



Voorlopige aanduiding

Watergevoelig openruimtegebied 'Groene Briel'

in Zelzate

Bijlage II: toelichtingsfiche

Inhoudsopgave

1	Doelstelling en beleidscontext	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Beleidscontext	3
1.2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	3
1.2.2	Decreet Integraal Waterbeleid	3
1.2.3	Blue deal	4
1.2.4	Klimaatadaptatieplan	4
1.2.5	Landbouw	4
1.3	Voortraject.....	4
2	Beschrijving van gebied en het watersysteem	6
2.1	Feitelijke toestand	6
2.2	Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid	6
2.3	Stroomgebiedbeheerplan Bekken van de Gentse Kanalen.....	8
2.4	Juridische toestand.....	10
2.5	Gemeentelijke structuurplannen en beleidsplannen ruimte.....	10
2.6	Overige beleidsplannen.....	11
3	Onderzoek sectorale wetgeving.....	12
3.1	Milieueffectrapportage	12
3.2	Ruimtelijke veiligheidsrapportage.....	15
3.3	VEN-toets.....	16
3.4	Onroerenderfgoed-toets	16
4	Rechtsgevolgen	16
4.1	Stedenbouwkundige voorschriften	16
4.2	Verkavelingen en principiële akkoorden.....	17
4.3	Ruimtebalans	18
5	Conclusie	18

1 Doelstelling en beleidscontext

1.1 Doelstelling

Overstromingen volgen mekaar jaar na jaar op en drukken ons met de neus op de feiten. De combinatie van veel verspreide bebouwing en verharding en een waterbeleid dat eeuwenlang voornamelijk gericht was op het afvoeren van water, maakt Vlaanderen kwetsbaar voor de gevolgen van de klimaatverandering. Dit versterkt overstromingsrisico's en verminderde waterinfiltratie in de bodem. Er blijft ook steeds minder ruimte vrij om het water op te vangen bij hevige regenbuien. Bepaalde gebieden in Vlaanderen overstromen nu al met de regelmaat van de klok, vaak zelfs bij minimale neerslag.

Een duurzame en klimaatbestendige ruimtelijke ontwikkeling is slechts mogelijk door het afremmen van het bijkomend ruimtebeslag en het maximaal vrijwaren van de open ruimte. Dit principe is intussen bekend als de 'bouwshift'. Tegelijk moet de verhardingsgraad in de openruimte afnemen.

Om Vlaanderen beter te beschermen tegen zowel droogte als wateroverlast zette de Vlaamse Regering de Blue Deal op, om van Vlaanderen opnieuw een spons te maken door voldoende ruimte te voorzien voor water. Ruimte geven aan water is noodzakelijk in het kader van het voorkomen van droogte en overstromingen. Dit gebeurt door de watergevoelige gebieden te vrijwaren van verdere bebouwing en verharding, waardoor het waterbergend vermogen behouden blijft en stroomafwaarts gelegen dorpen en kernen gevrijwaard blijven van wateroverlast.

Om Vlaanderen klimaatrobuuster te maken is het bijgevolg cruciaal om gebieden met een groot waterbergend vermogen of overstromingsrisico niet meer te ontwikkelen voor harde bestemming (wonen, industrie, ...) en deze dusdanig in te richten dat we hun potentieel maximaal kunnen vrijwaren en benutten.

Deze gebieden worden daarom herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan of aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

1.2 Beleidscontext

1.2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid. Het is een visie die aangeeft hoe we in Vlaanderen best met onze ruimte omgaan. We moeten investeren in onze steden, zodat dit aangename plekken zijn om te wonen. Wat nog rest aan groen en open ruimte moeten we bewaren.

De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden geeft mee uitvoering aan het principe van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarbij gesteld wordt dat het fysisch systeem ruimtelijk structurerend is. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt in Vlaanderen bepaald door onder meer het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien. Het fysisch systeem, waaronder de hier te vrijwaren valleigebieden en andere overstromingsgevoelige gebieden, vormt hiermee het richtinggevend kader voor de ontwikkeling van natuur, bos, landbouw en landschap in het buitengebied.

1.2.2 Decreet Integraal Waterbeleid

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

Dit decreet legt de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid vast, waarbij de multifunctionaliteit van watersystemen sterk benadrukt wordt. Daarnaast bepaalt het hoe de watersystemen ingedeeld worden in stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten, bekkens en deelbekkens en vertaalt het die indeling in watersystemen door in de organisatiestructuur en de planning voor het integraal waterbeleid. Zo wordt er ook het kader mee vastgesteld voor de stroomgebiedbeheerplannen.

De stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027 werden vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juni 2022. Hierin is onder meer de actie 6_A_0022 opgenomen om gevolg te geven aan de startbeslissingen van de Vlaamse Regering inzake signaalgebieden door herbestemming van de noodzakelijke deelgebieden via de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden of via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Met de beslissing van de Vlaamse Regering van 19 juli 2024 voor de aanduiding van 139 watergevoelige openruimtegebieden (WORG 1), werden voor vrijwel alle signaalgebieden waarvoor nog een herbestemmingsopgave aan de orde was een definitieve herbestemming gerealiseerd.

1.2.3 Blue deal

In de strijd tegen waterschaarste en droogte riep de Vlaamse Regering de Blue Deal in het leven om via tal van acties de strijd tegen waterschaarste en droogte op het terrein aan te gaan. De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden speelt in op het voorkomen van bijkomende verharding. Daarnaast kan de vrijgehouden open ruimte mee ingezet worden voor waterconservering. Het water kan in deze gebieden worden vastgehouden en krijgt de tijd om te infiltreren naar het grondwater.

1.2.4 Klimaatadaptatieplan

Het Vlaams klimaatadaptatieplan moet Vlaanderen verder voorbereiden op de effecten van de klimaatverandering en dit zowel op korte termijn, tegen 2030, alsook op langere termijn, tegen 2050. Natuurgebaseerde oplossingen en technologische innovatie worden daarbij onze belangrijkste bondgenoten.

Bij de afbakening van de watergevoelige openruimtegebieden bestaan er koppelkansen met onder meer de doelstelling voor bosuitbreiding. Het verkennen van het bebossingspotentieel in deze gebieden is dan ook expliciet opgenomen. Daarnaast zorgt de vrijwaring van deze gebieden voor de blijvende vastlegging van koolstof en buffering van wateroverlast.

1.2.5 Landbouw

In de aanhef van het hoofdstuk landbouw uit het Vlaams regeerakkoord wordt 'toegang tot grond voor jonge land- en tuinbouwers' aangestipt als één van de specifieke aandachtspunten. Percelen die definitief worden aangeduid als watergevoelig openruimtegebied krijgen landbouw als een van de nevenschikte functies, naast andere openruimte functies, terwijl landbouw er nu zonevreemd gelegen is.

De voorschriften maken het blijvend agrarisch gebruik van het perceel mogelijk. Wat betreft de grondgebonden landbouw geeft de aanduiding geen aanleiding tot enige beperking van teelten of bemesting. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw is ook nog steeds mogelijk.

1.3 Voortraject

In uitvoering van het Decreet Integraal Waterbeleid keurde de Vlaamse Regering op 30 januari 2009 de 11 bekkenbeheerplannen voor de periode 2008-2013 goed (VR 2009 3001 DOC. 0100). Deze waterbeheerplannen vormden het kader voor een heel gamma aan maatregelen met betrekking tot het integraal waterbeheer. In elk van die 11 beheerplannen was een actie (A7) opgenomen om de bestemming te toetsen van een aantal zones gelegen in actueel of potentieel waterbergingsgebied of in waterconserveringsgebied.

De bekkensecretariaten kregen binnen de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) de taak om deze screening uit te voeren voor de 11.400 ha onbebouwde harde bestemmingen van het gewestplan die overlappen met deze voor het watersysteem belangrijke gebieden. Vanaf 2009 onderwierpen de bekkenstructuren deze gebieden aan een grondige analyse die onder andere dienst moest doen als onderbouwde input voor ruimtelijke planningsprocessen. Deze gebieden kregen de naam "signaalgebied"; het gaat om nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem.

In een eerste fase werden in 2009-2010 de meest relevante en prioritaire gebieden verspreid over gans Vlaanderen afgebakend, op basis van hun oppervlakte, omvang van de waterproblematiek en ontwikkelingsdruk.

Hierbij werden nabijgelegen stukken gebundeld tot samenhangende gehelen met de nog niet ontwikkelde omgeving.

Voor 66 prioritaire gebieden werden binnen de CIW fiches opgemaakt die zowel de wateraspecten als de ruimtelijke aspecten van deze signaalgebieden onderzochten, zowel vanuit juridisch als beleidsmatig oogpunt. Telkens werd ook een suggestie voor ontwikkelingsperspectief meegegeven vanuit het wateraspect met eventueel voorstel voor herbestemming. Meestal werd binnen het signaalgebied nog een opdeling gemaakt in deelgebieden, met afzonderlijke ontwikkelingsopties. Elk van deze fiches werd door het betrokken bekkenbestuur goedgekeurd, om tot een gedragen suggestie te komen. In 2013 volgde nog een tweede reeks van 17 signaalgebiedsfiches.

In 2013 besliste de Vlaamse Regering (VR 2013 2903 DOC. 0303-1) om deze signaalgebieden grondiger aan te pakken om het waterbergend vermogen van Vlaanderen te vrijwaren. Voor elk gebied waarvan blijkt dat het ontwikkelen volgens de huidige bestemming het overstromingsrisico verhoogt, werkte de CIW aan bijkomende voorwaarden of een alternatief ontwikkelingsperspectief. In die ontwerp-startbeslissingen werd ook gezocht naar het best in te zetten instrumentarium en de bijhorende initiatiefnemende overheid. In 2014 keurde de Vlaamse Regering de vervolgttrajecten goed voor de eerste reeks van 66 signaalgebieden (VR 2014 2401 DOC. 0086 en VR 2014 0905 DOC.0724) en in 2015 volgde reeks 2 met 17 signaalgebieden (VR 2015 0805 DOC. 0454).

Vervolgens werd door de CIW en op basis van de meest recente gegevens over bestemming, bebouwing en overstromingsgevoeligheid een derde en laatste selectie gemaakt van nog 152 te onderzoeken signaalgebieden. Ook in deze laatste reeks werd in nauw overleg met de gemeentebesturen en de waterloopbeheerders gezocht naar een integrale toekomstvisie, waarbij zowel de waterproblematiek als ruimtelijke aspecten in rekening werden genomen voor het bepalen van het ontwikkelingsperspectief (watertoets, bijkomende voorwaarden of nieuwe functionele invulling). Op 31 maart 2017 keurde de Vlaamse Regering deze laatste reeks startbeslissingen goed (VR 2017 3103 DOC. 0313).

In de startbeslissingen die de Vlaamse Regering voor elk signaalgebied goedkeurde, werd na grondige analyse een vervolgttraject en een gebiedsgericht ontwikkelingsperspectief bepaald dat rekening houdt met het watersysteem en waarbij minstens het waterbergend vermogen behouden blijft. In die beslissingen zijn volgende zaken vastgelegd:

- het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied;
- het bestuur dat initiatief moet nemen;
- het instrument dat gebruikt moet worden om het ontwikkelingsperspectief te realiseren.

De vervolgstappen met betrekking tot de signaalgebieden gaan van een waterrobuuste inrichting binnen de geldende bestemming tot een (gedeeltelijke) herbestemming van het gebied met flankerende maatregelen. De signaalgebieden en de bijhorende beslissingen zijn terug te vinden op de geoloketten van www.signaalgebieden.be.

Er worden twee categorieën van vervolgttrajecten onderscheiden:

- Verscherpte watertoets. De geldende harde bestemming blijft behouden, maar er kunnen in het kader van de watertoets wel extra voorwaarden opgelegd worden voor de ontwikkeling van het gebied.
- Bouwvrije opgave. Delen van het signaalgebied moeten bouwvrij blijven en moeten bijgevolg een andere bestemming krijgen.

Uit voorgaande grondige analyses bleek dat 172 gebieden dermate belangrijk zijn voor de waterbeheersing dat er minstens in een deel niet meer gebouwd kan worden. Initieel werd vooropgesteld om deze gebieden met bouwvrije opgave via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te herbestemmen. Mede de lange doorlooptijd van een dergelijk planproces zorgde ervoor dat begin 2023 slechts een dertigtal signaalgebieden waren herbestemd via een RUP (gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk). Voor de andere gebieden werd de bouwvrije opgave vertaald via aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG) in uitvoering van artikel 5.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), ingevoerd bij decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.

Uiteindelijk werden op 19 juli 2024 in totaal 139 watergevoelige openruimtegebieden definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Daarmee was het merendeel van de signaalgebieden met bouwvrije opgave gevrijwaard van verdere ontwikkeling en hadden de eigenaars de mogelijkheid om een planschadevergoeding aan te vragen.

In het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 werd de bijkomende aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden opgenomen vanuit de doelstellingen bij Blue Deal 2.0. Daarbij werden de laatste

signaalgebieden met bouwvrije opgave waar geen proces lopende was aangevuld met gebieden met een hoge ontwikkelingsdruk die zowel door lokale besturen als waterloopbeheerders werden voorgesteld.

Met deze beslissing geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan de vooropgestelde aanduiding van WORG voor het gebied 'Groene Briel' in Zelzate.

2 Beschrijving van gebied en het watersysteem

2.1 Feitelijke toestand

Het gebied is gelegen in de gemeente Zelzate, ten noorden van de dorpskern en aan de westelijke oever van het kanaal Gent-Terneuzen. Tussen het kanaal en het gebied is een treinspoor (lijn 55) en de Beneluxlaan gelegen. Het gebied wordt verder ingesloten door een bouwlint langs Denderdreve en de woonwijk Vogelzang. De grens met Nederland bevindt zich ongeveer 50 meter ten noorden van het gebied.

Het watergevoelig openruimtegebied met een oppervlakte van 25,00 ha is grotendeels onbebouwd. Het huidige bodemgebruik is tuinzone, weiland en akkerland. In het zuidelijk deel bevindt zich een boerderij, in het oosten van het gebied is een waterbekken van Aquafin gelegen en in het noorden bevindt zich een landbouwloods met verharding. Langs- en doorheen het gebied passeren lokale grachten en geklasseerde uitlopers van derde categorie die uitmonden in de Heidebeek (geklasseerde waterloop van tweede categorie). De meeste zijn naamloos, maar de loop langsheen Groene Briel heet Poelbeek (3^e cat.).

Figuur 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduiding begrenzing WORG

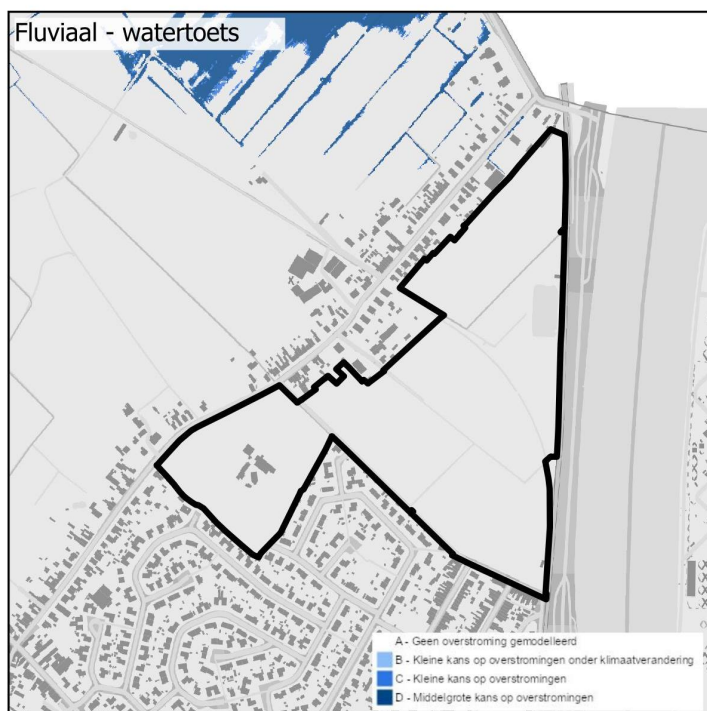


2.2 Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid

Watertoetskaarten - overstromingsgevoelige gebieden (VR 2022 2511 DOC.1289)

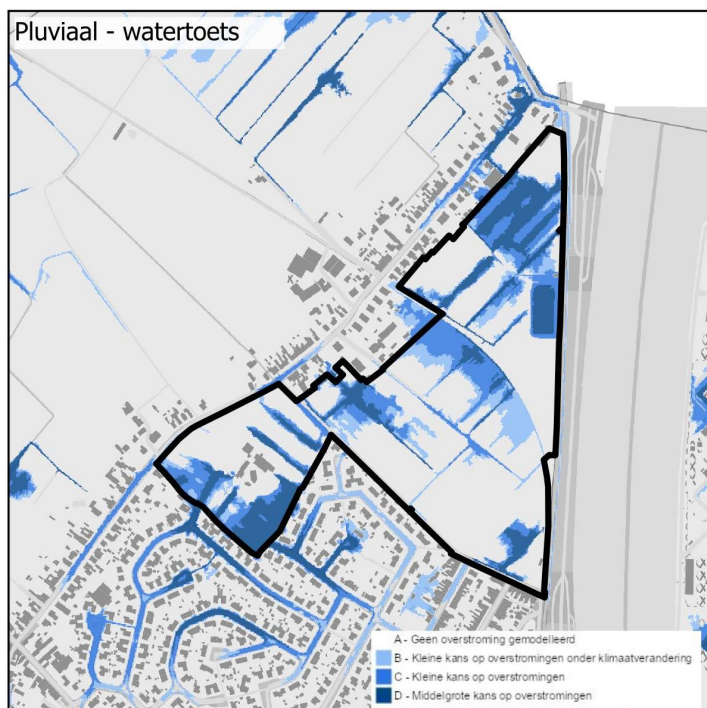
Er is geen modellering beschikbaar voor fluviale overstromingen vanuit de nabijgelegen Heidebeek (2^{de} categorie).

Figuur 2. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



Het pluviale model toont doorheen het gebied verschillende zones met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen, al dan niet onder klimaatverandering.

Figuur 3. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal



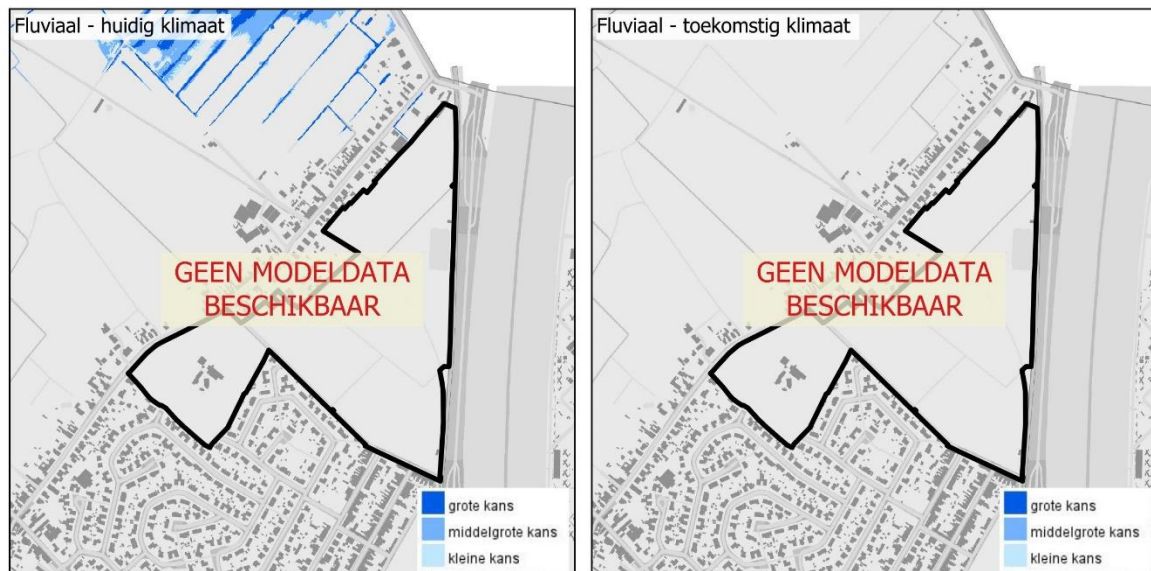
Overstromingsrichtlijn - overstromingsgevaarkaarten

Volgens artikel 6 van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) en artikel 1.7.3.1 § 3 van het Waterwetboek (VR 2018 1506 DOC.0638) moet de Vlaamse Regering zorgen voor alle significante bronnen van overstromingen en voor drie kansscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans op overstromingen, indien van toepassing).

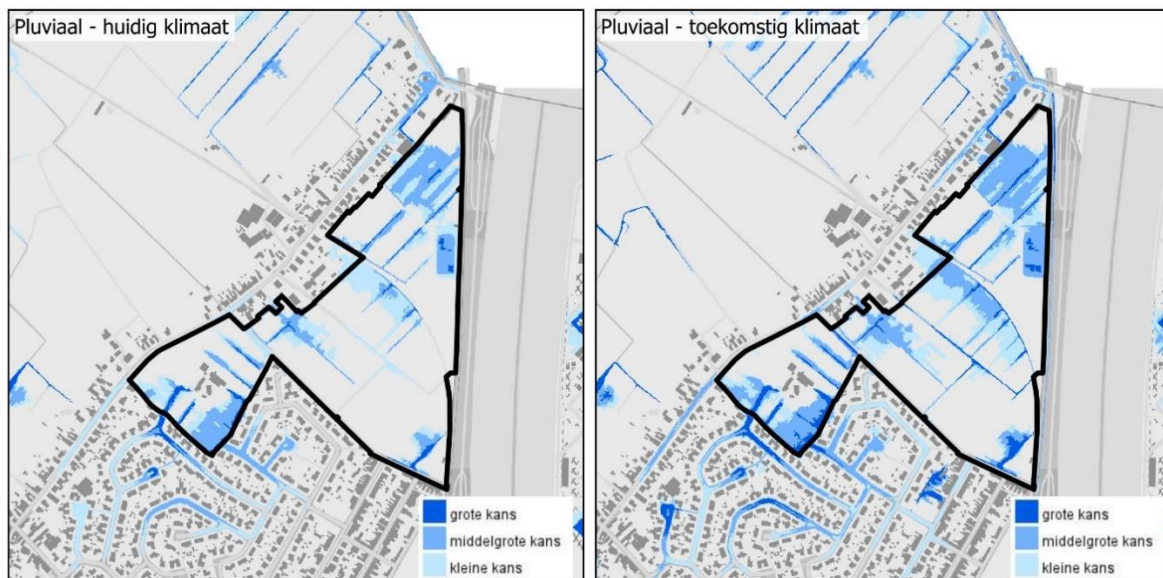
Daarbij werd ervoor gekozen om zowel kaarten voor het huidige klimaat als voor toekomstig klimaat (met klimaatprojectie 2050) op te maken.

Deze overstromingsgevaarkaarten zijn de bron voor de watertoetskaarten en geven een meer gedetailleerd beeld van de overstromingskansen in diverse scenario's. Het algemene beeld is daarom gelijkaardig aan de kaarten hierboven, maar toont onder meer ook de grote kans op overstromingen. Het pluviale model is beschikbaar voor gans Vlaanderen, ook het klimaatmodel. De fluviale modellen zijn per waterloop opgesteld en soms niet beschikbaar bij kleinere waterlopen, ook is het klimaatscenario niet in alle fluviale modellen beschikbaar en geeft dan een blanco kaart.

Figuur 4. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (fluviaal)



Figuur 5. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (pluviaal)



2.3 Stroomgebiedbeheerplan Bekken van de Gentse Kanalen

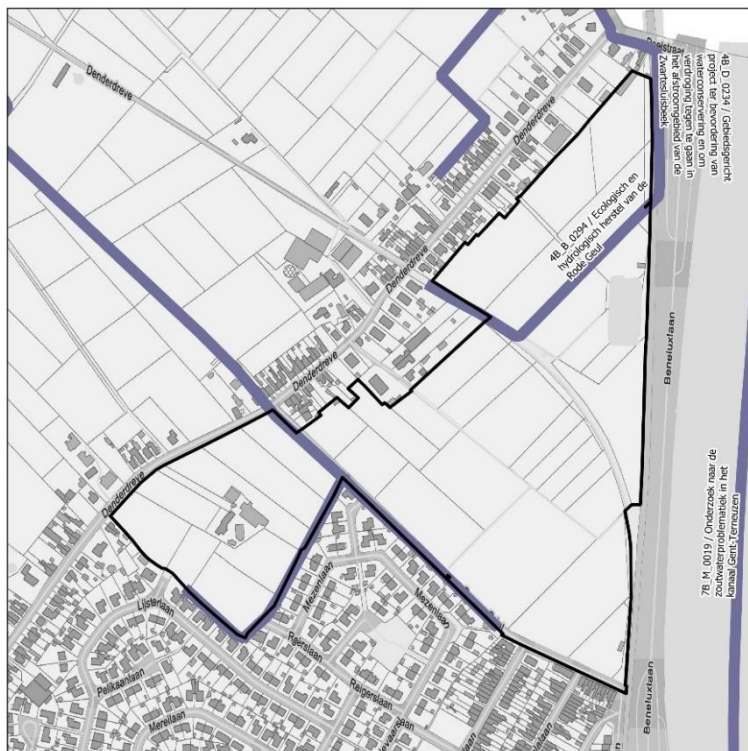
Het bekkenspecifieke deel voor het Bekken van de Gentse Kanalen maakt deel uit van de stroomgebiedbeheerplannen Schelde en Maas voor de periode 2022-2027. Dit werd voorbereid door de overlegstructuren van het Bekken van de Gentse Kanalen. Het werd samen met de andere onderdelen van de

stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027, vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juli 2022.

Het plangebied grenst aan het kanaal en geklasseerde waterlopen waarop drie gebiedsspecifieke acties voor het Bekken van de Gentse Kanalen relevant zijn:

- Actie 4B_B_0294: Ecologisch en hydrologisch herstel van de Rode Geul
 - https://www.vmm.be/bestanden/sgbp/Actiefiche_4B_B_0294.pdf
 - De bedoeling van dit project is om de Rode Geul in te zetten als waterretentiebekken en de aanwezige vistrap opnieuw te laten werken door de plaatsing van 2 stuwen en een sedimentruiming, om op die manier de oppervlaktewaterhuishouding ter hoogte van andere beschermde gebieden te herstellen en te beschermen. De werken zijn op het laatst gerapporteerde moment in 2025 in een voorbereidende fase.
- Actie 4B_D_0234: Gebiedsgericht project ter bevordering van waterconservering en om verdroging tegen te gaan in het afstroomgebied van de Zwartesluisbeek
 - https://www.vmm.be/bestanden/sgbp/Actiefiche_4B_D_0234.pdf
 - Het project brengt maatregelen in kaart en voert ze uit om de sponswerking te verhogen in het afstroomgebied van de Zwartesluisbeek, en op die manier de oppervlaktewaterhuishouding ter hoogte van andere beschermde gebieden te herstellen en te beschermen. Deze actie werd in 2024 stopgezet.
- Actie 6_I_0092: Optimalisatie afwatering ter hoogte van het gemaal Vrijestraat, Assenede-Sas van Gent
 - https://www.vmm.be/bestanden/sgbp/Actiefiche_6_I_0092.pdf
 - Deze actie biedt een antwoord op volgende problematiek: indien het gemaal Vrijestraat in extreme omstandigheden op volle capaciteit draait, ontstaan er overstromingen in het stedelijk gebied van Sas van Gent (Nederland). Als dit niet gebeurt, kan bij hevige neerslag Assenede onder water stromen. De bouw van een nieuw gemaal ter hoogte van de Denderdreve in Zelzate zal ervoor zorgen dat het water in extreme omstandigheden kan worden overgepompt naar het Kanaal Gent Terneuzen. Het noodgemaal Denderdreve werd vergund begin 2025, de provincie Oost-Vlaanderen staat in voor de bouw ervan.

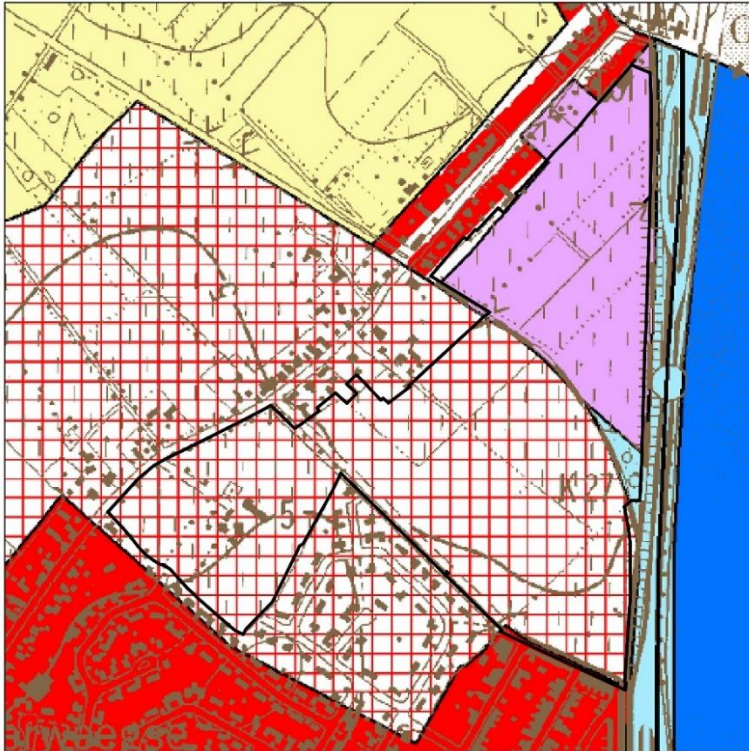
Figuur 6: Acties Stroomgebiedbeheerplan Bekken van de Gentse Kanalen



2.4 Juridische toestand

Het gebied is volgens het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone (KB 14 september 1977) gelegen in gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en woonuitbreidingsgebied. Een klein deel van het gebied is gelegen in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en woongebied met landelijk karakter.

Figuur 7: Gewestplan



2.5 Gemeentelijke structuurplannen en beleidsplannen ruimte

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Zelzate is goedgekeurd op 11 oktober 2007.

In het GRS staat opgenomen dat het niet wenselijk is om het noordelijk deel van de aanduiding, de KMO-zone tussen Denderdreve en Beneluxlaan, te ontwikkelen in functie van bedrijvigheid. In het richtinggevend deel (p. 8) wordt specifiek vermeld dat de gemeente de zone tussen Denderdreve en Beneluxlaan in het noorden van Zelzate zal herbestemmen naar een open ruimtelfunctie. Aansnijding van dit gebied is niet wenselijk omwille van de slechte ontsluitbaarheid, het bestuur zal een ontwikkelingsperspectief opmaken voor de zonevreemde bedrijven. Dit wordt als volgt gemotiveerd (p. 32):

“De ontsluiting naar het hoofdwegennet is slecht. Ontsluiting via de Beneluxlaan kan niet omdat een extra overweg over de spoorlijn realiseren niet haalbaar is en de ontsluiting via Denderdreve onaanvaardbaar is omwille van de hinder naar de woonomgeving toe. De realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie zou de woonomgeving zwaar belasten en zou een inname betekenen van de resterende open ruimte ten noorden van Zelzate-West.”

Daarbij wordt toegevoegd dat het aangewezen is de zone middels de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan te herbestemmen met mogelijkheden voor landbouw, groen en waterbuffering (Poelbeek). De onderbreking van het woonlint langs Denderdreve ter hoogte van de te herbestemmen KMO-zone, zal in het plan worden opgevuld. Het betreft een afwerking van het woongebied over een afstand van ongeveer 80 m langs de straatzijde. In de bindende bepalingen van het GRS wordt het onderzoek voor de herlocalisatie van het niet gerealiseerde bedrijventerrein en het herbestemmen naar een openruimte functie als actie opgenomen.

Het vervullen van het woonlint ter hoogte van Denderdreve werd door de deputatie uitgesloten uit de goedkeuring van het GRS.

Het zuidelijk deel van de aanduiding, gelegen in woonuitbreidingsgebied, werd in het GRS gecategoriseerd als niet-prioritair te ontwikkelen. Het betreft een ruim woonuitbreidingsgebied aan de rand van de kern, dat in aanmerking komt voor een gefaseerde ontwikkeling in overeenstemming met de taakstelling na 2007. Voorrang wordt gegeven aan projecten in het centrum. Het richtinggevend deel beschrijft dat de woonuitbreidingsgebieden [ter hoogte van Vogelzang - Denderdreve] vanuit de ruimtelijke taakstelling niet op zeer korte termijn kunnen ontwikkeld worden.

Het provinciaal verbindingsgebied 2N8 'Sint-Elooispolder – oude dijken, watergangen met rietkragen, oude kreekgraslanden' passeert van west naar oost over de aanduiding (p. 10, en kaart II.2). De Poelbeek (inclusief de baangracht langs Groene Briel) en de baangracht langs de Poelstraat die uitloopt in het noorden van de aanduiding werden opgetekend als natuurverbindingsgebied. De waterlopen worden beoogd om te ontwikkelen als landschappelijk en ecologisch waardevolle lineaire elementen in het landbouwgebied en natuurverbindingen in het belang van de migratie voor planten en dieren.

2.6 Overige beleidsplannen

Complex project 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland (Zelzate)'

In 2017 werd het zuidelijk deel van het gebied bestudeerd in het complex project 'Verbeteren van de leefbaarheid voor de bewoners van de woonwijk Klein-Rusland (Zelzate)', uitgevoerd door het Projectbureau Gentse Kanaalzone. Het werd onderzocht als mogelijke alternatieve locatie voor nieuwe woonontwikkeling in functie van een herlocalisatie van de wijk Klein-Rusland. Inmiddels heeft de gemeente een masterplan goedgekeurd dat uitgaat van het behoud van de tuinwijk, en is de zoektocht naar vervangingslocaties gestaakt.

Principieel standpunt gemeenteraad van 27 januari 2025 dat het woonuitbreidingsgebied aan de Groene Briel dient bewaard te worden als open ruimte

Op 27 januari 2025 keurde de gemeenteraad het principeel standpunt goed dat het woonuitbreidingsgebied aan de Groene Briel dient bewaard te worden als open ruimte. Het betreft het onbebouwde deel van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van Groene Briel. De gemeenteraad besliste om het woonuitbreidingsgebied niet meer verder te laten aansnijden voor woonontwikkeling, maar te gaan herbestemmen naar een openruimte gebied. De bestaande woningbouw komt daarbij niet in het vizier. De logische en exacte afbakening zal voorwerp uitmaken van verdere studie. De gemeenteraad wenst, gelet op het feit dat het om een principebeslissing gaat, deze beslissing niet verder te bezwaren met voorafnames maar vermeldt in het besluit de ambitie om een geboortebos aan te planten. De motivatie uit het besluit:

"De Vlaamse Regering heeft in haar strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen de bouwshift naar voor geschoven, namelijk de doelstelling om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3ha/dag tegen 2025 en naar 0ha/dag tegen 2040.

Eén van de middelen om het bijkomend ruimtebeslag te bewerkstelligen is het invoeren van het vrijgavebesluit wanneer men de woonreservegebieden, waaronder woonuitbreidingsgebieden behoren, wenst aan te snijden. Hierdoor worden deze gebieden onder een 'stolp' geplaatst.

Zelzate heeft nog heel wat hectare onaangesneden woonuitbreidingsgebieden op haar grondgebied. Volgens het GRS in totaal een grootorde van 57ha.

In het GRS was reeds beslist om de KMO-zone ter hoogte van Denderdreve niet meer te ontwikkelen en te gaan herbestemmen naar een openruimte functie. De ontsluiting naar het hoofdwegennet van deze zone is immers slecht. De realisatie van een bedrijventerrein op deze locatie zou de woonomgeving zwaar belasten en zou een inname betekenen van de resterende open ruimte ten noorden van Zelzate -west. De zone heeft volgens het GRS een grootorde van 8ha.

Zelzate heeft een dicht bebouwde centrale kern die loopt over de beide zijden van het kanaal Gent – Terneuzen. Het lokaal bestuur wenst de open groene rand van de gemeente maximaal te vrijwaren. Dit komt de woon – en leefkwaliteit ten goede van elke Zelzatenaar. Op het grondgebied zijn al een aantal grote (al dan niet in ontwikkeling zijnde) toegankelijke groenstructuren. Zo is er het park opgevuuld Kanaal, het Warandepark en het bos ter hoogte van de Karnemelkpolder, dat aansluit bij het natuurgebied Canisvliet. Daarnaast is de omvorming lopende van het slibstort Callemansputte naar natte natuur en wordt aan de andere zijde van het kanaal het koppelingsgebied Zelzate Zuid ontwikkeld.

Op deze manier heeft elke windrichting van Zelzate minimaal 1 toegankelijke groene long, met uitzondering van het noordwestelijke deel van de gemeente. De visie van het lokaal bestuur is om die zijde ook toegankelijk groen gerealiseerd te zien. Hiertoe neemt men het standpunt in om het woonuitbreidingsgebied gelegen ten noorden van de Groene Briel, ten oosten van Denderdreve en ten zuiden van de KMO-zone Denderdreve niet meer verder te laten aansnijden voor woonontwikkeling, maar te gaan herbestemmen naar een openruimte gebied. De bestaande woningbouw komt hierbij niet in het vizier. De logische en exacte afbakening zal voorwerp uitmaken van verdere studie. De herbestemming zal een grootorde van 10ha hebben. Deze zone sluit aan bij de KMO-zone die niet meer zal ontwikkeld worden, waardoor de groene long potentieel nog een aantal hectare groter kan zijn.”

Zowel de huidige gebruiksfunctie als landbouwgebied als de ambitie tot het aanplanten van een geboortebos zijn verenigbaar met de aanduiding van het gebied als watergevoelig openruimtegebied.

3 Onderzoek sectorale wetgeving

3.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage verloopt via de generieke procedure. De procedure start met de aanmelding van het plan-MER aan het Vlaams Expertisecentrum MER (VECM). Nadien volgt de opmaak van een scopingnota.

De scopingnota bevat onder andere een beschrijving van het voorgenomen plan en een voorstel van de wijze waarop het milieuonderzoek zal uitgevoerd worden.

Op basis van de scopingnota en de ontvangen adviezen wordt het ontwerp van plan-MER opgemaakt door deskundigen onder leiding van een erkend MER-coördinator. Nadien wordt het (ontwerp) plan-MER onderworpen aan een openbaar onderzoek, samen met de voorliggende (voorlopige) aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden.

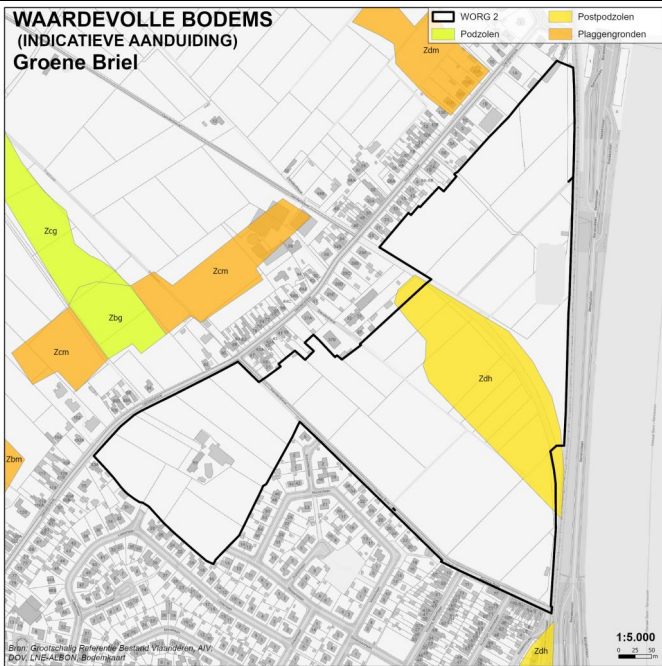
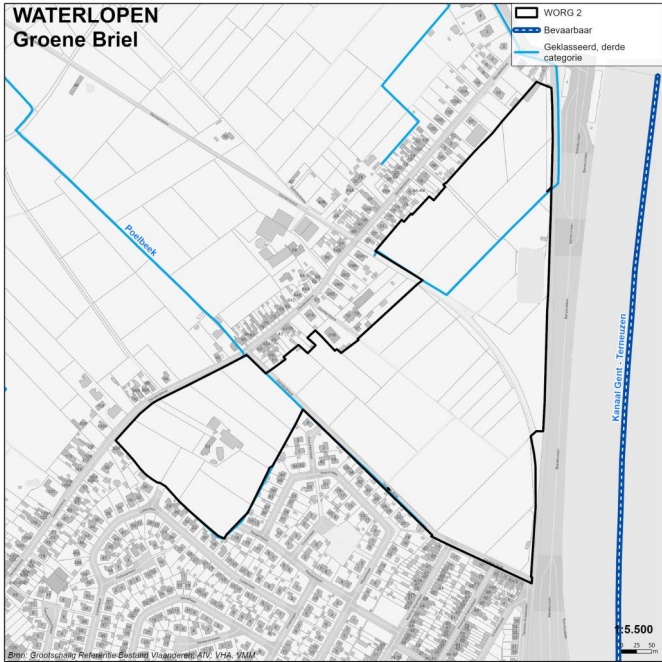
Tijdens het openbaar onderzoek kunnen burgers en adviesinstanties opmerkingen geven op het (ontwerp) plan én het (ontwerp) plan-MER. Opmerkingen en adviezen kunnen aanleiding geven tot aanpassingen en aanvullingen aan het plan en het plan-MER. Ook het VECM geeft een kwaliteitsadvies over het plan-MER.

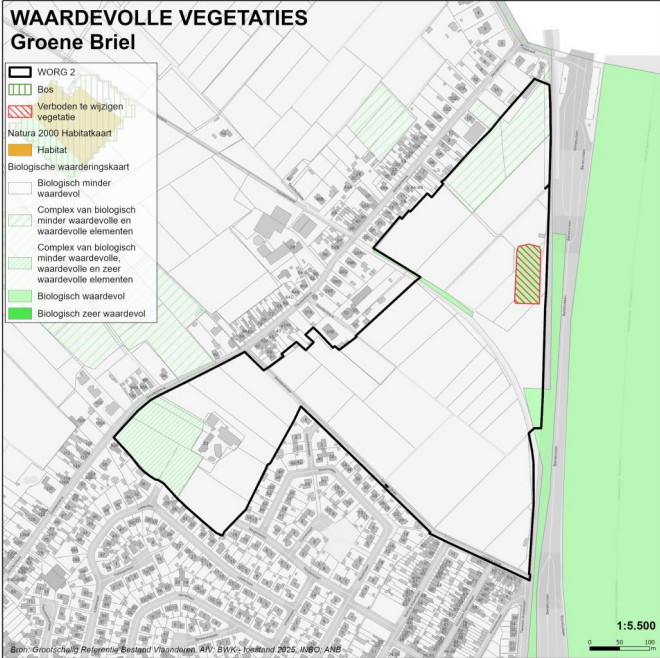
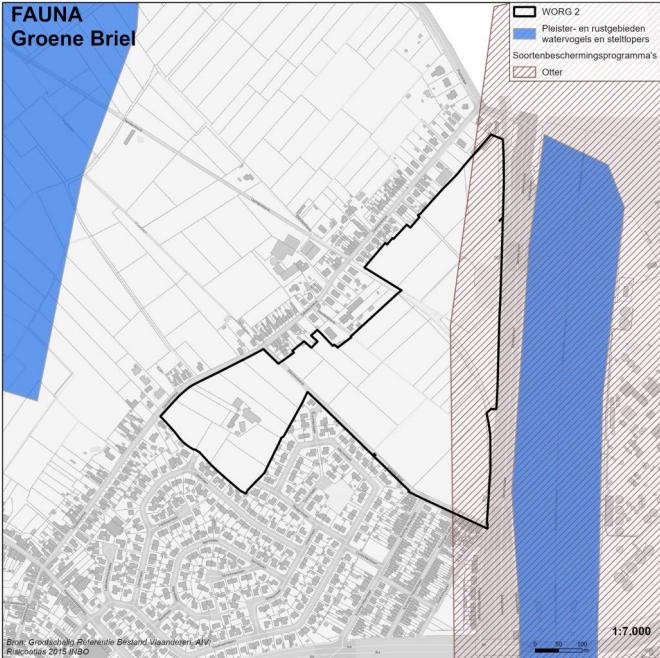
De aanmelding van het plan-MER aan het VECM voor de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden – WORG 2 vond plaats op 18 december 2025. De scopingnota werd op 23 januari 2026 aan de betrokken adviesinstanties voorgelegd. Momenteel bevindt het proces zich in de fase van het ontwerp plan-MER.

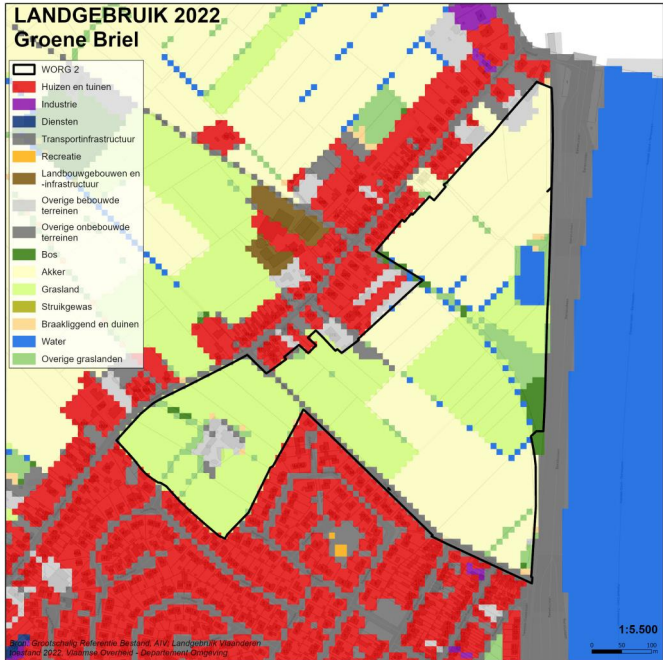
Op basis van het gevoerde milieueffectenonderzoek worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de leefomgeving verwacht. In het ontwerp van plan-MER worden geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht. Het ontwerp van plan-MER wordt samen met het besluit houdende de voorlopige aanduiding ter inzage gelegd in het openbaar onderzoek.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante milieukenmerken en -beoordeling voor voorliggend deelgebied.

Milieukenmerken	Beschrijving deelgebied	Milieubeoordeling
Discipline Bodem en Grondwater		
Wijziging bodemgebruik	Voor de feitelijke toestand wordt verwezen naar §2.1	
Wijziging bodemkenmerken	Postpodzolen aanwezig	Positief

Milieukeukenmerken	Beschrijving deelgebied	Milieubeoordeling
	WAARDEVOLLE BODEMS (INDICATIEVE AANDUIDING) Groene Briel 	
Wijziging bodem- en grondwaterkwaliteit	actuele no-regret zone aanwezig	Positief
Discipline Oppervlaktewater		
Wijziging waterbergend vermogen	Zie H2 “Beschrijving van het watersysteem” in de gebiedsfiche Hierin staan reeds alle relevante kenmerken van het watersysteem Kleine tot middelgrote kans op pluviale overstroming	Positief
Wijziging overige hydrologische kenmerken	In gebied aanwezig: Poelbeek (geklasseerd, derde categorie) en andere geklasseerde waterlopen van derde categorie Aangrenzend: Kanaal Gent-Terneuzen (bevaarbaar) 	Positief
Wijziging van de oppervlaktewaterkwaliteit	Centraal gebied aanwezig	-
Discipline Biodiversiteit		

Milieukeurmerken	Beschrijving deelgebied	Milieubeoordeling
Wijziging ecosysteem (ruimtebeslag, versnippering, eutrofiering)	Geen gebiedsbeschermingen aanwezig in de omgeving	Neutraal
Wijziging vegetaties (ruimtebeslag, versnippering)	Verboden te wijzigen vegetaties (waterrijke gebieden) aanwezig 	Positief
Wijziging, soorten/populaties (ruimtebeslag, versnippering, rustverstoring)	SBP otter (Scheldevallei) aanwezig en in omgeving Pleistergebied (Kanaal Gent-Terneuzen) 	Positief
Discipline Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie		
Impact op het landschap	Geen landschappelijke erfgoedwaarden aanwezig	Neutraal
Impact op bouwkundig erfgoed	Vastgesteld bouwkundig erfgoed aanwezig: Hoeve met losse bestanddelen (145751), Reeks tuinwijkwoningen (145760), Villa (145750)	Positief
Impact op archeologisch patrimonium	Afgebakend als gebied geen archeologie	Neutraal

Milieukeurmerken	Beschrijving deelgebied	Milieubeoordeling
Discipline Mens		
Ruimtegebruik	Voor de juridische toestand wordt verwezen naar §2.4 en 2.6 en voor de feitelijke toestand naar §2.1	Niet van toepassing
Gebruikskwaliteit	(Professioneel) landbouwgebruik aanwezig inclusief bedrijfszetel Bedrijvigheid aanwezig Wonen en met wonen verweven functies aanwezig 	Positief

3.2 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

De Seveso-richtlijn is de Europese richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen (i.e. inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn) enerzijds en aandachtsgebieden (zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage) anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, toetste de dienst Veiligheidsrapportage van het Departement Omgeving het voorgenomen plan af aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- het gebied ligt binnen de consultatiezone van Rain Carbon, Arcelor Mittal Gent en Luc Pauwels (Paul Christiaenstraat);
- de externe risico's van de desbetreffende Seveso-inrichtingen bekend zijn bij de administratie én er is voldoende afstand tussen de Seveso-inrichtingen enerzijds en het aandachtsgebied anderzijds;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;

besliste de dienst VR op 26 mei 2026 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

3.3 VEN-toets

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, leidend tot het behoud van het bouwvrije karakter, en de daar toegelaten functies hebben geen negatieve impact op de aanwezige natuurwaarden of VEN-gebieden.

Het gebied is niet in of nabij een VEN-gebied gelegen.

3.4 Onroerenderfgoed-toets

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt als positief beschouwd gezien deze gebieden hierdoor vrijgesteld worden van grootschalige wijziging van het landgebruik en ingrepen in de bodem. Ook indirecte effecten op de omliggende gebieden worden hierdoor voorkomen.

Er is geen beschermd erfgoed in of grenzend aan het gebied.

In het gebied bevindt zich wel een gebouw vastgesteld als bouwkundig erfgoed in het Besluit tot vaststelling van de inventaris bouwkundig erfgoed in de provincie Oost-Vlaanderen (1 juni 2023):

- Hoeve met losse bestanddelen (id. 145751, adres Denderdreef 53)

Aan de overzijde van Groene Briel bevindt zich verder een reeks gebouwen eveneens vastgesteld als bouwkundig erfgoed in hetzelfde besluit:

- Reeks tuinwijkwoningen (id. 145760, adres Groene Briel 1-8, 9)

4 Rechtsgevolgen

De aanduiding als WORG heeft geen andere rechtsgevolgen dan deze vermeld in artikel 5.6.8, VCRO.

Ingevolge de bepalingen van artikel 5.6.8, §6, VCRO, komen eigenaars van gronden die gelegen zijn binnen een definitief aangeduid watergevoelig openruimtegebied in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding, met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als deze die gelden voor de planschadevergoeding, zoals deze vooropgesteld wordt met het Instrumentendecreet. Ingevolge de daarin opgenomen harmonisering en aanpassing van de compenserende vergoedingen, wordt die eigenaarsvergoeding bepaald op basis van een schaderapport van de landcommissies.

4.1 Stedenbouwkundige voorschriften

Het voorschrift wordt bepaald door artikel 5.6.8, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Ter informatie wordt hierbij de tekst zoals geldig op datum van de definitieve aanduiding weergegeven:

Binnen de aangeduide watergevoelige openruimtegebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht en de waterbeheersfunctie van het gebied niet worden overschreden, zijn alleen de volgende handelingen die nodig of nuttig zijn voor de functies, vermeld in het eerste lid, toegelaten:

1° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;

2° het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. Openbare wegen en nutsleidingen kunnen aangelegd of verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het beheer van het landschap, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

3° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;

4° handelingen die nodig of nuttig zijn om overstromingen te beheersen of om wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden te voorkomen;

5° handelingen voor natuurbeschoud en landschapszorg.

De mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in titel IV, hoofdstuk 4, zijn van overeenkomstige toepassing in de aldus aangeduide gebieden.

4.2 Verkavelingen en principiële akkoorden

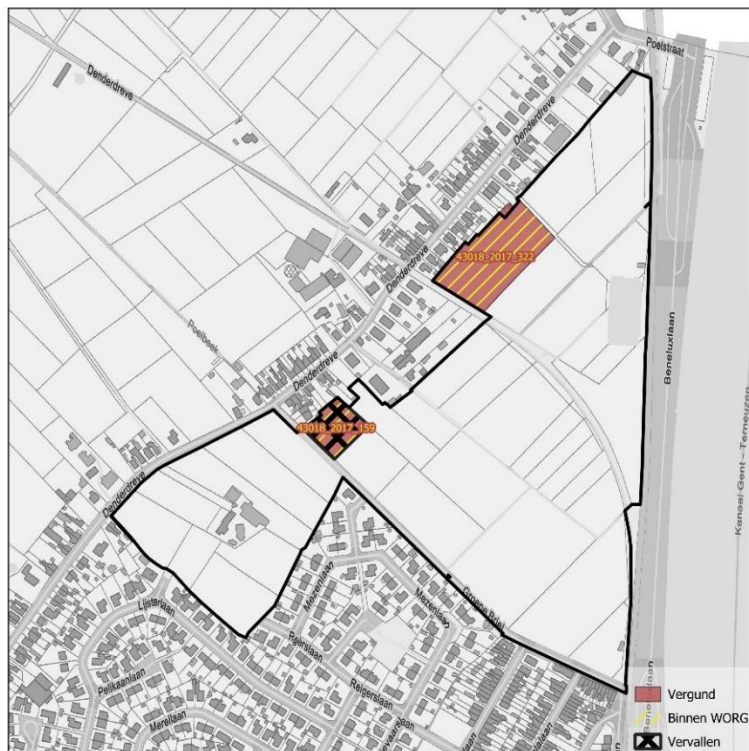
Zoals bepaald in artikel 5.6.8, §4, VCRO heeft de definitieve aanduiding als watergevoelig openruimtegebied van rechtswege het verval tot gevolg van onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingen die liggen binnen het watergevoelig openruimtegebied. Ook principiële akkoorden vervallen van rechtswege.

Er zijn binnen de aanduiding geen principiële akkoorden gekend.

Er zijn binnen de aanduiding geen niet-vervallen verkavelingen gekend:

- De verkaveling voor 9 kavels achter de woningen Denderdreve 43-47 (43018_2017_159 of 5.00/43018/660.1) werd op 9 november 2017 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen. De deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen verleende in beroep een vergunning voor de aanvraag op 7 maart 2018. Deze vergunning werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen vervolgens vernietigd op 9 juli 2019.
- De verkaveling voor 6 loten tussen Denderdreve 5 en 9 (43018_2017_322 of 5.00/43018/668.1) werd op 24 mei 2018 vergund door het college van burgemeester en schepenen. Deze verkaveling is gesitueerd binnen de 50 meter vanaf de rooilijn van Denderdreve, de achterliggende zone binnen het gebied maakt geen onderdeel uit van de verkaveling. De woningen langsheen Denderdreve werden gerealiseerd.

Figuur 8: Verkavelingen



4.3 Ruimtebalans

In dit watergevoelig openruimtegebied zijn volgende bestemmingen gelegen die niet meer gerealiseerd kunnen worden na definitieve aanduiding.

Bestemmingscategorie	
Woonuitbreidingsgebieden	17,07 ha
Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's	7,41 ha
Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	0,33 ha
Woongebieden met landelijk karakter	0,19 ha

5 Conclusie

De aanduiding is conform het ontwikkelingsperspectief zoals gemotiveerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Zelzate.

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden tonen doorheen het gebied een spreiding van zones met middelgrote kans op overstromingen. In het zuiden van het gebied is er langsheen het woongebied een grote zone met middelgrote kans op overstromingen. Tussen het grachtenpatroon van het gebied bevinden zich overstromingszones met kleine tot middelgrote kans op overstromingen. Ten noorden van het waterspaarbekken bevinden zich een aantal percelen die nagenoeg volledig donkerblauw zijn ingekleurd en bijgevolg een middelgrote kans op overstromingen hebben. Onder klimaatverandering is er een middelgrote tot grote kans op overstromingen in de verschillende zones gespreid over het gebied.

Vrijwaring van het gebied voor verdere bebouwing is aangewezen en ondersteunt de uitvoering van acties uit het stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 ter realisatie van bijkomende waterberging.

Er bestaat een conflict tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem. Om die reden wordt het gebied 'Groene Briel' in Zelzate voorlopig aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.