

Verbinden in plaats van

Leen Van Nieuwerburgh projectleider Vlaamse Landmaatschappij
Jef Van den Broeck erehoogleraar, voormalig afgevaardigd bestuurder Studiegroep Omgeving

In het Gentse havengebied bevinden er zich verschillende dorpen en woonkernen. De bewoners worden er geconfronteerd met aanzienlijke visuele hinder, geluidsoverlast en luchtvervuiling. Bedoeling van de koppelingsgebieden is de kanaaldorpen leefbaar te houden, ook als de haven nog uitbreidt.



scheiden

In gewestplannen, bijzondere plannen van aanleg (BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) komt het begrip *bufferzones* wel vaker voor. Met bufferzones wordt de scheiding tussen niet verenigbare functies (zoals bedrijven- en woonzones) beoogd. Uiteraard wordt er van uitgegaan dat die overwegend als groenzones ingekleurde buffers ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. In de praktijk komt daar - zeker op privéterreinen - weinig van terecht en worden die bufferzones vaak als stockeer- of parkeerterrein voor bedrijven gebruikt. Op die manier garanderen bufferzones alleen dat de afstand tussen de verschillende functies behouden blijft. Het is ook niet duidelijk welke invulling die bufferzones kunnen krijgen. Er wordt verondersteld - en dat wordt bevestigd door het gebruikelijke stedenbouwkundig voorschrift - dat het gebied als 'groenzone' met een scheidende functie kan worden bestemd.

In het Project Gentse Kanaalzone werd op voorstel van procesbegeleider/ontwerper Studiegroep Omgeving in koppelingsgebieden voorzien. Die gebieden moeten een verbinding in plaats van een scheiding tot stand brengen, en dat uiteraard zonder aan de bufferfunctie te raken (figuur 1, blz. 54). In koppelingsgebieden is plaats voor alle functies die een meerwaarde voor aangrenzende, niet-verenigbare activiteiten kunnen betekenen en die de leefbaarheid voor de bewoners in de dorpskernen kunnen vergroten.

In het Gentse havengebied bevinden er zich immers verschillende dorpen en woonkernen. De bewoners worden er geconfronteerd met aanzienlijke visuele hinder, geluidsoverlast en luchtvervuiling. Bedoeling van de koppelingsgebieden is de kanaaldorpen leefbaar te houden, ook als de haven nog uitbreidt. In de noodzakelijke gewestplanwijziging werd een onderscheid gemaakt tussen twee soorten koppelingsgebieden (K1 en K2), afhankelijk van de mogelijkheid om er dienstverlenende en ambachtelijke bedrijven toe te laten. Alleen het koppelingsgebied Doornzelestraat werd als K2 aangemerkt.

In het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening zeehavengebied Gent, inrichting R-4 Oost en R-4 West' (15 juli 2005) en het GRUP 'Afbakening zeehavengebied Gent fase 2' (20 juli 2012) werden (zie figuur 2) de bestemmingen vastgelegd en werd de invulling van de koppelingsgebieden verijnd (730 ha van de 4.700 ha afgebakend zeehavengebied). Die koppelingsgebieden kregen verschillende bestemmingen: bos, bosbuffer, park, agrarisch gebied, gemengd open ruimtegebied, bufferdijk... Het type K2 werd afgevoerd. Daarenboven werd nog in 205 ha natuurcompensatie voor de havenuitbreiding voorzien - daarvan bevindt zich 16 ha in koppelingsgebied.

Van planvorming tot uitvoering

Om zeker te zijn dat gemaakte ruimtelijke keuzes ook daadwerkelijk op het terrein worden gerealiseerd, werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) gevraagd als coördinator en uitvoerder op te treden. Al snel werd duidelijk dat het inrichtingsvraagstuk onoplosbaar was zonder gebruikmaking van het instrument van landinrichting en oprichting van een grondenbank. Landinrichting is een nuttig instrument voor de coördinatie van de projectmatige geïntegreerde inrichting van gebieden, ter uitvoering van de ruimtelijke ordening. In de Gentse Kanaalzone is een geïntegreerde aanpak nodig vanwege de veelheid van op het terrein actieve partners: het Havenbedrijf Gent, de gemeenten Zelzate en Evergem, de stad Gent, de provincie Oost-Vlaanderen, verschillende Vlaamse diensten, de polder Moervaart en Zuidlede, de Watering Burggravenstroom en de bewonersgroepen van de diverse woonkernen. Bovendien kunnen via landinrichting

subsidies voor de realisatie van koppelingsgebieden worden verleend.

Voor de realisatie van groenzones in de koppelingsgebieden is de aankoop van een aantal landbouwgronden noodzakelijk. Voor die verwerving wordt maximaal gebruik gemaakt van de grondenbank Gentse Kanaalzone. Die grondenbank is het resultaat van een overeenkomst tussen de afdeling Maritieme Toegang (Vlaams departement Mobiliteit en Openbare Werken) en de VLM. De grondenbank wordt ook aangesproken voor de realisatie van de natuurkerngebieden. Samen vormen de koppelingsgebieden en de natuurkerngebieden het projectgebied. De grondenbank biedt landbouwers in het projectgebied de keuze tussen een financiële vergoeding of grondruil. In dat laatste geval wordt landbouwgrond in het projectgebied geruild tegen grond buiten die zone. Grondruil vindt altijd op vrijwillige en individuele basis plaats.

Planvorming en procesbegeleiding

Op basis van de bestemmingen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen worden inrichtingsplannen voor de koppelingsgebieden opgesteld. In een desktopsimulatie wordt eerst een analyse van de mogelijke bestemmingen gemaakt. Verschillende soorten kaarten (reliëf en hydrologie, biologische waardering, stratenatlas, luchtfoto's, historische →

‘Koppelingsgebieden verhogen leefbaarheid van woonkernen’