

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK  
STRUCTUURPLAN  
ZELZATE**

**ONTWERP**



## **COLOFON**

### **Opdracht:**

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Zelzate

### **Opdrachtgever:**

Gemeentebestuur Zelzate  
Grote Markt 1  
9060 Zelzate

### **Opdrachthouder:**

SORESMA nv  
Britselei 23  
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00  
Fax 03/221.55.03  
[www.soresma.be](http://www.soresma.be)

kwaliteitslabel  
ISO 9001:2000



### **Identificatienummer:**

Doc. 120489238/KJA

### **Datum:**

### **status / revisie:**

Aug 2006	def. Ontwerp
Mei 2007	definitief
Juni 2007	einddocument

### **Vrijgave:**

Jan Parys, Contractmanager

### **Projectmedewerkers:**

Koen Janssens, ruimtelijk planner  
Matthias Penneman, Adviseur  
Gaspard Bosteels, Adviseur

© Soresma 2007

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Soresma mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

# ***Inhoud***

<b><i>Inhoud</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b><i>1 Structuurplan als kader</i></b>	<b><i>2</i></b>
<b><i>1.1 Doorwerking van het structuurplan</i></b>	<b><i>2</i></b>
<b><i>2 Vast te leggen elementen</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>2.1 Natuurlijke structuur</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>2.2 Nederzettingsstructuur en wonen</i></b>	<b><i>3</i></b>
<b><i>2.3 Economische structuur</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>2.4 Toeristisch – recreatieve structuur</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>2.5 Lijninfrastructuur</i></b>	<b><i>4</i></b>
<b><i>3 Overige acties</i></b>	<b><i>5</i></b>
<b><i>3.1 Begeleidende maatregelen</i></b>	<b><i>5</i></b>
<b><i>3.2 Samenwerking en overleg</i></b>	<b><i>5</i></b>

# 1 **Structuurplan als kader**

---

Het bindend gedeelte bevat de beslissingen die worden afgeleid uit het richtinggevend gedeelte van het structuurplan en zorgen voor de verwezenlijking ervan. Drie soorten beslissingen worden onderscheiden:

- beslissingen over de wijze van omgaan met het structuurplan als kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling;
- beslissingen over vast te leggen elementen van de gewenste ruimtelijke structuur en de uit te voeren acties;
- beslissingen over de begeleidende maatregelen, samenwerking en overleg;

## 1.1 **Doorwerking van het structuurplan**

1. Het gemeentebestuur maakt op regelmatige tijdstippen een koppeling tussen enerzijds de gemeentebegroting en anderzijds de acties en maatregelen zoals weergegeven in de bindende bepalingen van het gemeentelijk structuurplan.

## 2 **Vast te leggen elementen**

---

### 2.1 **Natuurlijke structuur**

2. De gemeente geeft de natuurlijke elementen van lokaal belang door middel van een uitvoeringsplan een sterkere juridische bescherming. Wanneer de voorgestelde selecties betrekking hebben op gebieden waarover het Vlaams gewest of de provincie Oost-Vlaanderen bevoegd is om binnen andere planningsprocessen uitspraken te doen, brengt de gemeente deze selecties in het overleg in.

Volgende gebieden worden in de gewenste natuurlijke structuur geselecteerd als te ontwikkelen groenzones:

- Het "domeinbos" ter hoogte van de Karnemelkpolder gelegen ten noorden van de Sint – Stevenstraat;
- Het groene deelgebied binnen de sport- en recreatiezone Endeke

Volgende gebieden worden in de gewenste natuurlijke structuur geselecteerd als te ontwikkelen lokale natuurverbindingen:

- Verbindingen langs dijken en waterlopen ten noordwesten van Denderdreeve
- Verbindingen langs dijken en waterlopen in de Sint-Francispolder

3. Het buffergebied (gewestplan) tussen Sint-Stevenstraat en Traktaatweg wordt herbestemd in functie van de landbouw door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

4. De gemeente ontwikkelt een visie en een voorstel van beheer voor de verschillende natuurlijke elementen van lokaal belang. De visie voor de gebieden en het voorstel voor beheer worden opgemaakt in nauw overleg met de verschillende betrokkenen en gebruikers. De visie wordt afgestemd op de uitwerking van het milieubeleid.

### 2.2 **Nederzettingsstructuur en wonen**

5. Op basis van de nederzettingsstructuur werkt de gemeente een selectie uit van gebieden die in aanmerking komen voor het realiseren van een woonbeleid. Volgende gebieden worden geselecteerd voor een ontwikkeling of een planinitiatief op korte termijn (cfr. prioritair te ontwikkelen – kaart II.4 woningbouwprogrammatie):

- Het gebied 6 – Verbroederingslaan
- Het gebied 12 – Krekelmuyter – Tweede Gidsenlaan

6. De gemeente zal een aantal woongebieden waarvan de aansnijding voor woningbouw niet wenselijk is, herbestemmen. Volgende gebieden worden herbestemd in functie van een strategische buffering of groenverbinding :

- Het gebied 1 – Havenlaan - Polderstraat
- Het gebied 20 – Kolonel Oscar Boultonstraat
- Het gebied 21 – E. Van Peenestraat

Volgende gebieden worden herbestemd in functie van gemeenschapsvoorzieningen en zorgverstrekking :

- Het gebied 5 – Bloemenboslaan
- Het gebied 11 – O. De Bruyckerestraat

7. De gemeente verfijnt de voorgestelde visie met betrekking tot de zonevreemde woningen op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven worden vastgelegd en bepaald in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

## **2.3 Economische structuur**

8. Het bestuur maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de realisatie van een lokaal bedrijventerrein op de grens met Assenede. Dit lokaal bedrijventerrein zal gefaseerd aangelegd worden in aansluiting met het lokaal bedrijventerrein van de buurgemeente.
9. Ten einde een oplossing uit te werken voor de zone aan de Rijkswachtlaan zal het bestuur een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken om de zone voor gemeenschapsvoorzieningen gedeeltelijk om te vormen naar een bestemming die aansluit met de activiteiten in de onmiddellijke omgeving.
10. De gemeente verfijnt de vooropgestelde visie voor alle zonevreemde bedrijven op basis van een gebiedsgerichte aanpak. De ontwikkelingsperspectieven worden vastgelegd en bepaald in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

## **2.4 Toeristisch – recreatieve structuur**

11. De gemeente maakt een ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de uitbouw van de sportsite Eurohal in functie van lokale indoor en hoogdynamische sport- en recreatieactiviteiten in de kern, dit in relatie tot de parkachtige omgeving die er bij aansluit.
12. De gemeente werkt door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan aan de ruimtelijke ontwikkeling en fasering van een recreatiegebied Endeke, dat gericht wordt op de lokale openlucht sportactiviteiten. Binnen dit gebied zal er een oplossing worden uitgewerkt in functie van enerzijds de mogelijke herlocatie van de zonevreemde sport- en recreatieterreinen en anderzijds voor de herlocatie van openlucht sportactiviteiten uit het centrum, dit in functie van uitbouw en ontwikkeling. De realisatie zal plaatsvinden in samenhang met de uitbouw van een structurele groenzone.

## **2.5 Lijninfrastructuur**

13. De gemeente werkt een fiets- en/of voetwegennetwerk uit. Belangrijke acties zijn zowel gelegen binnen het centrum als tussen het centrum en de randen ervan, waarbij vooral een aantal ontbrekende links in het netwerk worden gerealiseerd. Bijzondere aandacht gaat hierbij naar de ontsluiting, de veiligheid en de bescherming van de zwakke weggebruikers.

## 3 *Overige acties*

---

### 3.1 *Begeleidende maatregelen*

Om het structuurplan tot uitvoer te brengen is overleg en het uitwerken van een aantal begeleidende maatregelen noodzakelijk.

14. Op verschillende vlakken zal de gemeente werken aan een betere verschijningsvorm. Volgende actie wordt door het gemeentebestuur uitgevoerd:
- Aandacht voor de verschijningsvorm van de publieke ruimte; zo mogelijk opvolgen en begeleiden van betrokken bouwdossiers vanuit een zorg voor een aantrekkelijk openbaar domein (materiaalgebruik, beplanting, verlichting,...);

### 3.2 *Samenwerking en overleg*

15. De gemeente neemt het initiatief om een regelmatig woonoverleg op te starten met de betrokken partners.
16. De gemeente zal een intergemeentelijk overleg opstarten met de gemeente Assenede, in het kader van de ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein.
17. De gemeente neemt actief deel aan het overleg met het Streekplatform Meetjesland, Toerisme Meetjesland en de Provincie Oost-Vlaanderen om de uitbouw van het toeristisch recreatief product van de streek vorm te geven.
18. De gemeente pleegt overleg met De Lijn voor de uitbouw van een beter openbaar vervoersnet in alle windrichtingen.
19. Het bestuur dringt aan op een overleg met het Vlaamse gewest om de ontsluiting van het nieuw te realiseren lokaal bedrijventerrein op de grens met Assenede te bespreken. Het bestuur wenst deze ontsluiting daarbij te realiseren via een door de hogere overheid te realiseren ventweg, in aansluiting met de N49 ter hoogte van het klaverblad.
20. Het bestuur zal compensatiemaatregelen bepleiten bij de hogere overheden (Vlaams gewest) inzake de uitwerking van een oplossing voor de slibberging-/slibverwerkingsproblematiek samen met de uitbouw van een evenwaardig bedrijventerrein elders op het gemeentelijk grondgebied.
21. Het bestuur stuurt aan op verder overleg met het Vlaamse gewest in aansluiting met de afbakening van het zeehavengebied Gent en brengt een aantal gemeentelijke aandachtspunten naar voor.
22. Het bestuur onderzoekt met de betrokken overheden de mogelijkheid voor het herlocaliseren van het niet gerealiseerde bedrijfsgebied Denderdreve. Doel is de huidige terreinen te herbestemmen naar een openruimte functie.
23. Het bestuur stuurt aan op een overleg met het Vlaamse gewest om de specifieke rol van de gemeente binnen het stedelijk netwerk Gent – Terneuzen te bepalen. De functie als buitengebiedgemeente binnen het stedelijk netwerk met verschillende bestaande en nog te ontwikkelen regionale bedrijfsgebieden komt de gemeente Zelzate zeer vreemd over. Het bestuur bepleit dan ook deze selectie te wijzigen in specifiek economisch knooppunt of kleinstedelijk gebied om zijn rol binnen het stedelijk netwerk op een volwaardige wijze te kunnen vervullen.