbindingen worden in overdruk en symbolisch aangeduid als een verbinding voor langzaam verkeer. De aanleg van de geluidsberm langs E34 wordt opgelegd via een aparte aanduiding met bijhorend voorschrift.

Tot slot wordt de grens van het zeehavengebied achter de tuinen van de woningenrij van Suikerkaai (waar een geïsoleerd onbebouwd perceel ook nog in het zeehavengebied is opgenomen) recht getrokken (zie toelichtende kaart: Duidingsplan Afbakeningslijn_plan 1).

3.3 Koppelingsgebied Oostakker-noord

3.3.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Oostakker-noord'

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

- een langgerekt gebied met een relatief brede westelijke 'buik' en een lange, relatief smalle 'staart' naar het oosten, nagenoeg vlak en aan beide zijden overwegend omgeven door achterkanten (van de

woningen langs Wittewalle en Rostijnestraat in het zuiden en van de bedrijven in Skaldenpark en langs R4-oost in het noorden en westen);

- grotendeels in gebruik als landbouwgrond (hoofdzakelijk weiden en op een kleiner deel van één bedrijf na hoofdzakelijk van bedrijven met een gering toekomstperspectief of weinig afhankelijk van deze gronden), maar op sommige plaatsen ook voor diepere tuinen; twee zonevreemde woningen (en enkele zonevreemde garageboxen) zijn aanwezig;
- de grillig gevormde 'plateaurand' over de volledige lengte van Skaldenpark, met achtereenvolgens op niveau van het koppelingsgebied een doorlopende afwateringsgracht (waarop ook meerdere grachten uit de landbouwpercelen aantakken), een meestal steile helling van een drietal meter hoogte en de soms onafgewerkte en meermaals zwak of niet gebufferde achterkanten van de bedrijfsgebouwen en parkings maar ook de goed bufferende bosjes op een aantal plaatsen in de rand van het plateau; aan de westelijke 'buik' volgt de nieuwe ontsluiting van F.N. Piratenstraat min of meer de plateaurand en is op de plateauhelling en rond de gracht een brede strook jong loofbos en struweel, als compensatie aangeplant door het Havenbedrijf, aanwezig;
- de aanwezigheid op minstens zeven plaatsen van dwarsstraatjes en veldwegels die op twee na (de meest westelijke aan Borkerlaarstraat en een van de centrale aan Eversdonk, waarlangs ook doorgaande fietspaden Oostakker- Skaldenpark – Desteldonk lopen) alle doodlopen tegen de 'plateaurand';
- de aanwezigheid op een klein tiental plaatsen in het woongebied/woonlint en op twee plaatsen in het afgebakende koppelinggebied (waar het tot tegen de straat doorloopt) van doorkijken naar het koppelingsgebied en het achterliggende bedrijventerrein;
- de dreef met hoge populieren die de oostelijke rand van het koppelingsgebied aan Nokerstraat deels visueel beëindigt;
- de bovengrondse hoogspanningsleiding die het bredere westelijke deel van het koppelingsgebied overspant en dan nagenoeg de volledige noordelijke rand van de smallere 'staart' ervan volgt;
- het moeilijk ontsluitbare lokale en thans grotendeels leegstaande bedrijventerrein langs R4-oost en Wittewalle.

Voor de directe omgeving zijn o.m. kenmerkend:

- de grotendeels (aan relatief lage dichtheid) bebouwde noordrand van Oostakker, met in en tussen de verkavelingen relatief weinig openbaar recreatief groen en met de ambachtelijke bedrijven naast R4-oost die een verkeersdruk op de kern van Oostakker genereren;
- de grillige en vertande vorm van een reeks bedrijfspercelen in de rand van Skaldenpark als gevolg van de historiek van de vroegere grondverwerving;
- het open landbouwgebied van Waasland dat tot tegen de oostrand van Skaldenpark (groenas 1) doorloopt en waar het grote maar ingesloten landbouwgebied ten zuiden van het woonlint Rostijnestraat een uitloper is;
- op enige afstand van het koppelingsgebied de verder te ontwikkelen en te bebossen groenpool Oud-Vliegveld Oostakker.

Globaal genomen heeft het gebied relatief weinig kwaliteit, maar wel potenties voor verbetering.

3.3.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Oostakker-noord'

Het koppelingsgebied Oostakker-noord ontwikkelt tot een **landschappelijk versterkt kleinschalig recreatief landbouwgebied** (gebied voor zowel professionele als voor beroepslandbouw, met aandacht voor kleinschalige landschapselementen) en vooral tot een **goed ingerichte stevige bosbuffer**. Het koppelingsgebied heeft alleen een lokale betekenis en vervult geen rol voor het ruimere gebied van de kanaalzone. Het gereorganiseerde bedrijventerrein wordt qua ontsluiting losgekoppeld van de woonkern van Oostakker en maakt functioneel en gradueel de overgang tussen woonkern en zeehavengebied.

De rand van (het licht verruimde) Skaldenpark krijgt over haar volledige lengte een inrichting als een **harde buffer**, met meerdere tussenliggende groenmassa's voor de afwateringsgracht waaronder in de nabijheid van de gracht een knotwilgenrij, de begroende helling (bomen met dichte onderbegroeiing) van de plateaurand en een soortgelijke groenaanleg op de rand van dat plateau. Elk van groenmassa's is gedeeltelijk bladhoudend. Op termijn worden ook de niet meer voor landbouw gebruikte delen van de strook tussen de afwateringsgracht en de tuinen van de woningen bebost.

Het huidige agrarische hoofdgebruik van het gebied kan, weliswaar ingeperkt in oppervlakte, ook in de toekomst worden behouden, zowel **voor professionele als voor recreatieve landbouw**. Op vrijkomende professionele gronden kunnen hierbij binnen een in omvang toenemend bebost kader ook volkstuinen worden ingericht. Perceelsrandbegroeiingen, bomenrijen, solitaire bomen en andere vormen van KLE's tussen deze akkers en weiden worden behouden en waar nodig aangevuld; ook waterplassen (evt. bruikbaar als bluswater) en wandelwegen worden er mee in aangebracht.

De grillige **rand van Skaldenpark** wordt, gelet op de hoge kosten en geringe meerwaarden voor thans onbenutbare percelen in het bedrijventerrein van een eventuele rationele herstructurering door gedeeltelijke rechttrekkingen, behouden. Dit laat toe een aantal bufferende bosjes op deze onbenutbare (smalle) percelen te behouden en tegelijk aan de voet van de plateauhelling een aantal waterpartijen in te brengen / te behouden.

Om het koppelingsgebied voor wijkbewoners en werknemers/bezoekers van bedrijven beleefbaar te maken en de zachte recreatiewaarde ervan te optimaliseren, wordt het bestaande **net van wandel- en fietswegen** erdoorheen aangevuld en uitgebreid. Hiervoor wordt in de omgeving van de afwateringsgracht, aan de zuidzijde ervan, een nieuw doorlopend oost-west pad uitgebouwd, dat de bestaande dwarspaden onderling verbindt. Dit pad behoeft geen harde aanleg met verharding, en kan als onverhard pad met de beheerstrook voor de gracht worden gecombineerd.

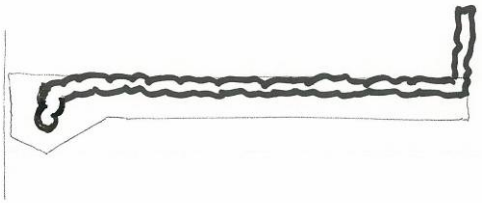
De twee doorkijken vanaf de straat op het koppelingsgebied worden opgehouden van bebouwing om het gebied ook in de toekomst visueel nauw vanuit de woonwijk beleefbaar te houden.

De bestaande **bedrijvigheid** en bedrijfspercelen in het koppelingsgebied kunnen, mits verbetering van de buffering ervan naar de direct aanpalende woningen en tuinen, behouden blijven. De twee noordelijke bedrijven ontwikkelen verder binnen het zeehavengebied, omwille van de toekomstige bovenlokale ontsluiting (via een oprit/parallelweg/invoeg- en verwevingstrook rechtstreeks op R4), de ligging in het zeehavengebied, de grote van de percelen en de aantrekkelijke gevelwand aan de R4 (representatie van de zeehaven langs belangrijke verkeersinfrastructuur). De zuidelijke bedrijfspercelen (ten zuiden van Wittewalle) herbergen eerder lokale bedrijfsactiviteiten en geen zeehavenondersteunende bedrijvigheid. Om die reden blijven ze buiten het zeehavengebied. Het bepalen van de taakstelling voor lokale bedrijvigheid en bestemmen in functie van lokale bedrijvigheid is het voorwerp van lokale planningsprocessen. Al deze bedrijven worden ontsloten langs de gecombineerde oprit / parallelweg vanaf de rotonde van Langerbruggestraat; de bestaande toegangen/doorgangen naar Wittewalle worden doorgeknipt.

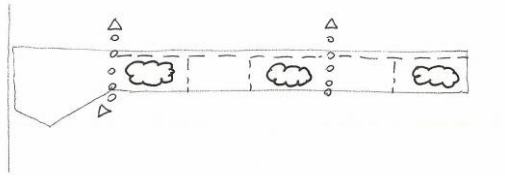
De twee **aanwezige woningen** uit het koppelingsgebied, binnen het zeehavengebied gelegen, worden op (lange) termijn verwijderd om de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bedrijventerrein (naar milieuzonering en veiligheid) optimaal te houden. Tot dan kunnen deze woningen als woningen behouden, hersteld en vernieuwd worden, maar zonder om het even welke vorm van uitbreiding ten opzichte van de actuele vergunde toestand.

3.3.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Oostakker-noord'

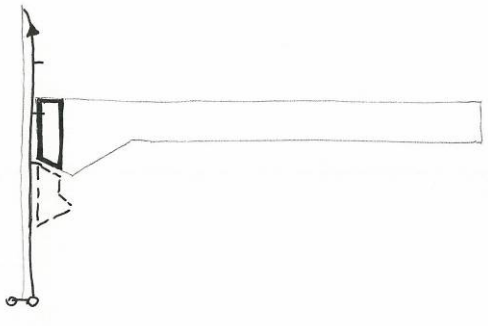
De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur zijn :



- de afgewerkte rand van het Skaldenpark met versterking van zijn bufferende werking naar de woningen;



- het landschappelijke en recreatief opgewaardeerde kleinschalige landbouwgebied met KLE's, wandelpaden, waterpartijen en eventueel gedeeltelijk volkstuinen, op termijn minstens voor de helft bebost;



- het gebufferde en gedifferentieerde (lokale + zeehavenondersteunende) bedrijventerrein aan R4-oost, ontsloten langs de gecombineerde oprit / parallelweg van R4-oost vanaf de rotonde naar het tankstation.

3.3.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Oostakker-noord' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het rup moet mogelijk maken dat het betreffende koppelingsgebied kan worden ingericht als een kleinschalig landbouwgebied, waarbij op termijn de meeste niet-professioneel gebruikte delen kunnen worden bebost, en een bosrand nabij het Skaldenpark.

Daarom bevat het rup volgende herbestemmingen:

- herbestemming van het merendeel van het buffergebied aansluitend bij het woonwijk/woonlint in gemengd open ruimte gebied met in de voorschriften aandacht voor mogelijkheden voor (recreatieve) landbouw, voor het landschappelijk waardevol karakter van het gebied, voor het behoud en de mogelijkheid tot uitbreiding van KLE's. Wanneer de landbouwactiviteit op een perceel wordt beëindigd, kan het perceel worden bebost conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- behoud van het buffergebied als bosgebied in nagenoeg de volledige randzone van het Skaldenpark en uitbreiding op het plateau in het bedrijventerrein, in een aantal hoeken langs de gracht, en op de percelen tussen bedrijventerrein en woningen die thans al niet meer voor professionele landbouw worden benut;
- herbestemming van het overige, grootste gedeelte van de zone voor ambachtelijke en kmo-bedrijven binnen de afbakeningslijn naar zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein (om de mogelijkheden van de bestaande gewestplanbestemming te verruimen, omwille van de toekomstige bovenlokale ontsluiting (via een oprit/parallelweg/invoeg- en verwevingstrook rechtstreeks op R4), de ligging in het zeehavengebied, de grote van de percelen en de aantrekkelijke gevelwand aan de R4 (representatie van de zeehaven langs belangrijke verkeersinfrastructuur). De zuidelijke bedrijfspercelen (ten zuiden van Wittewalle) herbergen eerder lokale bedrijfsactiviteiten en geen zeehavenondersteunende bedrijvigheid. Om die reden blijven ze buiten het zeehavengebied. Het bepalen van de taakstelling voor lokale bedrijvigheid en bestemmen in functie van lokale bedrijvigheid is het voorwerp van lokale planningsprocessen.

De oost-west wandelweg langsheen de afwateringsgracht wordt in overdruk en symbolisch aangeduid als een verbinding voor langzaam verkeer.

De twee zonevreemde woningen blijven binnen de afbakeningslijn en worden mee herbestemd naar gemengd open ruimte gebied. Het is de bedoeling deze woningen op termijn op vrijwillige basis door de overheid te laten verwerven en verwijderen om de benuttingsmogelijkheden voor de bedrijven in het bedrijventerrein optimaal te houden. Ingevolge artikel 4.4.10. en verder van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen de woningen worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid.

3.4 Koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid

3.4.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Langerbrugsestraat-zuid'

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

- een gebied omheen de Kale, ingesloten tussen de infrastructuur van R4-west, Langerbrugsestraat, de (thans tot lokaal niveau gedegradeerde) sporen van ex-lijn 55 en Ringvaart, doorsneden door de spoorlijn richting het bedrijventerrein Durmakker langs Ringvaart en door de nieuwe berm van spoorlijn 55 en overspannen door twee hoogspanningsleidingen;
- een zeer weinig toegankelijk gebied, alleen bereikbaar langs de oeverweg van Ringvaart (westelijk deeltje) en langs een doodlopende veldweg naast de nieuwe spoorberm (oostelijk deel);
- een nagenoeg vlak en laaggelegen gebied met een grotendeels beboste zuidelijke helft (nat loofbos, biologisch waardevol) en een grotendeels open noordelijke helft (weiden en paardenweiden, tuinen);
- met zeer weinig bebouwing: alleen enkele schuilhokken voor dieren, een lokale en laagdynamische werfloods met buitenopslagruimte van AWV en het waterpompstation van Stora Enzo (met specifieke bestemming in gewestelijk RUP), met een bovengrondse pijpleiding verbonden met de fabriek zelf.

Voor de directe omgeving zijn o.m. kenmerkend:

- de enkele malen onderbroken rij van in totaal een 15-tal zonevreemde, veelal goed onderhouden woningen aan de zuidzijde van Langerbrugsestraat, die alle buiten het zeehavengebied liggen;
- de bovengrondse stoomleiding op de rand tussen het noordelijk deel van het koppelingsgebied en de sporen van ex-lijn 55;
- de Kale die ten oosten van ex-lijn 55 met een smalle natuurlijke oever en een oever begeleid door voornoemde stoomleiding en een loods doorvloeit naar de kanaalarm;
- de zeehaventerreinen ten zuiden van het koppelingsgebied met vestigingen van o.m. Stora Enzo, SPE en meer zuidelijk over Ringvaart ook van enkele chemische bedrijven waarvan het binnen de veiligheidscontour is gelegen (cfr. RVR);
- ten westen van R4-west in de Kalevallei de Kiekebossen, biologisch zeer waardevol.

Globaal genomen heeft het gebied thans een zwakke landschappelijke kwaliteit maar een behoorlijke natuurlijke kwaliteit en potenties om die verder te versterken.

3.4.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Langerbrugsestraat-zuid'

Het koppelingsgebied Langerbrugsestraat behoudt en versterkt, samen met delen van zijn omgeving, zijn rol voor **natte, bosrijke natuur die tegelijk ook (visueel) bufferend optreedt naar het woonlint van Langerbrugsestraat**. Het koppelingsgebied heeft alleen een lokale betekenis en vervult alleen als natuurverbinding een rol voor het ruimere gebied van de kanaalzone.

Als schakel in de natuurverbinding van de Kalevallei tussen het kanaal en de – vermoedelijke – natuurkern meer westelijk in de Kalevallei, ontwikkelt het gebied verder tot een **nat loofhoutbos**, in een natuurlijke aanleg. Daarbij krijgt ook de noordelijke oeverstrook van de Kale gaandeweg een natuurlijke inrichting. De open percelen langsheen Langerbrugsestraat bieden blijvende zichten op het koppelingsgebied, worden daartoe gevrijwaard van bebouwing en kunnen een recreatief landbouwgebruik (met allerlei vormen van weiden) kennen. De twee geïsoleerde groepjes **woningen** ten zuiden van Langerbrugsestraat blijven in de rand van deze natuurlijke inrichting behouden; de diepste delen van hun tuinen (op de Kale-oever) worden echter wel mee in de natuurlijke inrichting betrokken. Vermits dit een wijziging van de verkaveling behoeft, krijgen de woningen zelf een sterkere woonbescherming.

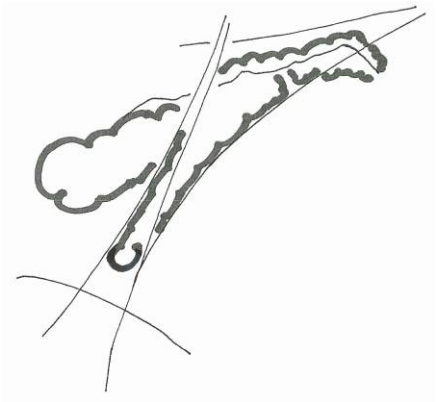
Het bos op de zuidelijke Kale-oever blijft ontoegankelijk; doorheen de nieuw in te richten noordelijke oeverstrook kan de bestaande veldweg als een niet-verhard wandelpad worden doorgetrokken parallel aan de Kale zodat een korte wandellus doorheen het gebied ontstaat.

Het waterpompstation blijft als artefact in het gebied aanwezig en kan volgens de voorschriften van het goedgekeurde gewestelijk RUP indien nodig verder ontwikkelen.

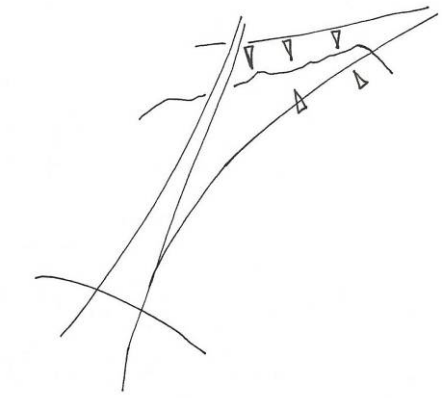
De site van **werfloods en buitenopslag** van AWV, nagenoeg onzichtbaar ingesloten tussen de bermen van R4-west en spoorlijn 55, kan als dusdanig in gebruik blijven zolang noodzakelijk en kan wanneer dit gebruik ook zou eindigen mee in een bosaanleg worden opgenomen.

3.4.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Langerbrugsestraat-zuid'

De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur zijn :



- de volledig doorlopende natuurlijke, onder meer beboste, oevers van de Kale;



- de verschillende doorkijken naar het gebied.

3.4.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het rup moet mogelijk maken dat het betreffende koppelingsgebied kan worden ingericht als waterrijke natuur/bos. Waar mogelijk blijft het bestaande aanwezige programma behouden (bestaande woningen, spoorwegen, depot van de wegbeheerder,…).

Daarom bevat het rup volgende herbestemmingen:

- omzetten van het deel van de huidige bufferzone ten zuiden van de Kale (met inbegrip van het deel tussen de bermen en spoorlijn) en van een strook op de noordelijke oever van de Kale in bosgebied; in de toelichtingsnota wordt daarbij de aard van dit bos, namelijk zijn functie als natte natuur, aangegeven;
- omzetten van een strook in de zone voor zeehavengebonden- en watergebonden bedrijven op de beide oevers van de Kale in bosgebied (met soortgelijke verduidelijking in de toelichtingsnota);
- omzetten van een strook buffergebied naar zone voor spoorweginfrastructuur;
- omzetten van de perceeldelen in de noordelijke rand van de huidige bufferzone langsheen de straat in gemengd openruimtegebied;
- omzetten van de bebouwde perceeldelen in de noordelijke rand van de huidige bufferzone langsheen de straat in woongebied;

- omzetten van het deel van de huidige bufferzone tussen de bermen van R4-west en van de nieuwe spoorlijn 55, Ringvaart en de spoorlijn richting Durmakker in gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen.

De voorschriften van bosgebied laten de aanleg van een niet-verhard wandelpad toe. De voorschriften voor gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen laten het verder gebruik en de optimalisering van de site toe, evenals de mogelijkheid van een omschakeling naar bos nadien.

De voorschriften van gemengd openruimtegebied laten recreatieve landbouw toe en verbieden de bouw van constructies, met uitzondering van kleine dierenschuilhokken.

Ook heft het rup de verkavelingen van de bebouwde perceeldelen in de noordelijke rand van de huidige bufferzone op.

Tot slot wordt zeer beperkt de grens van het zeehavengebied aangepast: de achterste delen van de twee 'instekende delen' van de percelen met de geïsoleerde woningen vanaf Langerbrugsestraat worden mee in het zeehavengebied opgenomen. Deze stroken horen als nieuwe zone voor bos immers bij de bufferende werking van het zeehavensysteem en worden daarvoor logischerwijze mee in het zeehavengebied opgenomen. Daardoor komt ook de volledige zone voor bos in het zeehavengebied te liggen en kan zij in het kader van een landinrichtingsproject voor het koppelingsgebied worden gerealiseerd. (zie toelichtende kaart: Duidingsplan Afbakeningslijn_plan 3)

3.5 Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost

3.5.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Kerkbrugge-oost'

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

- een relatief versnipperd gebied met aanzienlijke reliëfverschillen, met in het midden een centraal gelegen veldweg (Hospitaaldreef) en zonder enige bebouwing;
- ten westen tussen deze veldweg en de woonkern Kerkbrugge / tuinwijk Herryville / straat Tuinwijk een vlak gebied met akkers waarin in de noordelijke rand ook een perceel wordt benut voor inkuilingen en dat in zuidelijke richting een mooi zicht biedt op de elektriciteitscentrale van Langerbrugge en haar schoorsteen;
- ten oosten van deze veldweg, aansluitend bij het koppelingsgebied Langerbrugge-zuid, een groot voormalig weiland (thans niet meer in gebruik en met lage struweelopslag) dat gelegen is in 'een dal' (waarboven twee hoogspanningsleidingen) tussen twee opgehoogde stortplaatsen en dat aan zijn oostzijde (buiten het koppelingsgebied) uitloopt in een braakliggend en geaccidenteerd terrein;
- ten oosten van deze veldweg, aansluitend bij de bebouwing langs Doornzeelsestraat, een groot L-vormig, ca. 7 m opgehoogd voormalig sintelstort waarvan ongeveer een derde van dit plateau na verschillende experimenten thans is bebost; aan zijn oostzijde sluit het aan op Varenbergstraat en op een in gebruik zijnde deponie.

Voor de directe omgeving zijn o.m. kenmerkend:

- aan de zijde van het dorp: de veeleer banale verkaveling langs Platanenstraat en de waardevolle tuinwijk Herryville die met haar hoofdingang gericht is naar het koppelingsgebied;
- nog aan de zijde van het dorp: het onbebouwde deel van woonzone ten zuiden van de tuinwijk dat haar nog enigszins open ruimte geeft en dat bij volledige bebouwing de breedte van het koppelingsgebied hier tot enkele tientallen meter zou terugbrengen (dit onbebouwde deel sluit aan bij de parkzone van het koppelingsgebied Langerbrugge-zuid, is alleen ontsluitbaar langs de rand van / doorheen het koppelingsgebied, is onder twee hoogspanningsleidingen gelegen en zou wanneer een veiligheidscontour rond de bestaande woningen wordt berekend/getekend, binnen die veiligheidscontour van de SEVESO-bedrijven van het aanleunende zeehaventerrein vallen);
- de hoge, afgewerkte stortberg ten zuidoosten van het koppelingsgebied;

- de bedrijvensite met o.m. het SEVESO-bedrijf Kronos aan een deel van de oostrand (bedrijf en deponie);
- nog in de oostrand van het gebied het te ontwikkelen zeehaventerrein De Nest / Langerbuggekaai aan de oostzijde van Varenbergstraat, een terrein waar in het centrale deel ook mogelijkheden voor SEVESO-bedrijven en andere milieubelastende activiteiten zijn voorzien;
- het koppelingsgebied Doornzeelsestraat in het noorden, met een grasland (bestemd als bos) naast voornoemde veldweg en met meer westelijk een aantal woningen vermengd met kleine bedrijfjes.

Globaal genomen heeft het koppelingsgebied zelf thans weinig kwaliteiten, maar wel potenties om een aantal kwaliteiten er om heen te versterken.

3.5.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Kerkbrugge-oost'

Het koppelingsgebied Kerkbrugge-oost ontwikkelt, in aansluiting op de beide aanleunende koppelingsgebieden Doornzeelsestraat en Langerbrugge-zuid, tot een **stevige beboste buffer** voor het zeehaventerrein en de cluster milieubelastende activiteiten daarin, met daarnaast een open landbouwgebied dat zichten op de waardevolle architecturale gehelen in de omgeving openhoudt en versterkt.

Als onderdeel van het landschappelijk raamwerk voor de Gentse kanaalzone (cfr. ROM-landschapsconcept) en voortbouwend op het ontwikkelingsperspectief Doornzeelsestraat ontwikkelen het volledige plateau van het voormalige sintelstort en het daarop aansluitende grote weiland tot een **dicht bebost gebied** (bij voorkeur loofbos). Samen met de daarop aansluitende hoge stortberg buiten het koppelingsgebied vormen ze een stevige buffer naar de er achter gelegen industriële, onder meer SEVESO- en milieubelastende, bedrijvigheden. Parallel aan Doornzeelsestraat sluit een nieuwe stevige bosberm hier op aan. Deze bossen kennen alleen in hun buitenste randen een zacht recreatief gebruik voor kleine aantallen bezoekers (wandelen, fietsen, joggen); er worden daarom ook geen grotere open plekken in opengehouden, met uitzondering van een eventuele waterpartij (mogelijk ook bruikbaar voor bluswater) in het lagergelegen bosgedeelte van het voormalige weiland.

Het vrijwaren van het sintelstort voor mogelijke toekomstige bedrijfsactiviteiten staat haaks op de tot nog toe genomen beslissingen over voornoemde documenten en over het strategisch plan en is moeilijk te rijmen met de bebossingsoptie en het bosdecreet. Een dergelijk terrein zou in de praktijk door de hoogteverschillen moeilijk op een kwalitatieve wijze ontwikkelbaar en afwerkbaar zijn.

De strook met akkers blijft, behoudens haar meest zuidelijke tipje, in de toekomst een **agrarisch gebruik** kennen. De weinige bestaande KLE's worden er behouden en aan perceelsranden aangevuld met nieuwe, zonder evenwel de interessante zichten op de tuinwijk en de elektriciteitscentrale of de doorkijk vanaf Doornzeelsestraat te verstoppen. De rand van de verkaveling wordt hierbij met een groenrand langsheen de aanwezigheid gracht afgewerkt.

Aansluitend op het **fietspad** in het koppelingsgebied Langerbrugge-zuid wordt de centrale veldweg Hospitaaldreef als onderdeel van een doorgaand fietspad Langerbrugge – Doornzele ingericht. In de omgeving van Doornzeelsestraat volgt dit fietspad de rand van het opgehoogde bosplateau, om dan langs de binnenzijde van de nieuwe massieve berm in het zeehaventerrein De Nest als afgescheiden fietspad langsheen de hele rondweg (toekomstige mogelijk omgelegde secundaire havenweg) door te steken naar het koppelingsgebied Doornzele-zuid en naar Doornzeledries.

De beeldbepalende waarde van de beschermde tuinwijk Herryville wordt zo goed mogelijk op het huidige peil behouden door het woongebiedje ten zuiden ervan niet te bouwen, maar mee in de globale **park**aanleg van het koppelingsgebied Langerbrugge-zuid te betrekken. Het niet bebouwen van dit stukje woonzone geeft ook een betere veiligheidssituatie, biedt de bedrijven in het zeehaventerrein Langerbruggekaai op dit vlak ruimere mogelijkheden, verbreedt het koppelingsgebied op dit smalste punt aanzienlijk en spoort ook beter met de aanwezige hoogspanningsleidingen erboven. Het bijkomende stukje park kent, net als de rest van het park van Langerbrugge-zuid, een laagdynamisch gebruik zonder activiteiten met concentraties van grote groepen bezoekers.

Om de leefbaarheid van het globale park van Kerkbrugge-oost / Langerbrugge-zuid te vrijwaren en de principes van scheiding van de verkeerssystemen van haven en dorpen uit het strategisch plan consequent door te trekken, wordt de bedrijvencluster aan het einde van Gentstraat met een **nieuwe doorsteekweg**

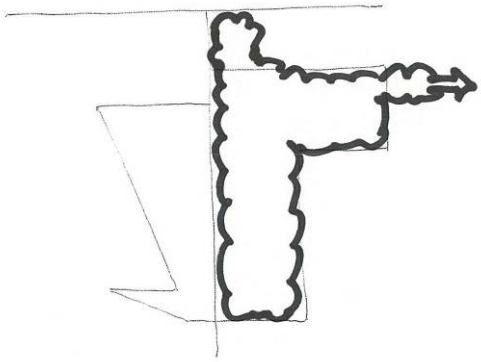
rechtstreeks ontsloten naar N474. Gentstraat kan hierdoor als woonstraat van bedrijvenverkeer worden ontlast, maar blijft wel bruikbaar als vluchtweg en voor nooddiensten in geval van calamiteiten. Acht alternatieve tracé's werden bestudeerd.

Figuur 3: tracémogelijkheden voor ontsluiting bedrijvencluster

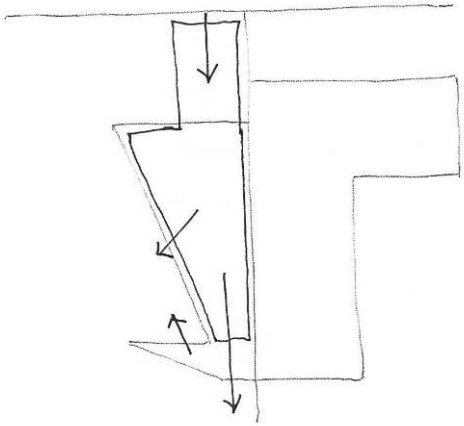
De onderhandelingen over de doorsteekweg zijn nog lopende. Daarom is beslist om de doorsteekweg met een symbolische aanduiding vast te leggen.

3.5.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Kerkbrugge-oost'

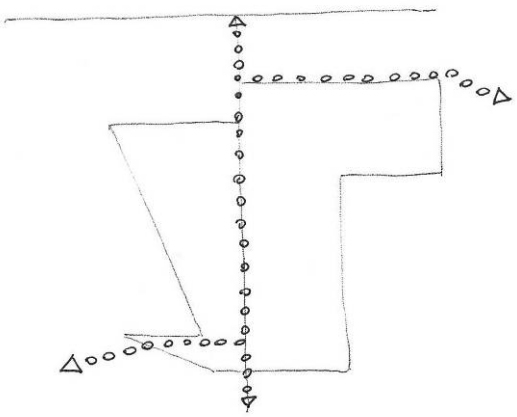
De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur zijn :



- de dichte stevige bosbuffer aan de hele oostzijde en doorlopend parallel aan Doornzeelsestraat;



- het open landbouwgebied in de westzijde met doorkijken vanaf Doornzeelsestraat en op de waardevolle architecturale gehelen van de tuinwijk en de elektriciteitscentrale;



- het doorgaande fietspad Langerbrugge – Doornzele;
- de voorziene ontsluiting van de bedrijvencluster aan Gentstraat.

3.5.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het rup moet mogelijk maken dat het betreffende koppelingsgebied kan worden ingericht als deels een beboste buffer voor het zeehaventerrein, en met daarnaast een open landbouwgebied dat zichten op de waardevolle architecturale gehelen in de omgeving openhoudt en versterkt.

Om een kwaliteitsvolle realisatie en reorganisatie van het bedrijventerrein Langerbruggekaai te bevorderen, omwille van de veiligheidsaspecten van de omgevende bedrijven en om het leefbaar gebruik van het koppelingsgebied Langerbrugge-zuid te versnellen, wordt eveneens voorgesteld in functie van de ontsluiting van het zeehaventerrein Langerbruggekaai een herbestemming te voorzien in het rup.

Daarom bevat het rup volgende herbestemmingen:

- herbestemming van het buffergebied tot gemengd open ruimte gebied met in de voorschriften aandacht voor het behoud en passende versterking van KLE's. Er wordt geopteerd voor een gemengd open ruimte gebied in plaats van voor een agrarisch gebied omdat het gebied door haar relatief beperkte oppervlakte mogelijk niet interessant blijft voor de beroepslandbouw;
- herbestemming van het Z-gebied (in bosplateau en groot weiland) tot bosgebied;
- herbestemming van de twee zuidelijke percelen woonzone naar parkgebied (aansluitend op het parkgebied in het van kracht zijnde rup).

De noodzakelijke ontsluiting van de bedrijvencluster aan het einde van Gentstraat wordt in overdruk en symbolisch aangeduid.

Het doorlopende fietspad wordt in overdruk en symbolisch aangeduid als een verbinding voor langzaam verkeer.

Tot slot wordt zeer beperkt de grens van het zeehavengebied aangepast: de twee te herbestemmen percelen woongebied worden mee in het zeehavengebied opgenomen. Deze percelen horen als parkgebied immers bij de bufferende werking van het zeehavensysteem en worden daarvoor logischerwijze mee in het zeehavengebied opgenomen. Daardoor komt ook de volledige zone voor park in het zeehavengebied te liggen en kan zij in het kader van een landinrichtingsproject voor het / de koppelingsgebied(en) worden gerealiseerd. (zie toelichtende kaart: Duidingsplan Afbakeningslijn_plan 5)

3.6 Koppelingsgebied Doornzele-zuid

3.6.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Doornzele-zuid'

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

- een nagenoeg vlak en grotendeels open gebied met hoofdzakelijk akkers, een bosje en schaarse KLE's;
- met twee kruisende straten op de rand van het uitgesneden deel, die de L-vorm in drie verdelen: Wulgestraat-Straetmansdreef in oost-westrichting en Kooistraat-Wildestraat in noord-zuidrichting;
- nagenoeg zonder bebouwing, met uitzondering van een geïsoleerde zonevreemde woning aan Straetmansdreef en een groep van een negental kleine woningen in het K1-gebied aan Herrystraat en daarop aansluitend;
- de twee benen van de L worden overspannen door een hoogspanningsleiding;
- vanuit het gebied is er over het niet benutte deel van het zeehaventerrein Bruggeman en het kanaal een beeldbepalend zicht op de koeltoren en schoorsteen van de elektriciteitscentrale van Rodenhuize.

Voor de directe omgeving zijn o.m. kenmerkend:

- aan de zijde van het dorp de veeleer rafelige rand met zonevreemde gebouwen, waarover er een zicht is op de forse groenmassa van Doornzeledries;
- in de oostrand van het koppelingsgebied de bedding van de voormalige spoorlijn 55, met in het noorden (aansluitend bij het koppelingsgebied Doornzele-kanaalzijde) een bijhorende fietsverbinding, en het bedrijf Algist-Bruggeman voornamelijk ten oosten van het voormalige spoortracé maar recent met lichtere activiteiten ook ten westen ervan en relatief minder veilig ontsloten op de kanaaloeverweg N474;
- in de zuidrand van het gebied, vlak bij de woninggroep aan Herrystraat en zonder enige vorm van buffering, het reeds ontwikkelde deel van het zeehaventerrein Langerbruggekaai tussen spoor en kanaal met iets verderop meerdere SEVESO-bedrijven;
- daarop aansluitend in de zuidrand van het gebied het te ontwikkelen zeehaventerrein De Nest aan de westzijde van het spoor, een terrein dat thans eenzelfde landschap als het koppelingsgebied kent en waarin in het centrale deel ook mogelijkheden voor SEVESO-bedrijven en andere milieubelastende activiteiten zijn voorzien.

Globaal genomen heeft het koppelingsgebied zelf een landschappelijke kwaliteit, maar deze komt met de verderschrijdende industriële ontwikkeling in behoorlijke mate in het gedrang, en daarnaast ook – vooral in en rond zijn oostzijde – een aantal problemen.

3.6.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Doornzele-zuid'

Het koppelingsgebied Doornzele-zuid ontwikkelt, in aansluiting op de beide aanleunende koppelingsgebieden Doornzeelsestraat en Doornzele-kanaalzijde, tot een geheel van **opeenvolgende bufferende bosjes** ten opzichte van de beide zeehaventerreinen en de cluster milieubelastende activiteiten daarin, en een **overwegend open landbouwgebied**. De fietsas van de westelijke dorpenroute doorkruist het gebied.

De zeehaventerreinen Langerbruggekaai en Bruggeman worden ten oosten van het voormalige spoortracé aan elkaar aangesloten en benutten hun potentie van watergebonden ontsluiting optimaal.

Het zeehaventerrein Langerbruggekaai ontwikkelt tot één doorlopend zeehaven- en watergebonden bedrijventerrein tussen Langerbrugge en Doornzele, omzoomd naar deze dorpen en het tussenliggende lint van Doornzeelsestraat door een eveneens **doorlopend geheel van nieuwe parken, van bossen en beboste bermen** met daarin het fietspad van de westelijke dorpsroute. Het koppelingsgebied Doornzele-zuid maakt daarbij een meer open overgang tussen de twee naastgelegen meer gesloten / beboste koppelingsgebieden.

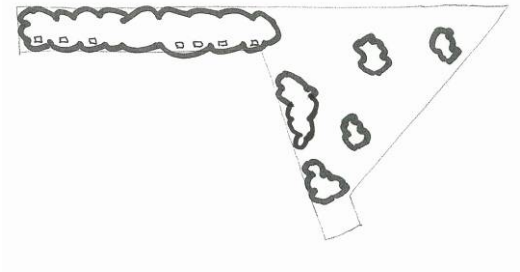
De opeenvolgende en **aaneensluitende groenmassa's** van het landschappelijk raamwerk bieden de omliggende woonkernen een stevige afscherming qua uitzicht, geluid en stof langsheen de volledige westelijke rand van het zeehaventerrein. In de nieuwe parken van Langerbrugge en Doornzele en in deze bossen en beboste bermen van het voormalige Electrabelstort, langsheen Doornzeelsestraat en in de delen van Doornzele-zuid die bij het bedrijventerrein aanleunen, vinden naast het **doorgaand fietspad** ook lokale wandelpaden vanuit de woonkernen een interessante omgeving. Delen van deze groenmassa's zijn hiertoe publiek toegankelijk voor lage aantallen bezoekers.

In de rand van de beboste berm richting Doornzeelsestraat kunnen over een beperkte oppervlakte ook **lichtere dienstverlenende activiteiten ten behoeve van bedrijven** (zoals een collectief vervoersbedrijf, tankstation, horeca, kantoren of parkings voor bedrijven uit het bedrijventerrein, sportinfrastructuur) een plaats vinden.

De overgang tussen de beide zeehaventerreinen en de dorpskern wordt in het koppelingsgebied Doornzele-zuid gemaakt door **kleine bossen die temidden de landbouwgronden** oordeelkundig verspreid, vooral aan de zijden van de bedrijventerreinen maar ook aan de zijden van de woninggroepen worden ingeplant. In de mate van het mogelijke gebeurt dit op percelen waar de landbouw minder of niet van afhankelijk is. Aansluitend bij deze bosjes kan eventueel ook een verdere kleinschalige uitbouw van de serreteelt plaats vinden. De weinige bestaande KLE's in het gebied worden behouden en aan perceelsranden aangevuld met nieuwe. De uitstekende delen van de dorpsrand en van de uitgesloten woninggroepen worden hierbij met groenranden afgewerkt.

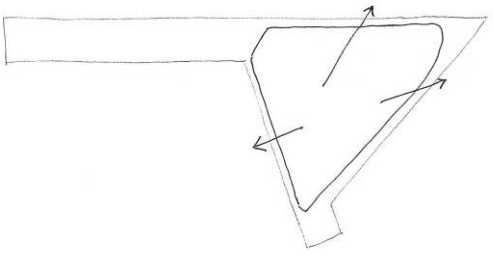
3.6.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Doornzele-zuid'

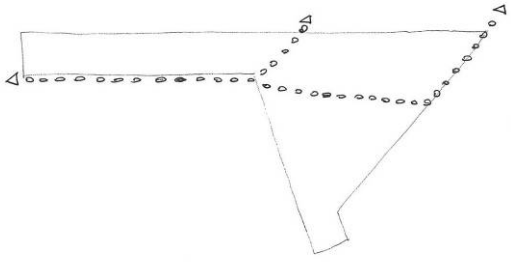
De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur zijn :



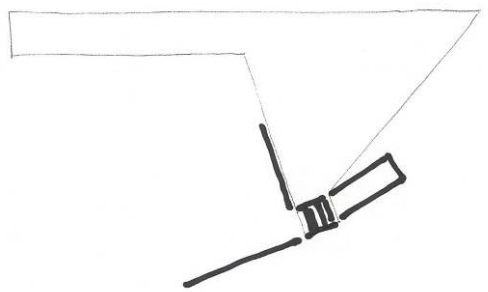
- het geheel van de bufferende bosjes nabij de twee zeehaventerreinen en de verschillende woninggroepen, aansluitend bij de zware, dicht beboste berm met beperkte dienstverlenende activiteiten, richting Doornzeelsestraat;

- het hoofdzakelijk open landbouwgebied omheen deze bosjes en woninggroepen;





- het doorgaande fietspad Langerbrugge – Doornzele van de westelijke dorpenroute;



- het doorlopende zeehaventerrein Langerbruggekaai-Bruggeman ten oosten van het spoortracé;

3.6.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Doornzele-zuid' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het rup moet mogelijk maken dat het betreffende koppelingsgebied kan worden ingericht als een overwegend open landbouwgebied met bufferende bosjes.

Ter hoogte van het voormalige Rodenhuizetunnel tracé bevindt zich een deeltje koppelingsgebied met enkele zonevreemde woningen. Het is wenselijk dat de bestaande (zonevreemde) woningen verdwijnen o.a. omdat zij niet gebufferd zijn (en kunnen worden) ten opzichte van het omliggende 'paarse' gebied. Om een efficiënte economische invulling te geven van de terreinen langs het kanaal (b.v. uitbreiding van het bestaande bedrijf Algist-Bruggeman, b.v. bijkomende ontsluiting voor het bedrijventerrein De Nest,…) is reeds naar aanleiding van de bijstelling van het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone (zie definitief ontwerp, d.d. mei 2007) beslist om dit gedeelte van het koppelingsgebied te herbestemmen naar gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven.

Daarom bevat het rup volgende herbestemmingen:

- herbestemming van het buffergebied tot agrarisch gebied met in de voorschriften aandacht voor het behoud en passende versterking van KLE's; de aanleg van bos is conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening toegelaten;
- herbestemming van het buffergebied tot (meerdere kleine zones) bosgebied;
- herbestemming van het resterende deel koppelingsgebied type 2 langs Doornzeelsestraat in bosgebied, waarbij het voorschrift de aanleg van een bosberm voorziet en waarbij ten zuidoosten van die bosberm de inplanting van dienstverlenende bedrijven toegelaten is mits een goede landschappelijke inpassing in het bosgebied;
- herbestemming van het koppelingsgebied K1 tot gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven;

De bestaande woningen aan de Herrystraat, in het gebied dat herbestemd wordt naar gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven, kunnen worden verworven door Provag.

Het doorlopende fietspad wordt in overdruk en symbolisch aangeduid als een verbinding voor langzaam verkeer.

Tot slot wordt beperkt de grens van het zeehavengebied aangepast: het te herbestemmen buffergebied wordt in zijn geheel opgenomen in het zeehavengebied (dus ook het van goedkeuring onthouden deel in het BPA Doornzeelsestraat). Deze strook hoort als bosgebied immers bij de bufferende werking van het zeehavensysteem en wordt daarvoor logischerwijze mee in het zeehavengebied opgenomen. (zie toelichtende kaart: Duidingsplan Afbakeningslijn_plan 5)

De zonevreemde woning blijft binnen de afbakeningslijn liggen en wordt mee herbestemd naar agrarisch gebied. Het is de bedoeling deze woning op termijn op vrijwillige basis door de overheid te laten verwerven en verwijderen om de benuttingsmogelijkheden voor de bedrijven in het bedrijventerrein optimaal te houden. Ingevolge artikel 4.4.10. en verder van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen de woningen worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid.

3.7 Koppelingsgebied Rieme-noord

3.7.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Rieme-noord'

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

- Koppelingsgebied ligt vrijwel geheel op een open gebleven gebied gelegen op een dekzandrug.
- Een landschappelijk relatief waardevol gebied met een afwisseling van weilanden, akkers (graan en veelal maïs) en enkele bossen (overwegend gemengde loofbossen met eiken, één naaldbosje), tussen de onvolledige dreven (meerdere boomsoorten, waaronder eiken en beuken; soms tweezijdig, soms eenzijdig afwisselend van kant van de weg, soms met onderbrekingen) van Callemansputtewegel in het noorden en Kerreweg in het zuiden. De dreef langs Callemansputtewegel bevindt zich in hoofdzaak langs de zuidzijde van de wegel;
- Het reliëf is nagenoeg horizontaal en zonder belangrijke waterloop (wel doorsneden door een stelsel van afwateringsgrachten op perceelsranden);
- Een 'kamer'landschap door een veelvuldige opdeling van de akkers en weilanden, door perceelsrandbegroeiingen in zowel noord-zuid als oost-westrichting, meestal onder vorm van ondoorkijkbare bomenrijen, maar sommige ook van bomenrijen met dichte onderbegroeiing, of van louter struweel. De meeste perceelsrandbegroeiingen begeleiden afwateringsgrachten;
- Het centrale bos, in gebruik als speelbos, deelt het gebied visueel op in een westelijke en een oostelijke helft;
- In de westelijke helft, vlak tegen Callemansputtewegel en het toekomstige bedrijventerrein komen twee goed onderhouden zonevreemde woningen voor;
- De oostelijke zone, in de omgeving van Callemansputtestraat (ook begeleid door een dreef) is een landschappelijk minder waardevol gebied, met overwegend maïsakkers omheen twee gemengde landbouwbedrijven en een zonevreemde woning. De toekomstige grens met het bedrijventerrein is hier nauwelijks op het terrein voelbaar.
- Vanuit het koppelingsgebied zijn er thans aantrekkelijke zichten op de kerktoren van Ertvelde, op een vista die doorloopt tot aan Riemesteenweg met zicht op de koeltoren van de elektriciteitscentrale van Rodenhuize, en op een aantal bosranden en bomenrijen in het toekomstige bedrijventerrein Rieme-Noord. Daarnaast zijn er ook markante zichten op de gipsberg, de schouw van Madhvani, het hoge bedrijfsgebouw van Oleon aan Bomdarementstraat en in de verte op installaties van andere bedrijven in het zeehavengebied.

Voor de directe omgeving zijn o.m. kenmerkend:

- De randstrook van het toekomstige bedrijventerrein Rieme-Noord, met eenzelfde type landschap, overwegend akkerland en met meer bebouwing langsheen Callemansputtewegel (vier landbouwbedrijven, een houthandel/schrijnwerkerij, een garage en vier zonevreemde woningen van uiteenlopende staat);
- De randstrook ten zuiden van Kerreweg (overwegend met bestemming bufferzone) heeft eenzelfde type agrarisch kamerlandschap als het koppelingsgebied, maar met minder perceelsrandbegroeiing. Op drie plaatsen wordt het in noord-zuidrichting doorsneden door bebouwing, zodat het de facto uiteenvalt in zeven stroken, waarvan vier meer open. De westelijke open strook (langsheen R4-west wordt visueel (negatief) gedomineerd door een bedrijfsgebouw langs Riemesteenweg; de tweede open strook is de voornoemde vista, begeleid door een mooie bosrand/bomenrij; de twee meer oostelijke open stroken bevatten een mengeling van maïsakkers en weilanden; de meest oostelijke, met opnieuw meer perceelsrandbegroeiingen, loopt door tot tegen spoorlijn 55. De westelijke bebouwde strook is de woonbuurt rond Zwaluwstraat, van waaruit doorkijken doorheen het koppelingsgebied tot in het toekomstige bedrijventerrein aanwezig zijn en die een redelijk afgewerkte (maar nog te verbeteren) rand naar de open ruimte heeft (hagen, enkele afgewerkte zijgevels). De centrale bebouwde strook bestaat uit diepinstekende landbouwbedrijfsgebouwen met aansluitend serrecomplex die vanuit het koppelingsgebied goed zichtbaar zijn en containervelden van een aanpalend sierteeltbedrijf die doorlopen tot de zuidrand van het koppelingsgebied. De oostelijke bebouwde strook is de

lintbebouwing langs Callemansputtestraat met een menging van oudere en recente woningen, alle in goede staat, een kinderopvangdienst, een grondwerkbedrijf (met een recente loods), een kleine hoeve en een ruimingsbedrijf met een loods en een wanordelijke buitenopslag;

- De woningen in de rand van het westelijk deel van Rieme-dorp hebben overwegend kleine tuinen, hun achtergevels zijn door de tuinbegroeiing en de perceelsrandbegroeiingen weinig storend vanuit het koppelingsgebied. Doorkijken van op de randstraten van het woonlint naar het koppelingsgebied zijn aanwezig;
- De omgeving van het voormalige station van Rieme/Ertvelde is (ten westen van de spoorlijn) onderdeel van de zone voor koeren en tuinen uit het B.P.A. en is thans vrij versnipperd en banaal en (behoudens de open strook rond de sporen) overwegend dicht van karakter: met het leegstaande stationsgebouw dat aan renovatie toe is, het naastgelegen kermisattractiebedrijf met een loods en wanordelijke buitenopslag, het bosje omheen de poel ten westen van het spoor.

3.7.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Rieme-noord'

Het koppelingsgebied Rieme-Noord ontwikkelt samen met overige delen van de randstrook van het dorp in zijn breder deel tot een **landschappelijk aantrekkelijk en afschermend gemengd landbouwgebied**, als zacht recreatiegebied bruikbaar voor de dorpsbewoners en de bedrijfsbezoekers. Het koppelingsgebied heeft in hoofdzaak een lokale betekenis en vervult een beperkte rol voor het ruimere gebied van de kanaalzone.

Het bestaande **kamerlandschap** wordt, gelet op de aanwezige kwaliteiten, verder ingericht, met name met een aantal bijkomende oost-westperceelsrandbegroeiingen, het vervolledigen van de dreven, de uitbouw van een volwaardig grachtenstelsel langs deze dreven ten behoeve van de waterhuishouding van het gehele gebied, een sterkere randafwerking van de Zwaluwbuurt en opwaardering van gevels en buitenruimten van de aanwezige (bedrijfs)gebouwen. Naast de **economische functie voor landbouw** wordt vooropgesteld dat door een actieve landschapbouw binnen het koppelingsgebied een oppervlakte van minimaal 5% en maximaal 10% van het koppelingsgebied wordt voorzien voor **bufferende houtkanten, dreven, en bosstroken**. De bestaande gemengde loofbossen, de bestaande verhouding akker-weiland en de vista van en naar Riemesteenweg worden zoveel mogelijk behouden.

Aangezien de bosstructuur in het projectgebied momenteel bestaat uit een aantal kleine, sterk geïsoleerde bosjes is het belangrijk om te zorgen voor verbindingen tussen deze bosjes onder de vorm van brede houtkanten met ruimte voor typische fauna en flora van bosranden en zomen. Samen met de versterking van de opgaande groenstructuur op de perceelsranden kan, vertrekkende vanuit de bestaande boskernen, beperkte bosuitbreiding de landschappelijke en bufferende kwaliteiten van het gebied opwaarderen.

Omwille van de beleefbaarheid en verhoging van de zachte recreatiewaarde van het gebied voor dorpsbewoners en bedrijfsleven kan het net van wandel- en fietswegen worden uitgebreid.

Wat betreft voorzieningen voor het bedrijventerrein kunnen daarnaast in de noordelijke rand van het gebied kleinschalige bergingsmogelijkheden voor regenwateropvang of –reserve met natuurlijke oevers geïntegreerd worden onder vorm van verbrede grachten en/of kleine vijvers. Omwille van het gave karakter, de hoge landschappelijke waarde van het gebied en de gevoeligheidsanalyse voor landbouw zijn ingrijpende ruimte-innemende infrastructurele ingrepen voor waterbekkens niet gewenst. De **eventuele waterbergings- en infiltratieplekken** worden landschappelijk in het koppelingsgebied ingepast met maximaal behoud van bestaande waardevolle landschapselementen, uitbouwen van de dreven, natuurtechnische en kleinschalige ingrepen. Dit stelsel kan door middel van een duiker onder de Callemansputtewegel in verbinding staan met het netwerk van grachten en wadi's binnen het bedrijventerrein.

De rand van het toekomstige regionale bedrijventerrein / zeehaventerrein Rieme-Noord wordt op twee verschillende wijzen gevormd:

In de **noordelijke rand** van het koppelingsgebied is de versterkte (aangevulde) dubbele dreef van Callemansputtewegel, met zichtas op de kerktoren van Ertvelde in het westen en de schouw van Madhvani in het oosten, een onderdeel van deze rand. De dreef wordt als afgescheiden fietspad voor zowel bedrijventerrein als recreanten benut en hiertoe verbonden met Assenedestraat.

Aan de noordzijde van de dreef Callemansputtewegel vormen de bomenrij en een smalle strook met randvoorzieningen voor het bedrijventerrein (gedeeltelijk groenblijvende houtkant voor landschappelijke afwerking van de eventuele achterkanten van de bedrijfspercelen, een gracht voor verzameling van het hemelwater van de randpercelen, een ev. strook voor nutsvoorzieningen,…) de randafwerking van de bedrijvenzone.

De **oostrand** van het koppelingsgebied krijgt een volledig nieuw ingerichte meerlagige grens die voortbouwt op de aanwezige waterloop die aan beide zijden een natuurlijke oeverbegroeiing krijgt en het stukje bomenrij dat over de volledige lengte wordt doorgetrokken. Deze grens wordt doorgetrokken in het verlengde van de zuidelijker gelegen zone voor buffer (GRUP) binnen het koppelingsgebied. Dit gebeurt tot tegen het verlengde van de Callemansputtewegel. Het afbakenings-RUP heeft nl. expliciet alle woningen in dit stukje Callemansputtewegel mee in de bedrijvenzone opgenomen omdat ze voor de toekomst niet meer leefbaar worden geacht. Het is logisch de kaarsrechte oostelijke randafwerking ten noorden van de bestaande hoeve te stoppen en te vervangen door een klein bos in de hoek met Callemansputtestraat- en wegel. Hierdoor kan naast een afgewerkte rand iets meer ruimte voor bedrijven langs Bombardementstraat aanwezig blijven.

De verdere inrichting van dit koppelingsgebied dient te worden afgestemd op en te worden bekeken samen met de randafwerking van het toekomstige bedrijventerrein Rieme-noord, zoals voorzien in het inrichtingsplan voor het bedrijventerrein.

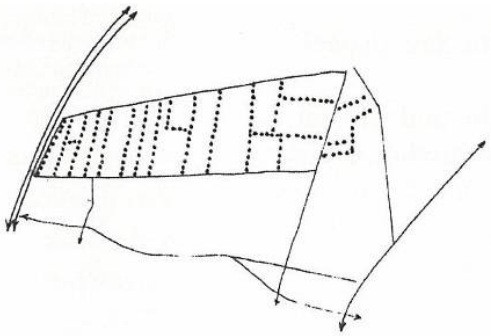
De bestaande agrarische bedrijvigheid in het koppelingsgebied kan behouden blijven. De aanwezige bedrijven kunnen op hun huidige plaats en met inbegrip van verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden verder functioneren, mits hun gebouwen en buitenopslag visueel aantrekkelijk worden gemaakt.

Voor de aanwezige woningen in het eigenlijke koppelingsgebied (twee geïsoleerde woningen vlak aan de rand van het lokale bedrijventerrein) wordt binnen de project-MER voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein de aanwezigheid van de woningen in relatie met de mogelijkheden in het bedrijventerrein op vlak van milieuzonering en veiligheid onderzocht. Afhankelijk van de conclusies van dit onderzoek kunnen deze woningen behouden blijven of worden ze op termijn verwijderd.

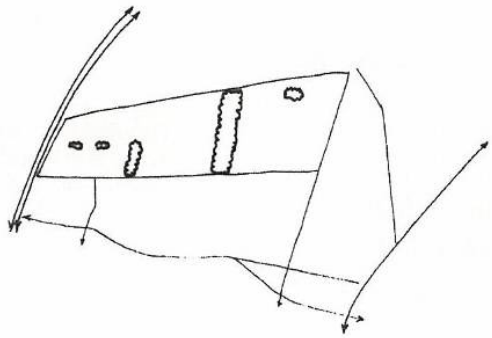
3.7.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor ‘Rieme-noord’

De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur zijn :

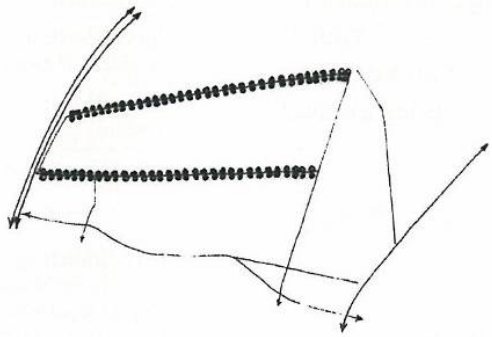
- Het agrarisch kamerlandschap tussen de dreven, met het centrale bos en het net van perceelsrandbegroeiingen, doorlopend tot tegen de tuinen van Riemesteenweg en Stationsstraat;
- Het versterken van het agrarisch kamerlandschap door aanvulling perceelsrandbegroeiing en creatie nieuwe bosjes op de stuifzandrug;
- De rechte, groene randen van het toekomstige bedrijventerrein, met de Callemansputtewegel als uitgebouwde groene dreef als onderdeel van de buffer.
- De harde, goed ingerichte bosbuffer in het oostelijk deel.
- Zachte verbinding langs R4 tussen koppelingsgebied en Riemesteenweg voor aantakking op as Pastorijstraat-Riemsteenweg.



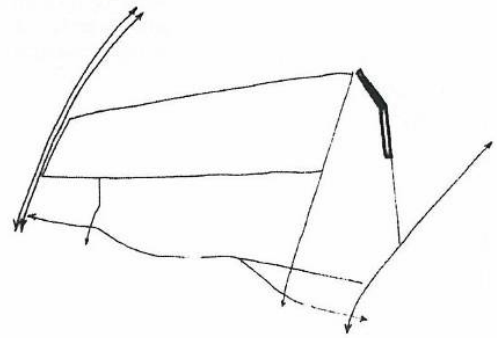
Behoud en versterken agrarisch kleinschalig kamerlandschap als aantrekkelijk en afschermend landbouwgebied



Behoud bestaande bossen



Versterken dreefstructuren als structurele dragers en eerste en tweede lijnbuffer



Uitbouw harde bosbuffer

3.7.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Rieme-noord' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Het rup moet mogelijk maken dat het betreffende koppelingsgebied kan worden ingericht als een landschappelijk aantrekkelijk en afschermend, gemengd landbouwgebied.

Daarom bevat het rup volgende herbestemmingen:

- herbestemming van het koppelingsgebied (+ strook regionaal bedrijventerrein ter hoogte van Callemansputtewegel) tot agrarisch gebied met in de voorschriften aandacht voor het behoud en passende versterking van KLE's; de aanleg van kleinschalige waterbufferings- en infiltratiemogelijkheden (voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd

worden) is toegelaten; Het al dan niet behoud van de bestaande zonevreemde woningen wordt onderzocht in de project-MER over de inrichtingsstudie van het bedrijventerrein;
- herbestemming van koppelingsgebied naar bosgebied (ter hoogte van speelbos);
- herbestemming van koppelingsgebied naar bosgebied (voortzetting van oostelijke buffer uit rup 'afbakening zeehavengebied Gent').

Het doorlopende fietspad wordt in overdruk en symbolisch aangeduid als een verbinding voor langzaam verkeer.

Voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is een onderzoek tot milieueffectenrapportage gevoerd. Hierin werden in het deelgebied 'Koppelingsgebied Rieme-noord' eveneens een aantal aanpassingen aan het bestaande rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' onderzocht. Naar aanleiding van de opmaak van een inrichtingsplan voor het reeds bestemde bedrijventerrein Rieme-noord zijn immers een aantal aanpassingen nodig aan het bestaande rup, o.a. in functie van de realisatie van de secundaire havenweg en het spoorwegplatform. In voorliggend rup zijn deze aanpassingen uiteindelijk niet meegenomen omdat door toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering over o.a. 'kleine wijzigingen aan werken van algemeen belang' de inrichting van het bedrijventerrein vergunbaar is op basis van het van kracht zijnde rup.

3.8 Lourdeshoek – Meulestede

3.8.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Lourdeshoek - Meulestede'

Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de stad en de haven. Het gebied is sterk versnipperd door grootschalige lijninfrastructuren, zoals de New Orleansstraat en de waterlopen Grootdok en Voorhaven. Er is een zekere mate van verweving aanwezig: woningen, bedrijven en open ruimten komen naast elkaar voor. Er is zowel water- als niet-watergebonden bedrijvigheid aanwezig. Aan de noord- en oostzijde zijn er kaaien gebouwd en in gebruik. Er is een omslag bezig van industriële functies naar stedelijke functies.

3.8.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Lourdeshoek - Meulestede'

Het plangebied is gelegen binnen het BPA Meulestede, goedgekeurd bij MB d.d. 17/08/2001 en het gewestelijk RUP 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west', goedgekeurd d.d. 15/07/2005. Binnen de begrenzing van het BPA Meulestede heeft het afbakeningsRUP geen bestemmingen van het BPA gewijzigd maar enkel de afbakeningslijn van het zeehavengebied vastgelegd, ter hoogte van de Port Arthurlaan en New Orleansstraat.

Door hun ligging én in het BPA Meulestede én binnen de zeehaven genieten twee gebieden binnen de begrenzing van het BPA momenteel geen realistische ontwikkelingsperspectieven. In het gebied Lourdeshoek plant de stad Gent kleinschaliger niet-watergebonden bedrijvigheid omwille van de bestaande perceelsstructuur en de behoefte aan dat type bedrijventerreinen. AG SOB heeft hiervoor de voorbereidende verwervingen en afbraak van woningen reeds uitgevoerd. Het tweede gebied is eveneens gelegen langs de New Orleansstraat en bevat bestaande bedrijven die geen zeehaven- en watergebonden karakter hebben en waarvan het voortbestaan voorlopig moet kunnen gegarandeerd worden.

In functie van het behoud van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe kleinschalige lokale bedrijven en bedrijven met lichtere activiteitsvormen wordt voorgesteld in Meulestede de afbakeningslijn aan te passen. Zo kan een betere (bufferende) overgang naar het naastgelegen stedelijke gebied worden gevormd.

De overige bedrijven ten westen en ten noorden van de Port Arthurlaan zijn gelegen binnen het zeehavengebied, maar de voorschriften uit het BPA Meulestede laten enkel producerende, dienstverlenende en commerciële activiteiten toe, hetgeen niet helemaal in overeenstemming is met de opties inzake het zeehavenbeleid.

Tenslotte is ook gebleken dat de heraanleg van de New Orleansstraat conform de visie voor de ontsluiting van de zeehaven (onder meer in functie van de "zuidelijke havenontsluitingsweg" en de ontwikkeling van

het bedrijventerrein Lourdeshoek) aanpassingen vergt die niet mogelijk zijn binnen de bepalingen van het BPA Meulestede.

Voor de zuidelijke havenontsluitingsweg liggen er voor het segment tussen de Meulestedebrug en de bestaande rotonde op de Port Arthurlaan nog twee mogelijke tracés open. Enerzijds is er de ombouw van de N456 New Orleansstraat en anderzijds is er het voorstel om de havenweg te verleggen naar het gedeelte van de Port Arthurlaan dat momenteel nog geen gewestweg is. Beide voorstellen zijn geschetst in het raamplan voor de voorlopige zuidelijke havenring maar voorlopig is nog geen keuze gemaakt.

Voorliggend rup reserveert ruimte voor een ombouw van de bestaande N456 tot zuidelijke havenontsluitingsweg. Indien bij de opmaak van de gedetailleerde technische plannen zou blijken dat er nog extra ruimte nodig is, dan zal deze beperkt zijn ten opzichte van wat in het voorliggend rup is gereserveerd. In dat geval kan er worden beroep gedaan op het besluit "kleine wijzigingen".

Indien op termijn gekozen zou worden voor het verleggen van de havenweg dan is dit een drastische ingreep waar in voorliggend rup geen initiatieven voor worden voorzien.

3.8.3 Het deelgebied 'Lourdeshoek - Meulestede' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Voor de twee vermelde gebieden (Lourdeshoek en gebied langs New Orleansstraat) wordt in het rup enkel de afbakeningslijn van het zeehavengebied verlegd zodat deze twee gebieden buiten de lijn van het zeehavengebied en binnen de lijn van het stedelijk gebied komen te liggen. Het rup voorziet voor deze gebieden geen herbestemming. Bijgevolg blijven de bepalingen van het BPA Meulestede (producerende, dienstverlenende en commerciële activiteiten) gelden.

Zowel de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied als de afbakeningslijn van het zeehavengebied, respectievelijk vastgelegd in het rup 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' en het rup 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west', worden in voorliggend rup aangepast. Op het verordenend grafisch plan zijn twee afbakeningslijnen weergegeven: één die de grens aangeeft van het havengebied en één die de grens aangeeft van het stedelijk gebied. Deze laatste moet worden opgevat als een beperkte herziening van het gewestelijk RUP van de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, nl. een aanpassing van de grenslijn van het stedelijk gebied. Op het grafisch plan vallen de twee (nieuwe) afbakeningslijnen samen. Grafisch is het verschil tussen de twee grenslijnen af te leiden uit de dwarse streepjes, loodrecht op de doorlopende bruine lijn. De dwarse streepjes zijn gericht naar het gebied dat de lijn afbakent, dus ofwel naar het stedelijk gebied ofwel naar het zeehavengebied.

(zie toelichtende kaart: Duidingsplan Afbakeningslijn_plan 4)

Voor de overige bedrijven ten westen en ten noorden van de Port Arthurlaan en voor de heraanleg van de New Orleansstraat, beide gelegen in zeehavengebied, bevat het rup volgende herbestemmingen:

- herbestemming van het gebied binnen het BPA Meulestede dat zich binnen de aangepaste afbakeningslijn van het zeehavengebied bevindt naar gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven en waterinfrastructuur;

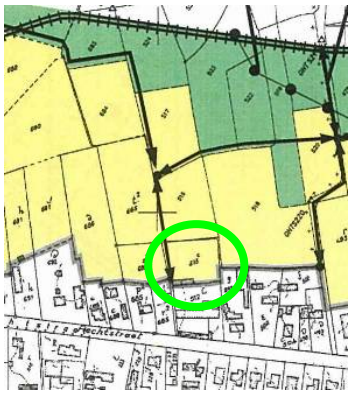
– herbestemming van het deel van de New Orleansstraat dat zich binnen het BPA Meulestede en binnen de aangepaste afbakeningslijn van het zeehavengebied bevindt naar infrastructuur (in functie van de tijdelijke zuidelijke havenontsluitingsweg).

3.9 Koppelingsgebied Desteldonk-noord

3.9.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Desteldonk-noord'

Het koppelingsgebied Desteldonk Noord vormt het overgangsgebied tussen de woonkern van Desteldonk in het zuiden en het noordelijk gelegen zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein Moervaart Zuid. Het is een langgerekte strook met een breedte van ca 250 m. De R4-oost (J. Kennedylaan) vormt de westelijke grens van het gebied en de Keurestraat met de open landbouwgebieden richting Lochristi en Wachtebeke de oostelijke grens. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 40 ha en is vandaag grotendeels in gebruik voor landbouwactiviteiten. Het deelplan heeft betrekking op een klein deel van het koppelingsgebied, nl. het jeugdlokaal vlak achter de kleuterschool aan het woonlint Rechtestraat.

3.9.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Desteldonk-noord'



In de gedetailleerde invulling van het koppelingsgebied Desteldonk-noord die in het afbakenings-RUP is vastgelegd, is het jeugdlokaal vlak achter de kleuterschool aan Rechtestraat mee opgenomen binnen de afbakeningslijn van het zeehavengebied en bestemd tot zone voor landbouw (zie figuren). De voorschriften van die zone laten hier geen recreatieve functie of bouwwerken daarvoor toe waardoor het zinvolle recreatieve gebruik van dit gebouw op termijn in het gedrang komt. Om de leefbaarheid van dit kanaaldorp maximaal te ondersteunen is het dan ook aangewezen hier met voorliggend rup een oplossing voor te bieden.

3.9.3 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Desteldonk-noord' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

Voorliggend rup herbestemt het perceel met het jeugdlokaal naar recreatiegebied.

De grens van het zeehavengebied wordt aangepast en het betreffende perceel wordt conform de initiële principes voor het bepalen van de afbakeningslijn buiten zeehavengebied gelegd (zie toelichtende kaart: Duidingsplan Afbakeningslijn_plan 2).

3.10 Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid

3.10.1 De bestaande ruimtelijke structuur van 'Sint-Kruis-Winkel-zuid'

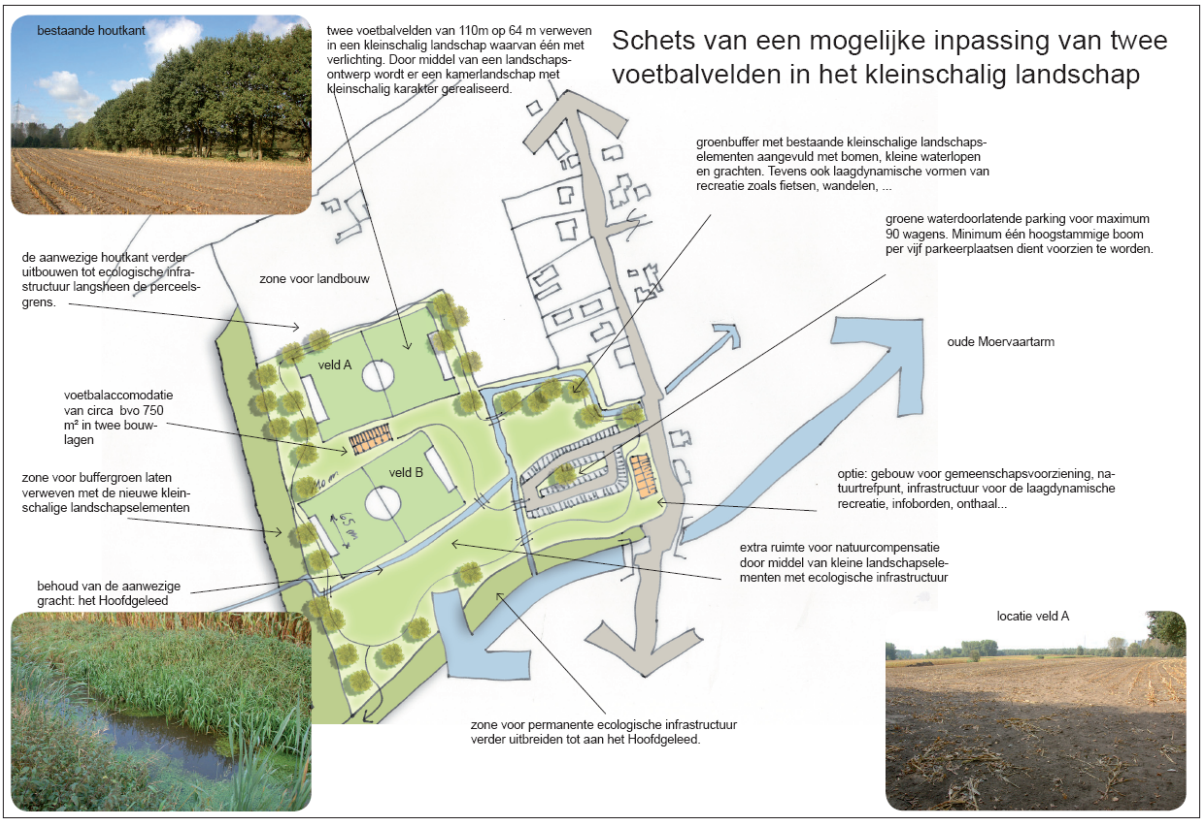
Dit deelgebied is gesitueerd op de rechterkanaaloever aan de oostzijde van de R4-oost (J. Kennedylaan). Langsheen de Barkstraat/Spanjeveerstraat komen (zonevreemde) woningen en landbouwzetels met serres voor. Dit koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid is deels ingericht als buffer tussen het nieuw te ontwikkelen zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein Moervaart Noord reserve en het kanaaldorp Sint-Kruis-Winkel. Het deelplan heeft betrekking op een klein deel van het koppelingsgebied, nl. op enkele percelen in landbouwgebruik langs de lintvormige uitloper van de woonkern van Sint-Kruis-Winkel, aan de zuidzijde begrensd door de Oude Moervaart.

3.10.2 De visie en ontwikkelingsperspectieven voor 'Sint-Kruis-Winkel-zuid'

De visie voor het koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid zoals uitgewerkt in het deelplan 7 van het gewestelijk RUP 'Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' blijft grotendeels behouden. De relatieve nabijheid van de bestaande en toekomstige bedrijfsactiviteiten in het regionaal bedrijventerrein Moervaart Noord vereisen een afdoende buffering naar Sint-Kruis-Winkel. Om hieraan tegemoet te komen is in het gewestelijk RUP voor het overgangsgebied tussen Moervaart Noord reserve en Sint-Kruis-Winkel een gelaagde inrichting vastgelegd: een efficiënte en aaneensluitende groene buffer (zone voor buffer), een brede afwateringsgracht (zone voor permanente ecologische infrastructuur), het behoud en de versterking van het kleinschalige landschap (zone voor bestaande landbouwbedrijven). Een consequente landschappelijke inrichting vertrekkende van de bestaande landschapsstructuur, aangevuld met kleine landschapselementen en ecologische infrastructuur, en met aandacht voor samenhang en beeldkwaliteit moet de zone aantrekkelijk maken voor bewoners van Sint-Kruis-Winkel.

In functie van de herlocalisatie van het bestaande voetbalveld FC Sint-Kruis-Winkel in de Gentse haven naar een locatie aan de Schuitstraat vraagt de stad Gent een deel van de zone voor bestaande landbouwbedrijven te herbestemmen. De inplanting van de voetbalvelden is verenigbaar met het oorspronkelijke opzet van het afbakeningsRUP indien ze een consequente landschappelijke inrichting garandeert waarbij de aanwezige kleinschalige landschapselementen, de houtkanten en de grachten behouden en versterkt worden en het uitgesproken reliëf zoveel als mogelijk behouden blijft.

Een consequente landschappelijke inrichting vertrekkende van de bestaande landschapsstructuur laat toe dat **een aantal kamers een recreatieve invulling** krijgen. Zonder afbreuk te doen aan de bestaande grachten en houtkanten worden de 2 voetbalvelden van FC Sint-Kruis-Winkel ondergebracht in 2 kamers binnen dit landschap. Op die manier krijgt het koppelingsgebied een dubbele betekenis voor de bewoners van Sint-Kruis-Winkel: enerzijds als buffer, anderzijds als recreatiezone voor het dorp.



Tussen de beide voetbalvelden kan een gebouw worden opgericht voor de nodige voetbalaccomodatie, op voldoende afstand van de woningen langsheen de Spanjeveerstraat en op voldoende afstand van de Oude Moervaartarm. Het gebouw heeft een maximale vloeroppervlakte van ongeveer 750 m².

-Aan de noordelijke rand van het gebied worden de aanwezige houtkanten langsheen de perceelsgrenzen verder uitgebouwd. Zo worden de voetbalvelden afgeschermd van de kamers met een agrarische invulling en van de voormalige hoeve met een woonfunctie.

-Tussen de Oude Moervaartarm en de woningen langsheen de Spanjeveerstraat kan een groene, waterdoorlatende parking voor maximum 90 wagens worden ingericht. Aan de hand van een landschapsontwerp wordt de parking geïntegreerd in het kleinschalige kamerlandschap.

-Tussen de rij woningen en de toekomstige parking langsheen de Spanjeveerstraat worden de bestaande kleine landschapselementen verder uitgebouwd tot een volwaardige groenbuffer.

-Optioneel kan aan de Spanjeveerstraat, aan de toegang tot de recreatiezone en bij het startpunt van het wandelpad langsheen de Oude Moervaatarm een onthaalpunt worden ingericht, gaande van een infobord en fietsenstallingen tot een natuurtrefpunt, een gebouw voor gemeenschapsvoorzieningen en een recreatieve functie.

-Om de belangrijke natuurwaarden langsheen de Oude Moervaartarm niet te verstoren, dient de zone tussen het Hoofdgeleed en de Oude Moervaartarm, dus tussen de voetbalvelden en de Oude Moervaartarm, een groene invulling te krijgen als volwaardige groenbuffer. Er kan zelfs geopteerd worden voor een uitbreiding van de aanwezige natuurwaarden langs Oude Moervaartarm naar deze zone.

-De aanwezige gracht, het Hoofdgeleed, wordt behouden en vormt een extra buffer tussen de voetbalvelden en de Oude Moervaartarm.

-De zones rondom en tussen de beide voetbalvelden en parking kunnen over het gehele gebied worden afgewerkt met kleine landschapselementen en lenen zich ook voor de inrichting van een recreatief netwerk doorheen het koppelingsgebied (wandelpad, ruiterpad, Finse looppiste…).

3.10.3 De gewenste ruimtelijke structuur voor 'Sint-Kruis-Winkel-zuid'

De belangrijkste elementen van de gewenste ruimtelijke structuur zijn :

- Buffering door versterking van het kamerlandschap met kleine landschapselementen, bomenrijen, grachten, de Oude Moervaatarm en de buffer van het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Moervaart-noord-reserve
- Inpassing van de recreatie (voetbalvelden met accommodatie en parking) in kamerlandschap met kleinschalig karakter

3.10.4 Het deelgebied 'Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid' in het ruimtelijk uitvoeringsplan

In functie van de herlocalisatie van het bestaande voetbalveld FC Sint-Kruis-Winkel in de Gentse haven naar een locatie aan de Schuitstraat vraagt de stad Gent een deel van het koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid uit deelplan 7 van het van kracht zijnde gewestelijk rup 'Afbakening Zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', meer bepaald van de zone voor bestaande landbouwbedrijven, te herbestemmen. De inplanting van de voetbalvelden is verenigbaar met het oorspronkelijke opzet van het afbakeningsrup indien ze een consequente landschappelijke inrichting garandeert waarbij de aanwezige kleinschalige landschapselementen, de houtkanten en de grachten behouden en versterkt worden en het uitgesproken reliëf zoveel als mogelijk behouden blijft.

Daarom herbestemt voorliggend rup een deel van de 'zone voor bestaande landbouwbedrijven' uit het initiële afbakeningsrup naar parkgebied. De voorschriften laten de inplanting van twee voetbalvelden en bijkomende infrastructuur toe mits een consequente landschappelijke inrichting waarbij de aanwezige kleinschalige landschapselementen, de houtkanten en de grachten behouden en versterkt worden en het uitgesproken reliëf zoveel als mogelijk behouden blijft.

4 Bestaande feitelijke en juridische toestand

De Gentse Kanaalzone vormt een concentratie van bedrijventerreinen en grootschalige infrastructuur rond het kanaal Gent - Terneuzen (NL), opgespannen tussen de grootstad Gent en – in Vlaanderen – de woonkern Zelzate. Het grensgebied tussen de haven en de stad is in transitie van een industrieel naar een stedelijk karakter. Aan de rand van de haven bevinden zich verschillende woonkernen, de kanaaldorpen. De kanaaldorpen worden gescheiden van de bedrijventerreinen door open ruimten.

De Kanaalzone vormt de scheiding tussen de grote aaneengesloten open ruimten van het Meetjesland ten westen en het Waasland ten oosten van de haven. Sommige lineaire open ruimte-elementen, zoals de Moervaart, dringen als groene vingers binnen in de kanaalzone.

4.1 Bestaande feitelijke toestand

De bestaande feitelijke toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij deze toelichtingsnota.

Kaart 0. Situering plangebieden

Kaart 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduidingen

4.2 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden tekstueel aangegeven in de onderstaande tabel. Ze worden waar nodig voorafgegaan door de naam van het deelgebied.

Tabel 1. Bestaande juridische toestand

Plan	Naam
Gewestplan(nen) of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005)
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	nvt
Gemeentelijke plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen	Lourdeshoek – Meulestede: BPA nr. 23A 'Meulestede', stad Gent (MB 17.08.2001)
Verkavelingsvergunningen	Koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid: 1965/068/568: Verkaveling goedgekeurd op 22/02/1966
Beschermde monumenten	nvt
Beschermde dorpsgezichten	Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost: Het tuindorp voorheen genaamd "Herryville" en de percelen van de vroegere velodroom (MB 19.03.1996); de onmiddellijke omgeving van de Elektriciteitscentrale 'Langerbrugge' (MB 19.11.1999)
Beschermde landschappen	nvt
Vogelrichtlijngebieden (SBZ-V)	nvt
Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H)	nvt
Ramsargebieden	nvt
Gebieden van het duinendecreet	nvt
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	nvt
Gebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON)	nvt
Vlaamse of erkende natuurreservaten	nvt
Bosreservaten	nvt

Plan	Naam
Beschermingszones grondwaterwinning	nvt
Bevaarbare waterlopen	Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid: Zijarm Moervaart
Onbevaarbare waterlopen	categorie I: Nieuwe Kale (Koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid) categorie II: De Rooy (Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost), 540 (Koppelingsgebied Oosterakker Noord) categorie III: Hospicieloop (Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost), Hoofdgeleed (Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid) niet geklasseerd: nvt

In of grenzend aan de gebieden zijn géén provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, beschermde landschappen, beschermde monumenten, vogelrichtlijngebieden, habitatrichtlijngebieden, ramsargebieden, beschermde duingebieden of voor de landbouw belangrijke duingebieden, gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) of het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), grondwaterbeschermingsgebieden, erkende of Vlaamse natuurreservaten of bosreservaten gelegen die relevant zijn voor dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande juridische toestand wordt grafisch weergegeven op de kaarten in bijlage bij de toelichtingsnota.

Kaart 2 Bestaande juridische toestand: gewestplan, gewestplanwijzigingen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Kaart 3 Bestaande juridische toestand: andere plannen

5 Sectorale wetgeving

5.1 Passende beoordeling ten aanzien van als speciale beschermingszones te beschouwen gebieden

Het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat - afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's - een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient onderworpen te worden aan een passende beoordeling.

Het gaat om gebieden die door de Vlaamse regering zijn voorgesteld of aangewezen zijn als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Er zijn geen speciale beschermingszones (vogel- en habitatrichtlijngebieden) in of in de nabijheid van de plangebieden gelegen. De dichtst bij gelegen speciale beschermingszone ligt op meer dan 4 km afstand tot een van de tien plangebieden. Daarenboven is de geplande inrichting van de koppelingsgebieden niet van die aard dat ze de instandhoudingsdoelstellingen van speciale beschermingszones negatief zou kunnen beïnvloeden. Daar er geen impact op de speciale beschermingszones verwacht wordt, is de opmaak van een passende beoordeling niet relevant.

5.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-Oost en R4-West', definitief vastgelegd op 15 juli 2005, werd inhoudelijk gebaseerd op het voorstel strategisch plan van de Gentse Kanaalzone. Dit strategisch plan werd ondertussen bijgesteld. De voornaamste principes en concepten van deze bijstelling zijn niet in strijd met het van kracht zijnde GRUP, waardoor een globale herziening van dit GRUP niet vereist is. Wel neemt het uitvoeringsprogramma van het bijgestelde strategische plan een aantal acties op inzake ruimtelijke planning. Voor elementen uit het streefbeeld die nog niet vertaald zijn in het gewestplan of het afbakeningsrup dient een aanvullend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt. Zo dienen o.a. de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup te worden verfijnd.

Het strategisch plan maakt de duidelijke keuze om zes woondorpen en een woonwijk als woonkernen te behouden en leefbaar te maken. Om een voldoende milieukwaliteit in deze woonkernen te garanderen, zijn in het strategisch plan koppelingsgebieden rondom deze woonkernen aangeduid. De koppelingsgebieden bufferen de haven en milderen de negatieve effecten van de haven voor de te behouden woonkernen. Het zijn bufferruimten tussen de bedrijvenzones en de woonkernen die met beide naastgelegen functies een band hebben en er betekenis voor hebben. Ze maken de overgang tussen de woonkernen en de economische zones. De hoofdfunctie van de koppelingsgebieden is buffering.

Verder stelt het strategisch plan dat bij de inrichting van de koppelingsgebieden voldoende aandacht zal gaan naar een milieuhygiënische inrichting ervan met bermen, schermen, filterende bospartijen, enz. ten behoeve van een verhoging van de leefbaarheid in de woonkernen en met het oog op een reductie van de hinder. In geen enkel koppelingsgebied worden nieuwe functies of activiteiten ingebracht die hinderend zijn voor de naastgelegen woonkern of die de bufferende functie ervan ondermijnen. In sommige koppelingsgebieden wordt de inrichting van het koppelingsgebied aangegrepen om de bestaande natuurlijke structuur (b.v. van de valleien van Avrijevaart, Kale, Molenvaardeken en Moervaart en van de bossen op de stuifzandrug van Rostijne) te versterken.

Tot slot is in het strategisch plan beslist om de wenselijke ordening van de koppelingsgebieden na het nodige onderzoek in ruimtelijke uitvoeringsplannen met meer concrete bestemmingscategorieën vast te leggen. Dit is reeds voor de meeste koppelingsgebieden gebeurd in het afbakeningsrup. Met het in opmaak

zijnde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' volgt de gedetailleerde ruimtelijke uitwerking van de tweede reeks koppelingsgebieden.

Voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2' bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup. Daarnaast voert het een aantal wijzigingen aan het van kracht zijnde rup door. Het betreffen beperkte wijzigingen aan buffergebieden of overgangsgebieden ter ondersteuning van de leefbaarheid van de woonkernen nabij het zeehavengebied of van het stedelijke gebied grenzend aan het zeehavengebied. Ze genereren geen aanzienlijke milieueffecten, zeker niet ten opzichte van het 'grote' zeehavengebied. Ze dienen om de milieueffecten van de activiteiten in het zeehavengebied te milderen. Gezien de gevolgde methodiek zijn de planonderdelen niet losgekoppeld, maar in samenhang besproken. Het totale plan met zijn milderende maatregelen is in de milieueffectenrapportage (in dit geval onderzoek tot m.e.r.) als één geheel beschouwd.

De voorgestelde inrichting van de 10 deelgebieden kan beschouwd worden als een reeks kleine wijzigingen aan een bestaand plan. Daarenboven vormt het plan geen kader voor een project van Bijlage I of Bijlage II. Daarom is, in uitvoering van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan geen plan-MER opgemaakt, maar een onderzoek tot milieueffectenrapportage gevoerd.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage concludeerde dat bij de geplande inrichting van de gebieden geen aanzienlijke effecten verwacht worden.

Specifiek voor Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid stelt het onderzoek: "Volgende maatregelen dienen te worden geïmplementeerd bij de inrichting van het gebied:

- Bij het uitwerking van de gebouwen dienen de principes van zuinig ruimtegebruik maximaal toegepast te worden zodat de bestaande kleine landschapselementen maximaal behouden blijven.
- De principes van duurzaam watergebruik dienen te worden gehanteerd, zodat voldoende buffering wordt voorzien voor het afstromend hemelwater, dit hemelwater maximaal wordt herbruikt (bv. sanitaire voorzieningen), vervolgens maximaal geïnfiltreerd wordt alvorens vertraagd af te voeren. De afvoerdebieten dienen bepaald te worden in samenspraak met de verantwoordelijke waterloopbeheerder.

Indien rekening gehouden wordt met bovenstaande aanbevelingen kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten optreden bij de inrichting van het gebied." In het RUP zijn in het stedenbouwkundig voorschrift 'Artikel 6 Landschappelijke en functionele inpassing' en in de toelichtende kolom bij dit stedenbouwkundig voorschrift bepalingen opgenomen die refereren naar deze aanbevelingen.

Deze maatregelen zijn dus verwerkt in het RUP voor zover ze behoren tot het domein van de ruimtelijke ordening.

Bij dit onderzoek tot milieueffectrapportage werden de besturen en instanties geraadpleegd zoals bepaald in artikel 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage van plannen en programma's, op 21 oktober 2010.

Conform de bepalingen van artikel 4.2.6 van het DABM werden het 'onderzoek tot milieueffectrapportage' en de uitgebrachte adviezen overgemaakt aan de dienst MER van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie. Op 20 december 2010 keurde de dienst MER de bevindingen en de conclusie van dit onderzoek goed, zodat bijgevolg geen plan-MER moet opgemaakt worden.

De resultaten van het onderzoek tot milieueffectrapportage kunnen geraadpleegd worden op www.mervlaanderen.be (nummer screeningsdossier OHPL 0892).

5.3 Veiligheidsrapportage

In 2002 werd een eerste ontwerp van strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone opgemaakt. Bij dit ontwerp van strategisch plan werd vervolgens een plan-MER en een verduurzamend scenario uitgewerkt, evenals een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Dit RVR op strategisch plan niveau werd opgemaakt in 2004 in opdracht van het toenmalige AWZ en onder coördinatie van het projectbureau Gentse Kanaalzone. Nadien werd het RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' opgemaakt. Dit RUP hield rekening met de resultaten van het RVR.

Voor voorliggend RUP is de veiligheid niet meegenomen in de scoping van het onderzoek tot MER (zie hoger). Dit aspect is immers voor elk koppelingsgebied relevant aangezien het veiligheidsrisico niet optreedt ten gevolge van de geplande inrichting van deze gebieden, maar wel gepaard gaat met de aanwezige Seveso-bedrijven binnen de Gentse Kanaalzone. De resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport uit 2004, meer bepaald de veiligheidscontouren, zijn meegenomen bij de effectbespreking in het onderzoek tot MER. Algemeen concludeert het onderzoek tot MER dat alle koppelingsgebieden grotendeels binnen de contouren van het RVR gelegen zijn. Rekening houdende met de aard van de geplande inrichting van deze koppelingsgebieden en het feit dat calamiteiten bij Sevesobedrijven maximaal beperkt worden door het respecteren van de vigerende wetgeving, worden de gevolgen inzake mens - externe veiligheid bij calamiteiten als verwaarloosbaar tot beperkt negatief beoordeeld. In een overleg op 11 maart 2010 stelde de Dienst Veiligheidsrapportering van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie dat slechts twee deelplannen nader onderzoek vereisten: koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid voor de herbestemming naar woongebied en koppelingsgebied Zelzate-zuid voor de herbestemming naar zeehavengebied.

Voor Langerbrugsestraat-zuid zijn de resultaten van het RVR niet zonder meer bruikbaar door de aanwezigheid van 'nieuw' woongebied voor zeven percelen (waarop vijf bestaande woningen). Het gaat om de bestendiging van een bestaande verkavelingsvergunning, dus over bestaand juridisch aanbod. De herbestemming naar woongebied zal de risicozonering beïnvloeden, evenwel in zeer lichte mate gezien het 'nieuw' woongebied aanleunt bij een strook reeds op het gewestplan bestemde woongebied. Daarom, en aangezien deze woningen momenteel nog niet binnen het invloedsgebied van een bestaande Seveso-inrichting vallen, moet deze herbestemming niet leiden tot de opmaak van een nieuw/geactualiseerd RVR.

Voor Zelzate-Zuid wordt het deel van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen binnen de veiligheidszone herbestemd naar parkgebied. Daarnaast komt er een gebied voor gemeenschapvoorszieningen bij dat zich situeert buiten de veiligheidszone. Verder wordt een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's herbestemd naar zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein. Door de nabijheid van het woongebied van Zelzate zijn de mogelijkheden voor Sevesobedrijven eerder beperkt. Er zijn geen clusters van zonevreemde woningen gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein.

De dienst Veiligheidsrapportering van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie heeft in haar advies naar aanleiding van de plenaire vergadering over het voorontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gesteld dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport bij voorliggend rup dient te worden opgemaakt.

De dienst Veiligheidsrapportering wijst erop dat met de resultaten van het eerder opgestelde RVR rekening dient te worden gehouden. Weliswaar dient met de resultaten van het RVR d.d. 2004 met enige voorzichtigheid te worden omgegaan. De inventarisatie van de omgeving zoals deze gebeurde in het RVR d.d. 2004 is immers niet meer actueel. Bovendien laat voorliggend rup in een aantal gebieden de inplanting van windturbines toe, wat een invloed heeft op de eerder berekende draagkracht van de bedrijventerreinen.

Voor de gebieden die bestemd worden als bedrijventerrein en waar dus de mogelijkheid bestaat om in de toekomst Seveso-inrichtingen in te planten is in de toelichtende kolom bij het betreffende stedenbouwkundige voorschrift voor het bedrijventerrein verwezen naar het bestaande RVR.

5.4 Watertoets

Artikel 8 § 1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 stelt dat de watertoets moet toegepast worden op alle overheidsbeslissingen inzake vergunningen, plannen of programma's.

De watertoets is uitgevoerd in het onderzoek tot MER. Het plangebied is overwegend infiltratiegevoelig. Binnen de deelgebieden worden plaatselijk niet infiltratiegevoelige zones aangetroffen. In het plangebied worden geen effectief overstromingsgevoelige gebieden aangetroffen. Het voorkomen van mogelijke overstromingsgevoelige gebieden is beperkt. Bij de geplande inrichting van de verschillende deelgebieden wordt het aandeel aan bijkomende verharde oppervlakte tot een minimum beperkt. Indien rekening gehouden wordt met de vigerende wetgeving worden er geen effecten op het watersysteem verwacht.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering over voorliggend rup werd door de polderbesturen gemeld dat, om overstromingen van het opwaarts stroomgebied te vermijden, de wettelijke onderhouds- en erfdienstbaarheidsstrook van 5m langs beide zijden van de waterlopen dient gevrijwaard te worden van beperkingen inzake de uitvoering van de gewone onderhouds- en verbeteringswerken. De voorwaarden voor de '5m-strook' langs waterlopen zijn geregeld via sectorwetgeving. Binnen het plangebied van voorliggend rup wordt deze sectorwetgeving niet opgeheven door het rup. Bijgevolg zijn de voorwaarden voor de '5m-strook' langs waterlopen van toepassing.

5.5 Zorgplicht (onroerend erfgoed)

Het plangebied van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan is niet gelegen in een definitief goedgekeurde ankerplaats, zoals bedoeld in het decreet van 16 april 1996 betreffende de landschapszorg, gewijzigd bij decreet van 13 februari 2004, hoofdstuk IV – Behoud van erfgoedlandschappen.

Enkel het deelgebied 'koppelingsgebied Doornzele-zuid' is gelegen in de nabijheid van de ankerplaats 'Doornzeledries'. Het rup heeft geen invloed op deze ankerplaats.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 mei 2008 tot bepaling van nadere regels voor de zorgplicht betreffende definitief aangeduide ankerplaatsen en erfgoedlandschappen, dat uitvoering geeft aan artikel 26 en 29, §2 van genoemd decreet, is dan ook niet aan de orde.

5.6 archeologie

In het kader van de het Europees verdrag houdende de bescherming van het archeologisch erfgoed (Valetta/Malta, 1992) wordt het algemeen principe onderschreven om tijdig het noodzakelijk onderzoek te verrichten. Dit maakt evenwel geen voorwerp uit van een ruimtelijk uitvoeringsplan, maar zal bij de vergunningsaanvraag en de projectrealisatie aan bod komen.

5.7 Register van bestemmingswijzigingen die in aanmerkingen komen voor planbatenheffing, planschadevergoeding, kapitaal- en gebruikersschadecompensatie

In voorkomend geval dient een ruimtelijk uitvoeringsplan een register te bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding5, een planbatenheffing6 of een kapitaal- of gebruikerssschadecompensatie7 ingevolge een bestemmingswijziging of overdruk. Voor dit register wordt verwezen naar de afzonderlijke bijlage (bijlage IV) bij het besluit.

---

[5] Zoals vermeld in artikel 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

[6] Zoals vermeld in artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

[7] Zoals vermeld in boek 6, titel 2 of 3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid en zoals vermeld in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

5.8 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op de ruimteboekhouding uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt weergegeven in een ruimtebalans.

Opmerking:

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup:

> "*Omdat het gewestplan een passief instrument is, zijn de gebieden met de bestemming "bufferzone" nagenoeg nergens in de Gentse kanaalzone als buffer ingericht zodat op het terrein van een volwaardige buffering naar de naastgelegen woonkernen geen sprake is. Zoals aangegeven in het concept streefbeeld voor de Gentse kanaalzone uit 1996 en in het voorstel van strategisch plan (juni 2002) is dan ook geopteerd om deze "overgangsgebieden" tussen twee conflicterende bestemmingen als een specifiek gebied met vooral een bufferende functie en een eigen landschapsontwikkeling in te richten tot een zogenaamd "koppelingsgebied" en de bestemming in functie van de bufferende en landschappelijke inrichting te differentiëren. Waar mogelijk zijn bij de gewestplanherziening van 1998 gebieden met een industriebestemming die een bufferende functie zouden moeten vervullen, reeds herbestemd naar "koppelingsgebied".*
> *Deze bestemming zou later in een BPA moeten worden gedifferentieerd zodat de vooropgestelde bufferfunctie realiseerbaar wordt. Door deze gebieden nu op te nemen binnen de afbakeningslijn van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal de bestemming van deze gebieden gedetailleerd kunnen worden vastgelegd en aan de hand van een later inrichtingsplan worden gerealiseerd. Dit principe impliceert in de eerste plaats het opnemen van alle gebieden*
> *met de gewestplanbestemming "bufferzone". Tevens worden gebieden met de gewestplanbestemming "koppelingsgebied type 1" en "koppelingsgebied type 2" opgenomen inzoverre de onderdelen ervan in de toekomst een bufferende functie zullen behouden. Deze gebieden hebben al sinds vaststelling van het gewestplan in 1977 een bufferfunctie voor de terreinen met de gewestplanbestemming "gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven", "industriegebied", "gebied voor regionale bedrijventerrein met openbaar karakter", "reservegebied voor industriële uitbreiding" "ontginningsgebied" en "stortgebied" en "gebied voor regionale bedrijventerreinen met openbaar karakter". In concreto worden de volgende gebieden met een bufferende functie maar met verschillende bestemmingen -in het strategisch plan koppelingsgebieden genoemd - binnen de afbakeningslijn opgenomen:*
> - *Klein-Rusland Oost en Klein-Rusland West tussen de wijk Klein Rusland en respectievelijk het zeehaventerrein Kuhlmankaai en het regionaal bedrijventerrein Rieme Noord;*
> - *Rieme Noord tussen Rieme en het regionaal bedrijventerrein Rieme Noord*
> - *Rieme Oost tussen Rieme en het zeehaventerrein Kuhlmankaai;*
> - *Rieme Zuid tussen Rieme en het zeehaventerrein Kluizendok;*
> - *Doornzele Noord tussen het zeehaventerrein Kluizendok en Doornzele;*
> - *Doornzele Zuid tussen Doornzele en zeehaventerrein Langerbruggekaai Noord;*
> - *Langerbrugge Zuid tussen zeehaventerrein Langerbruggekaai Zuid en Kerkbrugge –Langerbrugge;*
> - *Zelzate Zuid tussen Zelzate en zeehaventerrein Sidmar;*
> - *Sint-Kruis-Winkel Zuid tussen Sint Kruis Winkel en het zeehavenondersteunend regionaal bedrijventerrein Moervaart Noord reserve;*
> - *Desteldonk Noord tussen regionaal bedrijventerrein Moervaart Zuid en Desteldonk;*
> - *Desteldonk Zuid tussen Desteldonk en zeehaventerrein Skaldenpark;*
> - *Oostakker Noord tussen zeehaventerrein Skaldenpark en Oostakker.*
>
> *In dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de bestaande bebouwing die geen bufferende functie in het koppelingsgebied heeft maar wel nog de gewestplanbestemming "bufferzone" of "koppelingsgebied 1 of 2" heeft, zoals bestaande woningen en gemeenschapsvoorzieningen, buiten de afbakening van de zeehaven gelegd. Wel zal buiten de afbakeningslijn een herbestemming naar wonen of naar voorzieningen worden opgenomen om de bufferbestemming te wijzigen evenwel enkel in die deelgebieden die in dit ruimtelijk uitvoeringsplan reeds gedetailleerd zijn uitgewerkt. De herbestemmingen voor bestaande bebouwing in bufferbestemmingen buiten de afbakeningslijn voor de overige koppelingsgebieden zal in een later op te maken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan samen met de gedetailleerde herbestemming van het koppelingsgebied gebeuren.*"

De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën "overig groen".

De bestemmingscategorieën die in de ruimtebalans worden gehanteerd, wijken beperkt af van de hierboven vermelde bestemmingscategoriëen. Zo worden de koppelingsgebieden/buffergebieden, die binnen de perimeter van een zeehaven liggen, in de ruimtebalans per definitie toegekend aan de categorie "industrie binnen de poorten". Dat is omdat deze gebieden eigenlijk tot het functioneren van deze industrieterreinen behoren, omdat ze de inrichting van de noodzakelijke afstandsbuffers omvatten. Deze werkwijze heeft geen invloed op de taakstelling van het RSV voor industriegebieden. Industrie binnen de poorten wordt immers apart behandeld binnen de ruimtebalans. De RSV-taakstelling voor toename van oppervlakte heeft dus enkel betrekking op de "gewone" industriegebieden.

De categorie "overig groen" valt in dit GRUP dus geheel binnen de perimeter van de afbakening van de poorten en de betreffende gebieden worden in de ruimtebalans dan ook toegekend aan de categorie "industrie binnen de poorten". In voorliggend rup bevat de categorie "industrie binnen de poorten" 55 ha 'paarse' gebieden. De overige 274 ha heeft een bufferende functie.

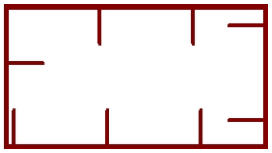
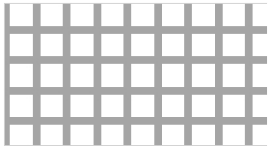
Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen in het plangebied	Bestemmingen in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	Verschil
Wonen	3	1	-2
Recreatie	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	185	-	-185
Bos	-	-	-
Landbouw	7	-	-7
Industrie	-	-	-
Industrie binnen de poorten	138	329	191
Overige	57	60	3
GEN in overdruk	-	-	-
GENO in overdruk	-	-	-
Totaal GEN/GENO in overdruk	-	-	-
Totaal natuurverweving in overdruk	-	-	-

6 Vertaling naar verordenende stedenbouwkundig voorschriften en op te heffen voorschriften

In het voorgaande deel van voorliggende toelichtingsnota is per deelgebied een mogelijk beeld voor de inrichting van het gebied geschetst, nl. een visie, ontwikkelingsperspectieven en een gewenste ruimtelijke structuur. De hoofdlijnen van dit beeld zijn vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften. In de voorschriften is voldoende flexibiliteit voorzien opdat andere mogelijke inrichtingen die aan de hoofdlijnen beantwoorden ook vergunbaar zijn.

In voorliggend RUP is geopteerd om de stedenbouwkundige voorschriften per artikel generiek op te bouwen waardoor de gebiedsspecifieke elementen in alle deelplannen in de voorschriften herhaald worden.

6.1 Koppelingsgebied Klein-Rusland-West

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1. Afbakeningslijn zeehavengebied** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.	De 'blauwe bolletjes' geven het begin- en eindpunt aan van het gebied waarbinnen de afbakeningslijn zoals deze vastgelegd is in het gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', zal worden gewijzigd. Deze blauwe bolletjes hebben als zodanig geen juridisch bindend karakter.	Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005). opmerking: Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' wordt enkel opgeheven daar waar de afbakeningslijn wordt aangepast, dus tussen de blauwe bolletjes. Voor het overige blijft de afbakeningslijn uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' van kracht.
 (overdruk)		

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 19. Reservatiegebied voor lijninfrastructuur** Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn.		
B Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘overig groen’. **Artikel 3. Bosgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid is op de rand van het bosgebied, meer bepaald op de grens met het naastliggende bestemmingsgebied voor economische activiteiten één rij windturbines toegelaten.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup ‘afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west’. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn ‘afstandsbuffers’, gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar ‘bosgebied’, ‘parkgebied’, ‘agrarisch gebied’ of ‘gemengd openruimtegebied’. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën ‘overig groen’. “Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Het gaat bijvoorbeeld om: - gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie;	

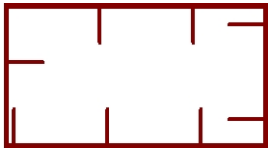
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	- Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos is bijvoorbeeld: - voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen... - voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, bivakzones... De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos.	
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. In voorliggend rup zijn handelingen van waterbeheer wellicht noodzakelijk in het deelgebied Oostakker-noord en Langerbrusestraat-zuid. De bosgebieden in de overige deelgebied zijn niet in of nabij valleien gelegen. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een	

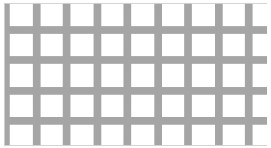
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	
P Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 5. Parkgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: - het herstellen,(her)aanleggen of verplaatsen van de bestaande gasontspaninstallatie en van de bestaande waterzuiveringsinstallatie. - recreatieve infrastructuren voor bewoners uit de omliggende wijk(en), zoals b.v. lokalen voor jeugdverenigingen, ingerichte speelplekken of speelterreinen, voetbalvelden inclusief parking en kantine, uitkijktorens, rustbanken en/of schuilplekken.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde "groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructuren, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen." De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie. De bouw van kleinschalige recreatieve infrastructuur is toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid betreft het een jeugdlokaal met speelterrein. In het deelgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid betreft het de aanleg van twee voetbalvelden met parking en kantine en een gebouwtje voor (recreatieve) gemeenschapsvoorzieningen.	

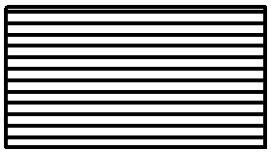
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
(overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 20. Gebied voor de productie van hernieuwbare energie** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuren voor het optimaal winnen van hernieuwbare energie. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de infrastructuur voor de optimale winning van hernieuwbare energie niet in het gedrang wordt gebracht.	Het gebied voor de productie van hernieuwbare energie is bedoeld voor de realisatie van een zonnepanelenpark op het afgedekte gipsstort. De functies die aangeduid zijn met de grondkleur en met deze overdruk, zijn nevengeschikte functies. Op het moment van goedkeuring van voorliggend rup is de grondkleur voor dit gebied de gewestplanbestemming stortgebied of gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. Deze gewestplanbestemmingen blijven van kracht, maar er komt een extra bepaling bij die de realisatie van een zonnepanelenpark mogelijk maakt. Van de installaties voor de winning van hernieuwbare energie mag geen gebruik worden gemaakt voor het plaatsen van reclameboodschappen. Visuele overlast voor de woonwijk Klein-Rusland dient beperkt te worden.	
  (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 21. Verbinding voor langzaam verkeer** Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.	Er komt een nieuw doorlopend fietspad in de noordelijke rand van het buffer/speelbos naast de nieuwe geluidsberm en (waar het kan) begeleid door een dreef, dat vanuit de nieuwe hoofdtoegang van de woonwijk Klein-Rusland langs het klaverblad doorloopt tot aan de fietsbrug over R4-west en zo verbinding geeft naar Assenede en het Meetjesland. In het deel naast E34 ten westen van de gasontspanpost volgt dit fietspad het tracé van de bestaande (private) betonweg.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
(overdruk - symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 22. Geluidsbuffer** Tussen enerzijds het koppelingsgebied en anderzijds de verkeersinfrastructuur E34 en de verkeerswisselaar wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming. De buffer wordt aangelegd als een dijk. De dijk wordt afgewerkt met beplanting. De buffer wordt aangelegd gelijktijdig met de inrichting van het koppelingsgebied.	Ten behoeve van de mildering van de geluidsverstoring in het koppelingsgebied en in de woonwijk is een geluidsbuffer nodig langs de verkeersinfrastructuur. Het koppelingsgebied wordt afgeschermd van de E34 met een geluidsberm. De berm in het koppelingsgebied 'Klein-Rusland-west' wordt aangelegd gelijktijdig met de inrichting van het koppelingsgebied 'Klein-Rusland-west'.	

6.2 Koppelingsgebied Zelzate-zuid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1. Afbakeningslijn zeehavengebied** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.	De 'blauwe bolletjes' geven het begin- en eindpunt aan van het gebied waarbinnen de afbakeningslijn zoals deze vastgelegd is in het gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', zal worden gewijzigd. Deze blauwe bolletjes hebben als zodanig geen juridisch bindend karakter.	Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005) opmerking: Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' wordt enkel opgeheven daar waar de afbakeningslijn wordt aangepast, dus tussen de blauwe bolletjes. Voor het overige blijft de afbakeningslijn uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' van kracht.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 19. Reservatiegebied voor lijninfrastructuur** Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn.	Op het gewestplan is een reservatie voorzien voor o.a. de havenspoorlijn, de spoorlijn richting Gent-Zelzate. Deze reservatie blijft behouden.	
ZRB Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘bedrijvigheid’. **Artikel 15. Gebied voor zeehavenondersteunende regionale bedrijvigheid** Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven, in zoverre deze een band hebben met de Gentse zeehaven, met de volgende hoofdactiviteiten: - productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; - productie van energie; - onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; - op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel; - - verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.	De aard van de bedrijvigheid die in de zeehavenondersteunende regionale bedrijventerreinen wenselijk is, verschilt van deze in een normaal gemengd regionaal bedrijventerrein en van deze in een zeehaventerrein. Zij maakt optimaal gebruik van de ligging en het imago van deze plekken en kan worden bepaald vanuit twee dimensies: de aard van de bedrijfsactiviteiten op zich en hun band met het zeehavengebied. Een voldoende band met het zeehavengebied betekent dat de bedrijfspercelen maximaal worden benut voor: - ofwel bedrijven die in derde lijn watergebonden zijn met een apart transport van goederen tussen bedrijf en een (gezamenlijk te benutten) kaaimuur, (bijv. een bedrijf dat grote metaalconstructies maakt met 2 à 3 keer per week een transport van een groot stuk over het water). Bedrijven die op zich watergebonden zijn in	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	eerste lijn (direct aan kaaimuren) of in tweede lijn (achterin liggend, maar met een fysische verbinding – pijpleiding, transportband, …– naar een kaaimuur) horen in een zeehaventerrein zelf thuis; - ofwel bedrijven die voor het merendeel van de activiteiten (bijv. meer dan 60%) gericht zijn op één of meerdere bedrijf(ven) uit het zeehavengebied en/of grote vervoersstromen met een of meer dergelijke bedrijven onderhouden (uit te wijzen door een mobiliteitseffectenrapport) en die actief zijn als: - gerichte toeleveringsbedrijven of verwerkingsbedrijven aan bedrijven uit een zeehaventerrein; - gerichte toeleveringsbedrijven of verwerkingsbedrijven aan bedrijven uit het zeehavenondersteunende terrein zelf; - distributie en logistieke bedrijvigheid; - specifieke dienstverlening aan zeehavenbedrijvigheid, met name op enkele vlakken: industriële diensten zoals vrachtwagenwasstraten, tankcleaning, herstel en verkoop scheepsapparatuur, specifieke materialenverhuur van kranen, heftrucks en dergelijke; tankstations (evt. hoeveelheid te bepalen); technische controlebureaus voor havenactiviteiten. In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Indien Seveso-inrichtingen worden ingeplant in het gebied dient de vergunningverlener rekening te houden met de resultaten van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR), meer bepaald met de in het RVR berekende draagkracht. Op het moment van goedkeuring van voorliggend rup is het RVR d.d. 2004 het meest actuele RVR. Met de resultaten uit dit RVR dient met enige voorzichtigheid te worden omgegaan. De inventarisatie van de omgeving zoals deze gebeurde in het RVR d.d. 2004 is immers niet meer actueel. Bovendien laat voorliggend rup in een aantal gebieden de inplanting van windturbines toe, wat een invloed heeft op de eerder berekende draagkracht van de bedrijventerreinen.	
De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - kleinhandel; - agrarische productie; - autonome kantoren.		
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 26. Bouwvrije strook** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie infrastructuur,	Een bouwvrije strook heeft als doel een zone voor erfdienstbaarheid van Vlaams belang in te richten. Die erfdienstbaarheid wordt opgelegd ten voordele van het principe dat infrastructuur gebundeld wordt om een efficiënt ruimtegebruik te creëren	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
ecologische infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Het aanleggen en onderhouden van verhardingen in functie van het bedrijventerrein is toegelaten, voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de overige stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur. Bij onteigening wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit deze werken en handelingen voortvloeit.	(bundelingsprincipe). De erfdienstbaarheid betekent dat alle huidige functies en activiteiten die vandaag in deze strook aanwezig zijn, blijven functioneren en bestaan zolang zij de aanleg van met hoofd- en primaire wegen gebundelde infrastructuur niet hinderen. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt de breedte van de bouwvrije strook op 30m (vanaf langsgracht of berm) in verstedelijkt gebied. Dit valt samen met de non-aedificandistrook langs de R4, opgelegd vanuit het wegbeheer. Vandaar dat in deze situatie geopteerd is voor een bouwvrije strook van 30m breed. Binnen deze strook zal geen vaste constructie worden opgericht. Een verharding, tijdelijk zolang de strook niet moet gebruikt worden voor de infrastructuurbundeling, blijft wel mogelijk. Met afstand van meerwaarde wordt bedoeld dat voor de vergoeding bij een onteigening geen rekening moet worden gehouden met de waardevermeerdering die uit werken zou voortvloeien in de zone met overdruk aangeduid na de inwerkingtreding van het RUP. In de praktijk ondertekent de aanvrager die afstand van meerwaarde voordat de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt, opdat de aanvrager volledig in kennis is van deze erfdienstbaarheid van openbaar nut.	
AG Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘overig groen’. **Artikel 7. Agrarisch gebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten. Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van ecologische infrastructuur toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Nieuwe landbouwbedrijfszetels of aan de landbouw verwante bedrijven zijn niet	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup ‘afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west’. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn ‘afstandsbuffers’, gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar ‘bosgebied’, ‘parkgebied’, ‘agrarisch gebied’ of ‘gemengd openruimtegebied’. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën ‘overig groen’. Het agrarisch gebied behoort tot het zeehavengebied omdat het een overgang vormt tussen het zeehavengebied en de aangrenzende bestemmingen. Het agrarisch gebied vormt een ‘afstandsbuffer’. Omwille van de bufferende rol van het agrarisch gebied dient het in eerste instantie te voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Daarom ook dient de landschappelijke kwaliteit van het agrarisch gebied, b.v. door de aanwezigheid van kleine landschapselementen, minstens te worden behouden. De bestaande biologisch waardevolle graslanden dienen te worden behouden. Verscheuring van de biologisch waardevolle graslanden dient te worden vermeden.Dit heeft geen gevolg voor de in gebruik zijnde akkerlanden en biologisch minder waardevolle graslanden. Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dit valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
toegelaten.	vermijden of te bestrijden... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om grootschalige toeristische logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruimten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen. Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw… Omwille van de bufferende rol van het agrarisch gebied is het niet wenselijk nieuwe bedrijfszetels of landbouwaanverwante activiteiten toe te laten in de agrarische gebieden. Enkel de bestaande landbouwbedrijven kunnen uitbreiden. Conform de bepalingen van artikels 4.4.4 en 4.4.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik of handelingen gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar in het agrarisch gebied voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Ten aanzien van de in het gebied aanwezige kleine landschapselementen gelden de algemene beschermingsmaatregelen vanuit het natuurdecreet. In die zin is het wijzigen van kleine landschapselementen afhankelijk van het verkrijgen van een natuurvergunning. Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.	
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	
B Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 3. Bosgebied - koppelingsgebied**	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'.	
Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.	"Bos" moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder.	
Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.	Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.	
Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.	In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet.	
In het deelgebied Zelzate-zuid is op de rand van het bosgebied, meer bepaald op de	Het gaat bijvoorbeeld om:	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
grens met het naastliggende bestemmingsgebied voor economische activiteiten één rij windturbines toegelaten. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	- gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie; Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos is bijvoorbeeld: - voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen... - voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, bivakzones... De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. In voorliggend rup zijn handelingen van waterbeheer wellicht noodzakelijk in het deelgebied Oostakker-noord en Langerbrusestraat-zuid. De bosgebieden in de overige deelgebied zijn niet in of nabij valleien gelegen. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	

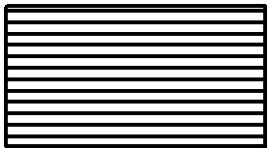
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
P Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 5. Parkgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: - het herstellen,(her)aanleggen of verplaatsen van de bestaande gasontspaninstallatie en van de bestaande waterzuiveringsinstallatie. - recreatieve infrastructuren voor bewoners uit de omliggende wijk(en), zoals b.v. lokalen voor jeugdverenigingen, ingerichte speelplekken of speelterreinen, voetbalvelden inclusief parking en kantine, uitkijktorens, rustbanken en/of schuilplekken.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde "groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructuren, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen." De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie. De bouw van kleinschalige recreatieve infrastructuur is toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid betreft het een jeugdlokaal met speelterrein. In het deelgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid betreft het de aanleg van twee voetbalvelden met parking en kantine en een gebouwtje voor (recreatieve) gemeenschapsvoorzieningen.	
  (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.		

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Artikel 21. Verbinding voor langzaam verkeer Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.	Er komt een nieuwe fietsverbinding naar Rostijne met zo mogelijk een passerelle over de E34-oprit, en een provinciale fietsverbinding richting Wachtebeke.	
(overdruk - symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 22. Geluidsbuffer** Tussen enerzijds het koppelingsgebied en anderzijds de verkeersinfrastructuur E34 en de verkeerswisselaar wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van geluidsafscherming. De buffer wordt aangelegd als een dijk. De dijk wordt afgewerkt met beplanting. De buffer wordt aangelegd gelijktijdig met de inrichting van het koppelingsgebied.	Ten behoeve van de mildering van de geluidsverstoring in het koppelingsgebied en in de woonwijk is een geluidsbuffer nodig langs de verkeersinfrastructuur. Het koppelingsgebied wordt afgeschermd van de E34 met een geluidsberm. De berm in het koppelingsgebied ‘Zelzate-zuid’ wordt aangelegd gelijktijdig met de inrichting van het koppelingsgebied ‘Zelzate-zuid’.	
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’. **Artikel 10. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen** Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.	De betrokken handelingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Het psychiatrisch instituut richt de verdere uitbreidingen die het wenselijk acht in noordelijke richting, buiten het zeehavengebied.	

6.3 Koppelingsgebied Oosterakker Noord

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften

ZRB
 	
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'.
 	
Artikel 15. Gebied voor zeehavenondersteunende regionale bedrijvigheid
 	
Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven, in zoverre deze een band hebben met de Gentse zeehaven, met de volgende hoofdactiviteiten:
- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- productie van energie;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.
	De aard van de bedrijvigheid die in de zeehavenondersteunende regionale bedrijventerreinen wenselijk is, verschilt van deze in een normaal gemengd regionaal bedrijventerrein en van deze in een zeehaventerrein. Zij maakt optimaal gebruik van de ligging en het imago van deze plekken en kan worden bepaald vanuit twee dimensies: de aard van de bedrijfsactiviteiten op zich en hun band met het zeehavengebied.
	
	Een voldoende band met het zeehavengebied betekent dat de bedrijfspercelen maximaal worden benut voor:
	- ofwel bedrijven die in derde lijn watergebonden zijn met een apart transport van goederen tussen bedrijf en een (gezamenlijk te benutten) kaaimuur, (bijv. een bedrijf dat grote metaalconstructies maakt met 2 à 3 keer per week een transport van een groot stuk over het water). Bedrijven die op zich watergebonden zijn in eerste lijn (direct aan kaaimuren) of in tweede lijn (achterin liggend, maar met een fysische verbinding – pijpleiding, transportband, …– naar een kaaimuur) horen in een zeehaventerrein zelf thuis;
	- ofwel bedrijven die voor het merendeel van de activiteiten (bijv. meer dan 60%) gericht zijn op één of meerdere bedrijf(ven) uit het zeehavengebied en/of grote vervoersstromen met een of meer dergelijke bedrijven onderhouden (uit te wijzen door een mobiliteitseffectenrapport) en die actief zijn als:
	  - gerichte toeleveringsbedrijven of verwerkingsbedrijven aan bedrijven uit een zeehaventerrein;
	  - gerichte toeleveringsbedrijven of verwerkingsbedrijven aan bedrijven uit het zeehavenondersteunende terrein zelf;
	  - distributie en logistieke bedrijvigheid;
	  - specifieke dienstverlening aan zeehavenbedrijvigheid, met name op enkele vlakken: industriële diensten zoals vrachtwagenwasstraten, tankcleaning, herstel en verkoop scheepsapparatuur, specifieke materialenverhuur van kranen, heftrucks en dergelijke; tankstations (evt. hoeveelheid te bepalen); technische controlebureaus voor havenactiviteiten.
	
	In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.
		Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan.
		
		Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001).
		
		Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005)

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: - kleinhandel; - agrarische productie; - autonome kantoren.	Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen. Indien Seveso-inrichtingen worden ingeplant in het gebied dient de vergunningverlener rekening te houden met de resultaten van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR), meer bepaald met de in het RVR berekende draagkracht. Op het moment van goedkeuring van voorliggend rup is het RVR d.d. 2004 het meest actuele RVR. Met de resultaten uit dit RVR dient met enige voorzichtigheid te worden omgegaan. De inventarisatie van de omgeving zoals deze gebeurde in het RVR d.d. 2004 is immers niet meer actueel. Bovendien laat voorliggend rup in een aantal gebieden de inplanting van windturbines toe, wat een invloed heeft op de eerder berekende draagkracht van de bedrijventerreinen.	
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 26. Bouwvrije strook** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, geldt een verbod om vergunningsplichtige gebouwen en constructies op te richten behalve werken, handelingen en wijzigingen voor leidingen, telecommunicatie infrastructuur, ecologische infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Het aanleggen en onderhouden van verhardingen in functie van het bedrijventerrein is toegelaten, voor zover dit gebeurt in overeenstemming met de overige stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur. Bij onteigening wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit deze werken en handelingen voortvloeit.	Een bouwvrije strook heeft als doel een zone voor erfdienstbaarheid van Vlaams belang in te richten. Die erfdienstbaarheid wordt opgelegd ten voordele van het principe dat infrastructuur gebundeld wordt om een efficiënt ruimtegebruik te creëren (bundelingsprincipe). De erfdienstbaarheid betekent dat alle huidige functies en activiteiten die vandaag in deze strook aanwezig zijn, blijven functioneren en bestaan zolang zij de aanleg van met hoofd- en primaire wegen gebundelde infrastructuur niet hinderen. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt de breedte van de bouwvrije strook op 30m (vanaf langsgracht of berm) in verstedelijkt gebied. Dit valt samen met de non-aedificandistrook langs de R4, opgelegd vanuit het wegbeheer. Vandaar dat in deze situatie geopteerd is voor een bouwvrije strook van 30m breed. Binnen deze strook zal geen vaste constructie worden opgericht. Een verharding, tijdelijk zolang de strook niet moet gebruikt worden voor de infrastructuurbundeling, blijft wel mogelijk. Met afstand van meerwaarde wordt bedoeld dat voor de vergoeding bij een onteigening geen rekening moet worden gehouden met de waardevermeerdering die uit werken zou voortvloeien in de zone met overdruk aangeduid na de inwerkingtreding van het RUP. In de praktijk ondertekent de aanvrager die afstand van meerwaarde voordat de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd wordt, opdat de aanvrager volledig in kennis is van deze erfdienstbaarheid van openbaar nut.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
GO Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 8. Gemengd openruimtegebied - koppelingsgebied** Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen behoudens de overige bepalingen van dit artikel. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve, recreatieve of agrarische functie van het gebied worden gerekend: - speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening... - toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten... - paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. - Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw (schuilhokken, bergruimten van beperkte omvang, afsluitingen, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden, constructies voor oogstbescherming, (bv. roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade, kleinschalige vaste constructies om zonne-energie te capteren (bv. in functie van een waterpomp)…). Serres zijn niet toegelaten. - Kleinschalige infrastructuur voor het gebruik van vijvers voor hengelsport (bergruimte, schuilplaatsen, visplatformen, beperkte sanitaire voorziening, beperkte parkeervoorziening in waterdoorlatende verharding, afsluitingen…). Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie, verblijfsrecreatie of horeca is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...). In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t.	

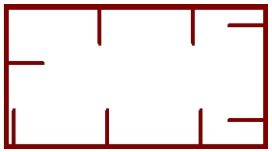
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	zonevreemde woningen en andere constructies. Voor deze woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen: Volgens deze bepalingen is het toegelaten bestaande, niet verkrotte woningen en constructies niet zijnde woningbouw te verbouwen of te herbouwen. Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid tot 1000 m³ en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³, ook als het bestaande volume groter is. Functiewijzigingen kunnen toegelaten worden conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Wanneer de landbouwactiviteit op een perceel wordt beëindigd, kan het perceel worden bebost conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het is de bedoeling dat het relatief smalle koppelingsgebied langzaam evolueert naar een volledig beboste buffer.	
B Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘overig groen’. **Artikel 3. Bosgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid is op de rand van het bosgebied, meer bepaald op de grens met het naastliggende bestemmingsgebied voor economische activiteiten één rij windturbines toegelaten.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup ‘afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west’. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn ‘afstandsbuffers’, gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar ‘bosgebied’, ‘parkgebied’, ‘agrarisch gebied’ of ‘gemengd openruimtegebied’. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën ‘overig groen’. Het bosgebied dient het Skaldenpark te bufferen naar de kern van Oostakker. Het kan soms wenselijk zijn om de bufferfunctie gedeeltelijk te realiseren met wintergroene planten. Dit kan enkel gebeuren met inheemse planten (wilde liguster bij voorkeur). “Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Het gaat bijvoorbeeld om: - gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het	

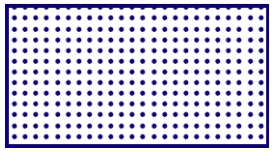
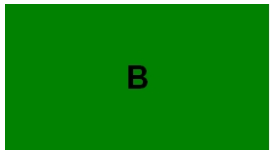
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie; Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos is bijvoorbeeld: - voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen... - voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, bivakzones... De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos.	
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. In voorliggend rup zijn handelingen van waterbeheer wellicht noodzakelijk in het deelgebied Oostakker-noord en Langerbrusestraat-zuid. De bosgebieden in de overige deelgebied zijn niet in of nabij valleien gelegen. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	
  (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 23. Hoogspanningsleiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.	Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	
  (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 21. Verbinding voor langzaam verkeer** Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke	In de omgeving van de afwateringsgracht, aan de zuidzijde ervan, wordt een nieuw doorlopend oost-west pad uitgebouwd, dat de bestaande dwarspaden onderling verbindt. Dit pad behoeft geen harde aanleg met verharding, en kan als onverhard pad	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.	met de beheerstrook voor de gracht worden gecombineerd.	

6.4 Koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid

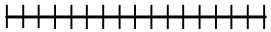
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1. Afbakeningslijn zeehavengebied** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.	De 'blauwe bolletjes' geven het begin- en eindpunt aan van het gebied waarbinnen de afbakeningslijn zoals deze vastgelegd is in het gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', zal worden gewijzigd. Deze blauwe bolletjes hebben als zodanig geen juridisch bindend karakter.	Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005) opmerking: Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' wordt enkel opgeheven daar waar de afbakeningslijn wordt aangepast, dus tussen de blauwe bolletjes. Voor het overige blijft de afbakeningslijn uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' van kracht.
  Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'. **Artikel 11. Woongebied** Het gebied is bestemd voor wonen. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; - de bestaande of gewenste woondichtheid; - de inpassing in de omgeving.		

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 27. Opgeheven verkaveling** De verkavelingsvergunning van 22/02/1966 met nummer 1965/068/568 wordt opgeheven, in de mate dat ze betrekking heeft op gebieden die geregeld worden door dit ruimtelijk uitvoeringsplan.	Voor de percelen Evergem, 1ste afdeling, sectie C, 1309a en 1310a worden de verkavelingsvergunning en ook de eventuele latere wijzigingen van deze verkavelingsvergunning vernietigd. Dit laat toe de onbebouwde percelen en de achterste delen van de diepe, bebouwde percelen op te nemen in het koppelingsgebied. Ter compensatie worden de voorste delen van de bebouwde percelen herbestemd naar woongebied (zie artikel 10).	
 Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘overig groen’. **Artikel 3. Bosgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid is op de rand van het bosgebied, meer bepaald op de grens met het naastliggende bestemmingsgebied voor economische activiteiten één rij windturbines toegelaten.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup ‘afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west’. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn ‘afstandsbuffers’, gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar ‘bosgebied’, ‘parkgebied’, ‘agrarisch gebied’ of ‘gemengd openruimtegebied’. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën ‘overig groen’. Het bosgebied dient de zeehaven te bufferen naar de Langerbrugsestraat. Het kan soms wenselijk zijn om de bufferfunctie gedeeltelijk te realiseren met wintergroene planten. Dit kan enkel gebeuren met inheemse planten (wilde liguster bij voorkeur). “Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Het gaat bijvoorbeeld om:	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	- gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie; Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos is bijvoorbeeld: - voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen... - voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, bivakzones... De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos. In het koppelingsgebied Langerbrugsestraat-zuid heeft het bosgebied een functie als natte natuur. Het bosgebied zal worden ingericht als waterrijke natuur/bos.	
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. In voorliggend rup zijn handelingen van waterbeheer wellicht noodzakelijk in het deelgebied Oostakker-noord en Langerbrusestraat-zuid. De bosgebieden in de overige deelgebied zijn niet in of nabij valleien gelegen. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden.	

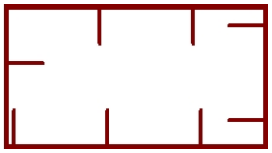
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	
GO Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘overig groen’. **Artikel 8. Gemengd openruimtegebied - koppelingsgebied**	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup ‘afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west’. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn ‘afstandsbuffers’, gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar ‘bosgebied’, ‘parkgebied’, ‘agrarisch gebied’ of ‘gemengd openruimtegebied’. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën ‘overig groen’.	
Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen behoudens de overige bepalingen van dit artikel. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.	Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve, recreatieve of agrarische functie van het gebied worden gerekend: - speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening... - toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten... - paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ...	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. - Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw (schuilhokken, bergruimten van beperkte omvang, afsluitingen, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden, constructies voor oogstbescherming, (bv. roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade, kleinschalige vaste constructies om zonne-energie te capteren (bv. in functie van een waterpomp)…). Serres zijn niet toegelaten. - Kleinschalige infrastructuur voor het gebruik van vijvers voor hengelsport (bergruimte, schuilplaatsen, visplatformen, beperkte sanitaire voorziening, beperkte parkeervoorziening in waterdoorlatende verharding, afsluitingen…). Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie, verblijfsrecreatie of horeca is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).	
 Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'. **Artikel 16. Gebied voor spoorinfrastructuur** Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: - Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokalen, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuren voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations. - Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	
Na aanleg van de infrastructuur kunnen voor het gedeelte van de zone dat voorlopig niet werd benut, de voorschriften van de naastliggende bestemming toegepast worden.	In een zeehavengebied of bij een vervoersinfrastructuur is het niet altijd mogelijk precies aan te geven waar de infrastructuren beginnen en de overgang naar de naastliggende bestemming. Daarom wordt met deze gebiedsspecifieke typebepaling toegelaten om de voorschriften van de naastliggende bestemming toe te passen. Het gaat daarbij zowel om de reeds geldende bestemmingen (gewestplan, APA of andere plannen van aanleg)als de nieuwe bestemmingen die van kracht zijn in de gebieden die grenzen aan deze zone. In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt duidelijk aangegeven welke oppervlakte voor de infrastructuur ingenomen wordt en waar de toepassing van het voorschrift van de naastliggende bestemming begint. Een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning dient een motivatienota te bevatten. Hoe toepassing gemaakt zal worden van deze bepaling dient daarin gemotiveerd te worden.	
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 24. Enkelvoudige leiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.	Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden in de mate dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 23. Hoogspanningsleiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.	Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	
  Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘gemeenschaps- en nutsvoorzieningen’. **Artikel 10. Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen** Het gebied is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.	De betrokken handelingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk. De bestemming heeft betrekking op de site van de werfloods en buitenopslag van de gewestelijke wegenbeheerder. Wanneer dit gebruik zou eindigen kan dit gebied bebost worden conform de mogelijkheden zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het gebied moet middels een groenscherm een degelijke randafwerking krijgen in functie van de ruimtelijke integratie van de constructies.	

6.5 Koppelingsgebied Kerkbrugge-oost

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1. Afbakeningslijn zeehavengebied** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.	De 'blauwe bolletjes' geven het begin- en eindpunt aan van het gebied waarbinnen de afbakeningslijn zoals deze vastgelegd is in het gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', zal worden gewijzigd. Deze blauwe bolletjes hebben als zodanig geen juridisch bindend karakter.	Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005) opmerking: Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' wordt enkel opgeheven daar waar de afbakeningslijn wordt aangepast, dus tussen de blauwe bolletjes. Voor het overige blijft de afbakeningslijn uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' van kracht.
GO Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 8. Gemengd openruimtegebied - koppelingsgebied** Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen behoudens de overige bepalingen van dit artikel.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Het gebied is op het moment van de vaststelling van voorliggend rup in landbouwgebruik. Toch wordt geopteerd om het gebied te herbestemmen naar een gemengd open ruimte gebied, en niet naar een agrarisch gebied. Door haar relatief beperkte oppervlakte is het gebied immers in de toekomst mogelijk niet interessant meer voor de beroepslandbouw. De bestemming van gemengd open ruimte gebied laat toe de bestaande landbouwactiviteiten te behouden en verder te zetten, maar laat tevens b.v. hobbylandbouw toe.	

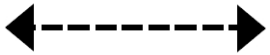
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden zijn, in uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied, de volgende handelingen toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied; - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw.	Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als openruimtegebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Het openruimtegebied is in principe een bouwvrij gebied. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve, recreatieve of agrarische functie van het gebied worden gerekend: - speeltuigen, speelbossen en speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening... - toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, verrekijkers, knuppelpaden, vogelkijkhutten... - paden voor niet-gemotoriseerd verkeer: wandelen, fietsen, paardrijden ... Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. - Kleinschalige infrastructuur voor landbouw of hobbylandbouw (schuilhokken, bergruimten van beperkte omvang, afsluitingen, plastictunnels die tijdelijk geplaatst worden, constructies voor oogstbescherming, (bv. roterend luchtmengtoestel of netten tegen hagelschade, kleinschalige vaste constructies om zonne-energie te capteren (bv. in functie van een waterpomp)…). Serres zijn niet toegelaten. - Kleinschalige infrastructuur voor het gebruik van vijvers voor hengelsport (bergruimte, schuilplaatsen, visplatformen, beperkte sanitaire voorziening, beperkte parkeervoorziening in waterdoorlatende verharding, afsluitingen…). Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie, verblijfsrecreatie of horeca is uitgesloten (sportvelden, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen...).	
B Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘overig groen’. **Artikel 3. Bosgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup ‘afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west’. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn ‘afstandsbuffers’, gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar ‘bosgebied’, ‘parkgebied’, ‘agrarisch gebied’ of ‘gemengd openruimtegebied’. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën ‘overig groen’. “Bos” moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid is op de rand van het bosgebied, meer bepaald op de grens met het naastliggende bestemmingsgebied voor economische activiteiten één rij windturbines toegelaten. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Het gaat bijvoorbeeld om: - gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie; Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos is bijvoorbeeld: - voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen... - voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, bivakzones... De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. In voorliggend rup zijn handelingen van waterbeheer wellicht noodzakelijk in het deelgebied Oostakker-noord en Langerbrusestraat-zuid. De bosgebieden in de overige deelgebied zijn niet in of nabij valleien gelegen. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren	

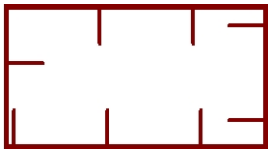
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	
P Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 5. Parkgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde "groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructuren, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen." De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
- het herstellen,(her)aanleggen of verplaatsen van de bestaande gasontspaninstallatie en van de bestaande waterzuiveringsinstallatie. - recreatieve infrastructuren voor bewoners uit de omliggende wijk(en), zoals b.v. lokalen voor jeugdverenigingen, ingerichte speelplekken of speelterreinen, voetbalvelden inclusief parking en kantine, uitkijktorens, rustbanken en/of schuilplekken.	(randstedelijke) groenvoorziening. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie. De bouw van kleinschalige recreatieve infrastructuur is toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid betreft het een jeugdlokaal met speelterrein. In het deelgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid betreft het de aanleg van twee voetbalvelden met parking en kantine en een gebouwtje voor (recreatieve) gemeenschapsvoorzieningen.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (symbolische aanduiding - overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 29. Aan te leggen ontsluitingsweg voor bedrijventerrein** De bedrijvencluster aan het einde van de Gentstraat dient met een 'doorsteekweg' rechtstreeks ontsloten te worden naar de N474 alvorens de terreinen worden ingericht. De aanduiding geeft louter op symbolische wijze aan dat de Gentstraat moet verbonden worden met de N474. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg van de ontsluitingsweg zijn toegelaten.	.	
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 23. Hoogspanningsleiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.	Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 21. Verbinding voor langzaam verkeer** Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.	De fietsas van de westelijke dorpenroute doorkruist de nieuwe parken van Langerbrugge en Doornzele. Aansluitend op het fietspad in het koppelingsgebied Langerbrugge-zuid wordt de centrale veldweg Hospitaaldreef als onderdeel van een doorgaand fietspad Langerbrugge – Doornzele ingericht.	

6.6 Koppelingsgebied Doornzele-zuid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1. Afbakeningslijn zeehavengebied** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.	De 'blauwe bolletjes' geven het begin- en eindpunt aan van het gebied waarbinnen de afbakeningslijn zoals deze vastgelegd is in het gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', zal worden gewijzigd. Deze blauwe bolletjes hebben als zodanig geen juridisch bindend karakter.	Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005) opmerking: Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' wordt enkel opgeheven daar waar de afbakeningslijn wordt aangepast, dus tussen de blauwe bolletjes. Voor het overige blijft de afbakeningslijn uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' van kracht.
  Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'. **Artikel 13. Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven** Het gebied is bestemd om te functioneren als Vlaams zeehavengebied als onderdeel van de zeehaven Gent. Het is bestemd voor zeehavengebonden en zeehavengerelateerde industriële en logistieke activiteiten en distributie-, opslag- en overslagactiviteiten die gebruikmaken van en aangewezen zijn op de zeehaveninfrastructuur. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de zeehaven en de bedrijven zijn toegelaten. Daartoe worden ook de volgende werken, handelingen, voorzieningen, en wijzigingen gerekend:	Het gebied is bestemd voor de industriële gronden binnen een zeehaven. Het is een onderdeel van een zeehaven die naast het gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven eveneens andere gebieden, eigen aan een zeehaven, bevat zoals de dokken en sluizen in een zeehaven. Omdat de overgang tussen het gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven, en de gebieden voor waterwegen of waterwegverbindingen niet altijd heel precies aan te geven is op een RUP wordt een zekere soepelheid aan de dag gelegd en wordt dit opgenomen in de typebepaling voor waterweg. Onder die soepelheid wordt verstaan dat de grens niet strikt moet worden geïnterpreteerd, vooral niet voor beperkte werken. Werken aan de kade om bepaalde infrastructuren aan te brengen zijn bijvoorbeeld toegelaten, zoals een binnenvaartterminal, het aanpassen van een kade met het oog op een andere manier	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
- de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde; - het laguneren of op een andere wijze bergen of verwerken van baggerspecie. Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van tijdelijke ecologische infrastructuur toegelaten.	van laden en lossen… In dit gebied is per definitie de opwekking van energie toegelaten alsook nieuwe technieken voor energierecuperatie. In het gebied zijn eveneens windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. Er is geen specifieke aanduiding voor nodig. Onder ecologische infrastructuur wordt verstaan het geheel van kleine landschapselementen en vlakvormige natuurwaarden die de landschapswaarde van het gebied moeten helpen verzekeren of die de doorgang van bepaalde (dier)soorten door het gebied moeten helpen verzekeren. Voorbeelden zijn waterpartijen, bomenrijen, grachten, bermen en dergelijke meer. In dit gebied wordt de tijdelijke ecologische infrastructuur toegelaten. De permanente ecologische infrastructuur wordt in een RUP voor een zeehaven met een eigen gebiedsbestemming aangeduid. Indien Seveso-inrichtingen worden ingeplant in het gebied dient de vergunningverlener rekening te houden met de resultaten van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR), meer bepaald met de in het RVR berekende draagkracht. Op het moment van goedkeuring van voorliggend rup is het RVR d.d. 2004 het meest actuele RVR. Met de resultaten uit dit RVR dient met enige voorzichtigheid te worden omgegaan. De inventarisatie van de omgeving zoals deze gebeurde in het RVR d.d. 2004 is immers niet meer actueel. Bovendien laat voorliggend rup in een aantal gebieden de inplanting van windturbines toe, wat een invloed heeft op de eerder berekende draagkracht van de bedrijventerreinen. De bestaande woningen aan de Herrystraat kunnen worden verworven door Provag.	
AG Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘overig groen’. **Artikel 7. Agrarisch gebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup ‘afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west’. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn ‘afstandsbuffers’, gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar ‘bosgebied’, ‘parkgebied’, ‘agrarisch gebied’ of ‘gemengd openruimtegebied’. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën ‘overig groen’. Het agrarisch gebied behoort tot het zeehavengebied omdat het een overgang vormt tussen het zeehavengebied en de aangrenzende bestemmingen. Het agrarisch gebied vormt een ‘afstandsbuffer’. Omwille van de bufferende rol van het agrarisch gebied dient het in eerste instantie te voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Daarom ook dient de landschappelijke kwaliteit van het agrarisch gebied, b.v. door de aanwezigheid van kleine landschapselementen,	

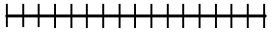
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten. Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van ecologische infrastructuur toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Nieuwe landbouwbedrijfszetels of aan de landbouw verwante bedrijven zijn niet toegelaten.	minstens te worden behouden. De bestaande biologisch waardevolle graslanden dienen te worden behouden. Verscheuring van de biologisch waardevolle graslanden dient te worden vermeden.Dit heeft geen gevolg voor de in gebruik zijnde akkerlanden en biologisch minder waardevolle graslanden. Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dit valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om grootschalige toeristische logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruimten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen. Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw… Omwille van de bufferende rol van het agrarisch gebied is het niet wenselijk nieuwe bedrijfszetels of landbouwaanverwante activiteiten toe te laten in de agrarische gebieden. Enkel de bestaande landbouwbedrijven kunnen uitbreiden. Conform de bepalingen van artikels 4.4.4 en 4.4.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik of handelingen gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar in het agrarisch gebied voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Ten aanzien van de in het gebied aanwezige kleine landschapselementen gelden de algemene beschermingsmaatregelen vanuit het natuurdecreet. In die zin is het wijzigen van kleine landschapselementen afhankelijk van het verkrijgen van een natuurvergunning. Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing. In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevreemde woningen en andere constructies. Voor deze woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen:	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	Volgens deze bepalingen is het toegelaten bestaande, niet verkrotte woningen en constructies niet zijnde woningbouw te verbouwen of te herbouwen. Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid tot 1000 m³ en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³, ook als het bestaande volume groter is. Functiewijzigingen kunnen toegelaten conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	

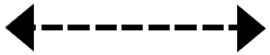
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
B Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 3. Bosgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid is op de rand van het bosgebied, meer bepaald op de grens met het naastliggende bestemmingsgebied voor economische activiteiten één rij windturbines toegelaten.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Het bosgebied dient het bedrijventerrein te bufferen naar de Doornzeelsestraat/Doornzele Dries. Het kan soms wenselijk zijn om de bufferfunctie gedeeltelijk te realiseren met wintergroene planten. Dit kan enkel gebeuren met inheemse planten (wilde liguster bij voorkeur). "Bos" moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Het gaat bijvoorbeeld om: - gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie; Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos is bijvoorbeeld: - voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen... - voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, bivakzones... De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	omvang van het bos. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. In voorliggend rup zijn handelingen van waterbeheer wellicht noodzakelijk in het deelgebied Oostakker-noord en Langerbrusestraat-zuid. De bosgebieden in de overige deelgebied zijn niet in of nabij valleien gelegen. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
(overduk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 4. Bosbuffer met dijk en mogelijkheid voor dienstverlenende bedrijven** In het gebied aangeduid met de overdruk wordt een dijk voorzien. De dijk, inclusief de hoogte, moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing. De dijk wordt afgewerkt met beplanting. In de dijk kunnen leidingen worden geïntegreerd. De dijk wordt ten laatste aangelegd wanneer op minder dan 200 meter van de uiterste grens van het zeehavengebied (artikel 1.), langs de zijde van het zeehavengebied, vergunde werken, handelingen of wijzigingen uitgevoerd worden. De bufferdijk moet worden afgewerkt met beplanting. In het gebied aangeduid met de overdruk zijn langs één zijde van de dijk, met name de zijde van het zeehavengebied, kleinschalige dienstverlenende bedrijven ten behoeve van het zeehavengebied toegelaten. Bij vergunningsaanvragen voor werken in het gebied aangeduid met de overdruk wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe: - het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; - de landschappelijke inbedding in het aangrenzende landschap, de nederzettingsstructuur en het maritiem-industriële landschap gerealiseerd wordt. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande	Tussen de percelen langs de Doornezeelsestraat en het bedrijventerrein Langerbruggekaai dient een ‘groene’ dijk te worden aangelegd. Ten zuidoosten van die dijk is de inplanting van kleinschalige dienstverlenende bedrijven toegelaten mits een goede landschappelijke inpassing in het bosgebied. De omvang van de dienstverlenende bedrijven is beperkt zodat in het gebied aangeduid met de overdruk, naast ruimte voor de dijk, nog voldoende ruimte overblijft voor hoogstammige bomen en zodat in het gebied kenmerken van een bos kunnen worden gerealiseerd. Uiterlijk twee jaar na de voorlopige oplevering van de buffer, moet de bufferdijk beplant zijn. Met een dienstverlenend bedrijf ten behoeve van het zeehavengebied wordt bijvoorbeeld bedoeld een collectief vervoersbedrijf, een tankstation, een horecazaak, een kantoor of parking voor bedrijven uit het zeehavengebied, een sportinfrastructuur,… Een inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvraag wordt toegevoegd moet aangeven hoe de concrete ordening en inrichting van het gebied (bosbuffer met dijk en mogelijkheid voor dienstverlenende bedrijven) zal zijn en moet garanderen dat het project zowel visueel-ruimtelijk als landschappelijk afgestemd wordt op de landschappelijke identiteit van het aangrenzende landschap, de nederzettingsstructuur en het maritiem-industriële landschap. De studie dient aan te geven hoe de relatie gelegd wordt met de aangrenzende nederzettingsstructuur en het maritiem-industriële landschap.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.		
 Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 9. Bufferdijk** Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer, inclusief de hoogte, moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing. De buffer wordt aangelegd als een dijk waarin leidingen kunnen worden geïntegreerd. De bufferdijk wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Alleen handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Daarin is inbegrepen de aanleg en het onderhoud van toegangswegen, de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.	Als voorwaarde van de uitbreiding van het bedrijf Algist Bruggeman werd een buffer aangelegd ten noorden van het bedrijf, bestaande uit een taludophoging met beplanting (zie ook stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd op 7/08/2001). De herbestemming naar bufferdijk dient het behoud van de gerealiseerde buffer te garanderen.	
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 24. Enkelvoudige leiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in	Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden in de mate dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
het gedrang worden gebracht.	zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 25. Leidingstraat** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd in functie van het optimaal ruimtegebruik van de leidingstraat. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de leidingen en hun aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht	Een leidingstraat wordt symbolisch aangegeven wat betekent dat de grenzen van de leidingstraat niet vastliggen. Aanhorigheden van een leidingstraat zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leidingen te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn. In het zeehavengebied kunnen transportleidingen ook bovengronds voorkomen. De bovengrondse hoogspanningsleidingen zijn aangeduid via artikel 23. Hoogspanningsleiding.	
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 23. Hoogspanningsleiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een hoogspanningsleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een hoogspanningsleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de bestaande hoogspanningsleiding niet in het gedrang worden gebracht.	Deze aanduiding betreft de bestaande en nieuwe (bovengrondse) hoogspanningsleidingen en aanhorigheden. Aanhorigheden van een hoogspanningsleiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 21. Verbinding voor langzaam verkeer** Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.	De fietsas van de westelijke dorpenroute doorkruist de nieuwe parken van Langerbrugge en Doornzele. Het bedrijventerrein Langerbruggekaai wordt gebufferd naar de dorpen van Langerbrugge en Doornzele en naar het tussenliggende lint van Doornzeelsestraat door een doorlopend geheel van parken, bossen en beboste bermen met daarin het fietspad van de westelijke dorpsroute.	

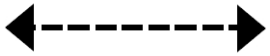
6.7 Koppelingsgebied Rieme-noord

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
AG Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 7. Agrarisch gebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven zijn toegelaten. Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van ecologische infrastructuur toegelaten. Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken. Nieuwe landbouwbedrijfszetels of aan de landbouw verwante bedrijven zijn niet toegelaten.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Het agrarisch gebied behoort tot het zeehavengebied omdat het een overgang vormt tussen het zeehavengebied en de aangrenzende bestemmingen. Het agrarisch gebied vormt een 'afstandsbuffer'. Omwille van de bufferende rol van het agrarisch gebied dient het in eerste instantie te voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Daarom ook dient de landschappelijke kwaliteit van het agrarisch gebied, b.v. door de aanwezigheid van kleine landschapselementen, minstens te worden behouden. De bestaande biologisch waardevolle graslanden dienen te worden behouden. Verscheuring van de biologisch waardevolle graslanden dient te worden vermeden.Dit heeft geen gevolg voor de in gebruik zijnde akkerlanden en biologisch minder waardevolle graslanden. Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dit valt onder de noemer verblijfsgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. Verblijfsgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfsgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om grootschalige toeristische logies. Het voorzien in verblijfsgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruimten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekamperen. Onder landbouw wordt verstaan landbouw in de ruime zin van het woord namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw… Omwille van de bufferende rol van het agrarisch gebied is het niet wenselijk nieuwe	Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005)

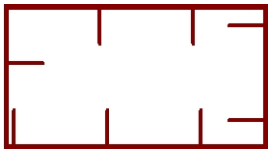
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	bedrijfszetels of landbouwaanverwante activiteiten toe te laten in de agrarische gebieden. Enkel de bestaande landbouwbedrijven kunnen uitbreiden. Conform de bepalingen van artikels 4.4.4 en 4.4.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn handelingen gericht op het sociale-culturele of recreatieve medegebruik of handelingen gericht op de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden vergunbaar in het agrarisch gebied voor zover ze door hun beperkte impact de verwezenlijking van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen. Ten aanzien van de in het gebied aanwezige kleine landschapselementen gelden de algemene beschermingsmaatregelen vanuit het natuurdecreet. In die zin is het wijzigen van kleine landschapselementen afhankelijk van het verkrijgen van een natuurvergunning. Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing. In de stedenbouwkundige voorschriften worden geen bepalingen opgenomen m.b.t. zonevreemde woningen en andere constructies. Voor deze woningen en constructies gelden de bepalingen van de artikels 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen: Volgens deze bepalingen is het toegelaten bestaande, niet verkrotte woningen en constructies niet zijnde woningbouw te verbouwen of te herbouwen. Bestaande woningen kunnen worden uitgebreid tot 1000 m³ en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bij herbouw blijft het volume van de herbouwde woning beperkt tot 1000 m³, ook als het bestaande volume groter is. Functiewijzigingen kunnen toegelaten conform de bepalingen van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	
Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het	In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting,	

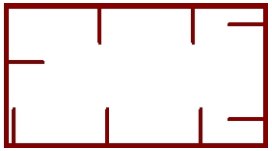
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als "voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	
B Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 3. Bosgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de aanleg, het beheer en de inrichting van bos zijn toegelaten.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Het bosgebied dient de zeehaven te bufferen naar Rieme. Het kan soms wenselijk zijn om de bufferfunctie gedeeltelijk te realiseren met wintergroene planten. Dit kan enkel gebeuren met inheemse planten (wilde liguster bij voorkeur). "Bos" moet in ruime zin geïnterpreteerd worden, zoals in het Bosdecreet. Open plekken in het bos vallen daar bijvoorbeeld ook onder. Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als bosgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
In het deelgebied Zelzate-zuid is op de rand van het bosgebied, meer bepaald op de grens met het naastliggende bestemmingsgebied voor economische activiteiten één rij windturbines toegelaten. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in lid 1 van dit artikel genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten voor zover ze rechtstreeks gerelateerd zijn aan de functies van het bos zoals gedefinieerd in het bosdecreet. Het gaat bijvoorbeeld om: - gebouwen die noodzakelijk zijn voor het beheer van en het toezicht op de bossen, op voorwaarde dat ze niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal ...). - sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie; Kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het bos is bijvoorbeeld: - voorzieningen gerelateerd aan het onthaal van bezoekers zoals informatieborden, wegwijzers, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen, picknicktafels, zitbanken, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen... - voorzieningen gerelateerd aan het al dan niet toegankelijk maken van het bos voor recreatief medegebruik zoals toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, bivakzones... De omvang van deze voorzieningen (bv. parkeerplaatsen) is in verhouding tot de omvang van het bos. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. In voorliggend rup zijn handelingen van waterbeheer wellicht noodzakelijk in het deelgebied Oostakker-noord en Langerbrusestraat-zuid. De bosgebieden in de overige deelgebied zijn niet in of nabij valleien gelegen. Handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen. Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	"voor bebouwing bestemd" beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 21. Verbinding voor langzaam verkeer** Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.	De dreef ter hoogte van Callemansputtewegel wordt hersteld en ingericht als fietspad. Het fietspad verbindt de Assenedestraat in het bedrijventerrein met de in de toekomst locale weg over de R4 tussen Ertvelde en Rieme-noord.	

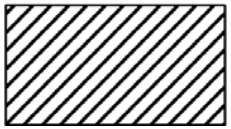
6.8 Lourdeshoek – Meulestede

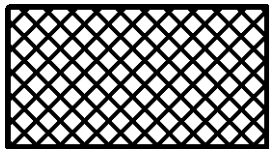
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 2. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.	Dit voorschrift wijzigt de bevoegdheidsverdeling tussen de drie planningsniveaus niet. De vervanging van de plannen van aanleg gebeurt conform de taakverdeling zoals die decretaal en in de structuurplannen is vastgelegd. Twee gebieden (Lourdeshoek en een gebiedje langs de New Orleansstraat) worden uit het zeehavengebied uitgesneden en komen in het grootstedelijk gebied te liggen. Voor deze twee gebieden zijn geen herbestemmingen voorzien. Bijgevolg blijven de bepalingen van het BPA Meulestede (producerende, dienstverlenende en commerciële activiteiten) gelden. Zowel de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied als de afbakeningslijn van het zeehavengebied, respectievelijk vastgelegd in het rup 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' en het rup 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west', worden in voorliggend rup aangepast. Op het grafisch plan vallen de twee (nieuwe) afbakeningslijnen samen. Grafisch is het verschil tussen de twee grenslijnen af te leiden uit de dwarse streepjes, loodrecht op de doorlopende bruine lijn. De dwarse streepjes zijn gericht naar het gebied dat de lijn afbakent, dus ofwel naar het stedelijk gebied ofwel naar het zeehavengebied.	Overlappende delen van het gewestplan, het ruimtelijk uitvoeringsplan en het BPA: Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005) opmerking: Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' wordt niet opgeheven. Er worden twee 'eilandjes' uit het zeehavengebied gesneden en toegevoegd aan het grootstedelijk gebied. Bijzonder Plan van Aanleg nr. 23A 'Meulestede', stad Gent (MB 17.08.2001)

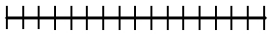
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1. Afbakeningslijn zeehavengebied** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.	Twee gebieden (Lourdeshoek en een gebiedje langs de New Orleansstraat) worden uit het zeehavengebied uitgesneden en komen in het grootstedelijk gebied te liggen. Zowel de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied als de afbakeningslijn van het zeehavengebied, respectievelijk vastgelegd in het rup ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’ en het rup ‘Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west’, worden in voorliggend rup aangepast. Op het grafisch plan vallen de twee (nieuwe) afbakeningslijnen samen. Grafisch is het verschil tussen de twee grenslijnen af te leiden uit de dwarse streepjes, loodrecht op de doorlopende bruine lijn. De dwarse streepjes zijn gericht naar het gebied dat de lijn afbakent, dus ofwel naar het stedelijk gebied ofwel naar het zeehavengebied.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Z Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘bedrijvigheid’. **Artikel 13. Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven** Het gebied is bestemd om te functioneren als Vlaams zeehavengebied als onderdeel van de zeehaven Gent. Het is bestemd voor zeehavengebonden en zeehavengerelateerde industriële en logistieke activiteiten en distributie-, opslag- en overslagactiviteiten die gebruikmaken van en aangewezen zijn op de zeehaveninfrastructuur. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en voor de exploitatie van de zeehaven en de bedrijven zijn toegelaten. Daartoe worden ook de volgende werken, handelingen, voorzieningen, en wijzigingen gerekend: - de aanleg en het onderhoud van infrastructuur die nodig is voor de toegankelijkheid of voor verbindingen langs de waterzijde en langs de landszijde; - het laguneren of op een andere wijze bergen of verwerken van baggerspecie.	Het gebied is bestemd voor de industriële gronden binnen een zeehaven. Het is een onderdeel van een zeehaven die naast het gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven eveneens andere gebieden, eigen aan een zeehaven, bevat zoals de dokken en sluizen in een zeehaven. Omdat de overgang tussen het gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven, en de gebieden voor waterwegen of waterwegverbindingen niet altijd heel precies aan te geven is op een RUP wordt een zekere soepelheid aan de dag gelegd en wordt dit opgenomen in de typebepaling voor waterweg. Onder die soepelheid wordt verstaan dat de grens niet strikt moet worden geïnterpreteerd, vooral niet voor beperkte werken. Werken aan de kade om bepaalde infrastructuren aan te brengen zijn bijvoorbeeld toegelaten, zoals een binnenvaartterminal, het aanpassen van een kade met het oog op een andere manier van laden en lossen… In dit gebied is per definitie de opwekking van energie toegelaten alsook nieuwe technieken voor energierecuperatie. In het gebied zijn eveneens windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Daarnaast is de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van tijdelijke ecologische infrastructuur toegelaten.	de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie. Er is geen specifieke aanduiding voor nodig. Onder ecologische infrastructuur wordt verstaan het geheel van kleine landschapselementen en vlakvormige natuurwaarden die de landschapswaarde van het gebied moeten helpen verzekeren of die de doorgang van bepaalde (dier)soorten door het gebied moeten helpen verzekeren. Voorbeelden zijn waterpartijen, bomenrijen, grachten, bermen en dergelijke meer. In dit gebied wordt de tijdelijke ecologische infrastructuur toegelaten. De permanente ecologische infrastructuur wordt in een RUP voor een zeehaven met een eigen gebiedsbestemming aangeduid. Indien Seveso-inrichtingen worden ingeplant in het gebied dient de vergunningverlener rekening te houden met de resultaten van het Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR), meer bepaald met de in het RVR berekende draagkracht. Op het moment van goedkeuring van voorliggend rup is het RVR d.d. 2004 het meest actuele RVR. Met de resultaten uit dit RVR dient met enige voorzichtigheid te worden omgegaan. De inventarisatie van de omgeving zoals deze gebeurde in het RVR d.d. 2004 is immers niet meer actueel. Bovendien laat voorliggend rup in een aantal gebieden de inplanting van windturbines toe, wat een invloed heeft op de eerder berekende draagkracht van de bedrijventerreinen.	
Z Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘bedrijvigheid’. **Artikel 14. Grensgebied met het grootstedelijk gebied** Het gebied is bestemd voor zeehaven- en watergebonden bedrijven zoals omschreven in artikel 13 en voor kantoren voor havengerelateerde bedrijven of voor bedrijven die elders in de haven een logistieke activiteit uitoefenen. Er moet bijzondere aandacht gaan naar een ruimtelijk kwalitatieve en representatieve inpassing en naar een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte en inpassing van de bebouwing. In het gebied aangeduid met de overdruk zijn noch bedrijven met als hoofdactiviteit afvalverwerking met inbegrip van recyclage of bedrijven met bulkopslag in open lucht, noch grootschalige windturbines toegelaten.	Het betreffende gebied grenst aan het grootstedelijk gebied Gent. Zeehavengebonden activiteiten zijn deze die ofwel enkel in een zeehaven kunnen uitgeoefend worden ofwel deze die nodig zijn om een zeehaven te laten functioneren. Zeehavengerelateerde activiteiten zijn deze die heel nauw verbonden zijn met het functioneren van een zeehaven. Het onderscheid tussen zeehavengebonden en zeehavengerelateerd is niet altijd precies te maken. Het gebied is gelegen aan de rand van de haven aan een belangrijke verkeersinfrastructuur. In functie van de uitstraling en de representativiteit van de zeehaven is een kwalitatieve inrichting van het gebied belangrijk en dient bijzondere aandacht te gaan naar de bebouwingstypologie, de inpassing in het straatbeeld en de inrichting van de publieke ruimte. Het gebied is een zichtlocatie. Een representatief gebouw kan de toegangspoort tot de haven en een architecturaal front naar de stad zijn.	

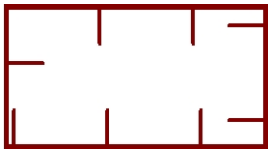
Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.	Deze bepaling houdt een verbod in voor alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.	
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 30. Visuele en functionele inpassing** In het gebied aangeduid met de overdruk zijn noch bedrijven met als hoofdactiviteit afvalverwerking met inbegrip van recyclage of bedrijven met bulkopslag in open lucht, noch grootschalige windturbines toegelaten. Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten. Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt langs de New Orleansstraat in een buffer van minimum 10 m breed voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de buffer aangelegd en beplant zijn. De aanleg en het onderhoud van de noodzakelijke toegangswegen en de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd, zijn toegelaten in deze buffer. Binnen de buffer van 10m breed kunnen de bestaande stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte gebouwen en verhardingen worden instandgehouden en verbouwd binnen het bestaande bouwvolume. Het herstellen, (her)aanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen is toegelaten.	Deze bepaling houdt een verbod in voor alle inrichtingen die vallen onder toepassing van de Sevesowetgeving, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen. In de zone van 10m breed zijn bestaande gebouwen gelegen, waardoor de buffer pas kan worden gerealiseerd nadat deze gebouwen gedeeltelijk zijn verwijderd. Het is niet toegelaten binnen de bufferzone de bestaande gebouwen uit te breiden. In geval van herbouw dient het nieuwe gebouw achteruit te worden geplaatst.	
 Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie ‘lijninfrastructuur’. **Artikel 17. Gebied voor wegeninfrastructuur** Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan:	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
aanpassing van wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen langs autosnelwegen. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	
Na aanleg van de infrastructuur kunnen voor het gedeelte van de zone dat voorlopig niet werd benut, de voorschriften van de naastliggende bestemming toegepast worden.	In een zeehavengebied of bij een vervoersinfrastructuur is het niet altijd mogelijk precies aan te geven waar de infrastructuren beginnen en de overgang naar de naastliggende bestemming. Daarom wordt met deze gebiedsspecifieke typebepaling toegelaten om de voorschriften van de naastliggende bestemming toe te passen. Het gaat daarbij zowel om de reeds geldende bestemmingen (gewestplan, APA of andere plannen van aanleg)als de nieuwe bestemmingen die van kracht zijn in de gebieden die grenzen aan deze zone. In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt duidelijk aangegeven welke oppervlakte voor de infrastructuur ingenomen wordt en waar de toepassing van het voorschrift van de naastliggende bestemming begint. Een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning dient een motivatienota te bevatten. Hoe toepassing gemaakt zal worden van deze bepaling dient daarin gemotiveerd te worden.	
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 28. gebied voor ongelijkvloerse verkeers- en vervoersinfrastructuur** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren en de aanpassing van de ongelijkvloerse verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van de ruimtelijke inpassing,	Deze aanduiding bevat de Meulestedebrug of de vernieuwing/aanpassing van de brug.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren en leidingen toegelaten.		
  Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'. **Artikel 18. Gebied voor waterweginfrastructuur** Dit gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle handelingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.	Onder aanhorigheden van waterwegen wordt onder andere verstaan: sluizen, liften, hellende vlakken, stuwen, pompstations, spaar- en overloopbekkens, oevers of dijken en eventuele grachten achter het dijktalud, meerpalen, geleide inrichtingen, signalisatie, aanlegplaatsen, dokken, aanlegbolders, kaaimuren, meetinstallaties voor waterpeil, debiet, stroomsnelheid en waterkwaliteit, installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie zoals golfslag- en getijdenenergie. Alle werken van natuurtechnische milieubouw kunnen gerealiseerd worden. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.	
 (overdruk – symbolische aanduiding) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 24. Enkelvoudige leiding** In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle handelingen toegelaten voor de	Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.	aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden in de mate dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.	

6.9 Koppelingsgebied Desteldonk-noord

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
 (overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 1. Afbakeningslijn zeehavengebied** De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het zeehavengebied Gent. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande stedenbouwkundige voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.	De 'blauwe bolletjes' geven het begin- en eindpunt aan van het gebied waarbinnen de afbakeningslijn zoals deze vastgelegd is in het gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west', zal worden gewijzigd. Deze blauwe bolletjes hebben als zodanig geen juridisch bindend karakter.	Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005) <u>opmerking</u>: Artikel 1: Afbakeningslijn zeehavengebied Gent uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' wordt enkel opgeheven daar waar de afbakeningslijn wordt aangepast, dus tussen de blauwe bolletjes. Voor het overige blijft de afbakeningslijn uit het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' van kracht.
  Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'. **Artikel 12. Recreatiegebied** Het gebied is bestemd voor recreatie. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. De volgende handelingen zijn eveneens toegelaten: het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.	Voorbeelden van recreatie zijn: een zwembad, voetbalveld voor niet-professioneel gebruik of een voetbalstadion, speelruimten en voorzieningen voor activiteiten voor jeugdwerking, tennisvelden, plas voor waterrecreatie, manege, terreinen voor lawaaierige sporten.	

6.10 Koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
P Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'. **Artikel 5. Parkgebied - koppelingsgebied** Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Het gebied dient de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moet daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten: - het herstellen,(her)aanleggen of verplaatsen van de bestaande gasontspaninstallatie en van de bestaande waterzuiveringsinstallatie. - recreatieve infrastructuren voor bewoners uit de omliggende wijk(en), zoals b.v. lokalen voor jeugdverenigingen, ingerichte speelplekken of speelterreinen, voetbalvelden inclusief parking en kantine, uitkijktorens, rustbanken en/of schuilplekken.	Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestemt de koppelingsgebieden/buffergebieden die nog niet gedetailleerd werden vastgelegd in het afbakeningsrup 'afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-west'. Deze koppelingsgebieden/buffergebieden zijn naar aanleiding van het afbakeningsrup in 2005 opgenomen in het zeehavengebied. Hiervoor wordt verwezen naar het 5de principe voor het bepalen van de afbakeningslijn, zoals toegelicht in dat rup. De betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden zijn 'afstandsbuffers', gelegen in het zeehavengebied, en waarvan de inrichting wordt vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan door delen ervan te herbestemmen naar 'bosgebied', 'parkgebied', 'agrarisch gebied' of 'gemengd openruimtegebied'. Deze gebieden dienen de bedrijfsactiviteiten in het zeehavengebied te bufferen ten opzichte van de functies in de aangrenzende zones en moeten daarom voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand. Omdat de betreffende koppelingsgebieden/buffergebieden naast hun bufferende functie door hun inrichting ook een functie hebben voor het natuurbehoud, de bosbouw, de landbouw, de landschapszorg en/of de recreatie en omdat ze gelegen zijn in het zeehavengebied, behoren ze tot de bestemmingscategorieën 'overig groen'. Park moet hier voornamelijk in de betekenis van het bosdecreet (artikel 4 bis) geïnterpreteerd worden, zijnde "groene ruimten waarbij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaalrecreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig andere functies kunnen worden vervuld, zoals recreatieve, educatieve, economische, cultuurhistorische, landschappelijke, wetenschappelijke, ecologische, fauna- en florabeschermende en milieubeschermende functies. Zij bestaan naast open gedeelten, waaronder waterpartijen, grasvelden, bloemperken, wandelwegen en andere infrastructuren, uit een afwisseling van bosgedeelten en/of gedeelten begroeid met bomen, heesters en kruidachtige gewassen." De sociale functie verwijst in deze context in hoofdzaak naar de publieke toegankelijkheid van openbare parken en de betekenis die deze gebieden hebben als (randstedelijke) groenvoorziening. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie. De bouw van kleinschalige recreatieve infrastructuur is toegelaten. In het deelgebied Zelzate-zuid betreft het een jeugdlokaal met speelterrein. In het deelgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid betreft het de aanleg van twee voetbalvelden met parking en kantine in functie van de voetbalclub die zich er zal vestigen en een gebouwtje voor (recreatieve) gemeenschapsvoorzieningen.	Overlappende delen van het gewestplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan. Gewestplan nr. 8 'Gentse en Kanaalzone' (KB 14.09.1977; wijzigingen BVR 28.10.1998, 26.01.2001). Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' (BVR 15.07.2005)
(overdruk) Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de		

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
bestemmingscategorie van de grondkleur. **Artikel 6. landschappelijke en functionele inpassing** De in artikel 5 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. Handelingen die nodig of nuttig zijn voor: - het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, - het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, - het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, - het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen zijn toegelaten. De in artikel 5 genoemde handelingen kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.	In het gebied aangeduid met de overdruk dienen de aanwezige kleinschalige landschapselementen, de houtkanten en de grachten behouden en versterkt te worden en het uitgesproken reliëf zoveel als mogelijk behouden te blijven. De eventuele inplanting van harde infrastructuur (b.v. een voetbalveld en bijkomende infrastructuur) is toegelaten mits een consequente landschappelijke inrichting. Bij het uitwerking van de gebouwen dienen de principes van zuinig ruimtegebruik maximaal toegepast te worden zodat de bestaande kleine landschapselementen maximaal behouden blijven. Bij de inrichting van het gebied, aangeduid met de overdruk, wordt gebruik gemaakt van de technieken van de natuurtechnische milieubouw. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek", die onder meer te raadplegen zijn op de website van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie van de Vlaamse overheid: http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecumsnatuurtechniek. Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd. De principes van duurzaam watergebruik dienen te worden gehanteerd, zodat voldoende buffering wordt voorzien voor het afstromend hemelwater, dit hemelwater maximaal wordt herbruikt (bv. sanitaire voorzieningen), vervolgens maximaal geïnfiltreerd wordt alvorens vertraagd af te voeren. De afvoerdebieten dienen bepaald te worden in samenspraak met de verantwoordelijke waterloopbeheerder. In de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing een nevengeschikte functie. Daaronder worden minstens de overstromingsgevoelige gebieden aangeduid op de kaarten van de watertoets begrepen. Buiten de rivier- en beekvalleien is waterbeheersing eerder een ondergeschikte functie. Werken en handelingen in functie van behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen zijn bv. hermeandering, verbreden of herinrichten van de bedding, herwaarderen winterbed, vertragen waterstroomsnelheid, structuurvariatie in oevers en bedding… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit zijn bv. buffering van waterlopen tegen vervuiling… Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de verbindingsfunctie van waterlopen zijn bv. het opheffen barrières, behoud van ruimte voor de ontwikkeling van natuurwaarden… In functie van het behoud, het herstel en de ontwikkeling (aanleg, inrichting, onderhoud…) van specifieke overstromingsgebieden zijn specifieke infrastructuren hiervoor zoals dijken, stuwen, pompinstallaties... toegelaten. Zuiveringsinfrastructuren zoals RWZI's of collectoren vallen niet onder de toegelaten handelingen.	

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften	Op te heffen voorschriften
	Voor bebouwing bestemde gebieden zijn o.m. woongebieden en bedrijventerreinen… De specifieke stedenbouwkundige voorschriften in de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen geven uitsluitsel over welke (delen van) gebieden als “voor bebouwing bestemd” beschouwd moeten worden. De overige functies in rivier- en beekvalleien moeten de natuurlijke dynamiek en het waterbergend vermogen van dit watersysteem respecteren. De stroomgebiedbeheersplannen en de (deel)bekkenbeheersplannen worden als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Vergunningsaanvragen worden onderworpen aan een watertoets in de zin van het decreet integraal waterbeleid. Indien mogelijk en opportuun worden bij voorkeur de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd bij de aanleg van waterbeheersinfrastructuren, zijnde een geheel van technieken om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Deze technieken zijn omschreven in de Vademecums Natuurtechniek (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek).	
Bij vergunningsaanvragen voor werken in het gebied aangeduid met de overdruk wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe: - het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied; - de landschappelijke inbedding in het aangrenzende landschap, de nederzettingsstructuur en het maritiem-industriële landschap gerealiseerd wordt; - de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	Een inrichtingsstudie die bij de vergunningsaanvraag wordt toegevoegd moet aangeven hoe de concrete ordening en inrichting van het gebied, aangeduid met de overdruk, zal zijn en moet garanderen dat het project zowel visueel-ruimtelijk als landschappelijk afgestemd wordt op de landschappelijke identiteit van het aangrenzende llandschap, de nederzettingsstructuur en het maritiem-industriële landschap. De studie dient aan te geven hoe de relatie gelegd wordt met het aangrenzende llandschap, de nederzettingsstructuur en het maritiem-industriële landschap.	

7 Naar realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan

7.1 Opmerking van belang bij latere vergunningverlening

Bij de vergunningverlening zal de installatie van een bufferzone binnen de volgens het gewestplan bestemde industriegebieden, cfr. de gewestplanvoorschriften, afhankelijk worden gesteld van de eventuele aanwezigheid van in detail bestemde koppelingsgebieden.

7.2 Onteigeningsplan

De stad Gent is reeds lange tijd vragende partij om het bestaande voetbalveld FC Sint-Kruis-Winkel in de Gentse haven te herlocaliseren naar een locatie aan de Schuitstraat, gelegen in het gewestelijke rup 'Afbakening Zeehavengebied Gent - Inrichting R4-oost en R4-west'.

In het kader van de leefbaarheid van de kanaaldorpen voorziet het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone in een aantal maatregelen ter bescherming van de woonomgeving van de bewoners van de kanaaldorpen. Deze maatregelen zijn verder juridisch vertaald in het gewestelijk RUP en gaan uit van een duidelijke scheiding tussen industrie en wonen en aan het wonen verwante activiteiten. Binnen deze filosofie kadert ook de doelstelling om voetbalclub FC Sint-Kruis-Winkel te herlokaliseren.

De locatie Schuitstraat is gelegen binnen het eerder herbestemde koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid, deelgebied 7 van het afbakeningsrup, meer bepaald in de 'zone voor bestaande landbouwbedrijven'. Conform de huidige stedenbouwkundige voorschriften zijn sportvelden niet toegelaten in deze zone.

In het bijkomende gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan, het rup 'Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2', wordt de mogelijkheid van inplanting van de voetbalvelden voorzien. Hiervoor bevat voorliggend rup een gedeeltelijke herbestemming van het koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid waarbij tevens een consequente landschappelijke inrichting wordt opgelegd opdat de aanwezige kleinschalige landschapselementen, de houtkanten en de grachten behouden en versterkt worden en het uitgesproken reliëf zoveel als mogelijk behouden blijft. Deze randvoorwaarden moeten garanderen dat de inplanting van de voetbalvelden verenigbaar is met het opzet van het oorspronkelijke afbakeningsrup.

In functie van de verwezenlijking van het deelplan 'koppelingsgebied Sint-Kruis-Winkel-zuid' in voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan wordt de verwerving van de onroerende goederen in het betreffende deelplan door onteigening ten algemene nutte tot stand gebracht. Hiertoe bevat voorliggend rup een onteigeningsplan volgens de modaliteiten bepaald in artikel 2.4.3. en 2.4.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De stad Gent is de onteigenende rechtspersoon. De dienst Vastgoedbeheer van de stad Gent zal instaan voor de concrete verwerving van de gronden. De stad Gent zal vervolgens de sportvelden en bijkomende infrastructuur aanleggen en nadien ook beheren, naar analogie met andere sportterreinen van de stad.

Omdat de herlokalisatie dringend en noodzakelijk is, is een onteigening bij hoogdringendheid aangewezen en dit rekening houdend met volgende argumenten:

- Het voetbalterrein is net ten oosten van de bulkopslag in open lucht van ijzererts en cokes van het staalfabriek ArcelorMittal gelegen. Net ten noorden van het voetbalterrein bevindt zich de hoogoveninstallatie. Het beoefenen van sport in een dergelijke omgeving is vanuit een gezondheidsperspectief niet te verantwoorden. Een onmiddellijke inbezitname van de onteigenen grond dringt zich op, zodat snel een einde gesteld kan worden aan dit gevaar voor de volksgezondheid.
- Het voetbalterrein is net ten oosten van een bovengrondse hogedrukgasleiding gelegen. In de onmiddellijke omgeving vinden complexe industriële processen plaats. De voetbalclub dient specifieke veiligheidsprocedures te hanteren in geval van mogelijke evacuatie bij gebeurlijke

calamiteiten. Het beoefenen van sport op die specifieke locatie is vanuit een veiligheidsperspectief niet te verantwoorden. Deze onveilige situatie moet dringend beëindigd worden, wat een onteigening bij hoogdringendheid impliceert.

- Het voetbalterrein is ten westen van de John Kennedylaan (R4-Oost) gelegen. Het woonweefsel van het kanaaldorp Sint-Kruis-Winkel daarentegen is ten oosten van de John Kennedylaan gelegen. De verkeersveilige bereikbaarheid van het voetbalterrein door de voetballers, de fietsende jeugdspelers in het bijzonder, wordt, in afwachting van infrastructuurwerken, gehypothekeerd door de aanwezigheid van de John Kennedylaan. Het grote verschil in verkeersregime tussen een lokale woonstraat en een primaire weg categorie 1 maakt dat de kruising van de John Kennedylaan niet evident is. De herlokalisatie is ook vanuit verkeersveiligheidsperspectief dringend noodzakelijk.

7.3 Landinrichting

In het voorstel van strategisch plan uit 2002 (zie hoofdstuk 2.2.2.) en de bijstelling hiervan door de Stuurgroep Gentse Kanaalzone in 2007, is opgenomen dat de inzet van landinrichting wenselijk is voor de realisatie van essentiële onderdelen van de koppelingsgebieden.

Landinrichting heeft tot doel het afstemmen en het op geïntegreerde wijze uitvoeren van maatregelen die passen binnen het beleid van de bevoegde overheden en die er op gericht zijn invulling te geven aan de bestemmingen voor de open ruimte zoals toegekend door de ruimtelijke ordening. De landinrichting is dan ook een belangrijk instrument voor de projectsgewijze en geïntegreerde inrichting van gebieden in uitvoering van de ruimtelijke ordening. De wettelijke basis voor landinrichting wordt gegeven door de artikelen 6bis en 11 tem 14 van het decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij zoals aangevuld met het decreet van 22 november 1995 en gewijzigd bij decreten van 8 december 2000, 19 juli 2002, 7 mei 2004 en 19 mei 2006.

De doelstellingen uit bovenvermeld voorstel van strategisch plan en het Gewestelijk RUP 'Afbakening zeehavengebied Gent – Inrichting R4-oost en R4-west' vormden de basis voor

de opmaak van het planprogramma Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden, fase 1. De Vlaamse Regering keurde dit planprogramma goed op 24 februari 2006.

Dit planprogramma biedt de basis om via inrichtingsplannen landinrichting de gewenste inrichting van koppelingsgebieden te realiseren. Op 24 april 2009 keurde de Vlaamse regering een wijziging van de planprogramma goed, die het mogelijk maakte om de noodzakelijke wandel- en fietsverbindingen vanuit de koppelingsgebieden naar de aangrenzende woon- en industriegebieden mogelijk te maken.

Op basis van het planprogramma en de aanpassing hiervan werd op 14 mei 2009 het eerste inrichtingsplan voor de koppelingsgebieden Desteldonk-Noord en Desteldonk-Zuid door de minister bevoegd voor landinrichting goedgekeurd. Op 28 februari 2011 werd het eindvoorstel van inrichtingsplan voor de koppelingsgebieden Rieme-Zuid en Doornzele-Noord door de minister goedgekeurd.

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven werden in bovenvermeld Gewestelijk RUP niet alle koppelingsgebieden gedetailleerd uitgewerkt. Het projectbureau Gentse Kanaalzone is in september 2007 gestart met de visievorming voor deze koppelingsgebieden. In het kader van deze visievorming werd de vraag naar landinrichting gesteld en ook als zodanig geformuleerd in het eindrapport 'inrichting van zeven koppelingsgebieden en enkele andere te herbestemmen zones in de Gentse kanaalzone' dat in 2009 werd vastgesteld (zie 2.2.5). De opmaak van dit rapport werd gevolgd en bijgestuurd tijdens overleg met alle betrokken Vlaamse administraties (RWO, MOW, AMT, AWV, ANB, LV, VLM), de gemeentebesturen Gent, Evergem en Zelzate, Havenbedrijf Gent en de het provinciebestuur Oost-Vlaanderen. Deze partners waren vragende partij voor de realisatie van de koppelingsgebieden via landinrichting.

In dit hoofdstuk worden de elementen aangereikt, om direct na de goedkeuring van het RUP 'Gentse Kanaalzone fase 2', met de opmaak van inrichtingsplannen te kunnen starten.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 20048 biedt immers de mogelijkheid dat de minister bevoegd voor landinrichting kan beslissen dat de opmaak van een planprogramma niet vereist is indien aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

> *1° een project op vlak van inrichting en beheer is vastgesteld in een door de Vlaamse Regering goedgekeurd project, plan of proces waarin de elementen van het ontwerp van planprogramma, vermeld in artikel 5, voorkomen en mits instemming van alle ministers waarvan de bevoegdheid bij het project op vlak van inrichting en beheer is betrokken;*
>
> *2° in een door de minister vastgesteld project op vlak van inrichting en beheer komen de*
>
> *elementen voor van het ontwerp van planprogramma, vermeld in artikel 5, en de doelstellingen van het project hebben enkel betrekking op de bevoegdheden die aan de minister zijn toegewezen door het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering.*

Door in dit RUP de elementen van het ontwerp van planprogramma zoals omschreven in artikel 5 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 in voorliggend RUP op te nemen wordt aan bovenvermelde voorwaarde in het eerste lid voldaan.

Deze werkwijze laat toe dat de Vlaamse Regering één samenhangende en geïntegreerde beslissing kan nemen inzake de bestemming, inrichting en het beheer van de desbetreffende koppelingsgebieden. Bijkomend voordeel hierbij is dat de nodige tijdswinst kan worden geboekt, aangezien na goedkeuring met het RUP direct kan worden gestart met de voorbereiding en opmaak van concrete inrichtingsplannen landinrichting voor de verschillende koppelingsgebieden.

7.3.1 Overzicht van projecten waarvoor er een concrete vraag is om landinrichting als ondersteunend instrument in te zetten.

In het voorbereidend proces aan dit RUP werd de vraag naar landinrichting gesteld en geformuleerd in de voorbereidende nota 'Inrichting van zeven koppelingsgebieden en enkele andere te bestemmen zones in de Gentse Kanaalzone'.

Dit RUP geeft een nieuwe bestemming aan de in hoofdstuk 3 vermelde gebieden: Voor 8 van deze gebieden is het de bedoeling om in het kader van het landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 2' een inrichtingsplan landinrichting op te maken:

1. Klein-Rusland-West
2. Zelzate-Zuid
3. Oostakker-Noord
4. Langerbrugsestraat-Zuid
5. Kerkbrugge-Oost
6. Doornzele-Zuid
7. Rieme-Noord
8. Sint-Kruis-Winkel-Zuid

Het gebied Lourdeshoek-Meulestede heeft hoofdzakelijk bestemming industrie. Hiervoor zal geen inrichtingsplan worden opgemaakt. Voor het gebied Desteldonk-Noord werd reeds in het landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 1' een inrichtingsplan opgemaakt waarvan de uitvoering startte in februari 2011.

In hoofdstuk 3 worden de visie, ontwikkelingsperspectieven en gewenste ruimtelijke structuur van deze koppelingsgebieden beschreven. Naast een passende bestemming voor deze koppelingsgebieden zal een actieve inrichting noodzakelijk zijn om de beoogde doelstellingen van het RUP te realiseren.

Eventuele eigendomsverwerving en inrichting zijn, conform de algemene ROM-opties voor de koppelingsgebieden, zoals aangegeven in het strategisch plan voor de Gentse haven, een taak voor de VLM in opdracht van (Vlaamse) partners die zich hiertoe in het inrichtingsplan dat de VLM opmaakt,

---

[8] Besluit van de Vlaamse regering betreffende de procedure tot opmaak van landinrichtingsplannen en houdende opheffing van het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 1996 houdende nadere regelen betreffende de landinrichting en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken

engageren. Voor het inrichtingsplan Sint-Kruis-Winkel-Zuid zal de verwerving voor de realisatie van het voetbalterrein in het parkgebied gebeuren door de stad Gent.

Elk inrichtingsplan geeft een overzicht van te nemen maatregelen, de financierende en uitvoerende partners en de verantwoordelijke beheerders na inrichting.

De VLM zal de koppelingsgebieden inrichten in overleg met de verschillende aanwezige partners, de uitvoering op het terrein voorbereiden en realiseren.

7.3.2 Inrichtingsprojecten landinrichting

De hierboven vermelde koppelingsgebieden hebben als doel de woonkernen te bufferen en zodanig in te richten zodat een goede leefbaarheid binnen deze woonkernen in industriële omgeving op langere termijn wordt gegarandeerd. Met welke bestemmingen dit wordt gerealiseerd wordt inhoudelijk weergegeven in hoofdstuk 3 van dit document.

Omwille van de complexiteit van de gebieden, de veelheid aan bestemmingen, de multifunctionaliteit van deze gebieden en de veelheid aan actoren is landinrichting een ideaal instrument om de bestemmingen in deze gebieden te realiseren.

Omwille van de opdracht die zich beperkt tot de inrichting van de koppelingsgebieden die herbestemd worden in dit RUP en steunend op het strategisch plan 'Wel-varende kanaalzone, kwalitatieve groei vóór de nieuwe zeesluis en in stroomversnelling erna'(mei 2007, zie ook hoofdstuk 2.2.4.) zullen de hierboven opgesomde projecten worden uitgewerkt in het kader van één inrichtingsproject landinrichting.

Dit inrichtingproject landinrichting 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 2' zal verschillende inrichtingsplannen omvatten die betrekking hebben op de verschillende hierboven vermelde koppelingsgebieden. Sommige koppelingsgebieden kunnen daarbij in onderlinge samenhang worden uitgewerkt in één inrichtingsplan.
Deze koppelingsgebieden, zoals aangeduid op de kaart hieronder, vormen enerzijds een landschappelijke buffer en anderzijds een verbinding tussen de verschillende woonkernen en de omliggende industriegebieden.

Doelstelling van het landinrichtingsproject is de realisatie van de visie, ontwikkelingsperspectieven en gewenste ruimtelijke structuur van koppelingsgebieden zoals omschreven in hoofdstuk 3 en dit voor de koppelingsgebieden zoals aangehaald in 7.2.1. Het gaat daarbij onder meer om de volgende maatregelen:

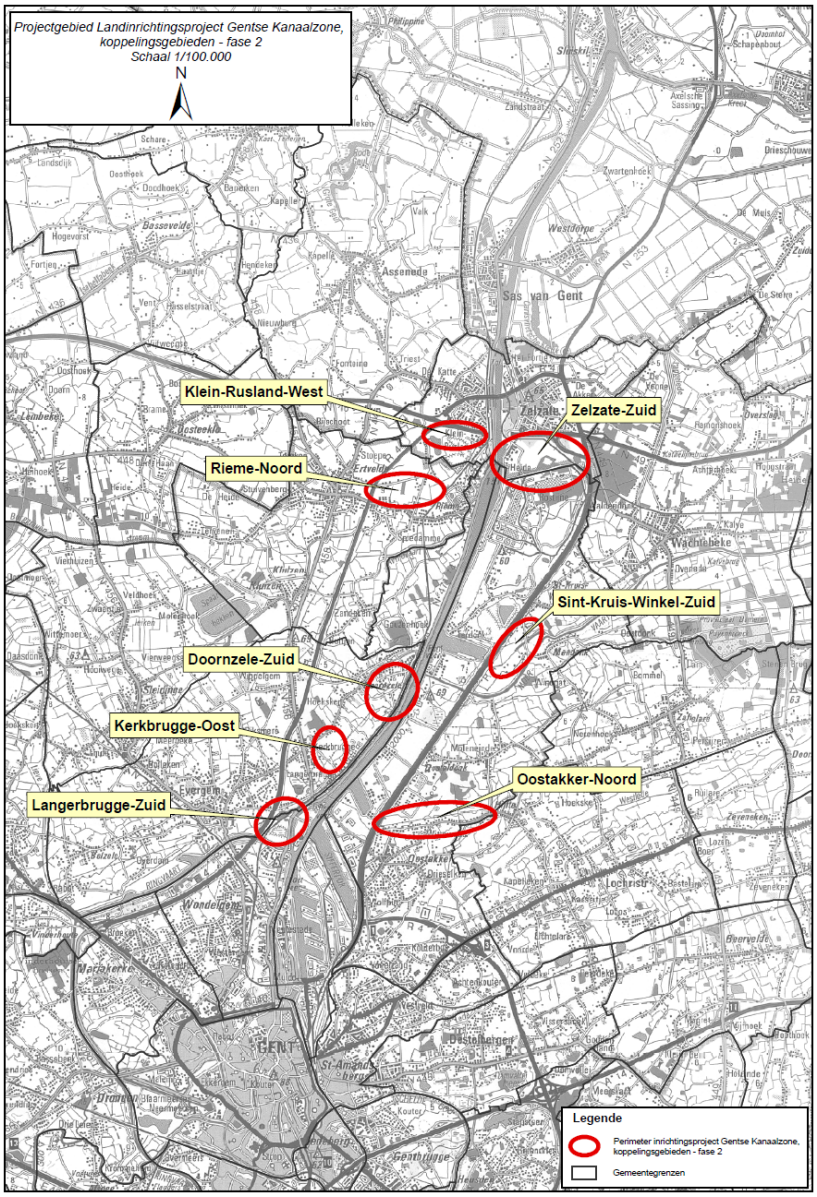
- Realisatie van bosbuffers
- Aanleg en optimalisatie wandel- en fietsinfrastructuur
- Landschappelijke inkleding van wegen en trage verbindingen
- Realisatie van parkgebieden
- Realisatie van recreatieve punten, zichtlocaties e.a.
- Realisatie van perceelsranden
- Realisatie ecologische infrastructuur

Potentiële partners voor de(mede-)financiering van de inrichting van deze koppelingsgebieden zijn de stad Gent, de gemeente Evergem, de gemeente Zelzate, havenbedrijf Gent, provinciebestuur Oost-Vlaanderen, de betrokken afdelingen van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, private partners, polder Moervaart en Zuidlede, watering Burggravestroom e.a.. Dit is een niet limitatieve opsomming van potentiële partners die afhankelijk is van de effectieve inrichting van elk koppelingsgebied.

De opmaak van de diverse landinrichtingsplannen zal worden begeleid door een planbegeleidingsgroep. Naast de hierboven vernoemde potentiële partners zijn eveneens middenveldorganisaties en vertegenwoordigers van bewoners potentiële actoren om deel uit te maken van deze planbegeleidingsgroep.

Aangezien in het kader van het landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 1' reeds een planbegeleidingsgroep in het gebied actief is, wordt ernaar gestreefd deze planbegeleidingsgroep ook voor de inrichting van de koppelingsgebieden in het kader van een landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 2' de planvorming te laten begeleiden.

Gezien het feit dat voor de inrichting van de koppelingsgebieden één landinrichtingsproject wordt voorgesteld is een prioritering van landinrichtingsprojecten zoals vermeld in lid 5 van art. 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004, niet aan de orde.



figuur: kaart projectgebied Landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 2'

7.3.3 Lopende, geprogrammeerde of gewenste projecten op vlak van inrichting en beheer

Aanvullend aan hoofdstuk 2 waar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en ruimtelijke planningsprocessen worden besproken, lopen in de Gentse Kanaalzone meerdere projecten op vlak van inrichting en beheer die een raakvlak hebben met deze koppelingsgebieden.

Hieronder volgt een thematische opsomming van deze projecten en de relatie vanuit deze projecten met het beoogde landinrichtingsproject.

Lopende projecten op vlak van landschap natuur en landbouw

Planprogramma Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 1

Dit document geeft een overzicht van de gewenste inrichting van de koppelingsgebieden die werden herbestemd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent Inrichting R4-oost en R4-west (2005)'. Dit document werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 24 februari 2006. Na de benoeming van de planbegeleidingsgroep op 26 september 2006 werd de opmaak van inrichtingsplannen aangevat. De realisatie op het terrein van de inrichtingsplannen opgemaakt voor de eerste koppelingsgebieden is gestart in 2011. Een deel van de koppelingsgebieden die in dit document aan de orde zijn grenzen aan reeds herbestemde koppelingsgebieden uit het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent Inrichting R4-oost en R4-west (2005)'

Masterplan groenaanleg R4-Oost en R4-West

In dit document, opgemaakt door VLM in opdracht van AWV, wordt een landschapsvisie voorgesteld met betrekking tot de landschappelijke inkleding van de R4-Oost en de R4-West ter hoogte van de Gentse Kanaalzone. Een aantal van deze zones vallen binnen de koppelingsgebieden beschreven in deze nota. De delen die binnen de perimeter van deze koppelingsgebieden vallen zullen gerealiseerd worden bij de uitvoering van de koppelingsgebieden voor zover ze voorafgaand aan de landinrichtingsplannen niet gerealiseerd zijn.

Realisatie van 205ha natuur

In het kader van de ontwikkeling van de Gentse haven werd door de UA i.s.m. natuurpunt, in 2006 de studie 'opmaak van een inventaris van de natuurwaarden in de Gentse Kanaalzone ter voorbereiding van de afbakening van de ecologische infrastructuur' opgemaakt die aangeeft welke natuur de voorbije jaren verloren ging of zal verloren gaan in de Gentse haven. Een doorvertaling van deze studie leidde tot een consensus tussen de verschillende betrokken partners dat de komende jaren 205ha natuur dient te worden gerealiseerd ter compensatie van inname van natuur door de ontwikkeling van de haven. Deze compensatie zal gebeuren binnen en aansluitend aan het havengebied. Een deel van deze compensatie zal binnen de koppelingsgebieden worden gerealiseerd. Mogelijks zal een deel van de te ontbossen zones worden gecompenseerd in deze herbestemde koppelingsgebieden.

Charter Natuurpunt-Haven Gent

Het Charter is een samenwerkingsovereenkomst tussen het Havenbedrijf Gent en Natuurpunt die moet bijdragen tot een meerwaarde voor natuur en haven; cruciale elementen in dit charter zijn enerzijds dat Natuurpunt de primauteit van de economische functie van de haven erkent en dat anderzijds het Havenbedrijf Gent zijn medeverantwoordelijkheid erkent om op het niveau van de Gentse Kanaalzone een netwerk van ecologische infrastructuur in stand te houden en waar mogelijk te ontwikkelen.

Momenteel beheert Natuurpunt in het kader van dit charter de Oude Moervaart-arm te Sint-Kruis-Winkel. Deze Oude Moervaart-arm zal deel uitmaken van het inrichtingsplan Sint-Kruis-Winkel-Zuid.

ECO²

Met het ECO²-project, een project met Europese cofinanciering (EFRO) wordt een gebieds- en marktgerichte aanpak voor landschapsbouw met lokale betrokkenheid ontwikkeld. Een luik van dit project richt zich op de Gentse Kanaalzone waar beoogd wordt de landbouwzones in de koppelingsgebieden op te laden met kleine landschapselementen via alternatieve financieringsinstrumenten. Op die manier wordt bovenop de buffers, die buiten de agrarische zones in de koppelingsgebieden gerealiseerd zullen worden in uitvoering van de inrichtingsplannen, een bijkomende buffering gecreëerd vanuit een samenwerking tussen landbouwers, bedrijven en burgers. De landbouwers die meewerken aan deze landschapsbouw ontvangen voor hun inspanningen een marktconforme vergoeding bestaande uit een vergoeding van de overheid en een bijdrage uit een landschapsfonds dat werd opgericht in 2010. Dit landbouwfonds werd gespijsd met middelen van 20 private ondernemingen in de Gentse Kanaalzone die het project ondersteunen.

Ook in het kader van dit landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 2 zal getracht worden via dit project landbouwers aan te sporen tot het aanplanten van kleine landschapselementen langs hun percelen in agrarisch gebied.

Convenant natuurdoelstellingen en groen raamwerk Gentse Kanaalzone

Met dit convenant dat ondertekend werd op 7 juli 2010 door het havenbedrijf Gent, de stad Gent, de gemeenten Evergem en Zelzate, de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaams Gewest onderschrijven de

betrokkenen het belang van de landschappelijke kwaliteit van het Gentse havengebied en de wenselijkheid om verbindingen met ecologische basiskwaliteit te realiseren.
Delen van de koppelingsgebieden maken deel uit van het groen raamwerk. Bij de concrete inrichting van de deelplannen dient rekening te worden gehouden met de principes van het Groen Raamwerk. De realisatie van het Groen Raamwerk is mogelijk langsheen tracés van pijpleidingen, spoorlijnen, wegen, waterwegen, op restgronden, waterbufferbekkens,…

Lopende mobiliteitsprojecten

Volgende opgesomde mobiliteitsprojecten hebben direct of indirect een impact op de inrichting van de koppelingsgebieden in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Raamplan 'Gent-zeehaven' R4-west en R4-oost (1999)

Het raamplan bevat het inhoudelijke lange termijnkader voor de uitvoering van infrastructuurprojecten voor de verschillende verkeersmodi langsheen de R4-oost en de R4-west in de Gentse kanaalzone. Deze wegen grenzen aan een aantal koppelingsgebieden die in deze nota worden besproken en zullen mogelijks deels worden uitgevoerd in het kader van de op te maken inrichtingsplannen.

Ontwerp raamplan onderliggend wegennet voor de Gentse Kanaalzone en omliggende kernen (2003)

Het raamplan bevat het inhoudelijke lange termijnkader voor de uitvoering van infrastructuurprojecten voor de verschillende verkeersmodi langsheen het onderliggend wegennet in de Gentse Kanaalzone en de omliggende kernen. Ook deze wegen interfereren met de koppelingsgebieden die onderwerp uitmaken van deze nota. In de gemeentelijke mobiliteitsplannen werd dit kader verder verfijnd. De concrete toepassing is terug te vinden in de gemeentelijke mobiliteitsplannen van de gemeenten Evergem, Zelzate en de stad Gent.

Globaal fietsplan Gentse Kanaalzone

Voor de Gentse Kanaalzone is een globaal fietsplan in opmaak. Het betreft een wensbeeld voor een sluitend uit te bouwen fietsroutenetwerk, gekoppeld aan een meerjarenuitvoeringsprogramma. Een aantal van deze fietspaden lopen doorheen of langs de in te richten koppelingsgebieden.

Lopende economische projecten

Volgende opgesomde economische projecten hebben slechts een beperkte impact op de inrichting van de koppelingsgebieden in dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Ontwikkeling bedrijventerrein Rieme-Noord

In uitvoering van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening zeehavengebied Gent Inrichting R4-oost en R4-west (2005)' loopt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Rieme-Noord. In juni 2009 werd het inrichtingsplan voor het terrein afgerond. Het terrein bestaat uit 3 delen: een zeehaventerrein dat door het havenbedrijf Gent ontwikkeld wordt, een lokaal bedrijventerrein en mogelijke uitbreidingszone voor het slibstort van Callemansputte. Het te ontwikkelen bedrijventerrein grenst onmiddellijk aan het koppelingsgebied Rieme-Noord.

Ontwikkeling zeehaventerrein Langerbruggekaai-Grote Nest

In 2006 werd het inrichtingsplan voor het zeehaventerrein Langerbruggekaai-Grote Nest, gelegen tussen de Doornzeelsestraat en het kanaal, afgerond. Het in ontwikkeling zijnde zeehaventerrein grenst onmiddellijk aan de koppelingsgebieden Kerkbrugge-Oost en Doornzele-Zuid. Het fietspad dat gerealiseerd wordt in dit zeehaventerrein zal verbonden worden met een te realiseren fietspad in de koppelingsgebieden Kerkbrugge-Oost en Doornzele-Zuid.

Herontwikkeling gipsberg Zelzate

Sinds midden 2010 loopt de herontwikkeling van de gipsberg en de voormalige Kuhlmann terreinen. Het afdekken en verstevigen van de gipsberg, het plaatsen van zonnepanelen op de gipsberg en het inrichten van de oude Kuhlmann terreinen als verwerkingscentrum voor baggerspecie en als nieuw bedrijventerrein,

zijn de belangrijkste doelstellingen van het project. Het koppelingsgebied Klein-Rusland-West situeert zich voor een deel op deze terreinen.

7.3.4 Motivatie maatregelen in niet landelijke gewestplanbestemmingen in alle nog op te maken inrichtingsplannen landinrichting

Bij de visievorming ter voorbereiding van dit landinrichtingsproject en op basis van de ervaringen vanuit het landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 1' is gebleken dat voor de realisatie van een aantal maatregelen, werken noodzakelijk zullen zijn in niet landelijke bestemmingen van de ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk VII van het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij geeft het kader voor de landinrichting9. Artikel 12 van dit decreet stelt dat:

1° lid

- "*landinrichting uitsluitend van toepassing is op de landelijke gebieden en de recreatiegebieden, evenals de woongebieden met landelijk karakter en de ontginningsgebieden, en de met een van deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden, aangewezen op de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening.*"

2° lid

- "*de Vlaamse Regering kan bij wijze van uitzondering gronden in andere gebieden aan landinrichting onderwerpen, voor zover het onmisbaar is voor de uitvoering van een landinrichtingsplan opgesteld krachtens art. 13.*"

Deze uitzondering werd voor de realisatie van de koppelingsgebieden in het kader van het landinrichtingsproject 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden-fase 1' verleend door de Vlaamse Regering op 24 april 2009.

Deze koppelingsgebieden, met groene, gele en parkbestemmingen, zoals omschreven in het planprogramma, vormen in feite smalle stroken (eilanden) tussen woonkernen enerzijds en industriegebieden anderzijds. De koppelingsgebieden worden in eerste instantie ingericht om de leefbaarheid van de woonkernen op lange termijn te garanderen; ze moeten een specifieke functie als buffergebied maar óók als koppelingsgebied vervullen. Daardoor kunnen deze gebieden niet als geïsoleerde eilanden benaderd worden; ze behoeven fysische verbindingen (koppelingen) met de aangrenzende gebieden.

Deze fysische verbindingen voor de zachte weggebruiker kunnen brugjes, functionele en recreatieve verbindingen zijn tussen de woonkernen en de koppelingsgebieden en omliggende industriezones. Deze verbindingen zijn van belang voor een goede recreatieve ontsluiting van de koppelingsgebieden voor de bewoners uit deze woonkernen. Daarnaast biedt het inrichtingsproject kansen voor de verdere uitbouw van een functioneel fietsroutenetwerk waardoor onder meer het woon-werkverkeer per fiets verder kan worden gestimuleerd.

Deze verbindingen kunnen ook landschappelijke en ecologische verbindingen zijn vanuit de koppelingsgebieden naar omliggende woon- en industriegebieden. Voor een goed ecologisch en landschappelijk functioneren van deze elementen, alsmede voor het realiseren van een goede landschappelijke beeldkwaliteit is het immers van groot belang dat er wordt gekomen tot aaneensluitende structuren. Ook in functie van deze doelstelling kan het noodzakelijk zijn om hiervoor werken uit te voeren in bepaalde niet-landelijke gewestplanbestemmingen, zoals woon- of industriegebied en daarmee vergelijkbare bestemmingsgebieden.

Om tot een efficiënte en geïntegreerde uitvoering te komen is het gewenst dat de Vlaamse Regering instemt om andere bestemmingen dan opgelijst in art. 12, eerste lid te onderwerpen aan de landinrichting.

---

9 De decretale basis van landinrichting wordt gegeven door het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij zoals aangevuld met het decreet van 22 november 1995 en gewijzigd bij decreten van 8 december 2000, 19 juli 2002, 7 mei 2004 en 19 mei 2006.

Deze uitzondering wordt gevraagd voor woon- en industriegebieden en daarmee vergelijkbare bestemmingsgebieden.

Het landinrichtingsproject heeft enkel betrekking op bovenvermelde bestemmingen voor zover de in die zones voorgestelde maatregelen onlosmakelijk zijn verbonden met de inrichting van de koppelingsgebieden of onderdeel uitmaken van fysieke verbindingen (recreatieve, functionele, landschappelijke of ecologische) tussen de koppelingsgebieden en de economische zones of woonzones.

7.3.5 Toetsing van de gewenste projecten aan kwaliteitscriteria en de beleidsdoelstellingen van de Vlaamse Regering

De doelstellingen van de Vlaamse Regering voor de haven van Gent worden in hoofdstuk 2 besproken. Hieronder worden kort de meest relevante beleidsdoelstellingen uit de Beleidsnota's van de Vlaamse Regering weergeven, waaraan dit landinrichtingsproject een bijdrage levert.

Beleidsnota's 2009-2014

Beleidsnota mobiliteit en openbare werken

Strategische doelstelling: werken aan een kwalitatief hoogstaande en goed doordachte infrastructuur (p50-51)

Bij deze doelstelling wordt onder meer gesteld dat de Vlaamse overheid hoofdverantwoordelijke is voor het aanleggen van veilige en comfortabele fietspaden langs gewestwegen. Zij stimuleert de aanleg van fietspaden op het BFF (bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk) in samenwerking met lokale overheden. Dit wordt financieel ondersteund door het fietsfonds.

Vlaanderen zet ook in op de verhoging van de kwaliteit van bestaande en nieuwe fietspaden.

Vlaanderen onderzoekt hoe wederzijdse meerwaarden kunnen gecreëerd worden bij de verder uitbouw en realisatie van de functionele en recreatieve fietsroutenetwerken. Recreatief fietsverkeer vormt immers dikwijls de opstap naar functioneel fietsverkeer.

Strategische doelstelling: economische poorten –zeehavens en luchthavens- versterken (p58-59)

In de beleidsnota wordt gesteld dat tijdens deze beleidsperiode de maritieme toegankelijkheid van de zeehavens de hoogste prioriteit krijgt. Hierbij wordt eveneens gesteld dat investeringen in haveninfrastructuur zullen samengaan met investeringen op vlak van mobiliteit, met het oog op een modal shift naar spoor en binnenvaart. Bij deze investeringen zal rekening gehouden worden met een zuinig ruimtegebruik, verbetering van de leefbaarheid van de omgeving en de omwonenden, verbeteren van de luchtkwaliteit en een minimalisatie van de geluidshinder evenals de eventueel nodige natuurcompensaties.

Beleidsnota leefmilieu en natuur

Operationele doelstelling: Prioritaire knelpunten inzake weg- en spoorverkeerslawaai worden aangepakt

Het doel is het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan hoge geluidsniveaus van verkeerslawaai (weg, spoor) in bestaande situaties te laten verminderen en voor nieuwe situaties een aanvaardbaar niveau te garanderen. We realiseren bovendien een verbetering van de geluidssituatie in het stedelijk gebied.

Strategische doelstelling: De kwaliteit van de open ruimte verbetert via een gebiedsgericht beleid en gebiedsgerichte investeringen.

De open ruimte-projecten ondersteunen het investeringsbeleid van de Vlaamse Regering om de economische crisis te helpen bestrijden. De gebiedsgerichte aanpak biedt uitgelezen kansen om dit geïntegreerd, beleidsdomein- en bestuursniveauoverschrijdend te doen. De projecten kunnen uitvoering geven aan onder meer volgende punten van het regeerprogramma.

Met de gebiedsgerichte projecten wil de minister ook uitvoering geven aan de ruimtelijke afbakeningsprocessen, die vorige legislatuur zijn opgestart en die deze legislatuur zullen voltooid worden.

Operationele doelstelling: Via landinrichting wordt de kwaliteit van de open ruimte versterkt.

In de lopende landinrichtingsprojecten wordt verder geïnvesteerd.

Daarnaast kunnen initiatieven die lokaal heel sterk gedragen zijn, rekenen op ondersteuning vanuit landinrichting.

Operationele doelstelling: De gebiedsgerichte projecten zijn duurzamer door een inhoudelijke verbreding.

Minister Schauvliege zal ervoor ijveren dat Vlaamse projecten met impact op de open ruimte steeds flankerende maatregelen voor landbouw, natuur, landschap en recreatie voorzien. Waar mogelijk moet een stap verder gegaan worden en moeten projecten met grote impact worden ingebed in een breed beleidsdomeinoverschrijdend initiatief van gebiedsontwikkeling, waarbij de kernkwaliteiten niet aangetast maar in tegendeel op niveau van een gebied versterkt worden via een scala aan maatregelen.

Beleidsnota landbouw, visserij en plattelandsbeleid

Deze beleidsnota stelt dat het Vlaamse platteland een duidelijke strategie vraagt waarbij rekening gehouden wordt met economische, ecologische en sociaal-culturele belangen. Het regeerakkoord 2009-2014 geeft aan dat hieraan verder gewerkt zal worden via drie sporen.

• Spoor 1: signaleren en bespreekbaar maken van plattelandsthema's en hiaten in het beleid

• Spoor 2: opzetten van projectinitiatieven op Vlaams niveau

• Spoor 3: ondersteunen en uitvoeren van gebiedsgerichte projecten

Het spoor 3 geeft aan dat provincies, gemeenten en andere lokale actoren de gebiedsgerichte invulling van het plattelandsbeleid mee voor hun rekening nemen. Vlaanderen ondersteunt en stemt af op bestaande beleidsprocessen en instrumenten met een aangepast instrumentarium en is voortrekker om in een aantal gebieden actief geïntegreerde projecten op te starten. Vlaanderen zal op vraag initiatief nemen voor het uitwerken van geïntegreerde gebiedsgerichte projecten op het platteland en in de stadsrand (randstedelijk of peri-urbaan gebied), waar plattelandsfuncties en open ruimte onder druk staan. Dit gebiedsgerichte beleid moet een antwoord bieden op zowel de sociale, economische, culturele als de milieu- en ruimtelijke uitdagingen in de plattelandsgebieden en in de overgangsgebieden naar de steden en kan mee uitvoering geven aan het programma voor de afbakening van het buitengebied.

Beleidsnota ruimtelijke ordening

Een belangrijk uitgangspunt van deze nota is duurzame ontwikkeling. Deze kent verschillende samenhangende dimensies en impliceert een evenwichtige benadering van de ecologische, sociologische, economische en culturele sturende mechanismen in de maatschappij. Hierdoor kunnen verantwoorde maatschappelijke keuzes worden gemaakt zowel voor de huidige als de toekomstige generaties. Dit is ook een belangrijke opdracht voor het ruimtelijk beleid.

Operationele doelstelling 6. Garanderen van "groen" in de steden

Essentieel in het aantrekkelijk maken van de stedelijke gebieden is de aanwezigheid van voldoende groene en open ruimtes. Bovendien draagt nabijgroen in de stad ook bij aan het uitbouwen van een draagvlak voor natuurbescherming buiten de stad in natuurgebieden. Bijzondere aandacht gaat dan ook naar de waterlopen doorheen de stedelijke gebieden, de stadsrandbossen en de kwalitatief hoogwaardige stedelijke groenpolen, als gebieden waar de natuur zich kan ontwikkelen en/of herstellen, en naar de duurzame, stedelijke landbouwgebieden.

Strategische doelstelling 7: Ruimtelijk beleid gericht op duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit

Voldoende beschikbare ruimte is belangrijk om een antwoord te bieden op de ruimteclaims en ruimtevragen. Toch mag een ruimtelijk beleid niet gereduceerd worden tot een louter kwantitatief verhaal. Het ruimtelijk beleid moet zich zeker ook focussen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid, op het kwalitatief inrichten van de omgeving. Een verbeterde omgevingskwaliteit is immers ook vanuit de invalshoek van regionale concurrentie en het aantrekken van investeerders van belang.

Een kwalitatieve inrichting van de ruimte ontspruit niet enkel in de hoofden van planners en ontwerpers, maar is het resultaat van een grondige afstemming aan de verwachtingen en ervaringen van de gebruikers van die ruimte, nu en in de toekomst.